

CONTEXTE /
 L'ensemble foncier Roches est aujourd'hui occupé par un tissu d'activités (petite industrie, commerce de gros et de demi-gros, artisanat, stockage) comprenant quelques poches résidentielles. Elle est le support d'emplois mais aussi de nuisances (en particulier liées au trafic de poids lourds) au droit des secteurs résidentiels à immédiate proximité.

Expérience #2 - Roches

Des coopérations aux opérateurs

Mise en place d'un processus de pilotage / accompagnement des mutations à long terme sur le secteur Roches

PROTOCOLE EXPERIMENTAL /

ETAPE#0 VEILLE FONCIERE
 été 2016
 En partenariat avec l'EPFIDF et sur la base du travail déjà accompli sont menées les tâches suivantes :

- Audit des occupants et des propriétaires du secteur en vue de la réalisation d'un diagnostic de la dureté du foncier
 - Détection et analyse des aléas (pollution des sols notamment)
 - Ce travail permet d'établir un plan guide du secteur comprenant :
 - Une stratégie d'action mesurée à court terme (pour répondre à des conflits ou besoins immédiats).
 - De nombreux scénarios d'accompagnement opérationnels en lien avec les trois chantiers de l'OuLiPo.
- C'est ici davantage la maîtrise du temps que celle de la forme du plan qui nous intéresse. Pour illustrer démarche, nous avons simulé trois segments opérationnels du plan guide Roches :

OPERATION#1 CONSTRUCTION D'UNE MAISON DES SERVICES AU PUBLIC ET DE 110 LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES EN CO-RÉSIDENCE
 hiver 2017

Elément principal de la stratégie d'action à court terme, l'opération prend place sur la parcelle Grimaldi. L'OuLiPo acquiert le terrain aujourd'hui occupé par une activité générant très peu d'emploi mais beaucoup de trafic PL (garde-meuble). Il prend en charge la démolition des édifices existants et la maîtrise d'ouvrage de la construction (pour l'équipement : délégation par convention cadre ; pour les logements : VEFA en direction d'un bailleur social).

Maison des services au public
 La Maison de services au public permet en un lieu unique l'accès à des services émanant des collectivités locales, de l'Etat, d'organismes sociaux, d'associations, de bailleurs sociaux... On en compte déjà plusieurs centaines en France. Sur le site Roche les partenaires regroupés sont : La Poste, La Caisse des Allocations Familiales, Pôle Emploi, Caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés, La SNCF

Logements locatifs en corésidence
 Le projet consiste à disposer une série de 3 à 5 cellules «intimes» minimales (pièce d'eau, chambres et éventuellement petit séjour d'appoint privé) sur un plateau commun ou semi-mutualisés les espaces «jours» (cuisine, séjour, salon). Le dispositif, expérimenté en Suisse sur un volume de logement comparable, permet, par la mutualisation partielle, de disposer d'un logement plus vaste (augmentation de l'ordre de 100%) pour une surface construite par mètre carré moindre (diminution comprise entre 30 et 40%).

L'usager dispose d'un logement de qualité supérieure pour un prix sensiblement inférieur à celui du marché (loyer hors subvention 20% à 30% en dessous du marché).

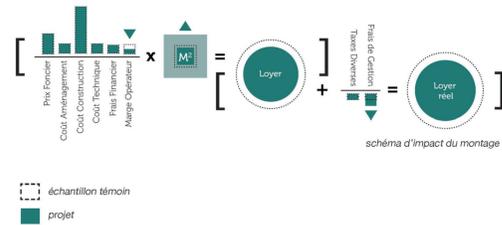
La collectivité dispose d'un parc de logement locatif abordable ou social avec un turnover soutenu par les effets de colocation et donc mieux inscrit dans des logiques de parcours résidentiels que le parc social standard.

OPERATION#2 DECONSTRUCTION ET DEPOLLUTION D'UNE PARCELLE EN FRICHE ET AMENAGEMENT PROVISOIRE.
 hiver 2016 - 2030

Elément déclenché à l'issue de l'élaboration du plan guide, l'acquisition / déconstruction / dépollution de la parcelle médiane est une opération qui s'inscrit dans le temps long du processus de mutation. Les hydrocarbures et métaux lourds sont traités par phyto-rémediation et confinement in situ. Les ouvrages en béton présents sur le site sont déconstruits et réemployés pour l'aménagement d'une petite plateforme publique (PEPA). L'ensemble permet l'ouverture d'une porosité Nord-Sud qui vient densifier le maillage de continuité douce du secteur et relier le stade Robert Barran et les terrains synthétiques Jules Verne. Un container récupération est aménagé en Club House / Guinguette par le Rugby Club Montreuilais. A l'échéance du droit d'occupation de sol (synchronisée sur la phase de dépollution : 10 à 15 ans) le terrain peut être mis en vente par l'OuLiPo.

OPERATION#3 ACCOMPAGNEMENT D'UN OPERATEUR PRIVE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION DE SURFACE COMMERCIALE ET DE 20 LOGEMENTS
 2016 - 2020

A l'issue de l'élaboration du plan guide, l'OuLiPo constitue un dossier de déclaration de pénétration au droit des parcelles en rive de la rue de Rosny actuellement occupées par des édifices dégradés. La période de traitement de la procédure par la Communauté d'Agglomération constitue un cadre de négociation favorable pour l'OuLiPo qui acquiert les terrains à un prix raisonnable. 3 ans plus tard, après plusieurs tentatives de rapprochement non concluantes, un opérateur privé est retenu sur la base d'un projet conforme aux orientations du plan guide. Il s'agit de l'entreprise Orviv qui, désireuse d'étendre sa surface commerciale à proximité de son dépôt, se révèle, après de nombreuses réunions, intéressée par la propriété temporaire des terrains et l'adjonction d'un programme de logements abordables en accession (Cf Expérience#3 pour le montage).



Expérience #3 - Signac

Petit Partenariat Public Privé

Impliquer les acteurs de l'activité dans le recyclage et la diversification de leur patrimoine pour davantage de mixité sans surinvestissement de la collectivité.

PROTOCOLE EXPERIMENTAL POUR LA TRANCHE#1 /

ETAPE#0 / VEILLE FONCIERE ET CONCERTATION
 été 2016

OuLiPo intie une veille foncière et lance une vaste concertation en direction des propriétaires fonciers (bailleurs et exploitants) présents sur le plateau dont l'objet est d'identifier les partenariats potentiels et de communiquer en particulier sur les problématiques de recyclage et de valorisation du foncier d'activité.

L'entreprise Recrosio, présente sur le site Signac est déjà engagée dans une dynamique d'acquisition/extension. Elle signe une convention d'étude avec OuLiPo et co-finance une étude portant sur la restructuration de l'exploitation, la valorisation, l'extension et la diversification de son patrimoine foncier.

ETAPE#1 / AMENAGEMENT
 hiver 2016

L'entreprise se constitue en micro-foncière et la convention d'étude évolue vers une convention cadre dont l'objet est de permettre simultanément : l'acquisition des terrains par l'OuLiPo au prix de leur valeur marchande ; la rétrocession à l'entreprise sous emphytéose de emprise augmentée de terrains avoisinants (achetés préalablement par l'OuLiPo) L'élaboration de la convention est l'occasion de régler fin des termes du bail emphytéotique. A l'instar de l'expérience#1, les clauses non spéculatives, le plafonnement des loyers, l'implication d'un opérateur professionnel (délégation de Maitrise d'ouvrage) et la transparence du bilan sont des clauses suspensives non négociables.

ETAPE#2 / PROMOTION
 printemps 2017

Le différentiel entre le prix de vente et le versement des premières redevances à l'OuLiPo contribue au portage de l'opération immobilière et ainsi à la baisse des coûts.

ETAPE#3 / CONCEPTION
 été 2017

L'avance par la collectivité que représente l'achat du terrain puis sa revente sous emphytéose permet de diminuer la pression sur les coûts de construction et le niveau de prestation du projet.

ETAPE#4 / LIVRAISON ET VIE DU PROJET
 hiver 2019

A la livraison, la micro-foncière transfère la collecte des loyers, la gestion et le paiement la redevance foncière à un administrateur de biens. Nos simulations sont établies sur un taux de rendement théorique de 8%. L'usager dispose d'un logement de qualité supérieure pour un loyer sensiblement inférieur à celui du marché (diminution de l'ordre de 20%). La collectivité dispose de la maîtrise dans le temps du programme, des servitudes de passage et d'usage public et de garanties quant au plafonnement des loyers et au respect des clauses anti-spéculative (clause suspensives du bail foncier contracté auprès d'OuLiPo).

