

SOMMAIRE

Préambule

Introduction

Histoire du développement du grand ensemble de Clichy sous Bois Montfermeil

Diagnostic urbain intercommunal

1- Les déplacements

Transports en commun
Infrastructures routières

2- L'habitat

Les copropriétés
Le logement social
Le marché immobilier

3- Les équipements

Les établissements scolaires
Les équipements publics

4- Le développement économique

L'armature commerciale
Les zones d'activité économiques

5- Les espaces verts et le patrimoine

Les atouts paysagers
Les « monuments historiques »

Conclusion

Les actions « politique de la ville »,
XIème plan et GPU
Objectifs et stratégie urbaine du GPV

PREAMBULE

« Le Grand Projet de Ville est un projet global de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération ».¹

En synergie avec le Contrat de Ville, il a pour objectif de formuler des propositions qui trouveront leur application dans les actions physiques sur le territoire des quartiers considérés.

Ces programmes d'actions sont autant de réponses aux problématiques mises à jour dans les champs respectifs du social et de l'urbain.

L'implication de longue date des communes de Clichy sous Bois et de Montfermeil dans les actions de politique de la ville a permis d'engager la restructuration du Grand Ensemble d'habitat collectif en copropriété et en logement social. Cependant la fragilité extrême des populations et les difficultés qui se cristallisent au sein des quartiers de copropriétés du bas Clichy demandent d'engager des actions urbaines et sociales fortes et d'intervenir en profondeur pour restructurer le tissu urbain.

Pour soutenir les efforts déployés durant le GPU et venir en appui aux actions engagées et aux projets à venir, l'Etat a retenu le territoire intercommunal de Clichy sous Bois Montfermeil comme site pour un Grand projet de ville

Les marques durables du plan d'aménagement inachevé de Zerfuss dans le tissu urbain sont au cœur des problématiques actuelles de structuration du territoire.

Les immenses emprises privées, les délaissés qu'elles créent, les problèmes de desserte et de porosité du tissu, sont autant de thématiques à aborder pour construire un projet de territoire.

Plusieurs éléments soulignent la faible urbanité du site : une mosaïque de quartiers sans liens entre eux, des cœurs de ville peu fédérateurs - l'un peu lisible à Clichy sous bois, l'autre fragilisé à Montfermeil - un tissu

pavillonnaire tourné vers les communes voisines, un grand ensemble dit « d'exclusion sociale ».

Le but de l'analyse est de montrer les logiques actuelles de la propriété foncière, de faire ressortir la structure des équipements existants et de comprendre les enjeux des déplacements et de la desserte interne du territoire. Ce diagnostic permet de conclure par des objectifs de structuration de l'espace afin de créer une réelle dynamique urbaine autour du GPV.

¹ « le GPV de A à Z », Direction Interministérielle à la Ville, janvier 2000.

INTRODUCTION

Histoire du développement du grand ensemble de Clichy sous Bois Montfermeil

Les villes de Clichy sous Bois et Montfermeil sont situées en troisième couronne à l'est de l'agglomération parisienne. A la limite du département de la Seine Saint Denis - 93 - et de la Seine et Marne, elles se trouvent à équidistance de Paris, du pôle de Roissy et de Marne la Vallée (15 kilomètres).

Les deux communes appartiennent au canton du Raincy, sous-préfecture de Seine Saint Denis.

Clichy sous Bois a une superficie de 395 hectares - dont 110 de zones boisées - et le territoire de Montfermeil couvre 500 hectares. Les derniers chiffres du recensement 1999 indiquaient une population de 28 288 habitants à Clichy sous Bois et 24 121 habitants à Montfermeil. Les densités sont de 7 162 habitants au km² sur Clichy sous Bois et de 4 426 habitants au km² sur Montfermeil.

L'histoire de ces deux communes est liée au développement du « Grand Ensemble » de Clichy sous Bois - Montfermeil. Aujourd'hui en voie de dégradation rapide, cette partie du territoire scelle la communauté de destin des deux villes. Il s'agit en effet pour Clichy sous Bois et Montfermeil de faire face à la décomposition urbaine et sociale et d'enrayer le phénomène de paupérisation qui touche une majorité de la population.

En 1960, un plan d'urbanisme ambitieux est dessiné par Bernard Zehrfuss, architecte Grand Prix de Rome, sur les principes du mouvement moderne « espace, lumière, nature ».

Le plan masse prévoyait la construction de 10 000 logements et s'étendait du Bas Clichy jusque sur le plateau suivant la topographie naturelle du site.

Cette opération immobilière privée n'a finalement vu se construire que 1600 logements dans le bas Clichy – copropriétés du Chêne Pointu, de STAMU II - et 1500 à Montfermeil en copropriété : la résidence des Bosquets.

Au plan de développement du Grand Ensemble était liée une autoroute et les voiries structurantes convergeaient vers un échangeur, cœur stratégique du territoire.

La A87 n'a jamais été réalisée or cet axe devait desservir les deux pôles de développement du nord-est de l'Île de France en reliant Roissy au Nord et Marne la Vallée au Sud. Les espaces réservés au POS sont encore lisibles dans toutes les communes concernées par ce projet. Aujourd'hui le rond-point des Libertés reprend le rôle de nœud d'échange au cœur de Clichy sous Bois mais à une bien moindre échelle.

Et ce plan d'aménagement incomplet laisse aujourd'hui les deux villes avec un tissu urbain déstructuré, qui manque d'équipements et dans une situation d'enclavement problématique malgré l'agrément du lieu en bordure de la forêt de Bondy et sur le point culminant de la Seine Saint Denis.

Aux opérations immobilières de copropriétés d'investisseurs ont suivi des opérations de promotion privée et de SA HLM qui ont achevé de densifier plus particulièrement le territoire de Clichy sous Bois. Ainsi plus de 2500 logements sociaux ont été construits sur le plateau - Orlyparc et les Bois du temple - ainsi qu'un nombre encore important de logements en copropriétés - la Forestière, le Hameau.

Les difficultés urbaines apparaissent rapidement. Les grandes emprises de logements collectifs privés ou sociaux sont juxtaposées le long des voies principales alors que le reste du territoire garde la structure du tissu pavillonnaire originel. La desserte mais aussi la gestion des espaces extérieurs de ces îlots imposants n'est pas préparée et rend la compréhension du tissu et de la domanialité très délicate.

La construction de logements sociaux dans les années 80 et 90 s'est maintenue mais avec des programmes de taille beaucoup plus restreinte aussi bien en termes de nombre de logements que de gabarit des bâtiments.

Aujourd'hui, sur Montfermeil, le tissu pavillonnaire couvre encore plus des 3/4 de la commune. Sur Clichy sous Bois, il représente environ 20 % du territoire. Seuls deux quartiers ont gardé une trame pavillonnaire : l'un situé aux limites de Livry-Gargan (« les côteaux » et « le plateau ») et l'autre aux limites du Raincy (« Fosse Maussoin »).

La trame urbaine s'organise donc autour des grandes emprises de logements collectifs – copropriétés et résidences sociales – et du maillage pavillonnaire traditionnel.

Tableau 1 : historique de la densification du territoire des deux communes.

| Date de construction | Copropriétés Nombre de logements | Résidences sociales Nombre de logements |
|----------------------|---|---|
| 1954 | La Pelouse – 358 | |
| 1956 | La Lorette - 342 | |
| 1958 | PAMA - 380 Le Bocage - 32 | |
| 1960 | Sévigné - 288 Vallée des anges - 192 | |
| 1961 | Chêne pointu A - 873 | |
| 1962 | STAMU 2 - 168 | |
| 1963 | La Futaie - 50 | |
| 1964 | | |
| 1965 | Chêne Pointu B - 650 Les Bosquets (M) – 1229 | Les Perriers (M) - 268 Allée des archers - 40 |
| 1967 | | Le Rouallier - 180 |
| 1968 | | Bois de la Couronne - 181 Etang beauclair - 121 |
| 1969 | | Tour Victor Hugo - 77 |
| 1970 | | Vieux moulin - 321 Petite montagne - 201 |
| 1972 | | Bois du temple - 711 |
| 1973 | Résidence du parc - 131 Les Pommiers - 30 | |
| 1975 | | Anatole France (M) - 145 La Haute futaie (M) - 38 |
| 1977 | Allende - 129 | Les Cosmonautes - 112 |
| 1980 | Le Hameau - 201 | Le Hameau - 80 L'Aqueduc - 303 L'Ermitage (M) - 124 |
| 1981 | | La Dhuis - 108 Le Stade - 83 |
| 1983 | | Lucien Noël (M) - 127 |
| 1984 | | Foyer Noiséen - 62 |
| 1985 | | Bois Barmont - 62 |
| 1988 | | Le Village - 122 |
| 1990 | | Opievoy (M) - 76 Batigère (M) - 39 |
| 1992 | | Semaroise (M) - 53 |
| 1994 | | Pasteur - 53 |
| 1999 | | Opievoy (M) - 59 |

DIAGNOSTIC URBAIN INTERCOMMUNAL

1- LES DEPLACEMENTS

La question de la desserte du territoire par les transports en commun est un axe fort de la réflexion.

Il faut travailler aux deux échelles de la desserte externe et interne des deux villes.

Deux lignes de bus permettent de rejoindre Paris et Bobigny par la N3, mais la liaison reste très longue et le choix préférentiel reste celui du RER.

Les liaisons stratégiques vont vers les RER B et E. La gare d'Aulnay sous Bois sur le RER B permet de joindre la gare du Nord ou le pôle de Roissy – Garonor.

Les gares du RER E pénètrent maintenant au cœur de Paris, à la gare de l'Est ou de Saint Lazare.

Les parcours des bus demandent cependant d'être réaménagés car les liaisons sont rallongées par des « cabotages » longs sur des voies de « centre ville » - au Raincy sur l'avenue de la résistance ou sur la rue Louise Michel à Aulnay .

Enfin des lignes de bus internes permettent de desservir les centres des deux villes mais si le cœur de Montfermeil est relativement bien desservi, les périphéries et le territoire de Clichy sous Bois restent encore contraint par les grands axes primaires et le manque de pénétrantes dans le tissu urbain, imposant des enclavements encore forts.

Les liaisons nord-sud entre les quartiers et les services publics, de même que les transports scolaires constituent des enjeux importants pour les communes.

La structure routière mérite une analyse fine qui permette de comprendre les enjeux du territoire.

La voirie s'organise autour de grands axes structurants qui ont souvent un statut de voie de desserte primaire et portent donc un trafic important – Boulevard Gagarine (N403), Allée de Gagny (N370), Avenue Jean Jaurès (D117). L'allée Maurice Audin apparaît comme une voie structurante pour Clichy, colonne vertébrale des copropriétés du bas Clichy. Or il s'agit d'un axe dont la configuration favorise la grande vitesse et qui est déqualifié par l'état des immeubles qui le bordent, leur replis sur eux mêmes et le manque d'entretien des espaces extérieurs.

La voirie secondaire apparaît alors peu présente et explique les dysfonctionnements actuels.

Les emprises des copropriétés ne sont pas traversantes pour la plupart et ont leur propre réseau de voies internes. Cette opposition voirie publique – voirie privée montre aujourd'hui les limites qu'imposent les copropriétés au maillage cohérent du territoire.

L'état de l'espace public est aussi un point important de la réflexion et l'effort qui a été réalisé pour réhabiliter les voies du grand ensemble demande d'être poursuivi.

Pour le piéton, les blocages aux cheminements – murs, barrières – imposent des parcours longs et empêchent une bonne desserte des équipements. Des tracés nombreux sont lisibles au sol, montrant la nécessité de travailler les liaisons piétonnes.

2- L'HABITAT

Sources : « L'intervention publique dans les copropriétés : pré-diagnostic des copropriétés clichysoises et présentation des outils d'intervention », Mission Ville et quartiers, janvier 2000
PLH pré diagnostic, 1999

En 1990, la population du grand ensemble de Clichy sous Bois - Montfermeil représentait près du tiers de la population totale des deux communes. Elle était composée pour moitié de jeunes de moins de 20 ans.

Le « grand ensemble » est constitué de la résidence des Bosquets à Montfermeil et des secteurs du Bois de Temple et d'Orly Parc (logement social) et de la copropriété de la Forestière à Clichy sous Bois.

Les problèmes sur le bas Clichy proviennent en majorité des copropriétés plus que du logement social, qui est d'une part minoritaire et qui d'autre part bénéficie d'aides plus importantes des pouvoirs publics. Les difficultés d'intervention sur les logements privés prennent ici toute leur ampleur puisque leur prééminence rend la commune inéligible au fond de solidarité attribué aux logements sociaux.

Les copropriétés dégradées

Les copropriétés dégradées ou très dégradées concernent 9% des logements à Montfermeil – résidence des Bosquets - et 28% à Clichy sous Bois – Bas Clichy et Grand Ensemble.

Les copropriétés assimilées à du parc social de fait cumulent les handicaps. Les processus de dévalorisation sont très avancés et concernent différents aspects, tant de la vie collective que du bien immobilier.

Elles sont caractérisées notamment par :

- une forte dégradation du bâti, des espaces communs, des espaces verts et de la confiance sociale
- de fortes dévalorisations de la valeur immobilière des biens favorisant le départ des propriétaires ou locataires les mieux intégrés économiquement et socialement et la venue de populations fragiles.

Ces copropriétés dégradées, souvent de taille importante, affectent lourdement l'image des deux villes. Elles présentent notamment de graves problèmes d'impayés.

Les problèmes liés aux copropriétés sont particulièrement importants dans le Bas Clichy, quartier composé en majorité de copropriétés vulnérables ou en grande difficulté. Sur le Haut Clichy, la copropriété de la Forestière est l'archétype de la copropriété extrêmement dégradée et sur laquelle ont été investis beaucoup de moyens humains et financiers. La MOUS – maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - a été une réponse de proximité qui s'avère intéressante et reproductible à d'autres grands ensembles.

Certaines copropriétés sont aujourd'hui fragilisées ou vulnérables et demandent d'être surveiller : La Lorette, la résidence Sévigné, la Vallée des anges, la Cité Allende, la Pelouse.

Caractéristiques de certaines copropriétés :

| Copropriétés | Nbre de logements | Taux de vacance | Propriétaires ayant des impayés de charges | Action sur le bâti | Etat |
|----------------|-------------------|-----------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Pama | 380 | 8% | 41% | ravalement sauf un bâtiment | Dégradée Plan de sauvegarde |
| Stamu II | 168 | nc | 35% | rien | très dégradée |
| Les Bosquets | 1100 | 9% | 80 % | Restructuration générale | très dégradée |
| Chêne Pointu A | 873 | 5% | 59% | ravalement sur certains bâtiments | dégradée |
| Chêne Pointu B | 650 | 4% | 22% | Ravalement de certains bâtiments | dégradée |
| La Forestière | 509 | 2% | 75% | rien | très dégradée (MOUS) |

Le Logement social

Avec un total de 4280 logements sociaux, le parc social représente près d'un quart du parc total de la Communauté de Commune Clichy sous Bois Montfermeil. Ainsi les logements sociaux locatifs représentent 54% du parc locatif total de Clichy sous Bois.

A Clichy sous Bois, 3099 logements sociaux sont répartis entre huit SA HLM, soit 35% du parc total de logements. Le parc social sur Clichy est principalement composé de logement social locatif et l'accession à la propriété est très faiblement représentée - seulement 62 logements.

A Montfermeil, 1470 logements sont répartis entre cinq bailleurs auxquels s'ajoutent les 1400 logements en copropriété sur les Bosquets, considérés comme du logement social de fait. Le taux à Montfermeil atteint donc 22 %.

Caractéristiques de certaines résidences sociales

| Bailleurs | Taux de vacance | Bénéficiaires de l'APL |
|------------------------|-----------------|------------------------|
| Toit et Joie | 33%* | 51% |
| ODHLM | 10,5%** | 54% |
| Orly Parc | 5% | 68% |
| Logirep | 4% | 44% |
| Soval | 2% | 49% |
| Foyer Noiséen | 0,1% | 33% |
| Opievoy | 0,1% | 38% |
| Foyer pour tous | 0% | 23% |
| Moy. Clichy | 8,1% | |
| Moy Montfermeil | 9,9% | |

*La vacance très élevée au sein du contingent Toit et Joie s'explique par les travaux de réhabilitation qui se sont achevés en février 1999.

**La vacance au sein du contingent ODHLM peut s'expliquer par des taux très élevés aux Bosquets.

Le marché immobilier

Le marché libre locatif et le marché libre de l'accession à la propriété privée regroupent 6220 logements sur Clichy sous Bois et 7190 logements à Montfermeil. Cependant la « mixité » sociale reste un principe difficile à mettre en œuvre.

Le marché locatif privé

Sur Clichy sous Bois, on observe une ghettoïisation de certains ensembles notamment dans des copropriétés qui sont déjà dégradées. En effet, les ménages solvables refusent de s'installer dans ces logements et ce sont de ce fait des ménages présentant les mêmes signes de fragilité économique que ceux qui sont en place qui emménagent.

Sur Montfermeil, d'après les agences immobilières, ce n'est pas l'image de la ville qui serait la cause d'un manque d'attractivité, mais plutôt la carence en transports en commun. Les quartiers à proximité du Grand Ensemble souffrent tout de même d'une image négative qui entraîne une faiblesse des demandes. Ainsi, les loyers pratiqués sont relativement bas dans ces quartiers.

Au sein de la résidence Victor Hugo par exemple, un logement de type F4 se loue 2500F HC /mois. Les prix pratiqués dans les autres quartiers de la ville sont beaucoup plus élevés.

Sur Montfermeil, une famille sur deux souhaitait quitter la résidence des Bosquets mais se trouvait confronté au refus de commune voisines, « effrayées » par ce nom.

source : PLH Pré-diagnostic oct. 1999

source : PLH Pré-diagnostic, 1999

D'autre part les agences immobilières, constate que les jeunes souhaitant décohabiter et les ménages en début de parcours résidentiel orientent leurs recherches en dehors du territoire des deux communes.

Le marché d'accession à la propriété

D'après les agences immobilières, le marché immobilier semble reprendre sur Montfermeil en 1999, alors qu'il stagne sur Clichy sous Bois. Il faut distinguer l'accession en collectif ou en individuel.

Les copropriétés

Sur Clichy sous Bois, les prix sont assez disparates suivant les copropriétés. En effet, les copropriétés qui présentent des difficultés génèrent une forte dépréciation de la valeur immobilière. Le faible prix de vente du mètre carré dans ces copropriétés a pour conséquence l'accès à la propriété de ménages très modestes qui risquent à terme d'être confrontés à des impayés de charges.

Les prix varient sur Clichy entre 2100 F du m² à La Forestière, à 5100 F du m² à Sévigné.

Sur Montfermeil, les prix sont légèrement plus élevés et, selon le type d'appartement et la localisation, les prix varient de 1700F à 8200F/m².

Il faut préciser que c'est bien de valeur domaniale et non de valeur du marché dont on parle.

La construction neuve à Montfermeil propose uniquement des produits en centre ville en petit collectif.

Le logement individuel

Alors que pendant les années 80 les prix variaient beaucoup du fait d'une importante demande, les années 90 sont marquées par une nette baisse de la demande. L'offre est largement supérieure à la demande sur Clichy sous Bois et Montfermeil.

A Clichy sous Bois comme à Montfermeil, l'offre de logement n'est pas perçue comme une alternative valable pour répondre aux besoins de la population qui souhaite passer du statut de locataire à celui de propriétaire. Les enquêtes réalisées dans le PLH ont montré que 93% des locataires Clichois et 87% des Montfermeillois souhaitant devenir propriétaires chercheront en dehors des deux communes. La volonté de déménager est particulièrement forte à Clichy sous Bois – 60% - nettement moindre à Montfermeil – 36% - et pour plus de 80% des personnes interrogées, le déménagement implique de quitter la commune.

Alors qu'il stagne à Clichy, le marché immobilier des logements individuels est marqué à Montfermeil par une légère embellie depuis le début de l'année 1999.

Le seul programme de logements neufs commercialisé sur Clichy sous Bois propose 29 maisons de 4 et 5 pièces à partir de 795 000 F. Il se situe en lisière de la forêt de Bondy (source : Indicateur Bertrand, mars 2000).

Les problèmes socio-économiques se concentrent donc dans certains quartiers, et même plus particulièrement sur certaines résidences. La corrélation de plusieurs facteurs peut favoriser des terrains de fragilité sociale et d'insécurité. Les résidences problématiques sont plus nombreuses sur Clichy et se répartissent sur un territoire plus vaste. Sur Montfermeil, en revanche, il semblerait que tous les dysfonctionnements se soient cristallisés sur le seul quartier des Bosquets, et qu'une certaine fragilité sociale s'étende sur le reste de la commune et plus particulièrement sur le vieux centre-ville.

Le logement et l'organisation du territoire

La répartition entre les espaces des copropriétés, des résidences sociales et les emprises publiques pose clairement la question de la responsabilité des acteurs sur le territoire.

L'espace des copropriétés est particulièrement important dans le tissu urbain.

Ce sont des emprises immenses, privées, et qui s'organisent autour du bâti mais aussi des espaces communs dont la gestion et l'entretien reviennent à l'association syndicale.

Lorsqu'ils sont entretenus, ces espaces privés ne sont souvent pas accessibles à des personnes extérieures, ce qui est marqué par des murs ou des barrières infranchissables.

Dans le cas d'îlots « ouverts », ces espaces sont déinvestis et dégradés, phénomène difficilement enrayable et représentatif de la fragilisation de la copropriété.

La question de la gestion des espaces extérieurs se pose aussi sur les îlots des résidences sociales, plus ou moins entretenus par les bailleurs.

La restauration des missions de base demande au préalable de préciser la limite du domaine public et du domaine privé et de retrouver une lisibilité des espaces à travers notamment une réappropriation des pieds d'immeubles par les habitants.

La carte de la domanialité montre une autre échelle d'intervention, qui concerne la structure globale du territoire. La présence forte mais aussi la localisation stratégique des terrains appartenant à l'Etat impose de travailler sur la vocation de ces « vides » et de développer une dynamique de projets sur ces espaces « incertains ».

Il s'agit aujourd'hui pour les villes de retrouver une maîtrise foncière et un cadre global de projet afin de répondre aux questions de gestion de proximité mais aussi de développement de la ville.

3- LES EQUIPEMENTS

Les établissements scolaires

En 1998, 18 écoles primaires et maternelles et 2 collèges étaient classés en Z.E.P. – zone d'éducation prioritaire - sur Clichy sous Bois. Sur Montfermeil, les deux groupes scolaires des Bosquets étaient dans la même situation, ainsi que les deux collèges.

Sur les deux communes ont été mis en place des REP – réseaux d'éducation prioritaire – afin de faire le lien entre les différents groupes scolaires et les collèges.

source : Contrat éducatif Local, Contrat Local de Sécurité, 1999

Clichy sous Bois :

1996/1997 : 64 faits signalés

1997/1998 : 78 faits signalés

Montfermeil :

1996/1997 : 36 faits signalés

1997/1998 : 51 faits signalés

L'importance des jeunes scolarisés à Clichy sous Bois entraîne une attention particulière pour les actions en direction des établissements scolaires.

Le nombre de bâtiments dont la commune a la responsabilité pèse lourdement sur son budget d'investissement. En se consacrant exclusivement aux travaux indispensables de sécurité et d'entretien des locaux, la ville n'a pas les moyens de construire les nouvelles classes dont elle a besoin, alors même que l'Education Nationale accentue ses efforts pour faire baisser le nombre d'élèves par classe.

L'amélioration des conditions de vie et de travail des élèves et des enseignants est bien un élément essentiel pour favoriser la réussite scolaire des enfants et des jeunes, mais la faiblesse des ressources de la ville l'empêche de concevoir une action dans ce sens.

Le niveau scolaire est assez préoccupant sur les quartiers du bas Clichy et du Grand Ensemble où la population scolarisée est caractérisée par un taux de retard important. Cet indice est corroboré par une augmentation des signalements d'incidents en milieu scolaire sur les deux communes :

La violence en milieu scolaire reste plus prégnante sur Clichy sous Bois que sur Montfermeil mais les établissements sensibles ne sont pas représentés dans la même proportion sur les deux communes.

Les équipements sportifs

Ils sont très présents sur le haut et le bas Clichy – stade Henri Barbusse, stade Roger Caltot – mais aussi dans les Bosquets - le stade Henri Vidal, auquel est adossé le club hippique, est un ensemble sportif important.

Le centre de loisirs primaire à proximité de la mairie de Clichy reste très limité dans ces capacités d'accueil et répond mal aux besoins. Le centre de loisirs communal Moulinsart a été ouvert en 1996 dans les Bosquets et est le lieu d'accueil d'une association pour les jeunes animée par la police nationale.

Les équipements destinés aux jeunes sont à développer, notamment sur Clichy. L'importance de la population jeune conduit à une suroccupation des équipements existants et la demande d'activités sportives n'est pas satisfaite compte tenu des capacités actuelles.

Le service municipal de la jeunesse crée en 1996 à Clichy sous Bois doit faire face à une demande croissante : la maison des Tilleuls est ouverte aux ados et les 12-15 ans ont un local dans le stade Henri Barbusse.

Le bilan 1999 est explicite :

- 4000 jeunes de 12 à 25 ans fréquentent à divers titre le SMJ
- 80 % viennent des « quartiers prioritaires ».
- 1071 cartes jeunes ont été réalisées.

SMJ de Clichy sous Bois :

1997, 7621 journées / jeunes

1998, 20 845 journées / jeunes

1999, 27 907 journées / jeunes

Les équipements publics

Ils créent eux aussi une dynamique intéressante. La question de la « centralité » se pose en termes différents sur les deux communes ce qui demande de comprendre les enjeux sur Clichy et sur Montfermeil.

Autour de la mairie de Clichy sous Bois s'organise un pôle « administratif » mais aussi culturel avec l'Espace 93 et l'Orangerie. Les « services » sont aujourd'hui essentiellement localisés sur le bas Clichy : Poste, Centre d'aide sociale, centre de vaccination, PMI, sécurité sociale...

A Montfermeil le centre - ville accueille commerces et services le long de la rue Henri Barbusse et s'étend jusqu'à l'hôtel de ville sur la place centrale et au centre hospitalier intercommunal. La mission intercommunale DEF1 – développement, économie, emploi, formation – est située à Montfermeil en face des Bosquets et joue un rôle important notamment à travers son service RMI

Il apparaît cependant un manque d'équipements structurants sur le territoire intercommunal. Les équipements culturels sont sous-dimensionnés pour proposer des activités en nombre suffisant à la population et le déficit de salles pour accueillir des activités associatives et des activités de formation est problématique.

Ils sont développés à travers plusieurs projets : la maison des services publics au pied de la tour Utrillo, la maison du droit et de la justice, une médiathèque...

Les deux villes sont confrontées aux mêmes enjeux d'adaptation de leur offre d'équipements publics et souffrent des mêmes handicaps financiers pour y faire face.

4- LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les activités économiques²

Le tissu local est couvert en majorité par 3 secteurs :

- les services marchands : 32%
- le commerce : 26,5%
- le B.T.P. : 17%

1815 établissements sont implantés sur le périmètre de la communauté de communes mais Montfermeil en rassemble plus de 60%, avec 1091 établissements.

Le tissu est caractérisé par la jeunesse des établissements - 1 entreprise sur 4 a moins de 2 ans - et l'instabilité des entreprises locales. Ce constat est en décalage avec ce que l'on peut observer au niveau du département. Sont principalement représentées des micro-entreprises - commerçants et artisans - et seulement 6% des entreprises sur Montfermeil compte plus de 10 salariés contre 3% sur Clichy sous Bois.

Le développement économique

Compétence de la Communauté de communes, il se concentre sur deux ZAC : Vaucanson 1 et 2 à l'ouest de Montfermeil et Clichy parc autour du carrefour des Libertés. La ZI de Clichy se situe à l'entrée est de la ville.

Les zones d'activités ont un meilleur taux de remplissage sur Montfermeil que sur Clichy. En effet, sur 45 000 m² de superficie totale sur Vaucanson I, il n'en restait que 6900 disponibles en 1997, alors que sur Clichy Parc, les 38500 m² étaient encore entièrement vacants. Plus récemment, à la suite de l'impact de la Zone franche Urbaine on remarque une légère évolution : les zones d'activités sur Montfermeil sont presque saturées cependant, Clichy Parc reste encore une zone pratiquement vide.

Le commerce

C'est l'un des secteurs phares sur la communauté de commune : centres commerciaux auxquels s'ajoutent des galeries marchandes, petits centres de proximité ou rues commerçantes. On compte ainsi 481 établissements en 1998. Ils représentent un poids plus important dans l'économie sur Clichy sous Bois avec 30% alors que sur Montfermeil il représente 24% de l'activité.

La création d'entreprises

La création d'entreprises sur Clichy sous Bois concerne principalement le secteur du commerce : 72 commerces créés entre 1997 et 1998 soit 39% des créations d'entreprises. Sur Montfermeil, on dénombre 67 créations dans le secteur du commerce soit 22% , mais le plus grand nombre de créations qui concerne le secteur du B.T.P. avec 26%.

² source "stratégie de développement économique sur la CdC", Finacité, novembre 1998

Prix des terrains :

Clichyparc : 450F/m²

Vaucanson : 395F/m²

5- LES ESPACES VERTS ET LE PATRIMOINE

L'impact des espaces verts et les potentialités paysagères sur Clichy sous Bois et Montfermeil sont particulièrement forts.

A ces potentialités paysagères s'ajoutent les atouts patrimoniaux et historiques du territoire. Châteaux, églises ou maisons bourgeoises témoignent du passé agricole – moulin du Sempin – et de l'agrément du site – villa des Tilleuls, etc.

Bordé par la forêt de Bondy, traversé par la coulée verte de l'aqueduc de la Dhuis, le territoire possède des éléments structurants à l'échelle intercommunale.

On trouve sur les deux villes des parcs « classiques », dessinés autour d'un étang, et très beaux : le parc de Bellevue à Clichy sous Bois et le parc Jean Valjean à Montfermeil. Ils sont des éléments forts d'une zone « patrimoniale » couplés à des « monuments historiques » comme la mairie et l'église de Clichy, ou le château des cèdres et le musée à Montfermeil.

Les zones de carrières sont importantes et représentent des espaces de projets à développer.

A Montfermeil, 5,7 ha ont été comblés par la commune : le parc du Moulin du Sempin sera un lieu d'animation et d'activités pédagogiques autour de la nature et de l'agriculture.

La zone fermée du parc de la Fosse Maussoin sur Clichy demande d'être traitée car cet espace vert à flanc de coteau possède des atouts évidents et déjà exploités dans un parcours sportif agréable. De la même façon, le Bois de la Couronne doit être traité car il est déjà aujourd'hui très fréquenté et mérite d'être valorisé.

Cependant les enquêtes PLH ont montré le peu de fréquentation des espaces verts. L'absence de valorisation empêche leur appropriation par la population. L'aménagement d'une trame verte d'espaces aujourd'hui parcellisés serait une forme possible de structuration de l'espace et de revalorisation des potentiels du site.

L'élément végétal est aussi omniprésent dans l'espace bâti et doit être un élément de projet dans la proximité : liaisons paysagères, pieds d'immeubles végétalisés, etc....

Ainsi les espaces verts et des sites de grande qualité sont les cœurs d'un projet de revalorisation de territoire.

CONCLUSION

LE BILAN DES ACTIONS « POLITIQUE DE LA VILLE », XIEME PLAN ET GPU

La convention quadripartite signée en février 1996 engageait les partenaires du Grand Projet Urbain - Etat, Région Ile de France, Communes - sur un programme d'actions prioritaires qui traitaient :

- de l'aménagement urbain et des équipements collectifs,
- du développement économique et de la restructuration des centres commerciaux en difficulté,
- de la formation et de l'insertion professionnelle.

et qui étaient inscrites au XIème plan Etat Région.

Le GPU avait pour objectifs d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants, notamment des jeunes, de faciliter l'accès aux services publics et de développer l'emploi et se structure autour de quatre axes :

- la restructuration de l'espace urbain
- les actions sur les copropriétés dégradées
- le soutien et le développement l'activité économique
- le développement de la formation professionnelle.

Il est intéressant de rappeler les actions inscrites au contrat de plan et celles prévues dans le cadre du GPU afin de faire le lien avec le Grand Projet de Ville inscrit dans le cadre du XIIème plan.

Le bilan des actions menées dans le cadre de la politique de la ville (à valider) permet d'évaluer l'impact des actions et de donner une cohérence au GPV pour 2000-2006.

| Tableau en cours de validation | localisation | réalisées | Financ. annoncés | M - O | montants |
|---|--------------|-----------|------------------------------|-------------|---------------|
| Actions inscrites au XI ème plan | | | | | |
| Aménagement urbain et équipements collectifs | | | | | |
| Centre Hergé + place Derain | Montfermeil | X | 19 000 000 F HT | Montfermeil | |
| Espaces publics des Bosquets - 1ère tranche | Montfermeil | | 9 270 000 F HT | SEM CM | |
| parking bât 11 + aire de jeux sur dalle | | | | | |
| prolongement de la rue Modigliani | | | | | |
| recalibrage rue Picasso | | | | | |
| B6 bis et B 11 ext tranche 1 | | en cours | | | 5,5+ 4,2MF |
| Espaces publics des Bosquets - 2ème tranche | Montfermeil | | 8 000 000 F HT | SEM CM | |
| environnement Tour Utrillo | | | | | |
| Démolition bât 13 / partielle bât 12 | Montfermeil | en cours | 47 000 000 / 14 000 000 F | SEM CM | |
| démolition bât 13 | | en cours | | | 52,6 MF |
| Restructuration chauffage bosquets | Montfermeil | x | 16 800 000 F HT | SEM CM | |
| Reaménagement allée de Gagny | Clichy | | 1 800 000 F HT | Clichy | |
| recalibrage | | x | | Etat | |
| trottoirs et éclairage R Rolland-Allée Gagny | | x | | Clichy | |
| éclairage aqueduc de la Dhuys | | | | | |

| | | | | | |
|--|-------------|----------|-----------------------------|-------------|-------------------|
| Accessibilité des équipements bas Clichy | Clichy | | | Clichy | |
| chemin piéton vers GS Paul Eluard | | X | 1 060 000 F HT | SEM CM | 1,8 MF (E+R+C) |
| Parking d'accès au GS Jean Jaurès | | | 1 000 000 F HT | | |
| Contre allée devant CC des Genettes | | X | 1 020 000 F HT | | |
| Rénovation Gymnase Léo Lagrange | Clichy | X | 860 000 F HT | Clichy | |
| Gymnase Fosse Maussoin | Clichy | X | 7 500 000 F HT | Clichy | |
| Equipement scolaire+centre loisir Ht Clichy | Clichy | | 10 500 000 / 4 500 000 F HT | Clichy | |
| Lieu de rencontre pour les jeunes- bois temple | Clichy | | | | |
| Devt éco et restructuration Centres co. | | | | | |
| Acquisition et adaptation Tour Utrillo | Montfermeil | X | 33 000 000 F HT | SEM CM | |
| Hôtel d'activités dans la tour Utrillo | Montfermeil | en cours | 13 690 000 F | SEM CM | 45,3 MF |
| Centre co Chêne Pointu | Clichy | en cours | 36 000 000 F HT | SEM CM | 62 MF |
| Marché et centre co Anatole France | Clichy | | 8 000 000 F HT | SEM CM | |
| Déplacement du centre co des Bosquets | Montfermeil | | | | |
| Formation et insertion professionnelle | | | | | |
| Accueil et formation pro tour Utrillo | Montfermeil | | 1 300 000 F | Montf / SEM | |
| Projet Oasis | Montfermeil | ? | 6 150 000 F | | |

Des actions qui n'étaient pas inscrites dans la convention quadripartite ont été réalisées dans le cadre du GPU :

| | | | | | |
|--|--------------|--------------|--|-----|--------------|
| Actions réalisées dans le cadre de la politique de la ville | | | | | |
| Annexes 6èmes GS Jean Jaurès | Clichy | X | | | |
| Création / Amélioration réseau viaire haut Clichy | Clichy | en cours | | DDE | |
| Carrefour Jean Jaurès | Montfermeil | X | | | |
| Copro Forestière : Mous et tvx d'urgence | Clichy | en cours | | SEM | 2,8 + 1,8 MF |
| Rénovation château de la Terrasse | Clichy | en cours | | | |
| Maison des services publics | Montfermeil | Avant projet | | | |
| Acquisition B 12 et B 14A | Montfermeil | en cours | | SEM | 32 MF |
| Locaux locatifs d'activités | Clichy-Montf | à réaliser | | SEM | 17,7 MF |

OBJECTIFS ET STRATEGIE URBAINE DU GPV

Les Grands Projets de Ville répondent à la question du traitement des quartiers en difficulté au niveau d'un territoire cohérent et plus solidaire.

Les actions sociales et urbaines sont associées en un même dispositif qui est lui-même articulé à Clichy sous Bois-Montfermeil avec le contrat de ville et le PIC URBAN. Ainsi les actions appliquées aux différentes parties du territoire sont insérées dans un programme global et cohérent.

Pour redynamiser le territoire de Clichy sous Bois Montfermeil sont développées des actions de différents ordres :

- raccordement aux réseaux rapides (transports en commun et voirie rapide),
- sauvegarde des copropriétés en difficulté (voire de démolition-reconstruction),
- aide à la gestion et à la réhabilitation du parc social,
- revitalisation du tissu ancien (habitat et commerce),
- développement d'activités économiques,
- valorisation du patrimoine et des espaces verts,
- actions sur les espaces extérieurs et publics : résidentialisation des pieds d'immeubles, traitement de voirie, etc....

Il s'agit d'engager le retour au droit commun de la ville et le développement d'une meilleure définition du statut des espaces et donc d'une meilleure gestion de proximité.

La stratégie urbaine peut s'appuyer plus particulièrement sur un patrimoine végétal fort qui, à terme, doit participer à la nouvelle qualité de vie et donc à une nouvelle image du territoire de Clichy sous Bois - Montfermeil.

Objectif 1 : raccords aux réseaux rapides

Le bassin d'habitat que représente la Communauté de Communes de Clichy sous Bois-Montfermeil, avec en son cœur le grand ensemble, est relativement déconnecté des bassins d'emplois de Roissy au Nord et Marne la Vallée au Sud. Ainsi raccorder le territoire à l'agglomération c'est ouvrir aux habitants l'accès à l'emploi mais aussi la possibilité de participer à la vie sociale et culturelle.

- par les transports en commun en facilitant les liaisons rapides au nord vers la gare d'Aulnay - RER B -, au Sud vers les gares du RER E. Le rabattement sera facilité par la construction sur « la ligne des Coquetiers » inscrite au XIIème plan.
- par la route en permettant de rejoindre à l'Est l'A 104 en engageant les aménagements nécessaires sur une voirie existante pour partie.

Objectif 2 : actions urbaines et sociales

Le grand ensemble joue un rôle central dans le phénomène de paupérisation des villes de Clichy sous Bois et Montfermeil. Cependant les quartiers du Bas Clichy présentent des situations très fragiles et en voie de dégradation accélérée. C'est donc une batterie d'actions urbaines et sociales qu'il faut appliquer sur le territoire global du G.P.V.

Montfermeil :

- poursuite des actions de restructuration engagées sur les Bosquets avec le GPU
- réhabilitation du tissu de centre-ville à travers des opérations de RHI et d'OPAH, appuyée par une politique de réserves foncières à vocation mixte habitat et commerces. Rénovation et redynamisation économique et commerciale sur la rue de centre ville. Les opérations de droit commun renforcées par le G.P.V. se fondent sur l'identité d'un centre-ville ancien.

Clichy-sous-Bois :

Le centre-ville est fortement marqué par les co-propriétés formant un grand ensemble inachevé et hétérogène. Pour enrayer la dégradation rapide de ces ensemble, qui rend vulnérable tous les ensembles avoisinants, les actions préconisées sont :

- la mise en place d'un observatoire des copropriétés.
- des interventions au cœur des ensembles de copropriétés à travers des opérations de démolition – reconstruction (STAMU), des plans de sauvegarde (PAMA) et des Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales

Objectif 3 : trame verte

La présence forte du végétal avec la forêt de Bondy et les grands parcs (Bellevue, Fosse Maussoin, Jean Valjean, etc...) représente un atout pour la qualité résidentielle qui ne demande qu'à être valorisé.

L'ensemble du territoire du G.P.V. peut trouver une cohérence par la continuité des liaisons douces. La mise en place d'une trame verte qui relie les différents sites et suit des projets de taille modeste - le mail du Tonneau à Clichy, l'aqueduc de la Dhuys – peut constituer un projet structurant.

Les espaces verts structurants - Fosse Maussoin et Forêt de Bondy - souffrent d'un manque de lisibilité des accès. Des actions ponctuelles de signalétique et d'ouverture des parcs sur la ville permettront un usage plus aisé au quotidien.

- Les deux villes possèdent des zones vertes patrimoniales à restaurer - parc Jean Valjean et futur parc du Sempin à Montfermeil, parc Bellevue et Bois Notre Dame des anges à Clichy - qui peuvent être exploitées pour leurs caractéristiques fortes,.

- Les délaissés de l'A 87, en plein cœur de Clichy sous Bois, constituent pour cette ville un atout : il conviendra de mener des études pour à la fois conserver la valeur de ce « parc central » potentiel, ainsi qu'une relative continuité bâtie plus cohérente.

- Enfin, encore partiellement sur les délaissés de l'A 87, pour partie à Clichy sous Bois, mais particulièrement sur Montfermeil, en continuité des parcs et liaisons douces, du foncier est disponible pour l'installation d'activités économiques qui devraient pouvoir se fondre dans « le réseau vert ».