

Le Plessis Robinson
Une histoire urbaine

Le problème

A 6 km au sud-ouest de Paris, Le Plessis-Robinson comptait 600 habitants en 1920. Sa population se multiplie 2 cités-jardins sont construites avant-guerre puis des grands ensembles après-guerre. En 1989 cette ville de banlieue c'est 21 000 habitants, pas de centre-ville, 80% d'évasion commerciale, une commune au bord de la faillite, un patrimoine social à l'abandon, des équipements publics vieillissants, 73% de logements sociaux, seulement 15% de propriétaires et 30% de contribuables.

Notre solution innovante

Avec méthode et détermination, reconstruire une ville sur la banlieue, à travers un projet urbain global, en créant et en partageant de la richesse, dans une logique de mixité sociale et en travaillant l'esthétique urbaine pour tous les quartiers.

Les objectifs

« Renverser la table » : casser pour reconstruire. Se doter d'outils et de moyens pour ne pas se laisser imposer des choix. Expérimenter. Faire le choix d'une esthétique urbaine.

Le déroulement de notre action innovante

• **Qui :**

La commune et la SEMPPO (SEM du Plessis-Robinson). Le département des Hauts-de-Seine, Hauts de Seine Habitat (5 000 logements sociaux).

Les architectes : François Spoerry (concepteur du projet de ville) et ses successeurs Xavier Bohl, Marc et Nada Breitman, Jean-Christophe Paul, Marc Farcy.

• **Pour qui :**

Les habitants (30 000 en 2022). Les entreprises du parc Noveos et du centre d'affaires La Boursidière (12 000 salariés). Les communes voisines pour l'offre culturelle et commerciale.

• **Quoi**

- L'idée : repartir du centre historique et géographique de la commune (projet Cœur de Ville) pour aller vers les quartiers à reconstruire (cités-jardins et grands ensembles).
- La méthode : la commune devient opérateur foncier et s'appuie sur une SEM pour ses opérations. Parmi les premières communes en France à faire de la mixité sociale, elle fait le choix d'une architecture d'intégration plus que de rupture.
- Les principes intangibles : recherche de centralités, architecture douce, densité maîtrisée, réelle mixité urbaine, maîtrise du commerce de proximité face aux zones commerciales, juste équilibre entre nature et bâti, entre eau et verdure. Définition d'une véritable esthétique urbaine : choix des couleurs, des fleurs, du mobilier urbain.

• **Quand**

1990-2000 : construction du Cœur de Ville avec 1 rue et 1 grand 'place commerçantes, des rues, des places, des jardins, un habitat mixte avec la même architecture classique.

2000-2008 : La Nouvelle Cité-jardins (architecture vernaculaire, densité raisonnée, rivière artificielle devenue un écosystème, jardins publics et familiaux, mixité sociale).

2016-2025 : Le quartier des Architectes (mixité sociale, architecture douce, canaux et jardins, nouvelle église).

Les moyens humains et financiers

Pendant plus de 30 ans, toute une ville a investi sur ses atouts, valorisé son patrimoine foncier, mobilisé ses partenaires institutionnels et privés, associé la population, les commerçants, les entrepreneurs locaux, de la TPE/PME aux grands groupes internationaux, pour réaliser la transformation de cette banlieue.

- Entre public et privé, c'est un investissement global de 3 milliards€ sur 30 ans, soit une moyenne de 100 millions par an.
- Le modèle économique de valorisation foncière (achat, valorisation et revente de fonciers à bâtir) permet de disposer d'un budget annuel d'investissement de 40 à 50 millions d'€, 2 fois plus que la moyenne de la strate. Ce qui a permis de reconstruire 4 des 7 groupes scolaires, 1 centre municipal de santé, 1 nouveau Marché, 1 Maison de la musique et de la danse, la Maison des Arts (théâtre, 2 salles de cinéma, médiathèque, studios d'enregistrement, salles de réception et exposition).
- Le développement urbain a permis à la Commune de rénover les 2/3 de sa voirie grâce à un Partenariat Public Privé.
- Le budget de fonctionnement de 70 millions d'€ est consacré à la qualité du cadre de vie : une ville sûre (police municipale et caméras), une ville verte et fleurie (120 ha d'espaces verts et boisés, lauréate en 2005 de la ville la mieux fleurie d'Europe), une ville labellisée amie des enfants (600 places de crèches publiques et privées), une ville durable (gestion des déchets, biodiversité - 2 abeilles Apicité -, géothermie, plan vélo...)

L'évaluation de l'innovation

• *Impact*

Aujourd'hui : 30 000 h, une croissance de 43%. Le nombre de logements sociaux est stable, mais leur part passe de 73% à 33%, en partie diffus dans le bâti. Les propriétaires sont passés de 15% à plus de 50%, beaucoup grâce à l'accession sociale à la propriété.

Le Marché et la Maison des Arts rayonnent sur le sud des Hauts-de-Seine.

De nombreuses récompenses au cours des années : architecture, urbanisme, fleurissement.

• *Potentiel de diffusion et de réplique*

Le Plessis-Robinson est ville-pilote pour le plan d'aménagement urbain Pacte 92.

Depuis 30 ans, des délégations viennent du monde entier (Chine, Corée, Australie...).

Après Venise et Bristol, Le Plessis-Robinson a accueilli en mai 2022 l'International Making Cities Livable (IMCL), le congrès international « pour rendre les villes vivables » qui a réuni pendant trois jours, plus de 150 spécialistes mondiaux de la ville et de l'urbanisme (élus, architectes, aménageurs, universitaires et chercheurs...).

• *Bilan, suivi, projet d'évolution*

2020-2040 : transformation du parc d'activités Noveos en quartier de ville avec emplois, logements, commerces, 1 lycée, 1 collège, le nouvel hôpital Marie-Lannelongue, 1 tennis club, 1 parc nautique, le Parc des sports et le Racing 92, 2 lignes de tramway.

Dans le prolongement du Quartier des Architectes il est prévu de transformer, sur le modèle de la Nouvelle Cité-jardins, les quelques grands ensembles des années 1950/1960 restant.

Mots clés : Attractivité - Mixité - Projet