

Secteur Plaine Commune

REF : PLAINE2014011

Signataire : FW

Séance du Conseil Municipal du 06/11/2014

RAPPORTEUR : Pascal BEAUDET

OBJET : Approbation de l'avenant de clôture (avenant N°4) à la convention pluri-annuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins

EXPOSE :

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Vilette Quatre-Chemins, signée le 31 janvier 2008, a pris fin en décembre 2013. Le présent avenant vise à clôturer la convention ; il fait suite à la revue de projet qui s'est tenue le 13 juin 2013.

Le contenu de l'avenant a été validé lors du comité de pilotage du PRU le 28 novembre 2013, durant lequel l'équipe projet a mis en avant la spécificité du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre Chemins : l'objectif de résorption de l'habitat indigne implique la mise en œuvre de procédures d'acquisition foncière qui ne sont aujourd'hui pas achevées. Il est donc nécessaire de tenir compte des aléas qui subsistent en termes de délais de prise de possession définitive de l'ensemble des lots et de mise en œuvre de la totalité des relogements dans la fixation des dates limites de demandes de subventions.

Point d'avancement du PRU Vilette Quatre Chemins

Aujourd'hui, toutes les opérations situées sur des parcelles dont le foncier est maîtrisé, ont été livrées ou sont en cours de travaux.

Les procédures de Déclaration d'Utilité Publique sont actuellement en phase judiciaire : les trois ordonnances d'expropriation relatives aux ZAC Auvry-Barbusse, Impasses et Lécuyer-Sud ont été notifiées à l'ensemble des propriétaires.

Le planning prévisionnel des dernières opérations du PRU est le suivant :

- Fixation judiciaire des indemnités de juillet 2014 à septembre 2015.
- Paiement et consignations de septembre 2014 à mars 2016
- Prise de possession (hors relogements et expulsions) de novembre 2014 à décembre 2015.
- Libération effective (relogements ou expulsions) : de janvier 2016 à juin 2016
- Achèvement des démolitions : juillet à décembre 2016
- Démarrage des dernières constructions de logements durant le 1^{er} semestre 2017
- Démarrage des travaux d'aménagement d'espaces publics durant le 1^{er} trimestre 2017.

A noter que le rejet de 20 lots dans les ordonnances d'expropriation nécessite l'organisation d'une 3^e enquête parcellaire après obtention de l'ordonnance d'expropriation, avec une prise de possession estimée au 3^{ème} trimestre 2015. Cela introduit un aléa supplémentaire dans le déroulement du planning prévisionnel de maîtrise foncière.

Il convient également de rappeler que certaines adresses sont susceptibles d'être problématiques en termes de relogements, notamment l'hôtel meublé situé dans la ZAC Lécuyer Sud, dans lequel sont actuellement recensés plus de 70 ménages.

Ces risques de glissements de calendriers peuvent impacter les lignes suivantes de la maquette financière :

- Famille « Requalification d'îlots anciens dégradés » - Démolitions, mises en état des sols et relogements
- Famille « Créations de logements sociaux » - Impasses Binot et Espérance, 32-34 ; 38 ; 42-46 rue Auvry / 29-33 rue Henri Barbusse, 4-22 rue Auvry, 14-30 rue Lécuyer (2^{ème} tranche)
- Famille « Aménagements » - Les requalifications et créations d'espaces publics dans les 3 ZAC

Contenu de l'avenant de clôture du PRU

Au vu des aléas importants qui subsistent dans la mise en œuvre de ce PRU, il semble nécessaire de solliciter une dérogation à l'ANRU afin de décaler les délais de demandes de 1^{er} acompte.

Malgré cette dérogation, le nombre très important de relogements à réaliser sur la 2^{ème} tranche de l'opération sise 14-30 rue Lécuyer fait craindre un glissement du planning : il est donc proposé de sortir la 2^{ème} tranche de l'opération 14-30 rue Lécuyer de la maquette, et que les 7 logements PLUS/PLAI prévus initialement fassent l'objet de financement « droit commun ».

Le reliquat de cette opération sera fléché sur l'ingénierie de projet.

Par ailleurs, la revue de projet a acté le retrait de l'AFL sur le projet de construction de logements sis 65-71 avenue Jean Jaurès dans la ZAC Lécuyer Sud : cette copropriété a vu ses coûts d'acquisition fortement augmenter du fait de la pression immobilière dans le secteur, et des travaux de réhabilitation menés par les copropriétaires. En raison du surcoût important que représente cette opération, les partenaires ont souhaité renoncer à sa réalisation. En compensation, la Ville d'Aubervilliers et Plaine Commune s'engagent à mettre à disposition de la Foncière un terrain de surface équivalente (3 100 m² SHON) dans le cadre de l'opération du Fort d'Aubervilliers.

Enfin, il est apparu qu'un changement de maître d'ouvrage de l'opération 4-22 rue Auvry était nécessaire : le bailleur Plaine de France souhaitait réaliser cette opération en conception-réalisation afin de réduire les risques financiers induits par ce programme, alors que ce procédé n'est pas souhaité par Plaine Commune et la Ville.

Au vu de l'importance de l'opération (58 logements), sa localisation (à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et la rue Auvry qui sera requalifiée) et de ses caractéristiques (implantation d'un pôle artisanal au rez-de-chaussée), le porteur de projet a souhaité confier cette opération à Immobilière 3F selon la méthodologie mise en place dans le cadre du PRU, c'est-à-dire l'organisation d'un jury de concours classique, ainsi qu'un travail partenarial étroit entre l'architecte et les services de Plaine Commune, de l'aménagement, et de la Ville.

Le présent avenant de clôture vise donc à :

- Clôturer la convention de rénovation urbaine Vilette Quatre Chemins
- Fixer les dates butoir de demande de 1^{er} acompte et de solde respectivement au 30 juin 2017 et au 30 juin 2019
- Acter la suppression de l'opération 65-71 avenue Jean Jaurès initialement dévolue à l'AFL
- Acter le planning prévisionnel d'engagement de travaux par la Foncière Logement sur les opérations qui lui sont dévolues
- Supprimer la ligne « Lécuyer Sud – 14-30 rue Lécuyer » et créer une ligne « 14-30 rue Lécuyer (tranche 1) »
- Redéployer le reliquat de l'opération « Lécuyer Sud – 14-30 rue Lécuyer » d'un montant de 80 569 € sur la ligne « Prorogation conduite générale du PRU 2012 - 2014 »
- Redéployer le reliquat de l'opération « Coordination interne Ville d'Aubervilliers Relogement » d'un montant de 2 531 € sur la ligne « Prorogation conduite générale du PRU 2012 - 2014 »
- Supprimer la ligne « AUVRY 4-22 rue Auvry » indiquant Plaine de France comme maître d'ouvrage et créer une ligne « 4-22 rue Auvry » indiquant Immobilière 3F comme maître d'ouvrage.

Conclusion

Il est demandé au conseil municipal d'émettre un avis sur :

- **l'avenant de clôture (avenant n°4) de la convention pluri-annuelle du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins.**

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

En exercice :..... 49

Présents :..... 32

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 06 NOVEMBRE 2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le 06 Novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 24 Octobre 2014, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Pascal BEAUDET, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

Monsieur BEAUDET Pascal, Maire

Mme DERKAOUI Meriem, M. KARMAN Jean-Jacques, Mme VALLY Sophie, M. DAGUET Anthony, Mmes CHERET Magali, TLILI Leïla, GRARE Laurence, M. BENKHELOUF Boualem, Mme MARINO Danielle, M. KARROUMI Sofienne, M. CHOUDER Fethi, Mmes NEDELEC Soizig, MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc, Adjoint au Maire,

M. CECCOTTI-RICCI Roland, Mme DUCATTEAU Sylvie, M. WOHLGROTH Antoine, Mme MBONDO Thérèse, M. Silvère ROZENBERG, Mme LE MOINE Sandrine, MM. SANON Guillaume, SALVATOR Jacques, Mme YONNET Evelyne, MM. AIT-BOUALI Omar, LOGRE Benoît, Mme VIGEANT Claire, M. RACHEDI Hakim, Mmes ALVES Presilya, LENOURY Nadia, M. BIDAL Damien, Mme LENZI Ling Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

M. KAMALA Kilani	Représenté par :	Mme DERKAOUI Meriem
M. MONINO Jean-François	Représenté par :	M. DAGUET Anthony
M. CHIBAH Salah	Représenté par :	M. KARROUMI Sofienne
Mme PEJOUX Claudine	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. TLILI Mohamed Fathi	Représenté par :	Mme TLILI Leila
M. LE HYARIC Patrick	Représenté par :	Mme GRARE Laurence
M. KADDOURI Nourredine	Représenté par :	M. CHOUDER Fethi
Mme FAGARD Alice	Représentée par :	M. CECCOTTI-RICCI Roland
Mme RABAH Hanna	Représentée par :	M. SANON Guillaume
M. HAFIDI Abderrahim	Représenté par :	M. RACHEDI Hakim
M. ZAIRI Rachid	Représenté par :	Mme VIGEANT Claire
Mme HAMDANE Bouchra	Représentée par :	M. AIT BOUALI Omar

ABSENTS : Mme KOUAME AKOUA Marie, M. PLEE Eric, Mmes REDOUANE Wassila, SIGNATE Rouguy, MILLA Josiane.

Secrétaire de séance : M. SANON Guillaume

CAPC / Plaine Commune

Secteur Plaine Commune

REF : PLAINE2014011

Signataire : FW

OBJET : Approbation de l'avenant de clôture (avenant N°4) à la convention pluri-annuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la convention partenariale de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine de Villette Quatre-Chemins signée avec l'ANRU le 31 janvier 2008,

Vu l'avenant N°3 à la convention partenariale du projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins signé le 16 mai 2013,

Vu l'avis favorable du Comité d'Engagement de l'ANRU au projet d'avenant n°4 daté du 29 septembre 2014

Considérant que l'avenant N°3 à la convention partenariale du projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins signé le 16 mai 2013 a prorogé la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2013,

Considérant que compte tenu des incertitudes liées aux délais de maîtrise foncière et de relogement, les dates butoirs de demandes de premier acompte et de solde doivent être repoussées respectivement au 30 juin 2017 et 30 juin 2019,

Considérant que l'Association Foncière Logement doit s'engager sur un planning prévisionnel de démarrage des travaux sur les opérations qui lui sont dévolues,

Considérant qu'il est nécessaire d'abonder la ligne de financement relative à l'ingénierie de projet,

Considérant que compte tenu des incertitudes liées aux délais de maîtrise foncière et de relogement, il est nécessaire de sortir la 2^{ème} tranche de l'opération « Lécuyer Sud – 14-30 rue Lécuyer » de la maquette ANRU, et de flécher le reliquat sur la ligne « Prorogation conduite générale du PRU 2012 - 2014 »,

Considérant qu'il est souhaité qu'Immobilière 3F devienne maître d'ouvrage de l'opération 4-22 rue Auvry en lieu et place de la SA Plaine de France,

A l'unanimité.

DELIBERE :**APPROUVE** l'avenant de clôture (avenant N°4) à la convention pluri-annuelle de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins.**AUTORISE** le Maire à signer ledit avenant et toutes pièces devant y être annexées.

Reçu en préfecture le : 07/11/2014

Publié le : 07/11/2014

Certifié exécutoire le : 07/11/2014

L'adjoint délégué

Anthony DAGUET



L'adjoint délégué

Anthony DAGUET