CLICHY-SOUS-BOIS
ORCOD + NPNRU = PROJET URBAIN

La première Opération d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées (Orcod-IN) se situe à Clichy-sous-Bois, sous le pilotage de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfif). Cet outil ouvre la perspective d'un projet urbain ambitieux.

Début juin 2016, la ville de Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) a réuni les habitants, dont ceux des copropriétés du Chêne Pointu (870 logements) et de l'Etoile du Chêne Pointu (650 logements), pour les informer sur le projet de rénovation concernant le quartier du Bas-Clichy. Les deux copropriétés sont au cœur du projet. Les conditions de vie de leurs résidents inquiétaient l'ancien maire (PS) de Clichy-sous-Bois, Claude Dilain, et préoccupent l'actuel, Olivier Klein. Si bien que la ville menait sur le plateau le plus important PRU (projet de rénovation urbaine) de France, avec la casquette de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois-Montfermeil, tout en lançant des études sur le Bas-Clichy. Et c'est à l'urbaniste du PRU du plateau, Laurent Bécard, qu'elle les a confiées. Sa mission était de concevoir un centre-ville en intégrant la question des deux copropriétés dégradées. « La première étude réalisée par Laurent Bécard sur le projet de centre-ville date de 2004. En 2010, la réflexion a été plus approfondie, dans le cadre de l'étude de programmation urbaine coordonnée par l'AFTRP, toujours avec Laurent Bécard comme urbaniste. En 2011, une étude de scission a permis de zoomer sur les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu », rappelle Marc Ratsimba, directeur général adjoint de 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 (Agence nationale pour la rénovation urbaine) lui a consacré 18 millions d'euros pour des études concernant l'enjeu du T4 et de la polarité commerciale, l'acquisition de logements et de commerces (centre commercial du Chêne Pointu) et pour financer l'ingénierie d'accompagnement.

Le projet de tramway T4 dans le Bas-Clichy. © Richez-Associés

Le projet du Bas-Clichy à horizon 2026. © Epfif

L'Orcod, un outil taillé sur mesure pour Clichy-sous-Bois

Il ne faisait aucun doute que le Bas-Clichy serait un des territoires prioritaires du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain). La Ville se demandait cependant comment porter l'acquisition de 1 500 logements. Les édiles, l'AFTRP et les représentants de l'Etat avaient encore en mémoire le long et coûteux processus d'acquisition des logements de la copropriété de la Forestière dans le cadre du PRU. Pour des questions de moyens, la Ville n'osait envisager des démolitions massives des Chênes. Elle partait plutôt sur des scissions accompagnées d'un redressement ou de cessions à des bailleurs sociaux. Clichy-sous-Bois ne pouvant porter une opération de cette ampleur, l'Etat a opté pour une Opération d'intérêt national (OIN) mettant en œuvre un outil particulièrement adapté au cas clichois : l'Opération de requalification de copropriétés dégradées (Orcod) créée par la loi Alur (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Elle est dite « d'intérêt national » (IN). « La création de l'Orcod-IN permet d'envisager davantage de démolitions, grâce aux moyens financiers qu'elle apporte, mais aussi à une approche plus régionale du relogement », précise Marc Ratsimba. « 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. Laurent Bécard avait étudié la faisabilité d'une démolition/reconstruction totale des Chênes. Cela paraissait hors d'atteinte pour des raisons financières, de manque de disponibilités foncières pour reconstruire et reloger, de lourdeur et de complexité opérationnelle. Les études de 2010/2011 s'étaient donc arrêtées sur la démolition de deux 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 ». Le Bas-Clichy est la toute première Orcod-IN[1]. Et c'est par le décret du 28 janvier 2015 que le ministère du Logement a confié son pilotage à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfif). La loi Alur permet à ce dernier de bénéficier d'une augmentation de la Taxe spéciale d'équipement (TSE) pour financer l'intervention sur les copropriétés. Il peut aussi percevoir directement des aides de l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Enfin l'Epfif va récupérer à titre gracieux les parcelles et l'immobilier appartenant à l'Etat, essentiellement la pelouse sud (1,5 ha). Le PNRU et l'Orcod du Bas-Clichy devrait mobiliser environ 400 millions d'euros. Les autres financeurs sont la Région, l'Anru et la Caisse des dépôts (par prêts sur fonds d'épargne).

Affiner le volet paysager 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 de paysagistes BASE associée à Techni'cité afin d'affiner le volet paysager du projet urbain », explique Joëlle Boneu, directrice des Orcod à l'Epfif. « 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 ». Miser sur le paysage