Compte-rendu de la réunion publique
Mercredi 22 mars 2017

Clichy Sous-Bois — epf ILE-DE-FRANCE — Projet Cœur de Ville

La réunion, qui débute à 19h20, réunit une centaine de Clichoises et Clichois.

Intervenants à la tribune :

- Olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois
- Mariam Cissé, adjointe au Maire de Clichy-sous-Bois, délégué à l'habitat privé, à l'hygiène et à la salubrité
- Madame Joelle BONEU, Responsable des Opérations ORCOD à l'EPFIF
- Monsieur Patrick LAPOUZE, Sous-préfet du Raincy
- Nicolas DESHAYES, Administrateur Judiciaire à Ajassociés

Monsieur Olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois introduit la séance

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux Clichois présents. Cette rencontre s'inscrit dans un cycle de réunions d'information sur la requalification du Bas Clichy, qualifiées de « traditionelles ».
Olivier KLEIN tient à saluer la présence de Monsieur LAPOUZE, nouveau sous-préfet du Raincy. En quelques semaines, il a déjà pu mesurer l'importance que revêtent les projets sur le Bas-Clichy, les atouts du quartier mais aussi ses difficultés. La Ville de Clichy-sous-Bois a l'habitude de compter sur l'Etat car la commune seule, devant de tels projets, n'est rien. C'est pour cette raison que le projet s'inscrit dans le cadre d'une Opération d'intérêt Nationale.

Monsieur le Maire indique qu'une réunion publique d'information est organisée une fois par an. La dernière rencontre, qui s'est tenue en juin dernier, a été l'occasion de présenter ce qu'était, à ce moment là, le projet urbain et d'expliciter la méthodologie mise en œuvre. Depuis, l'ensemble des partenaires a énormément travaillé et beaucoup de choses se sont déjà passées dans le quartier. Les habitants des copropriétés, et notamment ceux de l'Etoile et de l'Etoile du Chêne Pointu, peuvent cependant avoir le sentiment, à juste titre, qu'il ne s'est pas passé assez de choses ou tout du moins pas assez vite.

Monsieur le Maire expose les changements (bons et moins bons) qui se sont opérés depuis un peu moins d'un an.
Des actions positives :

- L'ensemble des partenaires, avec lesquels la Ville travaille, se sont tous mis en ordre de marche pour que ce projet avance et puisse être développé.
- Les travaux d'urgence ont débuté : pour ceux qui habitent au Chêne Pointu et à l'Etoile du Chêne Pointu, les effets de ces travaux (remplacement des portes des halls et des portes pallières, mise aux normes éléctrique…) sont d'ores et déjà visibles. Ces actions demandent à être poursuivies et accélérées, mais elles ne sont en l'état pas suffisantes pour changer la vie aux Chênes.
- Des services publics sont venus embellir le quartier. C'est le cas du centre social de « l'Orange bleue » qui a ouvert ses portes à proximité du centre commercial du Chêne Pointu. Des équipes de qualité y travaillent dans de beaux locaux. La volonté étant véritablement d'investir ce quartier. Dans le même esprit, la Ville a installé

une nouvelle bibliothèque dans les locaux de l'ancienne sécurité sociale. Le projet est donc véritablement un projet de « cœur de ville » avec tous les qualificatifs que cela suppose c'est-à-dire des équipements publics, des logements, des commerces…

- Le tramway commence à être une réalité malgré toutes les difficultés que représentent un chantier de cette envergure : les rails commencent à être posés le long de la pelouse. Rétrospectivement, il est important de souligner que si le tramway voit aujourd'hui le jour, c'est avant tout grâce à la mobilisation des habitants de Clichy et de Monfermeil. Il permettra dans deux ans, de changer la vie du quartier et de la commune. C'est autour de ce tramway que le cœur de ville doit pouvoir se construire.

Des moments plus difficiles sont à déplorer :

- L'évacuation de l'immeuble Ronsard reste pour l'ensemble des élus de la Ville et des partenaires un véritable drame. Cette évacuation n'était pas prévue et s'est faite très rapidement même si elle a été effectuée dans les meilleures conditions humaines possibles. Il est cependant traumatisant et compliqué de devoir quitter son logement en quelques heures. Cette situation a encore aujourd'hui des répercussions sur 90 familles de Clichy-sous-Bois.
  Cet événement a amené la Ville et ses partenaires à se poser des questions sur le projet urbain : pour les grands immeubles du quartier, sur lesquels des doutes existaient déjà, d'autres études ont été menées. Face aux problèmes techniques constatés sur les bâtiments et au refus des bailleurs à les prendre en gestion, la décision a été prise d'aller plus loin en termes de démolitions.
  Pour pouvoir réussir ces démolitions, il faut réussir à aller plus vite. Tout projet prend du temps. Pour preuve, les dernières tours de la Forestière ont été démolies en février 2017, alors que le premier programme de renouvellement urbain, sur le plateau de Clichy Monfermeil, a été signé en décembre 2004. Les projets présentés il y a un an prenaient du temps et cela prendra encore du temps, néanmoins la volonté est d'aller plus vite. Il s'agit d'accélérer le relogement, l'acquisition des appartements (d'abord à l'amiable puis par procédure) afin que les choses ne s'enkystent pas.
- L'hiver a été particulièrement difficile avec des problématiques de chauffage et de fuites sur les réseaux d'eaux usées... Ne pas être chauffé, connaître des conditions d'insalubrité est insupportable quand on habite à cet endroit et cela ne peut pas durer. La Ville et ses partenaires ont réfléchi à des moyens pour que cela ne se reproduise pas l'hiver prochain mais plus globalement pendant toute la durée de réalisation du projet urbain. Monsieur le Maire estime qu'il est impossible de se projeter dans un projet qui ne verra le jour que dans 10 ou 15 ans, si les choses ne changent pas et ne s'améliorent pas au quotidien. La problématique financière de la copropriété est centrale et des solutions pour qu'elle puisse répondre aux urgences doivent être trouvées : un système d'avance pour répondre aux dysfonctionnements et ainsi mettre en route des réparations plus rapides est aujourd'hui imaginé. Néanmoins, cela n'empêchera pas que des problèmes surviennent et durent comme les fuites des serpentins de chauffage. Le souhait est bel est bien de réussir à réparer plus rapidement que ce qui n'a été fait cet hiver.

- La problématique des ascenseurs est également centrale. Il n'est pas normal que des ascenseurs qui aient été rénovés et remplacés pour la plupart d'entre eux fonctionnent aussi mal. La ville et l'EPF essaient également de trouver des solutions pour apporter plus de trésorerie aux deux copropriétés, et afin d'assurer la maintenance par le système d'avance évoqué juste avant.

La Ville souhaite continuer à associer en permanence les habitants et l'ensemble des Clichois au projet « Coeur de Ville ». Un certain nombre de réunions a déjà eu lieu, d'autres sont programmées. Le Conseil Citoyens doit également jouer un rôle important dans l'appropriation et l'évolution de ce projet. C'est dans cet objectif qu'une Maison du Projet a ouvert ses portes : elle permet aux habitants de s'informer, construire et partager sur et autour de ce projet. Un projet aussi ambitieux et long ne peut fonctionner que si ceux qui vivent là aujourd'hui se l'approprient. La ville va essayer de prendre en compte avec la même énergie les trois temps de l'opération que sont le « aujourd'hui », le « demain » et « l'après-demain ».

La Ville est aujourd'hui dotée d'outils- une Opération d'Intérêt National et un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain- qui dépassent le quartier du Bas Clichy (la résidence du Bois du Temple et le bailleur social de la Soval sont intégrés).

Monsieur Patrick LAPOUZE, sous-préfet du Raincy rappelle le rôle de l'État dans cette Opération d'Intérêt National

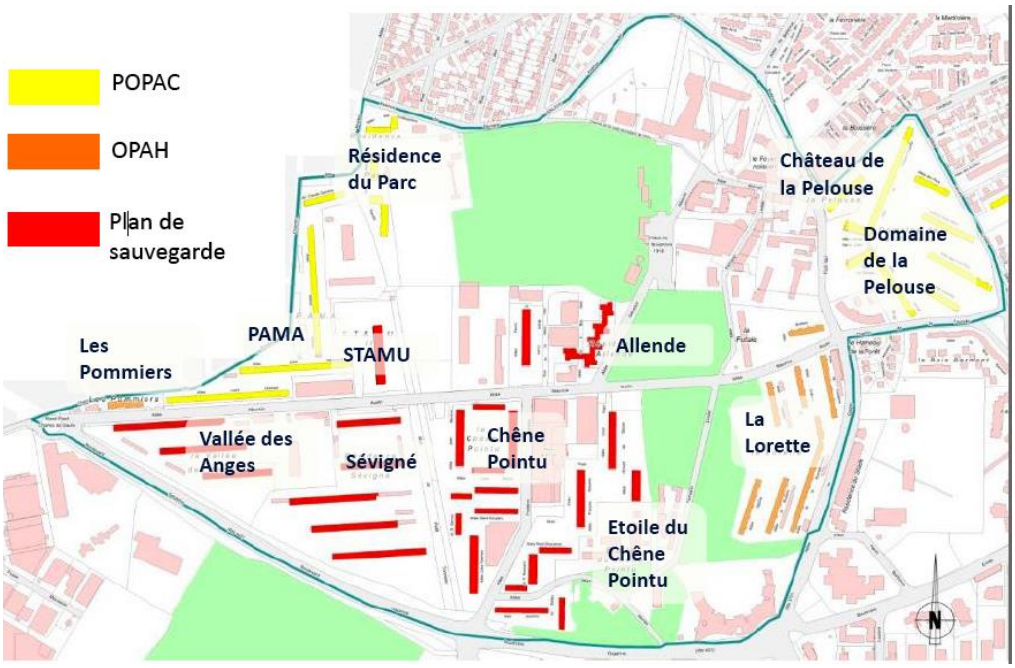
Monsieur le sous-préfet indique que sa prise de fonction dans cet arrondissement est relativement récente et qu'il découvre ainsi les différentes problématiques du territoire. Le projet « Coeur de Ville » est l'un des sujets importants qu'il va suivre avec attention. L'État a jugé utile et nécessaire de doter les acteurs locaux d'un outil juridique particulier pour faire face à ces problématiques de réhabilitation des copropriétés dégradées. Cet outil- Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)- est indispensable car les opérations menées ces dernières années n'ont pas donné les résultats attendus et ce pour plusieurs raisons : des situations compliquées, des partenaires multiples, un droit de propriété à prendre en compte, la capacité à réaménager tout en vivant dans le quartier... Les outils de droit commun se sont donc révélés insuffisants et l'ORCOD-IN permet d'avoir un opérateur, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui fédère les actions pour qu'elles se déroulent de manière cohérente. Il s'agit d'une opération importante que l'État souhaite accompagner lui même via ses opérateurs et ses services. Monsieur le sous-préfet précise son rôle : s'assurer que les services de l'État soient présents et réactifs sur cette opération.
La participation des habitants est déterminante dans la réussite de tout projet, c'est pourquoi Monsieur LAPOUZE indique qu'il y sera très attentif.

1. L'accompagnement des copropriétés

Joëlle BONEU, Responsable des Opérations ORCOD à l'EPFIF

Joëlle BONEU rappelle succinctement les différentes interventions en cours sur le Bas Clichy (le Séminaire des Copropriétés, qui s'est tenu le 10 mars dernier, a permis de détailler davantage ces aspects).

1.1. Des interventions adaptées aux situations



L'EPF et la Ville accompagnent toutes les copropriétés du Bas Clichy en mobilisant des subventions de l' Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de la Région Ile-de-France pour travailler à la réhabilitation des différents immeubles.

Dans les nouveautés :

- Les copropriétés Vallée des Anges, Allendé et Sévigné ont signé leur Plan de Sauvegarde le 10 mars 2017 lors du Séminaire des Copropriétés. Cela leur permet de s'engager dans des travaux de réhabilitation.
- La STAMU, en plan de Sauvegarde depuis plusieurs années, a eu confirmation du démarrage en septembre 2017 des travaux de réhabilitation.

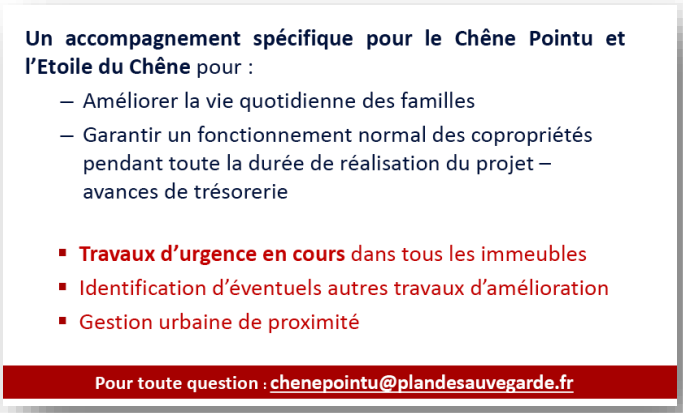
Sur les autres dispositifs :

- Les résidences de la PAMA, Château de la Pelouse, Domaine de la Pelouse et du Parc sont en Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Elles bénéficient donc d'un accompagnement social et de gestion
- Les résidences des Pommiers et de la Lorette sont en Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Elles vont s'engager dans des gros travaux de réhabilitation ou de scission, notamment pour la copropriété de la Lorette.

1.2. Améliorer le quotidien au Chêne Pointu et à l'Etoile du Chêne Pointu

Pour le Chêne Pointu et l'Etoile du Chêne Pointu, un nouveau Plan de Sauvegarde est en train d'être finalisé. Il sera signé avant l'été. Ce secteur est le coeur de cible de l'ORCOD du Bas-Clichy, c'est pourquoi beaucoup de transformations vont y avoir lieu dans les prochaines années. Aujourd'hui les conditions de vie sont très compliquées dans ces deux copropriétés très endettées. L'objectif du Plan de Sauvegarde est de proposer un accompagnement adapté, y compris sur les problématiques de vie quotidienne.

Au regard de l'état des copropriétés, il n'est pas envisageable de retrouver un état de fonctionnement « normal » sur ces deux copropriétés. Toutefois, la Ville, l'EPF, l'Anah, les services de l'État et l'administrateur provisoire ont beaucoup travaillé afin de trouver des solutions et d'intervenir plus vite en cas de dysfonctionnements. Dans ce cadre, l'EPFIF travaille sur un système d'avance de trésorerie. Cela permettra à l'administrateur judiciaire de disposer des sommes nécessaires pour réaliser certaines interventions d'urgence.



Des travaux d'urgence, réalisés par Grand Paris Aménagement et l'administrateur judiciaire, sont actuellement en cours sur ces deux copropriétés.

1.3. Accompagner le devenir à long terme des copropriétés

Au Chêne Pointu et à l'Etoile du Chêne Pointu, le Plan de sauvegarde va également permettre :

- D'engager des travaux de réhabilitation pour les petits immeubles qui seront maintenus, à terme, en copropriété (à l'exception d'Audin).
- De poursuivre l'action entreprise par l'EPFIF depuis un an et demi : acheter et gérer les logements dans l'attente de la réalisation du projet. Cette action permet également à l'EPF d'être un copropriétaire qui paie ses charges et de contribuer ainsi à alimenter la trésorerie pour faire fonctionner la copropriété.

Pour toutes les autres copropriétés :

- La Ville et l'EPFIF interviennent pour éviter le report des difficultés.
- L'EPFIF achète essentiellement des logements à l'Etoile et au Chêne Pointu néanmoins, il peut en acheter dans les autres copropriétés. Il participe à renforcer l'efficacité des Plans de Sauvegarde ou des OPAH. En discussion avec les conseils syndicaux, l'EPFIF peut notamment acheter des logements au moment des adjudications immobilières pour éviter l'achat des appartements par un marchand de sommeil ou un propriétaire bailleur indélicat.
- Un accompagnement social est proposé aux propriétaires en difficulté (paiement des charges ou financement des quotes-parts travaux).

1.4. L'acquisition des logements

Un processus en 6 étapes :

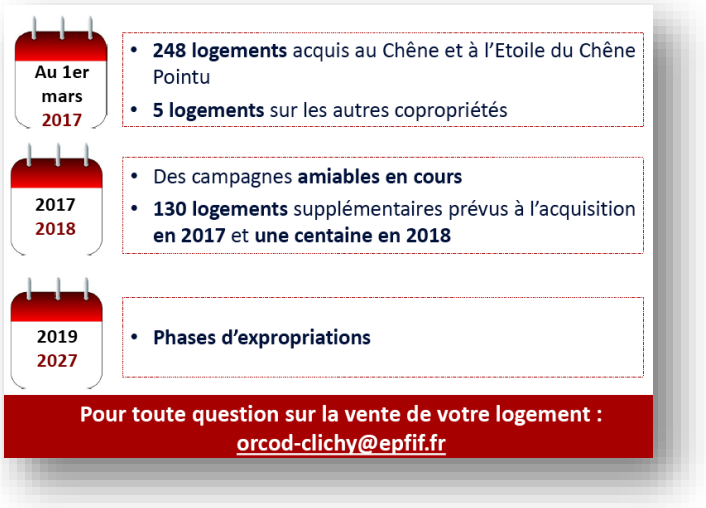
L'EPF est un Établissement Public d'État. Il ne peut pas acheter les logements à n'importe quel prix. A partir du moment où quelqu'un souhaite vendre son logement, une visite est organisée avec un service de l'État nommé France Domaine. C'est à partir de cette visite que le prix du logement est estimé.

Le prix du logement est fixé en fonction de plusieurs critères : le marché immobilier du quartier, l'état du logement (les prix ne sont pas les mêmes si l'appartement est bien entretenu ou en mauvais état), l'occupation de l'appartement (libre ou occupé).

Une fois le prix estimé, les propriétaires entrent en contact avec l'EPF pour échanger jusqu'à un accord entre les deux parties. S'en suit un rendez-vous chez le notaire pour vendre le logement. A partir de ce moment, l'EPF devient propriétaire du logement, le gère et peut proposer si cela s'avère nécessaire un accompagnement social (sur des questions financières) pour les personnes habitant le logement.

1.5. Le calendrier des acquisitions

En 2016, l'EPFIF a acheté près de 150 logements.



1.6. L'accompagnement des familles et le relogement après l'acquisition des logements par l'EPFIF Ile-de-France

Si l'état du logement le permet :

- Les propriétaires peuvent devenir locataires de l'EPFIF
- Les locataires, avec un bail, peuvent demeurer dans le logement

Un accompagnement social est proposé à ceux qui en ont besoin

Un relogement est proposé aux ménages occupant les bâtiments démolis (en fonction du calendrier). Une équipe de travailleurs sociaux, du GIP Habitat, travaille pour trouver un projet de relogement aux habitants concernés.

Pour toute question : chenePointu@plandesauvegarde.fr

ÉCHANGES

Question de Monsieur Bazergue : Avec qui sont négociés les appartements avant qu'ils ne soient saisis ? Une discussion avec le conseil syndical a-t-elle lieu ? Je souhaiterai des précisions car les appartements à vendre n'arrivent pas devant la justice : 12 appartements auraient dû arriver devant les tribunaux depuis 4 ans, et ils n'y sont toujours pas. Quelqu'un au niveau de la Mairie ou de l'État a-t-il la main mise sur ces ventes ?

- **Réponse de Mariam Cissé, adjointe au Maire délégué à l'habitat privé, à l'hygiène et à la salubrité** : Sur ce volet, nous avons rencontré les différents conseils syndicaux, avec la MOUS et la mission Copropriétés, afin de faire le point sur chaque copropriété qui ont des enjeux différents. Nous avons d'ailleurs dans ce cadre, rencontré le Conseil syndical de votre copropriété, dont vous n'êtes plus membre car vous ne vous êtes pas représenté. L'idée est d'intervenir sur des appartements de propriétaires occupant qui sont en difficulté et qui n'arrivent plus à subvenir aux charges courantes de la copropriété. La vente se fait sur la base du volontariat des propriétaires, nous n'achetons pas des appartements à des personnes qui ne souhaitent pas vendre. Pour le temps, les délais des tribunaux sont très longs.
- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des Opérations ORCOD à l'EPFIF :** Lorsqu'un appartement part en saisi immobilière pour une adjudication, les délais sont souvent très longs. Je ne connais pas la situation exacte des 12 appartements mentionnés mais l'EPFIF n'a pas eu connaissance d'adjudication à la PAMA. Cela signifie, je suppose, que ces logements n'ont pas encore de date d'audience au Tribunal. Peut-être une négociation a-t-elle eu lieu entre le propriétaire et le syndicat, solution souvent recherchée pour éviter une saisie. Il est fréquent lors de saisies immobilières, que des appartements soient vendus au tribunal à des sommes très modestes allant de 5 000 à 15 000 euros. Ces sommes correspondent souvent au montant de la dette qui est attachée à ce lot. C'est pour cette raison que des marchands de sommeil se rendent régulièrement au Tribunal pour y acheter ces logements. Ils deviennent dès lors propriétaires dans une copropriété fragile et louent très cher le logement acquis pour avoir un rendement locatif élevé sans pour autant payer les charges. C'est pour cette raison que l'EPF examine aujourd'hui toutes les situations d'adjudications. Il est arrivé plusieurs fois que nous préemptions au Tribunal des logements vendus en adjudication pour pouvoir derrière devenir un « bon » propriétaire et un « bon » gestionnaire.
- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois** : L'intérêt de tous n'est en aucun cas d'interrompre les procédures. A aucun moment, ni la Ville, ni l'EPF n'interviennent pour suspendre quelque procédure que ce soit. Il existe des règles de droit, et certaines personnes peuvent recourir à la banque de France pour des situations de faillite ou de surendettement. Il arrive également que des personnes arrivent au Tribunal et paient une partie de leur dette permettant une suspension de la procédure. Mais à aucun moment les choses ne se font de manière souterraine. Pour les procédures bien entamées, elles iront jusqu'à leur terme.

Question : Pour le prix d'achat des logements, vous nous dîtes qu'un des critères pour évaluer notre bien est son état. Mais si les immeubles sont voués à être démolis, quel est l'intérêt de faire une remise à neuf ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des Opérations ORCOD à l'EPFIF :** C'est le service France Domaines, du Ministère des Finances, qui fixe les prix. Il s'agit d'un processus réglementé. C'est donc l'état du marché immobilier du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu qui est examiné puis ensuite l'état du logement. Le prix n'est pas le même si le logement est en excellent état, en bon état, en mauvais état ou en très mauvais état. Cependant la variation de prix est peu conséquente, aussi nous vous conseillons de ne pas entreprendre de travaux.. Une fois la vente effectuée, un relogement peut-être proposé dans un logement social.

Question : Je suis copropriétaire au Chêne Pointu. Lorsque l'on me parle d'acheter mon appartement je me pose des questions : j'ai un crédit et on va m'obliger à vendre mon logement à un prix imposé. Je vais me retrouver sans appartement avec un crédit à rembourser. Vous nous imposez des choses que vous ne souhaiteriez pas que l'on vous fasse à vous-même. C'est une situation très préoccupante pour nous et cela joue sur notre santé. Vous souhaitez le conflit ? Nous allons tous nous réunir et prendre un avocat, pour savoir qui a raison entre vous et nous.

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF :** Il existe effectivement un certain nombre de personnes, avec qui nous rentrons en négociation pour l'achat de leur logement, qui ont encore un crédit en cours. C'est le cas de beaucoup de personnes, et ce sont des cas à traiter individuellement, je ne peux pas vous faire une réponse générale devant 100 personnes. Si certains d'entre vous sont dans cette situation mais qu'ils souhaitent tout de même nous vendre leur appartement, il ne faut pas que cela vous arrête. En fonction de votre situation, des solutions seront recherchées notamment avec les équipes de travailleurs sociaux. Nous nous battons pour essayer de trouver des solutions à chaque fois. Cela nous est également arrivé, avec votre autorisation, de rentrer en négociation avec les banques si jamais l'acquisition ne couvrait pas le reste à payer de votre prêt.
- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois :** Un certain nombre de Clichois copropriétaires paient leurs charges mais malheureusement un nombre important ne le fait pas. Nous ne serions pas sous administration judiciaire depuis plusieurs années si la situation de la copropriété était saine. La situation n'a pas été créée par les pouvoirs publics mais à cause de la pauvreté d'un certain nombre de familles qui habitent ici, du manque de logements, à cause de l'absence de solidarité... Lorsque Claude Dilain, il y a 15 ans, a lancé le premier programme de renouvellement urbain, la demande d'y intégrer aussi les copropriétés du Bas Clichy, n'a pas été entendue. La situation s'est évidemment dégradée durant cette période et c'est aujourd'hui insupportable. C'est pour cette raison que la loi ALUR prévoit une intervention pour les copropriétés dégradées dont Clichy-sous-Bois est la première à bénéficier. Il s'agit d'une opération d'Intérêt national, donc il existe des règles qui fixent le prix d'achat des appartements. Si vous estimez que la proposition qui vous est faite ne correspond pas à la valeur de votre logement, vous pouvez effectivement saisir la justice, la France est un état de droit. Dans toutes ces procédures, à chaque instant, la justice peut être saisie et permettre à

chacun de défendre ses droits. Aujourd'hui, la vente de ces appartements, que l'on se trouve dans le cadre d'une opération de démolition/ reconstruction ou non, est très difficile. Le prix est fixé en fonction du marché immobilier en cours sur le quartier.

Question : L'État devrait normalement nous faciliter l'accès à la propriété. Or, c'est le contraire qui se passe aujourd'hui.

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des Opérations ORCOD à l'EPFIF :** Les enquêtes sociales effectuées jusqu'à présent montrent que la plupart des propriétaires actuels du Chêne Pointu ne souhaitent pas forcément le rester, mais plutôt être relogés dans un logement social. Si des propriétaires souhaitent le rester et le peuvent, c'est à dire qu'ils ont la capacité financière de réinvestir et de payer des charges, c'est possible et l'EPFIF souhaite à travers l'ORCOD faciliter ce genre d'accession à la propriété. Nous souhaitons donc le proposer mais peu de personnes sont en capacité de le faire. Dans le projet urbain, beaucoup de constructions neuves sont prévues dont des logements sociaux, des logements en accession privée et en accession sociale.
- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois :** Pour les copropriétaires qui ont toujours eu la capacité de payer leurs charges, qui peuvent être considérés comme des héros, je plaide pour qu'ils puissent être accompagnés afin de le rester. Les grands immeubles ne pourront pas rester en copropriété car l'entretien et les charges sont trop importants. Mais un certain nombre de petits immeubles le resteront. Il faut donc inventer un système qui permettra aux copropriétaires qui en ont les moyens de le rester (par exemple sur la copropriété de la Forestière, sur 500 logements, à ma connaissance une seule personne est copropriétaire aujourd'hui et il habite à la pelouse alors que beaucoup d'autres sont locataires). Si je regarde les 3 000 demandeurs de logement social de Clichy-sous-Bois, plus de la moitié habite dans les copropriétés du Bas Clichy. D'eux-mêmes, ces gens ont conscience qu'ils seraient mieux dans un logement social. Il faut donc que chaque cas soit étudié individuellement, et j'y veillerai, afin que personne ne soit spolié et que personne ne soit interrompu dans son parcours de vie et son parcours résidentiel. Lorsqu'un propriétaire s'est endetté et a toujours payé ses charges, cela doit être étudié et respecté.

Questions : Au sujet des travaux sur l'immeuble Rabelais, à part une intervention sur les ascenseurs, peu de choses ont été faites. Qu'est-il prévu ? De plus, les charges sont excessives et abusives sur Rabelais. Pour ma part, je ne paie plus mes charges depuis deux mois. J'ai l'argent mais je refuse de les payer. Je suis un bon payeur, je n'ai pas de retard dans mes paiements mais je ne comprends pas le montant des charges que l'on me réclame. J'ai envoyé un courrier à l'adresse indiquée et la réponse qui m'a été faite est la suivante « Si vous n'arrivez pas à payer, vous n'avez qu'à vendre ». J'ai avec moi ma quittance de charges, si vous arrivez à m'expliquer comment est calculé le montant, je suis tout à fait d'accord pour vous payer.

- **Réponse Nicolas DESHAYES, Administrateur Judiciaire à Ajassociés :** Pour rappel, l'administrateur provisoire est désigné au niveau de la juridiction du tribunal de Grande Instance de Bobigny sur différents syndicats : le Chêne Pointu, le syndicat principal de l'Etoile du Chêne Pointu et les bâtiments 10, 11, 12, 18 et

le 20. Les bâtiments que je n'ai pas cités, ne sont pas sous administration provisoire, ils sont sous la gestion d'un syndicat conventionnel. En ce qui concerne les charges du bâtiment 12, elles se cumulent avec celles qui correspondent pour votre quote-part à celles qui sont appelées pour le syndicat principal car il s'agit de compétences distinctes. Il arrive quasiment systématiquement que vous receviez un appel de fond pour le principal et un appel de fond pour le secondaire, plus spécifiquement pour les charges attachées à votre bâtiment. Si vous estimez que les informations dont vous disposez ne vous permettent pas d'apprécier les appels de fonds qui sont faits sur votre bâtiment, vous avez la possibilité de questionner nos services. Une adresse mail est dédiée. Je vous propose que sur cette situation particulière, nous en discutions juste après la réunion.

Question de Madame Lazaar, : Cela fait 6 mois que nous n'avons plus d'ascenseurs, plus de lumière dans les escaliers et dans l'allée, le ménage n'est plus fait... mais nous recevons tout de même les charges à payer. Deux enveloppes : une rose et une verte pour un ensemble qui se monte presque à 3 100 euros. J'ai pour ma part arrêté de payer lors de la dernière facture car à quoi bon, nous n'avons pas les services attendus. Vous remarquerez que les bons payeurs ne paient plus leurs factures. Je vis au 8ème étage et ma famille compte une personne handicapée. Mes voisins doivent m'aider, en le portant sur leur dos. Je suis prête à payer mes charges si cet ascenseur est réparé. Nous n'avons pas besoin de nouvelles portes ou autres, l'urgence c'est l'ascenseur. J'ai demandé le devis que vous m'avez envoyé de 4 600 euros qui correspondent à la peinture, au palier, à l'affichage... il faut juste pomper l'eau qui se trouve en dessous de l'ascenseur.

- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois :** Tout d'abord, je partage évidemment votre colère. Le problème étant que nous sommes dans le cadre d'une copropriété et que ni le Maire, ni le préfet ne peut dépenser de l'argent. A chaque fois que je verse de l'argent pour la copropriété, c'est dans des cadres très précis, notamment avec des articles liés à l'insalubrité et systématiquement, je suis obligé de par la loi de refacturer ces sommes à la copropriété. L'une des priorités que nous nous sommes donnés avec la Ministre, la semaine dernière, est de remettre en route les ascenseurs. C'est dans ce cadre que le système d'avances va être créé pour permettre à l'administrateur judiciaire d'avoir les fonds pour réparer ces ascenseurs. Sur le bâtiment Mermoz, d'autres problématiques entrent en compte. Un feu s'est déclenché et des questions d'assurance entrent en jeu. Pour tous les autres immeubles, les ascenseurs sont notre priorité. Cela prendra du temps mais je m'engage à ce qu'ils soient réparés aussi vite que possible. Je ne peux pas vous dire qu'ils seront en état de marche demain. Il faut que nous trouvions de l'argent pour qu'un ascensoriste accepte de venir car sans contrat de maintenance, nous sommes dans des situations extrêmement compliquées.

Question : La sécurité sociale, qui se situait à la place de la nouvelle bibliothèque, a été déplacée. L'installation de la bibliothèque dans le quartier est très positive pour les habitants du centre-ville et des alentours. En revanche, qu'en est-il du maintien des services publics dans le quartier ?

- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois :** Il s'agit d'un vrai sujet. Malheureusement la fermeture de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie n'est

pas à déplorer dans la seule ville de Clichy-sous-Bois. Les raisons en sont diverses, c'est notamment parce que les gens ont moins besoin de s'y rendre grâce à l'informatisation des services. Ce service est toutefois maintenu à la maison des services publics avec, il est vrai, moins de permanences. Nous n'avions pas les moyens de nous y opposer. Je pense que la capacité que nous avons eu, avec vous et l'ensemble des financeurs, à implanter une médiathèque à cet endroit est une bonne chose. Nous nous battons évidemment pour maintenir le maximum de services publics possibles. Il existe d'autres menaces comme la fermeture de la Poste annexe. Je suis évidemment très attentif à cela. L'objectif est de réaliser un véritable Cœur de Ville en y amenant des équipements publics de qualité. Après l'installation de la bibliothèque, je souhaite maintenant que ce soit le Conservatoire de musique et de danse qui vienne s'installer à proximité de l'Espace 93, avec l'objectif de créer un vrai pôle culturel à cet endroit. L'idée est de regrouper ces équipements dans le cœur de Ville, là où le tramway passe, pour que l'ensemble des Clichois puissent en profiter.

Question : Quelles sont les évolutions prévues sur le centre commercial du Chêne Pointu ? Je souhaite savoir si je poursuis mon activité étant donné que le centre commercial est voué à être démoli dans quelques années ?

- **Réponse d'Olivier KLEIN, maire de Clichy-sous-Bois :** Nous sommes dans le cadre d'un projet urbain qui a pour objectif de repenser la ville et le coeur de ville. Le tramway arrive et sa station, compte tenu de la pente, ne sera pas au niveau du centre commercial. Notre proposition est de reconstituer une offre commerciale, non plus dans un centre commercial fermé, mais dans une rue commerçante au pied des nouveaux immeubles. Les commerçants et les professions libérales, tout ou partie, seront relogés dans ces nouveaux locaux. Nous serions fous d'estimer que nous n'avons pas besoin de professions médicales. Je me bats tous les jours contre la désertification médicale et c'est dans ce cadre que nous avons créé une maison de santé pluridisciplinaire, dans laquelle il était techniquement compliqué que vous veniez vous installer. Dans un projet urbain, tel qu'imaginé ici, l'intérêt de tous est la préservation des activités pour que les Clichois ne soient pas obligés d'aller à Montfermeil ou au Raincy pour faire leur radio. Dans les immeubles reconstruits, il y aura évidemment une place, si vous le souhaitez, pour un cabinet de radiologie. Je ne suis pas capable de vous dire aujourd'hui le temps que cela prendra. Pendant tout le temps du projet, les espaces commerciaux seront reconstitués avant la démolition du centre commercial.

2. Coeur de Ville, un projet urbain

Joëlle BONEU, Responsable des Opérations ORCOD, EPFIF

2.1. Les chantiers en cours et à venir

TRANSPORTS

- **Tramway T4** – chantier en cours

Mise en service en 2019

Future entrée de ville

EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Centre social de l'Orange Bleue** – inauguration le 16 novembre 2016
- **Bibliothèque** – inauguration le 26 novembre 2016
- **Maison du projet** – ouverture en décembre 2016

Maison du Projet

Centre Social

Bibliothèque

LOGEMENTS

Opération Langevin de 56 logements et équipements (I3F)
Chantier en cours, livraison prévue début 2018

Vue intérieure du jardin du projet Langevin

Rénovation de la copropriété STAMU
Démarrage prévu fin 2017

Démolition du bâtiment Ronsard – B18
Prévue en 2018

Copropriété STAMU : état actuel et projet

2.2. Les trois grandes dimensions du projet urbain

Le quartier du Bas Clichy s'inscrit dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine (ANRU) comme celui du Plateau, sur le Haut Clichy. Dans ce cadre, il bénéficiera de financements pour réaliser un très gros projet d'aménagement sur lequel nous travaillons actuellement avec la Ville.
L'année dernière, nous étions venus vous présenter les ambitions de ce projet, qui tournait déjà autour de trois objectifs :

- Une ville parc : Clichy-sous-Bois est l'une des villes les plus vertes du département. Il s'agit d'un des gros atouts de la commune que nous souhaitons valoriser dans le cadre du projet d'aménagement.
- Une ville active : il s'agira de développer les activités et les commerces
- Une ville populaire : le souhait étant de conserver des espaces de vivre ensemble et de proposer des logements pour tous, afin que les Clichois puissent vivre mieux.

2.3. Trois raisons pour faire évoluer le projet

Nous souhaitons ce soir vous présenter l'état d'avancement de nos réflexions, les décisions qui sont d'ores et déjà prises et surtout ouvrir des moments d'échanges sur ce projet urbain, à partir de ce soir et dans les prochains mois.

Le projet a évolué par rapport à notre venue lors de la dernière réunion publique. Les raisons sont multiples :

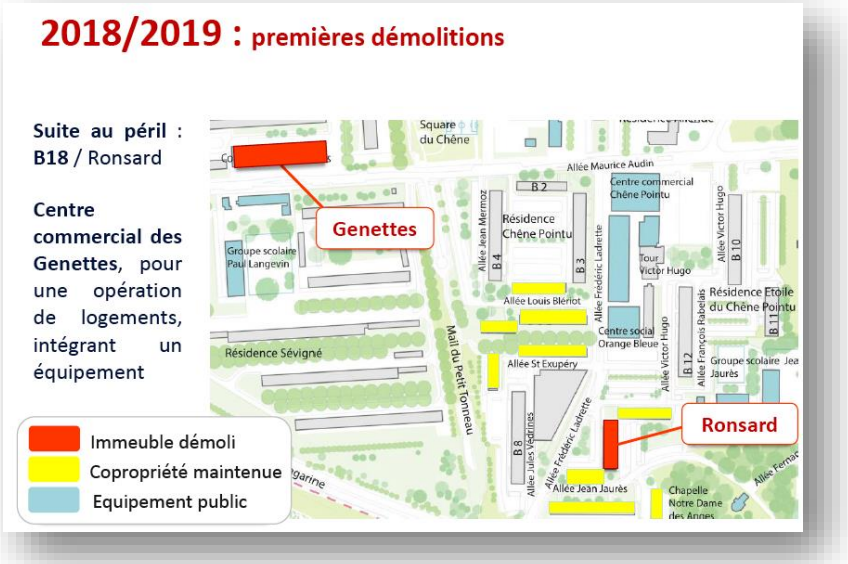
- Le péril du bâtiment Ronsard : cet immeuble devait initialement être conservé. Le péril au mois de juin nous a collectivement pris de court. Il a du être évacué et les pouvoirs publics ont pris la décision de le démolir. 93 familles vivaient dans cet immeuble. Aujourd'hui, plus de 70 d'entre elles ont été relogées à Clichy-sous-Bois et ailleurs. Une quinzaine de ménages est encore hébergée par la ville, l'EPF ou l'État et des solutions de relogement sont recherchées pour ceux-ci.
- Des études approfondies sur les bâtiments du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne : des équipes sont venues poser des témoins de géomètre durant les dernières semaines sur les grands immeubles. Cela ne signifie pas qu'il y a des problèmes mais il s'agit d'une mise sous surveillance. Des études d'analyse technique des bâtiments sont également prévues.
- Les problèmes de vie quotidienne pour les habitants malgré les travaux d'urgence (chauffage par exemple).

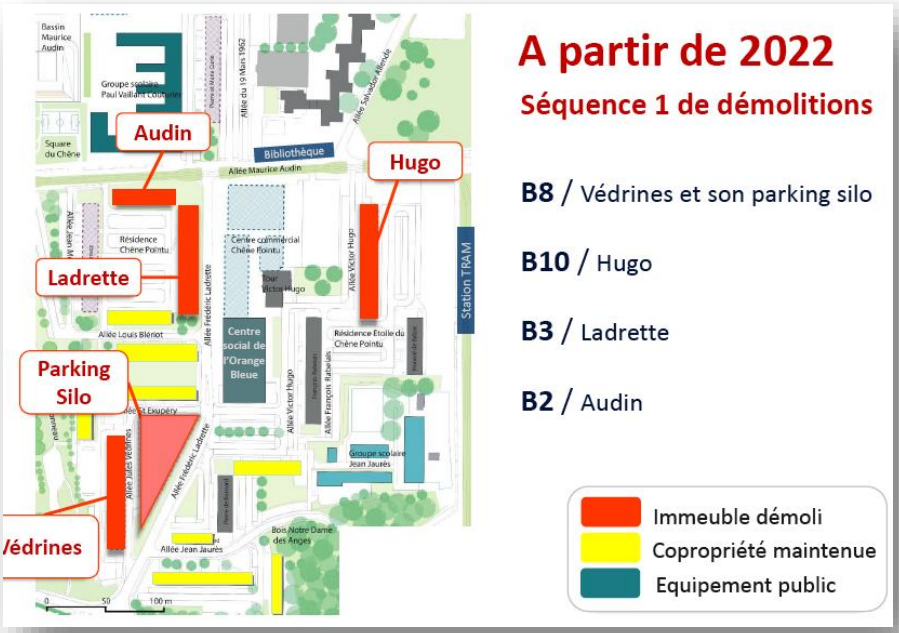
Ces trois raisons ont poussé les pouvoirs publics à acter :

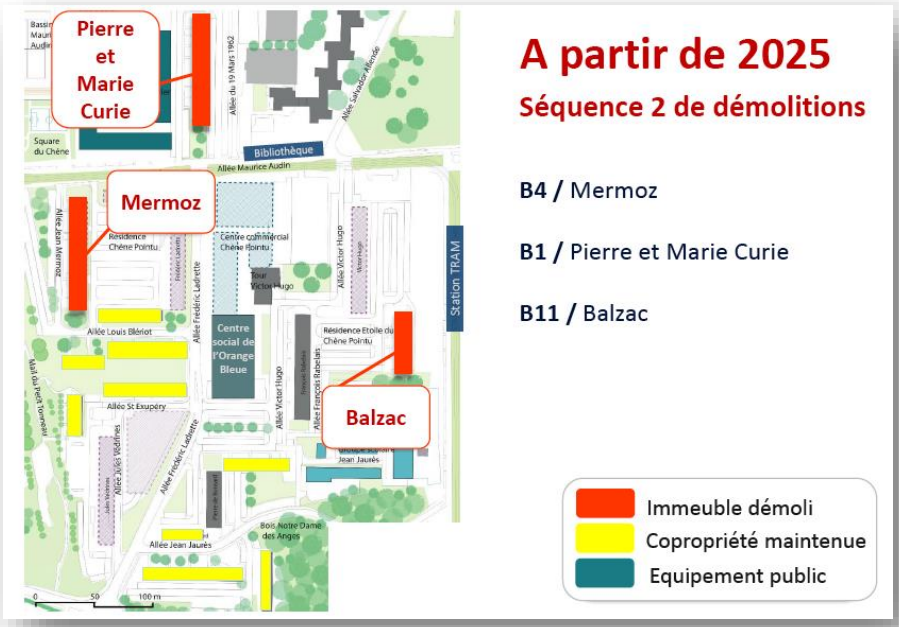
- De réagir au mieux aux problèmes des résidents
- D'aller plus vite dans le relogement
- Des démolitions plus nombreuses (1 240 démolitions sur 10 ans contre 920 annoncées en juin 2016) : tous les grands immeubles de l'Etoile et du Chêne Pointu devront être démolis dans les 10 à 15 prochaines années. Ce n'était pas prévu dans le projet initial, certains de ces immeubles devaient être conservés pour être réhabilités en copropriété ou transformés en logements sociaux. Aujourd'hui, l'état des grands immeubles ne permet pas de les réhabiliter. En revanche, tous les petits immeubles de l'Etoile et du Chêne Pointu (sauf Audin) seront conservés et l'EPF et la Ville vont tenter, à travers le Plan de sauvegarde lancé, de les réhabiliter et les redresser en copropriétés privées. Il s'agira de les scinder et des les autonomiser par rapport aux grands immeubles. Si cela ne fonctionne pas, car la capacité financière de ces petits immeubles ne leur permet pas de rester en copropriété, des solutions seront recherchées avec les occupants.

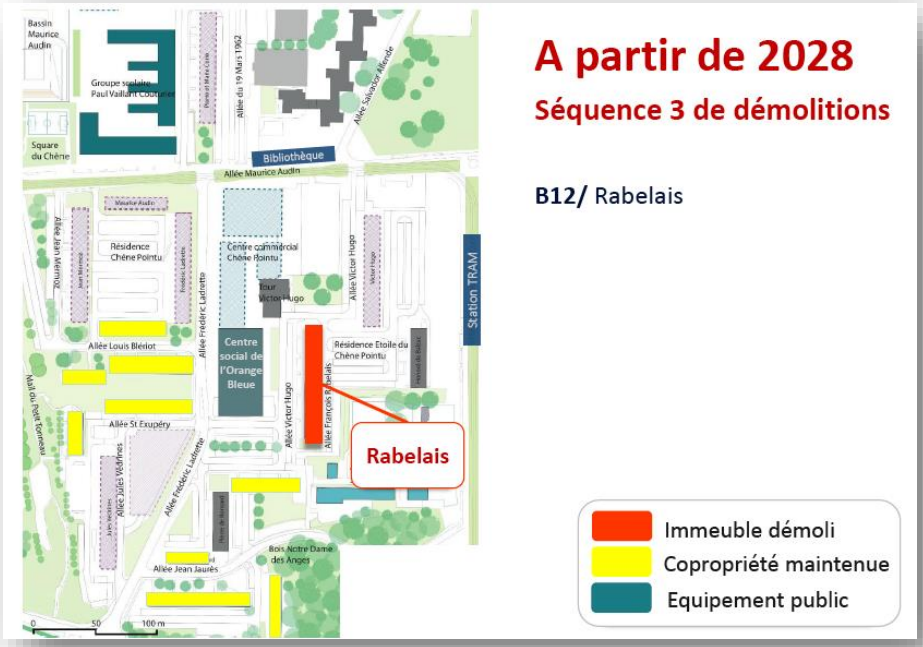
2.4. Le calendrier des démolitions

Les quatre étapes à laquelle seront démolies les immeubles sont présentées ci-dessous :









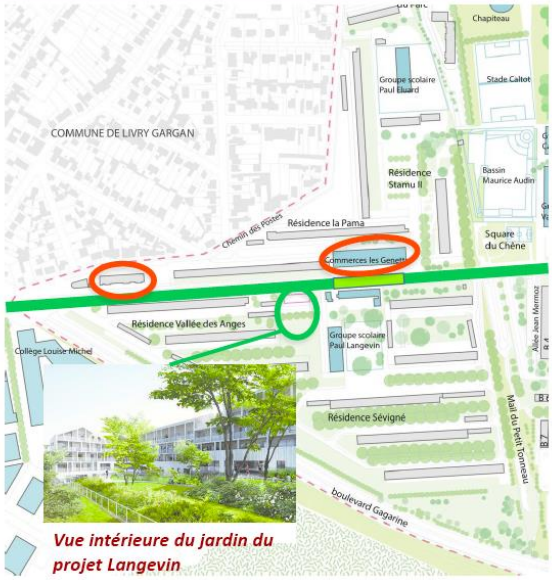
Tous les occupants locataires de l'EPFIF dans les bâtiments visés par les démolitions de la première séquence vont recevoir dans les prochaines semaines des propositions de rencontre avec les travailleurs sociaux du GIP pour travailler sur des projets de relogement, qui débutera cette année.

Aucun immeuble ne sera démoli tant que des propriétaires occuperont les logements. Il s'agit aujourd'hui d'une phase amiable durant laquelle l'EPFIF propose d'acheter les logements et de commencer les relogements. A partir de 2019, quand le projet urbain sera suffisamment avancé, l'EPFIF prendra une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) qui permettra de lancer des expropriations pour réaliser la démolition des immeubles et la construction des nouveaux bâtiments. Lors des phases d'expropriation, l'EPFIF achètera en bloc tous les appartements d'un bâtiment, immeuble par immeuble, et en fonction des séquences, pour pouvoir procéder aux démolitions.

2.5. Les différents éléments du projet urbain, secteur par secteur

L'entrée de Ville : le long du tramway et de sa station

- L'allée Maurice Audin accueille le tramway et une station
- Création de la station Maurice Audin
- **Langevin** : 56 logements, équipement en rdc (centre de santé) et commerce - *construction en cours*
- **Genettes** : projet de 70 logements, activités équipement en rdc
- **Pommiers** : étude de faisabilité d'un projet d'une vingtaine de logements



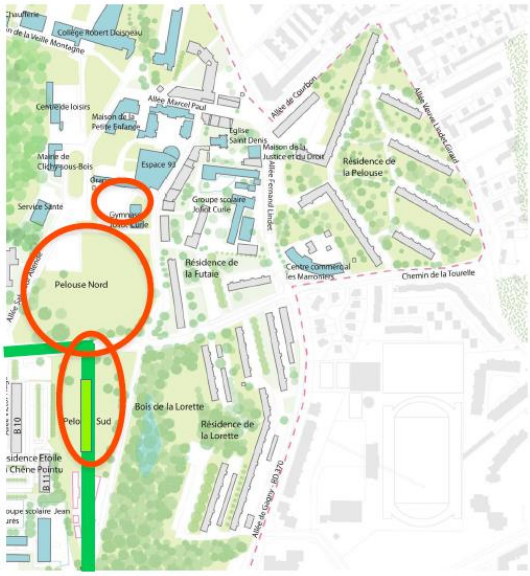
Vue intérieure du jardin du projet Langevin

Autour du parc de la Mairie

- **Caltot** : construction d'un stade, d'un gymnase et de son parking, projet de logements en lien avec l'aménagement du parc et du bassin de rétention
- **Boucle Sévigné :** projet de 60 logements dans un parc et mise en valeur du site
- **Pierre et Marie Curie** : Une nouvelle entrée pour le parc, de nouveaux logements à long terme
- **Parc de la Mairie :** Mise en valeur
- **Création d'une nouvelle rue** pour relier l'avenue Maurice Audin à l'avenue de Sévigné

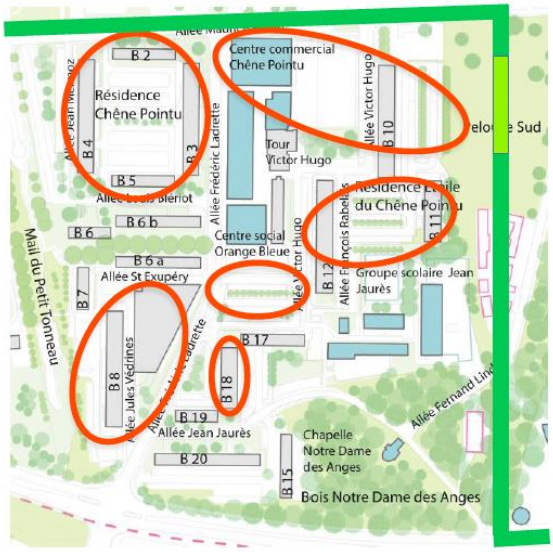
Les Pelouses : un pôle urbain animé

- Une station de tramway
- **Pelouse Sud** : projet de logements, de commerces, d'activités et d'une superette
- **Pelouse Nord** : mise en valeur de l'espace, aménagements paysagers
- **Joliot-Curie** : un nouveau Conservatoire dans le centre ville



Un nouveau cœur de quartier

- Construction de nouvelles résidences en lien avec les copropriétés maintenues
- Des commerces et des activités en rez-de-chaussée le long de l'avenue Maurice Audin
- Création et rénovation des allées et des rues du quartier devenus publics



2.6. Les prochaines étapes

Dès aujourd'hui,

- Un travail sur le relogement des locataires de l'EPFIF débute avec les bailleurs sociaux, l'État et la Ville
- La concertation sur le projet urbain démarre

Fin 2017/ début 2018,

- Création de la ZAC
- Signature de la convention ANRU

3. L'information et la concertation avec les Clichois

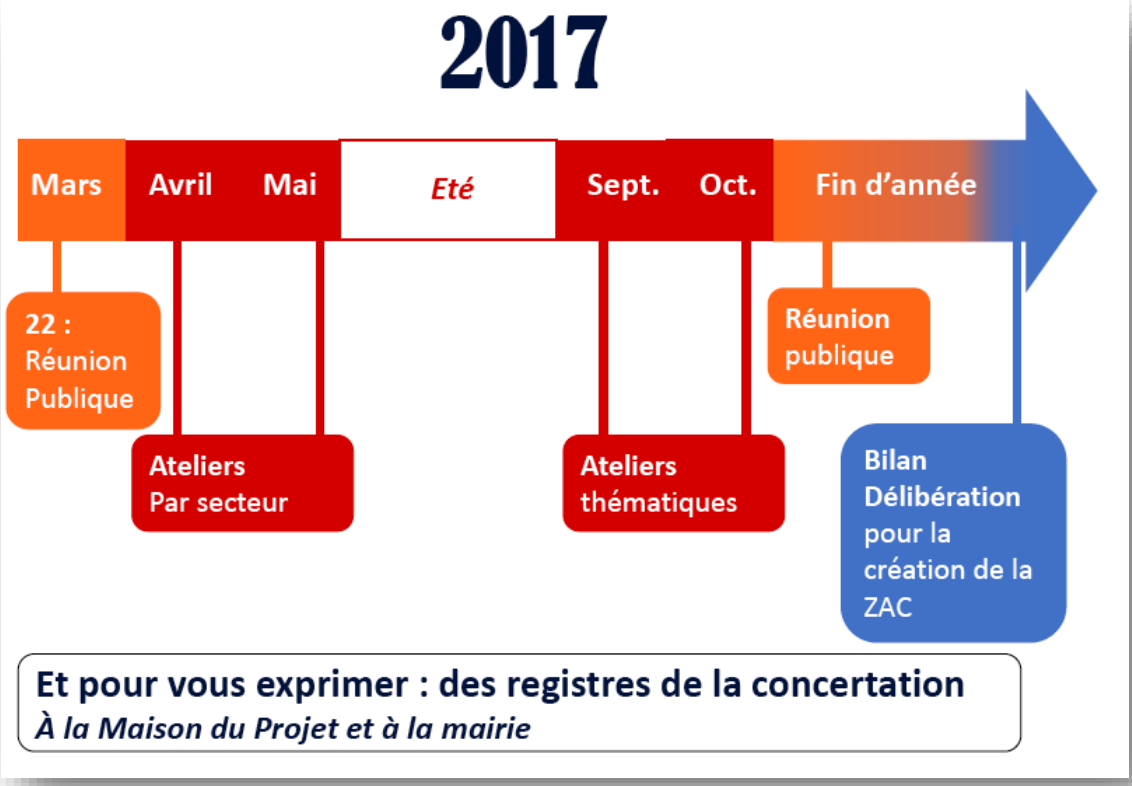
3.1. La concertation, avec qui ?

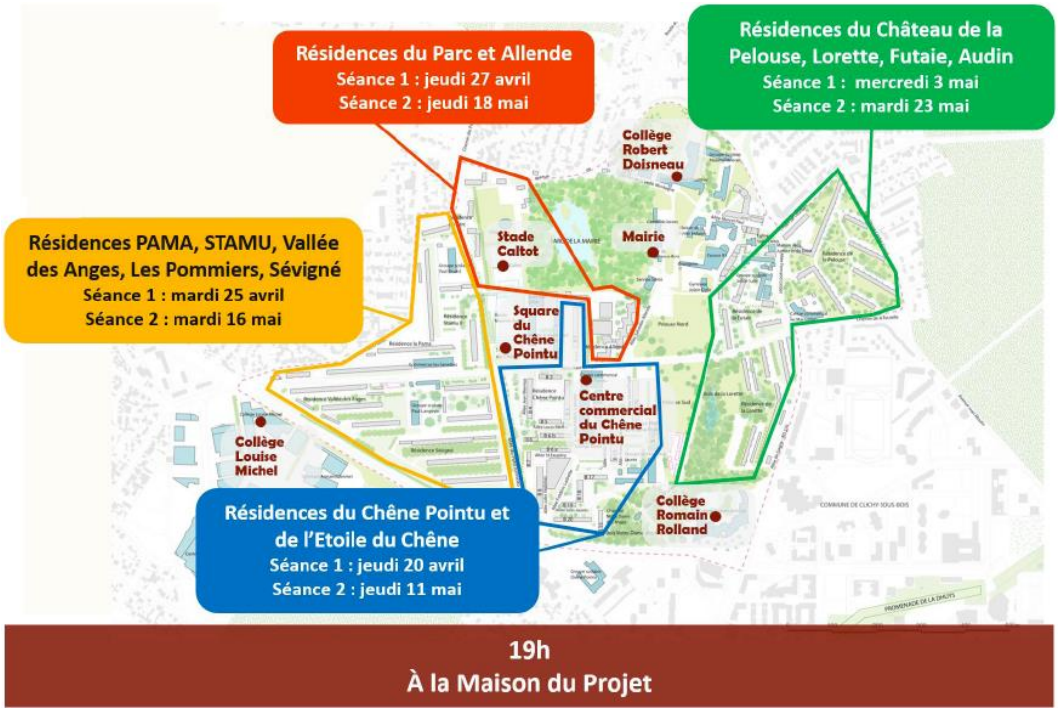
Pour le projet Cœur de Ville, la Ville et l'EPFIF souhaitent associer en permanence les locataires, les propriétaires, les associations et le Conseil Citoyen.

3.2. La concertation, comment ?

Dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC, de multiples rendez-vous sont prévus :

- Des ateliers avec les enfants, des visites de site, un partage de la mémoire du quartier, des évènements festifs se dérouleront à la Maison du Projet
- Des tables de quartier seront organisées par le Conseil Citoyens
- Des réunions publiques, des ateliers en résidence et thématiques, une exposition, des registres pour vous informer et vous exprimer seront mis en place par la Ville et l'EPFIF.





3.3. Un Conseil citoyens engagé

Régina Dusselier, membre de l'association conseil citoyens de Clichy-sous-Bois

L'association existe depuis juin 2016. Elle est composée d'habitants volontaires tirés au sort. Le Conseil Citoyens est un moyen pour les habitants de participer aux différentes décisions du projet et de la Ville. Ses membres sont en quelque sorte les porte-paroles des Clichois et des Clichoises et portent les propositions citoyennes auprès des institutions. Le Conseil Citoyens tiendra prochainement des permanences à la Maison du Projet, temps durant lesquels ses membres seront à la disposition des habitants pour les écouter et travailler avec eux.

3.4. La Maison du Projet, lieu d'information et de dialogue

Natalia Izquierdo, Directrice de projet de l'équipe de la MOUS Couleurs d'Avenir du Bas-Clichy

L'équipe de la Maison du Projet informe et recueille les avis des citoyens sur le projet urbain.
Elle travaille également aux côtés des habitants pour les renseigner sur des aspects de vie quotidienne : chauffage, encombrants...

Des permanences des partenaires techniques, qui suivent les copropriétés et font avancer la réhabilitation, s'y tiennent.

Pour s'y rendre : 3, allée Maurice Audin, face au square du Chêne Pointu
Tel. : 01 48 79 59 30
Ouverture : Lundi de 14 à 18h- Du mardi au vendredi de 9h30 à 18h – Un samedi sur deux de 15h à 18h.

ÉCHANGES

Question : Une Ville active passe par des commerces de proximité. Avec la démolition de l'immeuble des Genettes, que vont devenir nos commerces et où seront-ils relocalisés? Les copropriétés accueillent beaucoup de familles qui ont besoin de ces commerces.

- **Réponse d'olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois :** Il n'est pas possible d'implanter des commerces partout, aucune ville ne fonctionne de la sorte. L'idée est d'implanter des commerces là où ils peuvent fonctionner. Aujourd'hui, force est de constater que le centre commercial des Genettes ne marchait plus. Si le pharmacien a fermé, c'est qu'il n'avait pas suffisamment de clients et qu'il n'était pas particulièrement accueillant. L'objectif que nous avons est de réaliser une rue commerçante accueillante, accessible depuis la station de tramway. Beaucoup de commerces se situeront sur la Pelouse Sud mais d'autres viendront le long de l'allée Maurice Audin. L'objectif n'est pas d'avoir plein de commerces qui ne marchent pas mais suffisamment de commerces qui marchent. D'autant plus qu'il existe déjà, en plus de cette rue commerçante que nous souhaitons créer, un Leclerc et le centre commercial des Marronniers que je souhaite préserver et améliorer. Sur la reconstruction du bâtiment des Genettes, mon objectif est d'obtenir une salle de prière en rez-de-chaussée du nouvel immeuble. Je crois que les musulmans de cette ville ont le droit d'avoir des lieux de culte (une salle de prière et non pas une mosquée) de qualité et ce qu'ils ont aujourd'hui à la STAMU ne l'est pas. D'autant plus que cela gêne la réhabilitation et la résidentialisation de cette copropriété. Les discussions portent sur l'implantation de la salle de prière ou d'un commerce. Une ville est faite d'une multitude de fonctions qui doivent toutes y trouver une place. Sur les lieux de culte, une église est en cours de réhabilitation, une salle de prière est donc prévue dans le Bas Clichy, une mosquée dans le haut Clichy et deux synagogues sont présentes sur la commune. Il est également nécessaire de trouver des transports, de l'emploi... et c'est tout cela que nous essayons de construire.

Question : Pour le service médical, le centre de santé compte aujourd'hui trois dentistes et un généraliste. Nous n'avons en revanche que peu d'infirmier(e)s. Un seul petit local est présent et ne fonctionne pas toujours. Un local sera-t-il dédié à cette profession ?

- **Réponse d'olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois :** Le nouveau bâtiment Langevin accueillera le centre médical des Genettes. Pour ce qui est des infirmier(e)s, l'essentiel des actes (90%) a lieu non pas dans un cabinet mais à domicile. Nous travaillons avec eux pour qu'ils aient un point de chute. L'objectif est de trouver une solution, même si je ne peux pas vous dire laquelle aujourd'hui. Il ne s'agit pas d'une activité commerciale classique mais d'une activité libérale qui répond à des règles spécifiques.

Question des représentantes du cabinet infirmier du centre commercial des Genettes : Une fois le centre commercial détruit, nous serons dans l'obligation de trouver un autre local. Monsieur le Maire, vous avez indiqué être en discussion avec nous,

malheureusement la seule réponse qui nous a été fournie jusqu'à ce jour est de nous mettre en relation avec le centre médical actuel pour nous arranger avec eux afin qu'ils nous mettent un local à disposition. Il est vrai qu'un cabinet infirmier exerce la plupart des soins à domicile. Mais le cabinet du centre des Genettes, actuellement fermé depuis plusieurs mois à cause d'un dégât des eaux, était quotidiennement ouvert une heure à une heure et demie. Il existe une forte demande et une forte attente de nos patients pour le maintien de ce cabinet infirmier de proximité.

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF :** L'objectif est vraiment de conserver les services médicaux et infirmiers sur le quartier. Je vous propose que nous organisions un rendez-vous pour étudier votre situation et nous trouverons effectivement une solution.

Question : Le service public est très mal géré à Clichy-sous-Bois. Par exemple le bureau de Poste de la Ville ne fonctionne pas de la même manière que les autres bureaux de Poste en France : les usagers ne sont pas bien accueillis, les permis de conduire ne sont pas acceptés comme des pièces d'identité, les mandats cash sont conditionnés par la présentation d'une pièce d'identité alors que ce n'est pas le cas à Livry Gargan... De plus, les courriers n'arrivent pas dans les boîtes aux lettres.

- **Réponse d'olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois :** La Poste est une entreprise de services publics. Je vois très régulièrement la directrice de la Poste avec qui je ferai un point sur ces questions lors de notre prochaine entrevue. Je partage avec vous l'inquiétude sur la manière dont les facteurs rendent le service public, par exemple lorsque je vois le nombre de vœux du Maire revenir à la Mairie avec la mention « N'habite pas à l'adresse indiquée ». Pour ce qui est d'une forme de discrimination par rapport aux pièces demandées, je ferai un point avec la directrice lorsque je la verrai. Les services publics sont toujours menacés, et si nous n'y prenons pas garde la Poste annexe fermera car elle n'est pas assez rentable.
- **Réponse de Monsieur Patrick LAPOUZE, sous-préfet du Raincy** : Vous indiquez un certain nombre de dysfonctionnements des services publics. Il s'agit d'Etablissements publics, donc ce n'est plus l'Etat qui les gère directement, mais il existe des conventions avec obligation de service public. Je note ce que vous avez mentionné car il est de mon devoir de vérifier que les opérateurs remplissent correctement les obligations de service public qui leur sont imposées. En appui de ce que vous a dit Monsieur le Maire, je vais également me renseigner de mon côté, pour comprendre et le cas échéant regarder comment nous pouvons améliorer ces services.

Questions : Dans les procédures de rachat par l'EPF, le prix est-il éventuellement négociable même si c'est à la marge ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Sur la procédure de rachat et la possibilité de négocier, le prix fixé par le service des domaines est un prix maximum, il n'est donc pas possible de négocier au-dessus.

Question : Dans les précédentes réunions, il nous a été dit que le prix était d'environ 850 euros le m2 : pouvez-vous nous indiquer une fourchette haute et une fourchette basse de prix ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Je ne peux pas vous donner de fourchettes car l'estimation se fait au cas par cas. Le plus simple est de faire estimer son bien pour avoir une idée du coût d'acquisition.

Question : Quand un appartement est loué, quel est le coefficient de décote ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : De mémoire il est de 15%.

Questions : Au moment de l'expropriation, existera-t-il une dévaluation du prix de l'appartement ou un système de compensation forfaitaire ? Si oui, à combien se montera cette compensation ? Certains propriétaires ne veulent pas vendre tout de suite car ils ont encore des crédits à payer.

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Une estimation individuelle de votre logement sera réalisée, y compris au moment de l'expropriation. Ce ne sera pas un prix forfaitaire. En revanche, je ne suis pas en mesure de vous annoncer quel sera le prix, fixé par le juge, au moment de l'expropriation.

Question : Lors d'une procédure d'expropriation, quel est le délai moyen constaté entre l'envoi du premier courrier au propriétaire et le démarrage de la démolition de l'immeuble ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Sur le délai d'expropriation, je ne parviendrai pas à vous donner de délais précis car cela dépend de plusieurs choses, dont la capacité des juges du Tribunal de Bobigny à faire des estimations judiciaires. Nous essayons de travailler avec les services de l'État pour que davantage de juges puissent traiter des expropriations dans des délais rapides. Cela dépend aussi de notre capacité à trouver des solutions de relogement pour toutes les personnes qui occupent ces immeubles, avant les démolitions.

Question : Pour le phasage des travaux, il nous avait été mentionné que le bâtiment Pierre et Marie Curie devait être le dernier à succomber. Or, dans la présentation de ce soir, il est passé de la phase 3 à la phase 2. Est-ce le bâtiment Rabelais qui disparaîtra en dernier ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : l'immeuble Pierre et Marie Curie devait effectivement être le dernier démoli. Sa démolition a été avancée en phase 2 car nous avons constaté qu'il était très dégradé et qu'il serait très compliqué de le faire tenir debout 15 ans

supplémentaires. De la même manière, l'immeuble Védrines qui devait être démoli plus tard, est avancé en première séquence.

Question : Il nous a été dit que l'arrêt de la chaufferie interviendrait en 2021 et que pour Pierre et Marie Curie, une chaufferie autonome était envisagée. Si la durée de vie du bâtiment Pierre et Marie Curie est raccourcie, la chaufferie autonome sera-t-elle effectivement mise en place ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Il s'agit d'un sujet qui concerne tous les immeubles. La ville a une délégation de service public de chauffage urbain jusqu'en 2021. Cela signifie que toutes les copropriétés qui sont aujourd'hui raccordées au réseau, mis à part la STAMU, engagent des travaux dans le cadre des Plans de sauvegarde ou des OPAH pour faire des travaux d'individualisation et retrouver un chauffage collectif autonome. A l'Etoile et au Chêne Pointu, la situation est encore plus compliquée : certains des immeubles seront démolis au moment de la fin de contrat alors que pour d'autres ce ne sera pas le cas. Nous n'avons pas encore toutes les réponses, mais nous travaillons aujourd'hui avec des équipes spécialisées sur le chauffage urbain. Des systèmes de chaufferie mobile seront peut-être mis en place, ou des solutions de chauffage autonome pour les petits immeubles.

Question : Concernant les bâtiments, les grands immeubles seront démolis et les plus petits conservés. Le coût d'entretien est-il significativement différent entre un bâtiment R+10 et un immeuble R+4, et ce ratio a-t-il tendance à s'accroitre au fil du temps ?

- **Réponse de Joëlle BONEU, responsable des opérations ORCOD à l'EPFIF** : Concernant la démolition des grands bâtiments, ces derniers sont beaucoup plus dégradés que les plus petits et sont par conséquent plus difficiles à réhabiliter. De plus, les charges y sont plus élevées, notamment à cause des ascenseurs. Au Chêne Pointu, beaucoup de charges sont forfaitisées à l'échelle des tantièmes de toute la copropriété et par conséquent, il n'y a pas de différences entre petits et grands immeubles.
- **Réponse de Nicolas DESHAYES, Administrateur Judiciaire à Ajassociés** : Parmi les réflexions en cours avec les partenaires et notamment avec l'EPF, nous sommes en train de mettre en place des appels d'offres pour des prestataires extérieurs qui pourraient offrir des services d'entretien forfaitisés. Nous n'aurions plus qu'un seul interlocuteur, et grâce à un effet volume, cela nous permettrait de réduire les coûts. Cela concernera essentiellement la distribution de l'eau et de chauffage.

Question : Je pense que l'intérêt de l'EPF est d'acheter des biens sur lesquels il existe des difficultés de paiement, ce qui augmente la solvabilité de la copropriété : 250 ont déjà été achetés, ce qui est significatif, donc qu'en est-il aujourd'hui de l'évolution de la dette ? Au fur et à mesure des achats, la solvabilité de la copropriété du Chêne et du Chêne Pointu se redresse-t-elle ? Une possibilité de remise à zéro de la dette est-elle entrevue ?

- **Réponse de Nicolas DESHAYES, Administrateur Judiciaire à Ajassociés** : Je ne vais pas être pessimiste mais essayer d'être assez réaliste. Aujourd'hui, l'EPF acquiert de façon massive des logements et cela est positif sur la trésorerie, tout

du moins dans un premier temps. Mais il existe une réserve. Nous avons différents syndicats et donc différents patrimoines. Ce n'est pas parce que nous avons de la trésorerie sur un bâtiment ou une copropriété que nous en aurons sur l'autre. Il existe une étanchéité totale entre les syndicats. Les acquisitions de l'EPF se font de manière programmée par rapport aux impayés de certains copropriétaires, par rapport à des procédures de saisie... Il n'existe pas aujourd'hui une montée en puissance identique sur tous les bâtiments. La conséquence en trésorerie n'est donc pas la même pour tous les syndicats. Il existe deux types de dettes pour la copropriété : la dette vis-à-vis des tiers/des fournisseurs (notamment le fournisseur d'eau) et la dette vis-à-vis du syndicat. Cette dernière est censée évoluer positivement à terme, à la fois par le jeu du recouvrement et aussi parce que l'EPF a vocation à payer l'ensemble de ses charges, voire même à les payer d'avance. Deux axes de réflexion sont aujourd'hui à l'étude : d'une part, l'EPF en tant que propriétaire versera, en fonction des cas, des avances sur ses propres charges pour libérer de la trésorerie. D'autre part, il s'agira de faire appel aux subventions publiques qui sont aujourd'hui très présentes dans la copropriété. Il s'agira de solliciter encore une fois des avances qui pourront être utilisées par l'administrateur provisoire pour engager et financer des travaux pendant cette période transitoire durant laquelle les copropriétés seront soit expropriées, soit viabilisées donc sorties et scindées de la copropriété actuelle et rendues autonomes. L'ensemble de ce processus est très long. La copropriété est sous administration judiciaire depuis 2005. Pour conclure, je n'ai pas constaté énormément d'avancées depuis ces dernières années mais énormément de chemin parcouru depuis un an. Beaucoup de possibilités sont aujourd'hui à l'examen pour essayer de trouver des solutions pour répondre aux problématiques du quotidien et à celles de paiement. Ce ne sont pas des choses qu'il aurait été possible d'envisager il y a quelques années, même si cela va encore prendre un petit peu de temps.

CONCLUSION

Monsieur le Maire conclut la réunion en remerciant les Clichois de leur participation. Il souligne qu'au-delà des problématiques quotidiennes, que la Ville et l'EPF mettent tout en œuvre pour améliorer la vie dans les copropriétés du quartier, et ce, de manière plus rapide et efficace que ce qui n'est fait aujourd'hui : il s'agit d'inventer des dispositifs propres à ces copropriétés. L'amélioration est l'objectif du projet urbain dans son ensemble.
Monsieur le Maire souligne que la concertation est centrale pour faire ce projet avec les Clichois, à travers le Conseil Citoyens, la Maison du Projet, les différents ateliers organisés. Il s'agit d'aller davantage aujourd'hui dans la co-élaboration que ce qui avait été fait dans le premier projet de renouvellement urbain. Chacun doit pouvoir participer à cette réflexion commune. Le projet Cœur de Ville concerne tous les Clichois, quel que soit leur quartier d'habitation. L'ensemble des problématiques abordées ce soir seront prises en compte dans la concertation qui s'ouvre : le logement, les services publics, l'école, les commerces, les professions de santé...
L'objectif étant de faire ensemble la ville de demain autour du tramway, qui fonctionnera dès 2019.