

ORCOD-IN DANS LE BAS-CLICHY

Évaluation socio-économique

La situation préoccupante d'un quartier en copropriété

Situé dans la commune de Clichy-sous-Bois, le quartier du Bas-Clichy compte près de 40% de la population communale, soit environ 12 000 habitants, répartis sur près de 4 000 logements. Ensemble construit dans les années 60, le quartier connaît aujourd'hui de très grandes difficultés. Les bâtiments d'habitation sont fortement dégradés, très peu entretenus et certains présentent un **risque d'effondrement**. La population, remarquablement jeune, rencontre des **problématiques économiques** marquées : surendettement, taux de pauvreté de près de 50%, chômage, présence de marchands de sommeil, etc.

Ces difficultés ont inéluctablement entraîné des effets **sanitaires** inquiétants : 22 cas de tuberculose ont par exemple été recensés suite à la résurgence de l'épidémie en 2011. Enfin, depuis les émeutes urbaines qui ont fait la Une de la presse internationale en 2005, et qui ont éclaté dans l'une des deux principales copropriétés du quartier (copropriété du Chêne Pointu), le **climat social** du quartier peine à s'améliorer.

Alors que l'action publique en faveur du logement se concentre sur le logement social, on notera que le quartier se caractérise par une prédominance du logement copropriété, lequel a jusqu'ici fait l'objet de moins d'attention des politiques publiques. Or la spirale négative de dévalorisation des situations individuelles comporte des conséquences négatives en terme de vivre ensemble. C'est en vue de répondre à cet enjeu, de façon globale que l'opération ORCOD-IN est lancée en 2015.

Copropriétés les plus dégradées :

Chêne Pointu

Etoile du Chêne Pointu

50% Habitants < seuil pauvreté

1/3 Taux de chômage

Taux de sur-occupation élevé

Présence des marchands de sommeil

CADRE DE L'OPÉRATION

La loi ALUR a mis en place un nouvel outil : l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN), dans l'objectif de répondre à deux enjeux :

1. Situation dégradée des copropriétés ;
2. Incapacité des dispositifs publics existants à redresser la situation.

L'opération dans le quartier du Bas-Clichy est la première à être réalisée en France. Son pilotage a été confié à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.



1 250 Acquisitions et démolitions



3 800 Habitants à reloger



1 530 Nouvelles constructions



1 500 Logements réhabilités



Projet d'aménagement urbain

ACTIONS PRÉVUES

MÉTHODE D'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'EPF IDF a sollicité CITIZING, cabinet d'études indépendant spécialisé en évaluation socio-économique, afin de quantifier la création de valeur collective de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy. Cette méthode permet de mesurer l'ensemble des coûts et bénéfices - sociaux, environnementaux et économiques - d'un projet, sur toute sa durée de vie, et de les exprimer en unité monétaire. Outil d'aide à la décision publique, l'indicateur final montre que les bénéfices socio-économiques sont supérieurs au coût du projet. L'étude a été contre-expertisée par le Secrétariat Général pour l'Investissement, qui lui a donné un avis favorable.

ACTEURS DU PROJET



Résultats socio-économiques

	Emissions de CO2 évitées	59 M €
	Economies d'énergie	114 M €
	Gains sanitaires	26 M €
	Gains de confort	248 M €
	Gains de cadre de vie	77 M €
	Gains de temps	46 M €
	Gains de pouvoir d'achat des locataires	103 M €
	Gains de vente des logements	44 M €

	Coûts évités d'évacuations d'urgence	101 M €
	Hausse évitée des charges	127 M €
	Loyers à payer par les propriétaires occupants relogés	10 M €
	Perte des revenus de loyers pour les propriétaires bailleurs	78 M €
	Perte du patrimoine commun	6 M €

Total des gains socio-économiques	+ 851 M €
Coût socio-économique du projet	- 427 M €
Création de valeur de l'opération	+ 424 M €
Valeur Actualisée Nette Socio-économique (VAN-SE = Gains - Coûts socio-économiques)	+ 424 M €