

Secteur Plaine Commune

REF : PLAINE2012002

Signataire : FW/

Séance du Conseil Municipal du 11/12/2012

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

OBJET : Signature de l'avenant n° 4 à la convention partenariale de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Cristino Garcia Landy.

EXPOSE :

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Cristino Garcia Landy, signée le 21 novembre 2007, prendra fin en novembre 2012.

Entreprendre le processus de clôture de la convention semble aujourd'hui prématuré au vu des incertitudes sur les délais de réalisation de plusieurs étapes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet spécifique.

En effet, l'un des objectifs principaux du PRU Cristino Garcia Landy est la résorption de l'habitat indigne : le projet prévoit l'acquisition de parcelles appartenant à des propriétaires privés, composées d'habitats individuels ou de logements en copropriété. Le statut juridique de certaines parcelles est particulièrement complexe, avec notamment une dissociation de propriété entre les sols et les murs.

Certains propriétaires ont refusé les propositions d'acquisition à l'amiable formulées par la SEM Plaine Commune Développement (aménageur de l'ensemble des périmètres opérationnels du PRU). C'est la raison pour laquelle une procédure de DUP a été lancée dans chaque secteur opérationnel du quartier Cristino Garcia Landy : ZAC du Landy, RHI du Landy et extension de la ZAC Cristino Garcia au secteur Dupont.

Aujourd'hui, toutes les opérations situées sur des parcelles dont le foncier est maîtrisé ont été livrées, sont en cours de travaux, ou devraient démarrer dans le courant de l'année 2012 ou au début de l'année 2013 (cf annexes).

Concernant les autres opérations de constructions de logements et d'aménagements d'espaces publics, le comité de pilotage du PRU Cristino Garcia Landy du 9 décembre 2011 a mis en avant les incertitudes des plannings liées au calendrier de la maîtrise foncière (cf annexes).

Par ailleurs, les procédures de DUP sont inégalement avancées selon les périmètres opérationnels :

- ZAC du Landy : obtention de l'arrêté de DUP le 25 octobre 2010
- RHI du Landy : obtention d'un arrêté de DUP en janvier 2011, obtention arrêté de cessibilité le 27 février 2012, obtention de l'ordonnance d'expropriation en avril 2012
- Extension Dupont ZAC Cristino Garcia : attente de l'arrêté de DUP ; fixation de l'enquête publique du 18 juin au 20 juillet 2012.

De fortes incertitudes persistent concernant le calendrier de déroulement des phases ultérieures de la procédure.

Les plannings prévisionnels actuels prévoient :

- Un délai de 6 mois entre l'enquête publique et l'obtention de l'arrêté de DUP
- Un délai de 6 mois entre l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité
- Un délai de 6 mois entre l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation
- Un délai d'un an entre l'ordonnance d'expropriation et la fin de la procédure de fixation des indemnités judiciaires.

Les délais d'instruction du dossier administratif, et de la phase judiciaire (ordonnance d'expropriation et fixation des indemnités judiciaires) demeurent incertains à ce jour du fait du nombre de biens concernés dans le projet, de l'importance des dossiers de ce type en cours en Seine Saint Denis, et de nombreux aléas non maîtrisables (délais d'instruction des dossiers par les services de la Préfecture, recours contentieux, disponibilité des magistrats...).

Enfin, la durée de la phase de relogements, qui ne peut être entamée qu'une fois le foncier acquis, comporte également de nombreuses incertitudes.

Rappelons que le relogement des ménages issus de l'habitat indigne, du fait de leur composition familiale, leurs revenus ou leur situation administrative, n'est pas toujours compatible avec un relogement dans le parc social classique.

Ce contexte conduit l'équipe projet à demander la prolongation de la convention de rénovation urbaine jusqu'en décembre 2013, et le décalage du démarrage de certaines opérations (secteur Dupont).

En revanche, la procédure de DUP étant relativement bien avancée dans les îlots de RHI, il n'est pas demandé de modifier la maquette pour ces deux opérations.

Notons également que les aménagements d'espaces publics seront en majorité réalisés après la livraison des programmes de logements neufs.

En parallèle, compte tenu de l'avancement opérationnel de cette opération, il est souhaitable que le financement de l'équipe de coordination du PRU soit abondé grâce à la fongibilité.

Le présent avenant vise donc à :

- Prolonger la convention de rénovation urbaine Cristino Garcia Landy jusqu'au 31 décembre 2013, ainsi que l'équipe projet.
- Décaler les dates de démarrage des travaux des opérations de constructions de logement social dans le secteur Dupont dont le foncier n'est pas maîtrisé.
- Fusionner les opérations « Séquences 1, 3, 4 et 5, 9 et 10 », sous maîtrise d'ouvrage de Logirep, en une seule opération « Séquence 1 ».
- Redéployer le reliquat de la subvention ANRU affectée à la ligne « OPR Cœur de quartier espace jeunesse (1^{ère} tranche) » sur la ligne « Conduite générale du PRU ».

Il est donc demandé au conseil municipal d'approuver l'avenant n°4 à la convention partenariale de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine Cristino Garcia Landy et d'autoriser le Maire à le signer.

CAPC / Plaine Commune

Secteur Plaine Commune

REF : PLAINE2012002

Signataire : FW/

OBJET : Signature de l'avenant n° 4 à la convention partenariale de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Cristino Garcia Landy.

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 Cristino Garcia Landy, signée avec l'ANRU le 22 novembre 2007,

Vu l'avis favorable du Comité d'Engagement de l'ANRU au projet d'avenant n°4 daté du 13 août 2012,

Considérant que l'état d'avancement opérationnel du PRU Cristino Garcia Landy dépend directement de la maîtrise foncière des parcelles et de l'avancement des relogements,

Considérant que les procédures de Déclaration d'Utilité Publique engagées dans les périmètres opérationnels du PRU sont inégalement avancées,

Considérant qu'il semble prématuré d'engager un avenant de clôture en novembre 2012 au vu des incertitudes sur les délais de réalisation de plusieurs étapes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet spécifique,

Considérant la demande d'un maître d'ouvrage de fusionner plusieurs opérations en une seule,

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

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE l'avenant N°4 à la convention partenariale de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine Cristino Garcia Landy visant à :

- Prolonger la convention de rénovation urbaine Cristino Garcia Landy jusqu'au 31 décembre 2013, ainsi que l'équipe projet.
- Décaler les dates de démarrage des travaux des opérations de constructions de logement social dans le secteur Dupont dont le foncier n'est pas maîtrisé.
- Fusionner les opérations « Séquences 1, 3, 4 et 5, 9 et 10 », sous maîtrise d'ouvrage de Logirep, en une seule opération « Séquence 1 ».
- Redéployer le reliquat de la subvention ANRU affectée à la ligne « OPR Cœur de quartier espace jeunesse (1^{ère} tranche) » sur la ligne « Conduite générale du PRU ».

AUTORISE le Maire à signer ledit avenant et toutes pièces devant y être annexées.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 14/12/2012

Publié le : 18/12/2012

Certifié exécutoire le : 18/12/2012

Pour le Maire

L'Adjoint délégué