

Compte-rendu de la réunion publique Vendredi 20 octobre 2017



Clichy, projet Cœur de Ville

Réunion publique du 20 octobre 2017

ORCOD d'Intérêt National : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National du Bas-Clichy



La réunion, qui débute à 19h15 à l'Espace 93, réunit plus d'une centaine de Clichois et Clichois.

Intervenants à la tribune :

- Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois
- Joelle BONEU, Directrice des opérations ORCOD à l'EPF IDF
- Camille Chicoteau, Directrice de projet pour l'ORCOD de Clichy, à l'EPF IDF
- Jérôme Andreani, chef de projet à l'EPF IDF
- Clément Villemin de l'équipe urbaine BASE
- Mehmet Erdem co-président du conseil citoyen

Monsieur Olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois introduit la séance

Monsieur Olivier KLEIN souhaite la bienvenue aux Clichois présents. Il rappelle que cette réunion publique s'inscrit dans une période importante de concertation. Il insiste sur le fait que la participation des Clichois est fondamentale dans l'actuelle modification profonde de la ville de Clichy-sous-Bois. Pour cela, la Ville, l'EPF IDF et partenaires proposent depuis plusieurs mois des ateliers et des rencontres pour discuter notamment du projet urbain. Monsieur Olivier KLEIN incite les participants à participer à la démarche de participation qui se poursuit.

Il propose d'utiliser un outil innovant comme support pour la suite de la concertation : une maquette 3D numérique. Il expose la particularité de la ville de Clichy-sous-Bois : « *ce n'est pas aussi plat que Amsterdam* ». Monsieur Olivier Klein estime qu'un travail commun sur plans est pertinent, néanmoins pour retranscrire le plus fidèlement possible le terrain, la trois-dimensions semble plus efficace. Visible sur l'allée Maurice Audin, la topographie particulière du quartier est importante à prendre en compte pour ne pas avoir un regard biaisé. Monsieur le Maire poursuit en précisant sa proposition autour de la maquette : elle doit être évolutive pour prendre en compte les propositions des habitants tout au long de la concertation et la mise en œuvre du projet.

Les premiers échanges émis lors des précédentes réunions publiques et ateliers ont permis d'alimenter avec force la réflexion des urbanistes, et celles des services de l'État et de la ville.

Monsieur Olivier KLEIN développe, par la suite, un point d'actualité sur les travaux en cours.

Il aborde, tout d'abord, l'avancement du chantier du Tramway 4. Après l'apparition cet été des rails dans la voie nouvelle, les habitants sont prévenus d'une arrivée prochaine des rails sur l'allée Maurice Audin. Monsieur le Maire rappelle qu'un chantier de cette envergure est toujours complexe, mais que dans l'ensemble le projet avance sans difficulté majeure. La Ville est consciente des problèmes engendrés par les nouveaux plans de circulation, qui ne sont généralement pas respectés.

Puis, Monsieur Olivier KLEIN indique qu'avec plus de 300 acquisitions de logements, l'EPF IDF est de plus en plus présent pour développer l'opération d'intérêt national. Il tient à saluer le travail des

équipes de l'EPF IDF. L'apport financier lié aux paiements des charges de copropriété par l'EPF IDF, contribue fortement à leur désendettement.

Monsieur Olivier KLEIN aborde également l'avancée des travaux d'urgence entrepris dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu. Des interventions sur les espaces communs sont en cours : rénovation des halls, mise aux normes électriques, réhabilitation des toits-terrasses. Il relate une visite des toits-terrasses qui a permis d'observer la qualité des rénovations.

Monsieur Olivier KLEIN rappelle que l'objectif du Projet Cœur de Ville est double. À court terme, l'enjeu est de redresser les copropriétés dégradées du Bas-Clichy. Dans la durée, un travail doit être amorcé pour « construire ensemble » le nouveau Cœur de Ville, une ville basée sur une diversité des fonctions : transport, logements, et équipements publics. Ces derniers doivent être de qualité afin de trouver « tout ce qui fait la ville » dans le Bas-Clichy : écoles, squares, commerces, lieux de culte.

Monsieur le Maire rappelle la nécessité d'une bonne coopération de tous les acteurs du projet, entre l'Etat, l'EPF IDF et les collectivités. L'objectif est de co-construire un projet final le plus réussi possible. Il souligne l'importance de tenir des délais raisonnables au vu de l'urgence des situations quotidiennes. L'enjeu est également de continuer à améliorer les conditions de vie quotidienne. Monsieur Olivier Klein assure que les outils dont l'EPF IDF et la ville de Clichy se sont dotés sont plus robustes cette année pour répondre aux éventuelles situations d'urgence et dysfonctionnements dans les copropriétés. Ces nouveaux moyens financiers s'ajoutent à l'expérience acquise l'an passé. Monsieur le Maire est confiant pour les mois à venir concernant la capacité des acteurs publics à répondre aux dysfonctionnements (chauffage, eaux usées, ascenseurs).

Pour finir, Monsieur Oliver KLEIN fait part de son inquiétude sur les engagements de l'Etat au sujet du métro automatique 16. Sa réalisation doit être menée dans les temps prévus initialement. En effet, une large partie du développement urbain de Clichy-sous-Bois a été conçu en lien avec l'arrivée de ce métro. Une campagne de pétition en ligne va être mise en place avec les maires voisins pour alerter sur l'importance du développement de cette ligne sur le territoire de Clichy.

Monsieur le Maire annonce le déroulement de la séance :

Un premier temps prévoit la présentation des grandes propositions émises par les Clichois lors de la concertation.

Le second temps renseigne les participants sur l'actualité de la mise en œuvre des travaux dans les copropriétés, dans les prochains mois.

1. Les contributions au projet urbain du Cœur de Ville :

En introduction, il est rappelé que la synthèse des grandes propositions est issue d'un travail collaboratif mené depuis plus de 6 mois. Les rencontres ont été nombreuses et fréquentes : une dizaine d'ateliers, une visite de terrain, une table de quartier. Ces échanges ont réuni plus de 110 participants ; sans comptabiliser l'ensemble du travail réalisé par la Maison du projet qui a mobilisé près de 1000 visiteurs. L'ensemble des débats et remarques sont en libre accès et mis à la disposition des Clichois à la Maison du Projet, de plus, un « cahier des contributions » a été envoyé à l'ensemble des participants. Un bilan de la concertation, en cours d'élaboration, permettra d'avoir une vision de l'ensemble de cette démarche de concertation préalable à la création d'une ZAC, et de la progression des propositions des Clichois.

1.1. Les acquis de la Table de Quartier

Mehmet Erdem, co-président du Conseil Citoyen

L'initiative de la Table de Quartier organisée le 8 juillet, jour de la fête du centre social Orange Bleue, a permis au Conseil Citoyen de rencontrer les habitants du Bas-Clichy. Au cœur du quartier, sur le parking du Chêne Pointu, les échanges se sont focalisés sur des problématiques liées aux difficultés quotidiennes que rencontrent les habitants. Globalement, l'arrivée du tramway est perçue très positivement par les habitants.

En fin d'intervention, monsieur Mehmet Erdem invite les participants à solliciter le Conseil Citoyen qui a pour fonction principale d'être « le porte-voix des habitants auprès des institutions ».

1.2. Les contributions des Clichois : quatre grandes propositions pour le projet Cœur de Ville

La deuxième phase d'ateliers a permis de sortir de la logique morcelée des ateliers par secteurs de copropriété, pour imaginer globalement le futur Cœur de Ville. Une série de propositions clefs ont été produites par les Clichois. Elles sont présentées par une illustration et détaillées pour certaines par un participant.

Les participants aux ateliers ont insisté sur deux conditions essentielles à la bonne réussite du projet Cœur de Ville :

- Les habitants du Bas Clichy ne doivent pas avoir la sensation de vivre dans un chantier permanent,
- Une réflexion collective doit être menée sur les moyens de sensibiliser les habitants du quartier au respect des nouveaux bâtiments et aménagements (places, parvis, parcs...).

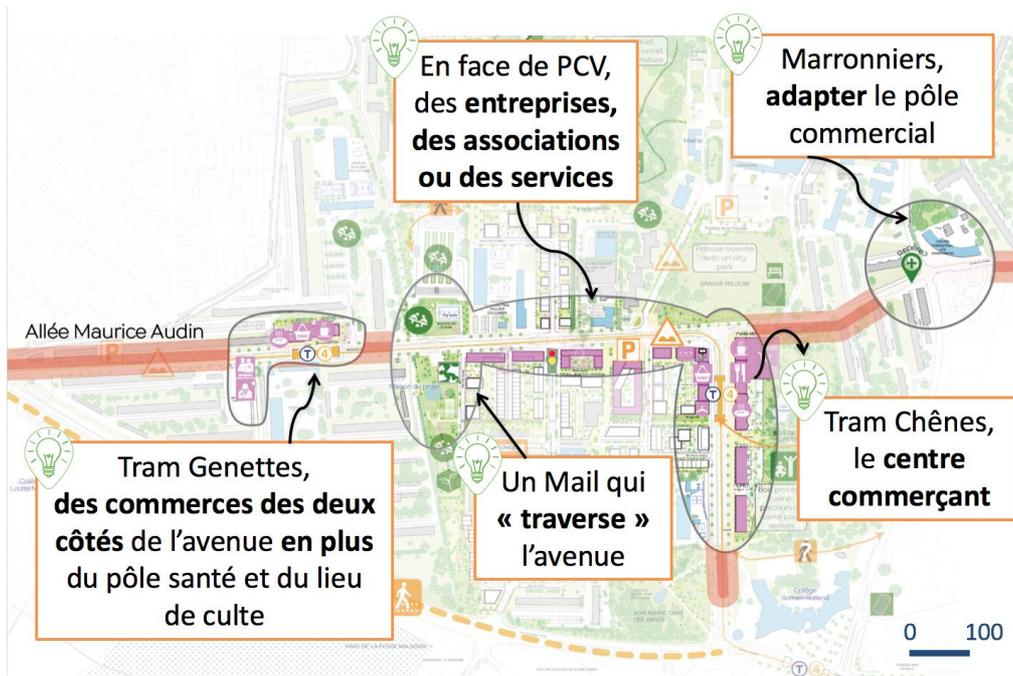
1.2.1. Un Cœur de Ville avec une avenue commerçante et active :

L'illustration ci-dessous montre la volonté des Clichois de bénéficier au sein du Cœur de Ville d'un Boulevard animée où se regroupe des cafés, des restaurants, des commerces, des activités...



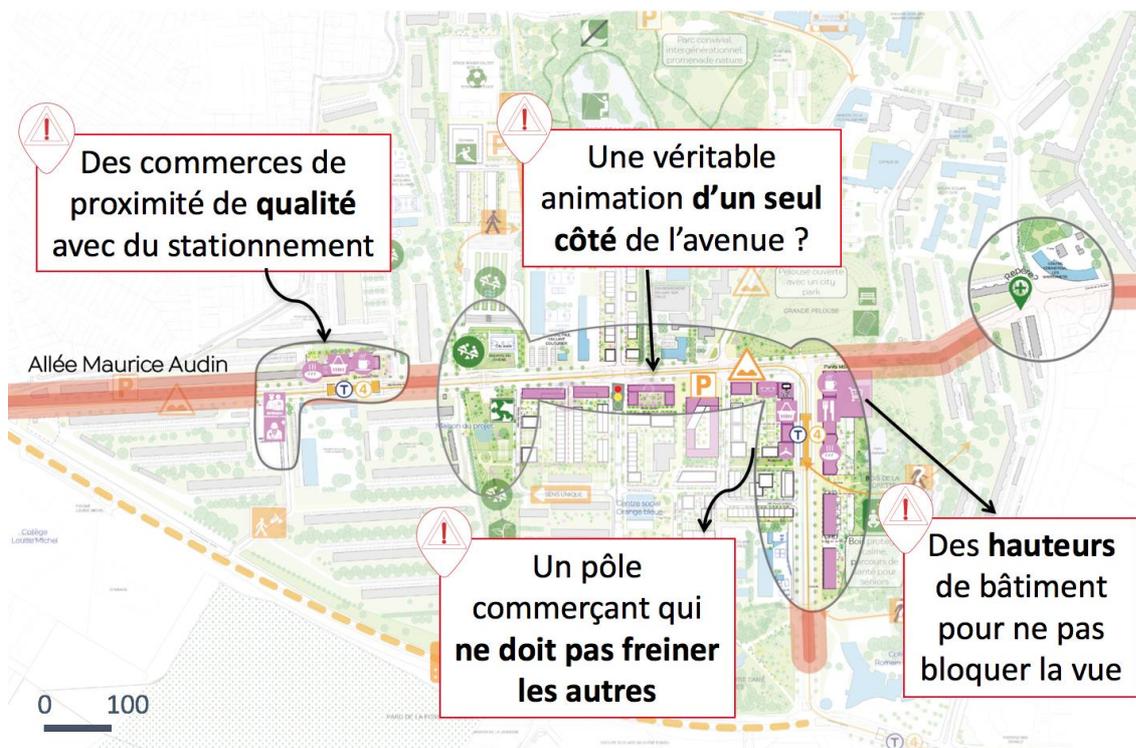
Perspective non contractuelle – représentation des propositions des Clichois

Les Clichois imaginent la transformation de l'allée Maurice Audin en une véritable avenue de ville qui concentre à la fois les commerces et les activités (associations, entreprises, services). En plus d'un pôle commerçant à la future station de tram des « Chênes », un pôle de proximité autour de la santé et du commerce est souhaité à la future Station des « Genettes ». Ces deux pôles structurants de l'armature commerciale doivent compléter celui des Marronniers. Ils pourraient être reliés par un alignement d'entreprises, de services ou de locaux associatifs situés en face de l'école PVC.



Les participants à la concertation alertent sur plusieurs points de vigilance le long de cette future avenue. L'équilibre de l'offre commerciale dans le quartier doit être surveillé. Le nouveau centre commerçant proche de la station Chênes, ne doit pas concurrencer les pôles existant (Marronniers) et projeté (station Genettes). De plus, la qualité des commerces est une des conditions du renouveau.

Une remarque émise lors des ateliers concerne le signal du bâtiment marquant le croisement de l'avenue Maurice Audin et de la voie nouvelle où passe le tramway. Sa hauteur et sa localisation au-dessus d'une moyenne surface alimentaire projetée ne fait pas l'unanimité.



Monsieur Guy Depelley, habitant de la Lorette, appuie l'idée de doter Clichy-sous-Bois d'une avenue commerçante et active. Il met en garde cependant sur l'arrivée massive de coques-commerciales sur l'allée Maurice Audin, qui vont inévitablement apporter de la concurrence aux autres commerces. L'équilibre commercial dans le quartier doit être couplé à une veille pour assurer l'implantation de commerces de qualité.

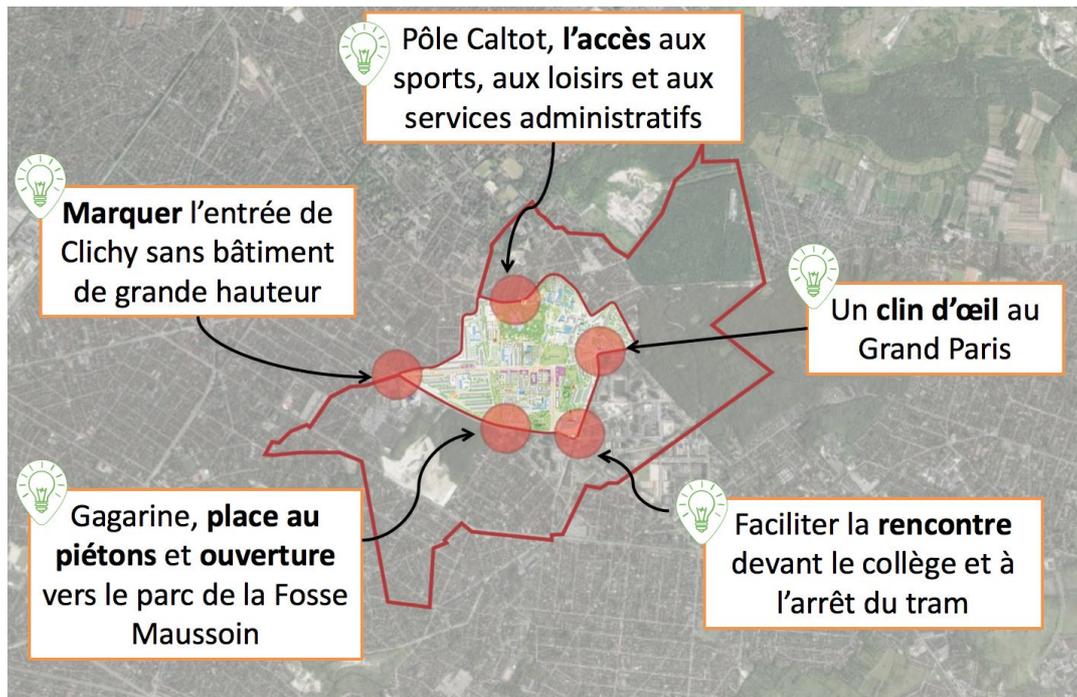
1.2.2. Un Cœur de Ville ouvert à tous Clichy :

L'illustration ci-dessous, évoque avec force la volonté de pacifier l'entrée de Ville à la hauteur du carrefour Gagarine, au Sud du quartier. Les nombreuses traversées du boulevard effectuées par les enfants et les familles traduisent des problèmes de connexion entre le Cœur de ville, le Parc de la Fausse Maussoin, et le nouveau groupe scolaire projeté en face de la caserne de pompier.



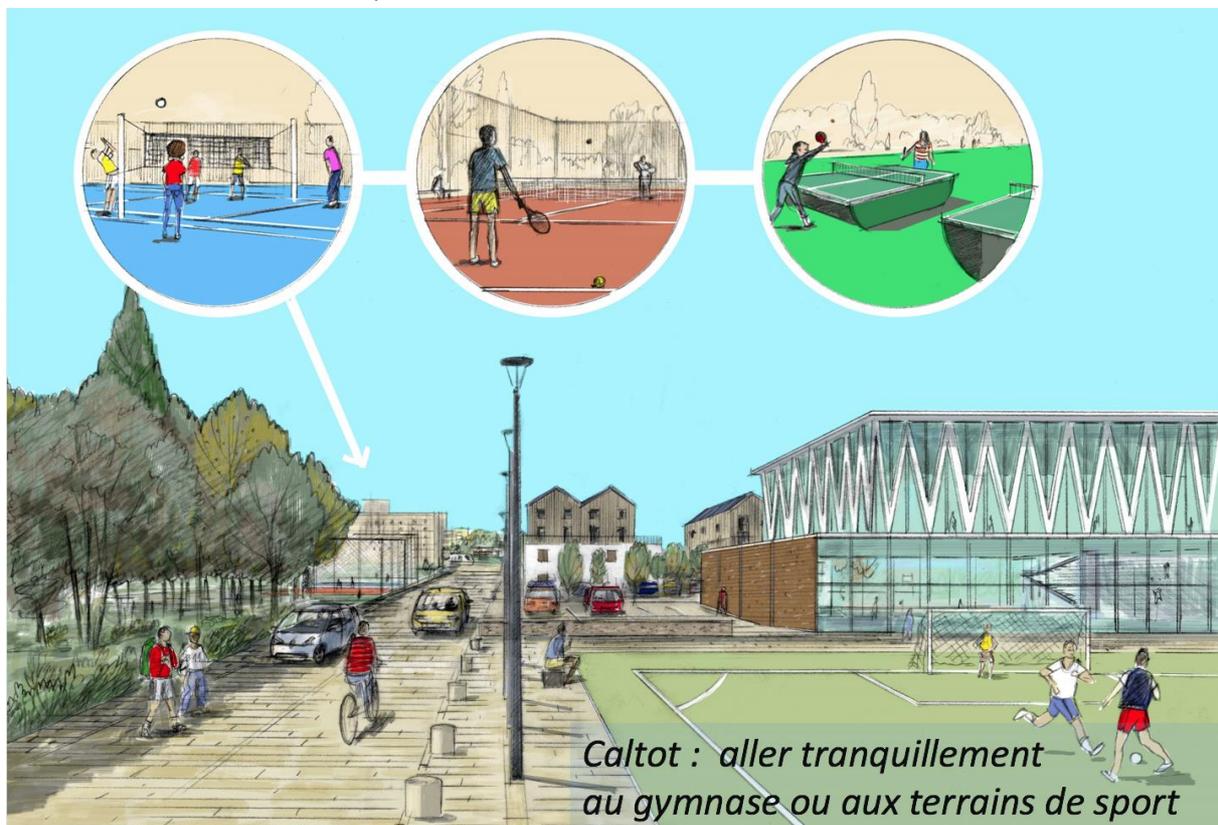
Perspective non contractuelle – représentation des propositions des Clichois

Avec l'arrivée prochaine du T4, les Clichois ont insisté sur le fait qu'imaginer le cœur de Ville de Clichy-sous-Bois, c'était inévitablement imaginer tout Clichy-sous-Bois, et même au-delà. C'est pourquoi, de nombreuses propositions ont porté sur les questions de liaison et d'accessibilité du quartier avec le reste de la ville. Les entrées au Nord et au Sud du quartier, semblent devoir se pacifier et se connecter avec les espaces verts et de loisirs (pôle sportif Caltot et parc de la Fausse Maussoin). À l'Est et à l'Ouest, les portes d'entrée doivent marquer l'identité du centre-ville et de son rapport au Grand Paris.



1.2.3. Un Cœur de Ville qui donne la priorité aux piétons et aux enfants :

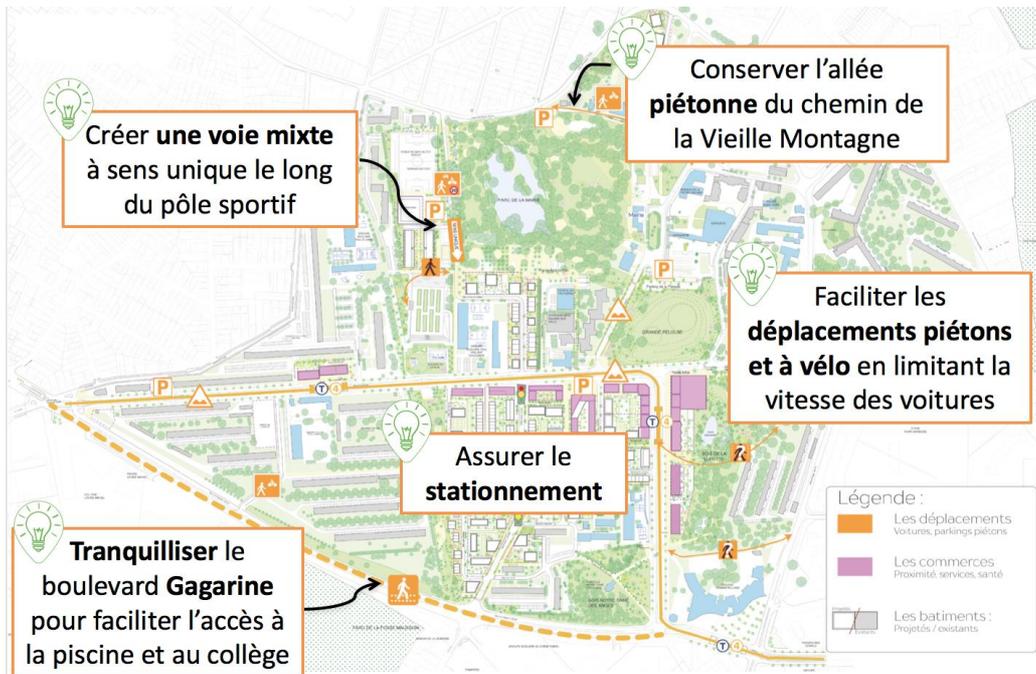
Cette illustration évoque une future « voie mixte » reliant le Nord du quartier (pôle sportif Caltot) et l'allée Maurice Audin. La priorité est donnée aux piétons et aux enfants ; les voitures circulent lentement, et la lisière avec le parc est douce.



Perspective non contractuelle – représentation des propositions des Clichois

Une volonté générale de sécuriser les circulations au sein du Cœur de Ville a irrigué les propositions des participants à la concertation. Voies mixtes, allées piétonnes, voies cyclables, aménagements pour limiter la vitesse des voitures, multiplication du stationnement en sous-sol ; l'ensemble des propositions s'appuie sur la possibilité de circuler majoritairement à pied vers ou à partir des nouveaux transports en commun (Tramway 4 et Métro 16).

Aménagements doux et réduction des rues visent aussi à mieux s'insérer dans un quartier vert.



Trois remarques principales liées aux déplacements ont été entendues lors des ateliers :

- La création d'un boulevard urbain le long de l'allée Maurice Audin et de son futur tramway avec la sécurisation des traversées. En effet, le tracé du tramway est à proximité de nombreux commerces et groupes scolaires ;
- L'ouverture des traversées piétonnes entre la voie nouvelle du tramway et l'allée de Gagny. L'utilité de la liaison existante mais informelle, à la hauteur du collège Romain Rolland, est aujourd'hui remise en question par certains habitants ; d'autres à l'inverse souhaitent qu'elle soit maintenue. L'ouverture d'une allée piétonne à travers le bois de la Lorette interroge les riverains qui craignent pour leur tranquillité, et pose la question de la traversée du Bois la nuit.
- Une voie uniquement piétonne est souhaitée selon les participants, la condition pour la création potentielle d'un accès qui reliait le boulevard Gagarine et l'allée Maurice Audin à travers la copropriété de la vallée des Anges.



Monsieur Abdoulaye Diarra partage avec les participants des ateliers un débat sur les franchissements de l'allée Maurice Audin. L'inquiétude des habitants de la STAMU réside en effet dans le déplacement de la boulangerie de l'autre côté de la rue, dans le futur bâtiment Langevin. De nombreux enfants des résidences devront désormais prendre l'habitude de traverser le rail du tramway. Une réflexion autour de la sécurisation est conseillée par Monsieur Diarra.

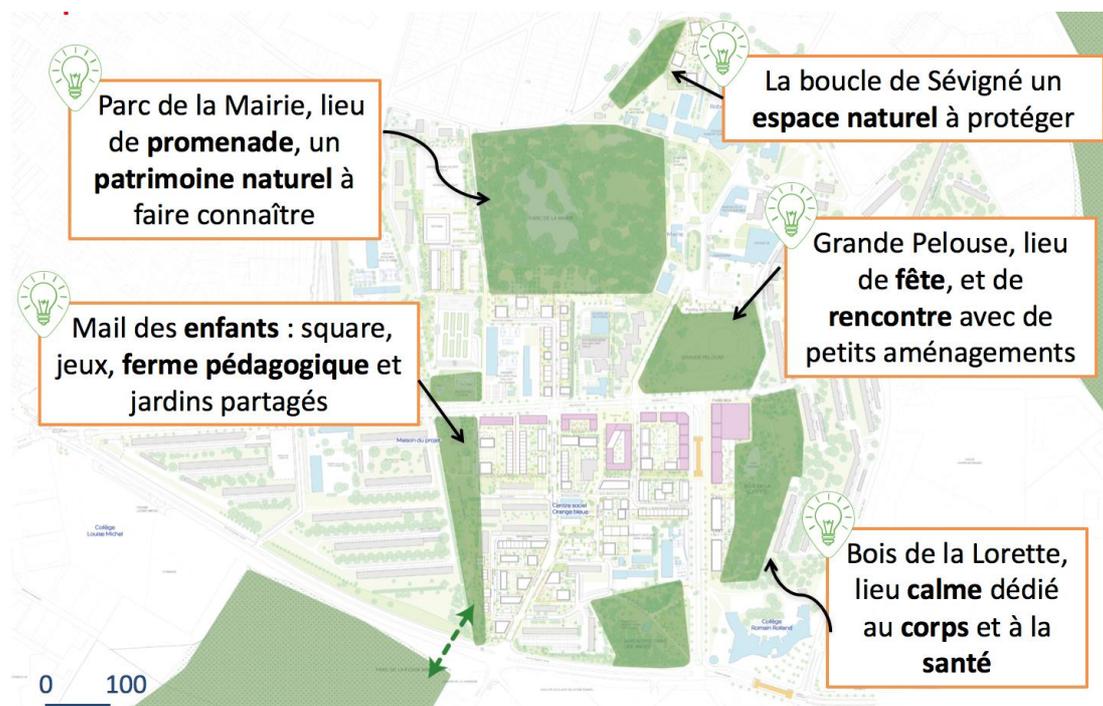
1.2.4. Un Cœur de Ville nature pour toutes les activités :

La proposition d'une ferme pédagogique par les Clichois fait l'unanimité lors de la réunion publique. Monsieur Francis Setal, habitant de Sévigné, porte cette idée et prend la parole. L'idée est de faire bénéficier aux enfants et aux écoles un lieu de pédagogie et de nature. Monsieur Setal rappelle que « certains des enfants ne partent pas en vacances, ils n'ont donc pas la chance de voir des animaux. »



Perspective non contractuelle – représentation des propositions des Clichois

Les qualités de ce quartier nature sont soulignées par les participants aux ateliers. Ils souhaitent les intégrer au projet urbain. Les propositions autour des nombreux et vastes espaces verts se sont focalisées sur la complémentarité de leur vocation et donc de leurs utilisations, par qui ? Comment ? Pour quoi faire ? Une grande diversité des usages sur ces espaces est recherchée par les habitants.



Le constat principal est un manque d'aménagement, pour les activités de loisirs pour tous les âges dans les espaces publics à l'exception du square du Chêne. La volonté est donc de diversifier les possibilités d'activités sur l'espace public, et dans tout le quartier.

D'autre part, au cœur des résidences, les espaces verts et leurs usages peuvent être aussi mis en valeur. L'exemple de jardins partagés dans les résidences observé dans le Haut-Clichy a été apprécié par les participants.



Pour conclure, les participants à la concertation ont souhaité revenir sur un espace important pour le quartier : le bassin de rétention d'eau. Il se situe au prolongement du Mail du Petit Tonneau et du square du Chêne Pointu. Ce square est aujourd'hui le seul équipement moderne et de qualité du Cœur de Ville. Il est aux beaux jours pris d'assaut par les enfants. Le vaste espace disponible du bassin de rétention d'eau constitue une opportunité.

Il est masqué par sa position actuelle en contrebas qui encourage les usages informels et produit des nuisances. Une surélévation est nécessaire pour conserver sa fonction de rétention d'eau ; les Clichois proposent la création d'une dalle légère au-dessus du bassin. L'objectif est de pouvoir créer un lieu agréable dans le cœur de ville. L'illustration représente la proposition des Clichois : jardins suspendus, jeux d'eau, jardins partagés, cinéma en plein air...

Au dessus du bassin de rétention, les jardins suspendus et leurs jeux d'eau



Perspective non contractuelle – représentation des propositions des Clichois

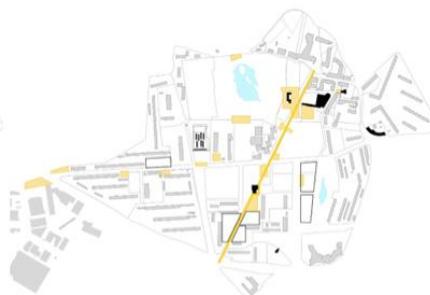
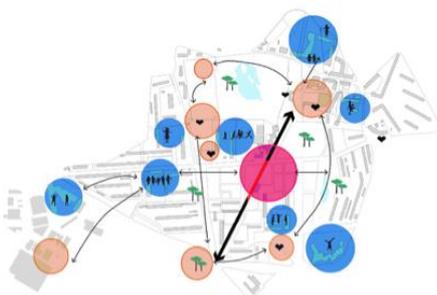
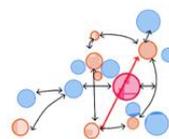
1.3. Les contributions de l'équipe urbaine :

Monsieur Clément Willemin, architecte-paysagiste, rappelle en introduction les principales particularités du Bas-Clichy, un territoire avec :

- Plus de 50% d'espaces ouverts ;
- De nombreux enfants dans l'espace publique ;
- Des bâtiments longs et hauts ;
- Une participation et de bonnes idées des Clichois.

1.3.1. Bien circuler dans le cœur de ville :

Objectif : se déplacer et s'orienter facilement dans le quartier, améliorer le parcours des piétons, pouvoir traverser facilement le quartier sans être bloqué par les clôtures

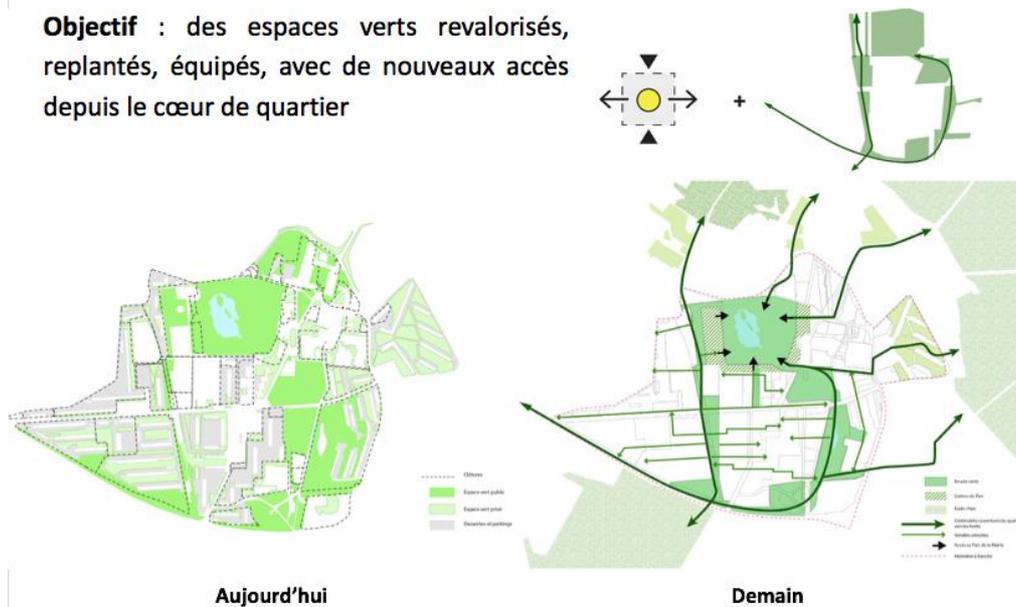


La première volonté développée par l'équipe urbaine est de bien circuler dans le Cœur de Ville. L'architecte propose de s'appuyer et renforcer une diagonale imaginée lors de la conception du premier plan urbain de Clichy-sous-Bois.

1.3.2. La nature est l'identité de Clichy-sous-Bois

L'équipe urbaine indique que les espaces verts sont omniprésents dans le quartier. Ces espaces sont reliés par une « boucle verte » ce qui permet à la biodiversité de s'y déplacer. Cependant, ces espaces verts doivent être aujourd'hui revalorisés et équipés pour mieux être utilisés par les Clichois. Des interventions sur ces espaces sont proposées, comme par exemple l'éclaircissement partiel du Parc de la Mairie qui est aujourd'hui un espace trop boisé, ce qui limite son attrait.

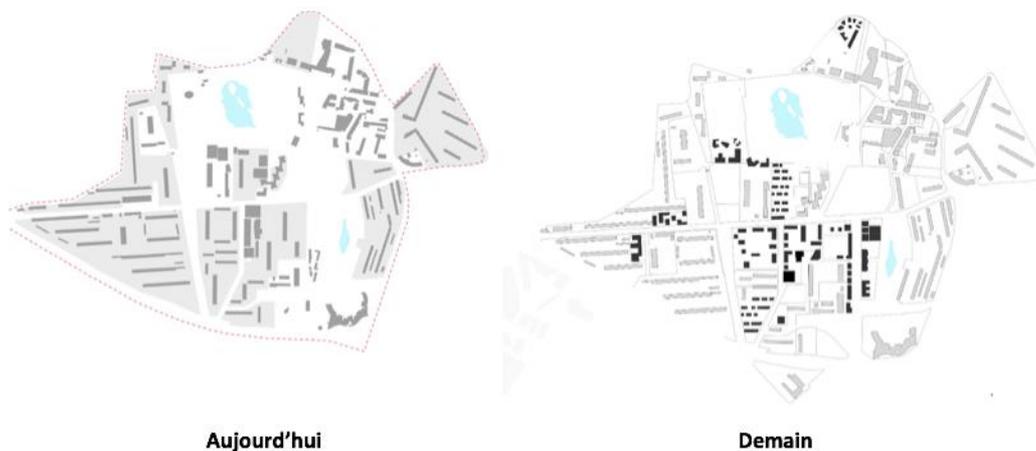
Objectif : des espaces verts revalorisés, replantés, équipés, avec de nouveaux accès depuis le cœur de quartier



1.3.3. Une architecture transformée

Une transformation du tissu urbain, et de nouvelles formes urbaines sont proposées. Ci-dessous, les plans avant-après des espaces bâtis illustrent cette transformation. Des maisons de ville, des immeubles semi collectifs ... remplacent les barres et diversifient les logements.

Objectif : en finir avec les longues barres qui bloquent la vue et qui rendent l'ambiance monotone. L'architecture sera plus diversifiée, plus basse, plus contemporaine, et plus confortable à habiter



1.3.4. Une avenue animée : l'allée Maurice Audin

Des experts du commerce se sont associés à l'équipe urbaine pour analyser la faisabilité de l'implantation de commerces sur l'allée Maurice Audin. Monsieur Clément Willemin expose les problématiques soulevées par ces expertises. Le constat est qu'elles sont identiques à celles des remarques de la concertation : comment le pôle commercial des Marronniers va-t-il réagir avec l'arrivée de commerce le long de Maurice Audin ? Le pôle de proximité de santé et de commerces de la future station Genette aura-t-il assez de poids pour relier le nouveau pôle commerçant du Cœur de Ville à la station des Chênes ?



2. Le premier temps d'échanges

2.1. Les remarques des habitants de la copropriété de la Lorette en lien avec le projet Cœur de ville :

Remarque de Madame Isabelle Deprince, habitante de la Lorette : La problématique commerciale ne doit pas être oubliée aux Marronniers, il faut y conserver des commerces. Certains habitants seront contents de trouver des commerces de proximité sans se confronter à la pente. La réhabilitation des Marronniers peut être une solution, pour que ce pôle commercial conserve une compétitivité. Ce pôle commercial possède l'atout de faire le lien avec d'autres quartiers de Clichy.

- **Clément Willemin, architecte-paysagiste de l'équipe urbaine BASE** : « Vous avez raison d'autant plus qu'aujourd'hui le pôle commercial des Marronniers fonctionne plutôt bien, ce qui est un atout pour le Cœur de Ville ».
- **Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois**, Sur la question des commerces, la ville est faite de ses mixités. Il faut conserver des pôles de proximité, et diminuer les nuisances que peuvent véhiculer certains d'entre eux. « Moi aussi, je vais acheter mon pain aux Marronniers car c'est la boulangerie la plus proche de chez moi ». Il poursuit en indiquant que la ville peut intervenir sur l'offre commerciale en utilisant son droit de préemption si nécessaire. Une action de ce type s'est effectuée sur l'ancien « café des Marronniers » pour éviter l'implantation d'un commerce de type kebab.

Question d'un habitant de la société immobilière Bocage (Lorette), qui a recueilli l'avis des résidents. Il met en garde les concepteurs sur la construction projetée d'un immeuble de 8 étages en face de la résidence Molière. Elle est relayée par de nombreux habitants des copropriétés voisines, principalement la Lorette, inquiet de la dimension de ce bâtiment.

- **Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois**, rappelle que le projet n'est encore figé. Le temps est donné à la concertation et aux échanges. Il rappelle les modifications du plan masse depuis la dernière réunion publique et selon les recommandations des Clichois (plus de logements prévus au niveau de Sévigné et Vallée des Anges).
Monsieur le Maire répond ensuite aux nombreux habitants de la Lorette inquiets au sujet d'un éventuel immeuble de 8 étages. Il expose la nécessité de construire un nombre de logements au moins égal au nombre de logements démolis. « Nous souhaitons reloger rapidement les Clichois du cœur de ville ». Monsieur le Maire souligne qu'une réduction du nombre d'étage sur cet immeuble va être étudiée, au vu des remarques formulées. En revanche, si tel était le cas, cela entraînerait une augmentation de la hauteur d'autres bâtiments projetés, afin de garder un nombre de logements total construits identique. Monsieur Olivier Klein indique que la volonté de départ des urbanistes-paysagistes est de créer un signal urbain en centre-ville. Il conclut en expliquant que la décision ne revient pas uniquement à la ville. Ce projet partenarial est réalisé en étroite collaboration avec les acteurs de l'État, qui a pris en main la compétence urbanisme.
- **Clément Willemin, architecte-paysagiste de l'équipe urbaine BASE** : La proposition d'un bâtiment plus haut à cet emplacement, est de rendre visible le cœur commercial dès l'entrée du quartier, afin que l'usager se repère. Sa localisation offre des dégagements, il est situé à 126m des bâtiments existants. L'important est aussi de remarquer le dénivelé de plus de 10 m qui existe avec le haut du bois de la Lorette. Ce dénivelé de 10m équivaut à plus de 3 étages, cela provoque une impression réelle du nouvel immeuble de 5 étages (au lieu de 8 étages) depuis le bâtiment existant de la copropriété de la Lorette, lui-même de 4 étages.

La remarque suivante pose la question de la transformation du Bois de la Lorette actuellement dans la copropriété en parc urbain. L'étonnement réside dans le fait qu'il existe des projets d'aménagement, alors qu'aucune concertation n'a été faite avec les habitants de la Lorette. Les atouts écologiques du Bois de la Lorette sont réels, et la réalisation d'aménagements sportifs dans le bois, cela va faire disparaître certaines espèces.

- **Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois**, La mairie de Clichy-sous-Bois avait retenu des échanges précédents avec la copropriété, qu'elle souhaitait le passage dans le domaine public de ce bois. Un travail de préparation à la scission a déjà été effectué par la copropriété depuis quelques années. Dans ce cadre, les coûts de gestion d'un tel espace n'était plus soutenable pour les copropriétaires. Monsieur Olivier Klein rassure les participants sur l'impact que peuvent avoir des aménagements légers sur la biodiversité. La volonté du Maire est de conserver l'aspect boisé de la ville, qui représente la fin de la zone dense de l'agglomération parisienne, et procure à Clichy-sous-Bois une qualité de vie.
- **Camille Chicoteau, 'EPF IDF**, précise que ce bois est un espace protégé par un zonage réglementaire, dit « Espace Boisé Classé ». Cet outil protège la coupe d'arbre et l'équilibre écologique de l'espace. Par ailleurs, les propositions formulées pour aménager le bois, ne sont à ce stade que des propositions formulées par certains habitants et non un projet définitif. Il devra effectivement tenir compte de la réglementation qui s'impose et de la volonté de conserver ce bois.

Des précisions sont également demandées sur l'avenir de la mare présente au Bois de la Lorette, et également sur les éventuelles liaisons à travers la copropriété de la Lorette pour rejoindre l'allée de Gagny.

- **Camille Chicoteau, EPF IDF**, indique que la mare actuelle est très polluée. Sa dépollution passe nécessairement par son déplacement. Les espèces identifiées par l'étude d'impacts seront réimplantées dans le nouvel espace humide.
Madame Chicoteau rappelle qu'aujourd'hui le passage de la voie nouvelle à l'allée de Gagny n'est qu'une intention de projet. La réalisation de cette proposition dépendra de l'avancée des futurs échanges avec la copropriété de la Lorette. La question est de savoir si une ouverture dans la copropriété de la Lorette est souhaitée ou non par les copropriétaires.

2.2. Les remarques des habitants de la copropriété des Pommiers en lien avec le projet Cœur de ville :

Une habitante de la copropriété des Pommiers remercie le travail réalisé pour améliorer la copropriété en difficulté financière. Néanmoins, la copropriétaire alerte monsieur le Maire sur l'éventuel besoin de céder le parking de la copropriété à un bailleur social pour construire des logements. La crainte des résidents des Pommiers demeure dans une dévalorisation de leur patrimoine par la proximité de logements sociaux. La proposition est faite de réaliser une résidence pour sénior plutôt que des logements sociaux.

- **Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois**, indique que face à la situation délicate de la copropriété des Pommiers, au-delà du dispositif d'OPAH, il est proposé un Plan d'Investissement d'Avenir (PIA) porté par L'Agence Nationale pour la rénovation urbaine, afin de permettre les travaux de réhabilitation. Monsieur Olivier Klein rappelle que le projet de

construction, jouxtant la copropriété des Pommiers, proposé dans le cadre du PIA doit permettre de dégager des financements pour participer au financement de la réhabilitation. Si le conseil syndical ne souhaite pas la mise en place de ce projet proposé dans le cadre du PIA (un vote en Assemblée Générale est nécessaire), alors aucun projet n'existera et la question du financement de la réhabilitation persistera. Il poursuit en rassurant les participants au sujet des logements sociaux, en insistant sur leur qualité, à l'image des réalisations récentes du Haut-Clichy.

Monsieur le Maire est en accord avec la proposition qui consiste à construire des logements pour sénior. Il indique que ce sont principalement des bailleurs sociaux qui sont dans la capacité de construire ce type de résidence.

2.3. Les remarques des habitants de la copropriété Vallée des Anges en lien avec le projet Cœur de ville :

Certains habitants de la copropriété Vallée des Anges s'interrogent sur la nécessité de création d'une voie pour relier le boulevard Gagarine et l'allée Maurice Audin à travers leur copropriété.

- **Camille Chicoteau, EPF IDF**, souligne que l'intention d'ouverture d'une voie piétonne, dans le prolongement de la voie Pommiers (d'accès de l'opération Langevin) pour déboucher sur le boulevard Gagarine, ne pourra se concrétiser qu'en lien avec les discussions sur le boulevard, et après travail / échanges avec les copropriétaires. Le boulevard Gagarine est une route départementale ; des négociations avec le Conseil Départemental sont donc engagées pour réfléchir à la pacification de ce boulevard.

Une recommandation préconise de replanter des arbres sur l'allée Maurice Audin pour limiter les vis-à-vis, suite aux travaux du T4.

Une remarque d'un habitant, désormais à Bondy, fait part de son expérience : il indique que des jardins partagés existent au sein de sa nouvelle résidence, « cela marche très bien, ces jardins rendent la résidence plus agréable et donnent la possibilité d'échanger avec ces voisins. »

2.4. Les remarques des habitants de la copropriété du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu :

Membre d'Habitat Solitaire, coopératif d'intérêt collectif, propriétaire de 60 logements dans le Bas-Clichy, fait part de la possibilité d'utiliser des financements issus d'une économie solidaire dans les futures constructions du Cœur de Ville. L'objectif est de réduire la part du financement public dans l'opération. « Cette nouvelle forme d'économie pourrait s'organiser autour d'une société d'économie solidaire mixte ».

Il poursuit avec une question : « comment et dans quel calendrier les habitants du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu seront relogés ? »

- **Camille Chicoteau, EPF IDF**, rappelle que lors de précédente réunion publique, les actions menées en faveur des copropriétés du quartier et notamment celles du Chêne Pointu et de l'Étoile du chêne Pointu ont été détaillées. Un focus sur les démolitions à venir et leurs phasages avait été développé. Madame Chicoteau indique que l'EPF IDF a commencé à engager des relogements. En effet, grâce à l'achat de 330 logements, les désormais locataires de l'EPF IDF, des premiers bâtiments voués à la démolition, ont répondu depuis le mois d'avril

à des enquêtes sociales. Au vu de ces enquêtes, l'EPF IDF commence à reloger les habitants de manière adaptée. Madame Chicoteau précise que les relogements se font dans Clichy-sous-Bois ou en dehors. Pour certains des habitants, leurs relogements s'effectueront dans les logements neufs du projet Cœur de Ville. Madame Chicoteau informe les Clichois que l'EPF IDF ne peut reloger que s'il est propriétaire du logement, et que le locataire de celui-ci est donc locataire de l'EPF IDF.

Expropriée de son parking à proximité du Bâtiment 18, une habitante du Chêne Pointu se retrouve aujourd'hui sans place de parking. Elle émet la crainte d'une baisse du prix de son logement dépourvu de place de stationnement. De plus, des préoccupations quotidiennes apparaissent, la copropriétaire se demande où garer sa voiture en sécurité et sans avoir de PV, qu'elle accumule aujourd'hui.

- **Camille Chicoteau, EPF IDF**, informe qu'un périmètre de sécurité est indispensable autour du Bâtiment Ronsard / 18. Cet immeuble est actuellement sous arrêt de péril, et risque l'effondrement. Une démolition totale est programmée en 2018, et une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP loi Vivien), avec expropriations est engagée. Madame Chicoteau informe l'habitante que l'EPF IDF traite de situations similaires, dans le cadre de cette procédure. L'EPF IDF propose de louer à titre gratuit une place de parking, dont il possède la propriété.
- **Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois**, souligne l'urgence de la situation, ainsi que les contraintes d'une démolition aussi importante. Le travail en commun de la ville et de l'EPF IDF doit permettre de proposer une solution à court terme, pour pouvoir retrouver une place de stationnement.

La remarque suivante relève d'un problème global de stationnement. Des vols et des incendies ont lieux régulièrement, souligne un habitant. Il propose de redistribuer les places de parking, et d'attribuer un numéro à chacune d'elle.

Il souligne également la bonne initiative d'Architectura Expandida : le collectif a installé sur quelques places de parking libres des jeux pour enfants

Il est également pointé un problème de squats dans les caves, ce qui engendre de nombreux vols et nuisances.

Enfin, il faut de façon urgente retrouver des boîtes aux lettres dans les résidences.

- **Camille Chicoteau, EPF IDF**, indique qu'un travail fréquent est effectué pour enlever les épaves présentes dans le quartier. L'EPF IDF devient propriétaire d'un nombre de places significatif, ce qui lui permet de mieux identifier les problèmes et d'intervenir en conséquence. Par ailleurs, Madame Chicoteau indique qu'une réflexion existe au sein des équipes pour un aménagement transitoire dans le quartier, comme a pu le faire Architectura Expandida. L'EPF IDF demande des précisions sur la localisation exacte des caves qui présentent des incivilités. L'EPF IDF n'a pas constaté ces problèmes lors de nombreuses visites récentes, en lien avec la mise en chauffe prochaine des bâtiments.

3. L'accompagnement des copropriétés

À chacune des réunions publiques, un temps d'information est consacré à l'actualité de l'accompagnement des copropriétés.

3.1. La STAMU

Relocalisation salle de prière sous tente au nord de l'immeuble.

Lancement des études pour les travaux de résidentialisation (rénovation des espaces extérieurs).



Travaux de réhabilitation lancés

- Isolation thermique
- Rénovation des façades et des parties communes intérieures

Chantier : de sept. 2017 à déc. 2018

Maquette de réhabilitation de la façade de la STAMU

3.2. Les travaux d'urgence au Chêne Pointu et à l'Étoile du chêne Pointu et son calendrier :

Travaux d'urgence

Démarrage en août 2016, durée prévisionnelle de 18 mois : fin des travaux janvier 2018

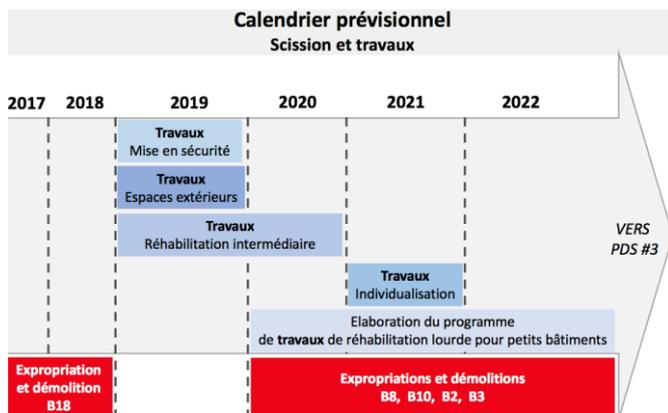
Le budget et le planning prévisionnels des travaux sont respectés

- L'ensemble des travaux des cages d'escalier, dans les halls et sur les terrasses sont terminés (hors colonnes électriques)
- Les derniers travaux de plomberie dans les sous-sols sont en cours
- Les colonnes électriques Enedis seront remplacées d'octobre 2017 à janvier 2018
- Il reste environ 80 portes palières à remplacer



Le remplacement de toutes les portes palières est obligatoire pour des raisons de sécurité incendie → Il est essentiel de faciliter le passage de l'artisan, pour éviter de générer des frais à votre charge

grandparis
aménagement



L'élaboration du plan de sauvegarde a été confié à un groupement, en charge désormais du suivi animation. Le constat est fait que seuls les petits bâtiments peuvent être maintenus en copropriété. Les plus grands bâtiments du quartier sont voués à la démolition.

C'est pourquoi, ce nouveau plan de sauvegarde, dit de transition, doit permettre jusqu'à la réalisation du projet urbain, d'améliorer l'habitat et la vie quotidienne. Les premiers travaux seront réalisés dès 2019.

4. Les derniers échanges et la conclusion de Monsieur le Maire

Un copropriétaire souhaite conserver sa porte palière qu'il vient de changer. Un investissement financier important a récemment été effectué par le copropriétaire.

- **Jérôme Andreani, chef de projet à l'EPF IDF**, précise que l'ensemble des portes devront être remplacées. Cela limite le risque d'effraction mais surtout assure la sécurité incendie de tous les copropriétaires. L'investissement préalable des copropriétaires ne pourra malheureusement pas être pris en charge par l'EPF IDF, et a priori non plus par GPA en charge de la réalisation de ces travaux.

Une deuxième remarque d'une habitante du Chêne Pointu traduit des soucis d'insalubrité lié à la dégradation dans les logements. Puces, rats, et cafards infestent constamment les logements, ce qui impacte fortement le confort de vie au quotidien des copropriétaires.

- **Jérôme Andreani, chef de projet EPF IDF**, précise le fait que ces nuisances sont notamment liées aux réseaux d'égout vieillissants, et à l'état des sous-sols. Un remplacement de l'intégralité des réseaux défaillants est prévu dans les nouveaux travaux prioritaires prévus dans le plan de sauvegarde transitoire ; dont le budget prévisionnel total est de 35 millions.

Une dernière remarque porte sur les charges trop élevés qu'une habitante doit encore payer. Ces dernières sont liées à un précédent dégât des eaux. De plus, les espaces communs sont dégradés par des squatteurs, la copropriétaire ne comprend pas pourquoi elle devrait payer pour eux.

Monsieur Olivier Klein, Maire de Clichy-sous-Bois, précise le contexte de grande urgence dans lesquels les travaux pour intervenir en cas de dégâts des eaux ont lieu. Face à cette situation particulière, le titre du pouvoir de police du maire a été utilisé. Afin de ne pas garder cette situation d'insalubrité, la ville s'est substituée et a lancé des travaux à sa charge. Monsieur le Maire indique que cet argent public n'a pas d'autre choix que d'être facturé par la suite aux copropriétaires.

Depuis, pour ne pas se trouver à nouveau à gérer ce type de situations, des dispositifs ont été mis en place en collaboration avec l'EPF IDF. De plus, l'EPF IDF paye les charges lorsqu'il est propriétaire, ce qui donne de la stabilité financière aux copropriétés.

CONCLUSION :

Monsieur le Maire conclut la réunion publique en indiquant qu'au-delà de l'avenir du quartier traduit par le projet urbain, c'est aussi le quotidien des Clichois qui reste à améliorer. Les problématiques d'ascenseurs, de boîtes aux lettres, de stationnements, et de nuisibles poussent à inventer et à réinventer les moyens d'actions et les solutions.

« Un lourd passif existe sur le Cœur de Ville de Clichy en matière de cadre vie. Par conséquent, son amélioration va mettre du temps à devenir pérenne. Notre capacité à intervenir n'a jamais été aussi grande, et elle est efficace.

Je tiens à remercier l'ensemble des participants de ce soir, et également ceux présents lors de la concertation. Cette réunion ne clôt pas nos échanges. Avec l'ensemble des équipes, nous allons améliorer le projet Cœur de Ville. Ce projet est évolutif, et je retiendrais notamment nos échanges de ce soir les échanges sur la hauteur des immeubles.

Je note également l'enjeu d'un équilibre commercial entre commerce proximité et commerces plus ambitieux. Pour renforcer Maurice Audin, réfléchissons à l'installation d'un centre de loisirs dans le groupe scolaire de Paul Vaillant Couturier, afin d'instaurer un dialogue d'usage entre les deux côtés de l'allée.

Nous allons nous battre politiquement pour qu'un conservatoire s'implante dans le quartier Cœur de Ville. Notre ambition est de ramener de l'activité au cœur de Clichy-sous-Bois, pour faire vivre le commerce. La bibliothèque est une réussite, il nous faut poursuivre l'implantation d'équipements publics dans le Cœur de Ville. »

Pour toute information :

Maison du Projet
3, allée Maurice Audin
Face au square du Chêne Pointu
01 48 79 59 30