

## Communiqué – collectif Pantin Impulsion

### **Cinquante familles victimes collatérales d'un conflit entre la Mairie de Pantin et le constructeur Eiffage.**

### **Un gaspillage de millions d'euros d'argent public injustifiable.**

#### **L'historique**

**En juin 2019**, une cinquantaine de familles ont réservé un logement en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein du programme immobilier situé 30-34 avenue Edouard Vaillant à Pantin dans le cadre d'un marché public remporté par la société Eiffage Immobilier en juillet 2018. Porté par la ville garantissant des prix maîtrisés pour les acquéreurs Pantinois et de très fortes ambitions écologiques, ce projet immobilier compte 72 logements dont 24 logements sociaux ainsi qu'un équipement municipal d'une surface de 1250 m<sup>2</sup> avec un Centre Municipal de Santé, la réalisation d'une voie d'accès au futur parc de l'écoquartier et une voie de desserte pompiers.

Le succès a été immédiat, une partie des acquéreurs a passé jusqu' à 30 heures sur le trottoir pour y accéder, la majorité de ceux-ci étant déjà Pantinois et seules 3% de ces acquisitions concernent de l'investissement locatif.

**En septembre 2019**, soit un an après la signature du traité de concession d'aménagement, Eiffage Immobilier a indiqué à la Mairie "ne pas pouvoir être en mesure, pour des raisons techniques et réglementaires, de réaliser les façades en briques de terre crue et propose donc de les remplacer en terre cuite" en compensant par d'autres techniques les objectifs écologiques de la concession globale.

**En décembre 2019** les acquéreurs apprennent que la mairie met en demeure Eiffage de respecter ses engagements.

**En janvier 2020**, lors d'une réunion qu'ils ont sollicitée, les réservataires apprennent du Maire qu'il n'avait pas estimé nécessaire d'étudier la contre-proposition formulée par Eiffage pour contourner les difficultés techniques apparues après plus d'1 an d'étude, liées à l'usage de briques de terre crue et qu'il prévoit d'annuler le traité de concession lors d'un vote à Est Ensemble (niveau intercommunal) le 4 février.

La proposition alternative répond pourtant toujours au cahier des charges, sans modifier le projet dans son ensemble et propose toujours une construction exemplaire écologiquement.

Le maire avance encourir un risque pénal ainsi qu'un risque administratif, et s'engage à demander et nous transmettre un avis juridique confirmant ceci courant Janvier.

Les acquéreurs présents lors de cette réunion, après avoir consulté un grand nombre de personnes (architectes, urbanistes, bureaux d'études, avocats en droit immobilier, politiques) décident de se constituer en collectif et de se faire accompagner d'un avocat collectif.

**Le 30 Janvier** Eiffage reçoit 4 membres du collectif, lors duquel ils nous présentent la proposition initiale, les différentes études qui ont été faites, l'impossibilité technique et l'alternative proposée. Ils nous confirment n'avoir eu aucun retours sur leur proposition alternative, et nous indiquent qu'ils souhaitent tout faire pour voir aboutir le projet. Sont présents côté Eiffage, Vincent Locussol (Directeur Opérationnel), Lydie Dujardin (Directrice adjointe Eiffage aménagement), Aurore Musy (Directrice de programmes), et Franck Faucheux (Directeur des innovations).

**Le 4 février 2020**, à la veille des municipales et à 1h du vote initialement prévu, le maire, Mr Bertrand Kern, reçoit 2 membres du collectif en présence de Olivia Metz, DGA de Pantin, et Nadia Azoug, aujourd'hui élue EELV dans la majorité PS. Il annonce revenir sur sa décision

(abandonner l'exigence des briques de terre crue), ré-ouvrir le dialogue avec Eiffage et s'engage à accepter le projet si Eiffage parvient à compenser écologiquement en obtenant le label E3C2, le maximum atteignable pour du logement à ce jour.

**En avril 2020**, Eiffage répond à cette demande en proposant un projet répondant à ces exigences. Jusqu'en Juin, la ville comme Eiffage nous parlent de quelques ajustements encore en discussion mais que le projet semble en bonne voie.

**En août 2020**, le maire de Pantin informe les acquéreurs Pantinois qu'il a mis un terme au traité de concession en justifiant que le projet alternatif proposé par Eiffage "ne présente pas les qualités du projet initialement proposé et qui avaient justifié le choix d'Eiffage". *Il annule le projet purement et simplement*. La dernière proposition d'Eiffage certifie pourtant l'obtention du label.

**En septembre 2020**, Eiffage nous informe qu'ils contestent formellement le bien-fondé de la décision au tribunal administratif de Montreuil et ils nous informent que nos réservations sont toujours valables. Ce jugement a peu de chances de donner son verdict avant 18 mois.

L'important projet de vie que représente l'achat d'un appartement pour chacun d'entre nous est donc suspendu à cette décision. Au-delà de la période difficile que nous traversons tous avec la COVID-19, nos chances d'accéder à la propriété et nos projets de vie s'effondrent. A Pantin, le prix de l'immobilier s'envole depuis plusieurs années, et encore plus dans l'année écoulée depuis notre réservation, +15 à 18% dans certains quartiers !

A aucun moment, nous n'avons le sentiment que l'impact sur nos situations et le préjudice qui est le nôtre n'est considéré dans ce conflit.

Les réservataires estiment que cette **décision est inacceptable** et que la Mairie et Eiffage font preuve d'un manque de transparence puisque les éléments précis et légaux du dossier n'ont pas été transmis au Collectif des réservataires "COLLECTIF IMPULSION PANTIN" qui en a fait la demande à plusieurs reprises et que la mairie leur avait promis il y a plus de 6 mois. Nombre de nos courriers avec des questions précises et légitimes n'ont obtenu purement et simplement aucune réponse.

De plus, la mairie comme Eiffage ont un devoir contractuel via une concession d'aménagement d'œuvrer de concert et avec bonne volonté pour la réalisation du projet avec tous les moyens à leurs dispositions. A aucun moment, cette volonté ne semble avoir été réelle, de nombreux mois ont été perdus par ces postures et refus de discussion.

Jamais un traité de concession n'a été abandonné à ce stade. D'autant plus, que les raisons évoquées semblent bien faibles à la vue de la problématique initiale, des enjeux sociaux et écologiques de la ville.

### **Beaucoup de questions sans réponse ?**

Nous sommes convaincus que les motivations de ne pas laisser se réaliser ce projet ne sont ni sociales, ni écologiques, ni juridiques. Cela laisse forcément planer un parfum de suspicion quant à la finalité réelle d'une telle décision.

Nous avons pu constater un certain nombre d'incohérences que nous souhaitons mettre sur la place publique :

- **Comment le Maire justifie-t-il que la décision de mettre un terme au traité de concession n'ait pas été soumise au vote du Conseil de Territoire d'Est-Ensemble**, alors qu'en février 2020, cette même décision devait faire l'objet d'une délibération ? Pour ne pas ébruiter, ni avoir à justifier quoi que ce soit ?

- **Pourquoi le Maire minimise-t-il tous les autres aspects du bâtiment, pourtant encore vantés il y a quelques mois par la ville elle-même** (chaufferie biomasse, récupération eaux de

pluie, bornes de recharges électriques, toitures végétalisées, isolation acoustique, bilan carbone et énergétique exemplaire...) ? Pour essayer de présenter la brique de terre crue comme la seule plus-value du projet ?

Pourtant, l'incertitude sur la faisabilité technique de ces briques en façade était spécifiée dès la présentation au concours, cela n'a pas empêché le jury et son bureau d'étude de choisir ce projet. Pourquoi alors cela aurait été décisif dans l'attribution du concours ?

#### **- Pourquoi le Maire a-t-il fait une volte-face juste après les élections ?**

Dans une réunion du 4 février 2020, le Maire, s'agaçant notamment de la présence du collectif dans le débat public, affirme, devant plusieurs témoins, abandonner l'exigence de l'utilisation de briques de terre crue sous réserve qu'Eiffage puisse délivrer un projet répondant aux exigences du label E3C2. Ce dernier point est aujourd'hui atteint et certifié par Eiffage dans sa proposition. Pour rappel, ces propos ont été tenus quelques semaines avant les élections et il a changé d'avis après avoir été élu!

Malgré de nombreuses relances, les résultats de l'analyse indépendante qui caractériseraient le "risque pénal" que le maire encourrait ne nous ont jamais été transmis, il s'y était pourtant engagé pour fin Janvier pour justifier sa position (risque pénal et administratif).

**- Comment un grand groupe comme Eiffage peut-il proposer des prestations qui se révèlent être inopérantes ?** On peut légitimement se poser la question. Aurait-il fait preuve de légèreté ou encore une fois nous cache-t-on quelque chose ?

#### **- Qui va payer si l'affaire va au contentieux ?**

La décision de la Mairie plonge cinquante familles dans le désarroi : certaines ont vendu un bien pour financer leur nouvelle acquisition. D'autres ont obtenu un prêt à des conditions avantageuses à une période donnée ou bénéficié de prix maîtrisés. Il est évident que dans le contexte de crise sanitaire doublée d'une crise sociale majeure, beaucoup de réservataires ne pourront plus acheter. L'envolée des prix à Pantin s'est encore accélérée ces derniers mois.

De plus, l'option de la résiliation du traité de concession prise par le maire constitue bien sûr un très grand préjudice pour les réservataires **et également pour tous les Pantinois(es)**.

Au-delà des frais de contentieux,

**Le préfet du 93, dans un avis de Mars, indique au Maire que s'il souhaite dénoncer ce traité de concession, il a obligation de le faire en justifiant le motif d'intérêt général et en dédommageant intégralement le promoteur de tous les frais déjà engagés (études, cabinet d'architectes), et possiblement de tous les bénéfices qu'il aurait dégagés en réalisant ce projet, (indemnisation du gain manqué). On parle ici d'un marché de 25 Millions d'euros.**

**Une mairie PS-EELV envisage donc la possibilité de verser des millions d'euros d'argent public à un grand groupe immobilier pour ne pas réaliser un projet, initié il y a plus de 2 ans, qui pourrait être l'un des plus exemplaires écologiquement dans toute l'île de France ? Gaspillant tout le travail déjà accompli depuis l'attribution du projet, sans aucune considération, ni solution pour ses administrés-réservataires, ni pour ceux souhaitant être néo-pantinois ? Pour tout reprendre à zéro dans plusieurs années ?**

Nous demandons que le Maire de Pantin reprenne définitivement les discussions et l'exécution du contrat avec Eiffage afin de trouver un compromis acceptable qui permette le maintien de cette opération immobilière (97% des acquisitions le sont pour se loger), plutôt que d'engager des millions d'euros d'argent public pour abandonner tout le travail fait jusqu'ici sur ce projet.

A défaut, le collectif fera valoir ses droits en indemnisation évalués à ce jour à 2000€/m<sup>2</sup>.

Au mieux (c'est peu probable), un nouveau projet sortirait de terre fin 2025. Il serait moins exigeant écologiquement (nouveau PLUI) et abandonnerait toute exigence d'innovation (source mairie).

Facebook: <https://www.facebook.com/CollectifPantinImpulsion>

Mail: [contact@collectif-pantin-impulsion.fr](mailto:contact@collectif-pantin-impulsion.fr)