



Cœur
de ville



RÉINVENTONS ENSEMBLE
LE CŒUR DE CLICHY-SOUS-BOIS

DOSSIER DE PRESSE

ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS

Le renouvellement urbain avance

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



SOMMAIRE

L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois	p. 3
La gouvernance partenariale de l'ORCOD-IN	p. 4
Accompagner, soutenir, transformer	p. 5
Une ville-parc, une ville populaire, une ville active	p. 8
Les résidences Ronsard, Genettes et leurs abords : deux opérations achevées en Cœur de Ville	p. 10
L'aménageur, le maître d'ouvrage et les acteurs impliqués dans le renouvellement des résidences Ronsard et Genettes	p. 15
Contacts presse	p. 16

L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

La commune de Clichy-sous-Bois, à 15 km à l'est des portes de Paris, s'étend sur une superficie de 413 hectares, incluant 110 de zones boisées. Elle regroupe un peu plus de 30 000 habitants, dont un tiers résident dans le quartier du Bas Clichy, construit dans les années 50 à 70.

Les deux plus grandes copropriétés du quartier, le Chêne Pointu et l'Étoile du Chêne Pointu (1 520 logements répartis en 18 bâtiments) se trouvent dans la situation la plus sensible : l'endettement important, l'insolvabilité d'une partie des copropriétaires et la structure juridique inadaptée à la taille de ces ensembles ont rendu quasiment impossible l'entretien courant et ont motivé le lancement de plans de sauvegarde successifs préconisant des travaux qui n'ont pas pu se concrétiser, malgré des niveaux de subvention publique particulièrement élevés.

Les outils d'accompagnement des copropriétés existants n'ont pas réussi à enrayer ce phénomène, en dépit d'une mobilisation soutenue des pouvoirs publics.

Aussi, le décret du **28 janvier 2015 a créé la première ORCOD-IN en France** (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National) sur le quartier du Bas Clichy à Clichy-sous-Bois et en a confié son **pilotage à l'Établissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF)**.

Le quartier comptait initialement :

- plus de 4 000 logements répartis dans 12 copropriétés, certaines en très grande difficulté,
- de nombreux équipements publics (groupes scolaires, espace culturel, gymnase),
- deux centres commerciaux (incluant celui des Genettes, aujourd'hui disparu).



Vue aérienne de Clichy-sous-Bois, septembre 2024.

CHIFFRES CLÉS



1 300 ménages
relogés



1 500 logements construits
dont 50% de logements sociaux



1 300 logements
et 2 centres commerciaux démolis



1 500 logements
réhabilités



12 000 m² d'espaces verts
requalifiés



Plus de **100 000 m²** de voiries
et espaces publics aménagés



6 000 m² de commerces et services
en rez-de-chaussée des immeubles



Réhabilitation et création
d'équipements publics

La gouvernance partenariale de l'ORCOD-IN



L'EPF Île-de-France est chargé de la conduite de l'ORCOD-IN, en copilotage avec l'État, la Ville et l'EPT GPGE, pour tous les arbitrages nécessaires à l'avancement du projet.

En tant qu'ensemblier urbain, l'EPF Île-de-France anime et mobilise les nombreux partenaires engagés pour la transformation du quartier et l'accompagnement des résidents.

Co-pilotes de l'ORCOD-IN



Partenaires publics de l'ORCOD-IN



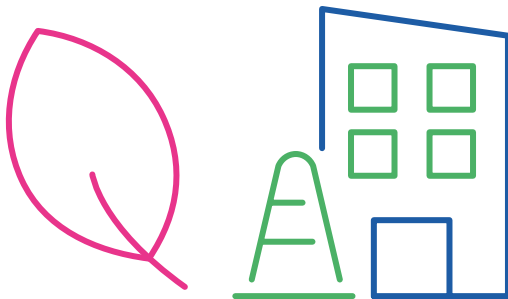
Opérateurs partenaires



Accompagner Soutenir Transformer



L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois est un outil ensemble qui permet d'accompagner la transformation du quartier et des copropriétés par la mise en œuvre de plusieurs objectifs :



1 Lutter contre l'habitat indigne

Grâce aux visites systématiques des logements faisant l'objet de mutations, la Ville et les pouvoirs publics peuvent déclencher des arrêtés et formuler des demandes de travaux auprès des copropriétaires, afin de lutter contre l'insalubrité de certains logements.

Quand l'EPF Île-de-France acquiert des logements, il réalise systématiquement des **travaux de mise aux normes et pratique des loyers comparables au parc social dans le but de garantir des conditions de vie dignes et sécurisées pour les familles.**

Devenant copropriétaire, **l'EPFIF participe aussi au redressement financier des copropriétés, par le paiement de ses charges. Avec l'Anah et les**

collectivités, l'EPFIF a par ailleurs mis en place des conventions de veille technique et sociale, permettant de donner les moyens à l'administrateur provisoire de gérer de manière réactive les parties communes des copropriétés, qui subissent de nombreux dysfonctionnements.

12 millions d'euros de travaux de mise en sécurité des bâtiments et des logements.

Entre 2021 et 2023, les travaux financés par l'Anah et l'EPF Île-de-France ont permis d'assurer la sécurité de l'ensemble des habitants des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu.

Les acquisitions de l'EPF Île-de-France permettent de dissuader les marchands de sommeil et d'engager immédiatement les travaux de sécurité.



Travaux de réparation et de mise en sécurité à Clichy-sous-Bois.

2 Accompagner et reloger les habitants

En amont de la libération des logements, en vue de leur démolition, chaque ménage fait l'objet d'un accompagnement individuel vers le relogement. Ce dernier est mis en œuvre avec sept bailleurs sociaux partenaires (Batigère, CDC habitat, ICF, I3F, Logirep, Seine Saint Denis Habitat, Séquens), Action Logement, l'État, la Ville et l'EPT Grand Paris Grand Est.

Au 31 août 2024, 612 ménages ont été relogés et 110 ménages font actuellement l'objet d'un accompagnement social. 30% des ménages ont été relogés à Clichy-sous-Bois selon leur souhait.

Les enquêtes de satisfaction ont montré que 90% des ménages relogés étaient satisfaits de leur relogement.



Résidence Ronsard, septembre 2024.

3 Renouveler et créer une offre de logements diversifiés

L'ORCOD-IN mobilise plusieurs stratégies pour renouveler le parc de logements :

- **Le rachat, le relogement des ménages et la démolition d'environ 1 300 logements.**

Via une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération en 2019, prorogée en 2024, l'EPF Île-de-France a recours à l'expropriation et poursuit en parallèle les acquisitions amiables ou par voie de préemption. L'EPF Île-de-France a mobilisé la procédure dite « d'extrême urgence » (décret du 29 juillet 2021) pour anticiper la prise de possession des logements à démolir et donc permettre la mise en sécurité des habitants, leur accompagnement social et leur relogement.

Au 31 août 2024, 1 420 logements ont été acquis, principalement sur les copropriétés du Chêne pointu et de l'Étoile du Chêne pointu.

- **La construction de 1 500 logements diversifiés, dont 50% sociaux**, dans le cadre du projet d'aménagement urbain, en lieu et place des immeubles qui seront démolis.
- **Le rachat, puis la transformation de 110 logements privés en logement social. I3F assurera aussi la rénovation des immeubles.**
- **La restauration de 1 500 logements privés, dans 7 copropriétés* et 4 immeubles du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, accompagnés dans leur redressement financier, rénovation énergétique et renforcement de leur gouvernance dans le cadre de plans de sauvegarde (PDS).**

La réalisation de ces plans de sauvegarde est rendue possible grâce aux financements exceptionnels de l'Anah et de la Région Île-de-France.

Dans ces copropriétés, l'EPFIF réalise aussi du portage temporaire d'appartements, en accompagnement et pendant toute la durée du redressement des copropriétés.

* Les copropriétés accompagnées :

- Chêne Pointu
- Étoile du Chêne Pointu
- Allende
- Sévigné
- Vallée des Anges
- PAMA
- Lorette
- Pommiers
- STAMU II

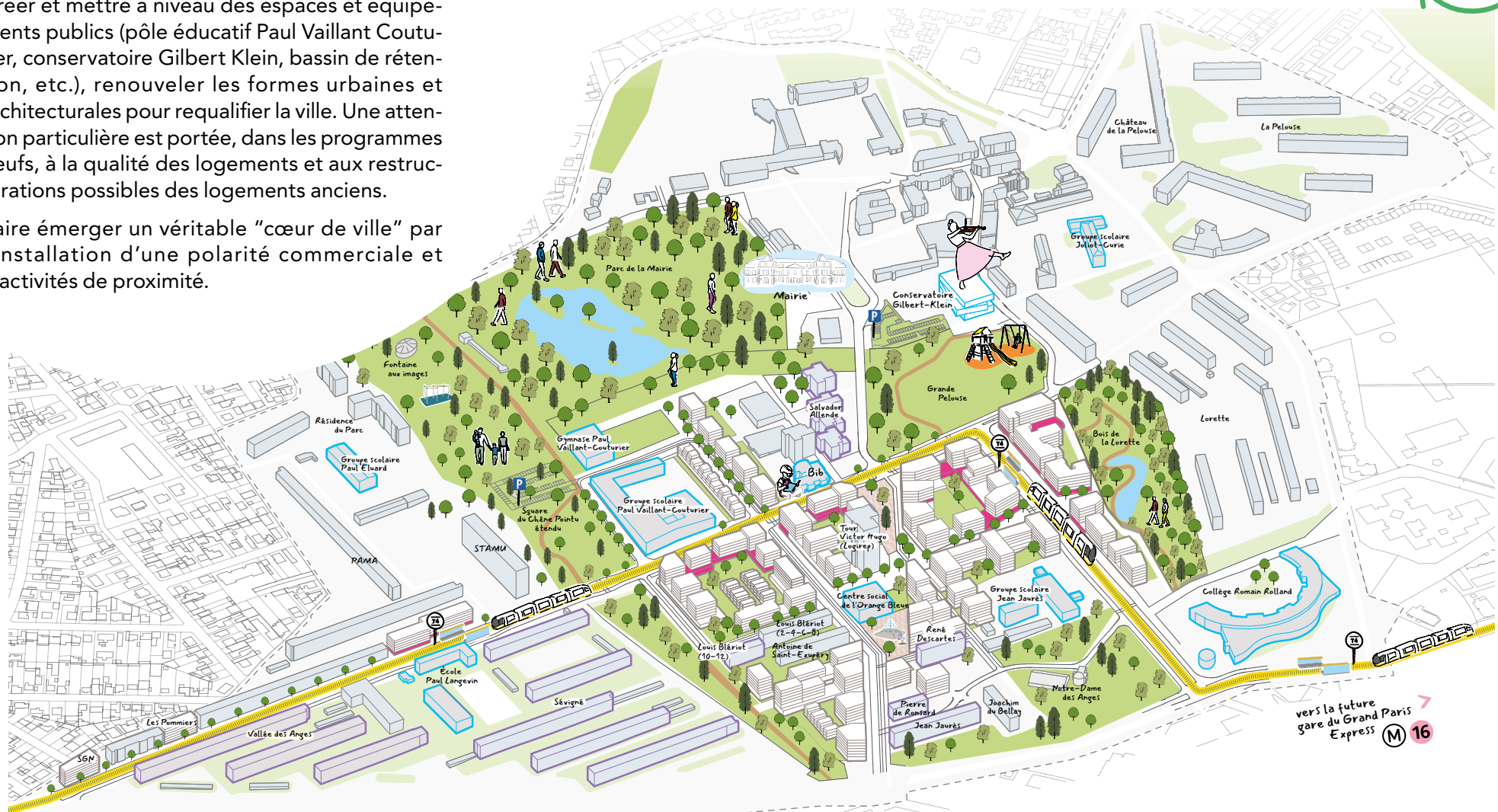
4 Créer un centre-ville vert, populaire et dynamique

Le projet urbain à l'horizon 2034

Les objectifs du projet urbain « Cœur de Ville » sont :

- Mettre en valeur les nombreux espaces verts du quartier et renforcer les continuités écologiques entre ces espaces en créant une "boucle verte".
- Créer et mettre à niveau des espaces et équipements publics (pôle éducatif Paul Vaillant Couturier, conservatoire Gilbert Klein, bassin de rétention, etc.), renouveler les formes urbaines et architecturales pour requalifier la ville. Une attention particulière est portée, dans les programmes neufs, à la qualité des logements et aux restructurations possibles des logements anciens.
- Faire émerger un véritable "cœur de ville" par l'installation d'une polarité commerciale et d'activités de proximité.

- Bâtiments existants
- Bâtiments neufs
- Bâtiments publics
- Copropriétés réhabilitées
- Commerces et services



vers la future gare du Grand Paris Express M 16

UNE VILLE-PARC

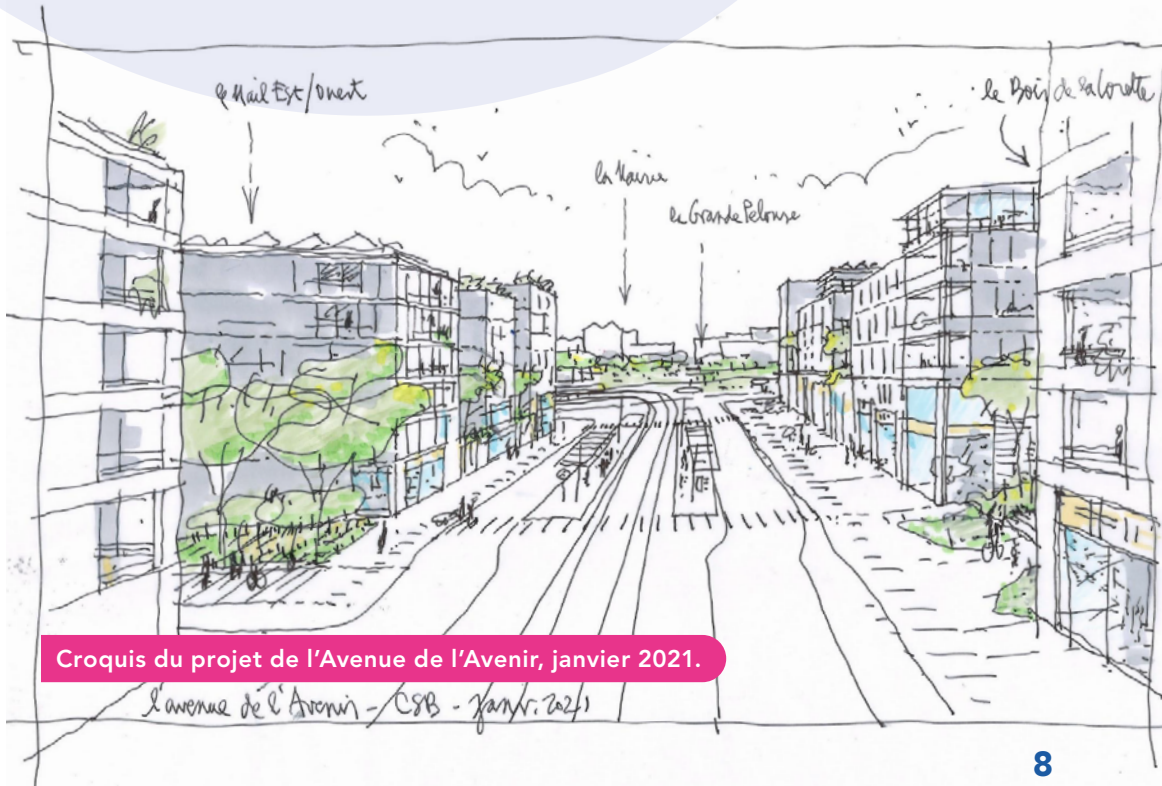
UNE VILLE POPULAIRE

UNE VILLE ACTIVE



Parc de la Mairie, septembre 2024.

© Quatrevingtdouze



Croquis du projet de l'Avenue de l'Avenir, janvier 2021.

l'avenue de l'Avenir - CSB - janv. 2021

© MGAU



Le tramway T4 inauguré en 2019.

© Quatrevingtdouze

L'avancement de l'ORCOD-IN en 2024

Le projet est aujourd'hui largement entré en **phase opérationnelle**. Initiée par l'arrivée de la ligne T4 du tramway, la transformation du quartier prend forme avec de premières constructions de logements neufs (résidences Madeleine Brès, Genettes et Ronsard), de premières réhabilitations (rénovation copropriété STAMU II, travaux de structure de la copropriété Sévigné et réhabilitation de la Tour Victor Hugo par le bailleur social Logirep) et l'inauguration de nouveaux équipements publics comme le conservatoire Gilbert Klein.

À partir de 2025, les nouveaux espaces publics vont également commencer à voir le jour avec la requalification des espaces se trouvant au croisement de deux axes centraux du quartier accueillant la ligne du T4 :

- La Grande Pelouse sera réaménagée (aire de jeux, plantations, mobilier, parking végétalisé) en 2025 et 2026.

- Espace boisé classé, le bois de la Lorette fera l'objet d'un aménagement permettant de l'ouvrir au public en 2026 tout en préservant et développant ses qualités de corridor écologique.
- Les abords piétonniers des nouvelles opérations de logements et de commerces seront réalisés entre 2025 et 2028, en fonction du calendrier de livraison des immeubles, dont le prochain est en cours de construction par Immobilière 3F. Il s'agira d'un immeuble de 117 logements, en accession et sociaux, ainsi que de commerces en rez-de-chaussée.

Le nouveau conservatoire Gilbert Klein, inauguré en 2023.



CHIFFRES CLÉS



1 420 logements acquis par l'EPF Île-de-France



611 ménages relogés



286 logements construits



296 logements et 1 centre commercial démolis ou en cours de démolition



563 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation

Les résidences Ronsard, Genettes et leurs abords :

deux opérations achevées
en Cœur de Ville



Ronsard

46 nouveaux logements sociaux

Cette opération commence en 2016 avec la chute d'un élément de façade en pignon du bâtiment, conduisant à un arrêté de péril et à l'évacuation immédiate de ses occupants, mis à l'abri et hébergés en 48 heures puis relogés, grâce à une mobilisation exceptionnelle des pouvoirs publics ainsi que des bailleurs et réservataires. Cette évacuation a fortement impacté l'histoire du projet. Un risque similaire sur les autres bâtiments a conduit à l'élargissement du périmètre des démolitions.

Les ménages évacués en urgence ont été relogés par la suite et leurs logements acquis par l'EPF Île-de-France, qui a aussi assuré la démolition de l'immeuble.

Le foncier du bâtiment démolie est cédé par l'EPFIF au bailleur ICF Habitat La Sablière, sélectionné pour la reconstruction d'un immeuble de 46 logements sociaux, dont la moitié réservée au relogement des ménages clicheois issus de l'ORCOD-IN. **Cette opération a été livrée en 2023 et 21 ménages issus de l'ORCOD-IN ont pu emménager dans ces nouveaux logements.**

ICF HABITAT
LA SABLIERE





ICF HABITAT
LA SABLIERE



INFOS TECHNIQUES

RÉSIDENCE RONSARD
6-10 Allée Frédéric Ladrette

46 logements sociaux

- 1 immeuble en R+4 (20 logements) et 1 en R+5 (26 logements) avec ascenseur.
- 4 T1 ; 9 T2 ; 20 T3 ; 9 T4 ; 4 T5
- 5 % des logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite, soit 3 logements
- 37 places de stationnement sur 1 niveau de sous-sol semi-enterré

Financement

40% PLAI (18 logements) et 60 % PLUS (28 logements)



Genettes

67 nouveaux logements sociaux, 1 local commercial, 1 local associatif et 1 local médical

Cette opération débute en 2013 par l'annonce de la démolition par l'EPF Île-de-France de cet ancien centre commercial, vétuste et victime de vacance importante. Le choix s'est porté sur la démolition car les travaux auraient été trop lourds et coûteux pour rénover ce bâtiment, dont la forme urbaine ne permettait pas de recréer une centralité commerciale telle qu'imaginée aujourd'hui dans les rez-de-chaussée actifs du Cœur de Ville.

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, la démolition du bâtiment permet la reconstruction d'un bâtiment de 67 logements.

L'EPF Île-de-France devient propriétaire de ce bâtiment et initie les transferts et évictions des commerçants ainsi que le relogement des habitants dès l'année d'acquisition. Parmi les transferts, un cabinet médical est réinstallé dans de meilleures conditions au sein de l'immeuble neuf Madeleine Bres. Il met également en place le nettoyage et le curage du bâtiment qui faisait l'objet de plaintes des copropriétés avoisinantes (locaux insalubres, infections de nuisibles, squat des parties communes).

Le foncier du bâtiment démolé est ensuite cédé au bailleur ICF Habitat La Sablière, sélectionné pour la reconstruction d'un immeuble avec 3 locaux en rez-de-chaussée (une boucherie, un local médical et un local associatif) et 67 logements sociaux, dont la moitié réservée au relogement des ménages cli-chois issus de l'ORCOD-IN.

Cette opération a été livrée en juillet 2024 et 31 ménages du quartier ont été relogés dans ce bâtiment.

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE





© EPF Ile-de-France

AVANT - 2011



APRÈS - 2024

© Ville de Cligny-sous-Bois

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



INFOS TECHNIQUES

RÉSIDENCE GENETTES
22-32 Allée Maurice Audin

**67 logements sociaux + 1 commerce
+ local médical**

- 1 immeuble en R+5, 4 cages d'escalier disposant chacune d'un ascenseur
- 4 T1 ; 19 T2 ; 14 T3 ; 19 T4 ; 11 T5
- 1 local associatif : 675 m² SDP (ERP de 2^e catégorie pouvant accueillir 800 personnes)
- 1 commerce et 1 local médical
- 5 % des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, soit 4 logements
- 54 places de stationnement sur 1 niveau de sous-sol enterré

Financement

40 % PLAI (27 logements) et 60 % PLUS (40 logements)

Les parvis des résidences Genettes et Ronsard,

préfigurateurs des espaces publics de la ZAC « Cœur de ville »

Au pied des résidences Ronsard et Genettes, livrées respectivement fin 2023 et mi-2024, apparaissent les **premiers espaces publics de la ZAC, qui préfigurent le futur quartier.**

Celui-ci sera marqué en particulier par :

- Une **forte présence du végétal**, qui permet d'apporter de la fraîcheur et de favoriser le développement de la biodiversité.
- Une **gestion durable des eaux pluviales** : noues urbaines, fosses d'arbres, bandes plantées en creux qui capturent et retiennent les eaux de pluie et réduisent le ruissellement immédiat en surface.
- Un **accès facilité** et confortable aux piétons, aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite, ou encore un **éclairage nocturne apaisant et sécurisant**.

Les parvis des résidences Genettes et Ronsard ont été dessinés par l'équipe de maîtrise d'œuvre composée de MGAU (mandataire), Base, ATM, Tugec et ON.

grandparis
aménagement



L'aménageur, le maître d'ouvrage et les acteurs impliqués dans le renouvellement des résidences Ronsard et Genettes

Maître d'ouvrage :

ICF Habitat la Sablière

Aménageur :

Grand Paris Aménagement

Conception-Réalisation :

Bouygues Construction Habitat Social,
TRAA (Thibault Robert Architectes Construction)

Partenaires :

EPF Île-de-France, ANRU,
Action Logement, ville de Clichy-sous-Bois,
ICF Habitat La Sablière

À propos du pilote du projet ORCOD-IN

Créé en 2006, l'**Établissement Public Foncier Île-de-France** est l'opérateur foncier des collectivités franciliennes.

Depuis 2016, l'EPF Île-de-France a été désigné par l'État pour conduire les premières opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national et la lutte contre les marchands de sommeil.

La réalisation du projet « Cœur de ville » fait partie des objectifs de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

À propos du maître d'ouvrage

ICF Habitat la Sablière gère un patrimoine de 40 000 logements familiaux, des résidences thématiques et des commerces dans les 8 départements d'Île-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 800 logements/an.

Elle a souhaité prendre part au projet de transformation de Clichy-sous-Bois aux côtés des nombreux acteurs mobilisés, tout d'abord dans la phase de relogement des habitants des copropriétés destinées à la démolition au sein de son patrimoine, puis dans la production de logements neufs. Les 2 immeubles « Genettes » et « Ronsard » qui comptent 113 logements sociaux PLUS (68) et PLAI (45), du T1 au T5, vont contribuer à tenir le rythme soutenu des relogements qui précèdent une partie des transformations urbaines.

Le groupement



grandparis
aménagement

Dans le cadre d'une mission de Conception-Réalisation, c'est le groupement constitué de l'architecte TRAA (Thibault Robert Architectes Associés) et de l'entreprise générale Bouygues Construction Habitat Social qui a remporté la construction de ces projets.

À propos de l'aménageur de la ZAC « Cœur de Ville » de Clichy-sous-Bois

Grand Paris Aménagement est un opérateur public au service des collectivités, investi d'une mission d'intérêt général : (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Avec 80 opérations actives sur le territoire francilien, Grand Paris Aménagement intervient, depuis plus de 60 ans, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

En 2019, l'EPF Île-de-France a confié à l'opérateur l'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » à Clichy-sous-Bois dans le cadre d'une concession d'aménagement. Sa mission : aménager, étape par étape, les espaces publics et accompagner les nouvelles constructions du projet. L'ensemble de ces aménagements constitueront à terme le cœur de ville de Clichy-sous-Bois.

D'autres opérations de logements neufs seront construites dans les prochaines années dans le cadre de ce vaste projet de renouvellement urbain.

Contacts presse

EPF Île-de-France

Guillaume Idier
Directeur de la communication
01.40.78.90.56
gidier@epfif.fr

Ville de Clichy-sous-Bois

Noémie Hazout
Directrice adjointe de la communication
01.43.88.83.13
07.87.30.74.98
noemie.hazout@clichysousbois.fr

Grand Paris Aménagement

Zoé Kramer
Chargée de communication
et de concertation
07.61.77.67.63
zoe.kramer@grandparisamenagement.fr

ICF Habitat La Sablière

Manon Vautier (Agence Hopscotch)
06.98.03.31.82
mvautier@hopscotch.fr