



Le 2 Juillet 2012

**COMPTE RENDU  
DU COMITE DE PILOTAGE  
CROIX BLANCHE**

Réf. : JN/CP - DP

Veillez trouver, ci-après, le compte rendu du comité de pilotage Croix Blanche qui s'est déroulé le

*Judi 28 juin 2012*  
réfectoire des Prévoyants

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Julien Nemeth  
Directeur du service Démocratie participative &  
Politique de la ville

<b>Présents :</b>	<u>Titulaires Présents :</u> M. Gente, M. Challier, M. Boulanger, M. Cuzon, M. Dazzan, Mlle Delamare, Mme Diot M. Duviezbourg, M. Giami, Mme Granet, M. Leclerc, Mme Loeb-Langlois, M. Meslem, Mme Pluquet,  <u>Suppléants Présents :</u> M. Bougourd, Mme Delamare, M. Vincent.	<u>Services administratifs :</u> Mme Bellet - Cabinet du Maire, M. Carleschi - DGST, M. Nemeth - Démocratie participative.
<b>Excusés :</b>	<u>Excusés :</u> M. Boutaric, M. Bloch, M. Chaussat, M. Cahenzli.	

Jeudi 28 juin, de 19H30 à 22H00 s'est tenu le deuxième comité de pilotage Croix Blanche.

En introduction, Monsieur Philippe Gente (Adjoint du Territoire 5) rappelle le cadre de la concertation sur le projet Croix Blanche :

Les éléments suivants sont intangibles et délimitent le cadre dans lequel doit s'opérer la concertation :

- Construction de logements, dont 30 % de logements sociaux moyenne sur l'ensemble des périmètres inscrits dans la convention signée avec l'EPFIF.
- Intégration d'une mairie annexe, voire d'un deuxième équipement public : volonté d'améliorer le service public sur le sud de la ville.
- Equilibre de l'opération : le projet ne doit pas peser sur le budget municipal et donc, in fine, sur les contribuables.
- 3 scénarii entre 30 et 65 logements (proposition du Maire).
- Définir le projet le plus rapidement possible, afin d'éviter les surcoûts du projet (taxes, frais de portage, etc...).

Suite à l'introduction de M.Gente, Mme Loeb-Langlois, Mme Diot et M. Boulanger interviennent. Les points soulevés dans leur intervention sont les suivants :

Le comité de pilotage est-il légitime pour mener cette concertation ?

La présidence doit-elle être assurée par un élu ?

P. Gente rappelle que le comité de pilotage est une instance consultative, mise en place par la municipalité afin de mettre en œuvre un projet, piloté par la ville, qui soit le plus en adéquation possible avec les attentes des riverains.

A. Cuzon explique que selon lui, afin de préserver notamment le patrimoine arboricole, mais également afin d'assurer une bonne insertion du projet dans le quartier, une modification du PLU devrait être nécessaire. Il insiste sur le fait, que selon lui, il faut privilégier les maisons de ville, la protection des arbres, l'imperméabilité des sols.

M. Meslem demande si la ville a déjà prévu un cahier des charges, ce à quoi les élus répondent par la négative.

Mme Loeb-Langlois exprime des craintes quant aux marges de manœuvre laissées au comité de pilotage notamment sur la hauteur des bâtiments. M. Challier explique que le comité de pilotage intervient au tout début du projet.

M. Boulanger fait état de remarques de M. Chaussat et de M. Cahenzli et insiste sur le fait qu'une présidence du comité de pilotage soit désignée.

M. Challier rappelle le cadre financier du projet et explique que le coût d'acquisition, de démolition de gardiennage, les taxes et les frais de portage, portent le coût actuel du projet à 2 millions d'euros. Il insiste sur le fait que plus le temps passe et plus le projet coûte et l'équilibre financier sera difficile à trouver. Il indique qu'en 2005, le prix du terrain était de 145 000 € mais que l'ancienne municipalité n'a pas souhaité préempter.

M. Leclerc exprime des doutes quant au fait que la municipalité n'ait pas encore de projet. Les élus et le Directeur Général des Services Techniques affirment le fait que la municipalité n'a aucun projet défini sur ce terrain et que le rôle du comité de pilotage est de participer à sa définition.

Mlle Delamare intervient pour émettre des interrogations quant à la faisabilité, pour une mission de programmation, d'établir des scénarii, ce à quoi M.Carleschi - DGST, rappelle que cela est tout à fait classique dans les projets portés par les collectivités territoriales.

M. Giami explique le contexte d'écriture du courrier cosigné avec Monsieur le Maire et évoque une remise à plat totale du projet, ainsi qu'une non modification du PLU.

M. Boulanger intervient de nouveau sur la présidence du comité de pilotage.

M. Gente indique une nouvelle fois le cadre de la concertation fixée par la municipalité et propose que ceux qui souhaitent s'inscrire dans celui-ci, fassent leurs propositions pour alimenter le cahier des charges, tel qu'il est prévu à l'ordre du jour de la réunion.

Les personnes suivantes sortent alors de la salle ↗

- M. Boulanger.
- M. Giami.
- Mlle Delamare
- Mme Delamare (suppléante)
- M. Vincent (suppléant)
- M. Leclerc

La séance reprend son cours sur l'ordre du jour prévu : rédaction du cahier des charges pour la nomination de mission de programmation d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

M. Carleschi apporte les éléments suivants afin de nourrir la réflexion du comité de pilotage

La présente consultation concerne une mission de programmation pour la réalisation de logements sur le site de la Croix Blanche à Aulnay-sous-Bois, 65 avenue de la Croix Blanche, sur la parcelle de l'ancien centre des impôts. Un plan sera transmis au comité de pilotage.

L'étude s'articulera en trois phases en tranche ferme et 2 tranches conditionnelles.

Phase 1 : Etudes préalables,

Phase 2 : Pré-programme,

Phase 3 : Elaboration de Programme technique détaillé.

Chaque phase d'étude sera précédée d'une communication au comité de pilotage. Les préconisations de chaque phase seront présentées au comité de pilotage avant d'enclencher la phase suivante.

Tranche conditionnelle 1 : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le concours de maîtrise d'œuvre.

Tranche conditionnelle 2 : Suivi de l'adéquation programme projet jusqu'à la phase Avant Projet Détaillé (APD).

Les prescriptions suivantes sont proposées par D. Carleschi et devront être prises en compte pour élaborer la mission.

- Respect de l'étude arboricole : un seul arbre pourra être abattu, les autres devront être protégés.
- Respect de l'étude Géotechnique.
  - création d'un sous-sol pour éviter les remblais
  - rabattement de la nappe par drainage.
- Assurer l'équilibre financier de l'opération. Prévoir une sortie d'opération avec un coût de 4 000€ à 4 200€/m<sup>2</sup>.
- Il y aura entre 20 et 30% de logement sociaux en fonction de l'équilibre de l'opération.
- Les constructeurs devront respecter les chartes de l'environnement et de la construction en cours de validation par les élus.
- Le projet devra permettre la construction de 30 à 65 logements

L'équipe de programmation doit pouvoir accompagner la ville et le comité de pilotage tout au long du projet sur ses différents aspects.

Une pluridisciplinarité est indispensable et l'équipe devra comporter au maximum les compétences suivantes :

1. Programmiste,
2. Economiste de la construction,
3. Ingénieur HQE,
4. Ingénieur spécialisé dans le diagnostic technique (structure,...).

L'équipe devra présenter au moins 3 scénarii au comité de pilotage.

Les prescriptions suivantes sont précisées par les membres du comité de pilotage.

Une cartographie des puits sur le quartier doit être établie afin d'éviter tout impact négatif du projet sur ces derniers.

Des hypothèses devront être développées en essayant de maintenir le zonage du PLU actuel (zone UG). Toutefois, c'est la qualité du projet qui doit primer afin de valoriser un maximum le quartier. Il est précisé qu'aucune hypothèse de constructibilité n'est exclue, mais que ces données ne peuvent être intégrées en tant que telles dans le cahier des charges dont l'objectif est la nomination d'une mission de programmation qui étudiera toutes les hypothèses en fonction des faisabilités techniques et des contraintes liées à l'assiette foncière sur laquelle sera développée le projet.

Les logements du rez-de-chaussée seront des logements livrés adaptés pour les personnes handicapées.

Privilégier dans la mesure du possible les petits logements pour les jeunes et les personnes âgées.

Produire des études scolaires et démographiques afin d'envisager l'impact du projet sur le quartier.

Produire des études de circulation et de stationnement sur la rue.

M.Cuzon souhaite qu'un cahier d'acteurs soit ouvert pour ce projet.

A la demande de M. Cuzon, un cahier d'acteurs sera ouvert où seront intégrés tous les comptes rendus ainsi que les éventuelles contributions relatives au projet.

La date du prochain comité de pilotage est fixée au jeudi 06 septembre à 19H30, le lieu restant à définir.

M. Carleschi fera parvenir au comité de pilotage les premiers éléments de rédaction du cahier des charges, qui sera complété et finalisé lors de la prochaine réunion du comité de pilotage.

## **NOTE EXPLICATIVE**

### ***Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage***

#### **Maîtrise d'ouvrage**

On appelle **maître d'ouvrage** (parfois **maîtrise d'ouvrage**, notée *MOA*) l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé **ouvrage**.

#### **Maîtrise d'œuvre**

Le **maître d'œuvre** (ou **maîtrise d'œuvre**, notée *MOE*) est l'entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixés par ce dernier conformément à un contrat. La maîtrise d'œuvre est donc responsable des choix techniques inhérents à la réalisation de l'ouvrage conformément aux exigences de la maîtrise d'ouvrage.

#### **Assistance à maîtrise d'ouvrage**

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est un contrat selon lequel un maître d'ouvrage public fait appel aux services d'une personne publique ou privée pour faire les études nécessaires à la définition et à la réalisation du projet. L'assistance à maîtrise d'ouvrage a donc pour mission d'accompagner la Maîtrise d'ouvrage (MOA) dans la définition de son projet.

#### **Mission de programmation**

La mission de programmation, prestation intellectuelle, a pour mission de définir un processus de mise en œuvre concertée, raisonnée et coordonnée du projet dans le temps, l'espace, en respectant les impératifs financiers ainsi que les procédures institutionnelles, administratives et juridiques. Elle propose des scénarii de faisabilité au regard de l'ensemble des contraintes inhérentes à ce dernier.

#### **Les différents étapes pour la réalisation du projet Croix Blanche.**

1. Rédaction d'un cahier des charges pour nomination d'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage,
2. Nomination d'une assistance à Maîtrise d'ouvrage,
3. Définition du projet pour la maîtrise d'ouvrage (ville),
4. Cahier des charges pour la nomination d'une maîtrise d'œuvre,
5. Choix de la maîtrise d'œuvre,
6. Définition du projet,
7. Lancement de la consultation aux entreprises + permis de construire,
8. Lancement des travaux.

Dans le projet Croix Blanche, le projet est pour l'instant à l'étape 1.