

Habitat

REF : HABITAT2017003

Signataire : MP

Séance du Conseil Municipal du 18/05/2017

RAPPORTEUR : Silvère ROZENBERG

OBJET : Avenant de clôture du PNRQAD d'Aubervilliers

EXPOSE :

D'une durée de 7 ans, la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du Centre-Ville d'Aubervilliers a connu de nombreuses évolutions depuis sa signature, le 17 décembre 2010.

Par un 1^{er} avenant du 25 novembre 2013, la SEM Deltaville a été identifiée en tant que maître d'ouvrage d'une des opérations d'aménagement du PNRQAD : la ZAC Centre-Moutier.

Un second avenant est en cours d'élaboration depuis le dernier trimestre 2015, dont la finalisation a pris beaucoup de retard du fait de situations de blocage qui ont nécessité une phase de négociations longue avec certains de nos partenaires.

Ce second avenant constitue également l'avenant de clôture, la fin de la convention pluriannuelle au titre du PNRQAD étant fixée au 17 décembre 2017. Il s'agit donc désormais de déposer le dossier constitutif de cet avenant au plus tard le 31 mai 2017, afin de, notamment :

- sécuriser le montage financier de l'ensemble des opérations et permettre le versement et/ou l'engagement des subventions fixées par convention,
- permettre l'obtention des divers agréments nécessaires au démarrage des opérations de constructions de logements sociaux prévues dans le cadre du PNRQAD.

Cet avenant prend en compte les évolutions ayant touché le projet, et qui ont été actées en comité de pilotage du 16 janvier 2015, étant précisé qu'un autre comité de pilotage mi mai 2017 validera le projet d'avenant définitif.

Principales évolutions du projet de requalification :

1. La programmation en logements a beaucoup évolué du fait des contraintes financières du projet.

Au global, 174 logements vont être démolis pour 116 prévus initialement (dont 143 dans le cadre des deux opérations d'aménagement) et 440 logements produits (dont 312 dans les opérations d'aménagement).

Du fait d'un déficit prévisionnel des opérations d'aménagement beaucoup plus important que prévu initialement, la production de logements sociaux dans les îlots opérationnels a dû être revue à la baisse. Elle s'élève aujourd'hui à 107 logements (dont 76 dans les opérations d'aménagement), pour 142 prévus initialement. La reconstitution de l'offre de logements prend donc en compte des programmes localisés hors îlots opérationnels PNRQAD. In fine, la production de l'offre de logements sociaux est de 207 logements (contre 142 prévus initialement).

Au total, dans les îlots opérationnels PNRQAD, il y aura :

- 31 % de logements locatifs sociaux (*et 47% en intégrant les opérations situées hors îlots opérationnels*) ;
- 17 % de logements en accession maîtrisée à la propriété (13%) ;
- 52 % de logements en accession libre (40%).

2. Un projet de requalification dont le contenu s'est précisé lentement :

2.1. Détermination de l'opération de requalification des îlots dégradés du secteur du Marcreux et identification de la SOREQA comme aménageur

- Suite à une étude pré-opérationnelle réalisée par le groupement Urbanis-Atelier Albert Amar de septembre 2011 à décembre 2012, il a été décidé de confier à un aménageur la réalisation d'une opération d'aménagement limitée à deux îlots opérationnels pour des raisons financières ;
- En 2013-2014, le projet a été finalisé sur la base d'une réévaluation du bilan prévisionnel de l'opération mais aussi de celui de la ZAC Centre-Moutier ;
- Après avoir dû déclarer infructueuse la procédure visant à désigner le futur aménageur (pour dépassement du budget), des négociations ont été engagées fin 2014 avec la SPLA Soreqa. L'opération lui a été confiée en mai 2015.

2.2. Identification de l'OPH d'Aubervilliers, en tant que maître d'ouvrage des opérations immobilières prévues au PNRQAD :

- 36 rue des Noyers (copropriété de 8 logements) : projet de démolition-reconstruction ;
- 28-30 boulevard Anatole France (copropriété de 22 logements) : projet de réhabilitation ayant évolué vers un projet de démolition-reconstruction.

Les négociations avec l'OPH d'Aubervilliers se sont finalisées début 2016.

2.3. Evolution du projet d'équipement public de proximité de la Ville d'Aubervilliers

Sur le secteur du Marcreux, un Centre municipal de Santé regroupant la Maison des Pratiques et du Bien Etre et une antenne de santé a été réalisé sur un foncier communal. (Initialement, un Pôle des Solidarités était prévu dans un bâtiment de la Ville de Paris, dont les fonctions étaient étendues à de l'hébergement, des permanences associatives et une épicerie solidaire ; le projet a été abandonné pour des problèmes de faisabilité et de coût). Ce Centre municipal de Santé a été livré début 2017.

3. Forte évolution des dispositifs d'accompagnement du projet du fait de contraintes financières (priorisation des financements de Plaine Commune et de la Ville sur les opérations d'aménagement)

- Une MOUS relogement est ainsi mise en œuvre par chacun des aménageurs (Deltaville pour la ZAC Centre-Moutier et la Soreqa pour Le Marcreux) alors que la convention PNRQAD prévoyait la mise en place d'une MOUS relogement unique, pilotée par Plaine Commune ;
- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est pilotée par la Ville d'Aubervilliers (et non par Plaine Commune), à l'échelle du centre-ville élargi (« Cœur d'Aubervilliers 2020 »), avec réalisation d'un diagnostic en interne (et non pas confié à un prestataire extérieur) ;
- L'évaluation de la mise en œuvre du projet est allégée. Elle sera réalisée en 2018 par un prestataire extérieur (avec financement ANRU) tandis que courant 2017 un point d'étape sera financé par l'ANRU ;
- La mission d'OPC-U (Ordonnancement Programmation Coordination – Urbain) n'est plus pilotée par Plaine Commune mais est mise en œuvre hors financement PNRQAD, sous la conduite de la Ville avec l'appui de Plaine Commune, à l'échelle du centre-ville élargi.

4. Evolution de la maquette financière du PNRQAD au regard :

- **du fort accroissement des déficits prévisionnels des opérations d'aménagement : + 2 246 155 € pour la ZAC Moutier et + 4 715 264 € pour l'opération d'aménagement du Marcreux.** Ceci a entraîné une augmentation des participations financières de la Ville d'Aubervilliers et de Plaine Commune, lesquelles ont été prises en compte dans le PPI communautaire ;
- **de l'affectation de près de 700 000 € de subvention ANRU sur des opérations du PNRQAD** (cette somme résulte du cumul des financements ANRU prévus initialement pour les dispositifs d'accompagnement du projet).

Les pistes de ré-affectation suivantes ont été identifiées :

- ✓ affectation de 621 007 € de subventions ANRU supplémentaires au financement du déficit de l'opération d'aménagement du Marcreux pour les motifs suivants :

- impossibilité de remplir les conditions posées par l'ANAH centrale pour obtenir le versement de la subvention RHI prévue sur le secteur (subvention estimée initialement à 376 759 € qui devait être reversée à l'opération par Plaine Commune) ;
 - surcoût de l'opération d'aménagement (80 000 € du fait de la sous-estimation du coût de l'architecte coordonnateur + 30 000 € pour permettre la réalisation uniquement de logements sociaux sur l'îlot Port Fabien, soit 17 logements au lieu de 14) ;
 - diminuer les participations de Plaine Commune et de la Ville de 168 246€ (permettant ainsi une aide financière à la réalisation par l'OPH d'Aubervilliers de l'opération immobilière du 28-30 boulevard Anatole France, beaucoup plus déficitaire que prévu initialement) ;
- ✓ affectation de 75 600 € de subventions ANRU au poste d'ingénierie mobilisé par la Ville d'Aubervilliers sur la GUP (sur la période 2016-2017).

5. Actualisation de l'échéancier de réalisation des opérations.

L'échéancier de réalisation va prendre en compte les retards pris dans la mise en œuvre de certaines opérations telles l'aménagement du Marcreux dont le terme va être fixé à 2021 (pour les demandes de subvention ANRU).

Il vous est donc proposé d'approuver l'avenant de clôture du PNRQAD d'Aubervilliers.

REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

En exercice :..... 49

DU 18 MAI 2017

Présents :..... 27

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le 18 Mai, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 11 mai 2017, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Mériem DERKAOUI, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

MM. DAGUET Anthony, KARMAN Jean-Jacques, Mmes CHERET Magali, GRARE Laurence, KOUAME AKOUA Marie, M. CHOUDER Fethi, Mmes PEJOUX Claudine, NEDELEC Soizig, MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc Adjoints à la Maire,

MM. CECCOTTI-RICCI Roland, BEAUDET Pascal, LE HYARIC Patrick, Mme DUCATTEAU Sylvie, MM. PLEE Eric, WOHLGROTH Antoine, ROZENBERG Silvère, Mme LE MOINE Sandrine, M. KADDOURI Nourredine, Mme REDOUANE Wassila, MM. SANON Guillaume, GARNIER Daniel, Mmes YONNET Evelyne, AISSAOUI Djamilia, MM VANNIER Jean-Yves, RACHEDI Hakim Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

Mme VALLY Sophie	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. KAMALA Kilani	Représenté par :	M. SANON Guillaume
Mme TLILI Leïla	Représentée par :	M. RUER Marc
M. MONINO Jean-François	Représenté par :	M. DAGUET Anthony
M. BENKHELOUF Boualem	Représenté par :	M. KADDOURI Nourredine
Mme MARINO Danielle	Représentée par :	M. KARMAN Jean-Jacques
M. KARROUMI Sofienne	Représenté par :	M. CHOUDER Fethi
M. CHIBAH Salah	Représenté par :	Mme GRARE Laurence
M. TLILI Mohamed Fathi	Représenté par :	M. WOHLGROTH Antoine
Mme FAGARD Alice	Représentée par :	M. CECCOTTI-RICCI Roland
M. HAFIDI Abderrahim	Représenté par :	M. BEAUDET Pascal
M. LOGRE Benoit	Représenté par :	Mme YONNET Evelyne
M. ZAIRI Rachid	Représenté par :	M. GARNIER Daniel

Mme AISSAOUI Djamilia à donné procuration à Mme CHERET Magali à partir de la question n°81

M. RACHEDI Hakim étant arrivé à partir de la question n°81

Absents : Mmes MILLA Josiane, MBONDO Thérèse, M. ZORGANI Mourad, Mme RABAH Hana, M. AIT-BOUALI Omar, Mme ALVES Presilya, LENZI Ling, M. BIDAL Damien, Mme LE NOURY Nadia.

Secrétaire de séance : M. KADDOURI Nourredine

Direction Générale Développement / Direction Action sanitaire, Sociale,
Habitat, Logement

Habitat

REF : HABITAT2017003

Signataire : MP

OBJET :Avenant de clôture du PNRQAD d'Aubervilliers

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code la construction et de l'habitation,

VU la Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du Centre-Ville d'Aubervilliers signée le 17 décembre 2010,

VU l'avenant n°1 à cette convention pluriannuelle signé le 25 novembre 2013, identifiant la SEM Deltaville comme aménageur de la ZAC Centre-Moutier,

VU le projet d'avenant n°2 à cette convention pluriannuelle,

VU le budget municipal,

CONSIDERANT que le projet de requalification défini par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés a connu des évolutions importantes depuis sa signature et qu'il s'agit de les prendre en considération,

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE l'avenant n°2 à la Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du Centre-Ville d'Aubervilliers,

APPROUVE le tableau financier et échancier prévisionnel ANRU tel qu'annexé au dit avenant n°2 à la Convention et notamment les participations des différents partenaires des actions financées par l'ANRU (en particulier le Conseil Départemental, le Conseil Régional, la Ville d'Aubervilliers et Plaine Commune),

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer cet avenant n°2 à la Convention PNRQAD et toute autre pièce qui en serait un préalable ou la conséquence.



L'adjoint délégué
Silvère ROZENBERG

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Reçu en préfecture le : 19/05/2017

Publié le : 19/05/2017

Certifié exécutoire le : 19/05/2017



L'adjoint délégué
Silvère ROZENBERG