

vue aérienne Ouest-Sud-Ouest du secteur Boissière

CONTEXTE /
La parcelle est aujourd'hui destinée à accueillir un hôpital. Mais rien n'est aujourd'hui arrêté. Plutôt que d'attendre, nous proposons une cession du terrain à sa valeur marchande (c'est à dire en prenant en compte l'arrivée imminente du métro). OULIPO capte ainsi une partie de la valorisation du secteur générée par le projet de transport. **La plus value au droit de cette emprise est stratégique, elle contribuera aux financements d'opération ultérieures.**

Expérience #1 - Boissière

Des opérateurs à la coopérative

La synergie entre un bail foncier emphytéotique et un montage de type « coopérative » peut optimiser les bilans et permettre une offre de logement abordable sans subventionnement.

PROTOCOLE EXPERIMENTAL /

M 11 [0,74 / 180 / 90]

ETAPE#0 / AMENAGEMENT

été 2016
OULIPO lance un appel à manifestation d'intérêt en direction d'opérateurs privés. Le cahier des charges de la consultation précise le cadre expérimental et en particulier :
• La nature du bail et le format de montage envisagé.
• L'exigence de transparence du bilan
L'initiation de la coopérative par un promoteur offre la garantie d'un pilotage d'opération professionnelle (maîtrise des délais et du coût technique notamment).

ETAPE#1 / PROMOTION

hiver 2016
Le recours au bail emphytéotique permet de remplacer l'acquisition du terrain par le versement étalé d'une redevance. On diminue ainsi fortement l'investissement initial par l'opérateur (et donc les frais financiers afférents) sans brader le foncier public (le montant du cumul des redevances équivaut ou dépasse la valeur marchande du terrain aujourd'hui).

ETAPE#2 / CONCEPTION

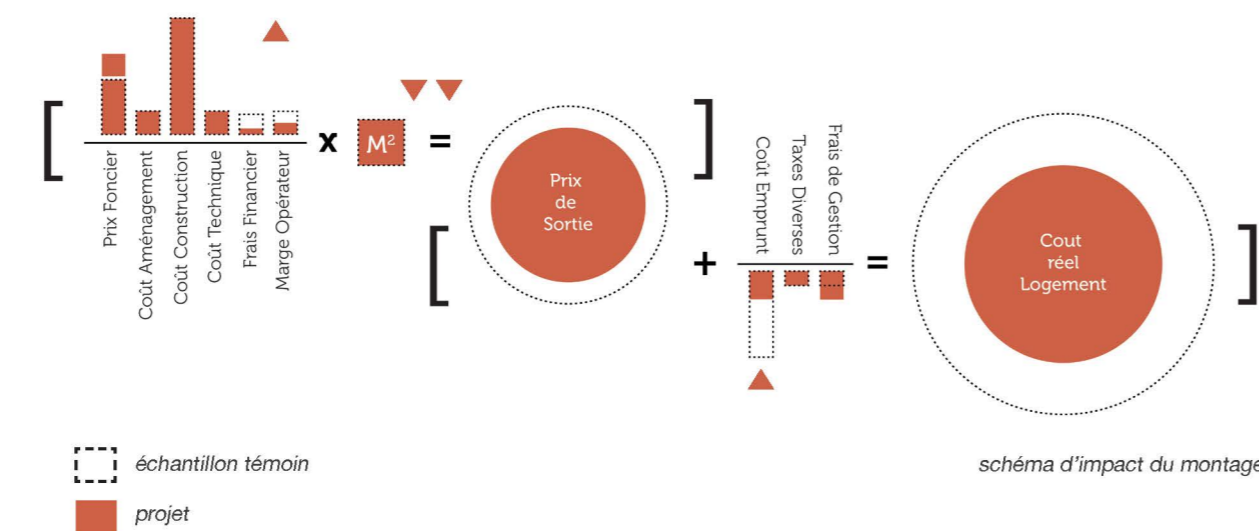
printemps 2017
La réduction des frais liés au portage du foncier ainsi que l'exigence de transparence du bilan permet de faire diminuer la pression sur les coûts de construction et le niveau de prestation du projet.

ETAPE#3 / LIVRAISON

automne 2019
A la livraison, la coopérative habitante est constituée et se substitue à l'opérateur (gestion, paiement des redevances foncières, remboursement de l'emprunt immobilier). L'usager, par l'acquisition de parts de la coopérative (droit d'entrée) et le versement d'une participation mensuelle au frais de la coopérative, dispose de la pleine jouissance d'un logement. Le modèle économique reste à consolider mais à ce stade, et d'après nos estimations, cette offre se positionne avantageusement entre accession et location.

• La baisse du prix de sortie permet de positionner le montant des participations en dessous du prix d'un loyer pour un logement comparable (de l'ordre de 20%).

ETAPE#4 / VIE DU PROJET
Le coopérateur dispose d'un logement de qualité supérieure pour un prix sensiblement inférieur à celui du marché (pour beaucoup ce montage rend simplement possible l'accès au logement à Montreuil). Lorsqu'il quitte la coopérative, l'usager cède ses parts et récupère sa mise initiale (apport potentiel pour un nouveau projet immobilier).
La collectivité dispose de la maîtrise dans le temps du programme, des servitudes de passage et d'usage public et de garanties quant au respect des clauses anti-spéculative. En effet ces éléments sont à la fois inscrits dans le bail emphytéotique (conditions suspensives) et dans les statuts de la coopérative. OULIPO, par le biais d'un organisme de refinancement, disposera immédiatement à livraison de l'opération, des fonds correspondant à la cession du terrain.



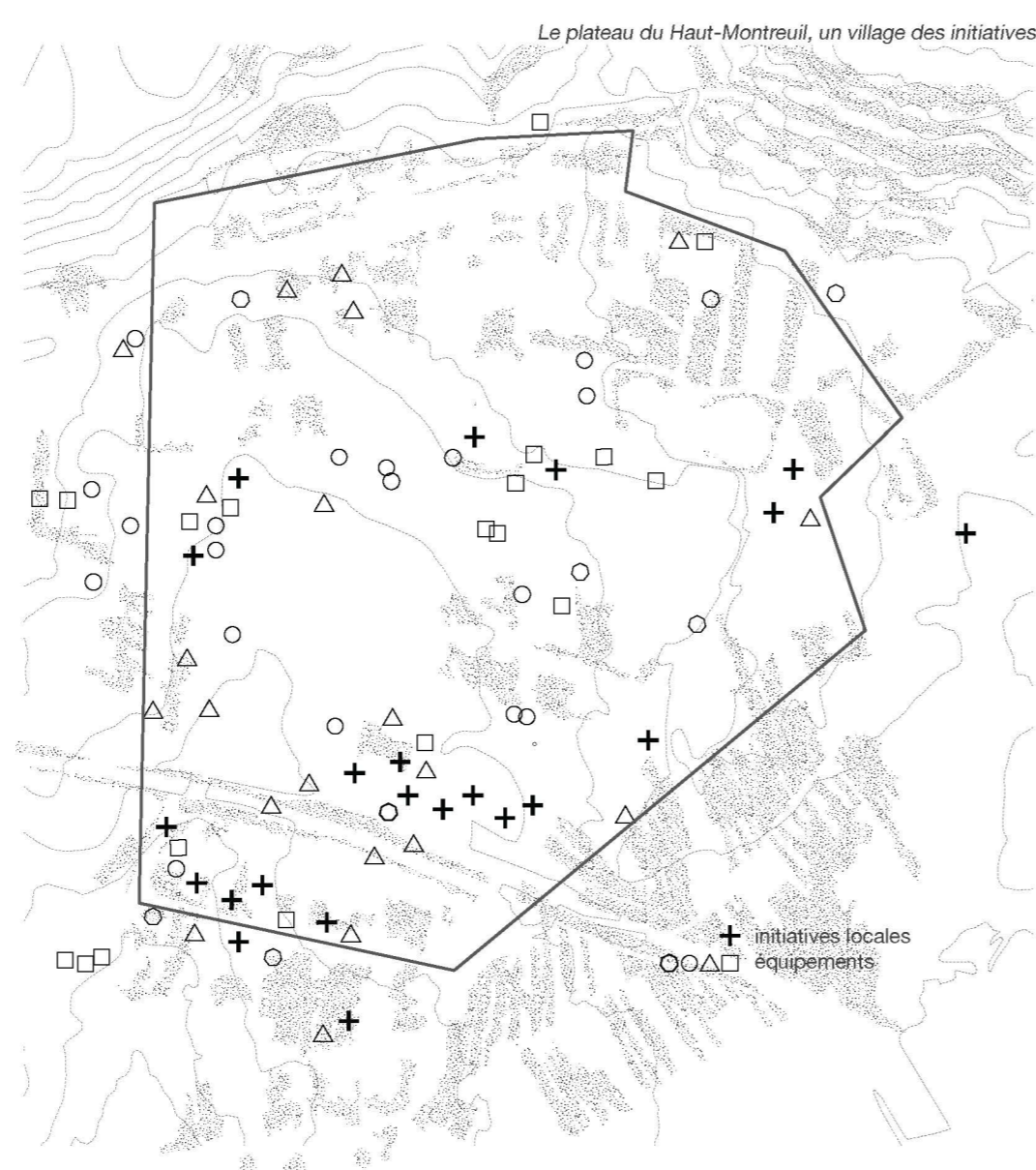
Research by design

Ouvroir de LIeux POTentiels

Notre proposition consiste en l'établissement d'un laboratoire sur le plateau du Haut-Montreuil, baptisé OULIPO, pour fédérer les initiatives à l'œuvre, favoriser leur développement, capitaliser les expériences et les prolonger autour de trois chantiers de recherche/action transversaux...

ECONOMIE COLLABORATIVE, qu'il faut maintenant sortir du tiroir des anecdotes exotiques pour en apprécier le potentiel au cœur de processus d'aménagement conventionnels. La « chose urbaine » est aujourd'hui globalement financiarisée, la structuration de modèles alternatifs peut permettre l'émergence d'une ville autre. OULIPO aurait ainsi pour mission d'apporter des éléments de réponse à deux problématiques distinctes :
• Comment favoriser l'émergence, l'accueil et l'accompagnement d'initiatives spontanées – qui ne se décrètent pas depuis le projet urbain - ?
Exemples : l'autopromotion, aux groupements habitants...
• Comment piloter et intégrer des montages alternatifs susceptibles d'être plus directement pilotés depuis les maîtrise d'œuvre et d'ouvrage urbaines ?
Exemple : opérateurs traditionnels engagés dans des démarches expérimentales ou prospectives, Coopératives habitantes (Cf. loi ALUR)

ISOTROPIE URBAINE, l'empilement et la sédimentation de logiques radioconcentriques à différentes échelles polarise chaque jour davantage le territoire. Les écarts de valeurs sont aujourd'hui critiques (de 1 à 10 pour l'immobilier comme pour l'aménagement en général) et les mécanismes de rééquilibrages « naturels » (éloignement populaire, ségrégation sociale...) ou « artificiels » (subvention, ségrégation spatiale...) atteignent leurs limites. Dans le paysage Francilien, Montreuil est de ce point de vue une sorte de miracle. Cette situation est sans doute pour partie du

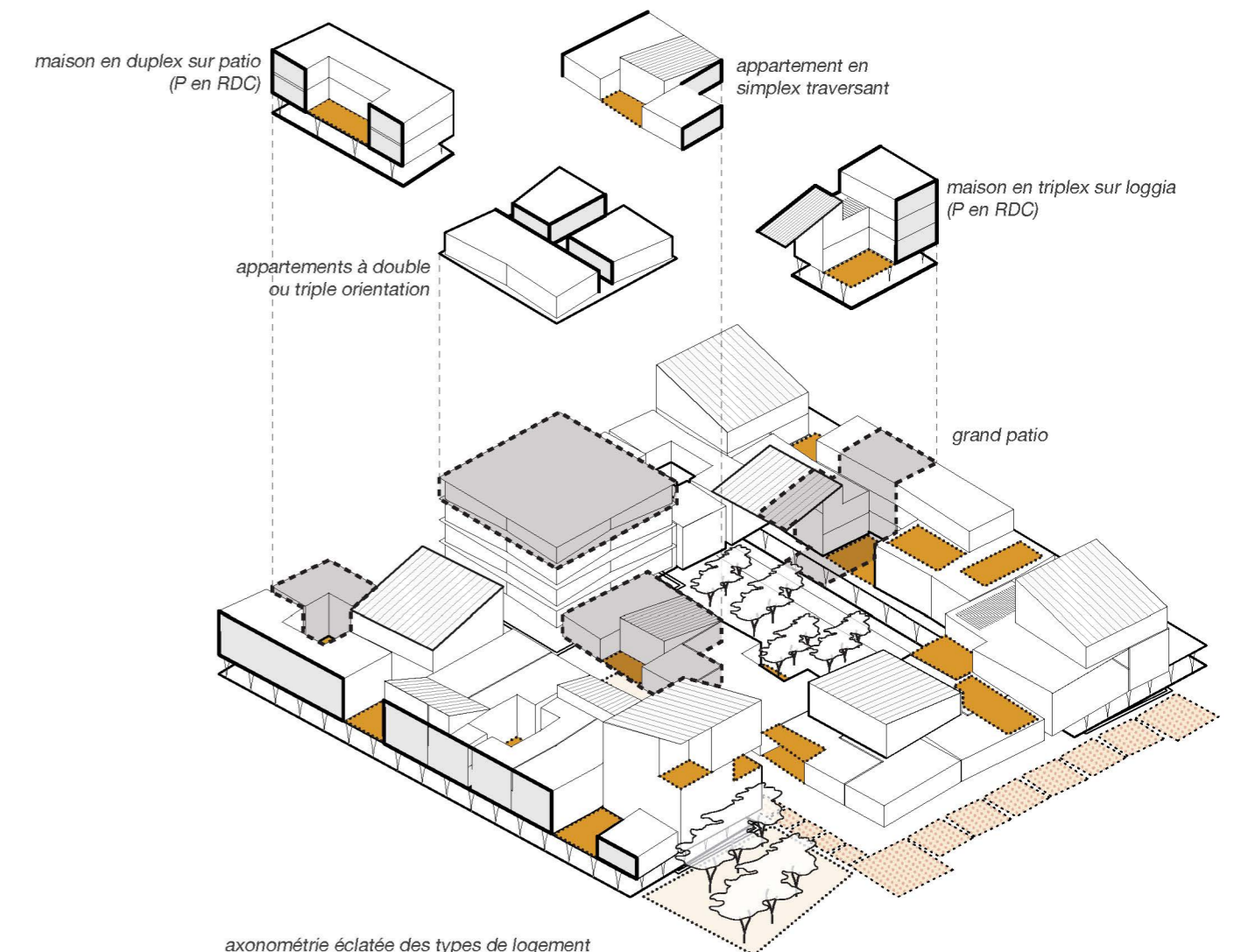


déficit de transports dit structurant à l'échelle d'Est Ensemble. Ce retard est en train d'être corrigé, OULIPO aura pour mission de trouver des modalités de répartition des usages, des populations et des densités susceptible de générer des mixités équitables.

STATUS INTERMÉDIAIRES, les relations public / privé (mais aussi public/public et privé/privé) sont au cœur de la plupart des difficultés et dysfonctionnements urbains. OULIPO, en amont de l'innovation spatiale, aura pour mission d'expérimenter la mise en place de statuts intermédiaires nouveaux (on pense notamment à la propriété

temporaire renforcé dans le cadre de la loi ALUR) mais aussi des dispositifs oubliés (bien de sections, servitudes...).

La combinaison de ces 3 chantiers permet de cibler dans la chaîne de valeur d'une opération d'aménagement abordable les étapes dont la contribution est traditionnellement portée par la puissance publique : le prix du foncier (variable d'ajustement pour atteindre le prix du marché) et les frais financiers (des opérateurs aux investisseurs).



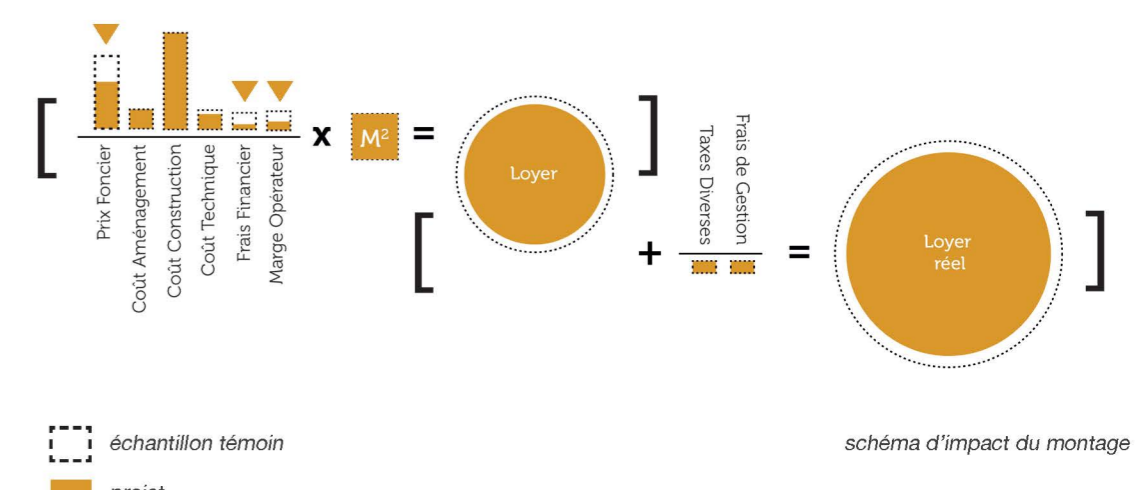
Zone d'activité à proximité de MOZINOR en rive Sud de l'ultime tronçon de l'A186. Le tracé de l'autoroute est amené à accueillir d'importants travaux liés au projet de tramway. Le projet de transport, dont le calendrier est aujourd'hui incertain, prévoit notamment d'importants remblais et la mise à disposition d'une partie conséquente de l'actuel profil en travers de l'autoroute pour des projets immobiliers.

Nous proposons de ne pas attendre l'affermissement des hypothèses et du calendrier du projet de transport pour initier la mutation des emprises SIGNAC.

Pour se faire nous distinguons trois tranches indépendantes. La première, au Sud, peut être déclenchée indépendamment du devenir de l'A86. La seconde peut être déclenchée à affermissement du calendrier du projet

CONTEXTE /
de tramway mais indépendamment de sa configuration spatiale définitive (avec ou sans modification majeure du profil en travers de l'actuelle A186). La troisième peut être déclenchée si le projet de tramway permet effectivement la mise à disposition d'une bande de 75m au droit de l'actuelle A186.

Pour illustrer le travail de l'OULIPO, nous avons simulé le déroulement de la première tranche.



Stratégie foncière, concertation, aménagement, accompagnement juridique administratif et financier, OULIPO devra embarquer un large panel de compétences. Le réglage préalable du niveau d'ambition de ses missions justifiera son format (Société d'Economie Mixte, Société Publique Locale voir Etablissement Public d'Aménagement puisque sont convoqués des enjeux d'intérêts nationaux).