



CONTRAT D'INTERET NATIONAL DE CLICHY-LA-GARENNE

ENTRE

L'ETAT, représenté par M Pierre SOUBELET, Préfet des Hauts-de-Seine

ET

**LA COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE, représentée par M Rémi MUZEAU,
maire de Clichy-la-Garenne**

SECTEUR « NORD-EST »

Bac d'Asnières

Pont de Clichy / Beaujon

Pont de Gennevilliers / BUCSO

Îlots Boisseau / Sanzillon / Sellier

Hôpital Beaujon

SOMMAIRE

I- CONTEXTE GENERAL	3
II- CLICHY, VILLE ENGAGEE DANS PLUSIEURS OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE RENOUELEMENT URBAIN	6
III- UN SECTEUR « NORD-EST » A RECONQUERIR	7
IV- LA CONVENTION ANRU ET LE FUTUR PRIR COMME OUTILS DE COORDINATION ET DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE RENOUELEMENT URBAIN	9
V- LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU CONTRAT D'INTERET NATIONAL	11
VI- LA GOUVERNANCE	12
VII- LES SECTEURS OPERATIONNELS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU CIN	13
FICHE PROJET SECTEUR BAC D'ASNIERES VALITON-PETIT	14
FICHE PROJET SECTEUR PONT DE CLICHY/BEAUJON	17
FICHE PROJET SECTEUR BOISSEAU/SANZILLON/SELLIER	21
FICHE PROJET SECTEUR PONT DE GENNEVILLIERS/BUCSO	25
FICHE PROJET SECTEURS OPERATIONNELS DU PROJET D'OPAH-RU	28
ANNEXE : CONTRIBUTION DES SIGNATAIRES	30

Le comité interministériel dédié au Grand Paris du 15 octobre 2015 a annoncé le soutien de la création de nouveaux quartiers par la mise en place de Contrats d'intérêt national (CIN) dont l'objet est de faciliter la réalisation de secteurs d'aménagement en coordonnant les interventions de l'ensemble des acteurs, dans le cadre d'une gouvernance partagée et efficace.

La Ville de Clichy-la-Garenne fait partie des territoires retenus pour la création d'un contrat d'intérêt national. Outre le foisonnement de projets urbains sur son territoire et ses opportunités foncières, Clichy-la-Garenne fait montre d'une forte volonté politique d'agir, rapidement, et d'une priorité identifiée : le logement.

L'ambition de la Ville est de pouvoir attirer de nouvelles populations sur son territoire :

- en développant une offre diversifiée de logements en accession à la propriété,
- tout en créant une offre commerciale de proximité qualitative, des équipements publics attractifs,
- et en aménageant des espaces publics favorisant des usages multiples pour tous les publics.

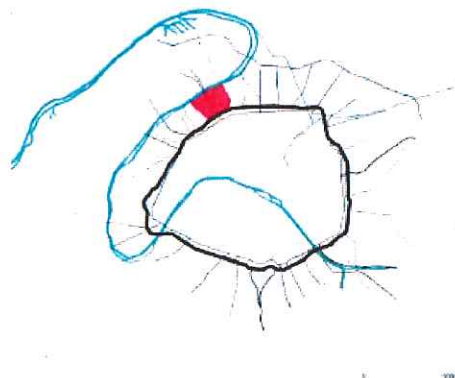
L'Etat et la Ville doivent répondre aux objectifs fixés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, à savoir la construction de 70 000 logements par an en Île-de-France. L'Etat s'est engagé à y contribuer en mobilisant du foncier lui appartenant avec, le cas échéant, l'application d'une décote pour le logement social selon la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public.

Le CIN est ainsi une opportunité pour la Ville et l'Etat de s'engager ensemble sur la construction de logements afin de créer des programmes neufs sur des secteurs extrêmement « tendus » du point de vue du marché immobilier mais aussi de rééquilibrer l'offre clichoise et de créer des logements intermédiaires et en accession libre. La Municipalité souhaite se donner les moyens d'améliorer la qualité et l'offre de services ou de logements à Clichy afin d'attirer entreprises, commerces et habitants supplémentaires. Pour ce faire, la Ville a pour objectif chiffré de construire plus de 3 000 logements supplémentaires d'ici à 2020.

I- CONTEXTE GENERAL

Clichy-la-Garenne est une ville de première couronne parisienne située en limite nord du département des Hauts-de-Seine (92). Son territoire est limité :

- Au sud, par le périphérique, figurant la frontière entre Paris et les communes limitrophes,
- A l'ouest, par Levallois-Perret, limite marquée par la présence des voies de chemin de fer,
- Au nord, par la Seine, limite séparative de la Ville d'Asnières,
- A l'est, par Saint-Ouen, située dans le département Seine-Saint-Denis.



D'une superficie de 307 hectares, Clichy-la-Garenne compte 59 255 habitants en 2013. La commune a connu une croissance démographique importante et régulière ; en 20 ans, elle a vu une augmentation de près de 20% de sa population.

Territoire attractif, Clichy a dû faire face à diverses mutations socio-économiques : industrialisation et arrivée massive de main d'œuvre étrangère, désindustrialisation et crise-économique des années 70-80, densification et tension progressive du marché immobilier dans les années 90.

Aujourd'hui, Clichy est marquée au nord par la présence de quelques friches industrielles et une forte proportion de logements sociaux. Le centre historique, organisé de façon polycentrique entre l'Hôtel de Ville, la Porte de Clichy et l'entrée des axes Martre et Jaurès, la place de la République et la Porte Pouchet, sont en revanche composés d'un parc privé dense.

Clichy dispose d'un tissu diversifié d'entreprises allant de la TPE artisanale aux sièges sociaux de groupes de réputation mondiale comme Monoprix, BIC, l'Oréal, Etam ou Amazon. Au 30 juin 2012, la ville comptait 3 939 entreprises actives, 5 755 établissements actifs et 45 667 salariés.

L'habitat clicheois est caractérisé par une prédominance du logement collectif (99% du parc). En 2011, le parc locatif représente environ 70% des résidences principales (31% locatif social, 39% locatif privé). La part des propriétaires occupants est plus faible : ils représentent 28% des ménages titulaires d'un logement à Clichy.

Plus de la moitié des logements sont des petits logements (T1-T2). Clichy est également marqué par une proportion importante de logements anciens et sans confort qui a nécessité des interventions spécifiques en matière de lutte contre l'insalubrité. Des efforts sont déployés ces dernières années afin de rééquilibrer l'offre de logements en faveur de grands logements, en accession à la propriété afin de diversifier l'offre et augmenter la proportion de propriétaires occupants.

Clichy-la-Garenne dispose d'une situation géographique stratégique puisqu'elle jouxte la Ville de Paris et bénéficie à ce titre d'une bonne accessibilité routière (sortie Porte de Clichy depuis le boulevard périphérique) et en transport en commun (stations Porte de Clichy et Mairie de Clichy de la ligne 13 du métro, arrêt Clichy-Levallois de la ligne L du transilien, nombreuses stations Vélib' et Autolib', etc.).

La présence du périphérique, infrastructure lourde considérée pendant plusieurs décennies comme une frontière, tend aujourd'hui à s'effacer par la mise en œuvre, de part et d'autre - voire même sous - l'infrastructure, de projets d'envergure, sur des terrains jusqu'alors délaissés :

L'opération de Clichy-Batignolles prévoit notamment l'arrivée du Tribunal de Grande Instance et d'une station de la ligne 14 « Porte de Clichy » en 2019. Une coordination a été mise en place entre la Ville de Clichy, de Paris et Paris Batignolles Aménagement permettant de faire émerger un travail commun sur le réaménagement de la Porte de Clichy, de part et d'autre du périphérique. L'objectif est de favoriser les mobilités douces entre Paris et Clichy par un travail sur les espaces publics et la création de locaux d'animation sous le périphérique (MOE : Anyoji-Beltrando).

Le secteur de la Porte Pouchet. Dans un même objectif de favoriser les mobilités douces entre Paris et Clichy, une coordination a été mise en place avec la Ville de Clichy, de Paris et la SEMAVIP permettant de faire émerger un travail commun sur le réaménagement de la Porte Pouchet, de part et d'autre du périphérique : continuité des espaces publics, intégration de la nouvelle préfourrière et du programme de bureaux et hôtellerie Auboin (MOE : Comptoir des Projets).

Le prolongement de la ligne 14 et la création d'un arrêt Clichy-Saint Ouen RER

Ce projet a pour principal objectif de désaturer durablement la ligne 13 (report potentiel de 25% des usagers de la ligne 13 sur la ligne 14) et de renforcer l'accessibilité du secteur sud-est de la ville et les connexions avec la ville de Saint-Ouen (deux sorties de métro sont prévues, une côté Clichy et une côté Saint Ouen). L'objectif est une mise en service en juillet 2019.

La ville jouxte également, en partie est, *l'opération des Docks de Saint-Ouen*, menée par la Municipalité de Saint-Ouen et la Sequano, aménageur depuis 2003. L'opération consiste à créer 12 hectares de parc, 4000 logements, 311 000 m² de bureaux et activité économique, 66 000 m² de commerces et activités, 71 000 m² d'équipements publics (date d'achèvement prévisionnelle : 2025).

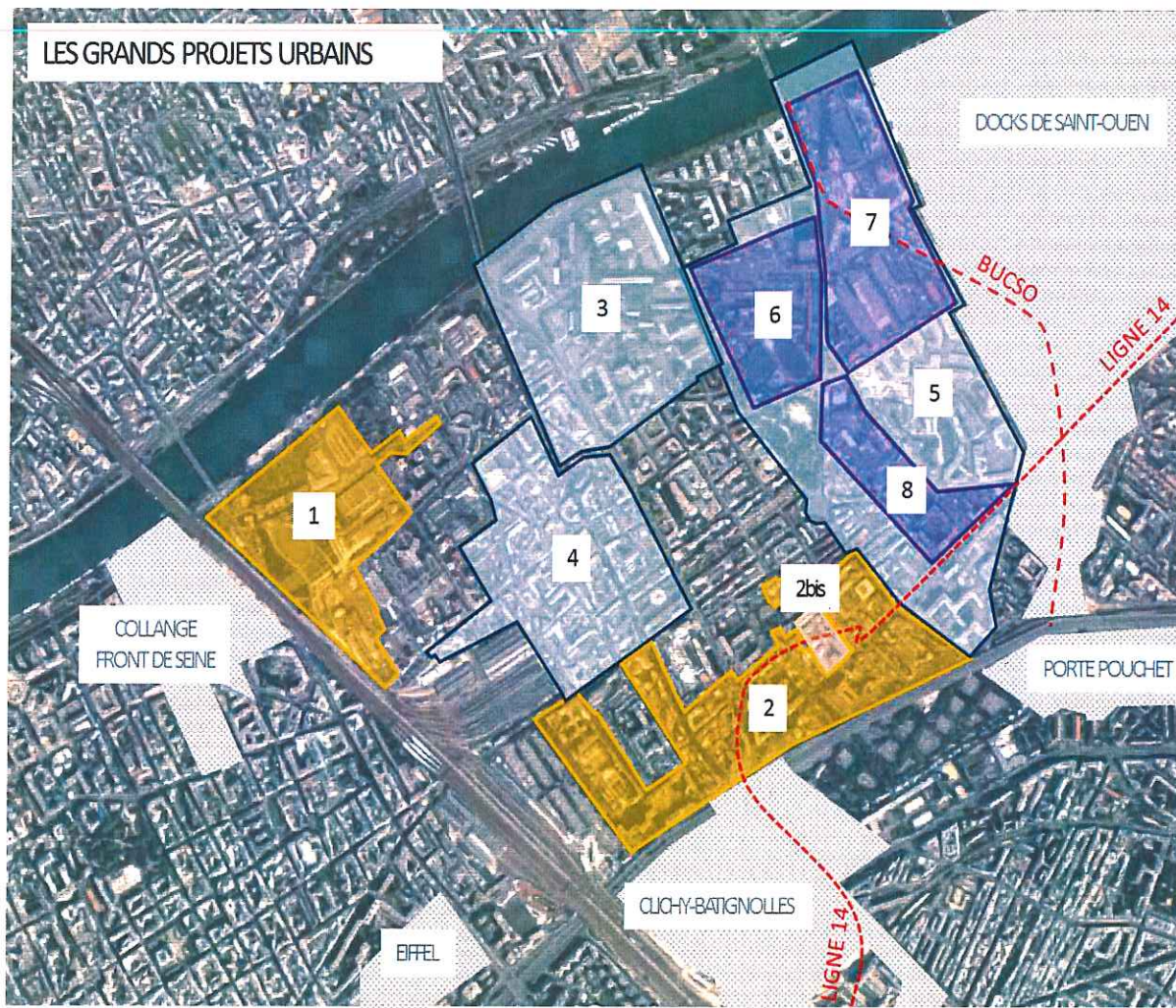
Ainsi, au cœur de la métropole, Clichy est pleinement engagée dans les dynamiques de développement du Grand Paris. Au sein de l'entente Arc en Seine créée en avril 2013, elle travaille aux côtés des 15 collectivités membres à l'élaboration d'un projet commun de valorisation de la Seine, tant dans ses dimensions économique que paysagère et de loisirs. Membre du Syndicat mixte Paris Métropole, Clichy participe activement aux débats et aux projets sur le devenir de l'agglomération, qu'il s'agisse des transports avec le prolongement de la ligne 14 du métro et de la ligne 3 du tramway ou des aménagements de la Porte de Clichy avec l'arrivée du TGI de Paris et de la Porte Pouchet.

Clichy a rejoint, au 1^{er} janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine qui regroupe les communes de Clichy, Asnières, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Argenteuil, Colombes et Bois-Colombes.

S M

Clichy présente un fort potentiel pour le développement d'opérations d'aménagement du fait, d'une part, de la présence d'anciens sites industriels, qui occupent souvent de vastes emprises foncières d'un seul tenant ; d'autre part, en raison des interventions liées à l'éradication de l'habitat insalubre qui permettent, à l'échelle plus fine de la parcelle ou de l'îlot, de créer de nouveaux programmes immobiliers, d'espaces publics ou d'équipements de proximité dans les quartiers anciens.

Les opérations d'aménagement et périmètres d'études en 2016



LEGENDE

1. ZAC DUBAC D'ASNIERES VALTON PETIT

2. ZAC DE L'ENTREE DE VILLE

2bis ZAC TROUILLET-FOUCHET

3. SECTEUR D'ETUDES DU PONT DE CLICHY / BEAUJON

4. PERIMETRE DE CONCERTATION DU CENTRE VILLE

5. SECTEUR D'ETUDES VICTOR HUGO / MASON DU PEUPLE CLICHY EN SEINE

6. SOUS-SECTEUR HOPITAL BEAUJON

7. SOUS-SECTEUR PONT DE GENNEVILLIERS / BUCSO

8. SOUS-SECTEUR BOISSEAU SANZILLON / SELLIER

ZAC des communes limitrophes

Projets d'infrastructures de transport

S
M
5

II- CLICHY, VILLE ENGAGÉE DANS PLUSIEURS OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LES SECTEURS OPERATIONNELS

Trois secteurs d'aménagement sont actuellement en phase opérationnelle : deux au niveau de l'entrée de ville sud et un au nord-ouest, dans le quartier du Bac d'Asnières.

▪ *Une Entrée de Ville métropolitaine*

Le secteur de l'Entrée de Ville situé aux Portes de Paris, en bordure du périphérique, constitue un quartier à part entière, véritable espace urbain aux enjeux importants en termes d'urbanisme et d'aménagement, de déplacement et de qualité urbaine. La concession accordée à Citallios (ex-Semercli) en 2009 englobe plusieurs procédures : l'aménagement de la ZAC Entrée de Ville, le portage de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), les procédures de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) ainsi que les opérations de rénovation urbaine du PNRU. L'opération prévoit la construction d'environ 58 000 m² de logements, 63 000 m² de bureaux ainsi que des commerces et des équipements publics.

▪ *Trouillet-Fouquet, une opération exemplaire en termes de RHI*

La ZAC Trouillet-Fouquet s'inscrit dans une politique globale de requalification des espaces centraux de la ville de Clichy la Garenne. Le traitement du secteur Trouillet Fouquet prévoit la mise en œuvre d'une ZAC (concession d'aménagement d'une durée de 9 ans passée avec Citallios (ex-Semercli) mais aussi d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I.) ainsi que d'une opération de Requalification d'Îlot Ancien Dégradé (RIAD), sous maîtrise d'ouvrage ville. La ZAC prévoit entre 8 500 et 10 500 m² de logements, des équipements et des commerces.

▪ *L'écoquartier du Bac d'Asnières (description en partie III)*

LES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT PRIVE

Cette réflexion sur le traitement à l'échelle de l'îlot a également été engagée sur l'habitat privé dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain), réalisée en janvier 2015. Cette étude a permis de mettre en évidence des besoins d'intervention sur 5 secteurs de la ville :

- Secteur Bac d'Asnières
- Secteur Centre Ville
- Secteur Chance Milly Anatole France
- Secteur Landy Bateliers
- Secteur Leclerc Hugo Sanzillon.

La Ville souhaite mettre en place, avec l'appui des services de l'Etat et de la délégation locale de l'Anah dans les Hauts-de-Seine, un dispositif opérationnel de type OPAH-RU sur la période 2016-2021, avec un objectif global de traitement de 450 logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur les secteurs sus-mentionnés.

Au même titre que le traitement curatif, le traitement préventif des copropriétés, dès les premiers signes de fragilité, s'avère nécessaire dans le cadre d'une politique d'intervention globale à l'échelle d'un territoire car il permet d'identifier les difficultés suffisamment en amont pour rétablir le bon fonctionnement de la copropriété et d'éviter ainsi de recourir à des dispositifs plus coûteux. A ce titre, deux nouveaux dispositifs ont été généralisés par l'Anah à l'échelle nationale et pourraient être mobilisés par la Ville dans le cadre de l'OPAH-RU (le VOC - veille et observation des copropriétés et le POPAC - programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété). Dans ce cadre, la délégation locale de l'Anah dans les Hauts-de-Seine (DRIHL92) se tiendra à la disposition de la ville de Clichy pour l'accompagner dans la mise en œuvre de ces dispositifs sur son territoire, notamment l'outil POPAC sur les copropriétés identifiées avec des premiers signes de fragilités par la ville (dette, désorganisation, importante mutation à des prix inférieurs au marché) ou celles issues des précédents dispositifs opérationnels nécessitant un suivi postérieurement aux travaux.

LES SECTEURS EN REFLEXION

Parallèlement, d'autres secteurs de la ville, repérés comme mutables et stratégiques, font l'objet d'études préalables à la création d'opérations d'aménagement. Quartier construit dans les années 1960 en quête d'urbanité pour le secteur du Pont du Clichy, zone de friches industrielles à reconvertir pour le secteur d'études Victor Hugo – Maison du peuple – Clichy en Seine ou centre ancien à requalifier pour le Centre-Ville, ces différents îlots appellent des interventions à leur mesure.

- *Le secteur du centre-ville*

Ce secteur fait l'objet d'une réflexion sur les interventions à mener et les moyens à mettre en œuvre pour offrir aux Clichois un centre-ville de qualité, attractif et vivant. La future opération d'aménagement devra notamment permettre d'éradiquer l'habitat indigne, de diversifier l'offre de logements, de requalifier les espaces publics et de redynamiser l'offre commerciale et économique.

- *Les secteurs Pont du Clichy et Victor Hugo – Maison du peuple – Clichy en Seine sont intégrés au CIN et décrits en partie III.*

III- UN SECTEUR « NORD-EST » A RECONQUERIR

Dans le cadre du Contrat d'Intérêt National, la Ville souhaite concentrer les interventions sur le secteur Nord-Est de son territoire avec une déclinaison en cinq sous-ensembles.



LE SECTEUR DU BAC D'ASNIERES

La ZAC du Bac d'Asnières s'étend sur 21 hectares en bord de Seine et constitue l'entrée Nord/Ouest de la commune. Elle est constituée de secteurs à l'identité marquée : habitat dégradé et activités commerciales et artisanales à rez-de-chaussée dans le triangle du Bac d'Asnières ; friches industrielles et fourrière en bord de

Seine ; friche de Gaz de France... Le programme de la ZAC prévoit environ 1000 logements et 66 060 m² de bureaux, des commerces, un hôtel et également 12 900 m² d'activités. Le projet a été retenu en 2014 par la Commission Nationale de Labellisation des EcoQuartiers du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité pour être « engagé dans la labellisation ». Par ailleurs, ce secteur est également intégré dans le périmètre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional retenu par l'ANRU.

LE SECTEUR DU PONT DE CLICHY / BEAUJON

Le secteur Pont de Clichy / Beaujon présente un potentiel de développement important à l'échelle de la commune. Cette dynamique se retrouve aussi bien dans le tissu existant (reconversion du centre Léon Blum, parcelles offrant des possibilités de densification) que sur des futures emprises libérées après le départ d'institutions comme l'INALCO. Ce périmètre concentre des enjeux majeurs en termes de fonctionnement et de développement économique, d'habitat, d'espaces publics et d'urbanisme. La Ville a attribué en 2015 un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le projet d'aménagement et d'urbanisme de ce secteur au groupement Citallios (ex-Semercli) – Michel Guthman. Par ailleurs, ce secteur ainsi que celui du Bac d'Asnières, sont intégrés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional retenu par l'ANRU.

LE SECTEUR D'ETUDES VICTOR HUGO/MAISON DU PEUPLE/CLICHY-EN-SEINE

Ce périmètre d'études, défini en 2011, de près de 80 hectares, couvre la partie Est du territoire communal. Il est composé de plusieurs îlots appelés à muter.

- Le secteur Pont de Gennevilliers – BUCSO

Le site présente un potentiel de développement important pour la commune avec en perspective la consolidation du tissu urbain et la création de continuités urbaines, paysagères et fonctionnelles avec Saint-Ouen. Le développement du secteur, composé aujourd'hui de friches industrielles et d'emprises délaissées, est structuré autour du futur boulevard urbain Clichy – Saint-Ouen. Les emprises foncières appartenant à l'État et bordant l'infrastructure routière (emprise voirie et abords d'une superficie d'environ 43 200 m²) seront aménagées dans le cadre de l'opération menée sur le secteur, de même que les terrains contigus, dont les propriétaires - Total, l'Oréal et Inéo-Suez - souhaitent se dessaisir dans le cadre d'une programmation mixte.

- Le secteur Boisseau-Sanzillon-Sellier

La recomposition de ces îlots, situés à proximité immédiate de la future station « Clichy – Saint-Ouen » de la ligne 14, représente l'opportunité de renouveler l'entrée de ville en limite de Saint-Ouen. La Ville souhaite accompagner la mutation de l'îlot Boisseau initiée avec le départ de la société Ineo, par le renouvellement des activités présentes sur les terrains qui lui appartiennent et la création de nouvelles voies désenclavant le cœur d'îlot. La mutation de l'îlot Sanzillon, caractérisé par un bâti hétéroclite, et parfois dégradé, et des terrains vacants, doit permettre l'émergence d'une nouvelle centralité caractérisée à la fois par des activités porteuses d'animation urbaine et une architecture innovante. L'îlot Sellier est quant à lui caractérisé par la présence d'un grand ensemble d'habitat social, de type barre, véritable rupture dans le tissu urbain, côtoyant un jardin public en cœur d'îlot. Sa recomposition, associée à la reconstitution de l'offre existante, permettra de développer de la mixité à l'échelle de l'îlot et plus généralement du quartier, de clarifier les usages, d'embellir les espaces publics et de créer un front bâti en harmonie avec la ville existante.

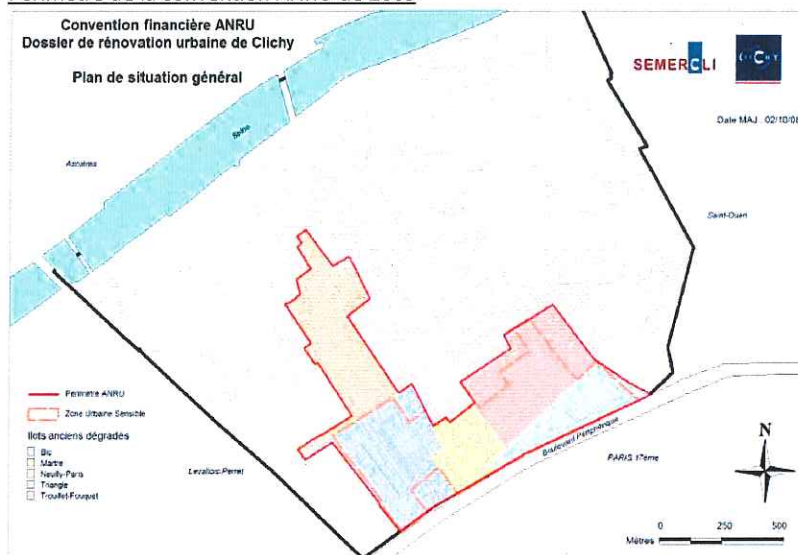
- Le secteur de l'hôpital Beaujon

L'hôpital Beaujon a vocation à être transféré à Saint-Ouen dans le cadre de la création du futur grand hôpital universitaire du Nord de Paris (mutualisation entre les hôpitaux Bichat et Beaujon), à horizon 2025, laissant un ensemble immobilier et foncier conséquent à requalifier.

IV- LA CONVENTION ANRU ET LE FUTUR PRIR COMME OUTILS DE COORDINATION ET DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le secteur de l'Entrée de Ville, classé en ZUS, celui de Trouillet Fouquet, mais aussi de deux autres concessions actuellement terminées, celle de la ZAC du Centre-ville et de la ZAC Cailloux Barbusse, ont fait l'objet d'une intervention de l'ANRU depuis septembre 2009, date de signature de la convention du PRU de Clichy. Le Bac d'Asnières est également concerné par deux opérations inscrites au PRU : la création d'une résidence sociale au 1-3-5, route d'Asnières par ADOMA et de 45 logements sociaux réalisés hors site, au 10 quai de Clichy, par Clichy Habitat.

Périmètre de la convention ANRU de 2009



Le PRU de Clichy, principalement axé sur la lutte contre l'habitat indigne, se poursuit actuellement avec la signature de l'avenant de sortie fixant l'achèvement des dernières opérations en 2020.

Le PRU de Clichy repose sur une intervention urbaine en tissu urbain constitué, à savoir :

- La lutte contre l'habitat indigne ;
- Le renforcement de la mixité sociale ;
- Le développement de services à la population ;
- L'amélioration des espaces publics.

Les quartiers concernés étaient caractérisés par un habitat privé constitué de nombreux logements anciens dégradés (construits avant 1949), jouant le rôle de « parc social de fait ». Dans le cadre de son projet urbain, la Ville de Clichy-la-Garenne a initié une politique volontariste de lutte contre l'insalubrité, avec comme objectif d'accompagner la mutation de ces quartiers, tout en permettant le maintien des populations. Cet objectif s'est traduit par la signature avec l'Etat d'un Protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne en 2003 regroupant de nombreuses procédures (RHI, PSCD, OPAH-RU, OPAH copropriétés dégradées...). Ce protocole a été renouvelé en 2009, avec la mise en place du Projet de Renouvellement Urbain.

Aussi, la convention prévoit la diversification du parc de logements, ce qui se traduit notamment par la démolition des logements insalubres privés, la reconstitution d'une offre locative sociale (329 logements) mais aussi la création de logements en accession (458 logements d'ici 2018) et la construction de bureaux (34 600 m² d'ici 2018). L'offre d'équipements publics est également renforcée : ouverture d'une crèche de 32 berceaux en 2011, construction d'une école maternelle de 15 classes, réhabilitation d'un groupe scolaire et construction d'un équipement de quartier. Enfin, l'amélioration de l'espace public par l'aménagement des voies de desserte du secteur ANRU, en zone 30, et la création d'un parc de proximité d'un hectare apporte un dynamisme indéniable au quartier.

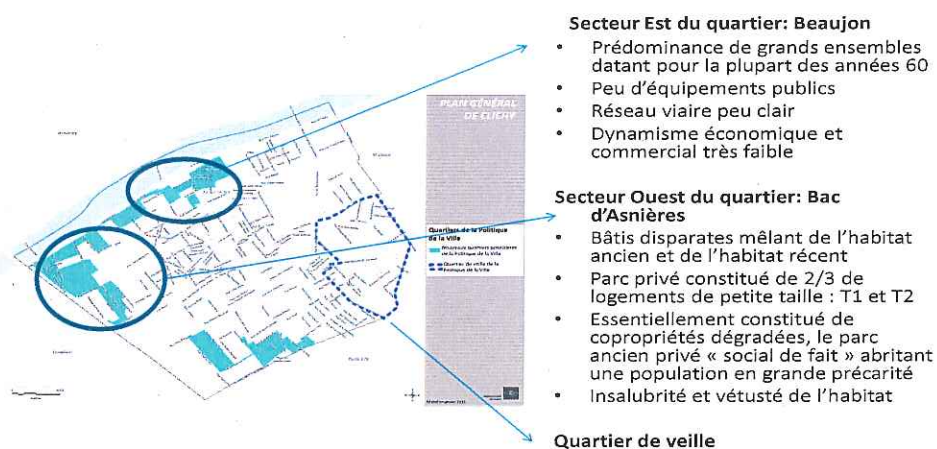
Par ailleurs, la Ville a été retenue au titre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) en 2015 sur deux secteurs présentant des dysfonctionnements importants. L'objectif est de lutter efficacement contre l'habitat indigne dans le quartier du Bac d'Asnières et de valoriser le quartier Pont de Clichy/Beaujon.

Le Bac d'Asnières avait déjà été identifié comme un secteur présentant des difficultés à la fois urbaines et sociales. Forte de son expérience, Clichy y mène des actions ciblées de lutte contre l'habitat indigne. Pour accompagner ce travail, la Ville a engagé une démarche d'urbanisme durable en vue d'obtenir le « Label National EcoQuartier ».

Le périmètre du quartier prioritaire politique de la ville s'étend jusqu'au secteur Beaujon, en raison de son isolement par rapport au reste de la Ville et parce que la population concentre des difficultés socio-économiques importantes : le taux de chômage représente 13 % de la population active ; la part des jeunes au chômage est de 21 % ; la part des familles monoparentales est de 24,50 %, et 62 % des ménages vivent dans le parc social.

Périmètre du PRIR

Les quartiers d'intervention Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional



S R

V- LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU CONTRAT D'INTERET NATIONAL

Le contrat d'intérêt national est un outil permettant à la Ville de bénéficier du soutien de l'Etat dans la mise en œuvre de sa politique volontariste en matière de construction de logements et d'aménagement, par :

UNE SIMPLIFICATION DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

La Ville aura besoin d'apporter des modifications à son règlement d'urbanisme sur certains des secteurs de projet (le site de l'INALCO notamment) et pourra faire appel, dans ce cadre, à la déclaration de projet comme procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

La Ville de Clichy connaît toute la complexité et les aléas du montage d'opérations d'aménagement, notamment liés aux procédures administratives et aux recours contentieux inhérents. Aussi, la Ville souhaite qu'un accompagnement spécifique puisse être déployé dans le cadre du CIN afin de diminuer le risque de recours contentieux et leurs impacts sur l'avancée des opérations.

LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE FINANCIER

Par la mobilisation du foncier de l'Etat

La Ville et l'Etat doivent collaborer ensemble dans le cadre du montage d'opérations sur les terrains appartenant à ce-dernier, afin d'affiner ensemble les programmes envisagés et de définir les modalités de cession des terrains :

Sur l'ancienne emprise de l'INALCO : le terrain appartient intégralement à l'Etat. Il est envisagé d'y développer exclusivement du logement et des équipements publics (en lien avec les besoins générés par les nouveaux habitants), les modalités de cession devront être précisées.

Sur les emprises du BUCSO : le foncier sera mobilisé d'une part, par le Conseil Départemental pour la construction de l'infrastructure en tant que telle, d'autre part, sur les abords, le foncier sera mobilisé pour le développement de programmes immobiliers mixtes. Le programme devra être affiné avec l'Etat et en lien avec les propriétaires privés d'emprises mitoyennes, porteurs de projets). Sur ces emprises, les services de l'Etat seront associés aux études et travaux nécessaires pour permettre aux projets de déboucher.

Par les aides financières de l'Etat

La Ville mobilisera également les aides financières de l'Etat, notamment en ayant recours au prêt Gaïa Grand Paris de la Caisse des Dépôts pour le portage du foncier destiné aux opérations de logement social (reconstitution de l'offre de l'îlot Sellier par exemple) ou au prêt au secteur public local (PSPL) destiné aux investissements structurants de long terme (acquisition du foncier ou création d'équipements publics).

UNE MOBILISATION DES ACTEURS CONCERNES

Le CIN constitue un engagement de la Ville et de l'Etat à œuvrer conjointement pour faciliter la mise en œuvre des projets. Il implique également les autres acteurs, parties prenantes de ces projets, en vue de construire un partenariat et à court, moyen et long termes.

UN ACCOMPAGNEMENT DANS LE RELOGEMENT DES HABITANTS

Un des points durs opérationnels est la conduite du relogement des habitants de l'îlot Henri Sellier pour laquelle la Ville aura besoin d'un accompagnement spécifique des partenaires.

VI- LA GOUVERNANCE

LES SIGNATAIRES

Les signataires du Contrat d'Intérêt National sont associés tout au long du projet et font partie du comité de pilotage :

- Ville de Clichy,
- Etat,

LES PARTENAIRES

Les partenaires seront associés au fil du projet en fonction des secteurs d'aménagement concernés. Ils pourront être associés à des comités de pilotage élargis :

- Territoire Boucle Nord de Seine,
- Conseil Départemental des Hauts-de-Seine,
- Métropole du Grand Paris
- Conseil Régional Ile de France,
- Caisse des Dépôts et Consignations.
- AORIF en tant que représentant des bailleurs,
- Hauts de Seine Habitat,
- Ville de Saint-Ouen,
- Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis,
- Les aménageurs concernés.

D'autres acteurs pourront également être mobilisés dans le cadre du projet et être conviés aux réunions de travail, en tant que partie prenante des opérations. Il s'agit des propriétaires fonciers (Total, L'Oréal, Inéo-Suez, etc.) et futurs investisseurs ayant vocation à intervenir sur les secteurs concernés. De même, l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris pourra être sollicitée lorsque le secteur de l'hôpital Beaujon fera, à horizon 2025, l'objet d'une requalification.

LE PILOTAGE

Les comités de pilotage et de suivi permettront aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la mise en œuvre du Contrat d'Intérêt National :

- Un comité de pilotage restreint sera mis en place. Il sera co-présidé par le représentant de l'État et le Maire de Clichy-la-Garenne. Il se réunira une fois par an.
- Un comité de pilotage élargi, comprenant les partenaires listés ci-dessus, pourra également être réuni en tant que de besoin.
- Des comités techniques pourront également se tenir, selon une fréquence à définir, afin d'assurer le suivi technique de la mise en œuvre du CIN et de préparer les comités de pilotage.

LA CONCERTATION

La Ville de Clichy associe systématiquement les habitants, les associations locales et autres personnes concernées aux opérations d'aménagement et ce, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en fixant, préalablement au démarrage de chaque opération les modalités de la concertation.

Plusieurs instances existent au sein de la Municipalité :

- *Le Conseil Economique, Social et Environnemental Local (CESEL)* est composé de 90 membres. Son rôle est d'émettre, sur sollicitation du maire, des avis et des rapports sur des dossiers d'intérêt général et proposer des sujets d'étude au maire sur les thématiques économiques, sociales et environnementales intéressant le territoire de Clichy.
- *Le Conseil Citoyens*, conçu comme une instance collégiale resserrée constituée d'habitants et de représentants associatifs, qui assure la représentation des problématiques propres aux quartiers prioritaires auprès des différentes instances de pilotage et consultatives de la ville. Une collaboration privilégiée avec le CESEL est prévue. Il est en cours de création.

Les modalités de concertation mises en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement sont principalement :

- La publication d'article(s) dans le journal municipal,
- La mise en ligne, sur le site Internet de la Ville, d'article(s) d'information,
- L'organisation de réunion(s) publique(s),
- L'organisation de groupe(s) de travail dans le cadre du C.E.S.E.L.

VII-LES SECTEURS OPERATIONNELS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU CIN

Cinq secteurs d'intervention ont été identifiés et verront leur transformation s'opérer selon des échéanciers différenciés :

- *A court terme* : Bac d'Asnières Valiton Petit, Pont de Clichy / Beaujon et Boisseau-Sanzillon-Sellier
- *A moyen terme* : Pont de Gennevilliers / BUCSO
- *A long terme* : Hôpital Beaujon





Valiton - Petit

Le quartier s'étend sur 21 hectares en bord de Seine et constitue l'entrée Nord/Ouest de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de secteurs à l'identité marquée : habitat dégradé et activités commerciales et artisanales insérées dans le triangle du Bac d'Asnières ; friches industrielles et fourrière en bord de Seine ; friche de Gaz de France... L'opération d'aménagement du Bac d'Asnières est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) afin d'assurer la maîtrise opérationnelle et foncière du projet. Une nouvelle concession d'aménagement a été signée le 08 juillet 2016 entre la Ville et l'aménageur Citallios (ex-SEM 92) pour une durée de 8 ans.

Le quartier du Bac d'Asnières est inclus dans la géographie prioritaire. Un protocole de préfiguration du Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional est à l'étude.

Le projet a été retenu en 2014 par la Commission Nationale de Labellisation des EcoQuartiers du Ministère du Logement et de l'Habitat durable pour être « engagé dans la labellisation ». La performance environnementale du quartier est visée par la mise en place de mesures simples, des objectifs très concrets qui peuvent être atteints à court terme, et produire une amélioration très nette de l'empreinte écologique des nouvelles constructions. Le projet urbain et le parti-pris d'aménagement intègrent des réflexions concernant, notamment, la qualité paysagère et de la composition urbaine, le traitement des sols et la gestion des eaux, l'amélioration de la qualité environnementale du site.

Au-delà des aspects purement environnementaux, le projet s'attache à être une intervention globale, répondant également à des objectifs sociaux (résorption de l'habitat insalubre, amélioration de la qualité de vie, réduction des nuisances existantes en matière de bruit...) et économiques (relocalisation et réinstallation d'activités commerciales, artisanales et technologique).

Cette opération est essentielle pour apporter un confort d'usage et de cadre de vie aux Clichois. Compte tenu des besoins des habitants, notamment en matière d'équipements publics, le groupe scolaire et la crèche seront réalisés en priorité.

Objectifs

- Désenclaver le quartier
- Développer le secteur à travers la réalisation d'opérations mixtes à vocation résidentielle et économique participant au rééquilibrage fonctionnel de la commune.
- Favoriser le renouvellement urbain et résorber l'habitat privé dégradé
- Favoriser la qualité de vie urbaine à travers la réduction des nuisances (sonores notamment) et la renaturation du secteur.

Programmation dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement

- Environ 1000 logements (75 170 m² de surface de plancher) ;
- 66 060 m² SDP de bureaux ;
- 3 910 m² SDP de commerces ;
- 4 000 m² SDP d'hébergement (hôtel) ;
- 11 000 m² d'équipements publics : un complexe sportif polyvalent, un groupe scolaire de 14 classes, une crèche de 40 berceaux, un centre de loisirs, un parc de stationnement public de 250 places.

Des opérations ont déjà été livrées dans le cadre de la précédente concession d'aménagement : le parc des Impressionnistes (5 hectares), les rues Gustave Eiffel et Paul Dupont restructurées, le bâtiment d'activités de 12 890 m² de l'entreprise Globalswitch.

Le PRIR, un appui stratégique pour le traitement de l'habitat indigne et la qualité du quartier :

Deux immeubles ont déjà fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre de l'OPAH RU et font partie de la liste des copropriétés lourdement dégradées, potentiellement incluses dans le volet « copropriétés dégradées » de la convention OPAH RU 2016-2021 en cours d'élaboration. Il s'agit ainsi d'intervenir sur les dernières poches

d'insalubrité du quartier en concordance avec le projet global d'aménagement du Bac d'Asnières et avec un degré d'intervention, financier notamment, inaccessible selon les procédures classiques d'intervention sur l'habitat indigne. Cette intervention devra permettre de compléter la rénovation du quartier et de l'inscrire en continuité avec les programmes neufs de l'éco-quartier.

Des procédures en cours nécessitant un appui de l'Etat

La Ville est titulaire d'une DUP en date du 15 novembre 2013 sur le périmètre de la ZAC. Celle-ci sera transférée au nouvel aménageur, une fois désigné, afin qu'il réalise les démarches relatives à l'obtention du ou des arrêtés de cessibilité. Une seconde enquête parcellaire devra être menée par l'aménageur afin d'intégrer les parcelles constitutives de la voie privée du passage des Chasses.

La ZAC du Bac d'Asnières a reçu le diplôme « engagé dans la labellisation » le 18 novembre 2014 et souhaite présenter un dossier de labellisation à la session 2017.

Opérations en cours et à lancer

Chantiers en cours :

- groupe scolaire (13) de 14 classes, livraison prévue en septembre 2017
- programme SOGEPROM (3), 330 logements et crèche, livraison prévue en septembre 2017
- 35 logements I3F (6)
- Résidence sociale de 65 chambres ADOMA (7)
- 14 logements I3F (10)

PC délivré :

- programme mixte COGEDIM (9), 170 logements, 2 800 m² activités, livraison prévue 2018

Négociations en cours :

- Les Bureaux du Bac (4) : PUV à venir entre la SEM 92 et OGIC
- Le Plateau (8) : protocole entre la SEM 92 et REDMAN
- Programme de 30 logements à commercialiser route d'Asnières (5)

A l'étude :

- Hôtel SOGEPROM (2), études de conception en cours
- Centre de loisirs (8), étude de programmation à lancer
- Parking public de 250 places, localisation à affiner
- Ancienne fourrière (1) : programme articulant un complexe sportif polyvalent, des bureaux et des logements, études de programmation à lancer
- Programmes de logements route d'Asnières (face au 7 et à côté du 5) et rue Petit (face au 9), en attente de la DUP
- Maison du Régisseur (11), programme à définir

Hors concession :

17-19 route d'Asnières : opération THIRORI en cours (en attente de fixation du prix par le juge d'expropriation).

Calendrier global de l'opération : 2016 - 2024

Programmation des fonctions de la ZAC du Bac d'Asnières



330 logements en accession et logements sociaux,
 équipement Petite Enfance et commerces
 Opérateur : Sogeprom
 Architecte : Hamonic et Masson
 Livraison : 2017



Groupe scolaire du Bac d'Asnières
 Maître d'ouvrage : Ville de Clichy
 Architecte : Jean De Giacinto
 Livraison : 2017



171 logements en accession, 2 100 m² de bureaux,
 commerces et activités
 Opérateur : Altarea Cogedim
 Architecte : Brénac-Gonzalez et Associés
 Livraison : 2018



Pôle tertiaire de 40 000 m² SDP
 Opérateur : Redman
 Architecte : ECDM
 Livraison : 2020

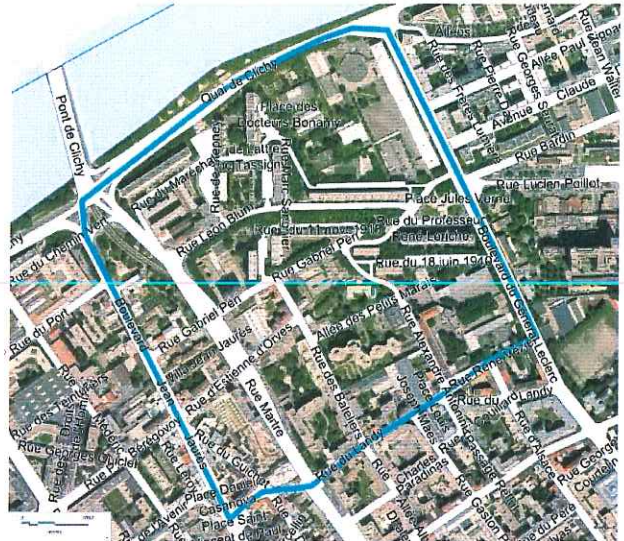
S

M

Fiche projet Secteur Pont de Clichy / Beaujon

Présentation

Le secteur Pont de Clichy / Beaujon présente un potentiel de développement important à l'échelle de la commune. Cette dynamique se retrouve aussi bien dans le tissu existant que sur des futures emprises libérées après le départ d'institutions comme l'INALCO. Ce périmètre qui concentre des enjeux majeurs en termes de fonctionnement et de développement économique, d'habitat, d'espaces publics et d'urbanisme a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional. Un protocole de préfiguration est en cours d'élaboration.



Objectifs

VALORISER LE QUARTIER ET SES FRANGES

- Recomposer le front de Seine et réaménager la tête de pont
- Mettre fin à l'effet « barrière » du métro aérien et de la rue Martre « infranchissable »

INTRODUIRE DE LA MIXITE

- Diversifier l'offre d'habitat dans un quartier majoritairement à vocation sociale
- Développer une mixité fonctionnelle à travers l'offre de logements, le renforcement des équipements et la création d'activité économique
- Faire émerger les potentialités du secteur, ses atouts en matière économique, commerciale et culturelle, et favoriser l'émergence de pôles de centralités attractifs

CONNECTER LE QUARTIER AU CENTRE DE CLICHY

- Rendre accessibles les berges sous réserves qu'elles deviennent des lieux de destination
- Valoriser et reconquérir les espaces publics et renforcer les continuités urbaines
- Clarifier et hiérarchiser les espaces extérieurs afin de faciliter et animer tous les modes de déplacements.



Stratégie d'intervention

Au vu de mutabilités foncières rapides, le secteur d'études Pont de Clichy/Beaujon donnera lieu à plusieurs opérations d'aménagement phasées dans le temps :

Aménagement de l'îlot Bateliers-Péri

Cet îlot constitue la première phase de l'opération d'aménagement dès 2016. A cette fin, une étude de capacité et de faisabilité a été menée sur cet îlot en particulier. Les enjeux de cet aménagement sont importants :

- La construction de logements participant à une diversification de l'offre.
- Le potentiel foncier (plusieurs mono-propriétés et maîtrise foncière partielle de la Ville) permet d'envisager à court terme la construction de près de 300 logements en accession libre.

Programme : 19 300 m² (297 logements) en accession libre et 900 m² en rez-de-chaussée (programme à définir)

Montage, outils et calendrier :

- Lancement d'une opération par la Ville en 2016
- Réalisation opérationnelle du programme (aménagement et immobilier) : 2017-2021
- Aménagement du secteur Centre Léon Blum – Martre - Franprix : un pôle d'activités tertiaire, commercial et de loisirs pour animer la rue Martre

Aménagement du secteur Centre Léon Blum – Martre - Franprix : un pôle d'activités tertiaire, commercial et de loisirs pour animer la rue Martre

Le centre artisanal et commercial Léon Blum a progressivement périclité notamment du fait de sa conception, le centre étant tourné vers l'intérieur et non sur l'axe principal, la rue Martre. Aujourd'hui, il ne comporte plus aucun commerce. Pour assurer une occupation temporaire du site, la Ville y a installé des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire.

Programme :

La création d'un pôle tertiaire, d'un équipement public et une intervention forte en réhabilitation ou démolition-reconstruction de ce centre commercial est envisagée. Cette opération constitue un enjeu majeur pour la revitalisation du quartier qui a besoin de commerces à proximité.

Une situation juridique et foncière complexe :

Le terrain a été donné à bail à construction à la SCI du centre commercial pour une durée de 60 ans à compter du 1er avril 1971. Il arrivera à échéance le 30 mars 2031. L'ensemble immobilier est constitué de :

- deux niveaux de sous-sol, composés de places de stationnement (62) et de boxes (109) appartenant pour la grande majorité à des habitants du quartier.
- un espace bâti. Dans un souci de valorisation temporaire du centre Léon Blum, la ville a installé dans ses locaux des entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire comme Artcoop Etc.

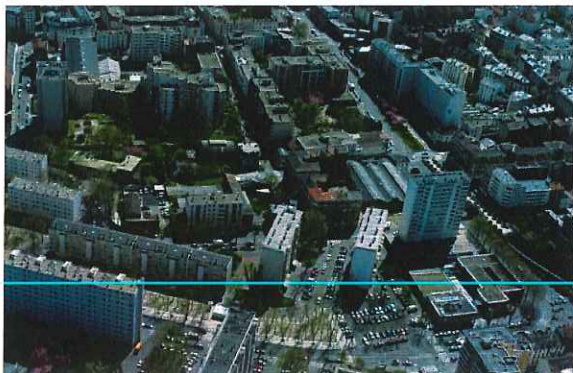
A ce jour, la ville de Clichy est propriétaire d'environ 2 900 m² mais ne possède que quelques lots en sous-sol.

Montage, outils et calendrier :

Le calendrier reste à définir sachant que la question des parkings nécessitera potentiellement une DUP. En effet, la relocalisation des parkings est un préalable à toute intervention lourde sur cet ensemble, Une opération tiroir est donc à envisager mais cela supposera un portage foncier que la Ville seule ne pourra assumer. L'intervention d'un partenaire privé et de la Caisse des Dépôts est à cet égard envisagée.

Ce secteur fera l'objet d'études approfondies pour affiner la programmation et répondre au mieux à la stratégie de développement économique et commercial au cœur du projet de PRIR du secteur Beaujon. Cette étude est prévue au protocole de préfiguration du PRIR. Elle sera réalisée en 2017.

Vue aérienne du secteur



Centre artisanal Léon Blum



Aménagement du terrain de l'INALCO

Programme : construction de logements intermédiaires et en accession libre et d'équipements publics sur un terrain d'1,7 hectares

Montage, outils et calendrier : le calendrier reste à définir.

Le montage du projet pourrait se dérouler de la manière suivante :

- Validation des grandes orientations entre la Ville et l'État (logement, équipements ...?)
- Étude de faisabilité permettant de déterminer une programmation et estimation du prix
- Décote sur le logement social le cas échéant, fixation du prix par France Domaine
- Acquisition par un aménageur / appel à projet et acquisition par une entreprise privée / PUP (à déterminer en cohérence avec les orientations et avec l'aménagement de l'ensemble du secteur)

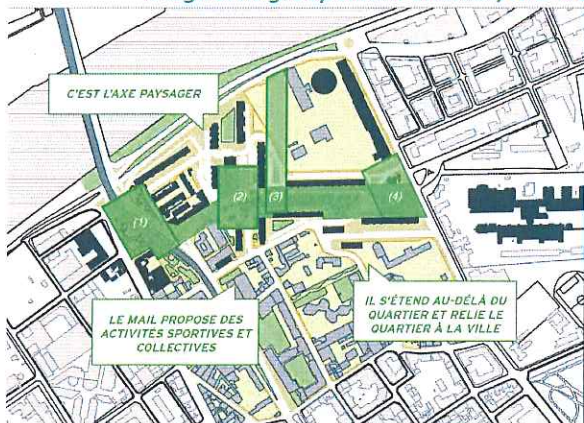
Procédure à mener en parallèle : déclaration de projet pour adapter les règles du PLU (actuellement terrain en emplacement réservé pour un équipement) une fois le projet défini.

Requalification des espaces publics, notamment le mail Léon Blum et la tête de pont

Programme :

- Réaménagement des pieds d'immeubles collectifs du secteur Beaujon,
- Créer des continuités douces et vertes entre Beaujon, le mail Léon Blum, le pont de Clichy et le parc des Impressionnistes par un travail sur les espaces publics, jardins, promenades et pistes cyclables.

Diagnostic groupement Citallios/MG-AU



Mail Léon Blum existant



Montage, outils et calendrier : le calendrier reste à définir.

Une étude urbaine financée dans le cadre du protocole de préfiguration a été lancée. Les premiers rendus ont été présentés en mars 2016. Le diagnostic fait état du manque d'espaces publics et viaires de qualité sur le secteur (peu de lisibilité, système d'impasses, stationnements omniprésents et coupures fortes avec la Seine et les quartiers environnants) et préconise de travailler particulièrement sur :

- Les liaisons visuelles et physiques à déployer avec la Seine,
- Les connexions Nord-Sud et Est-Ouest du quartier,
- L'intégration des grandes infrastructures métropolitaines (métro et RD1),
- La mise en valeur des espaces ouverts.

Le rendu final de l'étude, intégrant des scénarii d'aménagement et les modalités de montage de l'opération, devrait se tenir avant l'été 2017 pour une mise en œuvre opérationnelle en 2018.

Restructuration du groupe scolaire Jean Jaurès

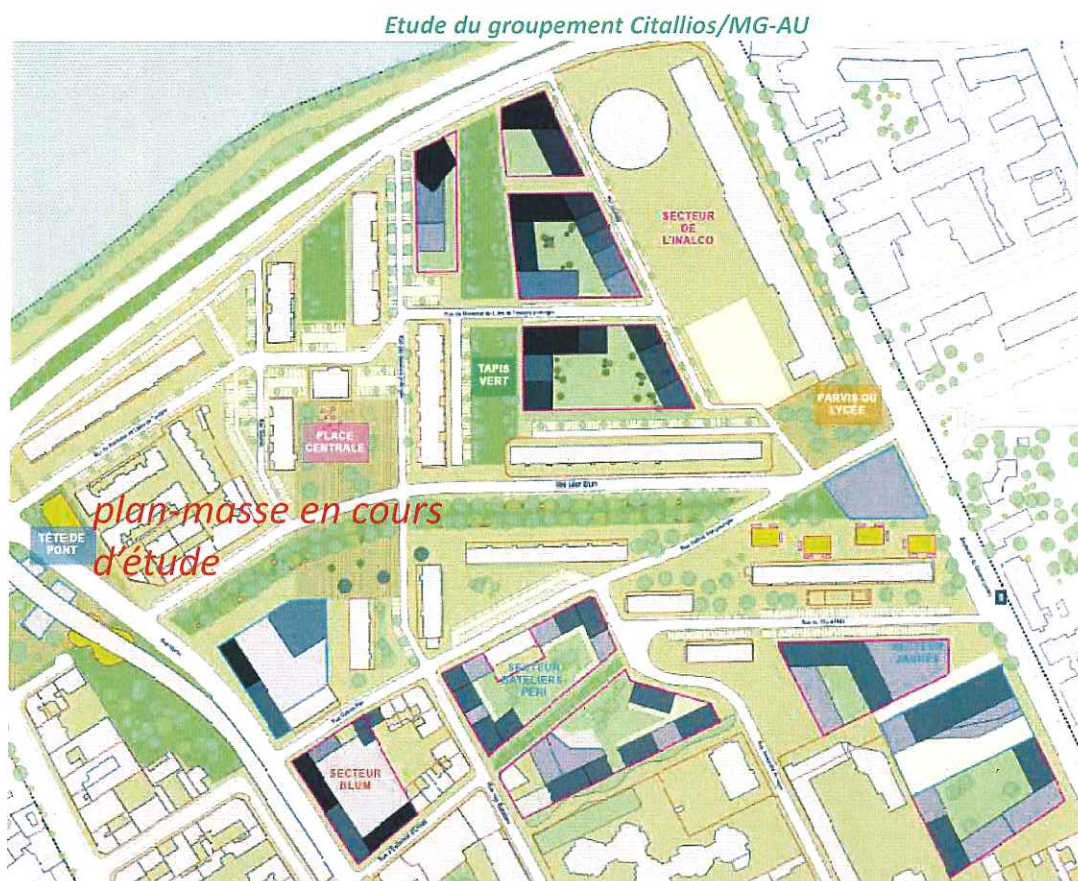
Le groupe scolaire Jean Jaurès a intégré le dispositif de Réseau d'Education Prioritaire (REP).

Programme : réaménagement de l'ensemble du groupe scolaire et de ses espaces extérieurs

Montage, outils et calendrier : étude de faisabilité en cours

Calendrier global de l'étude :

- Etudes pré-opérationnelles : 2016/2017
- Désignation d'un aménageur : 2017/2018
- Début des travaux : 2018/2019



S



Fiche projet Secteur Boisseau / Sanzillon / Sellier

Présentation

Le secteur Boisseau / Sanzillon / Sellier constitue l'un des derniers secteurs mutables, à court et moyen terme, de la partie Sud-Est du territoire communal, en entrée de ville côté Saint-Ouen. Il est au cœur d'une vaste zone urbaine entourée, au Nord, de grands équipements (terrains de sport, hôpital Beaujon, cimetière), au Sud d'un tissu urbain ancien (immeubles de type haussmannien) et du boulevard Victor Hugo, à l'Est de la ZAC des Terrains Citroën et à l'Ouest du parc Salengro.

L'arrivée de la ligne 14 à l'horizon 2019 et la mutation déjà engagée de certaines parcelles représentent une opportunité pour faire de ce secteur une nouvelle centralité en termes d'activité économique et commerciale (rôle de locomotive permettant d'insuffler une nouvelle dynamique au quartier) et un lieu de vie attractif (renouvellement de l'offre immobilière, nouveaux espaces publics de qualité).

Enjeux propres à l'îlot Boisseau

L'îlot Boisseau est un îlot composite où s'imbriquent des fonctions différentes : logements sociaux, logements privés et activités sur son pourtour, équipements publics et municipaux en cœur. Il est appelé à muter à court terme sous l'impulsion du départ envisagé de la société Ineo-Suez, dont les locaux pourraient être remplacés par de futurs logements. La Ville souhaite accompagner l'évolution de l'occupation du site en ouvrant le cœur d'îlot par la création de voies nouvelles à caractère résidentiel, et en renouvelant l'occupation des terrains dont elle est propriétaire.

OUVRIR LE CŒUR D'ÎLOT TOUT EN PRÉSERVANT L'INTIMITÉ DU SITE

L'amélioration de la desserte du cœur de l'îlot Boisseau figure au PLU avec le prolongement de l'impasse Dumur jusqu'à la rue Madame de Sanzillon. Elle s'accompagnera de la création d'une voie transversale reliant la nouvelle rue Dumur à la rue Georges Boisseau, et d'une voie permettant de connecter le Nord de l'îlot à cette nouvelle traverse. L'objectif est d'améliorer les accès et la desserte du cœur d'îlot et de ses futures opérations tout en préservant son ambiance résidentielle. Les nouvelles voies n'ont pas vocation à accueillir une partie du trafic qui permettrait de délester ou de contourner les rues du Maréchal Roguet et Madame de Sanzillon.

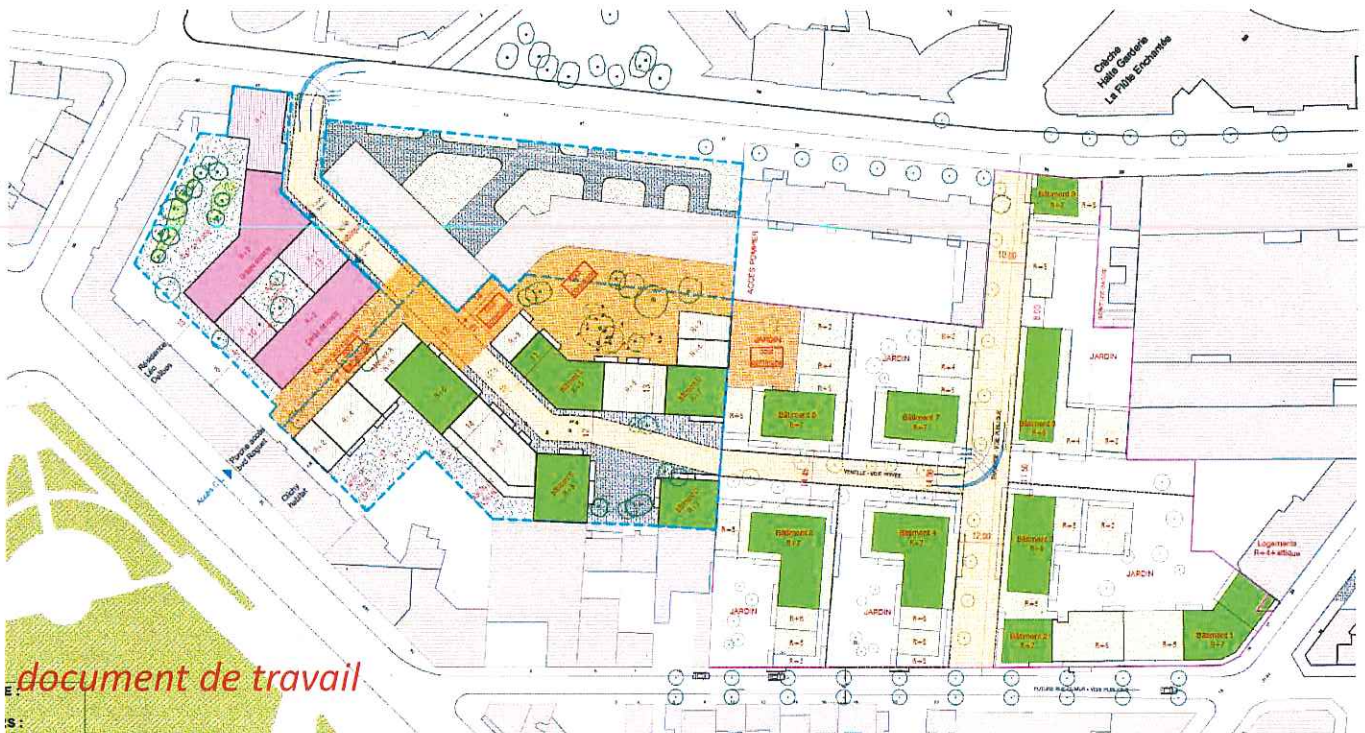
OPTIMISER L'OCCUPATION DES TERRAINS APPARTENANT À LA VILLE

Les terrains appartenant à la Ville accueillent aujourd'hui des équipements vétustes et sous-dimensionnés (l'école Georges Boisseau, les serres municipales, la cuisine centrale), ou ne fonctionnant plus. Ce constat permet d'envisager le renouvellement de l'occupation de ces terrains et l'optimisation de leur fonctionnement. Afin de répondre aux besoins générés par la construction de nouveaux logements, il est envisagé de construire un nouvel équipement scolaire ainsi qu'un centre de loisirs, et des logements.

PRÉSERVER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DE L'ÎLOT, FACTEUR D'ANIMATION URBAINE

La Ville est particulièrement attentive à conserver la mixité fonctionnelle de l'îlot Boisseau dans le contexte d'une densification de son cœur et de ses abords par la construction de logements (nouveaux logements livrés en 2013 au sein de la ZAC Espace Clichy rue Georges Boisseau, nouvelle résidence prévue pour 2018 en lieu et place de locaux d'activité rue Georges Boisseau). Cette mixité fonctionnelle, assurée par la présence de bureaux et de commerces, et des équipements publics projetés, doit être préservée pour favoriser l'animation urbaine.

L'îlot Boisseau renouvelé
Projet élaboré par l'Agence F. Leclercq, octobre 2016



Enjeux propres à l'îlot Sanzillon

L'îlot Sanzillon est caractérisé par un bâti hétéroclite, et parfois dégradé, ainsi que par des terrains vacants. Sa position stratégique en entrée de ville et la perspective de sa desserte par la future station « Clichy – Saint-Ouen » de la ligne 14 en 2019 représentent une opportunité rare et un enjeu majeur pour le renouveau de Clichy dans cette partie de son territoire. L'îlot fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le cadre du PLU.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR PAR LE RENOUVELLEMENT ET LA QUALIFICATION DE L'OFFRE

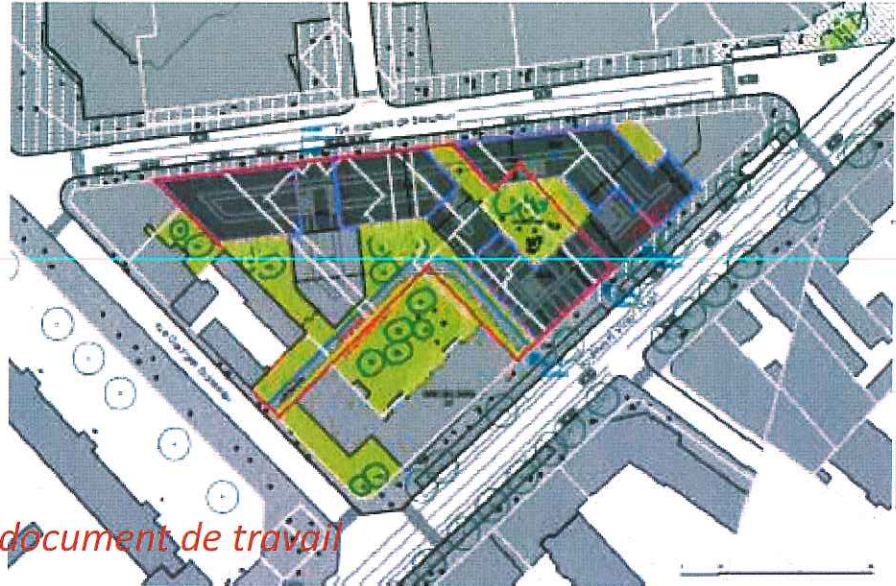
L'occupation actuelle du site permet d'envisager la diversification de ses fonctions et leur montée en gamme. De nouveaux bureaux et commerces, construits en lieu et place d'activités peu qualifiées et de terrains vacants, viendront s'adosser aux logements existants sur la rue Georges Boisseau, le boulevard Victor Hugo et la rue Madame de Sanzillon. Ils compléteront l'offre aux abords immédiats (bureaux de la ZAC Espace Clichy et pôle commercial rue Madame de Sanzillon) pour insuffler une nouvelle dynamique.

RECOMPOSER LE PAYSAGE DE L'ENTRÉE DE VILLE PAR UNE ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE

La construction d'immeubles de bureaux à l'architecture contemporaine, emblématique du renouveau de l'entrée de ville en limite de Saint-Ouen dans le cadre de l'extension du métro, participera de l'attractivité du site. Renouvelant l'image de l'îlot, cette architecture permettra également de mettre en valeur les bâtis anciens remarquables (42 rue Madame de Sanzillon et 159 boulevard Victor Hugo).

S M

Principes de réaménagement de l'îlot Sanzillon (agence F. Leclercq, juin 2015)



document de travail



document de travail

42 rue Madame de Sanzillon



159 boulevard Victor Hugo



S M

Enjeux propres à l'îlot Sellier : une opération tiroir ambitieuse

L'îlot Henri Sellier est un ensemble d'habitation de 250 logements appartenant à l'Office Départemental des Hauts-de-Seine. Les logements adoptent une architecture et une organisation représentatives des années 70 : deux bâtiments de 11 étages, disposés en équerre, et bordés de la rue Georges Boisseau, d'un parking et d'un jardin public.

RECONSTITUER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'opération nécessitera un accompagnement spécifique pour la gestion du relogement des locataires et la compatibilité de ce planning avec les possibilités de mobiliser les logements vacants du parc de l'Office Départemental ou d'autres bailleurs et la livraison de nouveaux programmes de logements sociaux.

RETROUVER UNE FORME URBAINE INTÉGRÉE ET APAISÉE

La recomposition de l'îlot à l'emplacement de la résidence Henri Sellier permettra d'harmoniser le front bâti le long des rues Madame de Sanzillon et Georges Boisseau, dans la continuité du renouveau de l'entrée de ville au débouché de la ligne 14 prolongée, et d'apaiser l'îlot dans son ensemble (bâti imposant à l'architecture datée).

CLARIFIER LES CIRCULATIONS ET LES RELATIONS ESPACE PUBLIC/ESPACE PRIVÉ

Le bâtiment constitue aujourd'hui une barrière, à la fois visuelle et physique. Un travail sur la trame de l'îlot permettra de fluidifier les circulations piétonnes, de favoriser l'appropriation du jardin public en cœur d'îlot, et plus généralement de renouveler les usages des lieux.



Stratégie d'intervention sur les trois îlots

- Partenariat renforcé sur l'îlot Boisseau entre la Ville et le promoteur au service d'un projet urbain d'ensemble ;
- Définition du montage opérationnel pour le réaménagement de l'îlot Sanzillon (partenariat spécifique Ville/promoteur unique, vente des parcelles Ville à un aménageur, concession d'aménagement) ;
- Réalisation d'une étude urbaine sur le réaménagement de l'îlot Sellier et définition d'une stratégie spécifique avec les parties prenantes (État, Ville, Hauts-de-Seine-Habitat, opérateurs privés).

Calendrier global de l'opération : 2017 - 2026



Fiche projet Secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO

Présentation

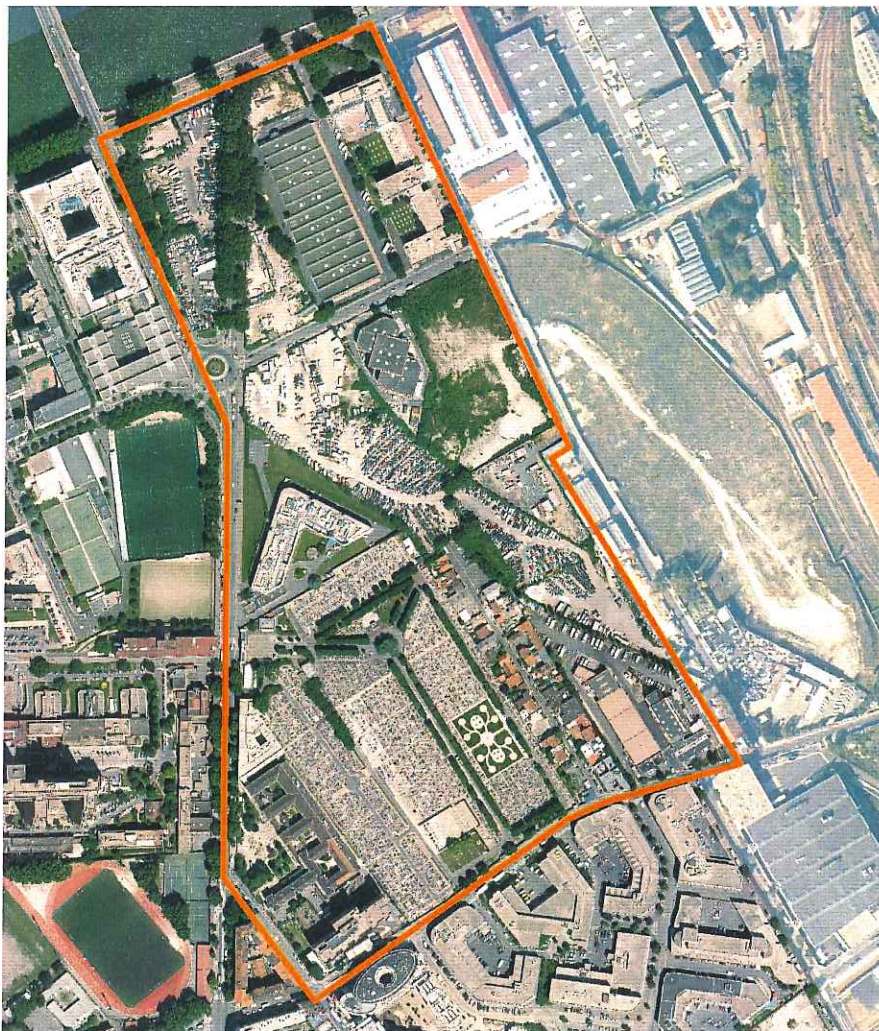
Le secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO englobe des parcelles situées à l'extrême Nord-Est de la commune, bordées à l'Ouest par les réserves foncières de l'État destinées à l'aménagement du boulevard Urbain Clichy – Saint-Ouen (BUCSO), au Nord par la Seine et à l'Est par la commune de Saint-Ouen et son projet d'aménagement de la ZAC des Docks. Le site, occupé par des activités peu qualitatives comme la fourrière, présente un potentiel de développement important avec, en perspective, la consolidation du tissu urbain et la création de continuités urbaines, paysagères et fonctionnelles avec Saint-Ouen.

La Ville a mandaté le groupement Sequano Aménagement – Citallios pour la définition du projet urbain du secteur Pont de Gennevilliers – BUCSO.

Le projet de création d'un boulevard urbain sur les communes de Clichy et de Saint-Ouen a été initié par l'État dans les années 1970. Son tracé et son gabarit ont été validé en 2009. Seule une partie a été réalisée : l'actuelle rue Emmy Noether sur Saint-Ouen, à proximité de la Porte Pouchet. Le projet est relancé depuis janvier 2016 sous l'impulsion des maires des deux communes, l'aménagement du BUCSO représentant un enjeu important pour les opérations menées par chacune :

- côté Saint-Ouen, l'aménagement des îlots 5 et 6 de la ZAC des Docks est en cours et la question de la desserte de l'opération, associée à l'aménagement du BUCSO, est centrale ;
- côté Clichy, l'aménagement du secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO est lui aussi conditionné par l'arrivée du boulevard urbain. De plus, cette nouvelle voie permettrait de reporter une partie du trafic routier qui engorge aujourd'hui le centre ville (rue du Général Roguet, place de la République, boulevard du Général Leclerc).

Vue aérienne du secteur « Pont de Gennevilliers – BUCSO »



Enjeux du secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO

RECONVERTIR DES EMPRISES INDUSTRIELLES ET SITES D'ACTIVITÉ

Le secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO est un secteur composite, en rupture avec le tissu urbain constitué. La présence de terrains en friche, la volonté de vendre de certains propriétaires fonciers, les réserves foncières constituées par l'État en vue de l'aménagement du boulevard urbain et du développement d'une nouvelle offre de logements, ainsi que les aménagements mis en œuvre dans le cadre de la ZAC des Docks à Saint-Ouen représentent une opportunité pour la Ville de faire évoluer ce secteur.

STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR AUTOUR DU PROJET DE BOULEVARD URBAIN

Le boulevard urbain borde le secteur et assure la transition entre le tissu urbain constitué et la future zone aménagée. À ce titre, il est une des composantes centrales du projet urbain à mettre en œuvre et une condition de sa réussite :

- le tracé du boulevard urbain : rapports institués avec la ville existante (traitement du fond de l'impasse de la Villa Simone Bigot et respect de l'intimité de cette voie pavillonnaire, proximité avec le bâtiment en équerre de l'Oréal rue du Général Roguet...);
- son gabarit : capacité du boulevard à concilier des intérêts différents (d'une part, création d'une nouvelle voie permettant à la fois de fluidifier la circulation, de favoriser les modes de déplacement doux et d'offrir un site propre de bus, et, d'autre part, aménagement d'une voie trait d'union entre la ville existante et la ville en devenir), proportions induisant les gabarits sur voie des nouvelles constructions.

VALORISER LES TERRAINS DE L'ÉTAT

Les importantes réserves foncières de l'État sur le secteur permettent d'envisager le développement d'une nouvelle offre de logements.

CRÉER DES CONTINUITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET FONCTIONNELLES AVEC LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT

Le secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO est aujourd'hui isolé du reste de la commune et en marge de son urbanisation en raison de l'occupation passée et actuelle de ses terrains. Son aménagement doit permettre de créer des continuités à la fois urbaines, paysagères et fonctionnelles avec son environnement immédiat : la ZAC des Berges de Seine, la ZAC des Docks, la Seine, le tissu pavillonnaire de la Villa Simone Bigot, les bureaux de l'espace Mozart, la nouvelle polarité autour de la station Clichy – Saint-Ouen de la ligne 14.

En juin 2016, la Ville de Clichy a mandaté le groupement Sequano Aménagement – Citallios pour la définition du projet urbain du secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO. Dans ce cadre, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (composée d'un architecte-urbaniste, d'un paysagiste, d'un bureau d'études VRD, d'un programmiste et d'un bureau d'études Environnement) ainsi qu'un bureau d'études pour la gestion des sols pollués ont été désignés. Ils ont pour mission d'assister la Ville dans la définition du projet urbain du secteur, l'élaboration d'un processus de dépollution des sols, et le choix des procédures opérationnelles à mettre en œuvre. Les études devraient être achevées en juin 2017.

Enjeux propres au BUCSO

REDÉFINIR LE PROJET

Le travail de définition du projet de BUCSO, **mené conjointement par les conseils départementaux des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, maîtres d'ouvrage des études**, s'inscrit dans un contexte renouvelé avec :

- L'arrivée de la ligne 14 à la station Clichy – Saint-Ouen en 2019, et la priorité donnée aux modes actifs : se pose la question de l'interface entre la future gare et son parvis, et le projet de BUCSO comprenant un site propre bus ;
- Le projet de réaménagement du boulevard Victor Hugo ;
- L'implantation de l'Hôpital Grand Nord dans la ZAC des Docks ;
- L'interface avec le premier tronçon du BUCSO déjà réalisé – rue Emmy Noether, dont le profil stabilisé ne comporte pas de site propre dédié à la circulation des bus ;
- L'aménagement des îlots 5 et 6 de la ZAC des Docks et l'élaboration du projet urbain côté Clichy.

Les services de l'État seront associés à la démarche, à la fois dans le cadre des études menées spécifiquement sur le BUCSO (participation aux comités de pilotage organisés sous la houlette du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine), et dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO.

Tracé et gabarit du projet de BUCSO (2009)

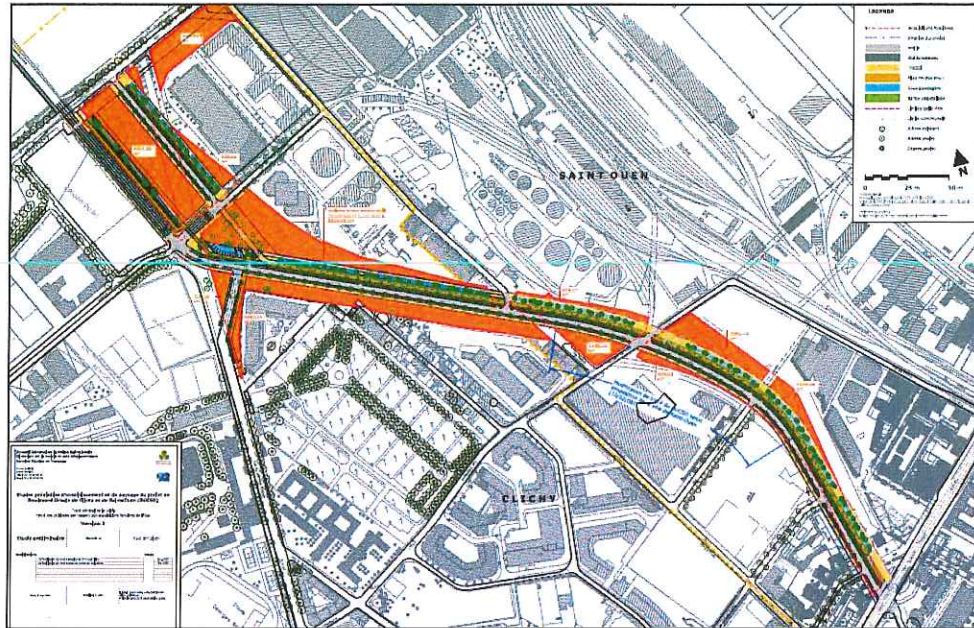
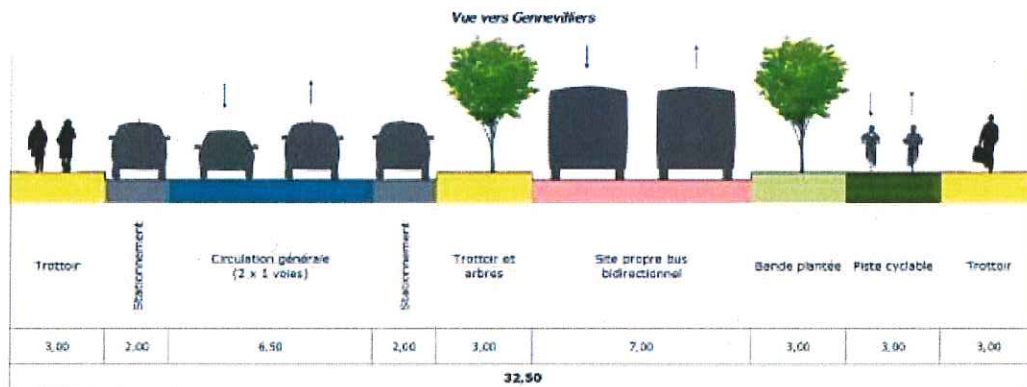


Figure 9 Coupe-type du scénario 1 – Site propre latéral Nord-Est



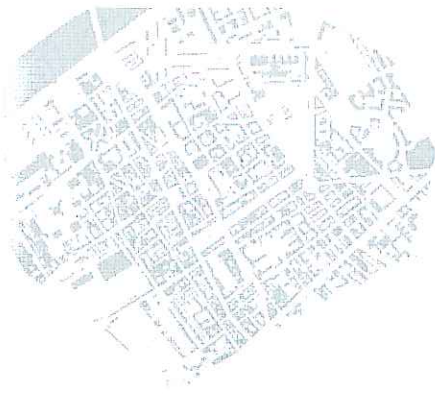
FINANCER LE BUCSO

Le financement de l'infrastructure n'est pas arrêté. Il y a lieu de confirmer la cession à titre gratuit des emprises appartenant à l'Etat pour sa réalisation, tant dans les Hauts-de-Seine qu'en Seine-Saint-Denis, et de déterminer la part des différentes collectivités locales concernées (Conseil Régional d'Île-de-France, conseils départementaux des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise, villes de Clichy et de Saint-Ouen, Plaine Commune).

Stratégie d'intervention

- Organisation d'un comité de pilotage spécifique associant les services de l'Etat ;
- Définition du projet urbain du secteur Pont de Gennevilliers / BUCSO (actualisation des études préalables, élaboration concertée de la programmation, définition du plan masse de la future opération et choix des modalités de mise en œuvre opérationnelles) ;
- Modification du PLU ;
- Mise en œuvre opérationnelle (concession d'aménagement, PUP, etc).

Calendrier global de l'opération : 2016 - 2026



els du projet d'OPAH-RU

tiel privé situées dans 5 périmètres d'intervention, nécessitant des travaux de rénovation partie commune de copropriété.

Objectifs :

L'étude pré opérationnelle relève un potentiel de 18 immeubles lourdement dégradés. Il est proposé un objectif de 13 immeubles traités, soit un taux de réalisation de 70%.

Les objectifs globaux sont évalués à **450 logements** minimum, répartis comme suit :

- 80 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 350 logements inclus dans 13 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Stratégie d'intervention :

La Ville de Clichy s'est engagée à agir fortement sur l'habitat privé et, en particulier, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Les actions incitatives sont indispensables pour accompagner la remise en état (minimum) du parc privé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, voire également Plan de Sauvegarde des Copropriétés Dégradés. Cependant, les actions incitatives ne suffisent pas, notamment lorsque les propriétaires ne peuvent ou ne souhaitent pas réaliser des travaux du fait de leur montant trop important y compris avec des aides financières. Il est donc nécessaire de trouver de nouvelles modalités d'action pour agir sur l'habitat dégradé, au-delà des seuls dispositifs d'aides financières, tout en assurant le maintien de la population en place.

L'expérience développée récemment par la Ville de Clichy au travers des actions engagées ces dernières années a démontré qu'il était nécessaire d'intervenir sur toutes les dimensions immobilières du parc ancien, en particulier pour « déspecialiser » les immeubles, en modifiant leur structure et en les replaçant sur le marché immobilier classique. Il convient donc d'utiliser et mettre en œuvre des dispositifs coercitifs telle que l'opération de restauration immobilière.

Enfin, l'objectif de la Ville de Clichy est de s'inscrire dans les priorités de l'Anah en soutenant les interventions permettant d'améliorer la performance énergétique des logements, de réduire les situations de précarité énergétique, et de soutenir les projets favorisant l'autonomie de la personne.

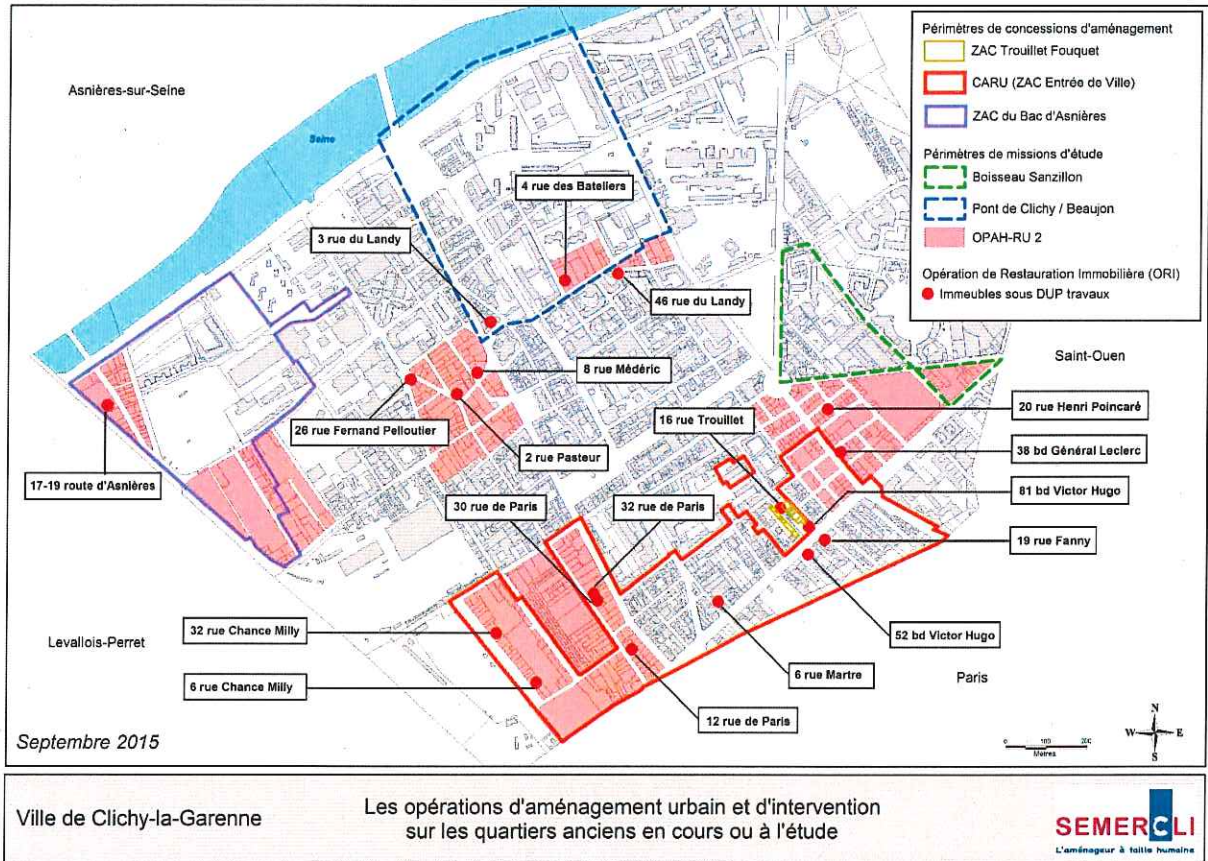
Ainsi, au terme de l'étude pré-opérationnelle préalable, des caractéristiques propres au territoire diagnostiqué ont été observées :

- un habitat dégradé de plus en plus diffus en raison de l'antériorité des actions menées ;
- cependant, des pratiques de « marchands de sommeil » et de propriétaires bailleurs indécents qui subsistent ;
- la prépondérance de l'habitat collectif induisant une intervention portée au minimum à l'échelle de l'immeuble,
- un parc résidentiel représentant un important gisement d'économie d'énergie ;
- cependant, une complexité d'adaptation de ce parc du fait de son ancienneté et de sa forte valeur patrimoniale ;
- des conditions d'accessibilité du cadre bâti inadaptées aux personnes âgées et handicapées, également du fait de son ancienneté ;
- un enjeu social lié à la présence non négligeable de propriétaires occupants à ressources modestes (estimation de 26 % selon base de données FILOCOM) ;
- cependant, une proportion insuffisante de ce public pour qu'il soit considéré comme un moteur de décision au sein de la copropriété ;
- un résidu de copropriétés en difficulté confrontées à des dysfonctionnements et problèmes d'habitabilité majeurs (spécialisation immobilière, insalubrité, vacance, suroccupation, squat, endettement,...) sans perspective de redressement en absence d'une intervention publique volontariste.

Des conclusions ont été également établies sur la donne énergétique, enjeu prépondérant de l'amélioration de l'habitat privé :

- une efficacité énergétique reposant sur des travaux conduits à l'échelle de l'immeuble, et non réduits aux seules parties privatives, compte tenu de la prépondérance de l'habitat collectif ;
- une nécessité d'élargir le public cible pour une incitation efficace aux travaux d'économie d'énergie (accompagnant non restreint au PO modestes) ;
- des résidents en situation d'inconfort thermique dans leur logement lié aux carences du cadre bâti et à la vétusté des moyens de chauffage.

Avec la mise en place d'une OPAH RU, la Ville choisit ainsi de se doter d'un outil approprié à l'ensemble des problématiques mises en évidence en conclusion de l'étude, porteur d'une action efficace et inscrite sur le long terme, pour atteindre les objectifs de son projet urbain.



Fait à Clichy-la-Garenne, le **24 NOV. 2016**

En deux exemplaires originaux

Pour la ville de Clichy-la-Garenne

Le Maire



Rémi MUZEAU

[Handwritten signature]

Pour l'État

Le Préfet

[Handwritten signature]

Pierre SOUBELET

[Handwritten mark]

ANNEXE

Contribution de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des dépôts et consignations et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. La Caisse des Dépôts intervient dans les secteurs clefs de l'économie : logement, immobilier, environnement, ingénierie, transport, économie de la connaissance, tourisme ou numérique. Elle est en mesure de proposer à ses partenaires des solutions innovantes et des financements en matière de développement économique, de cohésion sociale, de transition écologique, énergétique et numérique.

La Caisse des Dépôts, dans le cadre du présent Contrat d'intérêt national se propose d'accompagner la Ville de Clichy dans sa mise en œuvre.

Au vu des ambitions affichées par le CIN en matière de développement du territoire, la Caisse des Dépôts s'engage à mobiliser au profit de la Ville de Clichy, son expertise, son expérience, et des moyens de financement en ingénierie, en fonds propres ou sous la forme de prêts sur fonds d'épargne à moyen ou long terme, sous réserve toutefois de l'accord de ses comités d'engagement.

La Caisse des Dépôts interviendra de diverses manières notamment :

- **En sa qualité de partenaire**, en apportant sa capacité d'ingénierie et de conseils sur des projets complexes notamment pour optimiser la faisabilité des projets au plan économique et financier. La Caisse des Dépôts pourra intervenir au maximum à parité avec la Ville de Clichy dans le cofinancement des études décidées conjointement, qui seront portées en maîtrise d'ouvrage par la collectivité locale.

- **En sa qualité de prêteur**, en finançant des projets de long terme. La Caisse des Dépôts est le premier financeur du logement social en France et un partenaire historique du secteur public local. La Caisse des Dépôts pourra ainsi accompagner les besoins de financement de la Ville de Clichy et des opérateurs éligibles en mobilisant ses prêts sur fonds d'épargne permettant de financer leurs projets d'intérêt général :

- projets structurants du secteur public local, qui nécessitent des financements de long terme (jusqu'à 40 ans) et le cas échéant une mobilisation sur plusieurs exercices, dans le cadre de l'enveloppe de prêts sur fonds d'épargne 2013/2017 au secteur public local,
- opérations d'acquisition et de portage foncier (ainsi que les travaux de viabilisation et de dépollution et d'aménagements), visant notamment à favoriser la prise en compte de l'habitat social dans les nouveaux programmes d'aménagement,
- projets en faveur de la politique de la ville, qui visent à revaloriser des zones urbaines en difficulté et réduire les inégalités sociales entre les territoires : construction ou réhabilitation de bâtiments publics, d'infrastructures, d'immobilier à vocation économique...
- opérations de construction / réhabilitation d'habitat spécifique comme les établissements pour personnes âgées ou en situation de handicap, l'hébergement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs, structures relevant de l'aide sociale à l'enfance) ou les hébergements d'urgence.

Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- **En sa qualité d'investisseur avisé et de long terme** dans des domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé, afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats. La Caisse des dépôts interviendra dans ce cas en fonds propres, dans un rôle d'investisseur avisé, comme actionnaire minoritaire aux côtés de partenaires privés.

S