Monsieur Etienne LÉNACK

Clichy-sous-Bois : un projet pour le Bas-Clichy à l'horizon 2026

06/06/2016

Leçons sur un montage opérationnel qui s'est cherché pendant dix ans - et présentation d'un projet qui s'enracine dans la création urbaine d'origine de Bernard Zehrfuss. L'EPFIF est maintenant en charge de l'opération de requalification des copropriétés dégradées, déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN). Mais le projet ne se limitera pas au traitement des copropriétés, dont la situation est quasi-inextricable depuis maintenant des décennies. Préemption, bientôt utilité publique, relogements, n'y suffiront pas. Il va falloir à la puissance publique conduire un grand projet de transformation de tout le Bas-Clichy. Ce qui suppose d'importants investissements, de l'ordre de 400 millions d'euros.

L'EPFIF peut compter, pour l'opération, sur une augmentation de la Taxe spéciale d'équipement qu'il perçoit. Le nouveau projet, conçu par l'agence BASE, a été présenté aux habitants tout début juin 2016, par la Ville avec l'EPFIF. Près de 900 logements doivent être démolis, et un millier reconstruits.

cliquer pour agrandir le plan-programme - l'agence BASE a composé pour le plan-guide une "boucle d'espaces verts" dans les espaces publics, et révèle les espaces verts déjà présents - l'agence BASE est chargée des études pré-opérationnelles à la ZAC avec Lambert et Lénack

L'EPFIF - le nouveau grand établissement public foncier régional -, combine acquisitions de lots, relogements, démolitions, élaboration d'un projet urbain à l'échelle d'une douzaine de copropriétés, et conduite du projet. Au titre du décret créant l'ORCOD d'intérêt national, l'EPF reçoit en apport gratuit 9 200 m² de fonciers appartenant à l'Etat, notamment les délaissés de l'A87 jamais construite. Il dispose de quinze ans pour les céder. Les tableaux détaillés figurent dans le décret n°2015-99 du 28 janvier 2015, paru au JO du 1er février.

> Voir tout le dossier de Clichy-sous-Bois sur cadredeville.com

Aujourd'hui, le calendrier est à la création d'une ZAC, prévue en 2017. Place donc aux études pré-opérationnelles, confiées à BASE.

A Clichy-sous-Bois (30 000 habitants), les copropriétés en difficulté sont toujours au cœur de la stratégie de renouvellement urbain. C'est le Bas-Clichy (10 000 habitants) où se dressent les copropriétés du Chêne Pointu (870 logements) et de l'Etoile du Chêne Pointu (650 logements), qui va concentrer les efforts. Les conditions de vie de leurs résidents inquiétaient l'ancien maire, Alain Dilain et préoccupent l'actuel, Olivier Klein.

La première étude pour un centre-ville dans le Bas-Clichy date de 2004

Pendant qu'elle menait sur le plateau le plus important plan de rénovation urbaine (PRU) de France, avec la casquette de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois-Montfermeil, la ville s'occupait aussi du Bas-Clichy. C'est à l'urbaniste du PRU du plateau, Laurent Bécard, qu'elle avait confié une étude pour y créer un centre-ville.

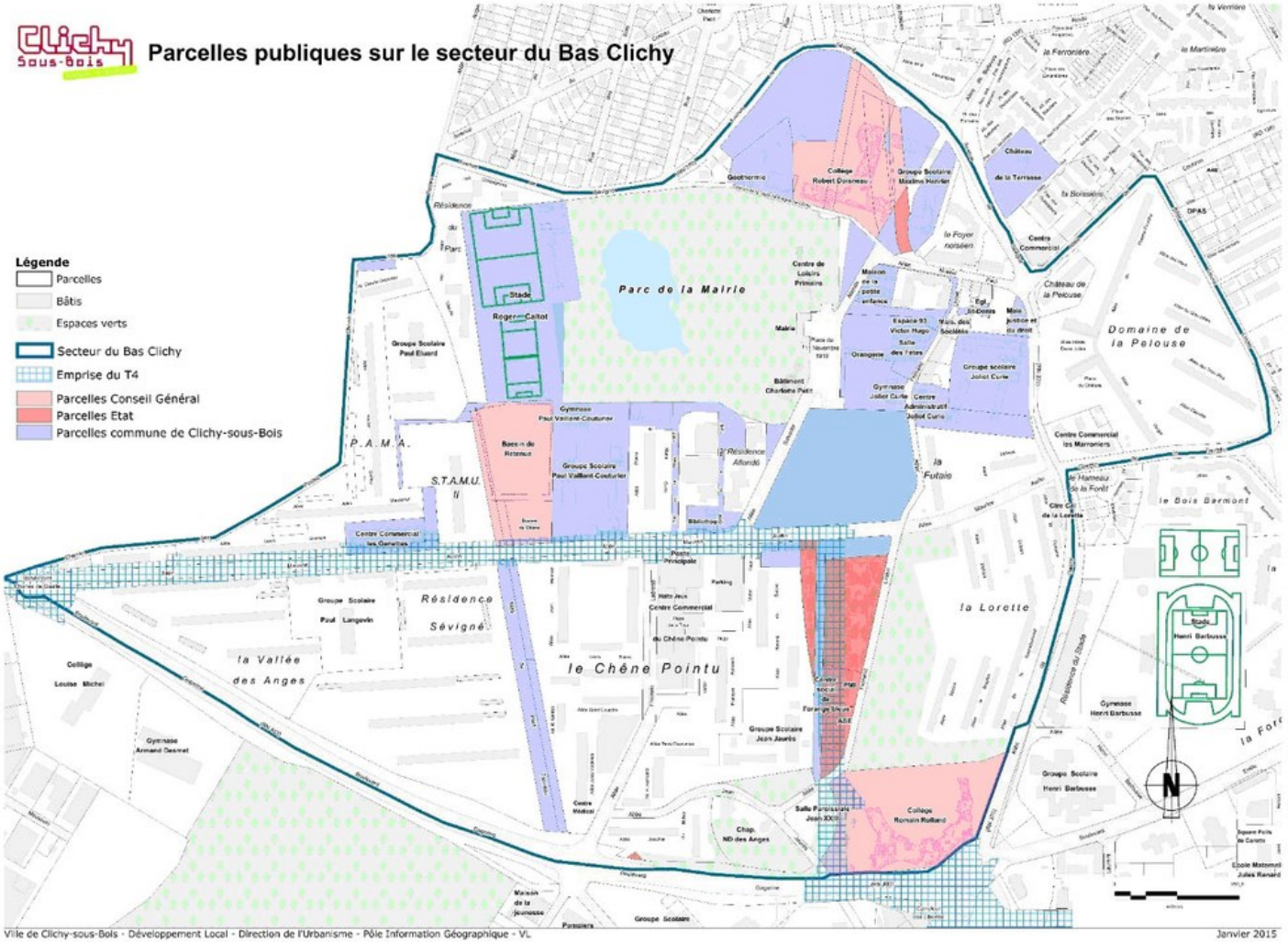
« La première étude réalisée par Laurent Bécard sur le projet de centre-ville date de 2004. La réflexion a été beaucoup plus approfondie en 2010, dans le cadre de l'étude de programmation urbaine coordonnée par l'AFTRP, toujours avec Laurent comme urbaniste. Sur le secteur du Chêne Pointu et de l'Etoile, une étude de scission a permis de zoomer encore un peu plus sur ces deux copropriétés. C'était en 2011, toujours avec le même groupement AFTRP/Bécard », rappelle Marc Ratsimba, directeur général adjoint la ville de Clichy-sous-Bois, chargé du renouvellement urbain.

Après la validation par le Stif du projet de prolongement du tramway 4 (6,5 km de Livry-Gargan à Montfermeil), Laurent Bécard a affiné le projet de cœur de ville. De son côté, l'AFTRP a commencé à acheter des logements dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu. Alors que le Bas-Clichy se situait hors PRU, l'Anru lui a consacré 18 millions d'euros pour des études, avec l'enjeu du T4 et de la polarité commerciale, l'acquisition de logements et de commerces (centre commercial du Chêne Pointu) et l'ingénierie d'accompagnement.

L'ORCOD, un outil taillé sur mesure pour le Bas-Clichy

Il ne faisait aucun doute que le Bas-Clichy ferait partie des territoires prioritaires du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU - le NPNRU. La ville se demandait cependant comment porter l'acquisition de 1 500 logements ? Les édiles, l'AFTRP et les représentants de l'Etat ont encore en mémoire, le long et coûteux périple des acquisitions de logements dans la copropriété de la Forestière, sur le plateau, avant sa démolition récente.

La ville d'ailleurs, pour des questions de moyens, n'osait envisager des démolitions massives pour les deux principales copropriétés du Bas-Clichy. Elle partait plutôt sur des scissions de propriété accompagnées d'un redressement ou de cessions à des bailleurs sociaux. L'Etat a donc songé à une Opération d'Intérêt National, qui permettait un projet beaucoup plus ambitieux.
La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, 24 mars 2014) a créé l'outil adéquat : l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées (ORCOD).



La mobilisation de moyens plus importants permet plus de démolitions

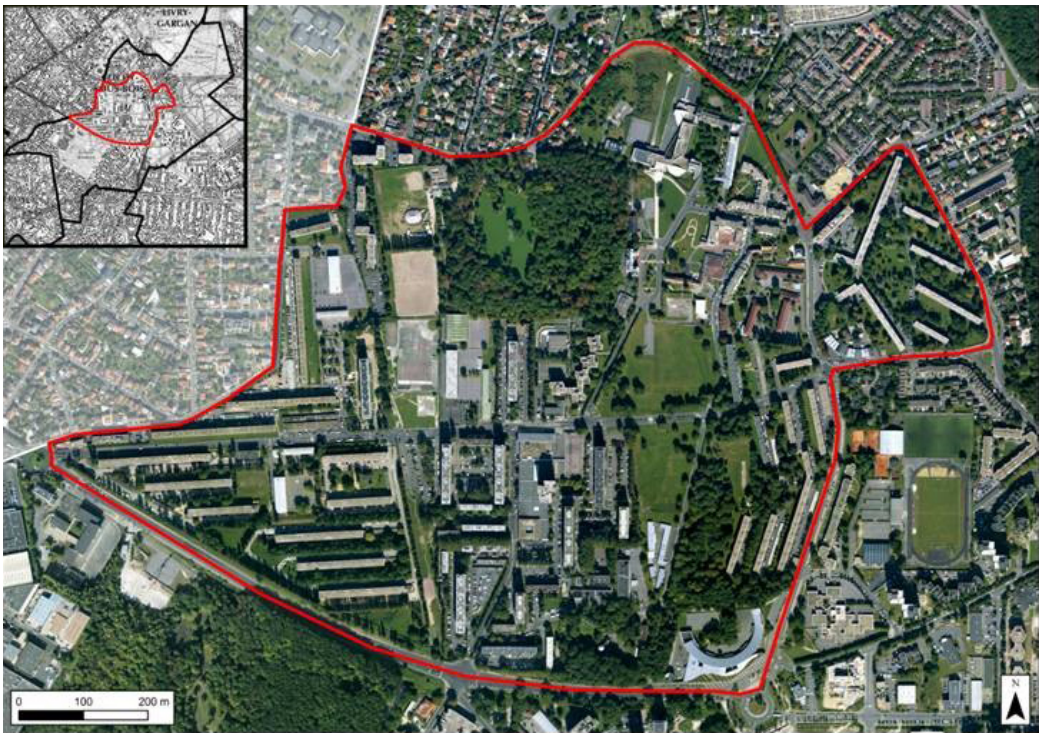
« Sur la question des démolitions, Laurent Bécard avait étudié la faisabilité d'une démolition/reconstruction totale des deux Chênes. Cela paraissait hors d'atteinte pour des raisons financières, de manque de disponibilités foncières pour reconstruire et reloger, et de lourdeur et de complexité opérationnelle. Les études de 2010/2011 s'étaient donc arrêtées sur la démolition de 2 bâtiments seulement, Ladrette et Védrines, soit 350 logements. Ces deux démolitions avaient été actées par une délibération du conseil municipal de mars 2013 sur le projet urbain Bas-Clichy/centre-ville.

La création de l'ORCOD-IN permet clairement d'envisager plus de démolitions, grâce aux moyens financiers qu'elle apporte, mais aussi à une approche plus régionale du relogement. D'où l'ajout des démolitions des trois grandes barres (Mermoz, Pierre et Marie

Curie, Victor Hugo) et d'un petit bâtiment (Maurice Audin), soit en tout six bâtiments avec Védrines et Ladrette. Au total 900 logements à démolir», précise Marc Ratsimba.

Le Bas-Clichy est la première ORCOD d'Intérêt National. L'EPF d'Ile-de-France, qui en est chargé, bénéficie de l'augmentation de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) prévue par la loi ALUR pour financer l'intervention sur les copropriétés. Il peut aussi percevoir directement des aides de l'Anah. Les autres financeurs du projet du Bas-Clichy sont : la région, l'Anru et la Caisse des Dépôts par prêts sur fonds d'épargne. Enfin l'EPFIF va récupérer à titre gracieux les parcelles et l'immobilier appartenant à l'Etat. Notamment, ici, la pelouse sud (1,5 ha).
Le PNRU et l'ORCOD du Bas-Clichy devraient coûter de l'ordre de 400 millions d'euros. ***Nora Hachache***

Un site déjà très végétal



BASE AFFINE LE VOLET ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE DU PROJET URBAIN

Tout en organisant l'ingénierie indispensable à l'ORCOD, l'EPFIF a lancé de nouvelles études : « Nous avons confié une étude à l'agence BASE, associée à Techni'Cité, afin d'affiner le volet paysager du projet urbain. Nous souhaitons un centre-ville d'une grande qualité paysagère. BASE nous a rendu un travail démontrant le potentiel d'amélioration de l'espace public. Mais nous restons dans la continuité du plan érigé par Laurent Bécard. Les secteurs de reconstruction sont les mêmes », assure Joëlle Boneu, directrice du service ORCOD, à l'EPFIF.

Clichy-sous-Bois est la deuxième ville la plus verte de Seine-Saint-Denis, derrière Tremblay-en-France. Mais sa qualité de poumon vert n'est pas toujours perceptible malgré la présence de la forêt de Bondy, du parc de la mairie classé monument historique, du parc départemental de la Fosse-Maussoin et des diverses pelouses.

Révéler les espaces verts déjà présents

Et puis, confie Clément Villemin de chez BASE : « Il manque des jeux pour enfants, des équipements pour les pratiques sportives informelles, des terrains de sport, des lieux de rencontre et des liens entre différents secteurs du Bas-Clichy. Or la population de Clichy-sous-Bois est constituée en majorité de grandes familles. Et les jeunes de moins de 20 ans, grands utilisateurs d'espaces publics, comptent pour 38,6% des habitants. Nous sommes persuadés que la qualité d'un quartier tient à l'espace public. A Clichy-sous-Bois comme ailleurs.»

Suite à ce constat, BASE a composé une boucle d'espaces verts dont les 14 ha du parc de la Fosse-Maussoin. Il y ajoute l'énorme bassin de rétention. Il transforme ce grand vide minéral situé au cœur du quartier en parc structuré accessible par des gradins.

« Nous n'avons pas cherché à créer de nouveaux espaces verts, mais à leur donner une présence, une épaisseur. Dans la boucle, chacun fait au minimum 50 mètres de large. Nous avons utilisé le potentiel du quartier, avec une vision à grande échelle et une vision détaillée. Nous passons de l'une à l'autre, dans le but d'améliorer la qualité de vie des Clichois. Nous avons proposé un traitement de l'espace public selon les tranches d'âge et pour différents usages », assure Clément Villemin.

Reprise de la diagonale de Zehrfuss

BASE a ajouté au plan de Laurent Bécard une diagonale dessinée par l'architecte Bernard Zehrfuss dans le plan d'origine du quartier. Elle aboutit à une placette à l'intersection de plusieurs rues, dont celle desservie par le futur tramway. Dans le plan de Laurent Bécard, c'est l'axe principal du centre-ville. De part et d'autre, doivent s'ériger les nouveaux logements et commerces. BASE a visualisé cet axe de façon à évaluer les hauteurs à ne pas dépasser.

L'EPFIF a accompagné le travail sur le paysage d'études de programmation, sur le commerce et le développement économique à un groupement composé de : Attitudes Urbaines, Intencité, Créaspace.
C'est l'ensemble de ce travail qu'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement a validé en avril 2016, lors du comité directeur de l'ORCOD.

De nouveau BASE, mais avec Lambert et Lénack

Fort de la validation de ce plan-guide, l'EPFIF vient de lancer les études dans le but de créer une ZAC en 2017. Il lancera dans la foulée une consultation pour choisir un aménageur.
C'est l'agence BASE associée à l'agence Lambert et Lénack qui est chargée de l'étude pré-opérationnelle sur le projet d'aménagement. Cette AMO urbaine s'occupera du dossier de création de ZAC. Setec, DS Avocats et Ville-en-œuvre ont été chargés du chiffrage et de l'ingénierie financière du projet. Safège pour sa part doit mener l'étude d'impact de la ZAC.

- **LE CALENDRIER : 400 LOGEMENTS POUR LA PREMIERE PHASE 2016-2022**

De son côté, la ville a démarré la concertation avec les habitants. Marc Ratsimba détaille le calendrier opérationnel : « En septembre les grandes lignes du projet urbain seront présentées à l'Anru en comité technique. Et nous devrions signer la convention du PNRU en 2017. Le renouveau du Bas-Clichy se déroulera en 3 phases : De 2016 à 2022, de 2022 à 2026 et de cette date à 2030. Pour la première phase, des constructions vont s'ériger allée Maurice Audin à l'emplacement de logements d'instituteurs. C'est le projet Langevin, I3 F va y construire 56 logements sociaux. Il devrait aussi construire une soixantaine de logements à l'emplacement du pôle commercial des Genettes voué à la démolition. La pelouse sud, propriété de l'Etat, sera urbanisée dés la première phase, avec 180 logements et des commerces en rez-de-chaussée, prés de la station de tramway. Enfin 95 logements seront construits boucle de Sévigné ».
La plupart de ces constructions, (environ 400 logements), servira à reloger les habitants du Chêne Pointu et de l'Etoile du chêne Pointu afin de libérer les logements destinés à la démolition. Deux barres de 170 logements et une petite de 40 logements seront démolies d'ici 2022.

- **LE MONTAGE OPERATIONNEL : L'EPFIF OPERATEUR DU PLAN DE SAUVETAGE ET BAILLEUR TEMPORAIRE**

Pour ce qui concerne l'ORCOD, la convention fixant les interventions de tous les participants au projet a été signée en juillet 2015 par : le préfet de région, celui du département, l'Anru, l'Anah, la ville, l'ex communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois-Montfermeil, le conseil départemental, le conseil régional, l'Agence Régionale de Santé, la Caisse des Dépôts, un représentant du ministère de la Justice et l'EPFIF.

Ce dernier doit se porter acquéreur d'environ 1 500 logements dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu. Il en a acheté pour l'heure 160 à Grand Paris Aménagement, ex-AFTRP. Il compte en acquérir 150 par an. Mais son intervention ne se limitera pas au portage foncier et à la démolition des 920 logements dans les 2 principales copropriétés. Les parties non démolies resteront copropriétés ou deviendront des logements sociaux par le biais d'acquisition-amélioration. Des architectes mènent une étude pour estimer l'état du bâti et les possibilités de regroupement des appartements, de petits T3 et T4.

Joëlle Boneu, chargée des ORCOD à l'EPFIF, précise : « Le Bas-Clichy compte d'autres copropriétés (Vallées des Anges, Sévigné, Allende, Stamu, Pommiers et Lorette), soit 900 logements. Nous étudions les possibilités de scission pour constituer de petites copropriétés, faire du redressement via des plans de sauvegarde. La ville reste le maître d'ouvrage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés. Touts les copropriétés font l'objet de plans de sauvegarde. La société Ozone nous accompagne pour la gestion financière, la préparation des scissions et des travaux, l'ingénierie ? Y compris pour les chênes car nous resterons bailleurs pendant des années, jusqu'aux démolitions. »

Le rythme des acquisitions devrait s'accélérer avec la Déclaration d'Utilité Publique, non programmées pour l'heure.

Le portage de l'EPFIF devrait durer une quinzaine d'années. L'établissement public utilise pour l'heure le droit de préemption renforcé que lui a transféré la ville. Il achète donc à chaque Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) après estimation par France Domaine. A chaque DIA les services de la ville établissent un rapport d'hygiène et de sécurité. Il permet à l'Agence Régionale de Santé de prendre un arrêté d'insalubrité si nécessaire. Ce dernier oblige le propriétaire à réaliser des travaux de mise en sécurité malgré son intention de vendre. S'il ne souhaite pas le faire, l'EPFIF déduit du prix d'achat du logement le coût des travaux (15 000 €) et les réalise. En devenant propriétaire et bailleur, il hérite de l'obligation de sécuriser les logements en attendant leur démolition.

Les travaux d'urgence de mise en sécurité sont financés à 100%, par l'Anah et le conseil régional. Grand Paris Aménagement prépare tous les actes d'acquisition et gère les travaux pour l'EPFIF. Mais avec 12 personnes désormais dédiées à l'ORCOD, l'EPFIF songe à rapatrier en interne ce type de prestation. Grand Paris Aménagement intervient aussi en tant que maître d'ouvrage délégué de l'administrateur provisoire de copropriété, avec un mandat judiciaire du TGI, pour les travaux sur les parties communes.

La question du relogement reste à régler malgré les énormes besoins à venir.
Le comité d'acquisition et de relogement associe l'Etat, l'ARS, la ville et l'EPFIF. L'Etat s'étant engagé à reloger les locataires. Le GIP Habitat et Insertion social (HIS) intervient pour accompagner socialement les ménages. Pour l'heure, les propriétaires ayant vendu leur bien sont restés à l'intérieur en tant que locataires. Les résidents de logements insalubres ont été relogés sur le contingent des préfectures. Mais l'Etat qui tient à ce que 50% des relogements s'effectuent dans d'autres villes dans le parc régional des bailleurs sociaux. Ils doivent s'y engager convention en échange de droits à construire.
Urbanis mène une étude sur la stratégie de programmation résidentielle

L'EPFIF doit aussi affiner le programme de reconstruction à mettre en œuvre dans le cadre du PNRU. Il a confié à Urbanis une étude de stratégie sur l'habitat pour définir la part des logements en accession, des logements sociaux et l'étalement de leur production dans le temps.
Dans le cadre du PRU de Clichy-Montfermeil, une seule opération en accession a été lancée dans la commune de Clichy-sous-Bois. C'est un succès commercial. Menée par Nexity, elle sera livrée fin 2016.

Aujourd'hui dans le Bas-Clichy, 90% des 4 000 logements sont privés. Parmi le millier de logements à construire, l'habitat social servira en partie à reloger les résidents des copropriétés démolies. Clichy-sous-Bois verra son taux de logements sociaux dépasser les 40%. Mais de vrais logements sociaux bien entretenus et bien gérés ne valent-ils pas mieux que de l'habitat indigne dans des copropriétés ? ***N. H.***