

- Les Bosquets Montfermeil - Sauvegarde d'un quartier la d rive

Le Grand ensemble des Bosquets, à Montfermeil (à 10 km au nord est de Paris), fut conçu à la fin des années 1950 comme une petite ville nouvelle de plus de 10.000 logements dont 1.500 furent financés par de petits investisseurs privés censés réaliser une bonne affaire. La copropriété chargée de la gestion des bâtiments, en proie à l'énormité des charges et aux impayés, les laissa se dégrader et se dévaloriser. Il ne restait plus à l'Etat qu'à racheter, pour démolir une partie et tenter de sauver l'autre .

Suite à la requête du Pact Arim de Seine-Saint-Denis, association 1901, le Tribunal de grande instance de Bobigny a prononcé le 27 décembre 2004 la division de la copropriété des Bosquets à Montfermeil (93) concernant quatre bâtiments, permettant ainsi leur autonomie de gestion et leur rachat par la SA d'HLM Immobilière 3F. Préconisée par l'association dès 1988, la scission a donc nécessité seize années de travail acharné et de volonté militante. Retour sur les origines du quartier, sa vertigineuse dévalorisation et sa possible renaissance permise par la scission.

A l'heure où les zones d'urbanisation prioritaires (Zup) se multipliaient dans toute la France pour produire en masse les logements indispensables, les villes de Montfermeil et de Clichy-sous-Bois ont fait un choix complètement différent de production des logements et d'urbanisation du plateau qui surplombe leurs centres-villes. Particularité majeure de l'opération envisagée : sa logique privée, tout à fait exceptionnelle dans ces années soixante où l'Etat intervient fortement pour dessiner le paysage urbain. L'histoire du projet et le contexte nous éclairent sur la situation inextricable qu'a connu le quartier des Bosquets tout au long des trente dernières années et dont il va commencer à sortir en 2005 avec l'arrivée de nouveaux acteurs et la mise en œuvre d'un projet urbain financé par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain. A l'origine, comptant sur l'arrivée programmée de l'autoroute (actuelle Francilienne), les deux municipalités, encouragées par l'Etat, imaginent une opération ambitieuse de lotissements privés avec des loge-

ments réalisés par des investisseurs et les équipements par elles-mêmes. A la différence des Zup et des Zac (zones d'aménagement concerté) pour lesquelles la puissance publique achetait le terrain et accordait ensuite les permis de construire (aux organismes d'HLM pour les Zup), ce type d'opération recevait simplement l'autorisation de l'Etat. Les élus confient le projet au concepteur du Cnit, Zehrfuss, grand prix de Rome, qui dessine une véritable petite ville nouvelle couvrant la totalité du plateau, soit 50 hectares. Le plan masse prévoit 10.400 logements, les Bosquets ne représentant alors qu'un quart de l'ensemble du projet prévu.

Une opération de lotissements privés

En 1959, une société immobilière d'investissement est fondée pour acheter les cinquante hectares et

créer douze sociétés civiles immobilières (SCI) chargées de construire sur les cinquante cinq lots. La connaissance des actionnaires de cette société nous aiderait sans doute aujourd'hui à mieux comprendre la logique qui a présidé à l'opération mais nos recherches en la matière sont restées vaines... Les deux communes, de leur côté, créent un syndicat intercommunal (Sivom) pour réaliser les équipements et aménagements. Pendant ce temps, les SCI font appel à l'actionariat privé et commencent à construire : les particuliers achetaient des parts (et non pas un logement) et devaient récupérer des dividendes de la gestion, soit une forme d'investissement pour disposer d'un complément de retraite. Aucun logement social n'avait donc été envisagé.

Mais l'autoroute, atout majeur, ne passe finalement pas sur ce trajet et la commercialisation se révèle très

© METL / SCI / FI URQUJIO

L'auteur :
Véronique Berrien,
Pact Arim 93

difficile dès les premières constructions. Philippe Hermet, chargé de mission à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) qui a aujourd'hui en charge l'expropriation et le réaménagement du quartier, considère : « la dévalorisation du site s'explique sans doute par cette absence d'axe autoroutier et, aussi par le développement de la ville nouvelle de Marne la Vallée desservie elle, par l'autoroute, et qui a attiré une partie de la classe moyenne ciblée par les promoteurs de l'opération de Clichy Montfermeil. D'ailleurs remarque-t-il « un premier bilan établi par la direction départementale de l'équipement parle de catastrophe et ce, en 1972 ». Pourtant les constructions se poursuivent jusqu'en 1985 ! La tour de bureaux en 1974 par le groupe Lazare, par exemple. Au total, vingt bâtiments (sept R+10 et treize R+4), soit 1534 logements seront construits ; En revanche, quasiment aucun équipement n'est prévu. Peut-être le caractère privé de l'opération et sa logique de marché expliquent-ils cette fuite en avant...

La dévalorisation du site se poursuit également. Les communes avaient alerté l'Etat dès la fin des années soixante : en 1968, une SA d'HLM, Orly Parc (aujourd'hui Opievoy) construit un bâtiment de 125 logements. La demande locative des rapatriés d'Algérie trouve aux Bosquets une réponse ; peu à peu, le grand ensemble est engagé dans une spirale de la paupérisation telle que celle vécue par les Zup. Sauf qu'... ici la majorité des habitants sont propriétaires occupants ou locataires de bailleurs pauvres et parfois peu scrupuleux ; sauf que... le droit privé régit les sols et la propriété ; sauf que... la situation juridique et foncière est extrêmement complexe.

Au début des années quatre-vingt, l'avenir du quartier bascule avec la liquidation des SCI et la vente forcée de 468 logements : l'Etat et les deux communes contraignent l'ODHLM à racheter les logements puis l'Office départemental reçoit une délégation du droit de préemption des villes et continue

ainsi d'acheter. Mais cinq ans plus tard, l'organisme HLM n'a plus les moyens financiers d'intervenir, les nouveaux élus lui demandent d'arrêter toute intervention et l'Etat se retrouve seul : aucune acquisition publique n'est réalisée entre 1986 et 1989, date d'inscription du quartier en développement social des quartiers (DSQ).

Le recours à l'association Pact Arim 93

Dans ce nouveau cadre, la puissance publique se tourne vers le Pact Arim 93, association expérimentée dans l'étude et la conception de projets de réhabilitation d'habitat privé dans les quartiers plus anciens des villes. Elle réalise une première étude pour la ville de Montfermeil en 1988. Très rapidement, il apparaît que le statut privé des bâtiments et du sol constitue un obstacle à toute évolution du quar-

Une seule chaufferie est censée alimenter 1.534 logements. Les espaces communs appartiennent tous à la copropriété.

tier. On lit dans cette étude : « c'est l'équipe de suivi-animation de la réhabilitation qui cassera la copropriété pour obtenir une copropriété par immeuble. (...). Il faut dissoudre le syndicat général de la copropriété et prévoir la prise en charge par la ville de tous les espaces extérieurs et de la chaufferie ».

A ce moment là, la situation est la suivante : 125 logements à Orly Parc, 873 à des propriétaires privés, 131 à des investisseurs suisses (trois bâtiments appelés depuis Les Suisses), 398 logements à des porteurs de parts. Il y a en fait, deux copropriétés, Bosquets 1 et 2, et les logements d'Orly Parc ne dépendent de celle-ci que pour la chaufferie. Cette chaufferie au charbon, gérée par un seul syndicat est censée alimenter les 1534 logements.

Quant aux terrains, ils sont privés et appartiennent tous à la copropriété.

La gestion est organisée comme suit : deux syndicats de copropriétaires ; une union syndicale regroupant les deux syndicats pour gérer

les espaces collectifs extérieurs ; une association syndicale libre pour gérer la chaufferie qui regroupe les deux syndicats et des personnes physiques. Un même syndic a géré pendant vingt ans ces quatre entités...

Comme toutes les copropriétés conçues sur ce type de modèle, les Bosquets se heurtent à plusieurs difficultés :

✓ l'organisation complexe, lisible à travers cette superposition de syndicats et d'associations ;

✓ la lourdeur des charges : alors que le montant moyen des charges de copropriété en Ile-de-France s'élève à 175 euros par mois et par logement, elles sont deux fois plus élevées aux Bosquets !

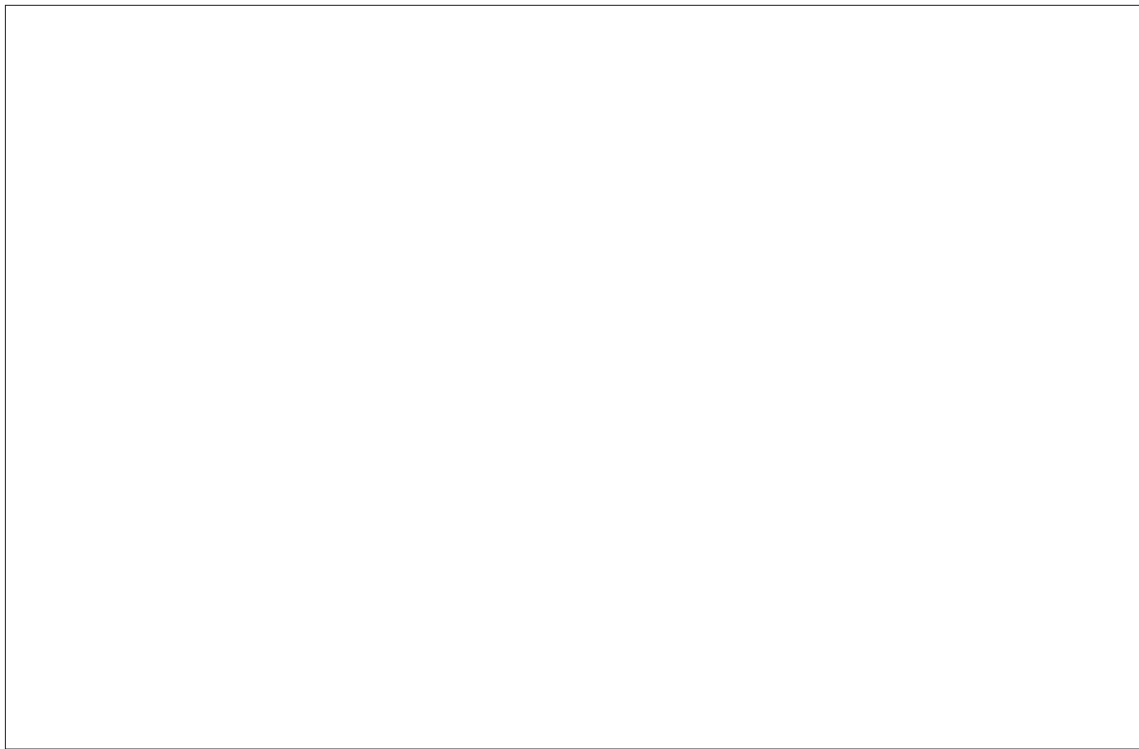
✓ L'interdépendance des copropriétaires face à ces charges a conduit à une situation extrêmement grave du point de vue économique et social. Or, la scission de la copropriété et la dette sont étroitement liées : tant que la dette d'un bâtiment n'est pas soldée, l'immeuble et le sol qui y est attaché, ne peuvent pas sortir de la copropriété.

Les élus confient alors au Pact Arim 93, une Convention de gestion de restructuration et de remboursement de la copropriété des Bosquets. Un programme de démolition de six barres et de remboursement des patrimoines est proposé par les experts de l'association pour dédensifier le quartier et permettre, à terme, la création d'un quartier de ville. Mais le droit de propriété est très protégé par la loi¹ : pendant de nombreuses années, la ville a surveillé les mutations puis elle a, comme la loi le lui permet, préempter (elle a, en fait, délégué ce droit à l'ODHLM). Estimation de la valeur du bien par les Domaines (l'Etat), jugement prononcé pour l'expropriation dans le cadre d'une opération reconnue d'utilité publique... Ces étapes légales incontournables expliquent, pour partie, les délais de mise en œuvre d'un changement profond dans le quartier.

Certains propriétaires ont, ensuite, fait des offres de délaissement spontanées et peu à peu, la ville de Montfermeil a acquis des lots jusqu'à être propriétaire de bâtiments complets. Le rôle du Pact Arim 93 est là essentiel puisque la ville lui a rétrocédé les bâtiments sous la forme de baux emphytéotiques. Comme il arrive souvent dans ces situations, le monde associatif est sollicité tel un « pompier » pour sauver la situation, à ses

1. L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : « quand l'ensemble immobilier compte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible, les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée générale spéciale, à la majorité de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicat(s) séparés ». Cette loi

a été modifiée par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui a permis d'aller plus loin. 2. Le Pact Arim 93 a connu des difficultés financières qui ont failli mettre en péril les quatre-vingt emplois des salariés. La presse s'est faite l'écho de celles-ci et du plan de redressement en cours. Le travail de redressement mené pendant deux ans avec la puissance publique a montré que l'intervention de l'association aux Bosquets n'était pas étrangère à ces difficultés.



© METL / SCI / FI URQUJIO

propres risques et périls, d'ailleurs ². L'Office départemental n'ayant plus les moyens financiers pour poursuivre des interventions, aucun bailleur public ne souhaitant s'investir sur le site, les élus se sont tournés vers l'association dont l'étude montrait la pertinence de l'analyse et des propositions. Le Pact Arim 93 a assumé des risques (notamment pour le portage foncier) qui, sans doute, ne relèvent pas normalement de la responsabilité d'une association loi 1901, mais il a « sauvé les meubles » et convaincu la puissance publique qu'une seule solution existait : racheter pour démolir. L'association s'est également forgée un véritable savoir-faire en matière d'expertise des copropriétés dégradées et de montage technique et juridique pour réaliser une division de copropriété.

Au terme de la convention confiée à l'association, plusieurs actions se sont ensuivies dans le quartier :

- ✓ la démolition du bâtiment 2 le 16 juin 1994 avec une expropriation des propriétaires qui donne lieu à une mission de relogements confiée par la ville au Pact Arim 93. Cette démolition implique la première scission réalisée en 1993.
- ✓ la réhabilitation des Suisses, trois bâtiments que leurs propriétaires acceptent de vendre ensemble à la ville qui les rétrocède en bail emphytéotique au Pact Arim 93. L'association conçoit avec des architectes et met en œuvre la réha-

bilitation jusqu'en 1993.

✓ La rénovation de la chaufferie qui passe du charbon au gaz est inaugurée en 1996 et l'association travaille pour l'individualisation de chaque bâtiment quant à ses charges de fluide, une action qui a débouché sur une baisse très sensible des charges de consommation de fluides.

✓ pour le bâtiment 11, même démarche d'acquisition avec bail emphytéotique : la réhabilitation, qui a impliqué la démolition d'une cage d'escalier, est menée par le Pact Arim 93 et terminée en 1996. Dans ce cas justement, l'expropriation valait scission, mais elle n'avait pas été juridiquement authentifiée parce que la dette était impossible à régler pour le Pact Arim 93.

La dette de la copropriété et le plan de sauvegarde

En 1988, la dette de la copropriété s'élève à 20 millions de francs (3 millions d'euros). En 2004, elle était de 7,6 millions d'euros, fidèle à la règle immuable selon laquelle les dettes de copropriété sont toujours exponentielles. La mise en œuvre, sous l'autorité du préfet, des plans de sauvegarde à partir du 25 juillet 2001, est un tournant majeur dans l'histoire de la copropriété parce qu'elle permet de déclencher des négociations, menées par l'administrateur judiciaire et par le Pact Arim 93 qui suit les familles, avec les principaux fournisseurs créanciers : Otis, Génér-

ale des Eaux, la société de nettoyage. Un protocole de résorption de la dette est signé entre l'administrateur judiciaire et les fournisseurs de services qui acceptent un abandon de 50 et 60% de leur dette en échange d'une reprise du paiement des charges de la part des copropriétaires. Parallèlement, pendant les années de mise en œuvre des plans de sauvegarde, le notaire prélève, sur chaque vente, une somme d'environ 15 000 francs pour un T4, pour payer le solde du aux fournisseurs.

On comprend les différents leviers qui permettent à la copropriété de sortir d'une situation inexorable : l'acquisition des logements par la puissance publique jusqu'à devenir majoritaire dans les décisions ; la mise sous administration judiciaire pour enclencher le solde de la dette et permettre la reprise du paiement des charges. Lorsque la dette d'un immeuble est entièrement soldée, l'administrateur judiciaire peut alors déposer une requête auprès du Tribunal de grande instance pour obtenir la scission par voie judiciaire. Ces conditions requises ont permis de poursuivre l'acquisition de logements par d'autres acteurs et ainsi de diversifier le type d'habitat dans le quartier. Les nouveaux outils juridiques apportés par les plans de sauvegarde des copropriétés dégradées et les dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), ont sans aucun doute, permis d'avancer dans ce sens.

En 2004, la dette de la copropriété est de 7,6 millions d'euros

Des espaces collectifs qui étaient privés

Autre grande difficulté de cette copropriété à l'image de toutes celles construites dans cette période : la privatisation de tous les espaces collectifs. Pour le géomètre également, « fractionner le grand ensemble est la seule solution pour aller vers un équilibre économique, social et urbain, parce qu'elle ouvre la possibilité de créer une mixité de l'usage des sols : des maisons de ville, des logements locatifs, une copropriété, des espaces verts... »

Le processus enclenché a conduit à un premier travail : sortir les voies de la copropriété pour qu'elles deviennent propriété de la ville. Les géomètres ont pour cela réalisé les relevés des voies et des réseaux et établi un plan des voies avec indication des éléments de surface. Une enquête d'utilité publique, indispensable pour tout passage d'un bien du domaine privé au public, a confirmé le classement des voies dans le domaine public, déterminé des assiettes foncières et des numéros de cadastres.

Aujourd'hui, la ville est donc propriétaire des voies comme dans les autres quartiers de Montfermeil. Quant à chaque scission, elle a pour conséquence : la division du sol pour affecter une assiette au bâtiment en relation avec les architectes et urbanistes puis un changement du règlement de la copropriété. S'ajoute, aux Bosquets, la scission des places de stationnement affectées à chaque logement : chaque partie de sols correspondant aux places de parking allouées à l'immeuble est également sortie de la copropriété. Chaque bâtiment devient donc, avec une assiette foncière définie, une entité autonome

Quelques chiffres

En 1966, on comptait 7 bâtiments à « Bisquets I » et 13 à « Bosquets II » (dont le bâtiment 6, propriété d'Orly Parc), totalisant 1 534 logements
1994 : le bâtiment 2 est acheté et démoli
1996 : démolition d'une cage d'escalier pour restructurer le bâtiment 11
2004 : le bâtiment 11 et Les Suisses sont acquis par Immobilière 3F
Aujourd'hui, on ne compte plus que 900 logements (merci de vérifier) dont 170 seulement appartiennent à des propriétaires occupants.
l'Office départemental d'HLM en a 485 ;
la Sem Clichy-Montfermeil : 200 ;
l'Immobilière 3F : 177
la ville : une vingtaine.

Quelques dates

1985 : dossier Habitat et Vie sociale
1989 : inscription en DSQ (« Développement social des quartiers »)
1992 : mise sous administration judiciaire
1994 : signature du contrat de ville
1996 : création de la Sem Clichy-Montfermeil
2004 : premier dossier Anru accepté

qui n'existe plus dans la copropriété.

Dernier propriétaire arrivé en décembre 2004 : Immobilière 3F qui a acquis Les Suisses et le bâtiment 11, soit 177 logements au total. Son représentant explique : « la scission est la clé de notre intervention car nous ne souhaitons pas acheter des bâtiments grevés de dettes. En devenant propriétaire du bâti ou de terrain nu nous pouvons exercer notre mission : réhabiliter et construire. Pour acquérir les logements et la parcelle de terrain qui leur est allouée, il fallait bien sortir l'immeuble et le sol de la copropriété ».

Le projet du bailleur s'articule

Une parcelle a été délimitée pour chaque bâtiment et les voies ont été transférées à la ville.

autour de la résidentialisation de ses immeubles, un double enjeu selon lui : sécuritaire car il faut protéger les halls et leurs accès ainsi que les appartements du rez-de-chaussée ; psychologique car la résidentialisation donne aux gens un sentiment d'appartenance par rapport à leur logement et à leur environnement, et permet de créer des espaces à échelle humaine avec des repères. Selon le représentant de Immobilière 3F : « le Pact Arim 93 a joué un rôle déterminant aux Bosquets car il a amorcé la scission en se rendant maître des logements et en relogant les familles. Son action a évité la faillite générale de la copropriété et permet que nous soyons là aujourd'hui avec des moyens adaptés pour réhabiliter, construire et recréer la ville avec des espaces publics gérés par la ville, des voies publiques, du locatif, de la construction neuve, de la réhabilitation et des parcelles qui sont toutes attribuées ».

De fait, en juin 2005, Immobilière 3F obtenait 96% de recouvrement des charges contre 50% en janvier 2004 lorsque la société a pris en charge la gestion du bâtiment 11. Pendant ces dix-huit mois, elle a refait les halls, fermé l'espace autour du bâtiment, et installé un gardien.

Un projet urbain pour cinq ans

Pour définir le projet urbain retenu par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (Anru) en décembre 2004, un nouveau découpage a été réalisé définissant des unités foncières avec des destinations différentes : démolition, copropriété, logement social public, réhabilitation... Pour la ville également, la maîtrise foncière est la condition de restructuration du quartier. Le programme, élaboré sur la base d'une réflexion urbanistique d'ensemble prévoit des missions réalisées par l'AFTRP dans le cadre d'une concession d'aménagement :

- ✓ une déclaration d'utilité publique globale : le dossier déposé par la ville le 6 juillet 2005 va déclencher une enquête parcellaire sur les groupes de bâtiments puis les expropriations des 170 logements encore occupés par des propriétaires privés. Le relogement a fait l'objet d'une charte entre les bailleurs présents sur le site pour leur proposer des solutions ;
- ✓ une réorganisation du foncier plus précise pour identifier par bâtiment une assiette au sol ;
- ✓ la résidentialisation de chaque bâtiment ou petit ensemble de bâtiments avec ses places de parking clôturés permettant une appropriation et un respect des lieux plus fort ainsi qu'une gestion plus simple ;
- ✓ la démolition des grandes barres sauf la B5 récemment réhabilitée ;
- ✓ la conservation de patrimoine existant, notamment les bâtiments R+4 ;
- ✓ un nouveau maillage routier, la restructuration et l'humanisation des voies ;
- ✓ la recomposition des mails, trottoirs et espaces arborés ;
- ✓ la conception et le réaménagement des équipements publics.

Le pari : faire des Bosquets exclu spar des frontières naturelles un quartier de la ville de Montfermeil. L'Anru permet un financement intégral des opérations et non plus par bâtiment ainsi qu'un engagement sur cinq ans de tous les partenaires : l'Etat, la communauté d'agglomération, l'Opievoy, Immobilière 3F, l'ODHLM, le Conseil général, le Conseil régional, la ville, la Sem Clichy-Montfermeil.

La puissance publique est revenue aux Bosquets, c'est bien. Sans doute, le quartier sera plus agréable à vivre mais qui choisira, délibérément, d'habiter dans un quartier qui reste éloigné de toute zone d'activité et qui est dépourvu de tout moyen de transports ? ■