

DEPARTEMENT  
DE LA  
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté-Egalité-Fraternité

Nombre de Membres composant :  
Le Conseil Municipal : 53  
  
En exercice : 53  
  
Présents : 29



N°040

REGISTRE  
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 27 MARS 2025

**L'AN deux mille vingt-cinq, le 27 mars**, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 21 mars 2025, s'est réuni Hôtel de Ville - Salle du Conseil municipal à sous la présidence de Monsieur Pierre SACK, Adjoint au Maire.

Etaients présents : SACK Pierre, LENZI Ling, HADJI-GAVRIL Michel, BAZIZ Yasmina, MONTEIRO Miguel, BIDAL Damien, DAUVERGNE Véronique, MARTIN Samuel, BOUZIDI Zakia, MESSEZ Marie-Françoise , DANDRIEUX Dominique , DESIR Sandrine, ALLAIN Philippe, LOE Patricia, GODIN Guillaume, OZHAN Mizgin, Adjoints au Maire

DESCAMPS Alain, LE ROY Franck, VACHER Annie, FAUCHEUX Gilbert, HE Dominique, CAMBIANICA Robin, GONCALVES PEIXOTO Maria Elisabete, HOCINE Massinissa, KARROUMI Sofienne, BELAIR Katalyne, NAULEAU Pierre-Yves, COHEN-HADRIA Yonel, DJEBBARI Nabila, Conseillers Municipaux et Conseillers Municipaux délégués.

Etaients absents : AUGY Thierry, SCHROEDER Cédric, EMEL Maryse, CHIKHDENE Zayen, GUERRIEN Marc, NIFEUR Nadège, KARMAN Jean-Jacques, BOUCHA Safia, DAGUET Anthony, NEDELEC Soizig.

Excusés :

**OBJET : Convention tripartite entre Plaine commune, la Ville d'Aubervilliers et la société CDC Habitat Action Copropriétés-Copropriété dite "Les Joyeux"**

**LE CONSEIL,**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29, L.2122-17, L. 2122-21, L. 5219-2 à L. 5219-5 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-1 à L103-4 relatifs aux opérations d'aménagement et L. 103-2 à L. 103-6 relatifs à l'approbation de la concertation ;

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

Vu le décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Saint-Denis ;

Vu la délibération du conseil communautaire CC-16/1332 du 19 janvier 2016 portant élection du président du conseil de territoire ;

Vu le Programme local de L'Habitat 2022-2027 approuvé en Conseil de Territoire le 28 juin 2022 ;

Vu le protocole de préfiguration du NPNRU de Plaine Commune adopté en 2016 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain d'Aubervilliers en date du 21 décembre 2023 ;

Vu la délibération n°21 du Conseil municipal du 4 juillet 2020 désignant Monsieur Pierre SACK comme 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune CT-24/3623 du 31 janvier 2024 approuvant la création de l'opération d'aménagement visant à recycler la copropriété « Les Joyeux » et le lancement de la procédure de consultation ;

Vu la décision de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune DP-24/1263 du 7 février 2024 relative à la saisine du Tribunal Judiciaire de Bobigny aux fins de désignation d'un expert chargé de constater l'état de carence de la copropriété ;

Considérant l'opération d'aménagement confiée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à CDC Habitat Action Copropriété dont le bilan prévisionnel s'établit à 24 009 767 € TTC avec un montant de subvention de la Ville fixé à 2 639 655 € ;

Considérant que les dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités territoriales prévoient « qu'en cas d'absence, de suspension, de révocation ou de tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé, dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations » ; que Madame le Maire est empêchée ;

Considérant que Monsieur SACK a été élu 1<sup>er</sup> adjoint par délibération du 4 juillet 2020 susmentionnée ;

Considérant que la présente délibération ne peut attendre le retour de Madame le Maire ; qu'il est donc nécessaire que Monsieur SACK, 1<sup>er</sup> adjoint, puisse signer la présente délibération pour le maire empêché sur le fondement des dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités territoriales susmentionné ;

Adoption à la majorité par 31 pour, 5 contre (Pierre-Yves NAULEAU , Zishan BUTT, Evelyne YONNET-SALVATOR, Yonel COHEN-HADRIA, Nabila DJEBBARI) , 6 se sont abstenus( Sandrine GRYNBERG DIAZ, Maria Elisabete GONCALVES PEIXOTO, Massinissa HOCINE, Sofienne KARROUMI, Katalyne BELAIR, Fatima YAOU ) , 1 ne prend pas part au vote ( Miguel MONTEIRO)

#### **DELIBERE :**

**APPROUVE** la convention tripartite de financement concernant la copropriété « Les Joyeux » entre la ville d'Aubervilliers, CDC Habitat Action Copropriétés et l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, annexée à la présente délibération.

**APPROUVE** le montant prévisionnel de la subvention de la Ville d'Aubervilliers en numéraire au déficit de l'opération qui est fixé à 2 639 655 €.

**AUTORISE** Monsieur SACK à signer ladite convention ainsi que tout document relatif à la présente délibération.

**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



Dal 60

**OPERATION AMENAGEMENT POUR  
DANS LE CADRE DU NPNRU D'AUBERVILLIERS**

**CONVENTION TRIPARTITE**

**ENTRE**

**La Ville d'Aubervilliers** représentée par son maire, Karine Franclet, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du .....devenue exécutoire le .....

Ci-après dénommée « la Ville »,

**ET**

**L'Établissement Public Territorial Plaine Commune**, représenté par son Président, Monsieur Mathieu HANOTIN, dûment habilité à cet effet par une délibération du .....

Ci-après dénommé « le concédant »,

**ET**

**La société CDC Habitat Action Copropriétés**, société par actions simplifiée au capital de 30 000 000 euros, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée sous le n°853 319 036 au registre du commerce et des sociétés de Paris,  
Représentée par sa Présidente, la société ADESTIA, société par actions simplifiée immatriculée sous le n°428 783 302 au registre du commerce et des sociétés de Paris, elle-même représentée par Christophe CAPPE, en sa qualité de Président,  
Agissant en qualité de mandataire solidaire du groupement conjoint constitué avec la société CDC Habitat Social, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 281 119 536 euros, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée sous le n°552 046 484 au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Ci-après dénommée « le concessionnaire ».

## PREAMBULE

L'Établissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune regroupe 9 communes, pour plus de 450000 habitants. Avec le transfert de la compétence Habitat en 2004, l'EPT s'est attaché à mettre en œuvre et piloter des dispositifs programmés dédiés à l'amélioration de l'habitat privé.

Depuis le début des années 2000, Plaine Commune a connu une forte croissance démographique.

Cette croissance s'est accompagnée de celle du parc de logements neufs. Néanmoins, Plaine Commune compte un certain nombre de secteurs comportant des copropriétés fragiles ou dégradées qui connaissent des difficultés grandissantes. Celles-ci constituent, pour un grand nombre d'entre elles, un parc social de fait accueillant une population aux revenus modestes, dans des logements sans confort, aux loyers élevés.

La lutte contre l'habitat indigne et le traitement durable des copropriétés en difficultés constituent donc une priorité depuis plusieurs années, formalisée dans l'axe 4 du programme d'actions du PLH 2016-2021 de Plaine Commune, puis dans les axes 5 et 6 du PLH 2022-2027, ces actions prioritaires constituent le cadre d'exécution des dispositifs mis en place par l'EPT afin de poursuivre la requalification de l'habitat indigne et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.

Plaine Commune pilote ainsi des dispositifs dédiés au redressement des copropriétés, tant d'un point de vue technique que financier (plans de sauvegarde, Opah-Copropriétés Dégradées,...), ainsi que des opérations de recyclage des copropriétés, lorsque le redressement n'est plus envisageable. Ces opérations peuvent être imbriquées dans des périmètres de rénovation urbaine, et notamment celui du Nouveau Programme National de rénovation Urbaine (NPNRU). Elles concernent notamment des copropriétés construites avant les années 1980 qui connaissent des phénomènes de dégradation importants : marché immobilier qui s'effondre, départ des occupants les plus fortunés, arrivée de propriétaires bailleurs investisseurs ou malveillants, nouveaux propriétaires occupants aux profils modestes, équilibres de gestion remis en question avec une majorité de propriétaires défaillants mettant en péril le fonctionnement et l'entretien courant de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes.

L'ensemble immobilier dit « Les Joyeux » situé en lisière du quartier de la Maladrerie et du quartier Emile Dubois à Aubervilliers, se compose de 2 bâtiments R+4 comptant au total 80 logements formant une copropriété.

Construit en 1958, l'immeuble a souffert, dès sa mise en copropriété en 1974, d'un manque d'entretien, d'une gestion défaillante de syndics successifs et d'une accumulation des impayés de charges courantes et de dettes aux fournisseurs, qui a conduit à sa mise sous administration judiciaire en 2014. L'incapacité des copropriétaires à engager les travaux nécessaires a entraîné une dégradation du bâtiment (défaut d'étanchéité de la toiture, infiltrations, insalubrité des sous-sols, dysfonctionnements récurrents du système de chauffage collectif, dégradation des balcons).

En 2015, l'administrateur judiciaire a fait évaluer les travaux d'urgence à 2 millions d'euros (soit 25 000€ par logement) et a signalé au TGI une situation financière « gravement obérée » et un « bâti dans un état inquiétant », nécessitant la mise en place d'une opération lourde de type Plan de Sauvegarde. Une première phase d'élaboration de plan de sauvegarde a donc été lancée début 2016 pour réaliser un diagnostic technique et social (CF diagnostic OZONE de 2018) et évaluer la faisabilité de deux hypothèses, afin d'orienter l'action publique : la réhabilitation ou la démolition de la copropriété.

L'étude a évalué le coût de réhabilitation à 4,4 millions d'euros (dont 1,4M€ de travaux de sécurité), et conditionné sa faisabilité à un financement public très important, permettant de réduire au minimum la participation des copropriétaires (630 000€, soit 5500€ par logement – hors travaux privatifs estimés à une moyenne de 6600 € par logement). L'étude a également étudié un scénario de démolition. A l'issue de sa présentation, la Maire alors en fonction a souhaité soumettre au vote des copropriétaires les deux scénarios en s'engageant à soutenir l'option retenue, qui a été le projet de réhabilitation.

Mais en 2017, la baisse des financements publics a obéré la faisabilité du plan de sauvegarde. La création du Plan Initiatives Copropriétés en 2019 a toutefois permis d'intégrer la copropriété (au titre

Le Concessionnaire est membre du Comité de Pilotage, présidé par le Président du Concédant ou ses représentants (notamment la Vice-présidente à la rénovation urbaine et à la lutte contre le logement indigne).

Il rassemble l'ensemble des partenaires de l'Opération et sera composé :

- Du maire d'Aubervilliers ou ses représentants ;
- De représentants permanents des services concernés du Concédant (Mission Habitat Aubervilliers - La Courneuve ; Mission rénovation urbaine d'Aubervilliers ; Secteur aménagement Est) ;
- De représentants du Concessionnaire ;
- De représentants de l'Etat (Préfet de Région et Préfet ou leurs représentants) et de ses services déconcentrés et agences concernées par l'Opération (Bureau de la Rénovation Urbaine de la DRIHL notamment) ;
- De représentants des partenaires publics et privés associés au NPNRU, notamment ceux contribuant aux opérations de relogement des résidents des deux immeubles à démolir ;
- Le cas échéant, de représentants des instances de gestion de la copropriété.

Chacune des Parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du Comité de pilotage, ainsi que les partenaires de l'Opération.

### **1.2 LE COMITE TECHNIQUE**

Instance de préparation du Comité de Pilotage, le Comité Technique est constitué des représentants des services du Concédant, de la Ville d'Aubervilliers et du Concessionnaire. Il est piloté par le référent désigné par le Président de Plaine Commune.

Chacune des Parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du Comité Technique. Le Comité se réunit au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande des Parties.

Les réunions du Comité Technique sont provoquées à l'initiative du Concédant qui en détermine et diffuse l'ordre du jour, et en assure la conduite. Il en prépare les supports en lien avec le Concessionnaire.

Le compte-rendu de chaque Comité Technique est établi et diffusé aux participants par le Concessionnaire après validation par le Concédant.

### **1.3 LE COMITE DE SUIVI**

Instance de suivi opérationnel, il assure l'information régulière des partenaires sur l'avancée des projets et des différents dispositifs. Il rend compte des éventuelles difficultés rencontrées et formule des propositions pour y remédier. Il est constitué de représentants de Plaine Commune, de la Ville d'Aubervilliers et du concessionnaire. Ces réunions sont provoquées à l'initiative du Concédant (Mission Habitat Aubervilliers - La Courneuve) qui en détermine et diffuse l'ordre du jour, et en assure la conduite. Le Concédant est chargé de l'organisation de ce comité, avec l'appui du Concessionnaire et de la Ville d'Aubervilliers, le cas échéant.

Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Il se réunira au moins une fois par trimestre, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

## **ARTICLE 2 – TRANSMISSION DES DIA**

Conformément au traité de concession, l'EPT Plaine Commune, en tant que Concédant délègue au Concessionnaire, CDC Habitat Action Copropriétés, l'exercice du droit de préemption urbain ainsi que son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'Opération.

Néanmoins, la Ville d'Aubervilliers étant le guichet unique de réception des DIA en application de l'article L213-2 du code de l'urbanisme, la direction de l'Urbanisme de ladite Ville d'Aubervilliers

### **3.3 MODALITES DE VERSEMENT**

L'Aménageur sollicitera le paiement des participations du Concédant et des subventions de la Ville dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini et selon les modalités suivantes :

- l'Aménageur sollicitera le versement de 100% de leur montant annuel tel qu'inscrit au sein du traité de concession ou du dernier avenant au traité **au mois de mai de chaque année** ;
- Le concédant et la Ville s'engagent à procéder au versement dans les 2 mois suivant réception de la demande de versement.

### **3.4. EVOLUTION DES PARTICIPATIONS**

Sauf en cas d'avenant étendant le périmètre de l'opération et/ou intégrant de nouveaux immeubles et parcelles ou en cas de survenue d'un événement imprévu n'engageant pas la responsabilité du concessionnaire qui entraînerait le dépassement du déficit prévisionnel, le montant des participations ne pourra pas excéder la somme totale indiquée ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de modification des documents d'urbanisme ayant un impact sur le développement du projet immobilier inscrit dans le traité de concession d'aménagement, la Ville d'Aubervilliers s'engage à réexaminer ses modalités d'interventions et à prendre en charge les incidences financières en résultant directement.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant. Les parties s'engagent à se rencontrer en vue de convenir par avenant de la modification du montant de la participation du concédant et de l'échéancier de versement de cette participation.

## **ARTICLE 4 – MODALITÉS DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DES SUBVENTIONS**

La CDC Habitat Action Copropriétés devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effective des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRACL), dans les conditions prévues dans le titre 18 article 18.1 du traité de concession d'aménagement.

De la même manière, il est prévu que la société CDC Habitat Action Copropriété devra rendre compte de l'utilisation à la Ville d'Aubervilliers de la subvention accordée.

A cet effet, la société CDC Habitat Action Copropriété adressera au plus tard le 30 juin de chaque année, et cela jusqu'à la fin de la concession, le CRACL dans lequel est précisé le montant de la subvention effectivement perçue. Ce document fera apparaître également les cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

La Ville d'Aubervilliers a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

## **ARTICLE 5 – INFORMATIONS MUTUELLES**

Le concédant, la Ville et le concessionnaire s'informent en tout temps de l'avancée de l'opération d'aménagement et de ses évolutions. Les évolutions substantielles (y compris calendaires), notamment, devront recevoir l'agrément de toutes les parties. En cas de recours contre toute délibération ayant trait au développement du projet (modifications éventuelles du PLU, demande de DUP ou toute autre procédure), les parties conviennent de s'informer mutuellement.

Durant la phase d'acquisition foncière, le concessionnaire transmet aux parties le tableau de suivi des acquisitions et d'avancement des procédures tous les deux mois.

## ARTICLE 11 – DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Ville d'Aubervilliers à la CDC Habitat Action Copropriétés en application de la présente convention seront versées sur le compte bancaire de la CDC Habitat Action Copropriétés.

## ARTICLE 12 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant, la Ville d'Aubervilliers et le concessionnaire au titre de l'exécution de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif dans le ressort duquel la présente concession est exécutée, soit le Tribunal Administratif de Montreuil, conformément aux dispositions de l'article R. 312-11 du code de justice administrative.

Fait à Saint-Denis, le.....  
(en trois exemplaires originaux)

**Pour Plaine Commune**

**Pour la Ville d'Aubervilliers  
Pour le Maire empêché,  
Pierre SACK  
1<sup>er</sup> Adjoint au Maire**



**Pour la société CDC Habitat Actions Copropriétés,  
concessionnaire de l'opération d'aménagement**