

# **La mixité fonctionnelle au regard du commerce.**

## **Retour sur 4 quartiers en rénovation urbaine**

### **Tome 2 : Annexes**

Mai 2015

#### **IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directrice générale : Valérie MANCRET-TAYLOR

Département Habitat et Société : Catherine BOILLLOT, directrice

Étude réalisée par Brigitte GUIGOU (département Habitat), Elsa CHARON (stagiaire), Camille GOSSELIN (Mission Sécurité),

Martin HERVOUET (Département Economie)

Avec la collaboration de Olivier MANDON

Cartographie réalisée par Adelaïde BARDON, Pascale GUERY et Noémie LEGRAND, Xavier OPIGEZ

Maquette réalisée par Stéphanie ROUSSEAU

N° d'ordonnancement : 2 13 031

*Crédits photo(s) de couverture : Camille GOSSELIN et Brigitte GUIGOU, IAU îdF,*



**Remerciements :** *Nous remercions les directions de projet et les services des communes d'Argenteuil, Bagneux, Clichy-Montfermeil et Meaux pour leur disponibilité et leur soutien dans la réalisation de cette étude. Nous remercions l'ensemble des professionnels qui nous ont accordé un entretien et/ou ont participé à l'atelier du 10/12/2014 à l'IAU îdF. Nous remercions les résidents, les commerçants et professions libérales des sites étudiés pour leur disponibilité.*

*Nous remercions le Puca pour son soutien, ainsi que la Caisse des dépôts et consignations.*

# Sommaire<sup>1</sup>

## 1. Annexes chapitre 1

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1. Zoom Argenteuil (95), Val d'Argent                                                                                                   | 4  |
| 1.2. Zoom Bagneux (92), Tertres et Cuverons                                                                                               | 15 |
| 1.3. Zoom Clichy-sous-Bois–Montfermeil (93), Le Plateau                                                                                   | 31 |
| 1.4. Zoom Meaux (77), Beauval–Pierre Collinet                                                                                             | 45 |
| 1.5. Zoom Clichy–Montfermeil (93), le secteur central du PRU : en attendant le métro du Grand Paris, quels commerces pour quels besoins ? | 57 |
| 1.6. Le tissu économique des entreprises en ZFU d'Île-de-France<br>(source : Urssaf)                                                      | 67 |

## 2. Annexes chapitre 2

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Guide d'entretien commerçants, artisans, professions libérales                        | 71 |
| 2.2. Questionnaire auprès des usagers                                                      | 72 |
| 2.3 : Epareca : « profil type des commerçants »                                            | 73 |
| 2.4 : Enquête de la CRMA sur l'artisanat dans les territoires prioritaires d'Île-de-France | 74 |

## 3. Annexes chapitre 4

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.4 : Tableaux sur les caractéristiques (objet social et CA annuel en €) des commerces des polarités étudiées) | 77 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

---

<sup>1</sup> Les annexes sont classées en fonction des chapitres du tome 1 dans lesquels elles sont référencées.

# **Annexes chapitre 1**

## 1.1. ARGENTEUIL (95) – Val d'Argent



Source : IAU ÎdF – B. GUIGOU

### Population :

- commune 2011 : 104 282 habitants
- quartier (périmètre Anru) : 27 000 habitants
- communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons, 2 communes et 132 612 habitants (recensement 2011)

Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 165 euros par habitant (DGF 2013)

Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 251 euros (DGF 2013)

Superficie du quartier (périmètre Anru) : 225 ha

Revenu médian par UC (2008, source : SIG DIV, RP 2008) : 13 718 (Zus) ; 15 680 (commune)

Étrangers (source : RP 2006, Pôle Emploi 2006, CNAM 2006) : 20,6 % (Zus), 18,1 % (commune)

Dernière version PLU : dernière modification 2013 (approuvé en 2007)

CUCS Argenteuil-Bezons : 2007-2014

QPV Val d'Argent nord et Val d'Argent sud.

Contrat de ville 2015-2020

Date de signature convention Anru : 22/02/2005

Avenant simplifié n°1 : 2007

N'est pas dans la liste des quartiers nationaux du nouveau PNRU

Démolitions : 466

Constructions : 466

Réhabilitations : 2 532 et résidentialisations : 2 204

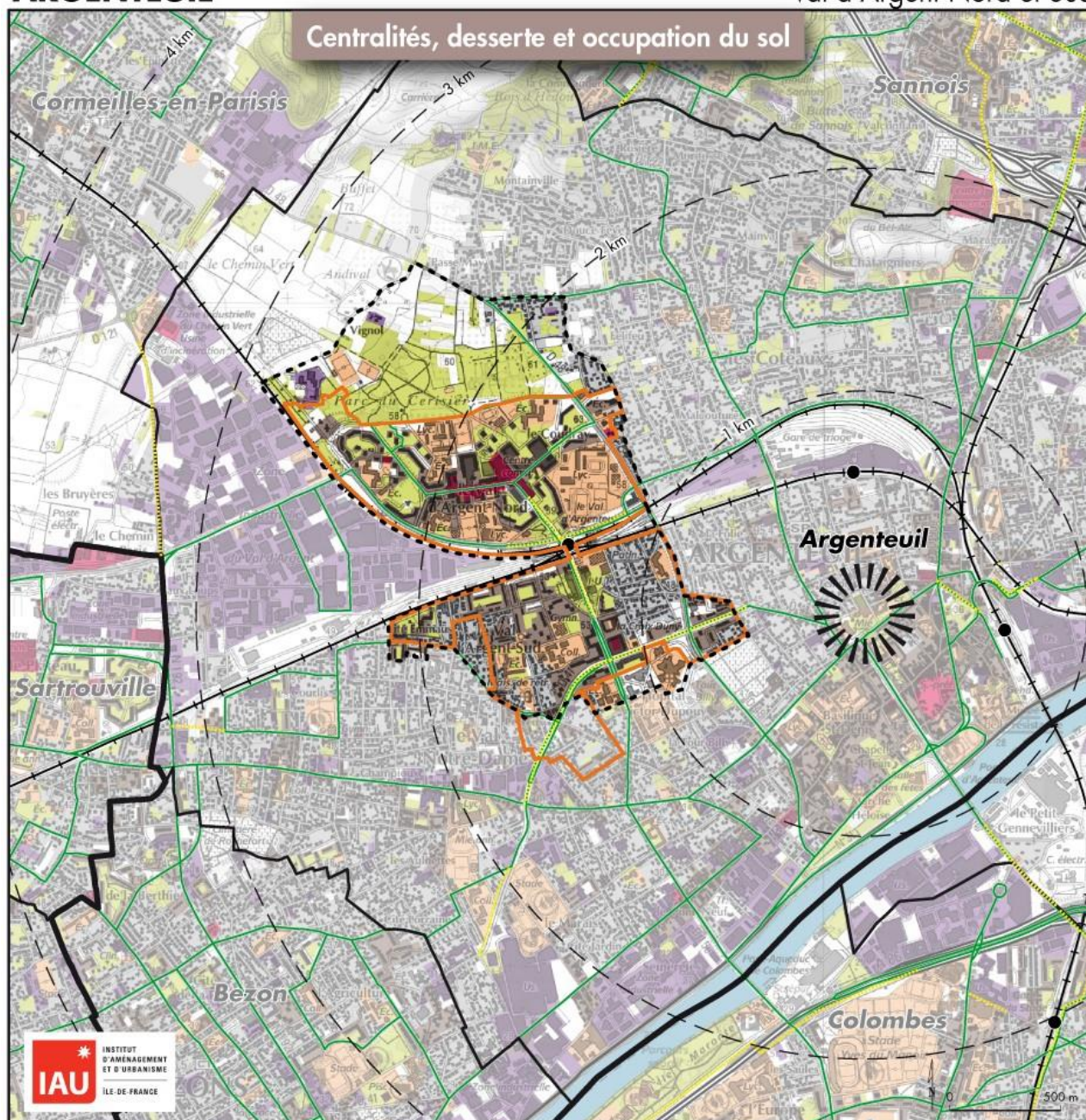
### Éléments financiers issus des conventions :

- Financement prévisionnel du projet : 334,9 M€ dont financements Anru (35,47 %) : 118,8 M€
- Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale (18,39 %) : 61,6 M€.



# ARGENTEUIL

Val d'Argent Nord et Sud



## Périmètres



## Limites administratives



## Transport / accessibilité



## Occupation du sol



Sources : IGN scan 2006,  
MOS 2003 - SIGR IAU idF  
© IAU idF 2009



# ARGENTEUIL

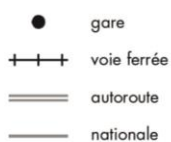
Val d'Argent Nord et Sud



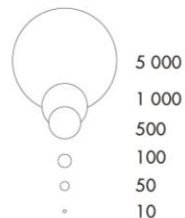
## Périmètres



## Transport / accessibilité



## Nombre d'emplois



## Type d'emplois



## Limites administratives

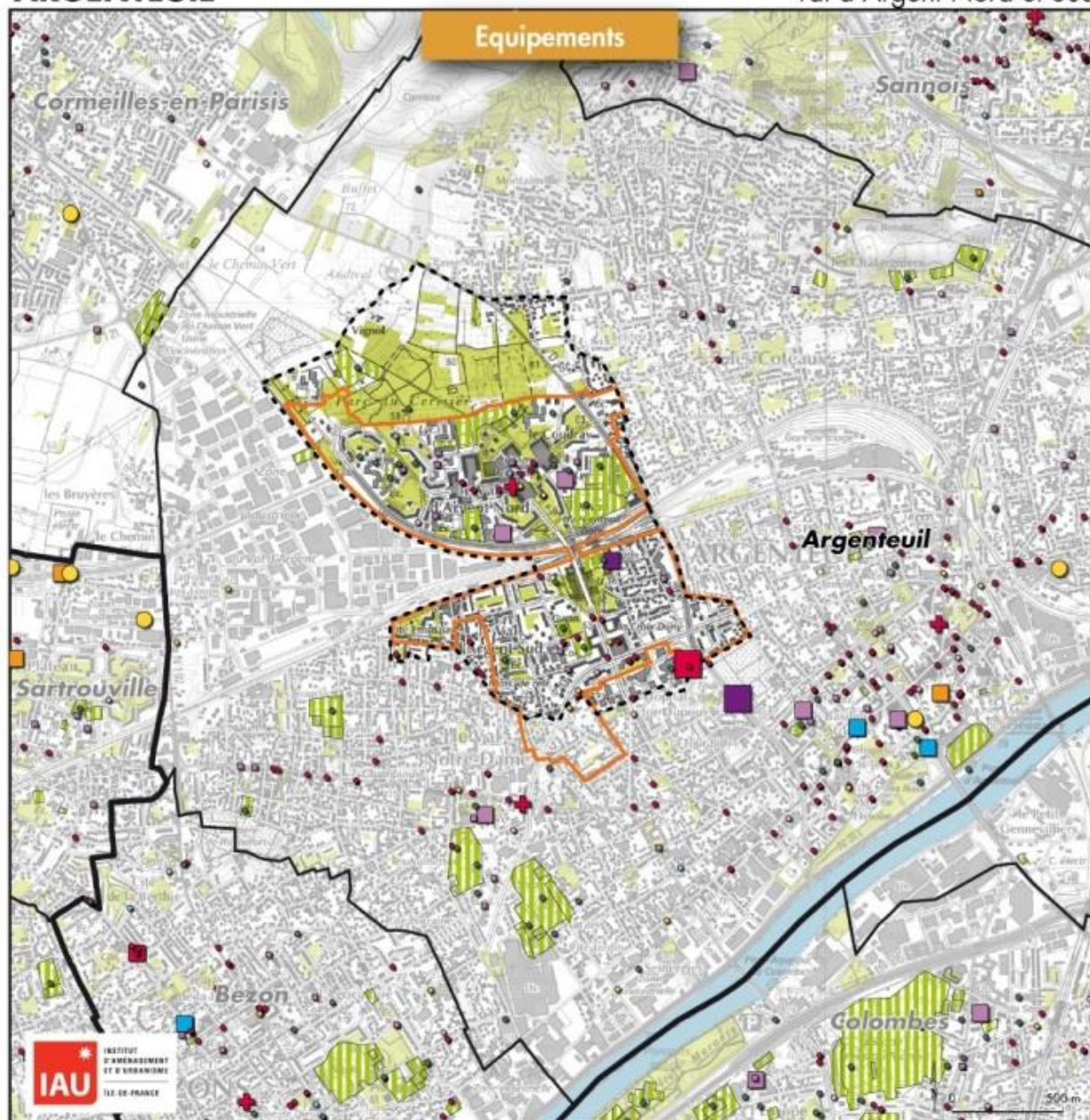


Sources : Altares - juin 2013,  
IGN scan 2009, SIGR IAU idF  
© IAU idF 2013



# ARGENTEUIL

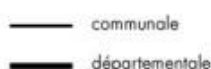
Val d'Argent Nord et Sud



## Périmètres

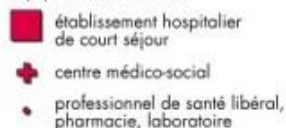


## Limites administratives



## Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

### Équipements de santé



### Équipements d'enseignement



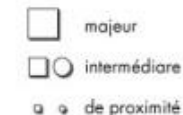
### Équipements commerciaux



### Équipements culturels, sportifs, de loisirs



## Hiérarchie des équipements



Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idf © IAU idf 2009

# **1. Contexte, orientations et conduite du projet**

## **1.1 Situation géographique, caractéristiques socio-économiques**

Le programme de rénovation concerne l'ancienne Zup du Val d'Argenteuil, nommée aujourd'hui Val d'Argent et regroupant deux quartiers d'Argenteuil: le Val nord et le Val sud. La ville d'Argenteuil, troisième ville d'Ile-de-France, comptait 104 282 habitants au dernier recensement de 2011. Argenteuil est une ville étendue (1 770 ha) longée au sud par la Seine sur cinq kilomètres.

Le Val d'Argent, qui s'étend sur 225 ha, s'inscrit dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, au sud du département du Val-d'Oise, aux frontières des Hauts-de-Seine (Colombes) et des Yvelines (Sartrouville). Le quartier compte environ 27 000 habitants, soit près du tiers de la population d'Argenteuil.

### **Un quartier bien desservi marqué par une forte présence d'infrastructures de transports**

Si le quartier bénéficie d'une bonne desserte vers Paris (gare d'Argenteuil SNCF, RER C au cœur du quartier, trajet de 15 minutes jusqu'à Saint-Lazare), de plusieurs lignes de bus qui le traversent, il n'en demeure pas moins que le Val d'Argent reste enclavé par le faisceau de voies ferrées. L'emprise des voies ferrées coupe l'accès aux emplois de la zone industrielle à l'ouest et coupe le quartier en deux secteurs distincts : le nord et le sud. Le centre-ville d'Argenteuil est situé à moins d'un kilomètre du Val sud.

La concomitance d'un vaste ensemble d'habitat social et des infrastructures ferrées, routières et piétonnières qui desservent le quartier, a été mise en œuvre par la séparation des flux automobiles et piétonniers à travers la réalisation de dalles couvrant des aires de stationnement. Ces dalles permettent un regroupement des infrastructures d'accès à la gare et de franchissement des emprises ferrées mais causent de nombreux dysfonctionnements (coût de gestion, problèmes techniques, fonciers, juridiques, problèmes d'usage...).

### **Une occupation du sol très fragmentée**

On observe une prépondérance de l'habitat individuel à l'est du Val sud. L'habitat collectif se concentre au cœur du Val nord et du Val sud, laissant de grandes emprises aux équipements et aux espaces verts (parcs, espaces agricoles et sportifs de plein air).

Une observation de la configuration urbaine des deux ensembles du Val d'Argent révèle une forte densité bâtie qui se développe autour de dalle piétonnière. De vastes aires paysagères entourent le quartier<sup>2</sup>.

Dans le Val sud, on est en présence d'une urbanisation mixte à dominante pavillonnaire.

### **Un périmètre peu dense en matière d'emplois**

La ville d'Argenteuil est fortement marquée par son passé industriel, avec la commune limitrophe de Bezons. Elle constitue encore un pôle industriel important du département.

Étendu sur 225 ha, le périmètre de l'Anru est peu dense en matière d'emploi (cartes « localisation des emplois » et « équipements »). Le quartier du Val d'Argent regroupe 15 % des emplois présents sur la commune d'Argenteuil, soit 4 423 emplois. Avec la présence d'établissements publics, de nombreux emplois se localisent autour du centre-ville, situé à moins d'un kilomètre au sud du quartier.

La majorité de l'effectif d'emploi, présent sur le quartier, relève du secteur public, notamment avec l'emprise des équipements sportifs et des établissements scolaires, mais surtout avec l'hôpital Victor Dupouy au sud du quartier qui compte 2 725 emplois (soit 62 % de l'effectif présent sur le quartier). Alors qu'ils représentent 93 % des établissements présents sur le

---

<sup>2</sup> La procédure de Zup mise en place en 1961 prévoyait quatre zones : deux zones d'habitation le Val nord et le Val sud, une zone industrielle à l'ouest et une zone destinée aux espaces verts au nord.

périmètre de rénovation urbaine (soit 489 établissements), les établissements privés n'assurent que 27 % des emplois. Le supermarché (Simply Market) est l'établissement privé le plus important avec une centaine d'emplois.

A proximité immédiate du périmètre de rénovation urbaine, la ZA du Val d'Argent (150 hectares) est très peu dense (vide à 60 %). Les établissements qui y sont dispersés, comptent de faibles effectifs (moins de 500 emplois). En revanche, des établissements plus importants (entre 500 et 1 000 employés par établissement) sont implantés dans la ZA située aux frontières de la commune de Colombes (Hauts-de-Seine), le long de la Seine.

## **1.2 Historique du projet de rénovation urbaine**

À partir des années 1980, la récession économique perturbe fortement le développement de ces quartiers où, malgré une implication des services publics, la paupérisation de la population est constatée. Jointe à une insuffisance de l'entretien et de la gestion urbaine et à la montée du sentiment d'insécurité, la situation appelle une réponse des pouvoirs publics.

Dès 1994, le grand projet urbain (GPU) d'Argenteuil est créé par la ville et l'Etat, avec le soutien du conseil régional, du conseil général et de la CDC. Il s'agit donc d'un projet déjà ancien, sur un site de grande taille, qui a fait l'objet d'investissements antérieurs (GPU, GPV) qui ne sont pas rappelés dans la convention. Ils avaient été réalisés principalement dans le Val nord : installation et regroupements d'équipements complémentaires (mairie annexe, bureau du CPAM, poste, centre de santé, centre social), ce qui explique que le PRU se soit surtout concentré dans le secteur nord, là où se trouve la plus grande concentration d'équipements et donc au plus grand potentiel de polarité. Un volet important du travail du GPU-GPV concernait en outre la question commerciale.

La convention avec l'Anru a été signée le 22/02/2005, plusieurs avenants et un plan de relance ont été signés, et le passage à la phase opérationnelle s'est accéléré à partir de 2007. L'avenant de sortie devrait être finalisé début 2015, afin de clôturer le PRU1 en 2018. D'autre part, le dispositif partenarial structuré par le GIP a pris fin en 2013 (fin d'activité puis dissolution du GIP au premier semestre 2014), la ville reprenant la conduite du projet de rénovation urbaine.

De nombreux problèmes, notamment des blocages politiques, entravent la mise en œuvre du PRU. Les élus ont ainsi récemment demandé d'adhérer à la métropole du Grand Paris (MGP) et de sortir de la communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons (CAAB), ce qui compromet fortement la mise en œuvre des dispositifs prévus. En outre, Argenteuil se trouve en situation financière difficile et risque d'être mise sous tutelle en 2015, ce qui a eu pour conséquence d'optimiser et d'ajuster certains calendriers pour mieux répartir la charge financière, mais aussi de modifier certaines stratégies d'intervention tout en clarifiant les priorités en fonction de cette capacité d'investissement limitée (et pourrait ainsi empêcher la réalisation de certains projets encore en attente). Enfin, le fait que la ville ait repris la conduite du PRU a certes permis de requestionner les priorités, mais a aussi eu pour corolaire de retarder certaines mises en œuvre d'opérations. Les dernières opérations devraient intervenir fin 2018.

## **1.3 Principales orientations d'après la convention**

Les objectifs généraux du projet sont de restructurer le quartier, diversifier et requalifier l'habitat, requalifier les espaces collectifs et diversifier les fonctions. Concernant la programmation du PRU, il n'y a pas eu de volonté de restructurer la forme urbaine ni les fonctionnalités du quartier en profondeur : il y a eu seulement 6 % de démolitions, dont 70 % des relogements en Zus et 30 % dans la commune. Le Val d'Argent reste un quartier principalement résidentiel. Il est difficile de synthétiser la logique d'ensemble de ce projet ambitieux qui concerne un vaste périmètre, un grand nombre d'habitants, un nombre très élevé d'opérations et s'étale sur plusieurs années. De plus il y a eu de nombreux changements entre les intentions affichées dans la convention et les projets réellement mis en œuvre.

Le GIP d'Argenteuil a été créé en 1995 par l'Etat, fortement impliqué sur le site, la ville, un collège de 14 bailleurs, le conseil général du Val-d'Oise et la CDC et était alternativement présidé

par le maire d'Argenteuil et le préfet du Val-d'Oise. Il assurait le pilotage opérationnel du projet. Il a été dissous fin 2013, le pilotage du projet étant alors transféré aux services de la ville.

La CA d'Argenteuil-Bezons, créée le 22/12/2005, n'a pas été signataire de la convention et a pris la décision, lors de sa création, de ne pas intervenir dans un projet déjà très avancé. En 2014, la ville d'Argenteuil a demandé son rattachement à la métropole du Grand Paris.

Il convient toutefois de préciser que la stratégie du PRU a été modifiée tout au long de sa mise en œuvre, du fait de problèmes financiers et politiques. Ainsi, la stratégie d'intervention sur les commerces de la dalle a été revue en octobre 2012. D'autre part, un avenant a transféré les financements de l'Anru prévus pour les opérations de réhabilitation des parkings – Val nord et Val sud – au délégataire de service public, ce qui implique un changement de stratégie en matière de stationnement.

## 2. L'investissement en matière de mixité fonctionnelle (en 2009)

L'avenant du 09/03/2009 prévoit 61,5 M€ sur la diversification des fonctions, répartis entre deux lignes de financement. 40,2 M€ sont consacrés aux équipements et locaux associatifs et 21,4 M€ sont consacrés aux aménagements et espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente 18,39 % de la base de financement prévisionnel budgété au total, soit un montant de 2 278 € par habitants. La part financée par l'Anru s'élève à 37,85 %.

### La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

|                                                  | Total (€)   | Financements Anru (€) | Part Anru / Total (%) |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Équipements et locaux associatifs                | 40 207 085  | 18 153 106            | 45,15                 |
| Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux | 21 366 635  | 5 153 892             | 24,12                 |
| Total MF                                         | 61 573 720  | 23 306 998            | 37,85                 |
| Total convention                                 | 334 867 043 | 118 828 897           | 34,48                 |
| Part MF / total                                  | 18,39       | 19,61                 |                       |

Cf : Plan de financement avenant, signé le 27/11/2008

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent ou sont liées à des interventions sur les équipements : aménagements des abords du collège, aménagement de jardins, traitement d'espaces verts ou d'espaces publics, démolition d'une supérette...

**Pour des développements sur la mixité fonctionnelle dans le PRU, voir le rapport tome 1.**

## 3. Enjeux et perspectives pour le quartier

Le Val d'Argent reste dans la liste des quartiers en politique de la ville, mais le PRU n'aura pas de suite. Indépendamment de l'achèvement des travaux la question du devenir du quartier, dont la ville a entériné le fait qu'il resterait un quartier populaire, et de sa place dans la ville se pose, comme celle de sa gestion ultérieure et de l'organisation des politiques à mettre en œuvre. Pour cela différents outils sont disponibles.

Un plan stratégique local (PSL) commandé par la CA et l'Etat a été élaboré de façon partenariale mais n'a cependant pas été validé par les élus. La question de la gestion urbaine de proximité demeure centrale selon les services techniques de la mairie : il reste à mobiliser tous les acteurs (publics, privés, copros, etc.) pour la mettre en place. Parallèlement des orientations du contrat de ville 2015-2020 avec la ville, la CA et l'Etat, impacteront le secteur. Un des points forts du contrat de ville (qui fait l'objet d'une négociation ville-CAAB, malgré le blocage politique actuel et



qui va être prochainement signé avec l'Etat à l'horizon mi-2015 sera le volet éducation et formation. En outre, le projet urbain de la friche Balzac, comprise dans le périmètre PRU, et la mise en service de la gare de desserte de la tangentielle Nord (même si le tracé définitif n'est pas encore stabilisé), devraient permettre de favoriser l'attractivité du quartier.

Alors qu'Argenteuil souhaite intégrer la MGP, un autre enjeu réside dans la gouvernance. Il s'agit de penser au « périmètre hors PRU », travailler avec l'ensemble des acteurs concernés, coproduire les objectifs du projet en amont, afin d'articuler le local au global, de faciliter la cohérence de la stratégie économique, ce qui permettra notamment selon les services techniques de la ville de faciliter l'accès à l'emploi. Ces acteurs devront s'investir dans les NPRU et les futurs projets du quartier.

Cela devrait également contribuer à permettre de désenclaver le quartier et faciliter l'accès à l'emploi, par les transports en commun notamment, en faisant sortir les habitants de leur quartier. L'enjeu n'est en effet pas tant de remplir le Val d'Argent et sa ZA, que d'« amener » les habitants vers les entreprises. Pour ce faire, la rénovation urbaine doit aussi voir large, et entériner le fait que les enjeux urbains de développement sont aussi dans d'autres quartiers de la ville, et même au-delà de la commune, sans se concentrer sur une géographie prioritaire définie de façon trop rigide. A ce titre, le Stif devra à l'avenir être davantage impliqué au vu de ces enjeux de désenclavement, de nombreux projets dépendant du calendrier de réalisation de la gare tangentielle (comme la friche Balzac par exemple).

**Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Val d'Argent**

| Nom de l'équipement                                                                                                                                                                      | Type d'intervention                                                                           | Calendrier de réalisation                                                                                                                                                                                                                                                           | Base de financement + réajustement                                                                                                                                                | Eléments de programmation                                                                                                                    | Place dans le projet urbain                                                                                                      | Rayonnement attendu                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Equipements scolaires :<br>réhabilitation de groupes<br>scolaires Romain Rolland,<br>Henri Wallon, Marcel<br>Cachin, Ecole Anatole<br>France<br>Reconstruction de l'école<br>Paul Eluard | Réhabilitation<br>MO : Ville<br>Reconstruction<br>MO Ville<br>En partie sous mandat<br>SEMAVO | Anatole France, – livré 09/2013<br>Paul Eluard – livré 11/2011<br>Henri Wallon – livré 07/2007<br>Marcel Cachin – livré 09/2009<br>Romain Rolland – livré 11/2009                                                                                                                   | A.F > 13M€<br>P.E > 13.7M€<br>H.W >2.5M€<br>M.C >1.7M€<br>R.R >1M€                                                                                                                | Salles de classes<br>maternelle et<br>élémentaire,<br>réfectoire...                                                                          | Val d'Argent nord<br>(Paul Eluard,<br>Anatole France,<br>Romain Rolland,<br>Henri Wallon)<br>Val d'Argent sud<br>(Marcel Cachin) | Quartier                                                       |
| 3 équipements sociaux :<br>centre social Gavroche et<br>salles Saint-Just et Oxygène                                                                                                     | Construction<br>MO : Ville                                                                    | St just livraison 2012<br>Gavroche livraison 2012<br>Oxygène livraison 2011                                                                                                                                                                                                         | St Just > 700 K€<br>Gavroche >3.5M€<br>Oxygène >109K€                                                                                                                             | Salle d'activités, de<br>loisirs et de réunions                                                                                              | Val d'Argent nord                                                                                                                | Quartier                                                       |
| Equipement social Bérionne                                                                                                                                                               | MO : ville                                                                                    | Passé en 2012 des études à la<br>réalisation<br>Réceptionné en 2013                                                                                                                                                                                                                 | 1.9M€                                                                                                                                                                             | Salle d'activités et de<br>loisirs                                                                                                           | Val d'Argent nord                                                                                                                | Quartier, pour<br>remplacer<br>l'équipement social<br>Conjugué |
| Equipements sportifs<br>extérieurs R. Rolland :<br>terrain de rugby, skate                                                                                                               | MO : Ville                                                                                    | Livrés en 2008                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,2M€                                                                                                                                                                             | Développement<br>d'espaces sportifs<br>ouverts en lisière des<br>quartiers d'habitat<br>Programmation du<br>plateau remise en<br>question    | Val d'Argent nord                                                                                                                | Proximité                                                      |
| Halle des sports Romain<br>Rolland : piste d'athlétisme<br>et terrain de sports                                                                                                          | MO : ville                                                                                    | Début travaux mi 2015/ fin prévue<br>en 2017                                                                                                                                                                                                                                        | Halle des sports :<br>11,4M €<br>Terrains de sport :<br>3,5 M€                                                                                                                    | Salle de multi sport<br>dojo judo, vestiaires<br>Terrain de football,<br>piste d'athlétisme                                                  | Val d'Argent nord                                                                                                                | Communal voire<br>au-delà                                      |
| Locaux bailleurs, CPAM,<br>centre social                                                                                                                                                 | MO Ville > CPAM                                                                               | Passés des études à la réalisation<br>depuis 2012<br>CPAM livrée en 2013                                                                                                                                                                                                            | CPAM : 150K€                                                                                                                                                                      | CPAM : Réhabilitation<br>du corps de bâtiment<br>(façade, étanchéité...)                                                                     | Val d'Argent nord                                                                                                                | Quartier proximité                                             |
| Pôle commercial Val<br>d'Argent Nord                                                                                                                                                     | Démolition,<br>regroupement des<br>commerces au cœur<br>de la place des<br>Terrasses          | Majeure partie interventions<br>antérieures au PRU :<br><br>2002/2005 : rachat locaux par SAS<br><br>Depuis 2009 : isolation des volumes<br>commerces et espaces publics,<br>réaménagement du travelor par<br>EPARECA et mise sur espace<br>public et réhabilitation coque (doit se | 2013 : 420 K € pour<br>deux coques<br>2015 : 650K€, pour<br>équivalent trois<br>coques<br><br>Total interventions<br>dans le cadre du<br>PRU (acquisitions et<br>travaux) : 1.8M€ | restructuration dalle,<br>démolition/<br>restructuration<br>commerces (25)<br>installation enseigne<br>alimentaire moyenne<br>(Leader Price) | Val d'Argent nord                                                                                                                | Proximité                                                      |

|                                                                                                        |                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                        |                                                           |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                        |                                                                                      | terminer en 2015)<br><br>Depuis 2009, mise en œuvre du programme complémentaire : 9 boutiques (rachat ville)<br>1 coque commerciale reste à acquérir<br>2 coques restent à réhabiliter |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                        |                                                           |               |
| « Bâtiment Ouest »<br>Construction d'un bâtiment pour l'activité économique : administration tertiaire | MO : SCI Urban Park                                                                  | Juin 2009 : dépôt du PC<br>Démarre début 2010<br>Achevé t fin 2011                                                                                                                     | Montage financier pluri-partenarial : CDC, SEMAVO, CL<br>Puis partenariat avec privé<br>Prix de sortie prévu : 100€/m <sup>2</sup> (contre 140€/m <sup>2</sup> ) | 3 500 m <sup>2</sup> de bureaux : locaux du CG 95 (1700m <sup>2</sup> ), bureau de police, GIP, petits bureaux divisibles de 30m <sup>2</sup> minimum. | Bordure de dalle du Val d'Argent nord, situation centrale | Communal      |
| Restructurations de locaux pour accueil d'activités sur dalle                                          |                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                        | Place des Terrasses, au-dessus du Franprix                | Quartier      |
| L'Ouvre-Boîte : couveuse + 6 ateliers locatifs + 8<br><u>Hors PRU</u>                                  | Plusieurs changements ; difficultés de réalisation<br>MO : SCCV La Couveruse (Kilic) | Livraison début 2014                                                                                                                                                                   | 1,6 M€<br>45 % financement FEDER                                                                                                                                 | Couveruse (gestion Agglomération Argenteuil-Bezons)<br>Ateliers locatifs                                                                               | Val d'Argent nord                                         | Intercommunal |

## 1.2. BAGNEUX (92) Tertres et Cuverons



Source : IAU ÎdF – B. GUIGOU

### Population :

- commune (2011) : 38 002 habitants
- quartier (périmètre Anru) : 4 000 habitants
- communauté d'agglomération Sud-de-Seine (Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses, Malakoff) : 144 789 habitants (2011).

Potentiel financier par habitant de la commune : 1 345 € (DGF 2013)

Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique : 1 316 € (DGF 2013)

Superficie du quartier (périmètre Anru) : 21 ha

Revenu médian par UC (2008, source : SIG DIV, RP 2008) : 16 175€ (Zus) ; 17 143 € (commune)

Etrangers (sources : RP 2006, Pôle Emploi 2006, CNAM 2006) : 13,6 % (Zus), 12,9 % (commune)

CUCS 2007/ 2014 des Blagis (communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-roses, Sceaux)

QPV des Blagis

Contrat de ville 2015-2020

Date de signature convention Anru : 4 décembre 2006.

Avenant de clôture : novembre 2014 pour une fin de PRU mi-2016

Le quartier n'est pas dans la liste nationale du Nouveau PNRU

- Démolitions : 273
- Constructions : 273 (dont sur le quartier et hors site),
- Réhabilitations : 228 et résidentialisations : 228

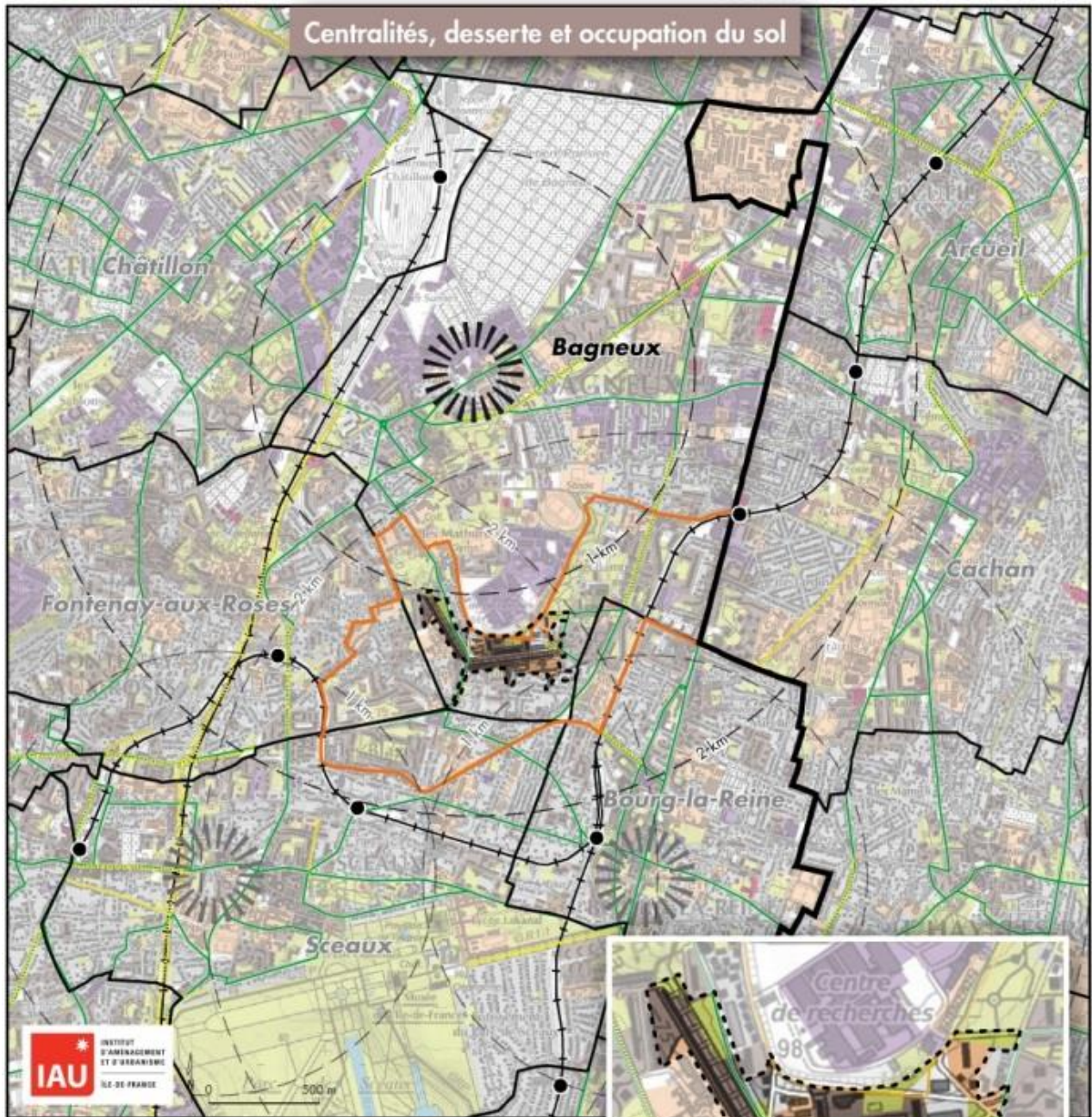
### Eléments financiers issus des conventions :

- Financement prévisionnel du projet : 128,6M€ dont 34,0M€ (soit 26,4 %) de financements Anru.
- Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 12,4 % (16,0M€)



# BAGNEUX

Quartier des Tertres et Cuverons



## Périmètres

- PRU
- ZUS

## Limites administratives

- communale
- départementale

## Transport / accessibilité

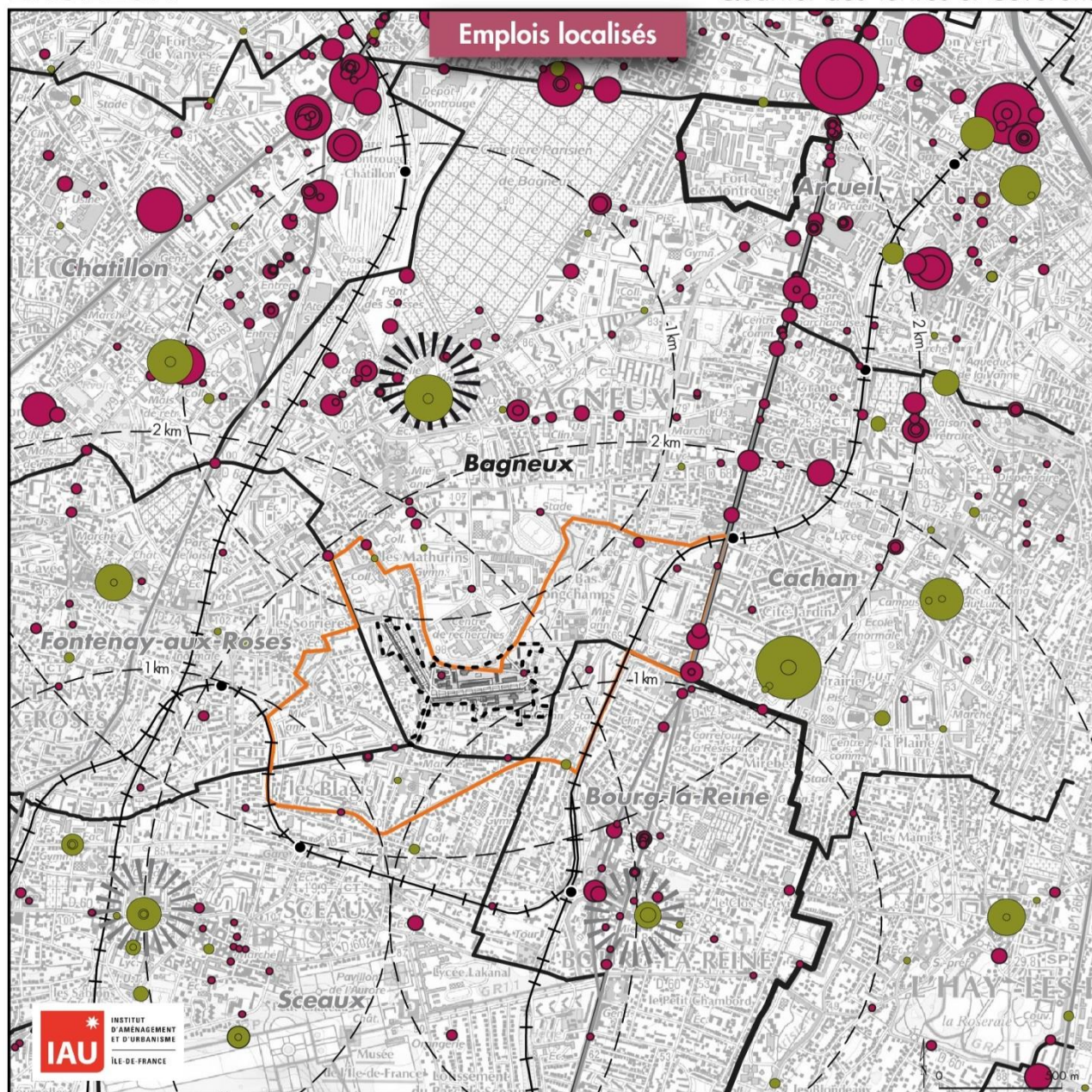
- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale
- ligne de bus
- piste cyclable
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville

## Occupation du sol

- habitat collectif
- habitat individuel
- activités
- équipement
- surface commerciale
- parc, jardin
- eau

Sources : IGN scan 2006,  
MOS 2003 - SIGR IAU idf  
© IAU idf 2009





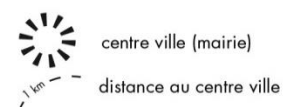
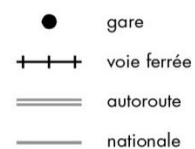
### Périmètres



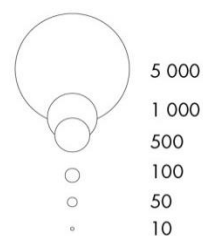
### Limites administratives



### Transport / accessibilité



### Nombre d'emplois



### Type d'emplois

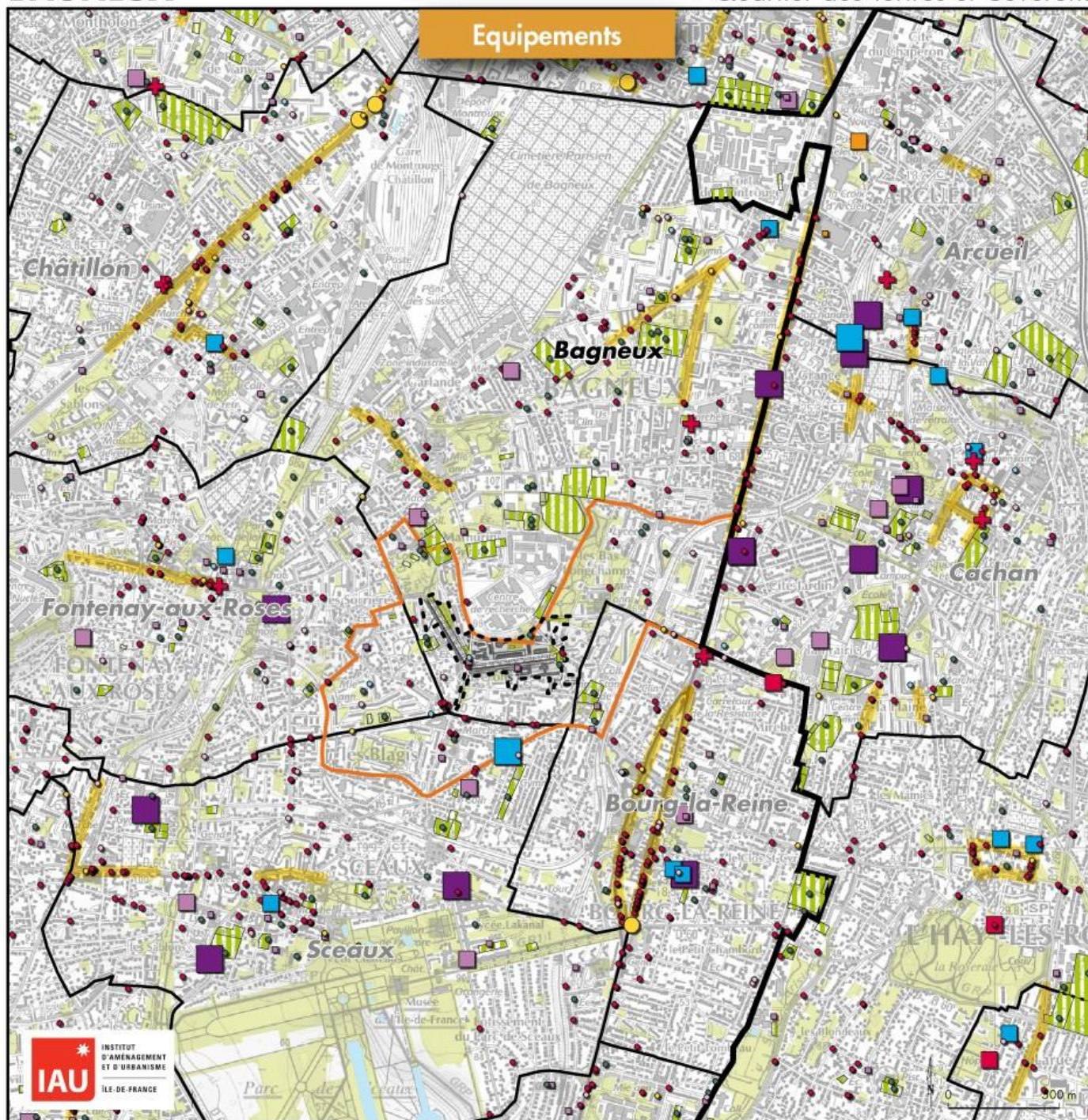


Sources : Altares - juin 2013,  
IGN scan 2009, SIGR IAU idF  
© IAU idF 2013



# BAGNEUX

Quartier des Tertres et Cuverons



## Périmètres

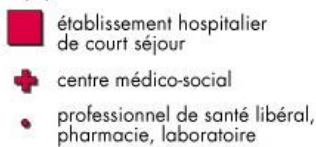


## Limites administratives



## Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

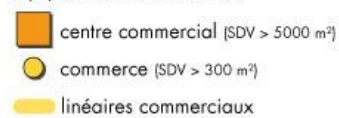
### Equipements de santé



### Equipements d'enseignement



### Equipements commerciaux



### Equipements culturels, sportifs, de loisirs



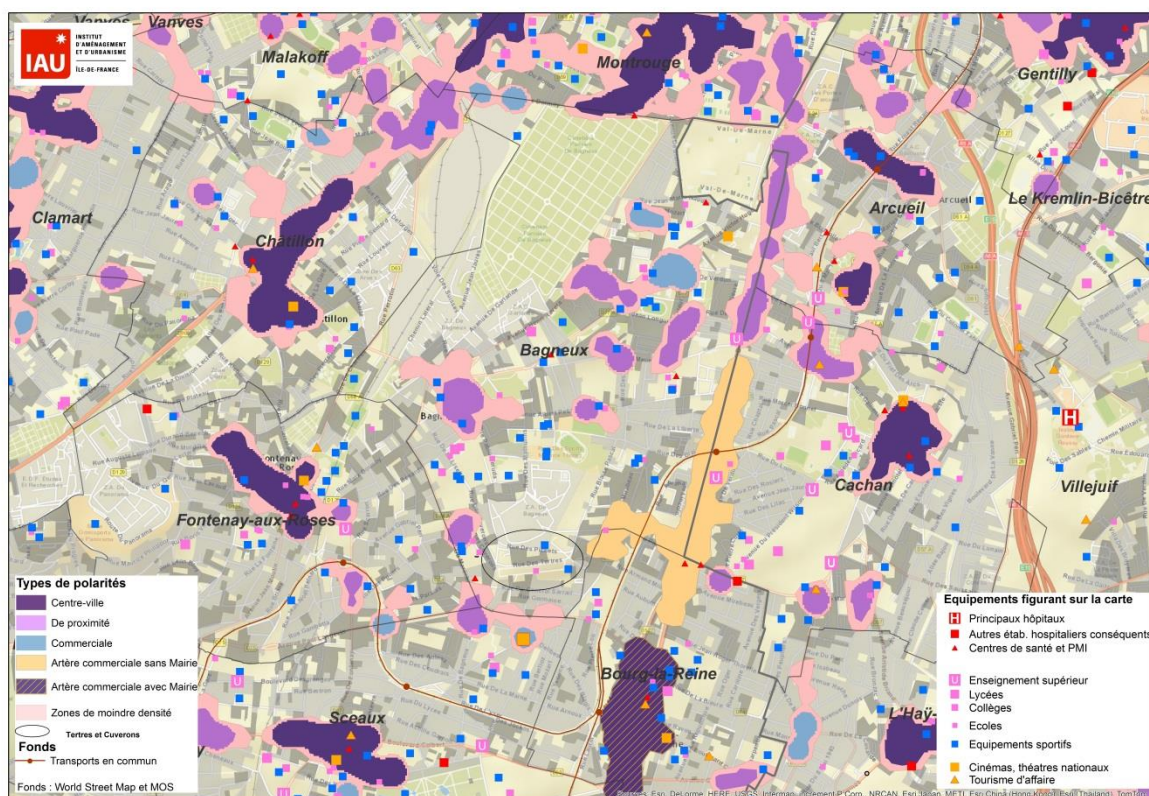
## Hiérarchie des équipements



Sources : IGN scan 2006,  
MOS 2003 - SIGR IAU îdf  
© IAU îdf 2009



### Carte Polarités d'équipements et de services à Bagneux<sup>3</sup>



#### Lecture de la carte

La commune de Bagneux n'a aucune polarité dite de centre-ville mais de nombreuses polarités de proximité, souvent corrélées avec des zones de moindre densité. En revanche plusieurs des communes situées à proximité du quartier Tertres et Cuverons ont une polarité de centre-ville affirmée : c'est le cas de Sceaux, de Bourg-la-Reine et, un peu plus loin, de Fontenay-aux-Roses.

Le secteur Tertres et Cuverons est aussi situé à proximité de nombreuses ressources ; il est à environ 300 mètres du centre commercial de proximité de l'avenue Jean Perrin à Sceaux et dispose à moins de 700 mètres) d'autres commerces, de collèges, d'équipements sportifs, d'équipement culturel...

<sup>3</sup> Voir étude IAU îdF, Catherine Mangeney : Les polarités d'équipements et services en Ile-de-France, juin 2014

## **1. Contexte, orientations et conduite du projet de rénovation urbaine**

### **1.1. Situation géographique, caractéristiques socio-économiques**

La commune de Bagneux (Hauts-de-Seine) s'étend sur 419 ha et compte 39 000 habitants en 2006. Elle est située à environ 3 km au sud de Paris. La RN 20, qui borde la ville, assure la transition avec Paris et supporte l'essentiel du trafic de transit. La ligne B du RER passe également en bordure de la commune.

Le projet de rénovation urbaine concerne le quartier des Tertres et Cuverons (4 000 habitants). Ce petit territoire de 21 hectares, implanté sur une butte à forte pente, est situé au sud de la commune de Bagneux et distant d'environ 1 à 2 km de trois centres-villes : celui de Bourg-la-Reine (le plus proche), celui de Bagneux et celui de Sceaux. Néanmoins, l'emprise du site d'activité Thomson/DGA au nord du quartier limite la connexion du quartier au centre de Bagneux.

La gare RER de Bourg-la-Reine, plus facilement accessible que celle de Bagneux, est desservie par la seule ligne de bus (391) qui traverse le quartier (depuis le centre-ville de Bagneux). A sud du quartier, au bas de la pente, s'arrêtent plusieurs lignes de bus desservant la gare RER et l'ouest du département (carte « Centralités, desserte et occupation du sol »).

Le quartier, situé dans un environnement économique favorable (sud des Hauts-de-Seine), à proximité des trois centres-villes qui sont assez denses en matière d'emploi, ne compte que 5 % des emplois balnéolais (carte « Emplois localisés »).

### **1.2. Historique du projet de rénovation urbaine**

Retenu depuis 1993 par le conseil général des Hauts-de-Seine comme l'un des sites prioritaires de la politique « Pacte Hauts-de-Seine », le quartier des Tertres et Cuverons s'inscrit dans la Zus intercommunale des Blagis (125 hectares). Celle-ci fait l'objet, depuis les années 1990, d'actions intercommunales de développement social et de revitalisation urbaine. A la fin des années 1990, l'élaboration du contrat de ville 2000-2006 mettait en évidence que les autres secteurs de la Zus avaient pu bénéficier d'importantes transformations tandis que des difficultés persistaient dans le quartier des Tertres et Cuverons.

#### **Des diagnostics antérieurs au PRU**

De nombreuses études ont été réalisées dans les années 1990 par la SEM 92 et la SEM Agir pour Bagneux (SEMABA) - à la demande de la ville - afin de dresser le diagnostic du site et de définir des orientations d'actions : diagnostic, étude de faisabilité de l'axe de vie, étude urbaine, étude commerciale, étude sur l'activité, étude sur la circulation et le stationnement.

Ces études soulignaient le caractère monofonctionnel du quartier, enclavé, mal desservi et avec une topographie peu favorable (forte déclivité), insistaient sur son image négative liée, entre autres, à des espaces libres disqualifiés et au marquage du territoire par l'urbanisme de barres et à sa constitution en îlots surdimensionnés sans perméabilité (barres des Tertres et des Cuverons, site d'activité Thomson / DGA au nord) entre eux et avec l'extérieur. Le développement de l'emploi y était difficile et les commerces moribonds, tandis que les équipements étaient peu visibles, difficiles d'accès et obsolètes, de même que les quelques espaces de référence pour la vie du quartier (mails, place des Tertres, patio centre commercial).

En janvier 2002, une convention ORU était signée entre la ville, l'Etat, la région, le conseil général et la CDC. Le PRU, signé en décembre 2006, concrétise le projet ORU.

### **1.3. Principales orientations d'après la convention**

La convention prévoit la restructuration du quartier et vise en priorité à le requalifier en profondeur par le renouvellement de l'habitat. L'objectif de mixité sociale est affirmé. Le PRU prévoit une diminution de la part de logements sociaux (démolition de la barre des Tertres notamment).



Le terme de mixité fonctionnelle n'est pas utilisé dans la convention. Néanmoins, la monofonctionnalité du quartier est présentée comme un dysfonctionnement urbain dans le diagnostic, et une « plurifonctionnalité » est recherchée notamment au travers de la création d'un axe de vie et d'une centralité plurifonctionnelle (logements, commerces, espaces verts, équipements) en cœur de quartier (sur le site de la Fontaine Gueffier). Les équipements sont réhabilités ou reconstruits, les commerces installés en pied d'immeuble. L'ouverture et le repositionnement des équipements et commerces sur l'axe de vie visent à recréer un pôle d'animation et de services. « Redonner du sens au quartier » passe aussi par des interventions sur les espaces publics et sur la trame paysagère (dont une meilleure intégration du parc François Mitterrand dans le quartier). Des emprises pour des locaux d'activités sont envisagées.

#### 1.4. Conduite de l'opération de renouvellement urbain

La ville de Bagneux est le pilote de l'opération de renouvellement urbain.

L'équipe de direction de projet est missionnée par les signataires de la convention ORU et placée sous leur autorité dans le cadre du comité de pilotage politique.

Un syndicat mixte (SEMABA) est créé par la ville et le CG92 pour mobiliser les moyens opérationnels.

La SEM 92 est maître d'ouvrage de certaines opérations et aménageur de la Zac de la Fontaine Gueffier dans le cadre d'une concession publique d'aménagement signée en 2002 entre la SEM 92 et le SEMABA.

Depuis la vente par Icade en 2010 de son patrimoine de logements privés conventionnés, les logements sociaux du quartier sont gérés par les deux principaux bailleurs sociaux de la ville :

- la SEMABA (SEM de la Ville de Bagneux), en position dominante sur le quartier avec plus de 90 % du patrimoine social, ce qui lui donne un rôle stratégique dans le PRU et pour la maîtrise de l'évolution du patrimoine social ;
- et Domaxis, une ESH (entreprise sociale pour l'habitat, acteur privé du logement social).

## 2. Les interventions en matière de mixité fonctionnelle

### 2.1. Cadrage quantitatif (chiffres 2009)

La convention PRU prévoit, en base de financement prévisionnel, 16 M€ d'investissement pour les équipements et locaux associatifs<sup>4</sup>, soit un montant de 4 000 € par habitant du quartier.

Ce montant représente 12 % du montant total du projet budgété dans la convention (128,6 M€). La participation de l'Anru y est, proportionnellement, plus importante que pour d'autres postes de dépenses (34 % contre 26 % en moyenne sur l'ensemble du projet) et que sur d'autres sites.

Principales orientations d'après la convention

| Ligne budgétaire (base de financement prévisionnel) | Financement total (ft) | Financement Anru (fa) | % (fa/ft) |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------|
| Equipements et locaux associatifs                   | 15 974 063             | 5 394 751             | 34 %      |
| Aménagements espaces commerciaux et artisanaux      | 0                      | 0                     |           |
| Sous-total (a)                                      | 15 974 063             | 5 394 751             | 34 %      |
| Assiette financière globale du PRU (b)              | 128 596 419            | 33 976 725            | 26 %      |
| % (a) / (b)                                         | 12 %                   | 16 %                  |           |

Source : Convention Avenant « Plan de relance » signé : 2,1M€ supplémentaires

<sup>4</sup> le tableau financier ne prévoit aucun financement sur le volet équipements commerciaux et artisanaux

Le coût lié aux interventions sur les équipements devrait également intégrer le million d'euros budgété dans la partie « 08 - aménagement » du secteur de la Fontaine Gueffier pour la démolition de l'ancien centre socioculturel et du centre commercial, ainsi qu'une partie des 6 à 8 M€ dévolus à l'aménagement des secteurs Pichets et parc François Mitterrand, la démolition du groupe scolaire et du gymnase, l'aménagement du parvis devant le nouveau groupe scolaire...

Ces budgets prévisionnels, fixés en amont des études de faisabilité et plusieurs années avant la réalisation effective des travaux, sont sujets à de sensibles évolutions.

## 2.2. Des investissements importants et visibles sur les équipements

Fin 2014 la réalisation du PRU de Tertres Cuverons est bien avancée (carte).

Le plan d'avancement des opérations en 2014



Source : ORU de Bagneux, février 2014

Suite au constat de vétusté, de manque de visibilité et d'accessibilité des équipements, ainsi que leur non-conformité aux normes en vigueur ainsi qu'aux nouvelles formes de pratiques, le projet prévoyait :

- la démolition-reconstruction-relocalisation du centre social et culturel (CSC) de la Fontaine Gueffier, élément moteur du quartier ;
- livré en avril-mai 2012, le nouveau centre social et Culturel (CSC) qui était auparavant localisé dans le centre commercial, a été reconstruit en cœur de quartier. Il est situé au centre de la nouvelle place Fontaine Gueffier. La direction de projet de l'ORU s'est installée au 1er étage ;
- la démolition-reconstruction-valorisation du gymnase Paul Eluard / Halle des Sports Janine Jambu ;
- entièrement démoli en 2008, le gymnase devenu Halle des Sports Janine Jambu a été reconstruit à partir de fin 2011 en entrée de quartier, en face du nouveau groupe scolaire et en prolongement du parc François Mitterrand et du futur mail des Tertres. Il a été livré en mars 2013 sous le nouveau nom de Halle des Sports Janine Jambu. Cet équipement sportif ultra-moderne a un rayonnement à l'échelle non seulement du quartier mais de toute la ville, et est prévu pour accueillir des rencontres sportives départementales et régionales ;
- la démolition-reconstruction-relocalisation du groupe scolaire Paul Eluard ;

- Reconstitué en entrée de quartier, à côté du parc François Mitterrand et du futur mail des Tertres, le groupe scolaire Paul Eluard a été inauguré en septembre 2011. Augmenté de deux classes par rapport à l'ancien groupe scolaire, il propose 15 classes (maternelles et élémentaires) et un centre de loisirs périscolaire pour 60 à 80 enfants.
- L'agrandissement du parc François Mitterrand, qui joue un rôle d'espace public et d'espace vert avec des usages multiples (spectacles organisés par la ville...).

Le PRU ne prévoit pas la réalisation de nouveaux équipements, sauf en remplacement des anciens. Malgré tout, la reconfiguration des bâtiments permet de proposer un certain nombre de nouveaux services pour les habitants et l'extérieur (la salle omnisports du gymnase ou les locaux associatifs du centre social par exemple).

Pour chaque équipement, les projets ont fait l'objet d'études transversales sur l'ensemble de la commune, donnant lieu le cas échéant à une modification du projet initial (groupe scolaire, gymnase) mais aussi à une action très volontariste de la part de la municipalité en accompagnement du projet immobilier (modification de la carte scolaire). Les habitants et les acteurs locaux ont été étroitement associés aux projets et très en amont. Les directrices des écoles sont notamment présentées comme des « partenaires essentielles de l'ORU » et comme de « très bons relais d'information auprès des familles ».

La reconstruction des bâtiments vise à une amélioration de l'immobilier sur le plan des normes (mise aux normes, HQE, adaptation aux usages...), de l'esthétique et de la symbolique (matériaux nobles, architecture audacieuse...), de la fonctionnalité (bâtiment plus spacieux, plus adaptés, programmation et services diversifiés...) et de l'ouverture sur le quartier.

La requalification et la relocalisation de ces équipements visent aussi fortement la restructuration urbaine du quartier (création de centralités, rôle d'animation, organisation des cheminements, axe de vie), ainsi que sa valorisation et le renforcement de son attractivité auprès des populations extérieures et des nouveaux habitants. Ce regain d'image et d'attractivité semble d'ailleurs amorcé pour le cas de l'école.

En 2009

Réalisé

Le CSC  
de la  
Fontaine  
Gueffier



Le  
groupe  
scolaire  
Paul  
Eluard



© IAU îdF – B. Guigou

Source : Inf'ORU



Le centre social Greffier



© IAU îdF – B. Guigou

La Halle des sports J. Jambu



© IAU îdF – B. Guigou

### 2.3. Démolition du centre commercial et projet de construction d'un pôle commercial d'hyper proximité

Le projet prévoyait la démolition du centre commercial Sarraill et des locaux annexes, situés en cœur de quartier, et l'implantation d'une polarité commerciale composée de petites cellules commerciales en pied d'immeuble, en lien avec l'axe de vie et la nouvelle centralité.

La décision de démolition du centre commercial fait suite au constat de vétusté et au caractère introverti de l'équipement existant, à son manque de visibilité et d'accessibilité. A noter qu'au milieu des années 1990, des contacts avaient été pris avec l'EPARECA. Malgré une visite sur le site, ce dernier n'a ni donné suite, ni rendu compte de son expertise. Le centre commercial a été laissé à l'abandon par ICADE, tandis que la ville tentait de le remplir avec des locaux associatifs associés au centre socioculturel (CSC). En 2004, le centre commercial a été acquis par la SEM 92, qui a engagé un travail important avec Promométo pour attirer de nouveaux commerçants.

Le bilan de cet effort s'est avéré nul. En 2009, le centre commercial était en situation d'extrême survie, avec uniquement une pharmacie et un dépôt de pain, en sus du CSC.

Centre commercial Sarraill avant démolition



Pharmacie, décembre 2013



© IAU îdF – B. Guigou

La démolition du centre commercial Sarraill s'est achevée en septembre 2012. La pharmacie a été « sauvée » et réimplantée dans des locaux provisoires. La CCI a été missionnée pour faire un état des lieux, finaliser la programmation commerciale (types de commerces, surfaces), puis apporter son soutien à la phase de commercialisation et de réflexion sur les besoins, l'accessibilité. Une réflexion est aussi attendue sur la gestion ultérieure des locaux (achat des murs / baux), étant entendu que ni la SEMABA, ni la SEM 92 n'ont compétence pour gérer des commerces de proximité.

Initialement le PRU prévoyait, qu'une fois la barre des Tertres démolie et les immeubles d'habitation reconstruits de part et d'autre du nouveau mail des Tertres, une dizaine de locaux commerciaux seraient installés en pied d'immeuble. Cette « polarité commerciale » devait être située à proximité du futur centre socioculturel, afin de ne pas casser ce lien commerces / CSC qui semblait assez bien fonctionner antérieurement pour générer du passage et des flux. Les commerces devraient ainsi pouvoir bénéficier d'une clientèle de passage.

Suite à l'étude de programmation commerciale de la CCIP 92 qui a mis en évidence la pertinence de maintenir une présence commerciale dans le quartier mais en la resserrant à une offre d'hyper-proximité,<sup>5</sup> il a été décidé de réduire la programmation à cinq cellules commerciales en rez-de-chaussée, totalisant 1 000 m<sup>2</sup> et comprenant : une supérette, un distributeur de billets, une boulangerie, une pharmacie et sans doute un café-tabac-presse. C'est la SCI Opéra qui est propriétaire du centre commercial.

La réalisation de ce petit centre commercial n'est pas prévue avant 2016, date à laquelle les immeubles de logements dont il occupera le rez-de-chaussée seront livrés.

Actuellement, le seul commerce existant dans le quartier est la pharmacie, « provisoirement » installée dans un préfabriqué situé rue des Tertres au milieu des travaux, et qui doit être relocalisée dans le futur centre commercial. La préservation de ce commerce était et reste compte tenu de ses difficultés économiques actuelles, primordiale. Il est en effet très difficile d'attirer de nouveaux commerces lorsqu'aucun n'existe au préalable.

### **Un déficit d'accessibilité pour les locaux en rez-de-chaussée de la barre des Cuverons**

Dans le cadre de la réhabilitation de la barre des Cuverons, il a également été prévu de réserver des locaux commerciaux et associatifs. En réalité, ceux-ci sont surtout investis par des artistes qui y installent leurs ateliers (création d'une association suite à un long travail avec les services de la politique de la ville et la direction du Centre social), ainsi qu'un kinésithérapeute. La programmation et la réalisation ont été mal conduites sur cette barre. La configuration du site – locaux installés en contrebas d'une pente, non visible et non accessible en voiture – rend illusoire le bon fonctionnement commercial. Le propriétaire est la SEMABA (SEM de Bagneux).

## **2.4. Absence d'intervention sur l'immobilier d'entreprise et d'artisanat**

Ni la convention, ni les avenants ultérieurs, ni aucun autre dispositif n'ont élaboré de projet de développement économique ni de projet immobilier en faveur d'activités économiques ou artisanales (à part en ce qui concerne les commerces<sup>6</sup> et hormis la mise en place d'une régie de quartier).

## **2.5. Sur le pan urbain, la création d'un lieu de centralité « pluri-fonctionnel »**

Le projet prévoit la création d'un lieu de centralité « pluri-fonctionnel » sur le site de la Fontaine Gueffier. La déclinaison des fonctions envisagées pour ce pôle intègre logements, commerces en pieds d'immeubles, espaces verts, équipements (CSC). L'emploi n'est pas cité. Situé en « cœur de projet », à l'« articulation » entre les deux parties du quartier, ce site est conçu comme devant devenir un « pôle d'animation et de services ».

Un autre pôle est formé par le groupe scolaire, le gymnase et le débouché du parc F. Mitterrand, et un mail planté relie ces deux pôles pour structurer un « axe de vie ».

Les équipements et commerces sont ainsi utilisés comme support à la réorganisation spatiale du quartier autour d'un parcours urbain, les reliant les uns aux autres dans le quartier et donnant au quartier les atouts qui devraient lui permettre de recréer du lien avec l'extérieur. « Nous

<sup>5</sup> En juin 2010, la CCIP 92 a élaboré une proposition de programmation commerciale d'hyper-proximité à partir du double constat suivant :

- Une forte évasion commerciale des habitants du quartier vers une offre commerciale déjà dense aux abords du site (CC des Blagis, CC des Bas Longchamps, CC des Brugnax, marché Léo Ferré).
- Mais une clientèle en partie captive en raison de la topographie du site (forte déclivité).

<sup>6</sup> La convention rappelle aussi que la ville souhaite favoriser l'implantation d'activités économiques dans les quartiers en soutenant le commerce de proximité (petit centre commercial moribond) en s'appuyant sur la ZRU et le PLU.

*travaillons le lien entre les équipements, nous voulons créer des parcours d'habitants qui s'appuient sur les trajets pour aller d'un équipement à un autre » (extrait d'entretien).*

Les équipements à l'appui d'une centralité plurifonctionnelle dans le projet urbain (source : Info Oru)



### 3. Bilan des interventions en matière de mixité fonctionnelle

La restructuration du quartier est bien avancée depuis la démolition en 2010 de la barre des Tertres, intervention qui a fortement contribué à changer l'image du quartier. Selon les secteurs, la livraison des logements en cours de construction est prévue pour 2015 ou 2016, à l'exception de l'opération AFL (70 logements locatifs privés) qui n'a pas avancé aussi vite que prévu. 417 logements doivent être construits d'ici 2016 par la SEM 92 (propriétaire du foncier) dont :

- 70 % en accession libre, avec des prix de sortie entre 3 500 et 5 000€/m,
- 30 % en accession sociale. Les premières commercialisations ont été un succès, l'opération de Kaufman & Broad s'est commercialisée en un week-end, ce qui témoigne du changement d'image du quartier. 65 % des bénéficiaires sont des Balnéolais, dont les ressources leur permettent d'acheter des logements au prix affiché, mais très peu sont des habitants du quartier<sup>7</sup>.

Dans ce contexte les équipements et commerces contribuent aussi, en complément des actions sur l'habitat, à la valorisation et la « banalisation » du quartier.

#### 3.1. Les équipements, un atout fort pour la valorisation du quartier

Le volet équipements du projet de rénovation urbaine est désormais achevé et constitue un indéniable succès. Grâce à la fois à leur qualité architecturale et à leur nouvelle localisation (en cœur de quartier pour le CSC, en entrée de quartier et en lien avec le parc François Mitterrand pour le groupe scolaire et la Halle des Sports), les trois équipements reconstruits contribuent déjà au changement d'image du quartier.

Outre la direction de projet de l'ORU, le CSC accueille plusieurs associations ainsi que des permanences et services sociaux (assistante sociale, CAF 92, point-écoute jeunes, écrivain public).

<sup>7</sup> Entretien direction de projet ORU



Ecole Paul Eluard



Parc François Mitterrand



© Mairie de Bagneux

La Halle des Sports Janine Jambu est ouverte depuis début 2013. Gymnase le plus moderne de la ville, sa capacité de près de 400 places en fait un équipement rayonnant à l'échelle à la fois du quartier et de la ville, et capable d'accueillir des compétitions de hand-ball, de basket et de badminton de niveau départemental et régional.

### **3.2. Le pôle commercial, une réalisation dépendante des opérations de logements**

En revanche, de nombreux points d'interrogation subsistent quant au calendrier, au contenu et à la gestion du futur pôle commercial Sarraill dont la programmation a été revue à la baisse. Autre incertitude à ce jour, la capacité du lieu de polarité « multi-fonctionnelle » de la Fontaine Greffier a joué réellement ce rôle de « polarisation » et à attirer non seulement des habitants du quartier mais aussi à « capter » les flux d'automobilistes et les usages du CSC.

Etant donné leur localisation programmée en pied d'immeuble, la réalisation des cinq cellules commerciales dépend de celle des immeubles de logements du secteur Fontaine Gueffier qui doit les accueillir. En l'occurrence, la livraison de ces logements est prévue pour 2016. L'enjeu pour la pharmacie, installée pendant la durée des travaux dans des locaux préfabriqués en plein milieu du chantier, est de parvenir à maintenir son activité jusqu'à son installation dans le futur pôle commercial.

### **3.3. Le développement économique et l'immobilier d'activités : plus tard et ailleurs**

La précédente direction de projet avait identifié deux opportunités foncières sur le quartier : le site de l'actuelle direction générale des Armées (DGA)<sup>8</sup> mitoyen au quartier, et une parcelle située à l'est du quartier qui sert à entreposer les déchets du chantier. Elle avait aussi amorcé une réflexion sur la création d'une pépinière d'entreprises à Sarraill. De son côté, la Ville de Bagneux, très attachée au développement d'emplois sur son territoire, entendait développer, sur ces deux sites, des opérations générant emplois et richesse fiscale sans qu'il n'y ait eu de projet concret. Pour la direction de projet l'objectif de création d'activités économiques et artisanales était un des enjeux à venir et la réflexion sur ce thème devait s'amorcer avec la ville de Bagneux et la CA Sud-de-Seine, à qui la compétence emploi a été transférée à l'été 2009.

Différents arguments étaient avancés par les acteurs rencontrés pour expliquer ce choix de différer la réflexion sur les projets de développement économique à mener dans le quartier :

- la temporalité des deux opérations précitées dépasse largement celle du projet de rénovation urbaine (pour le PRU : 2007-2012 ; pour ces projets : 2011-2016) ;
- le cercle d'acteurs concernés ne recoupe que partiellement celui du PRU (ville, Etat avec lequel la ville négocie dans le cadre de la convention habitat/bureaux, CA Sud-de-Seine, d'autres acteurs économiques...) ;

8 La direction générale des Armées (DGA) devrait quitter de façon définitive le site en 2015 libérant 100 000 m<sup>2</sup> de foncier au nord du quartier. Les terrains devraient être mutables et accueillirent logements, équipements et activités. Le débat entre l'Etat, la CA et la ville sur le devenir du site concerne notamment le ratio activités/logements.

- l'attractivité du quartier, qui reste faible aujourd'hui pour des acteurs économiques, devrait être améliorée à l'issue des travaux programmés dans la convention avec l'Anru. D'où des chances accrues de succès d'ici quelques années ;
- les enjeux dépassent largement l'échelle du quartier.

Fin 2014 aucune des pistes envisagées ne s'est concrétisée. La question économique est désormais posée à une autre échelle et via d'autres dispositifs que le PRU, ce qui se justifie par l'échelle du périmètre de rénovation urbaine.

Comme en 2009, l'enjeu central en termes de création de m<sup>2</sup> d'activités est le site mitoyen occupé depuis 2007 par la DGA suite au départ de Thales. Ce site de 16 hectares a été acquis en avril 2012 par le fonds d'investissement LBO France. D'ici 2016, la DGA doit se réinstaller dans le bâtiment du ministère de la Défense à Balard, ce qui pose la question du devenir de ce site et de ses liens avec le projet ORU situé en contrebas. Une convention d'objectifs a été signée le 5 avril 2012 par la ville de Bagneux, l'Etat, la conférence territoriale de la VSB et LBO, afin de préciser les objectifs et modalités de définition du projet urbain et économique qui sera mis en œuvre. Avec le campus Grand Parc de Villejuif, le site DGA est l'un des deux « secteurs opérationnels emblématiques » du contrat de développement territorial (CDT) Campus Sciences et Santé, signé en septembre 2013.

#### **4. Articulation du PRU avec les autres politiques territorialisées**

L'avenir du quartier Tertres et Cuverons dépend aussi de la façon dont les politiques de droit commun de l'Etat, de la ville et de la CA sont mobilisées en faveur du quartier et articulées avec le projet ORU et dont les documents d'urbanisme et de planification d'échelles différentes sont aussi coordonnés.

D'après la convention Anru, l'opération de renouvellement urbain s'inscrit dans les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire communal par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, dont un des enjeux principal est la mixité et la diversité des fonctions. L'article 10-1 de la convention évoque également l'importance de la ZRU et du PLU de la ville pour redynamiser la zone ORU par l'activité économique afin d'y améliorer l'équilibre habitat/emploi. L'objectif recherché étant « d'insérer le quartier dans la dynamique de développement économique de la ville ». De fait, un travail partenarial en faveur de l'emploi et de l'insertion est mis en œuvre par la ville, la CA<sup>9</sup> et la politique de la ville, avec le soutien de la direction de projet rénovation urbaine. Les acteurs et dispositifs en faveur de l'insertion et l'emploi œuvrant en faveur des habitants du quartier sont nombreux : ZRU, PLIE, service économique de la CA, deux associations locales en faveur de l'emploi (Association insertion Bagneux et Fontaine solidarité chômeurs). Régie de quartier créée en 2006, mission locale..., auxquels il faut ajouter la réflexion en cours sur les chantiers d'insertion.

Le lien avec les autres acteurs de la ville se fait aussi dans le domaine culturel par le biais du groupe de travail « Développement culturel » - animé par la direction de l'ORU - qui rassemble tous les acteurs culturels œuvrant dans la ville (CSC, services municipaux, mission locale, préfecture, ADIB). Quant au domaine éducatif, outre le dispositif de réussite éducative, le dimensionnement de la nouvelle école ainsi que son aire d'attraction (carte scolaire) ont été définis suite à une étroite coopération avec les directrices d'écoles et la mairie, mais aussi avec l'Education nationale.

Le CUCS 2007-2014<sup>10</sup> et le PRU soulignent l'importance d'accompagner les opérations physiques de rénovation urbaine par des dispositifs d'accompagnements sociaux et économiques. Le PRU est présenté, dans le CUCS, comme « un élément fort du projet urbain de cohésion sociale de la commune ». Le nouveau contrat de ville, en cours de signature, affichera aussi cette volonté d'articulation forte entre échelon du quartier et échelon intercommunal.

<sup>9</sup> La CA, créée en janvier 2005, a repris la compétence économique mais laisse pour l'instant les communes en première ligne dans les secteurs mixtes.

<sup>10</sup> Si la CA Sud-de-Seine ne concerne pas les communes de Bourg-la-Reine et de Sceaux, situées aux confins du quartier et appartenant à une autre communauté de communes, le CUCS, lui, était intercommunal et couvrait Bagneux, Bourg-la-Reine, Sceaux et Fontenay-aux-Roses.

**Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Tertres et Cuverons**

| Nom de l'équipement                                      | Type d'intervention                                                                                                   | Calendrier de réalisation                                                                 | Base de financement + réajustement                                    | Eléments de programmation                                                                                                                                                            | Place dans le projet urbain                                                                                                                                                | Rayonnement attendu                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groupe scolaire Paul Eluard                              | Démolition, reconstruction et relocalisation<br><br><i>MO : ville</i>                                                 | Début travaux automne 2009<br><br>Inauguré en septembre 2011                              | 9,25 M€ HT en 2009<br><br>(en 2001, budget prévisionnel de 5,34M€ HT) | Maternelle et élémentaire (15 classes),<br>- 1 parvis public de 600m²,<br>- 2 salles de restauration,<br>- 4 cours de récréation,<br>- centre de loisirs périscolaire 60/ 80 enfants | Articulation entre :<br>- l'entrée du quartier et la ville ;<br>- pavillons et grand ensemble ;<br>- prolongement du parc F. Mitterrand et du mail des Tertres             | Quartier<br>+<br>voisinage immédiat (carte scolaire)                                                                                           |
| Gymnase Paul Eluard<br><br>Halle des Sports Janine Jambu | Démolition<br><i>MO : SEM 92</i><br><br>Reconstruction, relocalisation<br><i>MO : ville</i><br><i>Mandataire: SEM</i> | Démolition achevée juillet 2008<br><br>Début travaux fin 2011,<br><br>Livraison mars 2013 | 5,36 M€ TTC +<br>15 % environ<br><br>Coût total :<br>6,25M€ HT        | Salles :<br>omnisports 300/400 personnes, (1300m²) ;<br>musculature, polyvalente pour école, infirmerie.<br><br>Programmation « à la baisse » après études                           | Idem groupe scolaire                                                                                                                                                       | Quartier<br>+<br>Ville<br><br>Accueil de rencontres départementales et régionales                                                              |
| Centre social et culturel de la Fontaine Gueffier        | Démolition, reconstruction HQE, relocalisation place des Fontaines<br><i>MO : SEM 92</i>                              | Démolition achevée en février 2008<br><br>Début travaux été 2009<br><br>Livraison 2012    | 6,5M€ HT en 2009<br><br>(en 2002, budget prévisionnel de 1,5M€ HT)    | Activités du Centre social et culturel, services et acteurs sociaux (CAF, santé...), locaux associatifs, salle de quartier, jardin des savoirs                                       | Rôle pivot de la future centralité.<br><br>En cœur de quartier, lieu accessible et visible, construction HQE<br><br>Localisation centrale, terrain qui impose des surcoûts | Quartier<br>+<br>Ville : renforcer le taux de participation de familles extérieures au quartier ;<br><br>Favoriser les échanges interculturels |
| Parc François Mitterrand                                 | Prolongement et réaménagement<br><i>MO : SEM 92</i>                                                                   | Début travaux 2010<br><br>Livraison 2014                                                  | Ne peut être individualisé                                            |                                                                                                                                                                                      | Elargissement jusqu'à l'entrée du mail des Tertres – lien avec l'axe de vie                                                                                                | Proximité<br><br>Lien avec l'extérieur                                                                                                         |
| Centre commercial Sarraïl                                | Démolition<br><i>MO : SEM 92</i>                                                                                      | Début travaux démolition : 2011<br><br>Terminée en 2012                                   | Non mentionné dans annexe financière                                  | petit Casino + 5 commerces dont pharmacie<br><br>PEC 15/02/13 : opérateur et programmation commerciale déterminés                                                                    | En pied des bâtiments construits sur foncier des Tertres, dans la polarité.                                                                                                | Quartier+<br><br>Passants / flux                                                                                                               |



# 1.3. Clichy-sous-Bois–Montfermeil (93)

## Le Plateau

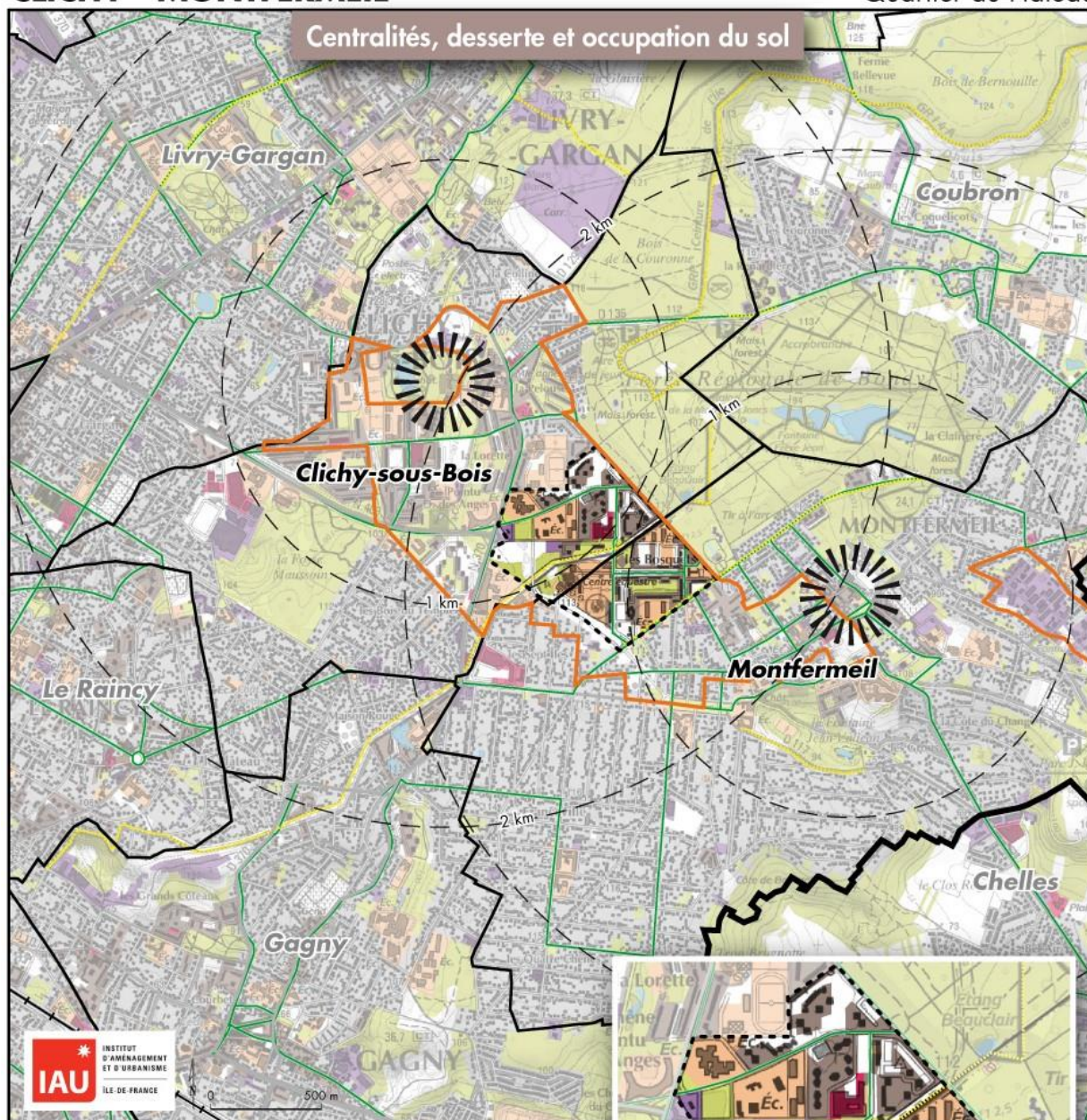


Source : IAU ÎdF – B. GUIGOU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• commune 2011 : 29 835 habitants (Clichy-sous-Bois) et 25 963 habitants (Montfermeil)</li> <li>• quartier (périmètre Anru) : 38 000 habitants</li> <li>• communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, 55 798 habitants, 2 communes (recensement 2011)</li> </ul> |
| <p>Potentiel financier de la commune par strate démographique : 765€ (Clichy-sous-Bois) et 874€ (Montfermeil) (DGF 2013)</p> <p>Moyenne nationale du PF/habitant de la strate : 1 204€ (Clichy-sous-Bois) et idem pour Montfermeil (DGF 2013)</p>                                                                                             |
| <p>Superficie du quartier (périmètre Anru) : 50 ha</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Revenu médian par UC (2008, source SIG DIV, RP 2008) : 8 506 € (Zus), 9 692 € (Clichy-sous-Bois) ; 16 679 € (Montfermeil)</p>                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Etrangers (source RP 2006, Pôle Emploi 2006, CNAM 2006) : 39,0 % (Zus) ; 37,3 % (Clichy-sous-Bois) ; 21,4 % (Montfermeil)</p>                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Dernière version PLU : 10 juillet 2012 pour Clichy-sous-Bois, 9 juillet 2010 pour Montfermeil</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>CUCS de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil : 2007-2014<br/>QPV Haut Clichy, centre ville, Bosquets, Lucien Noël<br/>Contrat de ville 2015-2020</p>                                                                                                                                                                           |
| <p>Date de signature convention Anru : 17/12/2004 + 9 avenants signés.<br/>Date de signature de l'avenant 9 : 2012<br/>Le quartier n'est pas dans la liste nationale du Nouveau PNRU. Sont dans la liste : quartiers bas Clichy et Bois du Temple à Clichy-sous-Bois</p>                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démolitions : 1 624</li> <li>• Constructions : 1 548</li> <li>• Réhabilitations : 921 et résidentialisations : 1 353</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| <p>Eléments financiers issus des conventions (y compris avenant 4) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement prévisionnel du projet : 534M € dont 197M € (soit 36,9 %) de financements Anru</li> <li>• Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 43M € (soit 8 %)</li> </ul>                      |

# CLICHY - MONTFERMEIL

Quartier du Plateau



## Périmètres



## Limites administratives



## Transport / accessibilité



## Occupation du sol

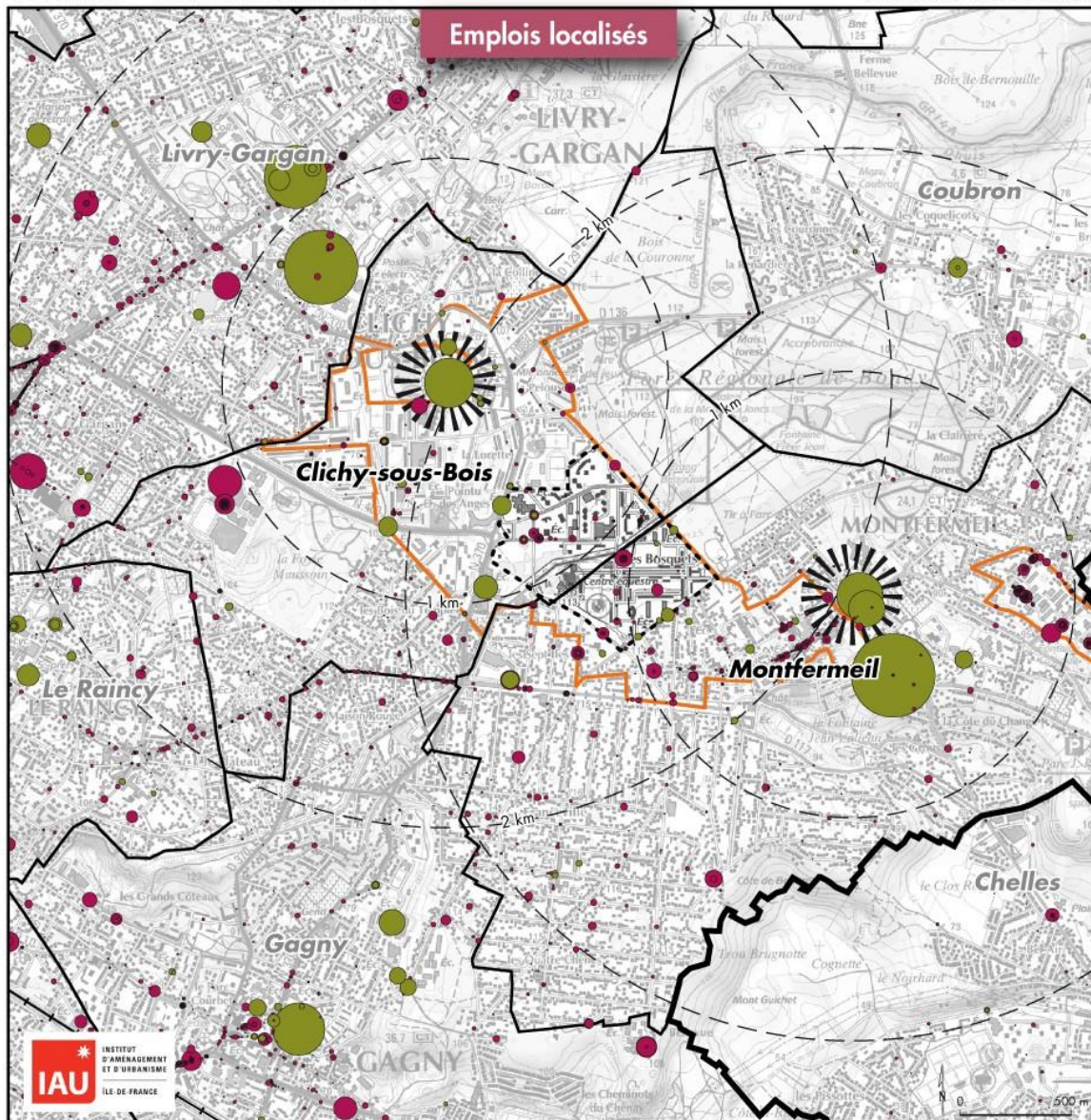


Sources : IGN scan 2006,  
MOS 2003 - SIGR IAU idf  
© IAU idf 2009



# CLICHY - MONTFERMEIL

Quartier du Plateau



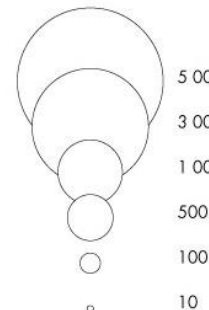
## Périmètres

- PRU
- ZUS

## Transport / accessibilité

- gare
- voie ferrée
- autoroute
- nationale

## Nombre d'emplois



## Type d'emplois

- public
- privé

## Limites administratives

- communale
- départementale

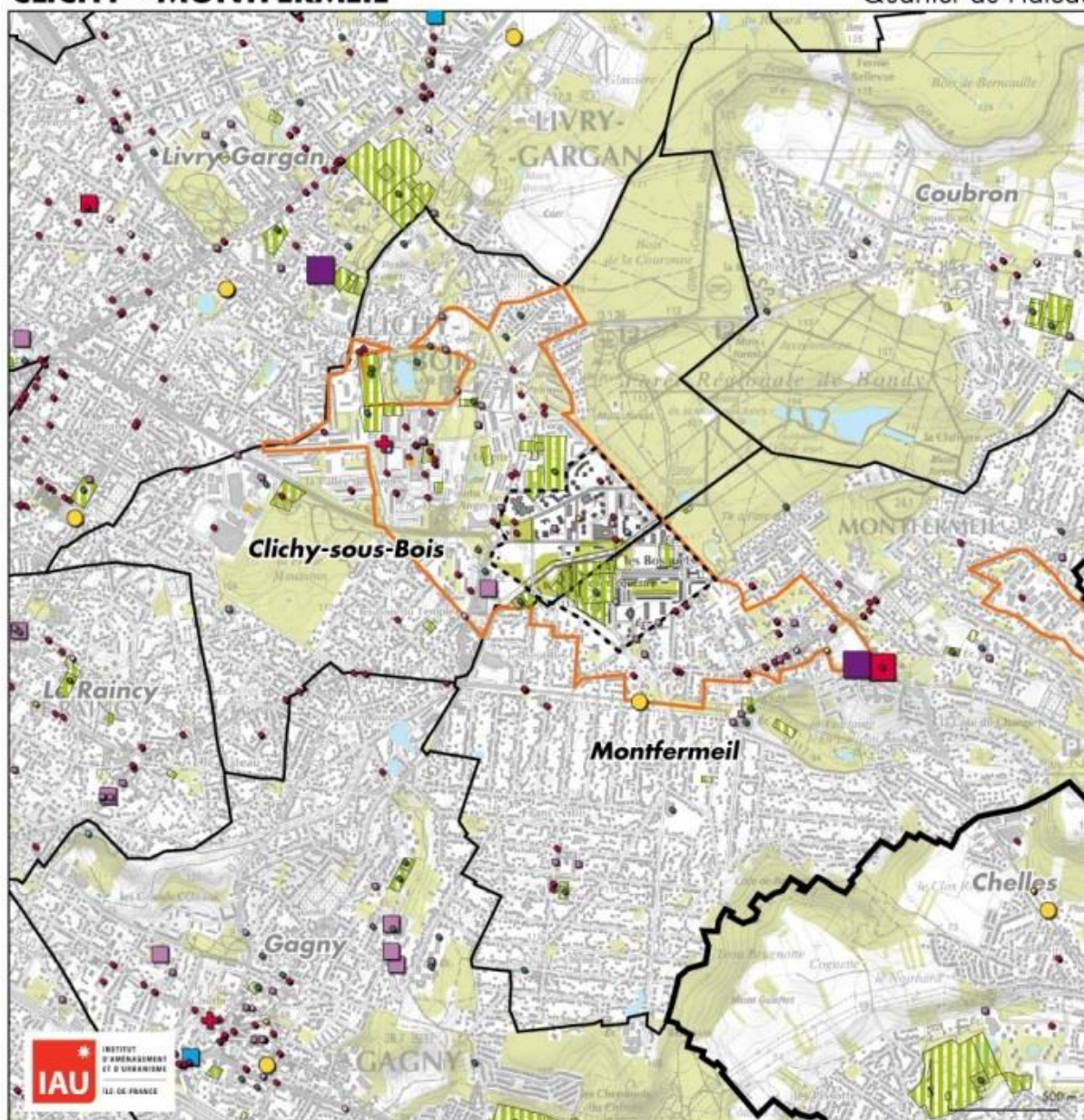
- centre ville (mairie)
- distance au centre ville

Sources : Altares 2009,  
IGN scan 2006, SIGR IAU îdF  
© IAU îdF 2009



# CLICHY - MONTFERMEIL

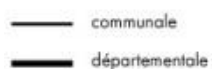
Quartier du Plateau



## Périmètres

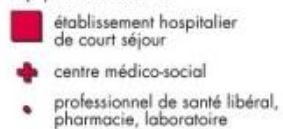


## Limites administratives



## Offre en équipements et services à la population (non exhaustif)

### Équipements de santé



### Équipements d'enseignement



### Équipements commerciaux



### Équipements culturels, sportifs, de loisirs



## Hiérarchie des équipements



Sources : IGN scan 2006, MOS 2003 - SIGR IAU idf © IAU idf 2009

# **1. Contexte, orientations, et conduite de projet**

## **1.1 Situation géographique, principales caractéristiques socio-économiques**

Le projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil englobe le secteur du haut Clichy et le quartier du Plateau, à cheval sur deux communes, toutes deux situées en Seine-Saint-Denis. Le quartier, situé à équidistance (1 km) des centres-villes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, s'inscrit dans la Zus Grand Ensemble (201 ha). Le PRU couvre 50 ha et concerne 28 000 habitants (sur 52 000 habitants au total pour les deux communes).

Le quartier concentre l'essentiel des dysfonctionnements urbains et sociaux, avec un habitat dégradé, des ménages précarisés, des poids importants de populations jeunes ou issues de l'immigration. La Zus compte 39 % d'étrangers.

Les grandes particularités du site sont les suivantes.

- Il s'agit d'un des rares grands ensembles en France constitué en majorité de copropriétés, maintenant dégradées, qui ont accueilli des populations exclues du logement social, très démunies (d'où également des recettes faibles pour les communes et des besoins importants en aide sociale notamment) : les potentiels financiers sont respectivement de 629 et 701 euros/habitant à Clichy et Montfermeil, alors qu'ils sont de 968€/habitant pour la moyenne des communes de même strate géographique.
- Le quartier est très enclavé, conséquence de l'abandon dans les années 1970 du projet d'autoroute qui avait motivé le projet immobilier. L'absence d'infrastructure de transport en commun lourd à proximité du quartier du Plateau est un problème connu, que ne parvient pas à compenser le réseau de bus existant (qui semble inadapté aux besoins de la population). Il en résulte une situation d'enclavement unique dans cette partie de l'agglomération parisienne : Clichy-sous-Bois fait partie des trois seules communes du département avec Coubron à ne pas disposer sur son territoire d'une gare de RER ou d'une station de métro. L'accès aux principaux pôles de services et d'emplois est donc difficile. Cette exclusion du réseau rapide de transport collectif de l'Est francilien est préjudiciable à la population : il faut une heure pour se rendre vers Marne-la-Vallée, 1h10 vers le centre de Paris ou vers la Plaine Commune, 1h20 pour la Défense et jusqu'à 1h30 pour la plateforme de Roissy.
- La taille du site est importante et la configuration spatiale est très contrainte du fait de ses 70 ha « coincés » entre une forêt classée et des ensembles pavillonnaires.
- L'implantation d'entreprises et la présence de zones d'activités y sont limitées (voir carte « Emplois localisés »). En effet, le quartier du Plateau enregistre un nombre d'emplois faible : 717 emplois, alors que la ville de Clichy-sous-Bois compte 3 233 emplois et celle de Montfermeil 7 137. Leurs centres-villes respectifs se caractérisent par le clivage entre d'importants établissements publics tels que les mairies ou le centre hospitalier intercommunal de Raincy-Montfermeil (1 814 emplois) et de petites entreprises avec des effectifs par structure ne dépassant pas la centaine. Les établissements publics situés dans le quartier du Plateau (soit 13 établissements contre 272 établissements privés) assurent seulement 14 % de l'effectif disponible sur le quartier (soit 104 emplois). Il s'agit principalement des établissements scolaires situés en bordure du quartier. Même s'ils sont peu nombreux, les emplois qui relèvent du secteur privé (613 emplois) se dispersent dans le quartier. Le cœur du quartier se distingue par l'implantation du centre commercial Anatole France, dégradé mais enregistrant à lui seul environ une centaine d'emplois.

## **1.2 Historique du projet de rénovation urbaine**

Depuis le milieu des années 1980, les deux communes sont intégrées aux dispositifs de la politique de la ville (DSQ 1989-1993, contrat de ville et ZFU 1996-2001, GPU 1996-2001, GPV 2001, PIC URBAN). Elles ont également doté le territoire, en 1992, d'un dispositif opérationnel spécifique (mission d'études et d'aménagement) et en 1996 d'un outil opérationnel de mise en œuvre (la SEM CM).

Dans ce cadre, de nombreuses actions ont été entreprises (démolitions, réhabilitations, requalification d'espaces extérieurs, restructurations d'équipements, installations d'équipements publics, créations de locaux d'activités, actions sociales...), sans que le processus de dégradation du quartier et de paupérisation ne s'inverse.

Pour changer d'échelle d'intervention, un schéma intercommunal de cohérence urbaine (SICU) est élaboré en 2001-2002, et complété, en 2003, par un approfondissement spécifique sur le site du Plateau. Il vise à redonner de la cohérence urbaine et de l'attractivité à l'ensemble du territoire de l'agglomération et à impulser une dynamique de mixité urbaine, en restructurant le territoire, en revitalisant et reliant les centres-villes des deux communes et en désenclavant le site du Plateau par l'amélioration de la desserte.

C'est dans la continuité immédiate de ces réflexions « ambitieuses » et « radicales » que s'inscrit le PRU actuel, nécessitant « la mobilisation de moyens financiers considérables et l'engagement de l'ensemble des partenaires ». Pour cibler l'action et concentrer les moyens sur la partie la plus dégradée, le choix a été fait de limiter le périmètre du PRU au Plateau et au bas-Clichy, laissant la restructuration du centre de Clichy-sous-Bois, qui est aussi confronté à des difficultés importantes, à une étape ultérieure.

### **1.3 Principales orientations d'après la convention**

Les grandes orientations du PRU sont :

- la modification radicale de l'urbanisme (îlots – retour à la rue, à la parcelle, à l'immeuble) et de l'habitat (de copropriétés à logements sociaux) ;
- la recomposition de la trame viaire et paysagère ;
- la requalification générale des équipements et services publics ;
- la restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales ;
- l'accueil d'un transport en commun en site propre (arrivée du tramway prévue en 2015), paramètre indispensable à la réussite du projet.

L'intervention massive sur le logement (démolition/reconstruction) avec un investissement financier fort est l'axe majeur du projet, avec la volonté de casser l'identité « au quartier » ou cette non identité « j'habite au B2 » et de créer des sentiments d'appartenance à différentes « polarités résidentielles » disposées le long de voies devenues principales (Romain Rolland et Utrillo). L'idée étant de valoriser le quartier, d'en améliorer l'image pour le rendre plus attrayant et donc plus attractif pour d'éventuelles populations et activités nouvelles.

Très fortement axée sur le logement, la rénovation des équipements est traitée de manière moins ambitieuse et a été revue à la baisse : au vu des surcoûts liés à l'acquisition des copropriétés, à la construction de logements par les bailleurs et aux mises en sécurité, une partie des financements initialement envisagés pour la reconstruction d'équipements scolaires ou d'espaces publics a dû être abandonnée. Le projet prévoit aussi la relocalisation d'équipements hors du quartier, dans le centre-ville de Clichy, pour dynamiser également ce dernier. Deux rôles principalement sont assignés aux équipements :

- interne (accompagner les habitants dans leur appropriation du quartier notamment). Ainsi, les centres sociaux et de services publics sont des dispositifs partenariaux pour la coordination des actions collectives des acteurs locaux (CACM, MOUS, PRU et 1 PACE...) et pour accompagner les habitants dans les mutations opérées par le PRU au sein du territoire de la CACM. La Maison de l'Habitat est un lieu d'accueil des locataires selon ses missions autour de 4 thématiques : sensibilisation au nouveau cadre de vie, appropriation et respect des espaces publics, appropriation des espaces résidentialisés, et adaptation au logement. La maison locale pour l'emploi (MLE) doit permettre de réorganiser l'offre spatiale des équipements de services publics en rapport avec les interventions du PRU ;
- externe (attirer des populations extérieures pour un brassage culturel et social). Les équipements sont pensés comme des lieux de brassage entre population du quartier et population hors quartier. Par exemple, la construction du groupe scolaire Marie Pape



Carpentier, dans le cadre de programmation d'une nouvelle offre de logements, devrait favoriser l'attractivité de ménages extérieurs.

Quant aux commerces, des locaux commerciaux en pied d'immeubles devraient remplacer les centres commerciaux enclavés et vétustes, mais l'offre en elle-même ne sera pas renforcée. Dans la conception du PRU, plusieurs rôles étaient assignés aux commerces :

- donner une meilleure lisibilité aux centralités du quartier en animant l'espace public par les services de proximité. C'est le cas de la place du centre commercial Anatole France, devant accueillir une des stations du tramway T4 ;
- qualifier le quartier, en améliorant son image et en réduisant les nuisances d'hygiène et de sécurité ;
- donner une plus grande attractivité (surtout pour la place Anatole France avec son marché), avec une offre qui rayonne au-delà du quartier et des activités locomotives. Ainsi, selon plusieurs acteurs interrogés, NNDA doit davantage répondre à une « logique de transit/flux ».

En ce qui concerne l'activité, un pôle d'activité en cœur de quartier est envisagé, mais cette thématique est peu mise en avant dans le projet étant donné la place prépondérante accordée au logement. L'idée avancée étant que beaucoup a déjà été fait pour l'activité dans les procédures antérieures et que la modification de l'image du quartier devrait - de fait - le rendre plus attractif pour les activités. De plus, aucune commune alentours n'ayant accepté de reloger les habitants des logements démolis, le projet se doit de pouvoir reloger tout le monde sur place. La ville de Clichy-sous-Bois a, de ce fait, dû modifier son POS afin de permettre la construction de logements sur des parcelles initialement affectées à de l'activité.

## 1.4 Conduite du projet

Les partenaires opérationnels du projet sont la CA, les deux communes, l'Etat, le conseil régional, le Conseil général. Le comité de pilotage réunit les partenaires institutionnels et opérationnels (Office public, Orly Parc, I3F, SEMCM, AFTRP). Le pilotage opérationnel du projet est assuré par l'AFTRP. Chaque ville dispose d'un chef de projet territorial rénovation urbaine.

La communauté d'agglomération<sup>11</sup> est mobilisée sur ses champs de compétences propres ; elle est notamment co-maître d'ouvrage dans le développement des équipements publics.

## 2. L'investissement en matière de mixité fonctionnelle

La convention initiale a été signée en 2004. Etant donné l'ampleur du projet, il avait été convenu dès le départ que seulement 50 % environ du financement total du projet serait inséré dans la convention initiale. Le reste des financements étant envisagé dans des avenants ultérieurs.

Aujourd'hui, outre le plan de relance, quatre avenants ont été signés, portant le coût total du projet de 324 à 534 M€, avec un financement Anru s'élevant à 197 M€ (pour 130 M€ prévus en 2004).

Le montant alloué à la mixité fonctionnelle (lignes « Equipements et locaux associatifs » et « Aménagements et espaces commerciaux et artisanaux ») représente 8 % du montant total du projet (soit 1 543 euros par habitant) et 12 % des financements Anru. Il s'agit, au vu des 10 projets étudiés, d'un investissement moyen en matière de mixité fonctionnelle.

### La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

|                                                  | Total (€)   | Financements Anru (€) | Part Anru / Total (%) |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Equipements et locaux associatifs                | 36 507 221  | 19 800 603            | 54 %                  |
| Aménagement et espaces commerciaux et artisanaux | 6 660 130   | 3 915 895             | 59 %                  |
| Total MF                                         | 43 167 351  | 23 716 498            | 55 %                  |
| Total convention                                 | 533 887 407 | 197 303 559           | 37 %                  |
| Part MF / total                                  | 8 %         | 12 %                  |                       |

Cf Plan de financement de l'avenant n°4 du 09/07/2009

<sup>11</sup> La communauté de communes, créé en 1997, a été transformée en CA le 29/12/2000.

Ces montants ne tiennent pas compte des interventions relevant du poste Aménagement, qui ne sont pas prises en compte dans ces éléments financiers même si elles s'apparentent à des interventions sur les équipements : démolition de la Tour Utrillo (3,3M€), démolition et acquisition du centre commercial Anatole France (5,2 M€), démolition de l'école J. Renard (0.2M€).

Si les prévisions en termes de financements d'actions sur les espaces publics se sont révélées à peu près conformes au prix final, cela n'a pas été le cas pour les prix de l'acquisition de foncier, de mise en sécurité, ainsi que de construction, y compris du volume de logements à construire (+30 % par rapport aux prévisions initiales). Si bien que certains aménagements qui avaient trouvé financements dans le cadre des avenants (cf. écoles notamment, square, espaces de jeu) n'ont pu être réalisés. Un arbitrage a été demandé entre le financement de certains espaces publics et celui du programme sur les écoles.

**Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Val d'Argent**

| Nom de l'équipement                          | Type d'intervention                                                                                                                    | Calendrier de réalisation                                                                                                                                                         | Base de financement HT+ réajustement                                                                                                 | Eléments de programmation                                                                                                                                                                                                              | Localisation Place dans le projet urbain                           | Rayonnement attendu                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Commerces en RDC Notre-Dame-des-Anges</b> | Construction d'immeuble social avec création de 3 cellules commerciales : Franprix, boulangerie, opticien<br>743m² de Shon<br>MO : I3F | Livraison en 2012                                                                                                                                                                 | PRU : 419k€ (19 % de l'opération)<br>FEDER : 250k€<br>Ville Montfermeil : 50k€                                                       | Programmation commerciale en rdc d'immeubles neufs (1 471 m² surf. Utile) – programmation de 9 cellules commerciales : Moyenne surface)                                                                                                | Quartier Notre-Dame-des Anges (Montfermeil)<br>Îlots Q1 nord et P3 | Création d'un nouveau centre de proximité dans le quartier Q1 nord de Montfermeil avec la venue de nouveaux habitants au sein des habitations du bailleur I3F.                                                                                                   |
| <b>Pôle médical 1</b>                        | Création de 5 coques: laboratoire médical, pharmacie, cabinets médicaux<br>MO : I3F                                                    | Livraison en 2012                                                                                                                                                                 | idem                                                                                                                                 | idem                                                                                                                                                                                                                                   | Quartier Notre-Dame-des Anges (Montfermeil)<br>Îlots Q1 nord et P3 | idem                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pôle médical 2</b>                        | Création de 3 coques pré commercialisées : podologie, esthétique et orthodontie.<br>MO : Foncière Logement                             | Livraison janvier 2014                                                                                                                                                            | idem                                                                                                                                 | Créations de 3 cellules commerciales en pieds d'immeuble et livraison de 22 logements                                                                                                                                                  | Quartier Notre-Dame-des Anges (Montfermeil)<br>Îlots Q1 nord et P3 | Idem                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Halte Jeux</b>                            | Création d'une Halte Jeux<br>MO : ville                                                                                                | Livraison janvier 2014 (contraintes techniques)                                                                                                                                   | idem                                                                                                                                 | idem                                                                                                                                                                                                                                   | Quartier Notre-Dame-des Anges (Montfermeil)<br>Îlots Q1 nord et P3 | Idem                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Centre commercial Anatole France</b>      | Restructuration du CC : démolition – reconstruction<br>MO : AFTRP (acquisition de locaux commerciaux, portage et démolition du CC)     | Etudes initiées depuis 2007 (Ateliers Lion, CVL, Objectif-Ville Consultant et Bécard et Palay)<br>Réalisation en 2 phases :<br>- Bloc Est : livraison 2017/2018<br>- Bloc Ouest : | En 2011, l'aménageur affiche un déficit de 10 millions d'euros. Des financements PRU ont été acquis jusqu'en 2012. Un administrateur | Centre commercial Anatole France – démolition et reconstruction - phase II du Traité de Concession non enclenchée en septembre 2011. Objectifs : programmation de commerces en RDC, transferts et nouveaux commerces + construction de | Rénovation du quartier - Secteur central du PRU – place centrale   | Donner une meilleure lisibilité à la centralité du quartier nouée autour de la place Anatole France devant accueillir une des stations du tramway T4 (CACM) + amélioration de l'image du quartier et réduction des nuisances en termes d'hygiène et de sécurité. |



|                                                                               |                                                                                                                                 |                                                |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               |                                                                                                                                 | livraison 2020/2022                            | judiciaire nommé fin 2013 pour administrer les travaux futurs. | logements au-dessus.<br>Modif :<br>Hypothèse de requalification commerciale phase II du Traite de Concession : transfert de 8 commerçants et éviction de 15 autres, puis création de 15 à 18 cellules.<br>Deux hypothèses de réaménagement : enseigne généraliste (potentiel de 533m² de surf. de vente ou enseigne discount (1 087m²). |                                             |                                                                                                           |
| <b>Maison Locale pour l'Emploi MLE et du service communautaire (La Poste)</b> | Relocalisation de la Maison Locale et du service communautaire « Développement Emploi Formation Insertion » DEFI MO: CACM + 3 F | Livraison livrée en 2011                       | Actualisation du plan de financement en 2011                   | Transfert de la MSP mi-mai 2011 au sein de locaux cédés par l'OPH93 en pied d'immeuble de l'opération Berthe Morisot + La Poste                                                                                                                                                                                                         | Secteur Berthe Morisot - Montfermeil        | Réorganiser l'offre spatiale des équipements de services publics en rapport avec les interventions du PRU |
| <b>Opération Bat. F3 ou Watel</b>                                             | Construction d'une PMI-Halte-garderie MO : Promoteur privé Thomas Watel                                                         | Fin mai 2014                                   |                                                                | terrain F3 jouxtant l'hôtel d'activité Kilic 2.<br>Relocalisation au sein d'un projet de 2 000m² shon ( R+2) selon le programme suivant :<br>- 1 560 m² pour le service emploi DEFI CACM et la Maison Locale<br>- 460 m². pour des activités commerciales (investisseur en lien avec l'AFTRP)                                           | Secteur Berthe Morisot - Montfermeil        | Réorganiser l'offre spatiale des équipements de services publics en rapport avec les interventions du PRU |
| <b>Centre Social Intercommunal de la Dhuys CSID</b>                           | Transfert de patrimoine social avec logts, espace pour associations et CSID dans bats G2                                        | Livraison en 2012 et transfert du CSID en 2013 | Actualisation du plan de financement en 2011                   | Chantier G2 – démolitions de l'OPIEVOY avec la livraison de logements et du RDC dédié au CSID + 150m² de services annexes Ville                                                                                                                                                                                                         | Secteur de la Dhuys – quartier des Bosquets | Réorganiser l'offre spatiale des équipements de services publics en rapport avec les interventions du PRU |

|                                                   |                                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | MO : CACM                                                                                                                                    |                                                             |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                                                                                                                                                     |
| <b>Equipement sportif</b>                         | Démolition et reconstruction en fond de parcelle + sécurisation de l'existant (gymnase et tribunes)<br>MO : ville                            |                                                             |                                                                                                                                                                         | Equipement sportif Henri Vidal<br>Maquette mise en attente avec l'arrivée de transport en commun (tramway, métro)<br>Opérations afférentes au stade Henri Vidal revisitées lors de l'avenant n°9                                                | Partie sud de Montfermeil - Secteur central du PRU – place centrale                                  | Sécuriser et améliorer l'offre de service d'un équipement sportif de quartier                                                                                       |
| <b>Maison de l'habitat</b>                        | Dispositif partenarial pour la coordination des actions collectives des acteurs locaux (CACM, MOUS, PRU et 1 PACE...)<br>MO : CA + Bailleurs | Livree en oct. 2011                                         | Budget annuel 2011 de 252 684€ dont subvention de 50k€ de l'ACSE pour 1 année. Budget 2012 de la MH de moitié à compter de 2012 (Financements Acisé suspendus en 2013). | Lieux d'accueil des locataires selon ses missions autour de 4 thématiques : sensibilisation au nouveau cadre de vie, appropriation et respect des espaces publics, appropriation des espaces résidentialisés, et mieux vivre dans son logement. | Au sein des locaux de la nouvelle résidence du Temps des Cerises rue Berthe Morisot – PRU Le plateau | Accompagner les habitants dans les mutations opérées par le PRU au sein du territoire de la CACM                                                                    |
| <b>Ecoles</b>                                     | Restructuration<br>MO : Clichy-sous-Bois                                                                                                     | En suspens                                                  |                                                                                                                                                                         | Démolition de l'école Jules Renard et de la crèche Parouty                                                                                                                                                                                      | Quartier                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| <b>Groupe Scolaire de la Forestière</b>           | Construction d'un groupe scolaire et rénovation (démolition partielle) du groupe scolaire H. Barbusse (baisse de 30 à 17-20 classes)         | Programmée pour sept. 2015                                  |                                                                                                                                                                         | 15 classes + construction d'un centre de loisir<br>Opération déprogrammée dans le cadre de l'avenant n°4 du PRU pour sécuriser la maîtrise foncière des copropriétés dégradées et prog. dans l'avenant n°9                                      | Clichy-sous-Bois – secteur Forestière                                                                | Dans le cadre de programmation d'une nouvelle offre de logements, la construction du groupe scolaire devrait favoriser l'attractivité de ménages extérieurs au site |
| <b>Groupe Scolaire Etienne Laurent / La Dhuis</b> | Construction d'un groupe scolaire de 15 classes                                                                                              | Début des travaux en février 2011 et livraison en juin 2011 |                                                                                                                                                                         | Restructuration avec une année de décalage                                                                                                                                                                                                      | Secteur Emile Zola                                                                                   |                                                                                                                                                                     |
| <b>Maison de la petite enfance</b>                | MO : ville                                                                                                                                   | Livree à l'automne 2010                                     |                                                                                                                                                                         | Construction d'un équipement dans le secteur E Zola                                                                                                                                                                                             | Secteur Emile Zola                                                                                   |                                                                                                                                                                     |

|                                              |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                            |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                            |                                                                 | Secteur hors PRU mais financé par le PRU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                    |                                                                                                                                                             |
| <b>Sécurité</b>                              | Construction d'un commissariat pour Clichy-Montfermeil<br>MO : conception - réalisation – GTM avec l'Atelier Fabienne Bulle                                                                          | Livré en septembre 2010                                                                                                                    |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Secteur du Carrefour des libertés                                  | Rénovation du carrefour des libertés en associant un objectif de fluidité de circulation et l'attraction de populations variées, pas seulement du quartier. |
| <b>Services</b>                              | Restructuration Bat A1 de locaux pour l'accueil de professions médicales et/ou paramédicales<br>MO : Opievoy                                                                                         | Programmé pour 2014                                                                                                                        |                                                                 | Accueil 1 généraliste, 1 kinésithérapeute et 3 infirmières.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Secteur du Carrefour des libertés (face au commissariat de police) | Rénovation du carrefour des libertés en associant un objectif de fluidité de circulation et l'attraction de populations variées, pas seulement du quartier. |
| <b>Culture – Villa Médicis des banlieues</b> | Démolition de la Tour Utrillo (aujourd'hui vide) et Construction d'un équipement culturel<br>MO : à décider en 2011<br>Gestion provisoire : AFTRP puis cession au Ministère de la culture (fin 2011) | Restructuration programmée depuis 2007.<br>Pour une capacité de nouvelle construction de 4 028 m² Shon (dont charge foncière de 926 416€). | Coût de réhabilitation de 15M€ et de fonctionnement / an de 4M€ | Restructuration du secteur central : réhabilitation de la Tour Utrillo en y implantant un équipement culturel.<br>Projet inscrit dans le cadre des contrats de développement territorial loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris).<br>Démolition possible à partir de 2011.<br>Financement pour la mission de gestion provisoire et de démolition : Anru (1,5M€) – CRIF (625k€) – CACM (450k€).<br>Programmation financière suspendue en attendant les rendus d'un expert diligenté par le Ministère pour 2014 | Clichy-Montfermeil                                                 | Etablissement culturel à rayonnement régional, national voire international                                                                                 |
| <b>Site religieux</b>                        | Construction d'une Mosquée                                                                                                                                                                           | Début des travaux en 2009 stoppés depuis                                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                                                                                                                                                             |



|                                                                            |                                                                                      |                                                                                                                     |  |                    |                                                                    |   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---|
|                                                                            | MO : associations                                                                    | (manque de financement et contentieux entre l'entreprise Kilic et le commanditaire). Dossier en suspens à fin 2013. |  |                    |                                                                    |   |
| <b>Projets hors PRU</b><br><b>Résidence pour personnes âgées autonomes</b> | Construction d'une résidence privée pour personnes âgées<br>MO : AFTRP               |                                                                                                                     |  | 80 lits programmés | Quartier Notre-Dame-des Anges (Montfermeil)<br>Îlots Q1 nord et P3 | . |
| <b>Tramway + métro</b>                                                     | Programmation du tramway T4 de 2014 à fin 2017<br>Programmation du métro à fin 2023. |                                                                                                                     |  |                    | Secteur CACM                                                       |   |

## 1.4. MEAUX (77) Beauval, Pierre Collinet



Source : IAU îdF

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• commune (2011) : 52 225 habitants</li> <li>• quartier (périmètre Anru) : environ 25 000 habitants (source convention)</li> <li>• Communauté d'agglomération du Pays de Meaux, 18 communes et 85 775 habitants (recensement 2011)</li> </ul>      |
| <p>Potentiel financier par habitant de la commune : 1 041 € (DGF 2013)<br/>Moyenne nationale du potentiel financier par habitant de la strate démographique de la commune : 1 265 € (DGF 2013)</p>                                                                                                            |
| <p>Superficie du quartier (périmètre Anru) : 250 hectares<br/>Superficie de la ZFU : 290 hectares</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Revenu médian dans la Zus par UC (2008, source SIG DIV, RP 2008) : 11 243 € ; Commune Meaux : 14 911€</p>                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Etrangers (source RP 2006, Pôle Emploi 2006, CNAM 2006) : 17,2 % (Zus), 7,3% (commune)</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>PLU de Meaux approuvé en 2004, révisé en 2008 et 2012</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>CUCS 2007/2014<br/>QPV : Beauval Dunant<br/>Contrat de ville 2015-2020</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Date de signature de la convention Anru : 26 octobre 2004. Avenants : mai 2009, février 2012<br/>Avenant de clôture : printemps 2014<br/>Le quartier Beauval est inscrit dans la liste des quartiers en Nouveau PNRU</p>                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démolitions : 1 345 ;</li> <li>• Constructions : 1 491 (dont 330 hors site)</li> <li>• Réhabilitations : 143 et résidentialisations 1 983</li> </ul>                                                                                                                 |
| <p>Eléments financiers issus de la convention 2004-2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement prévisionnel du projet : 195 752 583 €, dont 35 % de financements Anru</li> <li>• Part des financements mixité fonctionnelle dans l'enveloppe totale : 15 % (soit 28 471 958 €)</li> </ul> |



### Périmètres



### Limites administratives



### Transport / accessibilité

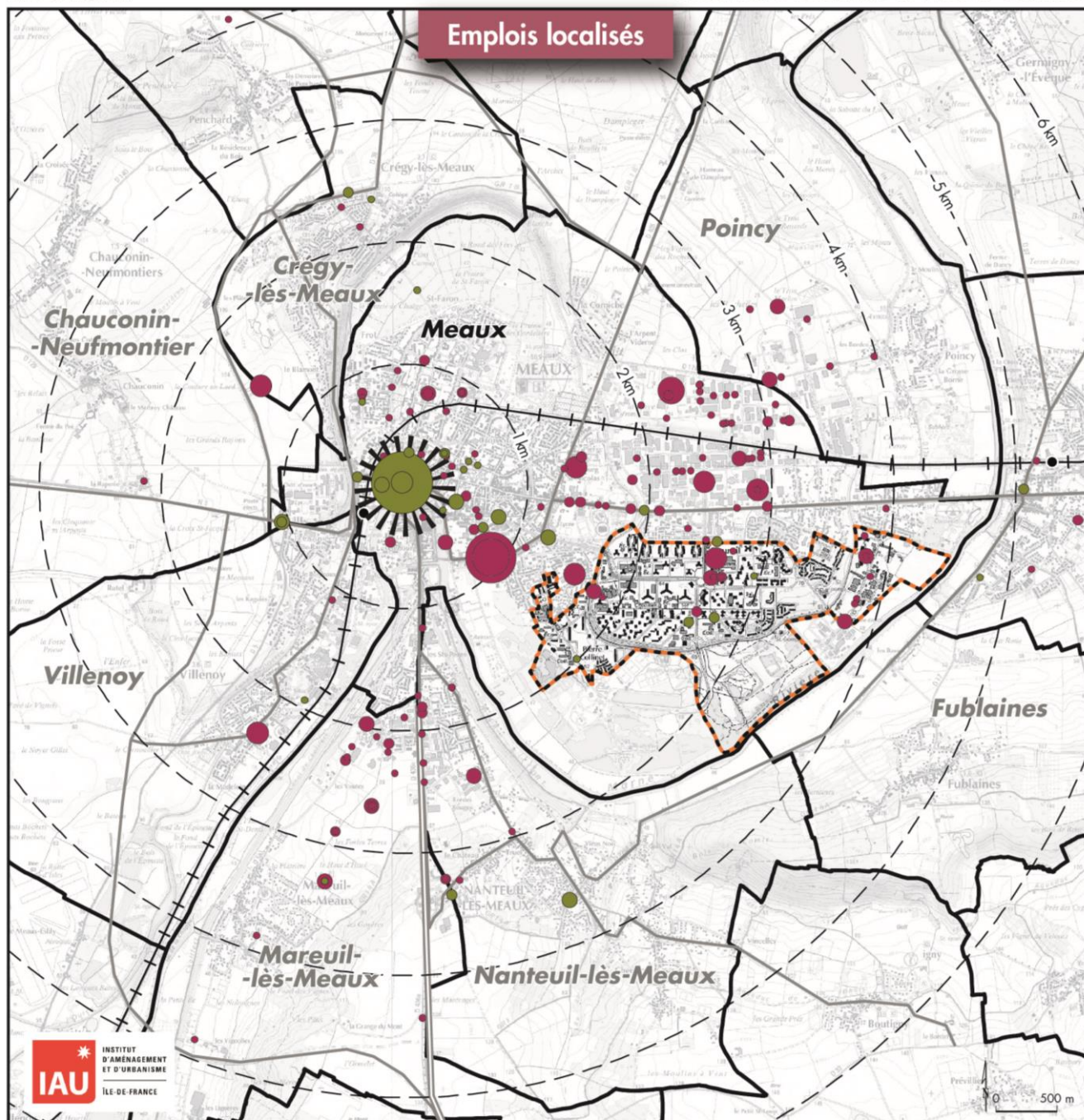


### Occupation du sol



Sources : IGN scan 2006,  
MOS 2003 - SIGR IAU idF  
© IAU idF 2009

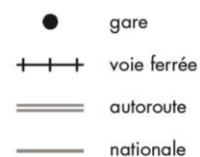




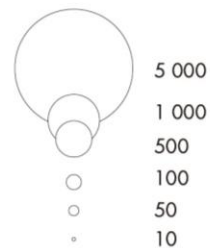
### Périmètres



### Transport / accessibilité



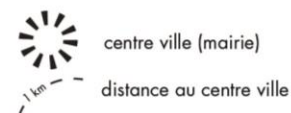
### Nombre d'emplois



### Type d'emplois



### Limites administratives

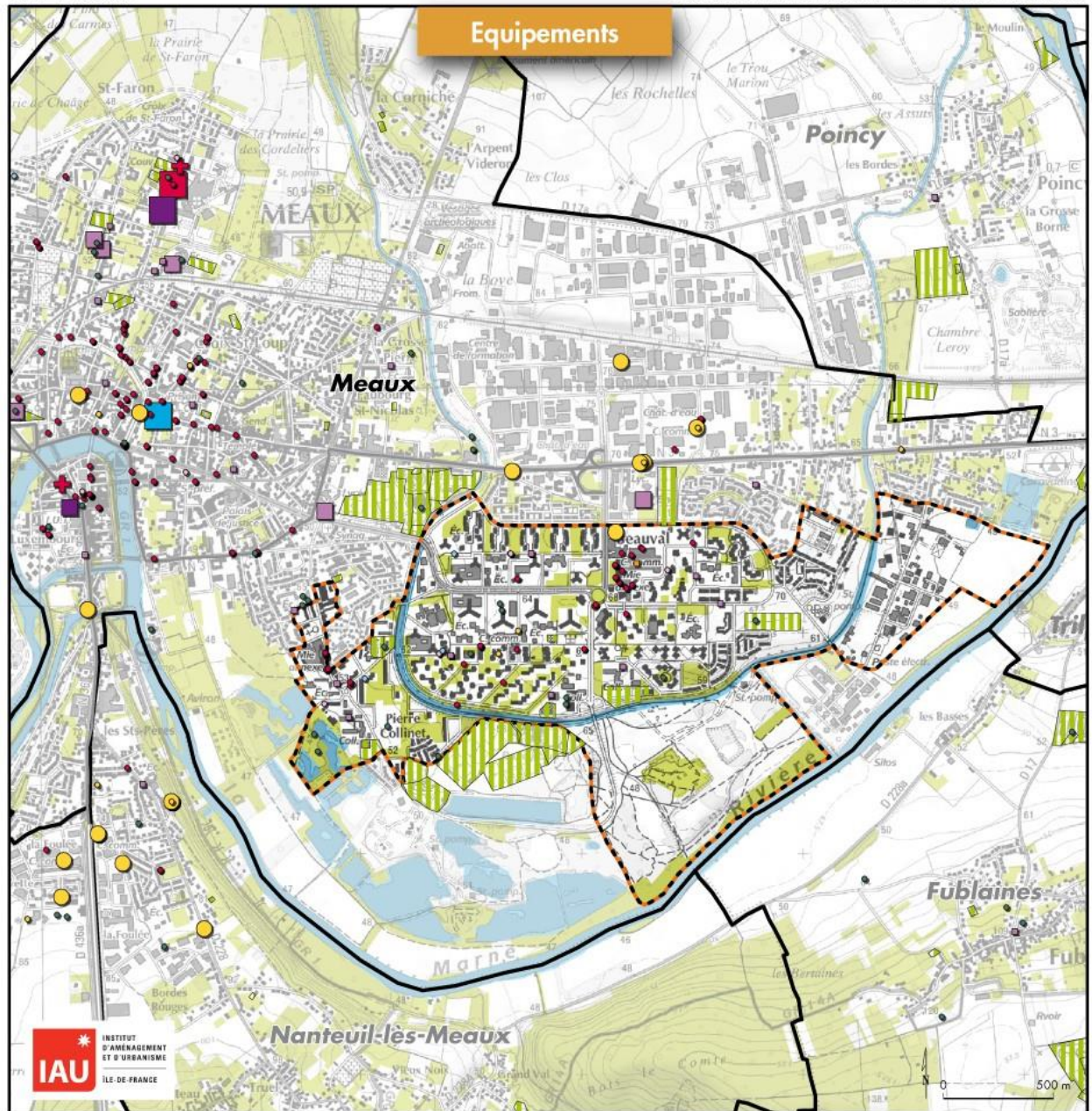


Sources : Altares - juin 2013,  
IGN scan 2009, SIGR IAU îdF  
© IAU îdF 2013



# MEAUX

## Quartiers Beauval et Pierre Collinet



## **1. Contexte, orientations et conduite du projet**

### **1.1 Situation géographique, caractéristiques socio-économiques**

La commune de Meaux comptait 52 225 habitants au dernier recensement de la population en 2011. Elle est la ville principale de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CPAM), CA de 18 communes créée en 2002.

Meaux est situé en Seine-et-Marne, à environ 50 km à l'est de Paris, dans une des boucles de la Marne. Elle est desservie par deux grands axes routiers, l'A4 et la RN3 et par le transilien Paris-Est à partir de la gare de l'Est.

L'ensemble formé par les quartiers Beauval et Pierre Collinet est caractéristique des courants urbanistiques des années 1950 mettant en avant le fonctionnalisme dans l'organisation urbaine, l'hygiène, la simplicité des formes architecturales. Le projet de Cité radieuse de 2 000 logements initialement prévu par Le Corbusier n'a jamais vu le jour et c'est finalement deux projets fidèles à ces courants qui ont été réalisés dans les années 60, la Pierre Collinet et la Zup de Beauval.

Les deux quartiers forment un ensemble très vaste, 250 ha soit 17 % de la surface de la commune, un morceau de ville de 2 km d'est en ouest et de 1,5 km du nord au sud. Ils sont situés au sud-est de la commune. Leur centre géographique est à 2 km du centre-ville mais bien relié par le réseau de bus. Malgré cela, le quartier, encerclé par le canal de l'Ourcq, forme une entité séparée du reste de la ville. Il est entouré au nord par une vaste zone industrielle et commerciale, au sud par des espaces verts en bordure de Marne (parc du Pâtis) et au sud-est par une zone artisanale.

Sur le plan économique, le quartier appartient à un vaste bassin d'emploi de tradition industrielle mais en pleine mutation à proximité de deux grands pôles économiques majeurs, Roissy et Marne-la-Vallée. Bien que proches géographiquement, l'accessibilité à ces grands pôles d'emplois est difficile pour les populations non motorisées. Dans son projet de territoire 2007-2013, la CPAM a inscrit la réalisation d'une vaste zone d'activité économique et commerciale intercommunale à l'ouest de Meaux, le parc d'activité du Pays de Meaux (PAPM), dont la première tranche 80ha est déjà engagée. L'environnement commercial est dense autour de Meaux. La ville souffre d'une évasion commerciale importante vers les centres commerciaux de Claye-Souilly et de Val d'Europe dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Le vaste projet de centre commercial, Aéroville, sur la plateforme aéroportuaire de Roissy – Charles de Gaulle risque de renforcer cette situation. C'est pourquoi Meaux a une stratégie offensive en matière d'implantation commerciale qui se traduit dans un nouveau très grand projet de 70 000 m<sup>2</sup> composé d'un hypermarché et d'enseignes spécialisées.

### **1.2 Historique du projet de rénovation urbaine**

Le contrat de rénovation s'inscrit dans la continuité de la politique de la ville engagée de longue date par la ville de Meaux. La totalité des dispositifs successifs de politique de la ville a été mobilisée pour faire face à la dégradation des deux grands ensembles.

Un premier contrat de ville a été signé en 1994 puis un second en 2000. Entre ces deux années, les deux quartiers ont été retenus dans le cadre de la géographie prioritaire des ZFU (1996) puis celle des grands projets urbains (1998). En 2001, un grand projet de ville est engagé dans le prolongement du GPU. Contrat de ville et GPV ont élargi le périmètre initial en y incluant les franges autour des quartiers Beauval et Collinet.

La convention avec l'Anru, signée le 26 octobre 2004 appartient à la toute première génération des conventions Anru. Le PRU, en voie d'achèvement, a été prolongé par la signature en mai 2009 d'un avenant prévoyant la démolition des trois dernières tours dans

le quartier de la Pierre Collinet. La convention qui courrait initialement jusqu'en 2008 a été prolongée jusqu'en 2014. En 2007, un contrat urbain de cohésion sociale portant sur la période 2007/2014 a été voté.

### 1.3 Principales orientations du projet

Les orientations du PRU et de son avenant ont été définies dans le PLU de 2004 et révisé en 2008. Le PRU doit contribuer à la résorption « de la fracture physique et sociale de la commune ». Le projet propose un ambitieux programme de démolitions, reconstructions et de réhabilitations visant à diversifier l'offre de logements et introduire davantage de mixité sociale. L'organisation urbaine du quartier est revue en profondeur avec la création de nouvelles centralités, la réorganisation de la voirie, le réaménagement des espaces publics et la création d'espaces verts. En matière de développement économique, l'accent est mis sur la requalification ou la restructuration des centres commerciaux existants et l'accueil de nouvelles activités. De nouveaux équipements structurants et de quartier sont prévus (la Maison pour tous), les équipements scolaires et sportifs sont rénovés ou créés. Face à l'ampleur des enjeux, la ville a adopté une stratégie de « reconquête par les franges ».

### 1.4 Conduite du projet

La maîtrise d'ouvrage collective du projet est assurée par la ville de Meaux et l'Etat via le GIP « Meaux, grand projet pour la ville » qui conduit les études générales et assure le pilotage opérationnel du projet, coordonne les opérations des divers maîtres d'ouvrage et assure la conformité des projets aux critères définis dans le projet urbain. A partir de 2010, la sortie des dispositifs exceptionnels mis en place depuis 10 ans (GPV et Anru) s'est effectuée progressivement et le GIP, dont l'extinction était programmée pour fin 2009, a été relayé par les services des collectivités.

## 2. L'investissement de mixité fonctionnelle (en 2009)

La convention prévoit 28,5M€ d'investissement sur la diversification des fonctions<sup>12</sup>, soit 24,4M€ pour les équipements et locaux associatifs et 4,1M€ pour l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux. Ce montant représente environ 15 % du montant prévisionnel du projet Anru budgété dans la convention (195,8€). C'est un peu supérieur à la moyenne sur les 10 sites et cela représente un montant de 1 140€ par habitant. Si l'on s'attache à la part financée par l'Anru, l'enveloppe par habitant est faible (232€).

A ces investissements s'ajoutent deux lignes intitulées « zone naturelle phase 1 et 2 » dans le chapitre Aménagement correspondant à l'aménagement du parc naturel du Pâtis.

#### La mixité fonctionnelle dans le plan de financement

|                                                     | Montant convention<br>(base de financement<br>prévisionnel) | Financements Anru (€) | Part Anru / base de<br>financement<br>prévisionnel (%) |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Equipements et locaux<br>associatifs                | 24 385 458                                                  | 4 868 911             | 20                                                     |
| Aménagement espaces<br>commerciaux et<br>artisanaux | 4 086 500                                                   | 910 000               | 22                                                     |
| Total MF                                            | 28 471 958                                                  | 5 809 911             | 20                                                     |
| Total convention                                    | 195 752 583                                                 | 68 199 166            | 35                                                     |
| Part MF / total (en %)                              | 15                                                          | 9                     |                                                        |

D'après la Convention 2004 – 2013 avril 2009

<sup>12</sup> Opérations relevant du chapitre Equipements et locaux associatifs et du chapitre Aménagements et espaces commerciaux



### 3. Enjeux et perspectives

Le PRU dans sa composante mixité fonctionnelle témoigne d'une grande cohérence avec les autres politiques développées par la ville ou l'agglomération ainsi que d'une continuité temporelle grâce à l'antériorité des réflexions sur la politique de la ville et les nombreux dispositifs qui ont été mis en place sur le territoire depuis une trentaine d'années.

La cohérence avec les autres politiques se retrouve dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement. Le PRU s'appuie sur le PPADD du PLU dont il reprend les orientations en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et de circulation. Le PLU a été révisé pour tenir compte des objectifs du PRU. Cette cohérence est fondamentale de par la taille des quartiers concernés dans la commune, et l'ampleur des programmes réalisés. Fin 2014, la ville prépare son nouveau contrat de ville et souhaite un prolongement de son PRU vers une convention de nouvelle génération afin de finaliser les aménagements. Ainsi, si les sites de Beauval et Dunant ont fait l'objet de nombreux projets qui sont aujourd'hui livrés ou bien engagés, les politiques publiques devraient maintenant se concentrer sur le quartier de la Pierre Collinet avec l'avenant de clôture (solde en 2017).

Si la question du développement économique n'est pas une thématique prioritaire du PRU, dans le domaine de la mixité fonctionnelle, on constate là encore une grande cohérence des politiques menées dans le domaine de l'emploi, de la formation et de l'insertion et de l'ingénierie qui les porte (CUCS, ZFU, Maison de l'emploi), cela aux différentes échelles de réflexion et d'action sur ces thématiques : quartiers, ville, CACM, nord Seine-et-Marne. En 2014, le pari du développement économique se concrétise à l'ouest de l'agglomération, dans le cadre du PAPM.

La bonne articulation entre ces politiques et la logique de partenariat mises en place devrait faciliter le basculement progressif au droit commun et la préparation du contrat de ville 2015-2020 et du NPNRU qui sera pris en charge par l'agglomération.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- l'aménagement l'urbanisme : les procédures d'aménagement conduites sous forme de Zac sont intégrées dans le PLU révisé ;
- la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre du PRU : elle s'appuiera sur le plan stratégique local (PSL) élaboré de manière partenariale et sur la gestion urbaine de proximité ;
- l'accompagnement social : en pérennisant tous les dispositifs d'accompagnement social jusque là portés par le GIP et en les intégrant dans le futur contrat de ville 2015-2020.

Pour les acteurs du futur contrat de ville, les enjeux centraux en termes de mixité fonctionnelle sont :

- l'implantation de services de santé pour lutter contre la désertification médicale. Aussi, le DPU et le droit de préemption des baux commerciaux mis en place par la commune doivent impérativement prendre en compte ce domaine et le travail amorcé par le PRU1 doit se poursuivre (donner les moyens aux pratiques médicales ou paramédicales de s'exercer). La mise en place de locaux collectifs pour les médecins, l'exercice en groupe permettant d'optimiser les frais, de faciliter la gestion et de régler plus facilement les problèmes de sécurité rencontrés, sont des pistes à exploiter ;
- la lutte contre l'uniformisation des commerces (restauration rapide, commerces ethniques, etc.) ;

- la réalisation d'une maison des associations pour pallier à la suppression des locaux associatifs en pied d'immeuble ;
- l'insertion et l'emploi, et le développement économique : l'objectif de la direction économique de la CPAM auquel le dossier Feder porté par la CAPM a redonné une nouvelle dynamique est de s'appuyer sur la maison de l'emploi nord Seine-et-Marne. Sur le plan prospectif, l'enjeu est dans la mise en réseau des quartiers en PRU avec ces futurs pôles économiques, par les transports (accélération de la réalisation du projet de TCSP, qui reliera le périmètre du PRU au PAPM en passant par le centre-ville) et par les NTIC. Cela nécessite également une bonne coordination entre les acteurs publics et privés (entrepreneurs, CCI, syndicats, etc.). En effet l'accent mis sur la scolarisation et l'orientation professionnelle semble essentielle si les habitants souhaitent intégrer les nouvelles entreprises installées dans le PAPM ou en centre-ville, ou s'ils veulent se lancer dans l'entrepreneuriat en réseau avec les nouvelles activités développées dans les pôles économiques de l'agglomération. Des structures comme Pôle Emploi ou l'IMA devront accompagner les habitants dans leurs démarches, plutôt que de leur proposer exclusivement des orientations professionnelles vers des professions banalisées qui ne prennent pas en compte les spécificités et les opportunités du territoire en termes d'emploi.

**Tableau de synthèse des interventions sur les équipements, commerces, activités économiques et artisanales – Meaux**

| <b>Nom de l'équipement</b>                        | <b>Type d'intervention</b>                                                                                                                                                                      | <b>Calendrier de réalisation</b>                                                              | <b>Base de financement HT+ réajustement</b> | <b>Eléments de programmation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Localisation<br/>Rayonnement attendu</b>                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace Caravelle : Médiathèque – Maison pour Tous | Construction et aménagement d'équipements culturels et multifonctionnels de proximité : médiathèque, salle de spectacle, danse, ateliers NTI, arts plastiques<br><br>Maîtrise d'ouvrage : ville | Livraison en septembre 2007                                                                   | 4,9M€                                       | Médiathèque, salle de spectacle, conservatoire, salle de danse, etc...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Quartier Beauval<br><br>Nouvel éqpt structurant multifonctionnel du quartier accompagnant son désenclavement. L'espace Caravelle est en réseau avec la médiathèque Luxembourg située en centre ville |
| Associations et services                          | Relogements<br><br>Maîtrise d'ouvrage : OPAC de Meaux                                                                                                                                           | Opération en cours durant toute la durée du PRU                                               | 0,4M€                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                      |
| Centre Commercial la Verrière/Drugstore           | Restructuration par l'acquisition/démolition du drugstore<br>Aménagement des abords (entrées du CC)<br><br>Maîtrise d'ouvrage : ville                                                           | Opération terminée 100 % des cellules sont occupées.                                          | 1,3M€                                       | Recentrage sur la fonction commerciale du site, ouverture du centre sur le quartier (double entrée : nord et sud)<br><br>Conseil Municipal du 20/09/2012 : renforcement de l'accompagnement du CC via l'instauration du Droit de Préemption pour favoriser l'installation de commerces qualitatifs.<br>RP 28/11/06 : restructurations freinées par les acquisitions foncières, objet d'une DUP | Commune - Quartier Beauval<br><br>Ensemble du quartier pour la galerie commerciale et les Halles Auchan mais forte concurrence extérieure.                                                           |
| Centre Commercial Colbert                         | Restructuration<br><br>Maîtrise d'ouvrage : ville                                                                                                                                               | Première phase terminée en 2005,<br>Trois phases :<br>- Déménagement de boulangerie, tabac et | 2,8M€                                       | Restructuration en profondeur d'un centre commercial de proximité. Projet intégré dans une opération de ZAC mixte avec reconfiguration des espaces publics, logements,                                                                                                                                                                                                                         | Equipement de proximité<br><br>Le quartier à proximité autour de la ZAC Chenonceau                                                                                                                   |



|                                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>pharmacie</li> <li>Rénovation par Bouygues Immobilier</li> <li>DUP expropriations en cours un des ilots</li> </ul> <p>Dernières phases devant être livrées entre 2014 et 2016.</p> |                                       | espaces verts.                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
| Ecoles                                                                          | Restructuration (collège Dunant, extension de l'école Guynemer, travaux de restauration intérieurs et extérieurs de l'école Saint Exupéry)<br><br>Maîtrise d'ouvrage : Ville | Extension de l'école Guynemer réalisée en 2013. Travaux de réhabilitation école SE de mai 2013 à fév. 2014                                                                                                                | 16,9M€<br>Hors Anru, financement CRIF | Projets inscrits à la Convention de renouvellement de la Région mais projets hors PRU                                                                                                                                                                     | Equipements de proximité                                                 |
| Equipements sportifs : stade Tauziet et Corraza, plateau Baudelaire / Condorcet | Maîtrise d'ouvrage : Ville                                                                                                                                                   | Livrés en 2008 avec 18 mois de retard<br>Programmation du plateau remise en question                                                                                                                                      | 2,2M€                                 | Développement d'espaces sportifs ouverts en lisière des quartiers d'habitat.<br>Projets hors PRU                                                                                                                                                          | Equipements de proximité                                                 |
| Parc naturel du Pâtis                                                           | Aménagement d'un espace naturel en parc<br><br>Maîtrise d'ouvrage : Ville                                                                                                    | Ouvert au public en 2006                                                                                                                                                                                                  | 3 M€                                  | 150ha au total, 60ha d'espaces verts de loisirs, 90ha d'espaces naturels                                                                                                                                                                                  | Ville / agglomération<br><br>Espace de loisirs à vocation intercommunale |
| Pôle de parentalité Albret                                                      | Construction d'une structure Petite Enfance (PE) et une Halte-Garderie (HG)<br><br>Maîtrise d'ouvrage : ville                                                                | Livraison programmée en 2014                                                                                                                                                                                              | ?                                     | Projets inscrits à la Convention de renouvellement de la Région - Création de 2 unités d'accueil PE de 20 à 48 enfants et 1 HG de 20 enfants par la substitution de la crèche Albret.<br>Renforcement de la gestion sociale par rapport au projet initial | Quartier Albret<br><br>Restructuration visant une amélioration d'accueil |

## 1.5. Clichy-sous-Bois–Montfermeil (93)

### Le « secteur central » du Plateau : en attendant le métro Grand Paris, quels commerces pour quels besoins ?

Vue d'une partie du centre commercial Anatole France en février 2014



Crédit : IAU îdF, B. Guigou

Le « secteur central » du PRU, qui est situé autour du centre commercial Anatole France, reste confronté à de nombreuses incertitudes concernant son évolution. Actuellement, cette polarité commerciale représente un « pôle de flux d'hyper-proximité »<sup>13</sup>, qui satisfait les besoins quotidiens de la population du Plateau (ainsi que de populations venant des villes alentour pour le marché forain). Dans le cadre du PRU, une évolution/diversification de l'offre commerciale est promue en accompagnement de la diversification de l'offre d'habitat, laquelle est désormais engagée avec le premier programme de logement privé (îlot G1 de Nexity, livraison prévue en 2017).

De plus, à moyen terme avec l'arrivée sur le secteur central du T4 (en 2019) et de la gare du Grand Paris (en 2024), l'objectif est également de constituer un « micro-hub de services et commerces de proximité »<sup>14</sup>, qui devra continuer de répondre aux besoins de la population du quartier, tout en apportant une nouvelle offre destinée aux futurs usagers du tramway et du métro.

*A contrario*, le devenir commercial du secteur central ne risque-t-il pas de pâtir de la priorité donnée à la constitution d'un véritable centre-ville (incluant une forte dimension commerciale) dans le bas-Clichy ?

#### 1. Evolutions du projet de 2004 à 2014 : des interventions sur la mixité fonctionnelle programmées dans la phase complémentaire du PRU

<sup>13</sup> Entretien téléphonique avec la chargée de mission animation et développement commercial de la ville de Clichy-sous-Bois, 04/02/2015.

<sup>14</sup> Idem.

### 1.1. Dans le projet initial, un pôle multifonctionnel de proximité

Dans la convention initiale de 2004, l'objectif principal était de mener à bien le programme de démolition des copropriétés dégradées du Plateau (La Forestière à Clichy et Les Bosquets à Montfermeil), et de relogement dans le logement social des ménages issus de ces copropriétés dégradées. Les interventions en faveur de la diversification de l'offre de l'habitat et de la mixité fonctionnelle étaient programmées dans la phase complémentaire du PRU.

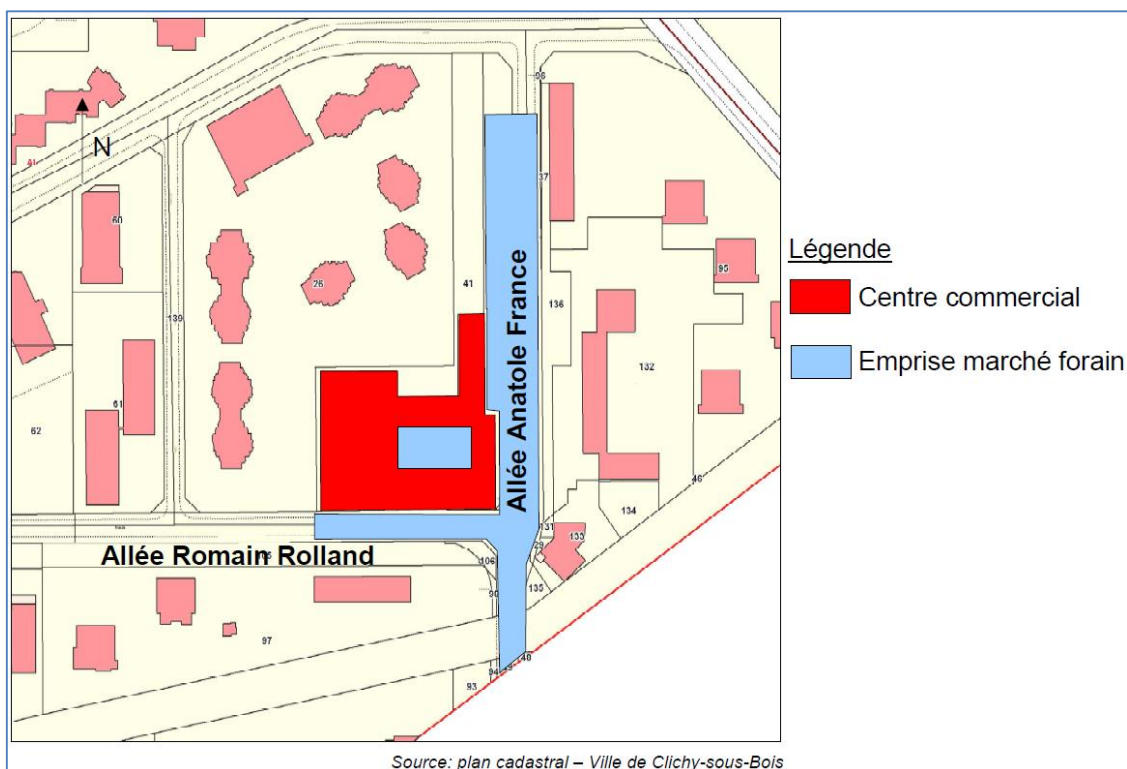
Les interventions en matière de mixité fonctionnelle dans cette phase complémentaire consistaient essentiellement en la recomposition du « pôle de centralité du quartier (secteur Utrillo-Anatole France) », structuré autour d'équipements publics, du centre commercial Anatole France (CCAF) et du marché forain bi-hebdomadaire.<sup>15</sup>

Concernant le volet commercial, le projet visait à redéployer l'offre de proximité sur le site, afin de conforter la centralité secondaire du Plateau et à améliorer l'image du quartier, en s'appuyant sur les potentiels existants : le CCAF et le marché forain, qui constituent le « pôle commercial Anatole France »<sup>16</sup>. Les interventions suivantes étaient prévues :

- acquisition-démolition du centre commercial Anatole France,
- reconstruction d'un nouveau centre,
- réaménagement provisoire du marché forain.

Cette recomposition du secteur central devait être accompagnée par l'arrivée d'un transport en commun en site propre (TCSP) de type tramway (futur débranchement du T4).

Les équipements commerciaux du secteur central



Source : Etude Objectif Ville Consultants, Juillet 2007.

<sup>15</sup> « Cette stratégie de mise en œuvre de la périphérie vers le centre, outre qu'elle s'avérerait la meilleure option sur le plan opérationnel (emprises de logements sociaux et de la tour Utrillo à libérer), permettait aussi de laisser le temps à la construction du projet sur ce périmètre ». Rapport d'évaluation du PRU de Clichy-Montfermeil, PARTIE II : Mise en œuvre et avancement opérationnel, p.17, novembre 2013.

<sup>16</sup> Selon la terminologie employée dans l'avenant 9 à la convention du PRU de Clichy-Montfermeil, juillet 2012.

## LE CCAF : une offre commerciale « très attractive malgré son extrême vétusté » mais qui doit « rentrer dans la norme »

La convention de 2004 justifiait en ces termes la démolition/reconstruction du CCAF : « Cette restructuration s'impose de par l'activité importante existante, son positionnement central, son état de dégradation physique et sa non gestion en tant que copropriété commerciale. »<sup>17</sup>

Le constat est en effet le suivant. Malgré son caractère fortement dégradé et d'importants problèmes de gestion<sup>18</sup>, le CCAF fonctionne bien et bénéficie d'un positionnement favorable en cœur de quartier. Avant l'incendie partiel de février 2015 (cf. *infra*), 24 cellules commerciales sur les 27 étaient occupées et accueillait des activités assez diversifiées : alimentation, bars, restaurants, salons de coiffure/beauté, laverie, etc.

Cet apparent paradoxe est confirmé par l'étude d'Objectif Ville de 2007, qui dans son analyse commerciale et fonctionnelle du CCAF, fait état d'un centre commercial « très attractif malgré son extrême vétusté ». En témoignent des « chiffres d'affaires élevés » : 3 079€ HT/m<sup>2</sup> en moyenne en 2006 sur la base de 13 commerces sur les 24 du CCAF.

### Les commerces du CCAF

#### ➤ Un centre commercial à vocation d'hyper-proximité

| TYPOLOGIE DES COMMERCES ET ACTIVITES | NOMBRE    | %           |
|--------------------------------------|-----------|-------------|
| Alimentaire                          | 12        | 44%         |
| Restauration / café                  | 5         | 19%         |
| Services                             | 4         | 15%         |
| Hygiène santé beauté                 | 3         | 11%         |
| Vacant / fermé                       | 3         | 11%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>27</b> | <b>100%</b> |
| Établissement religieux (mosquée)    | /         | /           |

- **27 cellules commerciales**
  - 24 commerces en activité
  - 3 cellules vacantes ou fermées
- **des commerces leaders**
  - 4 cafés
  - 4 boulangeries
  - 1 pharmacie
  - 4 alimentations générales / bazar
- **un assortiment commercial complet**
- **un secteur dominant: Alimentaire 44%**

Source : Etude Objectif Ville, juillet 2007

L'objectif est donc de conserver une polarité commerciale sur le secteur central, tout en s'efforçant de la faire rentrer dans une double norme :

- norme d'urbanité : passer d'un centre commercial autonome et introverti à un urbanisme de rue privilégiant un linéaire de commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles de logements ;
- norme de gestion commerciale : passage d'une certaine informalité de gestion à un fonctionnement commercial régulier, via l'introduction d'un gestionnaire des cellules commerciales à qui les commerçants paieront loyers et charges en bonne et due forme.

## 1.2. De 2007 à 2011 : Phase d'études commerciales et financières sur le CCAF et décisions de l'Etat

2007 : Etude d'Objectif Ville Consultants sur le CCAF, « mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative au pré-montage d'une opération commerciale ».

Parmi les opérations subventionnées par l'Anru dans la convention PRU de 2004, « une étude de restructuration des équipements commerciaux du Plateau » était prévue. Elle fut

<sup>17</sup> Convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Clichy-sous-Bois – Montfermeil, décembre 2004, p.29.

<sup>18</sup> Le CCAF est alors géré en copropriété privée, regroupant au moins 7 propriétaires dont 3 SCI.



confiée à l'agence d'urbanisme commercial Objectif Ville Consultants, avec la commande suivante : « *dessiner les orientations d'un projet opérationnel de restructuration commerciale* ». Ses objectifs tels que résumés par Objectif Ville dans leur rapport de juillet 2007, étaient les suivants :

- connaître et comprendre l'état et le fonctionnement du CCAF ;
- proposer des scénarios chiffrés d'éviction avec ou sans relogement des commerçants ;
- dessiner les conditions de transfert des commerces dans le cadre du PRU ;
- identifier et analyser les sites d'implantation provisoire et définitive du marché forain dans le cadre de scénarios de réinstallation.

Objectif Ville conseillait d'intervenir rapidement sur la copropriété pour prévenir l'inflation des coûts d'éviction et crédibiliser le projet auprès des commerçants et investisseurs.<sup>19</sup>

#### 2008-2011 : Poursuite des études commerciales et financières.

En 2008, l'AFTRP mène une étude complète pour préciser les modalités d'intervention et le coût du projet qui n'était que partiellement couvert dans la maquette Anru.

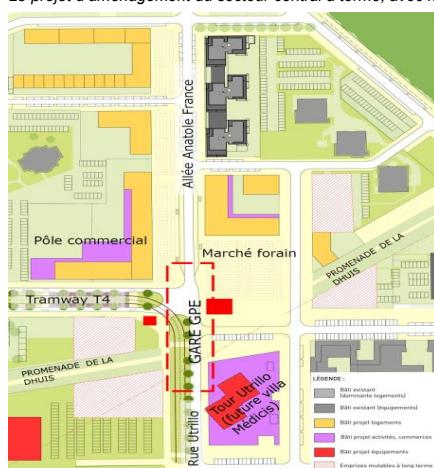
Entre 2008 et début 2011, de nouvelles études commerciales sur les chiffres d'affaires sont menées. Fin 2011, Objectif Ville réactualise les coûts d'éviction et de transferts du CCAF.

#### 2011 : La gare du Grand Paris et le projet culturel de la tour Utrillo, un changement d'échelle pour le projet

Durant cette période apparaît un élément nouveau : la décision de l'Etat d'implanter sur le secteur central une gare du futur métro du Grand Paris. Cette décision est confirmée par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. La gare doit voir le jour à horizon 2024.

A cela s'ajoute le projet du ministère de la Culture de transformer la tour Utrillo en un équipement culturel d'excellence de portée métropolitaine, sous forme d'une résidence d'artistes internationale sur le modèle de la Villa Médicis à Rome. Fin 2011, la tour est rachetée par l'Etat à l'AFTRP. Ces deux développements sont importants car ils confèrent à terme une dimension d'échelle métropolitaine au quartier. Il ne s'agit plus de réfléchir uniquement à une échelle d'hyper-proximité mais d'anticiper les flux et les besoins générés par les futurs usagers du métro et du projet culturel.

*Le projet d'aménagement du secteur central à terme, avec le T4, la gare GPE et le projet culturel Source : CACM*



<sup>19</sup> Dans le cadre du PRU et du traité de concession d'aménagement pour la ZAC de la Dhuis signé en 2006 entre l'AFTRP et la commune de Clichy-sous-Bois, il est prévu que l'AFTRP assure la maîtrise foncière du CCAF et prenne en charge l'opération d'acquisition-démolition du centre.

### 1.3. Depuis 2012 : Lancement de la phase 1 de restructuration du CCAF

#### 2012 : Financement de la phase 1 du CCAF

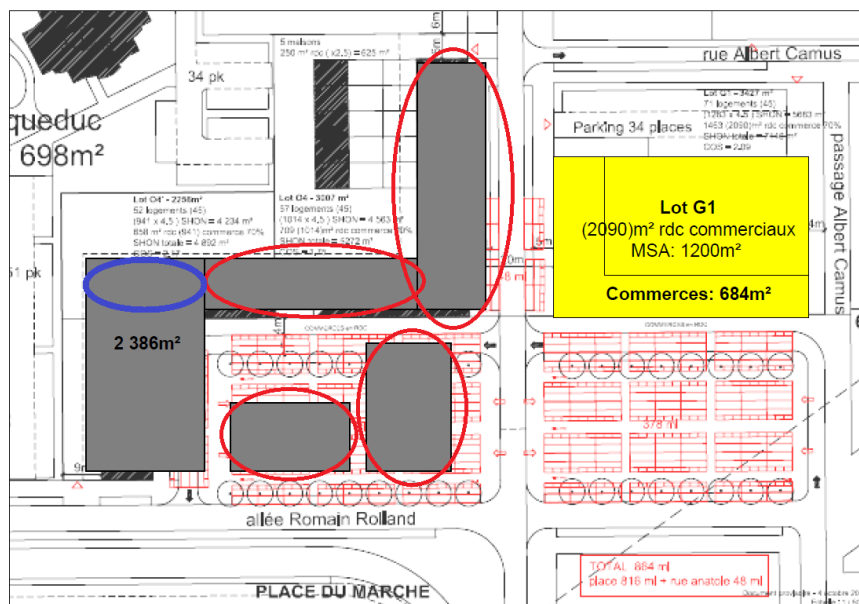
En juillet 2012, l'avenant n°9 à la convention réitère l'importance de cette restructuration pour le PRU : « Le pôle commercial Anatole France (centre commercial et marché forain) représente un des enjeux déterminants du projet de rénovation urbaine de Clichy-Montfermeil : sa restructuration contribuera à donner de la lisibilité à la centralité de quartier nouée autour de la place Anatole France, devant accueillir à court terme une des stations du tramway T4 parcourant le territoire de la communauté d'agglomération et à plus long terme une des gares du métro automatique, tandis que l'amélioration attendue de son fonctionnement devrait renouveler l'image du quartier et réduire les nuisances actuellement générées, notamment en termes d'hygiène et de sécurité. »

L'avenant n°9 vient sécuriser le montage financier pour la restructuration de la tranche 1 du CCAF (2012 à 2017). Cette première phase qui porte sur 19 des 26 cellules commerciales du CCAF comprend<sup>20</sup> :

- l'acquisition/portage/transfert ou éviction/démolition des 19 cellules ;
- la construction de la parcelle G1 en face du CCAF, avec la création de 8-9 cellules commerciales en rez-de-chaussée des logements, afin d'y transférer une partie des commerçants (environ 1 100m<sup>2</sup> de surface commerciale);
- la construction du lot O4 sur le foncier libéré par la démolition des 19 cellules commerciales (environ 800 m<sup>2</sup> de surface commerciale).

En septembre 2012, la ville de Clichy-sous-Bois décide de déléguer son droit de préemption urbain à l'AFTRP dans le cadre de la vente des lots de copropriété du CCAF. L'AFTRP peut commencer à acquérir murs et fonds de commerce. Les négociations sont engagées début 2013 en vue de procéder aux premières acquisitions à l'amiable.

La phase 1 du projet de démolition du CCAF<sup>21</sup>



Source : Objectif Ville Consultants, Juillet 2007\*

#### Incertitudes sur la phase 2 du CCAF

<sup>20</sup> L'avenant 9 précise que l'intervention concerne « les deux plots autonomes positionnés à l'angle des voies Anatole France et Romain Rolland, ainsi que la partie en L se déployant au nord du patio intérieur et le long de l'allée Anatole France.

<sup>21</sup> Cerclees en rouge : les cellules devant être démolies en phase 1.

Cerclees en bleu : la mosquée Bilal située dans la partie Ouest du CCAF (démolition prévue en phase 2).

En jaune : le futur bâtiment G1 devant accueillir 8-9 cellules commerciales en rez-de-chaussée.

L'avenant 9 précise que la seconde phase du CCAF comprend l'acquisition, le portage et la démolition des sept cellules de la partie Ouest du CCAF, puis la construction de la parcelle O4'. L'hypothèse retenue pour la tranche 2 est que les commerçants des sept cellules seraient évincés. Cette seconde phase n'est pas encore financée par l'Anru. De plus, la démolition de la partie ouest du CCAF est suspendue à une solution de transfert de la mosquée Bilal qui occupe actuellement une de ses cellules. En effet, la mosquée Bilal, seule mosquée du Plateau, ne peut être démolie tant que la nouvelle mosquée, dont les travaux ont débuté en mai 2009 sur un terrain situé à l'angle de l'allée Etienne Laurent et de l'allée Romain Rolland, n'est pas achevée. Or le chantier de la nouvelle mosquée est à l'arrêt depuis mars 2011, et il n'y a à ce jour aucune visibilité sur la reprise des travaux.

#### Février 2015 : l'incendie du CCAF

Dans la nuit du samedi 7 au dimanche 8 février 2015, un incendie a détruit sept cellules commerciales du CCAF, dont des cafés et un commerce de téléphonie, mais pas de commerce alimentaire.<sup>22</sup> L'AFTRP avait commencé à acquérir murs et fonds de commerce du CCAF. Cependant sur les 7 cellules concernées, l'AFTRP n'en avait acquis que deux.

Dans le cadre de la procédure de péril, l'expertise préconise la démolition de cette partie du CCAF. Désormais, du fait du péril déclaré sur cette partie du centre, l'acquisition-démolition doit être faite dans les trois mois suivant le sinistre, alors que la démolition du centre était normalement prévue à l'horizon 2017 (date de livraison de l'opération G1 permettant le relogement des commerces conservés).

Le 18 février 2015, une première réunion de travail depuis l'incendie du CCAF a eu lieu avec la ville, l'administrateur judiciaire du CCAF et l'AFTRP. Parmi les questions abordées : quelle suite pour l'activité commerciale des commerçants qui ont vu leurs locaux brûler ? Des solutions transitoires de relogement peuvent-elles être proposées ?<sup>23</sup> De plus, certains commerçants n'étaient apparemment pas assurés, et verraient ainsi la pérennité de leur activité fortement compromise.<sup>24</sup>

#### **1.4. Le marché forain, un lieu de sociabilité majeur du quartier**

Le marché forain dit « des Bosquets » a plus de 30 ans. Il se tient le mercredi et le samedi sur le secteur central, aux abords immédiats du CCAF, le long des allées Romain Rolland et Anatole France. La délégation de service public (DSP) d'origine, confiée à la société Géraud, prévoyait un linéaire de commerces de 850m, mais il s'est rapidement étendu jusqu'à 1 400m. La ville de Clichy l'a ramené à 1 200-1 250m.

Le marché génère des flux importants et modifie ponctuellement le fonctionnement urbain de la place. C'est un « marché de bonnes affaires », de rayonnement intercommunal, attirant une population majoritairement maghrébine venant des communes des environs (Montfermeil, Livry-Gargan, Le Raincy), jusqu'à l'ouest de la Seine-et-Marne (Torcy).

Le marché forain fonctionne bien, et a continué de fonctionner sans interruption pendant les travaux du PRU. Très attractif et situé à la jonction des deux villes, il constitue un lieu de sociabilité majeur du quartier. Il constitue également un moment fort de mixité homme/femme dans l'espace public, alors qu'en temps normal le centre commercial est plutôt la place des hommes.

Il s'agit d'un marché mixte, dominé par trois types d'activités : équipement de la personne (majoritaire), équipement de la maison et alimentaire (minoritaire), avec une forte présence de produits « ethniques » : épices, boucherie halal, vêtements orientaux, tissus

---

<sup>22</sup> <http://www.leparisien.fr/espace-premium/seine-saint-denis-93/des-commerces-ravages-par-les-flammes-09-02-2015-4517433.php>

<sup>23</sup> Entretien téléphonique avec le DGA de la CACM en charge du PRU de Clichy-sous-Bois, le 19/02/2015.

<sup>24</sup> Chargée de mission animation et développement commercial de la ville de Clichy-sous-Bois.

pakistanaï... Il complète assez bien l'offre du CCAF, dont les commerçants notent d'ailleurs une hausse de leur chiffre d'affaires les jours de marché.<sup>25</sup>

Le réaménagement du marché forain prévu par la convention PRU de 2004 devait contribuer au changement d'image du quartier et régler les nombreux dysfonctionnements observés, notamment en termes de :

- propreté et gestion des déchets,
- stationnement sauvage des véhicules marchands et encombrement des voies publiques,
- présence de nombreux forains illégaux. En effet, parmi les plus de deux cents forains, plusieurs dizaines sont en situation irrégulière (ils ne paient pas de redevance). C'est notamment le cas des forains installés illégalement dans le patio du CCAF.

L'étude 2007 d'Objectif Ville proposait un scénario de redéploiement de l'offre, avec dans une première phase (2010-2012) le transfert provisoire du marché (réduit aux forains réguliers) sur un terrain à proximité, puis dans une seconde phase (2012-2017) son transfert définitif autour d'une nouvelle place publique et sur l'allée Anatole France.

Cependant, ce scénario ne sera pas mis en œuvre.<sup>26</sup> L'hypothèse d'une phase de transfert provisoire est abandonnée, et le transfert définitif a lieu le 18 février 2015. Le marché forain remonte un peu plus haut dans l'allée Anatole France, afin de dégager l'espace nécessaire pour les travaux du T4 qui viennent de débiter, et pour ne pas empiéter sur les futures emprises du T4 et, à plus long terme, de la gare du Grand Paris Express (GPE).

## **2. Quelle stratégie de programmation de l'offre commerciale ?**

### **2.1. Accompagner la diversification de l'habitat**

Le premier programme destiné à apporter une diversification de l'offre de logements dans le quartier du Plateau (hors Foncière Logement) vient d'être lancé : il s'agit de l'îlot G1, situé juste en face de l'actuel CCAF. Développé par le promoteur Nexity sous le nom de « Central' Place », sa livraison est prévue fin 2017.

Il comprendra 50 logements en accession sociale à la propriété, 30 logements intermédiaires (bailleur : I3F) et 11 à 12 cellules commerciales en rez-de-chaussée (8-9 seraient à disposition de la ville pour y transférer une partie des commerces du CCAF<sup>27</sup>). Celles-ci seront gérées par la société SODES, l'un des rares promoteurs/constructeurs de commerces à s'installer dans les quartiers de la géographie prioritaire.

Le public-cible est surtout constitué de jeunes couples primo-accédants originaires du quartier, ayant fait des études minimum bac+2 et qui souhaitent rester à proximité de leurs familles. <sup>28</sup> « On veut retenir nos jeunes qui ont fait de bonnes études, qui ont décroché des jobs sympa, qui gagnent un peu d'argent mais qui quittent Clichy. Ce qu'on souhaite, c'est que les Clichois qui ont envie de rester à Clichy trouvent sur place les motivations en termes de type de logement, de qualité du quartier, de cadre de vie, mais aussi de services et de commerces qu'ils ne trouvent pas aujourd'hui – et qu'ils trouveront s'ils vont vivre à Pantin ou dans un quartier parisien. »<sup>29</sup>

<sup>25</sup> Source : Etude Objectif Ville Consultants, juillet 2007.

<sup>26</sup> En particulier, l'hypothèse de 2007 prévoyait le déplacement provisoire du marché sur l'emprise du groupe scolaire Jules Renard promis à démolition. Or le groupe scolaire est finalement maintenu plus longtemps que prévu pour répondre aux besoins de la carte scolaire, et pallier le manque de classes consécutif à la restructuration du groupe scolaire Henri Barbusse.

<sup>27</sup> Idem.

<sup>28</sup> Entretien avec la chargée de mission renouvellement urbain à la Ville de Clichy-sous-Bois, 03/12/2014. La chargée de mission commerce de Clichy confirme que jusqu'à présent, ce sont très majoritairement des Clichois qui se portent acquéreurs d'un logement dans le programme G1.

<sup>29</sup> Entretien téléphonique avec le DGA de la CACM en charge du PRU de Clichy-sous-Bois, le 19/02/2015.



Visuel du futur lot mixte G1 de Nexity, avec commerces en rez-de-chaussée



Source : Cussac Architectes

Les commerces devront contribuer à une certaine montée en gamme de l'offre commerciale du quartier, et répondre aux besoins des accédants, habitants du quartier ou nouveaux habitants. La ville souhaite attirer une banque et une brasserie. De même, les commerçants de l'actuel CCAF qui seront sélectionnés pour être transférés dans l'une des 8 ou 9 cellules du futur G1 seront incités à adapter leur offre et à « véhiculer une nouvelle image pour le quartier ».<sup>30</sup>

Selon la chargée de mission commerce, cette problématique concerne également le marché forain : en anticipation de l'arrivée de nouvelles populations, est-il envisageable d'apporter dès à présent une offre supplémentaire un peu plus haut de gamme, du type crémier ou marché bio ? Actuellement, la priorité est de profiter du déménagement du marché pour procéder à sa réorganisation. Tout en conservant les mêmes commerçants, il s'agit de créer un véritable cœur alimentaire afin d'apporter davantage de cohérence et de lisibilité au marché. En effet, l'alimentaire est actuellement assez dispersé sur tout le marché. De plus, les casuels et vendeurs de lots ont tendance à étendre de plus en plus leurs étals. Est également en cours une réorganisation de la gestion de l'arrivée des camions, du déchargement, etc. L'enjeu de diversification et de montée en gamme de l'activité sera donc traité dans un second temps, après la réorganisation du marché.

## 2.2. Anticiper sur les impacts du T4 et du métro Grand Paris pour construire une stratégie d'offre commerciale

L'enjeu du désenclavement existait depuis le début du PRU avec le projet de TCSP (débranchement du T4). Celui-ci doit mieux connecter les habitants du Plateau au reste de la ville, mais également générer de nouveaux flux et apporter une nouvelle clientèle aux commerces du quartier. La décision d'implanter sur le secteur central une gare du métro Grand Paris Express (GPE) à horizon 2024 opère cependant un changement d'échelle puisqu'il s'agit d'un projet d'envergure métropolitaine.

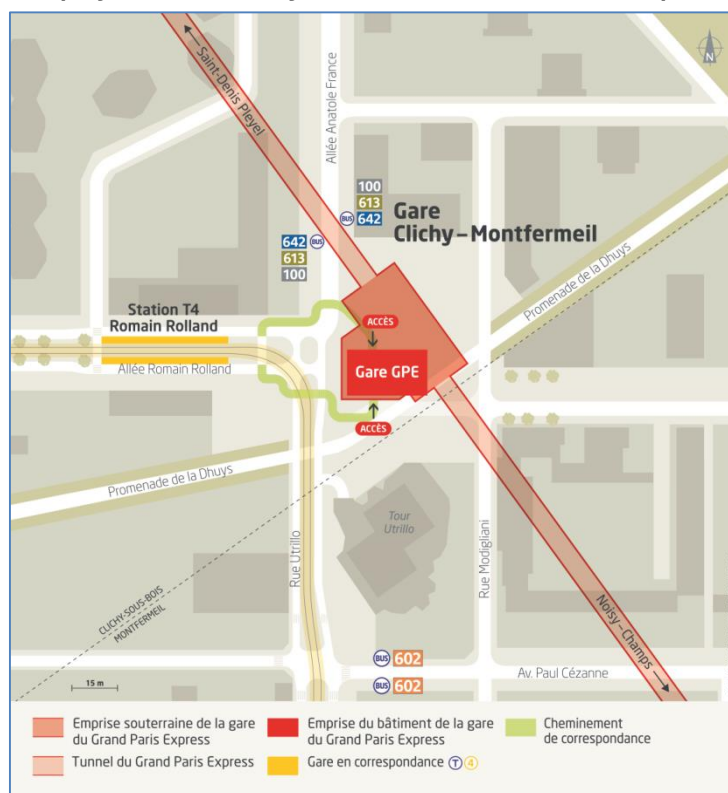
La future gare GPE est devenue un élément à intégrer dans les réflexions de stratégie commerciale sur le quartier. Il s'agit d'articuler à la fois :

- les commerces de proximité pour les 10 000 habitants du quartier ;
- les commerces qui seront capables de capter des flux de personnes extérieures au quartier, qui prendront le métro et n'auront pas nécessairement les mêmes habitudes et besoins de consommation que les habitants du quartier<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> Entretien téléphonique avec la chargée de mission animation et développement commercial de la Ville de Clichy-sous-Bois, 04/02/2015.

<sup>31</sup> Entretien téléphonique avec le DGA de la CACM en charge du PRU de Clichy-sous-Bois, le 19/02/2015.

### Le projet de Gare Clichy-Montfermeil du Grand Paris Express



Source : SGP

### 2.3. Gérer la période transitoire d'ici l'arrivée du T4 et du métro

La livraison du G1 est censée être concomitante de l'arrivée du tramway.<sup>32</sup> Or si le G1 est prévu pour une livraison au troisième trimestre 2017 selon Nexity<sup>33</sup>, la mise en service du T4 est repoussée à 2019-2020. Se pose dès lors la question de l'entre-deux : faut-il laisser les cellules commerciales vacantes dans l'attente de l'arrivée du T4 ? Faut-il les remplir dès livraison des logements, avec le risque de devoir « en rabattre » sur la stratégie de montée en gamme des commerces ?

La question se pose de manière encore plus aigüe dans la perspective de l'arrivée du métro GPE à horizon 2024. Est-il envisageable de procéder dès aujourd'hui à une montée en gamme de l'offre commerciale du quartier en anticipation de futurs flux qui n'arriveront pas avant dix ans ? Comme le reconnaît le DGS, « en 2015, on garde une population qui reste assez fragile et précaire, qui ne va pas se précipiter dans une épicerie bio ou dans une boucherie non halal. Aujourd'hui ça ne marcherait pas, elles n'auraient pas de clients. »

### 2.4. S'appuyer sur le poste de chargé de développement commercial

A cet égard, la création en août 2014 du poste de chargé de mission animation et développement commercial à la ville de Clichy-sous-Bois est ressentie comme un signal fort et très positif. Selon le DGS : « c'est la première fois qu'il y a quelqu'un, dans les services de la ville de Clichy-sous-Bois, qui a une approche en termes de stratégie commerciale, d'accompagnement des besoins des commerçants, de leurs difficultés,

<sup>32</sup> Avenant n° 9 à la convention Anru, juillet 2012 : « En termes d'image, le G1, premier bâtiment servant à la reconstitution de l'offre commerciale et à la diversité de l'habitat, sera livré en même temps que la mise en service du tramway, ce qui garantit la commercialisation des logements et sécurise l'investisseur-gestionnaire des commerces. »

<sup>33</sup> [http://www.nexity.fr/neuf/38\\_\\_38080](http://www.nexity.fr/neuf/38__38080) [consulté le 16 mars 2015]

demandes, atouts, avantages. Elle va pouvoir apporter ce regard dans les réunions de projet. De plus, elle travaille auprès des commerçants au quotidien. »

En interne, la chargée de mission est proche de la direction générale et du maire. Son rôle est d'être réactif vis-à-vis des difficultés rencontrées par tel ou tel commerce, des porteurs de projets, et d'être proche du tissu local de commerçants. Elle a également pour mission d'identifier et d'accompagner des porteurs de projet commercial issus du territoire afin d'analyser la viabilité de leur projet, et éventuellement de leur proposer des locaux.

Son rôle est aussi de se coordonner avec son homologue de Montfermeil, afin d'éviter les effets de concurrence avec la place Notre-Dame des Anges située à Montfermeil, à moins de 500 mètres du secteur central.<sup>34</sup>.

#### Insérer le secteur central dans la stratégie commerciale de la ville

La chargée de mission commerces a également pour objectif d'élaborer un document qui hiérarchise les polarités commerciales de la commune. Il s'agit d'assurer une cohérence entre les projets du PRU sur le Plateau et ceux du futur NPRU dans le bas-Clichy.

En effet pour des raisons historiques, Clichy-sous-Bois n'a pas de centre-ville. L'un des objectifs prioritaires de la ville est de créer un vrai centre-ville dans le bas-Clichy, qui soit une réelle polarité de commerces, de services et d'équipements publics. Mais cela risque de créer une concurrence avec la programmation commerciale du secteur central. « On sent qu'on se met en tension avec notre réflexion sur le Plateau. Par exemple, si on a un porteur de projet commercial intéressant (type restaurant), on aura plutôt tendance à vouloir l'installer dans le centre-ville. De façon plus ou moins consciente, notre priorité est tant que techniciens et la priorité politique du maire, c'est de réussir le centre-ville, davantage que de réussir le projet du Plateau, qui est peut-être un quartier moins stratégique pour le territoire. Et en même temps on sait qu'avec les flux du métro, il y a plus d'ingrédients pour que ça réussisse là-haut que dans le bas-Clichy. Donc ce n'est pas simple, on est en train d'y réfléchir avec des programmistes. »<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Voir la section consacrée à la place Notre-Dame des Anges pour plus de détails.

<sup>35</sup> Entretien téléphonique avec le DGA de la CACM en charge du PRU de Clichy-sous-Bois, le 19/02/2015.

## 1.6. Le tissu économique des entreprises en ZFU d'Île-de-France (source Urssaf)

par Olivier Mandon à partir du « Rapport d'activité 2013-2014. Tableau de bord des 26 zones franches urbaines. Des ZFU aux territoires entrepreneurs, bilan 2011-2014 », avril 2015.

Les 26 ZFU franciliennes présentent des activités économiques variées. D'après les données URSSAF du 31/12/2013, quatre secteurs totalisent plus de 10 % des effectifs d'entreprises, soit dans l'ordre décroissant :

- Le commerce (298 établissements actifs soit 23,2 % du total du tissu) ;
- Les activités de service aux entreprises (249 établissements actifs soit 19,4 %) ;
- La construction (185 établissements actifs soit 14,4 %) ;
- Les activités de services aux personnes (167 établissements actifs soit 13 %).



### ZFU 1997 - 2014



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME  
ÎLE-DE-FRANCE

Nombre d'établissements d'entreprise actifs en ZFU d'Île-de-France par secteur d'activité implantés au 31 déc. de 2011 à 2013

|                                                                                            | 2011        | %          | 2012        | %          | 2013        | %          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Agriculture, sylviculture, pêche                                                           | 0           | 0          | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Industries extractives, énergie, eau                                                       | 5           | 0,3        | 7           | 0,5        | 9           | 0,7        |
| Industries agro alimentaire                                                                | 40          | 2,2        | 27          | 1,8        | 21          | 1,6        |
| Equipements électriques, électroniques, informatiques                                      | 7           | 0,4        | 6           | 0,4        | 4           | 0,3        |
| Fabrication de matériels de transport                                                      | 1           | 0,1        | 0           | 0          | 0           | 0          |
| Autres produits industriels                                                                | 94          | 5,2        | 80          | 5,3        | 61          | 4,8        |
| <b>3</b> Construction                                                                      | 300         | 16,5       | 234         | 15,4       | 185         | 14,4       |
| <b>1</b> Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles                               | 429         | 23,6       | 347         | 22,9       | 298         | 23,2       |
| Transport                                                                                  | 66          | 3,6        | 51          | 3,4        | 42          | 3,3        |
| Hébergement et restauration                                                                | 101         | 5,6        | 89          | 5,9        | 69          | 5,4        |
| Information et communication                                                               | 81          | 4,5        | 74          | 4,9        | 73          | 5,7        |
| Activités financières et d'assurance                                                       | 48          | 2,6        | 42          | 2,8        | 34          | 2,6        |
| Activités immobilières                                                                     | 31          | 1,7        | 24          | 1,6        | 19          | 1,5        |
| <b>2</b> Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs        | 345         | 19,0       | 309         | 20,4       | 249         | 19,4       |
| <b>4</b> Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale | 185         | 10,2       | 169         | 11,1       | 167         | 13,0       |
| Autres activités de services                                                               | 83          | 4,6        | 59          | 3,9        | 53          | 4,1        |
| <b>Total</b>                                                                               | <b>1816</b> | <b>100</b> | <b>1518</b> | <b>100</b> | <b>1284</b> | <b>100</b> |

Club Francilien des 26 ZFU

Source : URSSAF 2014

La lecture du tableau montre qu'entre 2011 et 2013 les effectifs d'établissements d'entreprises actives<sup>36</sup> ont globalement diminué (passant de 1 816 établissements actifs en 2011 à 1 284 établissements actifs en 2014, soit une baisse de 532 établissements durant la période).

<sup>36</sup> Un « établissement actif » concerne une entreprise bénéficiant des exonérations financières associées au dispositif ZFU. Il est à noter que des entreprises installées en ZFU peuvent ne pas faire la demande pour bénéficier du dispositif ZFU (exemple d'entreprise sans salari, ou préférant un autre dispositif comme celui dit Fillon, ou par manque d'informations...).



Les activités de « commerce, réparation d'automobile et de motocycles » ont aussi fortement diminué passant de 429 établissements d'entreprise en 2011 à 298 en 2013. Mais ces évolutions sont conjoncturelles et il est important de noter que le poids de l'activité « commerce, réparation d'automobile et de motocycles » est resté stable entre 1997 et 2014, de l'ordre de 23 %.

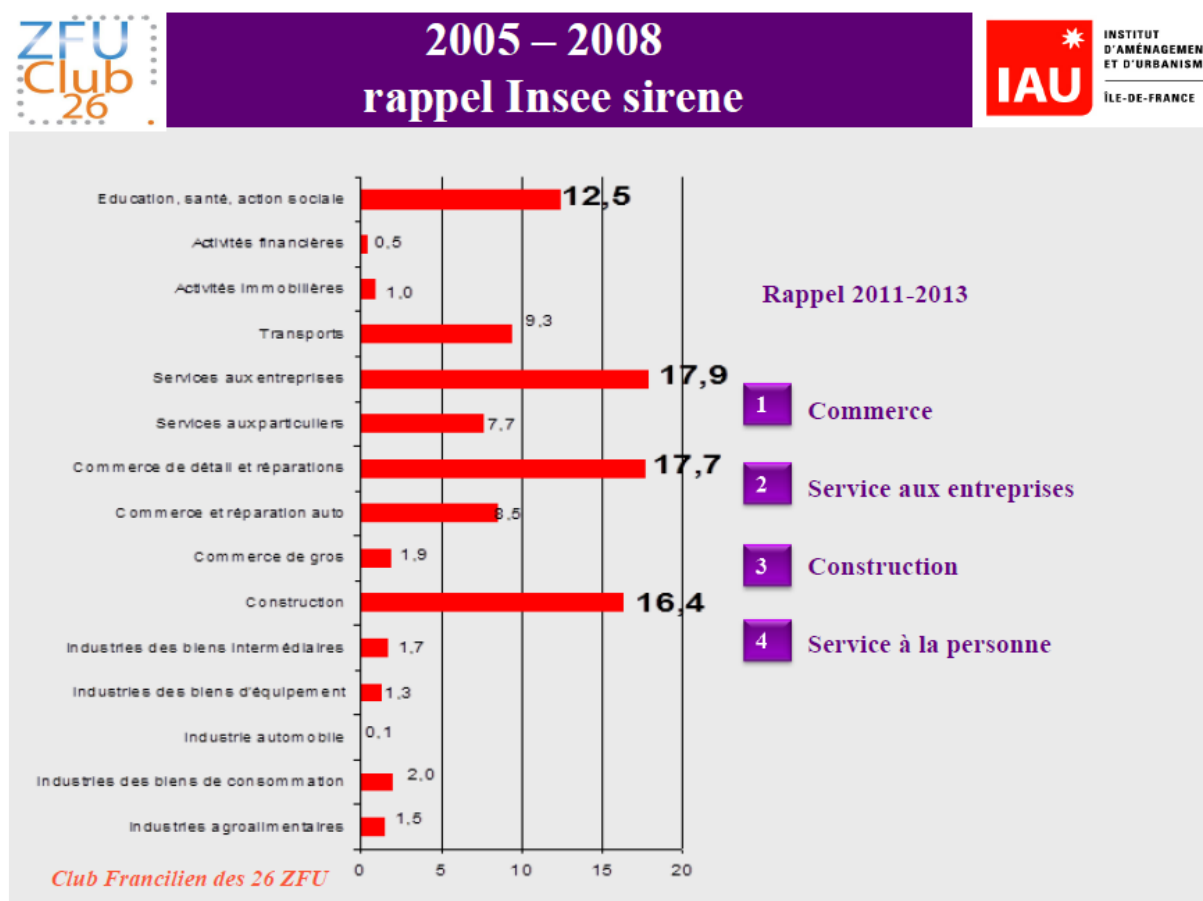
Les explications des fluctuations entre 2011 et 2014 sont diverses :

- longévité du dispositif avec sa fin réglementaire annoncée,
- sortie progressive d'entreprises du dispositif quand il s'agit d'une ZFU de première génération (exemple de Clichy-Montfermeil ou de Meaux). Dans ce cas des entreprises ne bénéficient plus du dispositif mais restent, cependant, installées au sein de la ZFU, ce qui pourrait illustrer une attractivité économique nouvelle de ces quartiers.

### La représentation des activités au sein des 26 ZFU au fil du temps

Le tableau de bord des 26 ZFU franciliennes permet de mettre en avant les évolutions des activités au sein des ZFU.

Que cela soit en début de dispositif, en 1998, ou lors d'un éclairage entre 2005-2008, les activités de commerce étaient et restent les plus représentées au sein des ZFU. Durant la période 2005-2008, selon l'Insee, les commerces représentaient 26,2 % des activités en ZFU parmi les établissements implantés. Ce secteur est toujours en première position avec 23,2 % des établissements actifs en 2014 (source Urssaf).



Sources : en rouge – INSEE Sirene 2004-2005 ; en violet – rappel des activités représentées selon l'URSSAF 2011-2013

La stabilité des activités économiques au sein des ZFU peut interroger les acteurs du développement de ces territoires sur leur possibilité à insuffler des évolutions dans leur

tissu. Des impulsions sont évidemment possibles mais elles demandent des stratégies d'actions fortes, souvent au-delà du périmètre d'une zone franche.

Les tableaux illustrent aussi la part importante des activités de services, notamment celles en direction des entreprises, secteur qui a enregistré, depuis une quinzaine d'année, une importante progression. Les collectivités ayant une ZFU souhaitent développer ces activités pour accompagner la pérennité des entreprises, par exemple :

- restauration collective pour des salariés d'entreprise,
- garderie à des horaires adaptés, transport collectif ou de covoiturage,
- mutualisation de service de gestion ou gardiennage...

Ces activités de services aux entreprises sont elles-mêmes souvent accueillies au sein d'immobilier d'entreprise en ZFU.

## **Annexes chapitre 2**

## **2.1. Guide d'entretien commerçants, professions libérales**

### **Trajectoire professionnelle et choix d'implantation**

- Depuis quand êtes-vous installé ici ? Pourquoi ici (dans le quartier, dans le local) ?
- Qu'est-ce que vous faisiez avant de tenir ce commerce/service... ? Où ?
- Habitez-vous le quartier, la commune, ailleurs ?

Pour ceux qui habitent le quartier, leur demander leur avis.

### **Conditions d'exercice de l'activité**

- Comment avez-vous monté votre projet ? Avez-vous bénéficié des aides de la ZFU ou d'autres aides ? Quel accès au crédit ?
- Quels sont vos horaires ? Avez-vous des employés ? Où vous approvisionnez-vous ?
- Est-ce que votre commerce marche ? Quelle évolution de votre CA ? Etes-vous locataire (quel montant de loyer ?) ou propriétaire ?

### **Votre avis sur l'impact du PRU (des changements) sur votre activité ?**

- Quel a été l'impact du PRU sur votre activité (avant, pendant et après les travaux) ?
- Y a-t-il eu, depuis, une amélioration et/ou une dégradation ?
- La conception des espaces, des circulations, du stationnement vous convient-elle ?
- Comment le « centre commercial » est-il géré (propreté, signalétique, éclairage...) ?
- Vous sentez-vous en sécurité dans votre local et dans le quartier (jour/soir) ?
- Avez-vous été volé ? agressé ? raquette ?
- Votre commerce est-il bien situé ? Est-il suffisamment accessible ? Est-il bien indiqué ?
- Selon vous, la configuration du site est-elle un atout ou un handicap pour l'attractivité de votre commerce ?
- Que pensez-vous de l'offre commerciale actuelle (diversité, attractivité, qualité...) ?

### **Rapport avec les habitants et la clientèle (proximité ou plus large) ?**

- Quelle est l'ambiance du quartier ?
- Quelle est votre clientèle (d'où vient-elle ? Y a-t-il des attentes spécifiques ?)
- Quelles relations entretenez-vous avec vos clients ?
- Les habitants du quartier ont de faibles revenus. Comment vous adaptez-vous à cette situation ? Faites-vous crédit ?
- Qui sont vos employés (du quartier ou pas ? quel type de recrutement ?)

### **Rapport aux commerçants et aux pouvoirs publics ?**

- Connaissez-vous les autres commerçants ou les professionnels qui travaillent à proximité ?
- Existe-t-il une association entre commerçants ? Y participez-vous ? Si oui, pourquoi a-t-elle été créée ? Est-elle efficace ? Si non, pensez-vous que l'on devrait en créer une ?
- Y a-t-il de l'entraide et/ou de la concurrence entre commerçants ?
- Avez-vous des contacts avec la mairie ? Sont-ils présents ?

### **En synthèse**

- Si c'était à refaire, le referiez-vous ? Pourquoi ?
- Comment voyez-vous votre commerce dans 10 ans ?



## 2.2. Questionnaire auprès des usagers<sup>37</sup>

Fréquentez-vous cet espace :

- Tous les jours ou plusieurs fois par semaine / 1 fois par semaine ou plusieurs fois par mois / rarement

Pour quelles raisons venez-vous ici (possibilité de cocher plusieurs raisons) ?

- Commerces, services / restaurant, snack, bar... / équipements publics (il faut préciser en fonction du site lequel) / passage / travail / autre

D'où venez-vous ?

- De chez moi/ de mon travail/ lycées, collèges/ du quartier/ de l'extérieur du quartier

Comment êtes vous venu ?

- à pied/ en voiture/ en 2 roues/ en transport en commun

Pour vous, l'espace (à nommer selon les sites) est :

- Agréable : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Propre : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Tranquille : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Pratique : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Accessible : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Central : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout

Pour vous, les commerces/services (à nommer selon les sites) sont :

- Bien entretenus, de bonne qualité, bien fournis : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Bon marché : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout
- Accueillant, rendant service (crédit, etc.) : oui, vraiment/ oui, plutôt/ cela dépend / non pas vraiment/ non pas du tout

Fréquentez-vous les équipements publics ? Lesquels ? Et les gens de votre famille ?

Que pensez-vous du service d'offre de ces équipements ?

Et par rapport à ce qu'il était avant les travaux, aujourd'hui c'est :

- Beaucoup mieux/ plutôt mieux / cela dépend / plutôt moins bien/ beaucoup moins bien

Est-ce que les travaux ou les nouveaux aménagements ont amélioré l'image du quartier :

- Oui, beaucoup / oui plutôt / cela dépend / non pas vraiment/ non, pas du tout

### Questions ouvertes

Pour vous, où est le centre du quartier ?

Y a-t-il dans cet espace des lieux auxquels vous êtes particulièrement attaché ? Lesquels ?

Comment voyez-vous l'avenir du quartier ? Avez-vous des idées pour améliorer le pôle ?

---

<sup>37</sup> Questions fermées : genre ? Tranche d'âge ? Domicile ?

## **2.3. EPARECA : « Profil type des commerçants »**

### **Âge des exploitants**

Dans l'ensemble, la population commerçante est relativement âgée. La majorité des commerçants a entre 40 et 60 ans, ce qui peut poser, à moyen terme un problème de cession de fonds de commerce. D'après le graphique 39 % des commerçants ont entre 46 à 60 ans. *Globalement, ce graphique montre que la grande majorité des commerçants ont entre 30 et 60 ans. À moyen terme, cela peut poser un problème de cession de fonds de commerce. Un peu plus d'un commerçant sur 10 a moins de 30 ans, du fait de leur démarrage d'activité qui s'effectue généralement après avoir eu une expérience en tant que salarié.*

### **Lieu de résidence**

La proximité du lieu de résidence des exploitants est en général un élément positif de la dynamique commerciale, car elle permet une meilleure implication des commerçants résidant sur place et vivant dans le quartier au quotidien. Cette proximité se traduit le plus souvent par une large plage d'ouverture des magasins. *Près de deux tiers des commerçants habitent la commune où se situe leur local commercial. Parmi eux, la moitié vit dans le quartier même. Cette proximité entre le lieu de travail et le lieu de résidence permet une dynamique commerciale certaine et une animation de la vie urbaine en continue, comme le prouvent les larges plages d'ouverture des magasins.*

### **Ancienneté sur site des exploitants**

*Les trois quarts des commerçants sont installés depuis plus de 5 ans. Cela démontre que leur activité se maintient et que leur exploitation se pérennise. Quant aux 25 % des commerçants restants, ils ont démarré leur activité depuis moins de 5 ans, signe que le commerce n'est pas en déclin.*

### **Structure juridique**

*Parmi les commerces et services présents dans les quartiers, 36 % sont exploités en nom propre. Seuls les jeunes commerçants s'établissent en société, tout particulièrement ceux d'origine étrangère pour lesquels la propriété d'un fond de commerce leur garantit un titre de séjour. Les sociétés à responsabilité limitée (SARL) représentent une entreprise sur deux dans les quartiers.*

### **Gestion du commerce et domaine d'activité**

Plus de la moitié des exploitants travaillent seuls ou en couple, sans employé. Les exploitations familiales se font plus rares. *Le domaine d'activité le plus présent dans les quartiers est celui des services (pharmacie, banque, La Poste...) suivi de celui des boutiques alimentaires. Même si les moyennes surfaces alimentaires ne représentent que 10 % du commerce dans les quartiers, il est important de souligner qu'elles génèrent le plus d'emplois (4,5 salariés par magasin en moyenne).*

### **Origine du fond de commerce**

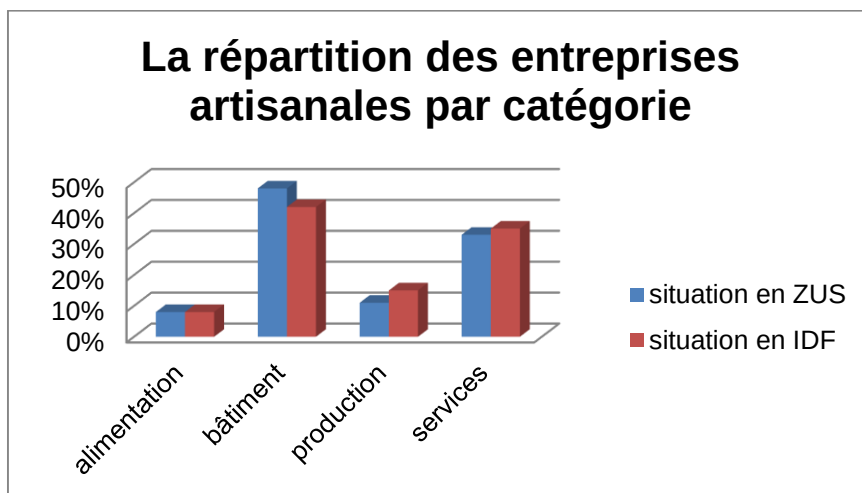
*La plupart des fonds de commerce sont des reprises, néanmoins, le reste concerne des créations d'entreprises.*

### **Statut des exploitants**

*Plus de 7 exploitants sur 10 sont locataires. Les propriétaires bailleurs sont en général d'anciens commerçants qui s'éloignent très vite des exigences du contexte commercial pour une rente à court terme, ce qui a rapidement pour effet de provoquer une dégradation de l'état d'entretien des bâtiments et aussi une dérive de l'équilibre de l'offre commerciale.*

## 2.4. : Enquête de la CRMA sur l'artisanat dans les territoires prioritaires d'Île-de-France (2010)

D'après une enquête statistique de la chambre régionale des métiers de l'artisanat d'Île-de-France<sup>38</sup>, l'artisanat est sous-représenté en Zus : on compte en effet 7 % des entreprises artisanales de la région pour 12 % de la population. Pour autant la situation est loin d'être homogène d'un département à l'autre.



Dans les 12 000 entreprises artisanales recensées dans les Zus franciliennes, on observe une réelle faiblesse de l'offre artisanale de production et une sur-représentation du bâtiment (48 % des entreprises artisanales présentes dans les Zus d'Île-de-France), et la forte présence des métiers de bouche. Dans cette catégorie, on note la forte résistance de la filière viande (50 % des entreprises artisanales alimentaires contre 40 % en moyenne dans la région) qui devance la filière farine en nombre d'entreprises (40 % contre 45 % sur le reste du territoire), ce qui s'expliquerait par le développement de boucheries spécialisées ou ethniques (hallal). En matière de production, c'est le secteur tissage et textile qui est le plus répandu dans les Zus de la région (36 %). Enfin, parmi les services, c'est le transport – taxis, autres locations avec chauffeurs- (38 % contre 25 % sur le reste du territoire francilien) et le nettoyage de bâtiments (12 % contre 9 % en Île-de-France) qui sont les plus représentés. Au regard de cette étude, les enjeux identifiés par le CRMA sont de soutenir l'artisanat de production tout en maintenant les savoir-faire, favoriser la création d'entreprise du bâtiment à plus forte technicité, et maintenir la fonction de proximité non alimentaire en seconde couronne.

L'étude témoigne d'une plus forte rotation des entreprises en Zus : plus de 60 % des entreprises ont moins de 5 ans (contre seulement la moitié en Île-de-France). Les savoir-faire semblent, peu à peu, remplacés par des compétences de moindre technicité.

L'évolution par secteur montre que l'alimentaire se maintient, mais que la situation est plus difficile pour la production (déficit d'espace foncier hors zone urbanisée), pour le bâtiment ou les services. Si les services de transports résistent, les services de proximité paraissent plus en difficulté.

D'après une enquête qualitative menée par la CMRA-Idf auprès d'un échantillon de 100 chefs d'entreprises<sup>39</sup> seuls 38 % des artisans en Zus disposent d'un local d'activité distinct de leur domicile. Cette situation réduit les capacités de structuration de l'entreprise et pose

<sup>38</sup> Power point transmis par la CRMA en décembre 2014.

<sup>39</sup> Respectant la représentation de la population de l'ensemble des entreprises identifiées en Zus d'Île-de-France

des problèmes de visibilité et de transmission de l'activité. Elle peut s'expliquer par un déficit foncier, par le manque de qualité et d'adaptabilité des locaux, ainsi que par des loyers trop élevés compte-tenu du quartier. Or c'est un ancrage au sein du territoire qui génère l'implantation en Zus davantage que les exonérations fiscales ou le faible coût de l'immobilier qui ne semblent pas être des facteurs déterminants. L'étude met en évidence un besoin de diversification des locaux.

L'étude de la CRMA montre un profond renouvellement des artisans dont le niveau d'étude est en hausse (1/2 de niveau bac, 1/4 de niveau bac +2). Cela révèle le dynamisme et l'instabilité de l'artisanat en Zus francilienne. Peu ont déjà une expérience de gestion d'entreprise (seuls 18 % géraient une entreprise précédemment) : ces profils induisent donc des besoins d'accompagnement renforcés, en particulier sur les volets gestion d'entreprise et dynamique commerciale et pour les entreprises de services. Les difficultés d'accès au crédit sont mentionnées : peu d'artisans ont fait appel à un emprunt extérieur (20 %). Mais ce sont les difficultés liées au fonctionnement de l'entreprise dans ses premières années qui sont les plus pénalisantes.

Près de la moitié des dirigeants interrogés estiment que leur entreprise est en baisse d'activité, 67 % disent rencontrer des difficultés dans leur activité. Les problèmes économiques (crise, pouvoir d'achat, « trouver des clients ») sont exprimés avec force, mais peu, contre toute attente, ceux de la sécurité.



## **Annexes chapitre 4**

#### 4.1. Tableaux sur les caractéristiques (objet social et chiffre d'affaires annuel en euros) des commerces des polarités étudiées.

Source Altares, juin 2014

| LA VERRIERE – MEAUX- source Altares juin 2014 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Nom                                           | Objet social                                                                                                                                                                                                                                                    | CE (€)  |
| SARL PRESSING DE LA VERRIERE                  | Pressing nettoyage de vêtement produits cosmétiques produits exotiques bijoux fantaisie tresses africaines import export de produit et articles divers.                                                                                                         | 26 000  |
| FIDALA                                        | Salon de coiffure, vente de tous produits, d'objets et de matériel liés à cette activité ; parfumerie                                                                                                                                                           | 34 000  |
| CORDO 77                                      | Cordonnerie, clés, gravures et publicité                                                                                                                                                                                                                        | 37 000  |
| MK TENDANCE                                   | Salon de coiffure et soins de beauté                                                                                                                                                                                                                            | 46 000  |
| PRESSING MEAUX LA VERRIERE                    | Pressing nettoyage de vêtements, produits cosmétiques, produits exotiques, bijoux fantaisies tresses africaines, import-export de produits et articles divers.                                                                                                  | 51 000  |
| BEN ABDALLAH MULTIFOOD                        | Terminal de cuisson, restauration rapide sans débit de boissons alcoolisées, pizza, salon de thé, alimentation générale, pâtisserie, vente sur place et vente ambulante.                                                                                        | 52 000  |
| PASSION FOR HAIR                              | Salon de coiffure                                                                                                                                                                                                                                               | 72 000  |
| ESRA BEAUVAL                                  | Restauration rapide sandwicherie                                                                                                                                                                                                                                | 80 000  |
| D-STAR CS MODE                                | Vente de vêtements chaussures et accessoires de mode.                                                                                                                                                                                                           | 85 000  |
| JANI MODE                                     | Création, diffusion de prêt-à-porter pour hommes, femmes et enfants, de chaussures et de bonneterie                                                                                                                                                             | 103 000 |
| SOLEIL DISTRIBUTION                           | Commerce de détail d'articles de lingerie de maillots de bains et de produits et accessoires rattachés.                                                                                                                                                         | 106 000 |
| M2S OPTIC 2000                                | Commerce de détail d'optique, de montures, verres, tous accessoires d'optique, Luneterie, cadeaux, instruments de précision, lentilles de contact, produits d'entretien, prothèses auditives, appareils et accessoires de photographie                          | 108 000 |
| EL AYLA FATY BEAUTE                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 | 109 000 |
| M.D.S.                                        | Toutes opérations se rapportant au lavage de tous textiles dérivés et autres a l'exclusion de tous travaux de repassage et pressing achat vente location et négoce de tous biens produits et accessoires en permettant la réalisation l'exploitation de tous fo | 112 000 |
| PHOTOCARTE                                    | Exploitation de tous fonds de photographies, vente d' appareils photographiques, prise de vues, son, informatique et autres produits ; développement de travaux photographiques et vente de pellicules                                                          | 136 000 |
| SARL OASIS DU SUD                             | Fabrication et vente de pâtisseries orientales, sandwiches, restaurations, plats à emporter et vente de boissons non alcoolisées                                                                                                                                | 138 000 |
| L'ESCALE                                      | Restauration rapide, snack, boissons sur place et à emporter.                                                                                                                                                                                                   | 154 000 |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| AFRICA                     | Alimentation générale, boucherie                                                                                                                                                                                                  | 169 000  |
| LE CROUSTILLANT DE BEAUVAL | Cuisson et vente de produits surgelés de boulangerie, de viennoiserie, de pâtisserie, de sandwiches, de boissons non alcoolisées et de glaces                                                                                     | 188 000  |
| DA                         | Coiffure mixte cosmétique vente de produit soin de beauté parfumerie esthétique manucure                                                                                                                                          | 205 000  |
| GAMA                       | Salon de coiffure mixte, parfumerie, esthétique et cosmétique ; vente de produits, soins de beauté et manucure                                                                                                                    | 214 000  |
| FATA                       | Commerce de cadeaux, bijoux fantaisie, maroquinerie, cuir et autres                                                                                                                                                               | 245 000  |
| PARIS MODE                 | Tous articles de mode, de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, de chaussures, de tissu, d'articles de bazar ; vente au détail, sur les marchés et à titre ambulancier. Import- export de tous produits sauf ceux réglementés | 271 000  |
| SNC LA CIVETTE COLBERT     | Papeterie, librairie, tabletterie, presse, cadeaux ; gérance d'un débit de tabac et d'un bureau de validation du Loto                                                                                                             | 284 000  |
| MEAUVAL EXOTIQUE           | Épicerie, alimentation générale et vente de plats à emporter                                                                                                                                                                      | 322 000  |
| SOCAL                      | Enseignement de la conduite de véhicules                                                                                                                                                                                          | 381 000  |
| L'ESPOIR                   | Alimentation générale dépôt de pain sandwicherie cuisson et vente de produits de boulangerie pâtisserie. L'achat et la vente en gros et demi- gros. Achat et vente d'alimentation générale l'import-export.                       | 535 000  |
| BEAUVAL VIANDE             | Boucherie de détail, gros, demi-gros, charcuterie volaille, rôtisseur, alimentation générale.                                                                                                                                     | 645 000  |
| GUERIN                     | Boulangerie pâtisserie artisanale traiteur adapté à la boulangerie confiserie chocolatier.                                                                                                                                        | 707 000  |
| LES ABATTOIRS DU NORD      | Boucherie, triperie, volailles                                                                                                                                                                                                    | 871 000  |
| PHARMACIE BEAUVAL          | Officine de pharmacie                                                                                                                                                                                                             | 2141 000 |

| ARGENTEUIL –VAL D'ARGENT NORD- Source Altares, juin 2014 |                                                                                                                                                                             |           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nom                                                      | Objet social                                                                                                                                                                | CA (€)    |
| TISSIR & RIZK                                            | Gestion de distributeurs automatiques.                                                                                                                                      | 9 000     |
| NEW ISWARY                                               | Alimentation générale, articles de bazar, prêt-à- porter, location de cassette audio, disques compacts, D.V.D., cartes téléphoniques, produits cosmétiques et import-export | 24 000    |
| PRESSING DU VAL                                          | Pressing et prestations de services                                                                                                                                         | 103 000   |
| POINT CHAUD D'ARGENTEUIL                                 | Terminal de cuisson en boulangerie et en pâtisserie                                                                                                                         | 137 000   |
| VALVIDIS                                                 | Boucherie - ovins - volailles - charcuterie.                                                                                                                                | 256 000   |
| BOULANGERIE DE LA DALLE                                  | Boulangerie-pâtisserie.                                                                                                                                                     | 401 000   |
| LES VERGERS D'ARGENTEUIL                                 | Primeurs                                                                                                                                                                    | 453 000   |
| PHARMACIE DE L'ESPLANADE                                 | Officine de pharmacie.                                                                                                                                                      | 2 105 000 |

| <b>CLICHY-SOUS-BOIS – ANATOLE FRANCE – Source Altares, juin 2014</b> |                                                                                                                 |               |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Nom</b>                                                           | <b>Objet social</b>                                                                                             | <b>CA (€)</b> |
| LAVERIE ANATOLE FRANCE                                               | Laverie automatique avec coin retouches                                                                         | 45 000        |
| FIREM                                                                | Vente, import export de produits textiles, prêt à porter, articles d'habillement et accessoires de mode.        | 54 000        |
| CAFE BENI ZNESSEN ANGAD                                              | Salon de thé, restaurant, café.                                                                                 | 56 000        |
| C.B. PRIMEUR                                                         | Alimentation générale, fruits et légumes, bazar en sédentaire et en non sédentaire en ambulant sur les marchés. | 86 000        |
| BOUCHERIE MULSUMANE DES BOSQUETS                                     | Boucherie                                                                                                       | 129 000       |
| MAX                                                                  | Fabrication et retouche de vêtements, sous traitance.                                                           | 142 000       |
| SARL FOURNIL DE CLICHY                                               | Boulangerie, pâtisserie artisanale, confiserie, chocolaterie, Sandwicherie, viennoiserie, traiteur.             | 273 000       |
| LE FOURNIL DU BOIS                                                   | Boulangerie, pâtisserie, dépôt de pain et terminal de cuisson                                                   | 524 000       |
| KHADIBOCH BOUCHERIE                                                  | Boucherie.                                                                                                      | 788 000       |
| BOUCHERIE DE LA FORET                                                | Boucherie, triperie, volaille et rôtisserie                                                                     | 790 000       |
| SELARL PHARMACIE DU MARCHE                                           | Officine de pharmacie.                                                                                          | 2 136 000     |