

## **Conseil municipal du 1er juillet 2016**

### **Zac Aragon**

#### **Intervention de Natalie Gandais**

Madame Isabelle Hamidi, ayant introduit un recours sur ces sujets, ne participera ni au débats ni aux votes des rapports 207, 208,209 et 210.

Monsieur le Maire,

Je voudrais d'abord préciser jusqu'où, quand j'étais adjointe en charge de l'urbanisme, je connaissais et partageais - ou pas - avec vous le dossier de la Zac Aragon.

Nous avons ensemble, au début du mandat, le 14 mai 2014, rencontré la Sadev pour lui demander de modifier l'ensemble du projet afin respecter les engagement que nous avons pris l'un et l'autre, pendant la campagne électorale, vis à vis de l'association des habitants et riverains du quartier Aragon : une diminution générale des hauteurs, des épannelages qui respectent le voisinage des pavillons, notamment la suppression de la tour de 13 étages prévue au terrain Mollicone, et un petit secteur de maisons de villes là où sont les maisons des personnes les plus désireuses de rester. Ce qui nous est d'ailleurs rappelé dans le courrier qu'ils nous ont adressé aujourd'hui. La Sadev nous a alors remis trois scénario, annonçant un manque à gagner de 17 millions d'euros pour le scénario qui respectait la totalité des souhaits des habitants.

A cette époque, je n'avais guère le moyen de vérifier la réalité de ce manque à gagner. Aujourd'hui, j'ai quelques doutes, ayant eu l'occasion, avec la mise en concurrence de la Halle des sports, de voir comment une entreprise était capable de sortir de son chapeau 3,5 millions d'euros supplémentaires pour emporter le marché d'un immeuble sur un terrain de 3000m<sup>2</sup>... La Zac Aragon, ce sont 28 000 m<sup>2</sup>, tout de même...

Nous avons bien envisagé de résilier la convention avec la Sadev et de rechercher un nouvel aménageur. Plusieurs se sont montré intéressés, BNP Paribas, et Vinci sont venus visiter le site, dans l'éventualité d'un nouvel appel d'offre.

Mais, de votre propre chef et sans me consulter, vous avez décidé finalement de garder la Sadev (soi-disant pour faciliter vos négociations sur Campus Grand Parc). Vous avez annoncé un jour avoir trouvé un promoteur qui travaillerait avec la Sadev tout en respectant les souhaits de « presque tous les habitants » (selon vous), et là, nous avons compris que vous aviez décidé d'un scénario intermédiaire, diminuant certes les hauteurs (notamment sur l'îlot Mollicone), remplaçant des surfaces de bureaux par des surfaces de logement pour une meilleure rentabilité, et en renonçant au petit secteur de maison de villes, et en sacrifiant délibérément les habitants du "triangle" qui souhaitaient rester.

Ce n'est que bien plus tard, une fois la convention entre Sadev et Promogerim approuvée par le conseil, que j'ai été invitée à des réunions de pilotage avec Promogerim. Il me restait à donner mon avis sur la couleur des ascenseurs et... à chercher des solutions pour les futurs délogés. A ce jour, plusieurs d'entre eux sont très loin d'un accord, ils viennent de nous l'écrire.

En revanche, dans le cadre de la révision du PLU, je me suis occupée de la Zac Aragon, et j'ai fini par obtenir notamment qu'elle soit soumise à un règlement de zone... mais souvenez-vous comme la Sadev a été pressante dans l'élaboration du PLU. Elle a fait retirer au dernier

moment l'examen du PADD, qui a été ainsi retardé d'un mois, elle a tenté jusqu'au bout de nous empêcher d'inscrire une zone de protection des pollutions de l'autoroute... Elle a d'ailleurs refusé qu'on inscrive les épandages de la Zac Aragon (UAb) alors qu'on a pu en instaurer dans la Zac Campus Grand Parc (UAa).

Concernant ce qui nous est présenté ce soir :

### **Le dossier de réalisation**

D'abord, pourriez-vous préciser ce que nous votons. Car nous avons bien reçu le rapport 207 mais pas la délibération qui va avec...

14 pages pour le dossier de réalisation. Comme celui qui nous avait été présenté pour Campus Grand parc, ce dossier est désespérément mince.

Merci de la transmission du document présenté à la réunion publique. Toutefois, a-t-il une valeur contractuelle? Comment se fait-il qu'il ne soit pas reproduit dans le dossier de réalisation??

Nous continuons de penser qu'une autre issue aurait été possible - notamment pour les personnes âgées que vous voulez expulser - si vous aviez accepté de remettre en concurrence les aménageurs, c'est pour cette première raison que nous voterons « contre » le dossier de réalisation.

### **Le programme des équipements publics**

Je n'ai aucun souvenir d'avoir été sollicitée pour l'abandon de tout équipement public dans la Zac, mais force est de constater cet abandon.

Car les voiries inscrites dans le document ne sont pas des équipements publics. C'est la moindre des choses, pour l'aménageur, de refaire les rues après les avoir endommagées avec ses chantiers, c'est même la définition de l'aménageur, de s'occuper des rues et des réseaux qui vont desservir les immeubles...

Donc, aucun équipement public, mais un fond de concours d'1,2 millions, pour contribuer à la réalisation de l'école des réservoirs. Et, monsieur Moëne-Loccoz a bien précisé lors de la deuxième commission, pas de PUP ni de taxe d'aménagement dans une Zac.

J'ai voulu comparer ce montant de 1,2 millions pour la réalisation de 700 logements (soit 1714 euros par logement) aux PUP que nous réclamons aux promoteurs qui interviennent dans le diffus.

En 2015, nous avons perçu 1 074 000 euros pour les permis de construire 316 logements, soit en moyenne 3400 euros par logement.

En 2016, vous prévoyez de percevoir 1 075 000 euros pour la construction de 241 logements, soit en moyenne 4 460 euros par logement.

Avec 1714 euros, le compte n'y est pas et le fond de concours ne correspond pas à la réalité des besoins de financement de l'école des Réservoirs.

Pour cette deuxième raison, nous voterons « contre » la programmation des équipements publics.

### **L'enquête publique**

Nous sommes solidaire des habitants menacés d'expropriation, qui voudraient pouvoir rester chez eux. Nous sommes bien sûrs désireux que des négociations puissent résoudre la plupart des situations individuelles, mais nous avons promis qu'il n'y aurait pas d'expropriation. Et à ce jour, je le répète, aucun accord amiable ne semble trouvé.

Pour cette troisième raison, nous votons « contre » le rapport 209

D'autre part, et nous interviendrons dans ce sens à l'enquête publique, nous soulignons que les 25% de logement sociaux (y compris les logements en accession sociale à la propriété), ce n'est pas la définition des logements sociaux que nous avons inscrite dans le PLU, qui sont les logement LOCATIFS sociaux au sens de la loi SRU.

Et enfin, nous dirons aussi à l'enquête publique que ce dossier de réalisation, bien que très mince, et bien que la Sadev ait énormément fait pression sur la rédaction du PLU, et bien malgré tout, ce dossier de réalisation n'est pas conforme au PLU.

C'est fortuitement, en cherchant à répondre aux attaques des élus socialistes sur les espaces verts, en relisant les observations des services de l'État, que je me suis souvenue que le diagnostic, p. 133 du volume 1 du Rapport de présentation, indique 390 logements pour la sac Aragon, quand le diaporama en annonce 700...

Ce sont deux raisons supplémentaires de voter contre.