DEPARTEMENT
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

AUBERVILLIERS

Nombre de Membres composant :	
Le Conseil Municipal :	53
En exercice :	53
Présents :	34

N°171

REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 NOVEMBRE 2025

L'AN deux mille vingt-cinq, le 10 novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 4 novembre 2025, s'est réuni Salle du Conseil municipal à 18H00 sous la présidence de Madame Karine FRANCLET, Maire.

Etaient présents : FRANCLET Karine, SACK Pierre, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, REMY Marie-Pascale, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, LESERRE José, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , SACKHO Kourtoum, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjoints au Maire

AUGY Thierry, DESCAMPS Alain, VACHER Annie, GILLY Jean-Paul, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, CAMBIANICA Robin, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, HOCINE Massinissa, CHIKHDENE Zayen, KARROUMI Sofienne, NAULEAU Pierre-Yves, YAOU Fatima, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaient absents : GRYNBERG DIAZ Sandrine, EMEL Maryse, GUERRIEN Marc, NIFEUR Nadège, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia.

Excusés :

Représentés par :

Madame Ling LENZI	Madame Karine FRANCLET
Monsieur Miguel MONTEIRO	Madame Marie-Pascale REMY
Monsieur Jérôme LEGENDRE	Madame Marie-Françoise MESSEZ
Madame Sandrine DESIR	Monsieur Alain DESCAMPS
Madame Solène DA SILVA	Monsieur Philippe ALLAIN
Monsieur Cédric SCHROEDER	Madame Véronique DAUVERGNE
Monsieur Franck LE ROY	Monsieur Robin CAMBIANICA
Monsieur Lewis CHARTIER	Madame Mizgin OZHAN
Madame Margaux HOUIS	Monsieur Pierre SACK
Madame Marie-Amélie ANQUETIL	Monsieur Damien BIDAL
Madame Katalyne BELAIR	Monsieur Zayen CHIKHDENE
Monsieur Zishan BUTT	Madame Nabila DJEBBARI
Madame Evelyne YONNET-SALVATOR	Monsieur Sofienne KARROUMI

Secrétaire de séance : Zakia BOUZIDI

OBJET : Approbation de la convention tripartite financière et foncière de l'opération d'aménagement de la dalle Villette - NPNRU Villette-Quatre-Chemins

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel HADJI-GAVRIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L.5211-1 et suivants,

Vu le Code l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-4 alinéas 1 et 3, et L. 300-5 II et III, ainsi que son article L 213-3,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et notamment l'article 59, XVII,

Vu la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 modifiée d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, notamment son article 9-1,

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et définissant le volet urbain du Contrat de ville en matière de renouvellement urbain pour les quartiers,

Vu la délibération n° 2015-06 du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine du 3 mars 2015 relative au vote formel d'une proposition auprès du ministre en charge de la ville de la liste des quartiers visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain,

Vu l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain,

Vu la délibération du Conseil de territoire du 21 juin 2016 approuvant le Protocole de préfiguration du NPNRU de Plaine Commune,

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2017 approuvant le contrat régional de développement urbain,

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur, du 6 octobre 2020, modifié par l'arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

Vu les délibérations du Conseil de territoire du 28 juin 2016 approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers sur les quartiers d'Emile Dubois-Maladrerie et de Villette-Quatre Chemins, et définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil de territoire du 29 juin 2021 approuvant la convention cadre de renouvellement urbain de l'EPT Plaine Commune,

Vu le Contrat de ville de Plaine Commune approuvé le 26 mars 2024 ;

Vu la délibération n°CT-23/2071 du Conseil de territoire du 11 avril 2023 approuvant la convention locale de renouvellement urbain de la ville d'Aubervilliers,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2023 approuvant la convention locale de renouvellement urbaine de la ville d'Aubervilliers,

Vu le projet de convention tripartite de financement entre la Ville d'Aubervilliers, l'OPH d'Aubervilliers et l'EPT Plaine commune, et ses annexes

Vu le budget communal,

Considérant que le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne deux quartiers d'Aubervilliers retenus au titre des projets d'intérêt national : Emile Dubois – Maladrerie et Villette-Quatre Chemins,

Considérant que le Conseil de territoire de Plaine Commune a délibéré le 21 juin 2016 au titre de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme pour approuver :

1° Les objectifs poursuivis par les projets de renouvellement urbain d'Emile Dubois-Maladrerie et de Villette-Quatre-Chemins ;

2° Les périmètres visés par les projets de renouvellement urbain sur les deux quartiers d'Aubervilliers;

3° Les modalités de concertation.

Considérant la stratégie de développement territorial de Plaine Commune précisée dans la convention cadre territoriale :

- Améliorer les conditions d'habitat et développer une offre de logement équilibrée sur le territoire
- Améliorer les déplacements et l'accessibilité du territoire
- Travailler à la mise en œuvre d'un aménagement soutenable exemplaire et de qualité
- Renforcer un développement économique diversifié qui profite à tous
- Prendre en compte les habitants et leurs usages tout au long du programme
- Stabiliser les financements accordés et de maîtriser des coûts liés aux projets,

Considérant le dispositif de conventionnement proposé par l'ANRU composé :

- D'une convention territoriale définissant la stratégie globale d'intervention sur les 14 quartiers retenus au titre du NPNRU sur Plaine Commune ; ainsi que les moyens alloués à la reconstitution de l'offre de logements sociaux, de développement économique et à l'ingénierie de projet ;
- Des conventions locales par Ville pour la déclinaison opérationnelle des orientations territoriales, adaptées aux besoins de chaque quartier.

Considérant que depuis 2016, le projet de renouvellement urbain d'Aubervilliers a fait l'objet d'études préalables qui ont conduit à en approfondir les ambitions urbaines et les modalités de mise en œuvre opérationnelle.

Considérant l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 28 février 2022 qui valide le niveau de sa participation financière au projet et appelle à une clause de revoyure ;

Considérant l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 22 juin 2023 de clause de revoyure qui valide l'intégration de nouvelles opérations et l'amplification d'opérations déjà contractualisées ;

Considérant que les concours financiers prévisionnels de l'ANRU validés pour la convention d'Aubervilliers intégrant l'avenant s'élèvent au global à 143,35 M€, dont 128 M€ de subventions et 15,61M€ de prêts;

Considérant une participation financière de la ville à hauteur de 47, 9 M€ pour le projet global de renouvellement urbain ;

Considérant que la cession du foncier de la Ville d'Aubervilliers et de l'OPHA d'Aubervilliers à l'EPT Plaine Commune ; selon les conditions de la convention foncière tripartite, permettra de mettre en œuvre le projet d'aménagement des espaces publics de la dalle Villette du NPNRU Villette Quatre Chemins tel que prévu dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Considérant que le versement par la Ville d'une participation à l'EPT Plaine Commune, permettra de mettre en œuvre le projet d'aménagement des espaces publics de la dalle Villette du NPNRU Villette Quatre Chemins tel que prévu dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ;

Considérant que l'approbation de la présente convention n'a pas pour objet de valider les cessions ou résiliations envisagées, lesquelles doivent, conformément à la réglementation en vigueur, faire l'objet de délibérations spécifiques du Conseil municipal ;

Considérant qu'il convient, dans l'attente, de prendre acte de la mention de ces opérations à titre conservatoire, sans préjuger de la décision qui sera soumise ultérieurement à l'Assemblée délibérante ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de se prononcer expressément et par une délibération dédiée sur toute cession du patrimoine communal, afin d'assurer la sécurité juridique et la transparence des décisions prises en la matière.

Adoption à la majorité par 36 pour, 2 contre (Pierre-Yves NAULEAU , Fatima YAOU) , 3 se sont abstenus(Zishan BUTT, Yonel COHEN-HADRIA, Nabila DJEBBARI) , 6 ne prennent pas part au vote(Samuel MARTIN, Zakia BOUZIDI, Zayen CHIKHDENE, Sofienne KARROUMI, Katalyne BELAIR, Evelyne YONNET-SALVATOR)

DELIBERE :

APPROUVE les termes de la convention foncière et financière tripartite relative à l'opération d'aménagement des espaces publics de la Dalle Villette entre la commune d'Aubervilliers, l'EPT Plaine Commune, et l'OPH d'Aubervilliers ;

AUTORISE le versement par la Ville d'Aubervilliers d'une participation à l'opération d'aménagement d'un montant de 1 097 320 € HT selon les modalités mentionnées dans la convention.

DIT que les projets de cession et de résiliation de baux mentionnés dans le projet de convention, et concernant la Ville (notamment la cession de la parcelle cadastrée BG n°420), ne sont pas approuvés en l'état ; qu'ils sont uniquement évoqués à titre conservatoire et devront faire l'objet, le moment venu, d'une délibération spécifique

du Conseil municipal, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant à signer la convention foncière tripartite et ses annexes ainsi que toutes pièces de nature à permettre l'exécution des décisions qui précédent ou qui en seraient la conséquence ;

DIT que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

DIT que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du Maire d'Aubervilliers, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, au moyen de la plateforme *Télérecours* (https://www.telerecours.fr/), dans un délai de deux mois après l'adoption de la présente délibération ou dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la Ville pendant un délai de deux mois.

Reçue en préfecture le : 14/11/25
Accusé en préfecture :
93-219300019-20251110-lmc141658-DE-1-1
Publiée le : 14/11/25
Certifiée exécutoire : 14/11/25

Le Maire,
Karine FRANCLET

OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA DALLE VILLETTE – NPNRU VILLETTE-QUATRE-CHEMINS

CONVENTION FINANCIERE ET FONCIERE

ENTRE

L'Etablissement Public Territorial PLAINE COMMUNE dont le siège social est situé au 21 avenue Jules Rimet 93210 SAINT DENIS,

Représenté par son président Monsieur Mathieu HANOTIN, son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 14 janvier 2025 et d'une délibération en Bureau Délibératif en date du _____

ci-après dénommé « l'EPT Plaine Commune »

d'une part

ET

La commune d'AUBERVILLIERS, dont l'Hôtel de Ville est situé au 2 rue de la Commune de Paris 93300 AUBERVILLIERS, représentée par son maire Madame Karine Franclet. agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____

ci-après dénommée « la Ville »

d'autre part

ET

L'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers, dont le siège est situé au 122 rue André Karman, 93300 Aubervilliers, représenté par Jean-Baptiste PATURET, son directeur général

ci-après dénommée "l'OPH d'Aubervilliers"

Et en présence de la SPL mandataire de l'EPT Plaine Commune

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le projet d'aménagement de la dalle Villette s'inscrit dans le NPNRU Villette-Quatre-Chemins à Aubervilliers. Le projet NPNRU Villette-Quatre-Chemins a été instruit par l'ANRU en 2019, présenté en comité d'engagement en février 2022 avec une convention signée en 2023. Le premier avenant a été signé par l'ensemble des parties en mars 2024.

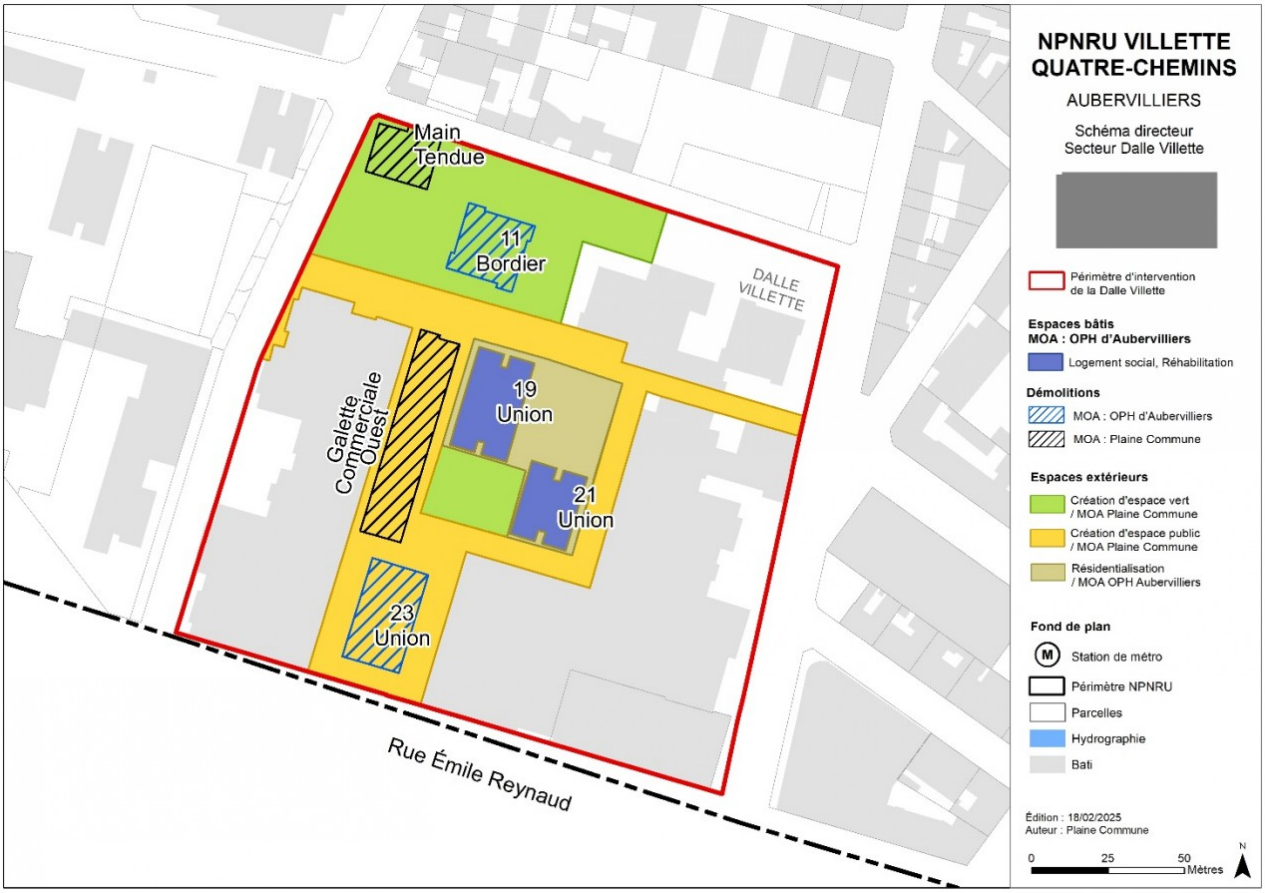
A proximité immédiate de la porte de la Villette, la dalle Villette se confronte à un contexte complexe : forte densité et minéralité, effets d'ombre et venturi, vétusté des espaces extérieurs existants, manque de repères et de perspectives visuelles, enjeux de propreté et présence des nuisibles, problématiques d'insécurité et activités illicites, offre commerciale peu qualitative avec de nombreux locaux vacants ou de mauvaise facture, faible maîtrise publique, conflits et difficultés financières dans la gestion des espaces communs à usage public dus à sa situation juridique non-conventionnelle. Toutefois, la position très stratégique du quartier en entrée de ville ainsi que sa proximité avec la capitale et d'autres secteurs de projets dynamiques laissent entrevoir une inversion possible.

Dans ce cadre, la programmation de la dalle Villette a pour ambition de désenclaver et de refondre le quartier par :

- La requalification et le développement de l'entrée de quartier et de l'entrée de ville
- L'amélioration des cheminements facilitant le passage des dalles et leurs lisibilités
- L'amélioration de l'insertion urbaine des grands îlots d'habitat social avec la réhabilitation de patrimoine de bailleur
- La remise à niveau et l'adaptation d'équipements sociaux et publics
- Le développement d'espaces verts et d'espaces publics

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement des espaces publics de la dalle Villette se décline comme suit :

(1) Création axe nord-sud : voie piétonne sur dalle (emprises du 23 Union, du 11 Bordier, des locaux commerciaux et des espaces ouverts extérieurs)
(2) Création grand parc public nord : espace vert sur dalle (emprises Main Tendue et espaces ouverts extérieurs)
(3) Création axe est-ouest : voie piétonne sur dalle (emprises des espaces ouverts extérieurs) de la rue Henri Barbusse jusqu'à la rue des cités.



Pour aboutir à cette programmation, plusieurs actions (pré-opérationnelles) sont à mettre en œuvre :

Par Plaine Commune, via son mandataire, la SPL Plaine Commune Développement :

- La régularisation juridique et foncière de la dalle Villette permettant l'organisation du découpage volumétrique permettant l'acquisition en pleine propriété par la voie amiable, l'exercice du droit de préemption ou par voie de DUP :
    - D'une partie de la galette commerciale ouest
    - Des locaux de la Main tendue, propriété de la Ville d'Aubervilliers
    - Des emprises libérées des lots de copropriété correspondant au 11 Bordier propriété de l'OPH d'Aubervilliers
    - Des espaces ouverts au public de la dalle villette (environ 1 Ha) à l'exception de ceux concernés par le projet de résidentialisation de l'OPH
- L'acquisition de la parcelle BG N°424 et de ses emprises libérées (23 Union), propriété de l'OPH d'Aubervilliers
- L'acquisition des parties d'emprises des parcelles BG N°423 et BG°143, propriétés de l'OPH d'Aubervilliers, ne faisant pas partie de son projet de résidentialisation
- La démolition d'une partie de la galerie commerciale ouest et des locaux de la Main Tendue
- L'aménagement des espaces extérieurs

Par la Ville

- Cession en valeur libre des lots de copropriété correspondant au bâtiment la Main Tendue, bâtiment de 1030,97 m², et de ses emprises foncières implantées sur la parcelle BG N°420 (62 chambres) à l'EPT Plaine Commune, après sa relocalisation par la Ville sur le site attenant à la Cité des Fusains, telle que définie dans la convention ANRU. Cette cession est conditionnée à la régularisation juridique et foncière de la parcelle BG N°420, prise en charge par l'EPT Plaine Commune.
- Participation financière à l'opération d'aménagement des espaces publics, telle que définie dans la convention ANRU.

Par l'OPH d'Aubervilliers

- Démolitions de 193 logements sociaux au 11 Bordier (53 logements) et au 23 Union (140 logements).
- Cession de la parcelle BG N°424 (23 Union), d'une contenance actuellement connue de 1009 m², à l'EPT Plaine Commune, après relogement de l'ensemble des occupants et démolition intégrale par l'OPHA.
- Cessions à l'EPT Plaine Commune des emprises ne faisant pas partie du projet de résidentialisation sur les parcelles BG N°423 et BG N°143, à l'issue d'une division foncière, prise en charge par l'EPT Plaine Commune.
- Cessions à l'EPT Plaine Commune, des emprises libérées à la suite de la démolition par l'OPHA du 11 Bordier. Cette cession est conditionnée à la régularisation juridique et foncière de la parcelle BG N°420.

La présente convention foncière et financière a pour objet de définir :

- Les modalités de cessions de biens et droits immobiliers par la Ville d'Aubervilliers et par l'OPH d'Aubervilliers à l'EPT Plaine Commune
- Les montants des cessions foncières par la Ville d'Aubervilliers et par l'OPH d'Aubervilliers à l'EPT Plaine Commune
- Les modalités de participation de la Ville à l'opération d'aménagement des espaces publics la dalle Villette au sein du NPNRU Villette-Quatre-Chemins.

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur des dalles, l'EPT Plaine Commune, la Ville d'Aubervilliers et l'OPH d'Aubervilliers souhaitent définir leurs relations et responsabilités respectives en matière de cession foncière et de financement. Cette convention vise à formaliser les engagements des trois parties sur les aspects fonciers et financiers du projet.

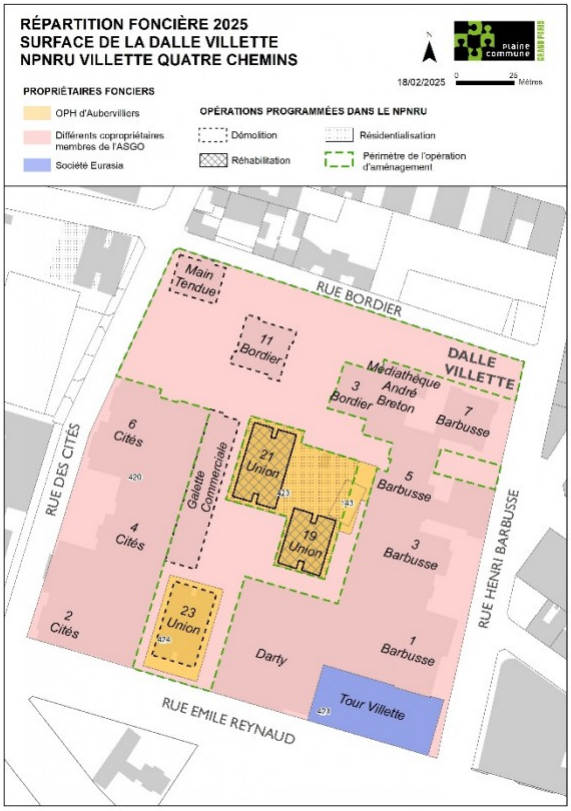
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

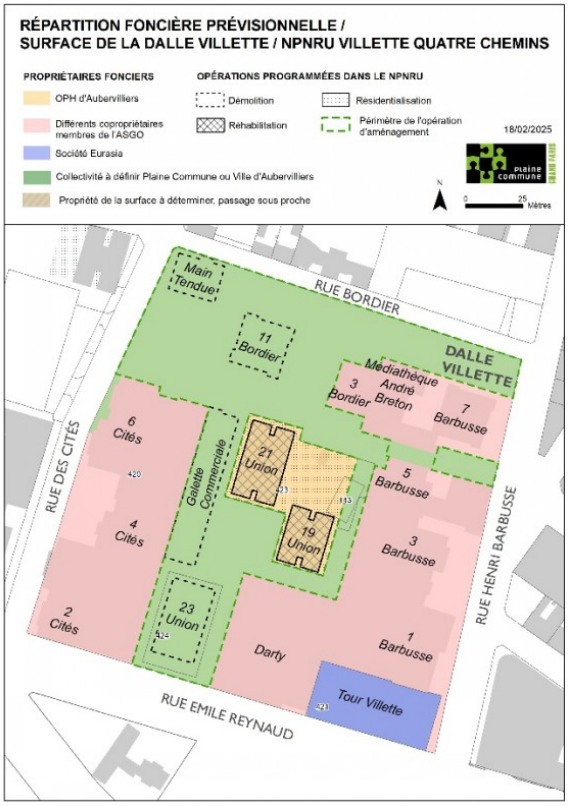
Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de mise à disposition des droits immobiliers, d'acquisition foncière, ainsi que les modalités financières de participation des parties pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la dalle Villette au sein du NPNRU Villette-Quatre-Chemins à Aubervilliers.

Article 2 : Acquisitions foncières dans le cadre de l'opération

La particularité foncière de l'opération d'aménagement réside dans le fait que la quasi-totalité des éléments bâtis sur la dalle Villette se trouve sur une même parcelle cadastrale section BG N°420, dont la propriété se répartit entre plusieurs propriétaires par ailleurs membres de l'association syndicale de la Goutte d'or (ASGO) qui gère les espaces collectifs de la dalle Villette. La mission de régularisation juridique et foncière, dont la durée du marché est de quatre ans, a été approuvée au Bureau Délibératif de Plaine Commune du 9 octobre 2024. Celle-ci, pilotée par la SPL Plaine Commune Développement, vise à clarifier les limites des propriétés de chacun des acteurs et à redéfinir la structure juridique de gestion des équipements et espaces collectifs.





Sur cette unité foncière BG N°420 se trouvent les locaux de la Main Tendue, bâtiment concerné par le projet et propriété de la Ville d'Aubervilliers, grevé d'un bail emphytéotique au bénéfice de l'association la Main Tendue. Ces locaux seront démolis par l'EPT et seront reconstitués par l'OPH d'Aubervilliers au nord du secteur dans le quartier des Fusains, situé dans le périmètre du NPNRU Villette Quatre Chemins.

La présente convention ne régit pas les conditions juridiques, foncières et financières de la reconstitution de cette structure d'hébergement.

Sur cette unité foncière BG N°420 se trouve également le 11 Bordier, bâtiment de 53 logements locatifs sociaux propriétés de l'OPH d'Aubervilliers, dont il aura la charge de la future démolition.

Sur ces emprises libérées, le projet d'aménagement des espaces publics ambitionne la réalisation d'un espace vert afin d'améliorer la végétalisation du quartier, jusqu'ici très minéral.

Pour rappel, ces opérations ne pourront advenir que lorsqu'une situation juridique et foncière claire sera établie sur la parcelle BG N°420 permettant ainsi à la Ville de céder son emprise foncière à l'EPT Plaine Commune.

Les emprises concernées par le projet d'aménagement sont référencées comme suit :

- Partie de la BG N°420
- BG N°423
- BG N°424
- BG N°143

Les emprises exactes nécessaires au projet d'aménagement des espaces publics de la dalle seront déterminées en fonction du rendu final des études de maîtrise d'œuvre. L'EPT Plaine Commune veillera à ce que les emprises acquises n'engendrent pas d'espaces résiduels susceptibles d'occasionner des problèmes de gestion.

Article 3 : Modalités de cession et de mise à disposition des terrains

Une mission de régularisation juridique et foncière est engagée par l'EPT Plaine Commune et est pilotée par l'aménageur la SPL Plaine Commune Développement dans le cadre de son mandat d'études, foncier et travaux. Cette mission est destinée à déterminer les solutions amiables ou contraintes permettant à l'EPT Plaine Commune d'obtenir la maîtrise foncière des emprises à aménager en espaces publics.

La présente convention régit les cessions entre l'EPT Plaine Commune, la Ville d'Aubervilliers et l'OPH d'Aubervilliers.

A l'issue de l'étude de régularisation juridique et foncière un calendrier de cession sera établi et joint à la présente convention par voie d'avenant.

Il est précisé que l'OPHA et l'EPT procéderont à leurs frais à la suppression de l'ensemble des branchements des bâtiments à démolir par leur soin ainsi qu'au dévoiement ou au re-couturage des réseaux publics et privés existants dans leurs emprises et en fonctionnement sur les emprises préalablement à leur cession.

3.1 Les biens de la Ville

Conformément à la convention ANRU et à la FAT 24 « Aménagement dalles », les surfaces d'emprises au sol des biens appartenant à la Ville sont cédées à 38€/m².

Les lots constituant l'immeuble occupé par la Main Tendue, bâtiment anciennement désigné comme « centre culturel », propriété de la ville d'Aubervilliers, élevé sur un niveau de sous-sol, RDC et 1er étage de 1030,97 m², est cédé à l'EPT Plaine Commune. L'occupant actuel, à savoir l'association La Main Tendue, sera relogé dans l'opération sise 108 rue des Cités, portée par l'OPH d'Aubervilliers pour la construction d'un CHU-CHRS neuf. Ainsi l'immeuble situé au 10 rue des Cités sera cédé à Plaine Commune libre de toute occupation en vue de sa démolition par l'EPT. La résiliation du bail emphytéotique entre la Ville d'Aubervilliers et la Main Tendue est à la charge de la Ville d'Aubervilliers.

Une fois que la stabilité juridique et foncière de la Dalle sera établie, la cession du foncier occupé actuellement par la Main Tendue se fera sous réserve du vote en conseil municipal d'une délibération dédiée selon les procédures réglementaires (avec notamment demande d'avis des domaines préalable).

3.2 Les biens de l'OPHA

Conformément à la FAT 24 « Aménagement dalles » et à la FAT 21 « démolition OPHA », les surfaces d'emprise au sol occupées par les biens de l'OPHA sont cédées à l'EPT Plaine Commune au prix de 38€/m².

Les biens concernés sont les suivants :

- La parcelle cadastrée section BG N°424 (23 rue de l'Union), d'une superficie de 1 009 m² ;
- Les emprises issues de la libération du 11 Bordier par l'OPHA, dont la division foncière sera réalisée par l'EPT, laquelle aura pour effet de définir la charge foncière correspondante ;
- Les emprises exclues du périmètre du projet de résidentialisation de l'OPH, situées sur les parcelles cadastrées section BG N°423 et BG N°143, dont la division foncière, également prise en charge par l'EPT, permettra d'établir la charge foncière correspondante.

L'OPH supportera la démolition, le désamiantage et la reprise / traitement des déchets de ses biens.

L'OPH d'Aubervilliers s'engage à conduire, au dernier trimestre 2026, un ensemble d'études techniques préalables à la démolition du 23 rue de l'Union, visant à définir les modalités d'intervention sur le volet structurel et de la pollution. Les actions nécessaires pour la remise en état du terrain destiné à l'aménageur seront précisées et ajustées selon l'avancement des études techniques réalisées par toutes les parties prenantes du projet.

Les résultats de ces études permettront de formaliser avec l'aménageur et l'EPT Plaine Commune la nature, les limites des prestations de l'OPH d'Aubervilliers et un calendrier des interventions qui seront mises en œuvre suite à la démolition, en fonction des montants finançables par la FAT 21 « démolition OPHA ».

Ces études porteront notamment sur :

- La superstructure : voies, stationnements, bâtiments existants y compris cave et sous-sols, réseaux associés y compris dallages et maçonnerie, le cas échéant le transformateur EDF à pyralène
- L'infrastructure : jusqu'à 4 mètres en dessous du niveau du terrain naturel (ensemble des ouvrages y compris massifs de fondation, réseaux et anciennes constructions arasées à la cote altimétrique définie ultérieurement)
- La pollution des sols et des sous-sols.

Le calendrier et le programme des études ainsi que les livrables des études menées par l'OPHA seront partagées avec l'EPT Plaine Commune et, son mandataire la SPL Plaine Commune Développement. En miroir, les études techniques dirigées par la SPL seront partagées avec l'OPHA.

Les modalités et conditions de la cession du 11 Bordier, ainsi que celles relatives aux emprises exclues du périmètre du projet de résidentialisation de l'OPHA et nécessaire au projet d'aménagement des espaces publics, situées sur les parcelles cadastrées section BG N°423 et N°143, seront arrêtées dès lors que la stabilité juridique et foncière de la Dalle aura été établie. L'objectif étant de réaliser une démolition permettant un aménagement d'espaces public, en fonction des montants finançables par la FAT 21 « démolition OPHA » et des montants finançables par la FAT 24 « Aménagement dalles ».

3.3 Les autres biens

Les autres biens concernent les biens qui ne sont ni propriétés de la Ville d'Aubervilliers, ni propriétés de l'OPH d'Aubervilliers, devant être acquis par l'EPT Plaine Commune dans le cadre de l'opération.

L'EPT Plaine Commune et la SPL Plaine Commune Développement négocieront avec l'aide de la Ville, les conditions les plus adaptées de leur maîtrise foncière qui se fera soit de manière amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par expropriation. La SPL sera chargée de l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP).

Article 4 : Montant et modalités de versement des participations publiques au financement de l'opération d'aménagement

4.1 **Financement des acquisitions foncières**

Le montant prévisionnel pour l'ensemble des acquisitions nécessaires au projet d'aménagement des espaces publics s'élève à 2 203 301, 60 € HT.
Au sein de l'opération d'aménagement, l'EPT Plaine Commune prendra en charge le coût total des acquisitions foncières mentionnées au point 3.3 et nécessaires pour le projet.

4.1.1 Les frais de géomètre

Au sein de l'opération d'aménagement, l'EPT Plaine Commune prendra en charge les frais de géomètre sur les emprises foncières mentionnées aux points 3.1, 3.2, 3.3, nécessaires pour le projet.

4.1.2 Les frais de notaire

Les frais des actes mentionnés au 3.1 et 3.2 et 3.3. seront à la charge de l'EPT Plaine Commune.

4.1.3 Les frais d'expropriation

Le coût de l'éventuelle expropriation de l'ensemble immobilier de la Dalle Villette sera supporté par l'EPT Plaine Commune sous réserve du maintien de l'équilibre financier de l'opération.

4.1.4. Les frais de redéfinition de la structure juridique

Les frais de modification de la structure juridique de l'ensemble immobilier de la Dalle Villette seront financés par l'EPT Plaine Commune dans la limite de leur nécessité pour la réalisation du projet porté par les collectivités.

4.2 Financement des travaux d'aménagement

Le montant prévisionnel de l'opération d'aménagement des espaces publics de la Dalle Villette s'élève à 9 830 390 € HT, soit un montant 11 355 807,92 € TTC (cf. bilan prévisionnel en annexe).

Le montant du reste à charge versé par l'EPT Plaine Commune à l'opération s'élève à 6 291 505,34 € TTC. Ce montant est prévisionnel et est susceptible d'évoluer.

Le montant de la participation versée par la Ville d'Aubervilliers à l'opération s'élève à 1 097 320 € HT. Elle sera versée directement à l'EPT Plaine Commune en sa qualité de maître d'ouvrage. Ce montant est prévisionnel et est susceptible d'évoluer si des modifications au projet occasionnant des surcoûts sont apportées unilatéralement par la Ville.

Le montant de la participation versée par l'ANRU est de 4 000 000 € HT.

Répartition totale des charges prévisionnelles de l'opération par année

Année	Chiffrage de l'opération (TOTAL TTC)
2025	1 241 944,00
2026	1 450 869,60
2027	739 459,60
2028	2 926 375,60
2029	2 403 935,20
2030	2 391 935,20
2031	201 288,72

4.3 Échelonnement des paiements

A partir de 2025, cet échelonnement des paiements s'effectue sous condition des financements de l'opération et de son bon déroulé.

Echéancier prévisionnel de la Ville

Année	Participation de la Ville d'Aubervilliers en € HT
2025	0
2026	250 000
2027	250 000
2028	0
2029	0
2030	500 000
2031	97 320

Bilan prévisionnel pour l'EPT Plaine Commune

Année	Dépenses à engager par l'EPT en sa qualité de maîtrise d'ouvrage € TTC
2025	1 241 944,00
2026	1 450 869,60
2027	739 459,60
2028	2 926 375,60
2029	2 403 935,20
2030	2 391 935,20
2031	201 288,72

Article 5 : Exécution de la convention - évolution

Le bilan opérationnel du projet de la Dalle Villette s'élève actuellement à 9 830 390 € HT dont 6 050 143 € HT de travaux et 2 203 301, 60 € HT d'acquisitions foncières.

Les échanges intervenants dans le cadre de ce réexamen pourront donner lieu, le cas échéant, à un avenant à la présente convention précisant les ajustements financiers convenus d'un commun accord entre les parties.

Article 6 : Entrée en vigueur et durée de la Convention

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et reste en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux et la finalisation des opérations foncières et financières prévues en 2031.

Article 7 : Résiliation

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution d'une ou plusieurs obligations prescrites.

La résiliation est effective à l'issue d'un délai de préavis de trois mois commençant à courir à compter de la notification de la mise en demeure, expédiée en recommandé, avec demande d'avis de réception, sauf si, dans ce délai :

- Les obligations citées dans la mise en demeure ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution,
- L'inexécution est consécutive à un cas de force majeure.

Jusqu'à l'expiration du délai de préavis, ci-dessus défini, les parties de la présente convention sont tenues de respecter toutes les obligations contractuelles.

L'EPT Plaine Commune devra être informé par la partie concernée de toute difficulté rencontrée dans l'exécution de la convention avant toute mise en œuvre de la procédure de résiliation. L'EPT mettra en œuvre toute intervention en vue de privilégier un règlement amiable du litige.

Article 8 : Litiges

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera soumis au tribunal administratif compétent.

Fait à [Lieu], le [Date].

Signatures :

Pour l'EPT Plaine Commune,
[Nom et Fonction]
[Signature]

Pour la Ville d'Aubervilliers,
Karine Franclet, Maire d'Aubervilliers
[Signature]

Pour l'OPH d'Aubervilliers,

[Nom et Fonction]
[Signature]

Annexe 1 : Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement

Plaine Commune Développement
Une ville d'avance

OP 7054 MANDAT VILLETTE

Bilan prévisionnel au 24/03/25, en € HT

					2025		2026		2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
	TOTAL MANDAT	Tranche Ferme	Tranche Option 1	Tranche Option 2	S1	S2	S1	S2						
Etudes	494 325	444 663	49 663	49 663	50 000	130 000	140 000	36 554	51 554	26 554	26 554	16 554	16 555	494 325
Etudes et sondages	185 000	185 000				80 000	105 000							185 000
Etudes réglementaires	40 000	40 000					15 000		25 000					40 000
OPC-IC	99 325	0	49 663	49 663				16 554	16 554	16 554	16 554	16 554	16 555	99 325
Etudes juridiques et foncière - géomètre	170 000	170 000			50 000	50 000	20 000	20 000	10 000	10 000	10 000			170 000
Acquisitions	2 203 302	2 203 302	0	0	0	700 000	375 000	375 000	370 000	383 302	0	0	0	2 203 302
Acquisitions	1 430 390	1 430 390				450 000	250 000	250 000	250 000	230 390				1 430 390
Indemnités d'évictions	772 912	772 912				250 000	125 000	125 000	120 000	152 912				772 912
Mise en état des sols	367 620	13 368	354 252	0	0	0	13 368	118 084	118 084	118 084	0	0	0	367 620
Démolition	334 200		334 200					111 400	111 400	111 400				334 200
Honoraires de MOE travaux de désamiantage	33 420	13 368	20 052				13 368	6 684	6 684	6 684				33 420
Travaux (y compris MOE)	6 050 143	223 187	129 094	5 697 863	0	100 000	123 187	46 365	41 365	1 859 530	1 901 725	1 901 725	76 186	6 050 143
Travaux VRD	5 454 676			5 454 676						1 818 225	1 818 225	1 818 225		5 454 675
Honoraires de MOE	545 468	218 187	109 094	218 187		100 000	118 187	36 365	36 365	36 365	75 000	75 000	68 186	545 468
Honoraires SPS / bureau de contrôle	50 000	5 000	20 000	25 000			5 000	10 000	5 000	5 000	8 500	8 500	8 000	50 000
Frais divers	5 000	1 620	1 500	1 880	1 620	0	1 500	0	1 880	0	0	0	0	5 000
Frais de publication	5 000	1 620	1 500	1 880	1 620		1 500		1 880					5 000
TOTAL CHARGES (hors frais MO)	9 120 390	2 886 139	534 508	5 749 405	51 620	930 000	653 055	576 003	582 883	2 387 530	1 928 279	1 918 279	92 741	9 120 390

FRAIS DE MAITRISE D'OUVRAGE	710 000	330 000	80 000	300 000	120 000	50 000	35 000	70 000	95 000	115 000	75 000	75 000	75 000	710 000
TF	330 000	330 000			120 000	50 000	35 000	35 000	60 000	30 000				330 000
TO1	80 000		80 000					35 000	35 000	10 000				80 000
TO2	300 000			300 000						75 000	75 000	75 000	75 000	300 000

TOTAL CHARGES	9 830 390	3 216 139			171 620	980 000	688 055	646 003	677 883	2 502 530	2 003 279	1 993 279	167 741	9 830 390