



## DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS EN RENOVATION URBAINE

### Le projet de Clichy-sous-Bois / Montfermeil

1 – Secteur opérationnel et conception de la diversification.....	2
1.1 Echelle, phasage .....	2
1.2 Conception mixité, parcours, diversification .....	3
1.3 Les acteurs : bailleurs, ville, agglomération .....	4
2 Le Programme ANRU et les interactions.....	4
2.1 L'objectif de mixité : un principe ancien mais revu avec la génération PRU .....	4
2.1 Programmation actuelle .....	5
2.3 Mobilisation du parc social pour les relogements.....	5
3 - La diversification .....	7
3.1 Diversification par le parc privé : une intervention suspendue aux premiers résultats .....	7
3.2 Diversification par le parc social ?.....	8
3.3 L'AFL : un programme en attente .....	8
3.4 Des phénomènes de précarisation qui se déplacent .....	8
3 – L'analyse urbaine et architecturale.....	9
3.1 Le projet urbain.....	9
3.2 Réhabilitation et premières constructions .....	10
3.3 Diversification morphologique : une première étape .....	11
Annexes .....	13

## 1 – Secteur opérationnel et conception de la diversification

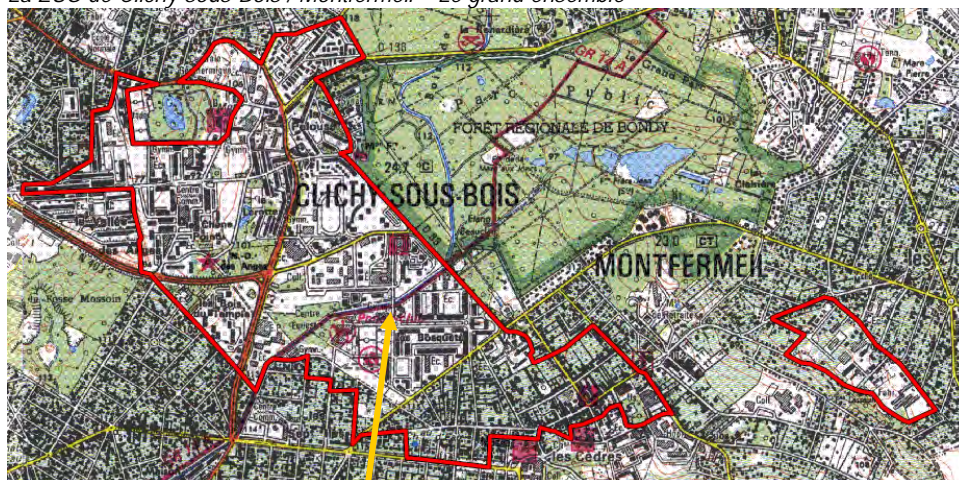
Le projet se situe sur les communes de Clichy-sous-Bois ( 28 900 habitants selon estimation INSEE au 1<sup>er</sup> juillet 2005) et Montfermeil ( 26 100 habitants selon estimation INSEE au 1<sup>er</sup> juillet 2005) et englobe le secteur du Bas Clichy et le site du quartier du Plateau. Il regroupe environ 28 000 habitants, dont la plupart réside en copropriétés (1573 logements sous statut de copropriété, soit 45% du parc total de logements sur le site), majoritairement dégradées.

Le quartier a été construit à partir du milieu des années 50 sur des terrains privés gagnés sur la Forêt de Bondy. Malgré les atouts liés au site et au projet non réalisé de liaison autoroutière Roissy / Marne-la-Vallée (SD de 1962), les différentes phases de construction portée par la promotion privée ont dès l'origine connu d'importants problèmes de commercialisation. Le projet d'aménagement initial qui prévoyait la réalisation de 10 000 logements n'a pas été réalisé, « seulement » 3 000 logements étant effectivement livrés. Il s'agit principalement de copropriétés, l'intervention de bailleurs sociaux étant plus tardive. Les échecs répétés ont dès l'origine entraîné des phénomènes de précarisation des occupants, de décote immobilière, de réalisation différée des équipements ...<sup>1</sup>

Les 2 communes sont de ce fait engagées de longue date dans les différentes procédures de la politique de la ville : DSQ (1989-1993), contrat de ville à compter de 1994, d'une ZFU (1996-2001), d'un GPU (1996-2001), puis d'un GPV en 2001. Elles ont également bénéficié de financements européens à travers le PIC URBAN. La convention ANRU a été signée en 2004, c'est un des rares PRU intercommunaux.

### 1.1 Echelle, phasage

*La ZUS de Clichy-sous-Bois / Montfermeil – Le grand ensemble*



<sup>1</sup> Hermet Philippe, La Leçon de Montfermeil, in *Etudes Foncière* n°126, ADEF, 2007.

Le secteur opérationnel ANRU ne couvre qu'une partie de la ZUS notamment sur Clichy-sous-Bois où le secteur du Bas Clichy n'est pas concerné par la convention ANRU. L'ampleur du territoire concerné explique d'une part la concentration des moyens sur le secteur du plateau et d'autre part la conception d'un projet qui s'appuie sur un phasage. Il en résulte d'abord que les secteurs du Bas Clichy ne sont que peu impactés par cette phase de la rénovation urbaine. Ensuite, la convention de Clichy-Montfermeil présente la particularité de comprendre plusieurs phases du projet qui distinguent court terme et moyen terme, phase « ferme » et tranche conditionnelle. Le projet a fait d'ailleurs l'objet de plusieurs avenants qui ont certes modifié la programmation mais aussi fortement revu à la hausse le coût total du projet et des subventions accordées (320 millions d'euros d'investissement dans la convention initiale, contre plus de 500 millions d'euros aujourd'hui). Avec le dernier avenant signé au cours de l'été 2009, le projet a donc atteint le niveau d'investissement envisagé à l'origine mais dont l'importance avait conduit l'ANRU et le porteur de projet à distinguer une première phase de l'ordre de 300 millions qui devait être par la suite complétée.

## 1.2 Conception mixité, parcours, diversification

Bien qu'elle ne soit pas évoquée dans les objectifs généraux du PRU, la question de la diversification de l'offre logement est pourtant abordée dans le cœur de la convention comme l'objectif majeur du projet. Ainsi, « *l'objectif principal du PRU est de **redonner au site les meilleures chances de se repositionner dans le marché immobilier francilien et de relancer une dynamique et une mixité résidentielles*** ».

Il est précisé « *à terme, le site sera profondément remanié dans sa structure foncière, la propriété patrimoniale et la morphologie urbaine* ». Pour ce qui concerne la propriété patrimoniale le PRU prévoit de nombreux changements : « *quasi disparition de l'habitat sous statut de copropriété et modification de l'offre ; maintien d'une offre importante de l'ODHLM 93, réduction du patrimoine d'Orly Parc et intervention nouvelle d'I3F. En immédiate périphérie du site, de **petits programmes en accession et en logements libres** (Association Foncière Logement) sont programmés afin de **diversifier l'offre de logements et de relancer une dynamique de parcours résidentiel local**. Pour concourir à ce même objectif de diversification, l'offre issue des **constructions neuves ne sera pas uniquement réservée aux relogements** mais visera également l'accueil des populations extérieures au site* ».

En d'autres termes, la diversification de l'offre de logement et la relance des parcours résidentiels sont deux objectifs majeurs du PRU. Pour y répondre la projet prévoit de :

### - modifier l'offre d'habitat social

Il est d'ailleurs évoqué l'existence d'« *une seconde phase de moyen ./ long terme permettant d'achever la transformation du site et si possible, d'amplifier la diversification de l'offre habitat* ». La 2ème phase concerne la construction de 850 autres logements sociaux « *sachant qu'il est envisagé que si l'avancement de la transformation du quartier se réalise selon l'objectif fixé, une partie de ces logements ne soit pas réalisé sous forme de logements sociaux mais sous statut privé* ».

Parallèlement, il est prévu la transformation des bâtiments des copropriétés non démolis en logements sociaux par le mécanisme de financement de l'acquisition-amélioration : « *s'agissant d'organiser le passage du statut de logements privés dégradés à celui de logements sociaux, le processus de rénovation urbaine conduit à une forte augmentation du nombre de logements sociaux, ce qui, au vu des conditions actuelles de l'habitat dans les copropriétés, constituera un progrès majeur pour les habitants.* »

- construire un **programme d'accession sociale** de 40 logements, sur Montfermeil. (Opération non subventionnée par l'ANRU).

- construire des **programmes de logements locatifs libres** à travers les contreparties cédées à la Foncière Logement. Celles-ci sont d'ailleurs décrites dans la convention comme « *l'outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU* » et ainsi « *contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale des quartiers* ». Elles représentent ici 13% des m<sup>2</sup> de SHON créés en logements, soit 7500 m<sup>2</sup>.

- **ouvrir une partie du parc de constructions neuves à des populations extérieures** (auxquelles s'ajoutent les ménages, prioritaires, issus des bâtiments à démolir). Un exemple chiffré est d'ailleurs donné « *I3F se fixe comme objectif, dans les programmes en petit collectif, de réserver 50% des logements à des ménages qui n'habitent pas sur le quartier* ». La question du relogement apparaît ici comme une véritable

stratégie, un enjeu en termes de diversification de l'offre de l'habitat et, à terme, comme un enjeu de mixité sociale : « la stratégie de relogement est fondée sur un objectif principal de favoriser, par la diversification de l'habitat, la mixité sociale sur le quartier ».

### 1.3 Les acteurs : bailleurs, ville, agglomération

La convention de Clichy-Montfermeil représente le cas rare – notamment en Ile-de-France – d'une convention intercommunale. De fait, l'intercommunalité qui unit les deux villes de Clichy-Montfermeil illustre le rôle central de la gestion des quartiers en difficulté dans l'émergence de cette intercommunalité pour laquelle la politique de la ville a constitué l'un des ciments initiaux. Elle témoigne aussi d'une relation distante aux communes voisines plus aisées et d'un isolement certain. De ce point de vue, les oppositions des communes voisines aux différents projets de liaison par les transports en commun du quartier du plateau soulignent aussi une défiance des collectivités voisines qui confine à l'exclusion.

Bien qu'intercommunal et géré par la communauté d'agglomération, le PRU reste fortement lié aux deux équipes municipales. L'équipe PRU est structurée en une direction comprenant deux chefs de projets sous l'autorité d'un chef de projet intercommunal. Elle apparaît comme le lieu de mise en cohérence et d'articulation des politiques municipales. Le PRU constitue l'axe majeur de cette intercommunalité à l'assise territoriale réduite et encore peu mature.

Le projet est géré au travers du PLU (modifications) sur Montfermeil et par la mise en place d'une ZAC sur Clichy-sous-Bois. Les quartiers ont chacun un architecte urbaniste et les systèmes de relogement diffèrent. La concession d'aménagement est accordée pour l'ensemble du projet l'AFTRP depuis 2006.

Deux bailleurs étaient initialement présents sur le site Orly Parc et l'Office départemental. Depuis les années 2003, l'immobilière 3F constitue un nouvel acteur, d'abord intervenu dans le rachat d'appartements dans les copropriétés mais qui est surtout le principal constructeur dans le cadre du PRU. En effet, l'opération se solde par une forte diminution du parc d'Orly Parc (200 logements construits pour 477 démolitions) au profit d'13F qui construit à terme plus de 1 200 logements sur le site du PRU ou sur d'autres secteurs des villes y compris en acquisition-amélioration. L'introduction de ce nouveau bailleur découle aussi d'une volonté de diversification en introduisant « un généraliste du locatif social de qualité ». Le parc de l'Office Départemental démolit est quant à lui reconstitué par le même bailleur dont le nombre de logements reste donc stable.

## 2 Le Programme ANRU et les interactions

### 2.1 L'objectif de mixité : un principe ancien mais revu avec la génération PRU

L'objectif de mixité sociale est un objectif déjà central du projet GPV au début des années 2000. Mais, à cette période, la mixité est définie comme relevant principalement de deux axes : d'une part la promotion des individus et d'autre part la diversification des fonctions. La référence à la diversification de l'habitat relève plus expressément de la convention ANRU.

Le projet élaboré fin 2003-2004 en vue d'un conventionnement ANRU reprenait en grande partie la stratégie d'intervention mise en place avec le GPV. Il s'agissait principalement d'obtenir progressivement la maîtrise des copropriétés dégradées par le rachat des appartements au coup par coup. Cette politique menée de façon active sur la copropriété des Bosquets (Montfermeil) a abouti à la maîtrise de 80% des logements en 2004 était moins avancée sur la ville de Clichy avec la maîtrise d'une vingtaine de logements seulement sur un total de 500. Les démolitions étaient envisagées mais de façon modeste et au rythme de un ou deux bâtiments par an. Deux démolitions avaient d'ailleurs été réalisées au début des années 2000 : le B2 et B3 pour un total de 240 logements et le tiers du B11.

Ce premier projet a été repoussé par les instances de l'ANRU et les villes ont disposé d'un délai de 8 mois pour produire un nouveau projet. Cette révision qui n'a pas été sans générer de tensions car le changement de nature de l'intervention venait compromettre les engagements électoraux des élus, a été réalisée en tenant compte de toutes les possibilités offertes par les financements ANRU. Finalement, la convention sera signée avec un projet ambitieux de démolition avec plus de 1 600 démolitions dont près de 1 200 dans les copropriétés dégradées. Dans le même temps, le projet prévoit la construction de près de 2 300 logements assurant ainsi aux villes une « capacité de maîtrise de peuplement ».

## 1. un objectif final: la mixité

La ville est lieu de mixité. Elle rassemble sur un même territoire des générations, des catégories sociales, des origines ethniques et des cultures différentes. Si elle fait naturellement se rencontrer des populations en phase d'ascension sociale et des populations qui connaissent des difficultés, elle n'a pas vocation à devenir un lieu d'exclusion permanente et de ségrégation, spécialisé dans l'accueil de populations toujours plus fragiles.

La mixité n'est pas seulement sociale, mais doit être aussi urbaine. Ceci implique qu'une pluralité de fonctions résidentielles, économiques, culturelles, administratives, éducatives et de loisirs soient présentes dans la ville, voire même dans chacun des quartiers qui la composent.

Cette mixité, qu'elle soit sociale ou urbaine, apparaît bien comme un défi central à CLICHY-SOUS-BOIS et MONTFERMEIL. La mixité sociale d'abord exige une action vigoureuse pour favoriser l'intégration et la promotion sociale des populations en difficulté, fixer les populations en phase d'ascension sociale (qui ont tendance à quitter le territoire) et favoriser l'accueil de populations nouvelles. La mixité urbaine exige quant à elle de développer un certain nombre de fonctions peu présentes voire inexistantes dans les deux communes, et notamment dans certains quartiers : activités économiques et commerciales, équipements publics, offre éducative et de loisirs.

La mixité, qu'elle soit sociale ou urbaine, ne se décrète pas. Elle est liée à la capacité d'un territoire à attirer ou à retenir des populations et des activités diverses, et donc à l'attractivité que peut représenter ce territoire pour ces populations et ces activités. A CLICHY-MONTFERMEIL, la réponse apportée à ce défi dépendra fortement de la manière dont seront traités les cinq enjeux que sont la mobilité, la qualité résidentielle, le développement économique et l'accès à l'emploi, l'éducation et l'intégration.

Source : GPV convention territoriale 2001-2006

## 2.1 Programmation actuelle

Nbre de démolition	1 496
<i>dont LLS</i>	562
<i>dont parc privé</i>	934
Nbre de lgts en reconstitution de l'offre	1 842

### Diversification de l'offre de logement

Logements privé et PLS	421
AFL	125

## 2.3 Mobilisation du parc social pour les relogements

Le relogement constitue compte tenu d'une part de l'ampleur du programme de démolition et d'autre part du caractère très précarisé des populations logées dans les copropriétés une opération particulièrement difficile.

L'AFTRP est en charge des procédures de rachat à l'amiable ou par expropriation des logements. Des mous gèrent le relogement, , l'accompagnement social. Une MOUS « médiation collective » complète ce dispositif afin de gérer la vie quotidienne dans les immeubles en cours de vidage.

Le parc neuf construit dans le cadre du PRU constitue l'offre principale pour le relogement. Ces constructions ont en partie pu être réalisées avant démolition grâce à l'existence sur le secteur

d'opportunités foncières. Ce lien construction / démolition s'est notamment traduit par une production neuve qui réserve une part relativement importante aux grands logements afin de répondre aux besoins des familles à reloger : sur les programmes d'I3F plus de la moitié des logements neufs sont des T4 ou plus.

Dès l'origine, a été fixée une règle visant à mobiliser 50% des logements neufs pour le relogement sur Montfermeil et 60% sur Clichy-sous-Bois. Les autres logements étant réservés en principe à des candidats des fichiers ville ou des collecteurs 1% logement. Dans les faits, ces objectifs s'avèrent difficiles à tenir notamment car le respect des plannings impose d'accélérer le rythme des relogements et donc d'augmenter leur part au sein des programmes neufs ce qui pourrait à terme nuire aux objectifs initiaux de diversité d'où une certaine réticence du bailleur.

## Programme de construction – Clichy-sous-Bois

### CONSTRUCTIONS NEUVES CLICHY-SOUS-BOIS Typologies des logements et financements

MOA	MOE	Nom résidence et /ou localisation	emprise future	nombre logements	typologies logement collectif						Financement			
					1P	2P	3P	4P	5P	6P	PLUS	PLUS-CD	PLAI	
<b>construction neuve</b>														
Orly Parc	construction neuve			200	14	30	55	92	9			75	120	5
		allées de Gagny/R. Rolland	A1	45	3	14	16	12	0			40		5
		allée de Gagny/nouvelle voie A1	A2	34	3	4	8	17	2					
	Brénac et Gorzales	nouvelles voies A1/A2	A2'	33	3	3	8	17	2			12	55	0
		allées R. Rolland/E. Laurent/nouvelle voie A1	A6	47	3	5	9	29	1					
	Daufresne/Le Garrec	allées R. Rolland/E. Laurent	C1'	41	2	4	14	17	4			23	65	0
<b>I3F construction neuve</b>														
	AAU Mastrandréas	allées Gagny & C.Pointu	B	53	1	7	16	22	7				48	5
	BLM	Etienne Laurent (voie A1)	A3/A4	100	-	19	26	34	19				90	10
	Ch. Devillers	Etienne Laurent (voie A3)	A5	29	-	3	4	15	7				26	3
	Ph. Prost	E. Zola/E. Laurent	C1	45	-	9	17	12	7				40	5
	Canale 3	Etienne Laurent	X	30	-	-	4	15	10	1			27	3
	Cabinet Solomon-Voisin	E. Zola/J. Renard/ nouvelle voie Aqueduc	O1	42	2	10	17	8	4	1			38	4
	Atelier Tarabusi	J. Moulin	E2	48	2	9	18	13	6				43	5
	sous-total 1			347	5	57	104	119	60	2			312	35
		E. Zola/nouvelle voie Aqueduc	O1'	37	-	9	15	11	2				33	4
		allée A. France/nouvelle voie A. Camus	G2	85	-	21	34	26	4				76	9
	sous-total 2	allée A. France/nouvelle voie Aqueduc	O3	40	-	10	16	12	2				36	4
				162	0	40	65	49	8				145	17
			M	75	5	0	16	9	16	0	2		45	5
			hors Plateau	75										
<b>Bailleur non désigné</b>														
			O2	46										
			G3	38										
<b>La Foncière</b>														
			D	50										
			D'	35										
<b>Logements libres</b>														
			M'	80										
			G1	45										
			O4	45										
			O4'	45										
			F1	70										
			F2	40										
			V1	40										
<b>Orly Parc démolition</b>														
	CEBTP	Etang Beauce 6 allée A. Camus	Camus	61	2	79	136	122	13	351				
		Petite Montag 1-3 rue A. France	G2	80			86	40						
		Vieux Moulin 5 rue A. France	G1	71		12	11	12	13					
	CEBTP	Vieux Moulin 7-17 rue A. France	G1	108		17	32	36						
		Aqueduc 8-10 allée de l'Aqueduc	O3 O2	64			27	30						
		Aqueduc 5-7 rue E. Zola	O2 O1	73		24	30	14						
		parking-silo	O1	128 pl.										
<b>résidence d'habitation</b>														
		R. de la Dhuy 1-5-7 allée R. Rolland	bât 7-8-9	181										
		Petite Montag 2-4 allée A. Camus	bât 11-12	121										
	Elefant	Etang Beauce 6 allée A. Camus	bât 13	60										
		Le Rouailler 1 8-9 allée du Rouailler	bât 3-4	181										
		Le Rouailler 2		181										
		Aqueduc 1-3 allée J. Renard/A		75										
		2-4 allée de l'Aqueduc		57										
	Apia	6 allée de l'Aqueduc		34										
		E. Zola 2-4 ev. Jean Moulin	bât 25-26	136										
<b>réhabilitation</b>														
		R. de la Dhuy 1-7 allée Romain Rolland		181										
		Le Rouailler 8-9 allée du Rouailler		181										
	Apia	Aqueduc 1-3 allée J. Renard/A		157										
		E. Zola 2-4 zv. Jean Moulin		140										

## Programme de construction – Monfermeil

## TYPOLOGIE PAR OPERATEURS ET FINANCEMENT A MONTFERMEIL

MOA	MOE	Nom résidence et /ou localisation	emprise	niveaux	SHON	nbre logement	Financement				
							PLUS-CD	PLAI	PLUS	PLS	
construction neuve											
OPH 93							168				
		Berthe Morisot	H3 (ph1)	R+3/R+4	3303	40	38	2			
		Berthe Morisot	H4 ouest (ph1)	R+3/R+4	1524	15	15				
		Berthe Morisot	H4 est (ph2)	R+3/R+4	1803	26	26				
		Berthe Morisot	H4 rangée (ph2)	R+3/R+5	1025	12	12				
	Vincen Cornu	Berthe Morisot	H5 ouest (ph1)	R+3/R+4	1194	12	10	2			
		Berthe Morisot	H5 est (ph2)	R+3/R+4	860	10	10				
	Vincen Cornu	Berthe Morisot	I1 plot ouest (ph1)	R+3/R+4	1822	17	5	12			
		Berthe Morisot	I1 est (ph1)	R+3/R+4	1814	19	19				
		Berthe Morisot	I1 angle ouest (ph1)	R+3/R+4	465	5	5				
		Berthe Morisot	I1 rangée(ph1)	R+3/R+4	1065	12	12				
I3F							419				
	Chapelain	Formigé	K2	R+3/R+4	3495	46	41	5			
	Daquin-Ferrière		V2	R+3/R+4	2940	30	27	3			
	F. Nordemann		K1	R+3/R+4	3875	50	45	5			
	Bourcier		P2	R+3/R+4	2860	37	33	4			
	Tecnova		Q1 nord	R+3/R+4	5205	59	41	6	12		
	BLM architectes		P3	R+3/R+4	7315	78	45	5		28	
	Bourcier		P1	R+3/R+4	3275	41	37	4			
	Architectonia		J1	R+3/R+4	2605	32	29	3			
	non désigné		N2 sud	R+3	2920	30					
	non désigné		N3	R+3/R+4	1600	16	13	2			
Baillieur non désigné							70				
			K3		2000	40					
			I2		4000	30					
La Foncière							40				
			Q2		3600	40					
Logements libres (constructeurs non désignés)							96				
			K3		2000	30					
			Q3		11500	42					
			N1		2540	24					
			avenue Utrillo								
Réhabilitation							922				
OPH 93							461				
		B14	avenue Paul cézanne	R+6		181					
		B14a	avenue Paul cézanne	R+6							
		B4e	avenue Paul cézanne	R+6							
I3F							140				
		Suisse B9	Rue Modigliani			140					
		Suisse B4b	av Paul Cézanne								
		Suisse B4d	av Paul Cézanne								
		B4a	av Paul Cézanne								
		B4c	av Paul Cézanne								
Orlyparc							0				
		Langevin									

## 3 - La diversification

## 3.1 Diversification par le parc privé : une intervention suspendue aux premiers résultats

Le projet à la mi-2009 reste surtout sur la phase de relogement préalable aux démolitions qui seront réalisées principalement sur les années 2010 et 2011. La production de logements sociaux neufs qui a surtout débuté en 2009 (principalement eu second semestre) sera importante au cours des années 2010 et 2011 (de l'ordre de 500 logements par an). Le projet n'est donc pas suffisamment avancé pour faire un bilan du relogement, a fortiori de la diversification.

C'est d'autant plus vrai pour la diversification que le projet la renvoie explicitement à une phase ultérieure du projet. En effet, c'est à partir d'un bilan réalisé sur les premières phases de construction (fin 2010) que la programmation sera éventuellement revue afin d'intégrer des programmes de logements privés en remplacement des programmes aujourd'hui prévus en logements sociaux. Cette position souple tient au

contexte social très dégradé du site et à des interrogations encore forte sur la capacité à attirer des promoteurs privés et une clientèle nouvelle sans risquer de reproduire les dynamiques de précarisation qui caractérisent une grande partie du parc privé des deux villes.

Pour les acteurs rencontrés, ces actions ne sont envisageables qu'après que les premières réalisations actent d'un changement tangible du quartier. De ce point de vue, l'appréciation portée sur les deux communes diffère. Sur Montfermeil, est constatée une dynamique du logement en privé qui témoigne d'un marché naissant et plutôt dynamique. ZAC et OPAH sur le centre-ville témoigne de cette logique. La situation de Clichy-sous-Bois est plus difficile. La situation de la commune est à l'origine plus lourde, la ville souffre d'un manque de centre et d'une structure urbaine peu lisible, une partie importante du territoire n'est pas concernée par le PRU mais présente pourtant des signes de fragilité importants (bas-Clichy).

### 3.2 Diversification par le parc social ?

Dans ce premier temps du projet, l'objectif de mixité repose donc essentiellement sur le parc social neuf. Sur cet aspect, il est clair que la situation de départ avec des copropriétés très dégradées, des situations sociales extrêmement précaires, un quartier emblématique en Ile-de-France de la crise urbaine ont justifié cette approche particulière. Toutefois, l'appréhension de sa mise en œuvre diffère un peu entre les porteurs de projets (ville et équipe PRU) et le principale bailleur en charge de la construction neuve. En effet, pour ce denier, la mixité ne peut être portée par les seuls bailleurs sociaux pour lesquels les contraintes sont fortes et les populations accueillies globalement assez fragiles. Le bailleur note toutefois l'arrivée de nouvelles familles venues de l'extérieur et qui sont peut-être le signe d'un début de changement d'image du quartier. Cette première période est toutefois jugée difficile et l'arrivée d'autres opérateurs est attendue comme un facteur d'amplification de la dynamique de changement.

### 3.3 L'AFL : un programme en attente

Dans ce contexte, les programmes de l'AFL restent les seuls actes de diversification par du logement non social prévus sur le site. Or, force est de constater, que la Foncière logement n'est pas très avancée dans la réalisation de son programme... en effet les deux sites de Clichy ne sont toujours pas actifs, celui de Montfermeil est en phase d'étude. Il est clair que pour la Foncière Logement ce territoire n'est pas le plus facile et que les capacités à capter une population correspondant au produit locatif privé posent aujourd'hui question.

dpt	Commune	Libellé Contrepartie	Annee disponibilite	Nb logements Total	SHON	Statut Contrepartie
93	CLICHY-SOUS-BOIS	Coteaux	2006	45	4500	Non Actif
93	CLICHY-SOUS-BOIS	Emile Zola	2009	48	4800	Non Actif
93	MONTFERMEIL	Place Notre Dame des Anges	2007	27	2700	Sélection Projet

### 3.4 Des phénomènes de précarisation qui se déplacent

Dès à présent les évolutions sociales constatées sur le territoire interrogent. En effet, sur Clichy, une large partie du territoire pourtant socialement fragile n'est pas couverte par le PRU. Les premiers signes de transferts des difficultés sont d'ores et déjà constatés notamment sur les copropriétés et le parc social du bas Clichy. Le déplacement des marchands de sommeil, la concentration des ménages en grande difficulté sont des signes avérés. Ces évolutions inquiètent légitimement le porteur de projet. En effet, ces déplacements prouvent sans doute les effets positifs sur les sites traités mais posent la question du devenir des ensembles restés à l'écart. Il s'en suit une forte demande sur la poursuite d'un programme de type ANRU après la fin des PRU en cours. Cela se pose avec d'autant plus d'urgence pour cette ville que ces ressources propres sont limitées et donc ses moyens d'intervention limités sans l'aide de l'Etat et de la Région.

Cette situation illustre les dynamiques de transfert consécutives aux opérations ANRU. C'est particulièrement le cas sur des communes (ou des secteurs) marqués par une forte fragilité sociale mais sur lesquels le PRU n'a pu traiter qu'une partie des quartiers.

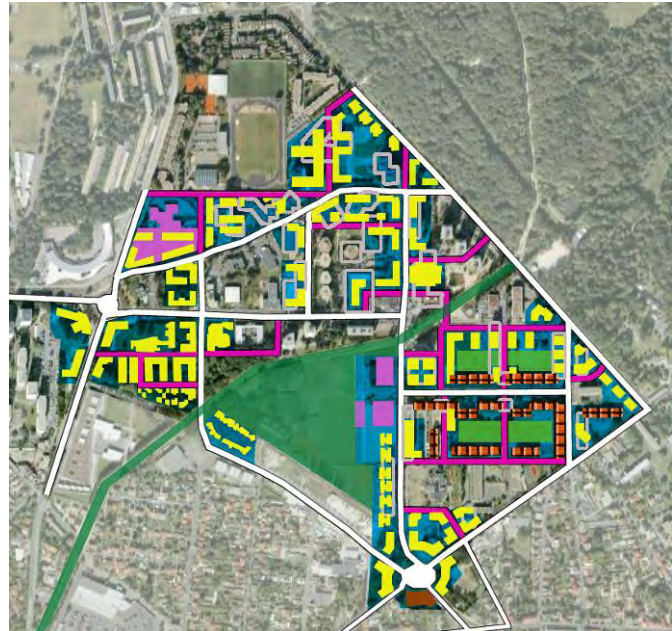
### 3 – L'analyse urbaine et architecturale

#### 3.1 Le projet urbain

Les grandes orientations du schéma intercommunal de cohérence urbaine ont pour objectif une cohérence urbaine à l'échelle du territoire de l'agglomération, en capacité d'enclencher une dynamique de mixité urbaine. Les enjeux définis sont le renforcement des deux centres villes, leur mise en relation en désenclavant le site du plateau, la hiérarchisation et irrigation du territoire de l'agglomération afin de le rendre plus lisible, mieux distribué et unifié.

Le site du plateau se situe à l'articulation des territoires communaux, en léger dévers par rapport au rebord de plateau qui constitue dans le paysage une ligne de crête.

L'enclavement du site, perché au sommet de la ville est très présent. La sensation de se trouver sur le point le plus haut et en quelque sorte sur une terrasse paysagère tempère l'enclavement.



Rappel des objectifs généraux du PRU

- Modification radicale de l'urbanisme, recomposition de la trame viaire et paysagère
- Modification radicale de l'habitat du grand ensemble (démolition de 1700 lgts, reconstruction de 2000 logts) ; une image très neuve portée aussi par une forte augmentation de logements sociaux au détriment des logements privés des copropriétés dégradées.
- Requalification des équipements et services publics ; restructuration et redynamisation des activités économiques
- Accueil d'un transport en site propre.

Les démolitions sont relativement importantes et réparties sur l'ensemble du territoire. Elles permettent d'une part de recréer une trame urbaine et d'autre part de dégager du foncier en cœur de quartier. Toutefois, les constructions neuves sont concentrées dans un premier temps sur les marges du quartier (à l'est notamment) qui offrent d'importantes parcelles vides. Ces opportunités foncières ont permis les premières constructions (en cours ou tout récemment livrées) qui sont particulièrement mobilisées pour le relogement.

La division des grandes emprises foncières, partitionnées en îlots est importante. Elle suppose la création de voiries secondaires qui s'organisent à partir du réseau primaire selon un maillage orthogonal. La hiérarchisation de ce réseau viaire secondaire implanté de rue à rue évite tout effet de voie de desserte.

Les îlots constitués sont de petite taille. Ils sont dans la majorité des cas divisés en plusieurs unités résidentielles qui cohabitent et se partagent le cœur d'îlot. L'espace naturel, originellement surdimensionné qui caractérise l'intérieur des îlots des cités des années 1960, est découpé en unités de paysage de proximité de taille plus appropriable. Cette composition spatiale redonne au quartier une échelle et une identité urbaine.



Résidentialisation



*Voie nouvelle entre équipement et immeuble réhabilité. Il s'agit ici de forger une identité nouvelle de caractère urbain de la voie de desserte existante.*



*La recomposition de la trame urbaine prolongement de la voie existante et la démolition d'une portion de la barre*



*La coulée verte de la Dhuis est une artère traversante du quartier*

### 3.2 Réhabilitation et premières constructions

En pourtour de site, un ensemble d'unités construit la façade du site. Ces constructions neuves de typologies architecturales différentes, cherchent à donner au quartier une identité et une image radicalement nouvelle. Le sentiment de périphérie ou de frange de quartier a été supplanté par une lisibilité d'une continuité de façades dont l'architecture neuve et soignée est emblématique de la transformation du quartier.



*Immeuble cadrant le rond-point*



*Immeuble en limite de site, constitutif de la façade urbaine*

L'identité particulière de ce projet de renouvellement urbain repose sur une qualité comparable pour l'ensemble des mises en œuvre, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations.

Les réhabilitations engagées sont des réhabilitations lourdes faisant le pari d'une qualité architecturale manifeste, très visible dans l'espace, rythme des ouvertures, panneaux et matériaux de façades, charte de couleur. Il s'agit d'une revalorisation patrimoniale qui s'appuie sur les qualités inhérentes du bâti, sans contrarier son vocabulaire de modernité. La conservation de la géométrie des façades et notamment de panneaux de façade intégrant les ouvertures, la conservation des couleurs primaires qui caractérise l'époque de construction font partie du cahier des charges des réhabilitations les plus récentes.



Patrimoine existant, rythme des bandeaux et meneau en patte de verre



Essai de revêtement pour le traitement des pignons

### 3.3 Diversification morphologique : une première étape

La diversité des typologies architecturales mais aussi des styles architecturaux semble être une volonté de programme, associant dans une même proximité urbaine des immeubles de typologie innovante et des immeubles de typologie plus classique. Il est impossible de sectoriser des unités de quartiers par style. L'espace urbain est très composite à l'instar d'une ville sédimentaire.



Une interpénétration des constructions neuves, des constructions réhabilitées et des constructions existantes conservées, existe sur une majorité d'îlots, au nord de la Dhuis, sur le territoire communal de Montfermeil. Ce positionnement est loin d'être anodin car il tente de réguler une ségrégation spatiale de

l'habitat réhabilité souvent comparé, en négatif à l'habitat en construction neuve. Le projet de renouvellement urbain, malgré l'amplitude de la restructuration ( 1700 logements démolis pour 2000 construits) fait preuve d'une volonté de faire coexister une mixité des patrimoines. Ainsi, hors les secteurs de reconstitution situés en frange de quartier sur les opportunités foncières, la composition urbaine s'appuie sur des démolitions parsemées sur l'ensemble du quartier qui produiront à terme un mélange des constructions neuves et des bâtiments réhabilités. Cette composition vise à l'évidence à lutter contre une dynamique de segmentation du quartier, réhabilitations et constructions neuves participant de la requalification de l'ensemble des sous-secteurs du quartier.



Les unités habitées nouvelles sont de petite taille, segmentées dans l'espace de la parcelle pour permettre l'accès au cœur d'îlot, réparties sur toute l'emprise du quartier. Pour autant, elles sont de gabarits variables, même si, leur prospect ne dépasse pas le R+4. La pluralité des vocabulaires, déjà évoquée, accrédite en partie une image de ville sédimentaire dans laquelle les co-visibilités avec le patrimoine existant, souvent de plus grande hauteur, participent de la dynamique urbaine. Ainsi, les premières réalisations constitués de logements sociaux participent déjà d'une diversification des formes construites qui à terme devrait se doubler d'une diversification des statuts par l'introduction progressive de programmes intermédiaires ou privés.

## Annexes

### Les principaux groupes immobiliers par année de construction

Année de construction	Copropriétés Nombre de logements	Résidences sociales nombre logements
1954	La Pelouse - 358	
1956	La Lorette - 342	
1958	PAMA - 380 Le Bocage - 32	
1960	Sévigné - 288 Vallée des anges - 192	
1961	Chêne pointu A - 873	
1962	STAMU 2 - 168	
1963	La Futaie - 50	
1965	Chêne Pointu B - 650	Allée des archers - 40
1967		Le Rouallier - 180
1968		Bois de la Couronne - 181 Etang beauclair - 121
1969		Tour Victor Hugo - 77
1970		Vieux moulin - 321 Petite montagne - 201
1972		Bois du temple - 711
1973	Résidence du parc - 131 Les Pommiers - 30	
1977	Allende - 129	Les Cosmonautes - 112
1980	Le Hameau - 201	Le Hameau - 80 L'Aqueduc - 303
1981		La Dhuis - 108 Le Stade - 83
1984		Foyer Noiséen - 62
1985		Bois Barmont - 62
1988		Le Village - 122
1994		Pasteur - 53

### Plan d'ensemble



Source : Equipe PRU