

Les conséquences financières et opérationnelles de l'occupation illicite sur la ZAC Didot

Aujourd'hui les 200 logements prévus dans la ZAC Didot sont achevés, la construction des équipements publics sera terminée à l'automne 2005. La zone est donc aujourd'hui en chantier.

Les derniers grands travaux à conduire se composent :

- d'un jardin public en cœur d'îlot d'environ 3200 m², bordant pour partie les programmes de logements déjà livrés,
- L'aménagement de deux places au centre de l'opération

Toutefois, ces travaux ne peuvent être menés sans la démolition d'anciens locaux administratifs, aujourd'hui occupés illicitement. Cette occupation a de multiples conséquences. En effet, la SEMEA 15 se mobilise fortement pour que les habitants et les usagers du site pâtissent le moins possible de ce voisinage.

Une mobilisation de la SEMEA 15 pour entretenir le site

En dépit de la présence de l'entreprise en charge de la construction de la résidence étudiante, la SEMEA 15 a découvert le jour du démarrage du chantier de désamiantage que les anciens locaux de la DPE étaient occupés illicitement.

Deux plaintes ont été déposées par la SEMEA 15 :

- pour dégradation des locaux
- vol d'énergie. En effet, le local, déconnecté de tous branchements ne dispose plus ni d'alimentation EDF, ni d'eau potable.

Pour contrer les branchements sauvages sur les candélabres provisoires de la Place de la Garenne, la SEMEA15 a diligencé une entreprise pour sceller tous les boîtiers en tête des mats. En conséquence de cette intervention conduite par l'entreprise FORCLUM, les squatters se sont cotisés pour acquérir deux groupes électrogènes au fuel qui sont installés dans le local. Le risque d'incendie étant très important, la SEMEA15 a préféré missionner en urgence une entreprise pour défricher la parcelle limitrophe.

Cette occupation illicite a nécessité un surentretien du site par l'entreprise de nettoyage SAMSIC pour surmonter les déjections canines qui se sont multipliées sur place comme le souligne le témoignage de M.Jallerat qui a pu visiter les lieux : « *L'accès aux baraquements se fait par un chemin de palettes afin d'éviter les déjections canines jonchant le sol. Nous avons dû patauger dans ces immondices (...)* ».

Il convient de souligner que la SEMEA 15 entretient des contacts réguliers avec le personnel de la crèche, la gardienne de l'OPAC et l'ensemble des habitants de la ZAC pour répondre au mieux et au plus vite aux urgences qui peuvent se présenter.

Les procédures engagées à l'encontre des occupants

Evidemment, la SEMEA15 a diligenté une procédure judiciaire conduite pour son compte par la SCP Ménard. Dès le dépôt d'assignation en référé, la SEMEA 15 a précisé que les locaux étaient amiantés et donc invoqué l'urgence de la situation. Le principe d'un référé d'heure à heure a été accepté par la Cour.

Lors de la première audience du 23 décembre dernier, les squatters ont souhaité que soit reporté leur jugement afin qu'ils constituent un dossier de demande d'aide juridictionnelle. Lors de l'audience du 31 janvier 2005, le juge leur a accordé un délai supplémentaire pour rester dans les lieux soit jusqu'au 15 juin 2005.

En outre ils ont été condamnés le 28 janvier 2005 à verser les sommes de 1094,75€ correspondant au préjudice matériel qu'à subi la SEMEA 15 lors des différents branchements sauvages.

Les implications opérationnelles : une refonte du calendrier d'intervention

L'impossibilité de désamianter et démolir les locaux engendre un retard pour l'opération d'aménagement dans son ensemble. Le démarrage du chantier du jardin public était initialement prévu pour janvier 2005 avec une livraison en novembre de la même année. La présence des occupants illicites au minimum jusqu'en juin 2005, compromet donc fortement ce calendrier. Les travaux commenceront à l'automne 2005. La livraison du jardin serait retardée d'un an du fait de la saison de plantation.

La SEMEA 15, en concertation avec les services de la Ville et la mairie du 14^e arrondissement, ont réorganisé le calendrier des chantiers d'aménagement des espaces publics. Les études seront terminées dans le courant du printemps. L'entreprise sera désignée au cours de l'été et les travaux seront phasés en deux temps :

- une première intervention sur BJ et BK 14 dès l'automne
- une seconde intervention sur la place de la Garenne dans le courant du printemps 2006, dès la fin du chantier du jardin public

Printemps 2005

Ravalement des murs mitoyens au futur jardin public

Été 2005

Démolition des anciens locaux de la DPE

Automne 2005

Aménagement de la voie BJ 14 et de la place BK 14

Début du chantier du jardin public

Livraison de la résidence étudiante

Livraison du gymnase

Printemps 2006

Aménagement de la place de la Garenne

Automne 2006

Plantation du jardin public

Plantation de la place de la Garenne

L'occupation illicite, bien que retardant l'avancée des chantiers ne stoppe pas pour autant l'action de la SEMEA 15 sur le site et l'avancée des chantiers en cours.

Les implications financières

Les surcoûts pour la SEMEA 15 sont multiples. Les frais d'avocat et d'huissier s'élèvent à environ 3000 euros compte -tenu de la multiplication des audiences.

Le marché pour le désamiantage et la démolition des locaux, en date de juillet 2003, doit être résilié. Au vu des dégradations liées à l'occupation, le surcoût engendré par une nouvelle mise en concurrence est estimé à environ 20 000 euros HT.

La mission passée à l'entreprise de nettoyage du fait de l'allongement de sa durée, engendrera une augmentation de l'ordre de 4700 euros HT. Aujourd'hui SAMSIC passe deux fois par semaine, et enlève régulièrement les sacs poubelle laissés par les occupants. La SEMEA 15 a également missionné l'entreprise Colombo afin de défricher et nettoyer l'emprise du futur jardin public pour éviter tout risque d'incendie pour un montant de 2700 euros HT.

La maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics est mobilisée depuis plus de 15 ans (création de la ZAC). Les surcoûts liés à l'allongement de la durée de sa mission s'élèvent à environ 5000 euros HT. De plus, la SEMEA 15 avait passé commande, également prolongée, auprès d'un coordinateur pour assurer la sécurité des chantiers. Le surcoût est de l'ordre de 3200 euros HT.

L'ensemble des surcoûts peuvent ainsi être évalués à environ 40 000 euros HT, compte non tenu de la mobilisation des effectifs de la SEMEA 15 pour traiter l'ensemble des difficultés nées de cette situation.