



LC

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 18 JUIN 2019

-:-

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit juin, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le onze juin, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, Mme Françoise SOURD, M. Clément DECROUY, Mme Karen CHAFFIN, M. Pascal LESSELINGUE, Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, Mme Mélanie NOWAK, Mme Myriam SEDDIKI, M. Bernard DUPIN, M. Daniel AUBERT, Mme Katherine GAVRIL, M. Patrick ANDROLUS, Mme Laure HUBERT, M. Pascal PROVENT, M. Jean-Claude ROY, Mme Marine RENAVAND, M. Dominique SERVANTON, M. Luc PEYRE, Mme Florence LABANDJI, M. Pierre COILBAULT, Mme Jacqueline GEYL, Mme Milène COITOUX, Mme Fabienne HEILBRONN, M. Christophe RYSER, Mme Sylvie BERLINE.

**ETAIENT REPRESENTES :**

Mme Élodie LEMAITRE représentée par M. Fernand BERSON  
Mme Patricia FIFI représentée par M. LESSELINGUE  
M. Michael MARTIAL représenté par Mme CHAFFIN  
M. Moncef BEN YAROU représenté par M. Dominique SERVANTON  
Mme Jacqueline STAPHORST représentée par M. Daniel PIGEON-ANGELINI  
M. Pierre BONHOMME représenté par Mme Katherine GAVRIL  
Mme Diane SCEMAMA représentée par Mme Marine RENAVAND  
Mme Aurélie RAPICAULT représentée par Mme Françoise SOURD  
M. Patrick LANCIA représenté par Mme Myriam SEDDIKI  
M. Stéphane COLONEAUX représenté par M. Christophe RYSER  
Mme Yannick PIAU représentée par Mme Fabienne HEILBRONN  
M. Abdoulaye BATHILY représenté par M. Pierre COILBAULT

**ABSENTS EXCUSES :**

**SECRETAIRE :** Mme Marine RENAVAND

.../...

Après l'appel nominal, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h38.

**1 – ZAC ENTREE DE VILLE – PAUL HOCHART : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE BILAN FINAL DE LA CONCERTATION**

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

**Mme BERLINE**

Les textes prévoient que lors de la concertation, les observations et propositions transmises par voie électronique soient consultables par voie dématérialisée ou à défaut sur le site internet. Or, cette information n'a pas été communiquée lors de la mise en place de la consultation, il apparait donc une difficulté dans le processus puisque les élus et les citoyens ont le droit de vérifier et de s'assurer de la réalité et de la véracité des avis.

**Mme HEILBRONN**

Il existe une discordance entre la note présentée, mentionnant principalement des avis favorables et l'opposition réelle aux projets exprimée dans les avis issus de la concertation et non repris dans la présente note.

Il est compréhensible que l'intégralité de ces avis n'ait pas été reprise pour cette délibération au vu du temps très court entre la fin de la concertation et la date du conseil municipal.

Toutefois, vu l'ampleur du projet situé sur une entrée de ville dans un endroit stratégique et son importance pour le développement de la commune, la prise en compte de ces avis n'aurait pas été dénuée d'intérêt.

Cette opération est implantée dans un secteur ANRU avec une partie de relogements, insuffisants d'ailleurs, sur ce secteur. Il est à déplorer un manque d'anticipation, alors que les habitants du quartier auraient pu rester sur la ville dans de meilleures conditions.

Le manque d'association du conseil citoyen à l'élaboration du projet est également regrettable.

**M. COILBAULT**

Il est nécessaire de revenir sur le mode de fonctionnement des communes et de l'EPT.

En effet, les trois délibérations proposées sur la ZAC sont des délibérations pour rien puisque l'EPT est seul habilité à prendre la décision.

Ce pacte de gouvernance pose un vrai problème de déni de démocratie locale.

En effet, la ville décide des aménagements sur son territoire dont la responsabilité juridique est transférée à l'EPT. Par contre, en cas de difficultés financières, la ville retrouve sa pleine responsabilité et peut être appelée en garantie.

Dans le projet, le bilan financier présenté lors des réunions de concertation ne prenait pas en compte tous les éléments financiers notamment la dépollution des sols.

L'aménageur s'est engagé à prendre à sa charge 600 000 € de dépollution et au-delà, ce sera certainement la ville qui devra la prendre en charge alors même que juridiquement, elle n'est pas responsable.

Sur le vote, enfin, la majorité communale va être favorable aux trois délibérations même en l'absence de rapport d'analyse des offres, rapport que l'adjoint au Maire en commission avait promis de transmettre pour la séance du présent conseil.

Enfin, l'EPT va voter favorablement sur les délibérations car le Maire et le Conseil Municipal auront validé le projet.

Malgré l'importance du projet (960 logements) qui engage les finances de la ville, aucune opposition au sein de l'EPT ne pourra se faire entendre puisque le pacte de gouvernance l'interdit. Aucune opposition communale n'est représentée au sein du conseil territorial même si la municipalité aurait pu choisir de réserver un de ses sièges à l'opposition. Cette dernière regrette que cela n'ait pas été fait.

### **M. le Maire**

Je prends note de vos remarques relatives aux contraintes administratives et juridiques ainsi qu'à la complexité de leur mise en œuvre induites par le mode de gouvernance de l'EPT. Les décideurs n'étant pas les acteurs de terrain, le fonctionnement de nos institutions introduit en effet un risque d'affaiblissement du fait démocratique, d'autant que les majorités et oppositions municipales sont peu ou pas représentées au sein du conseil de territoire à l'opposé des précédentes instances communautaires.

Tout comme vous la municipalité déplore le vote de la loi NOTRe qui a dessaisi les communes d'une partie de leurs prérogatives et compétences, contribuant à les fragiliser.

Pour autant au-delà du constat partagé, il n'est pas possible de déroger au cadre institutionnel.

J'ajouterais que la mobilisation du conseil citoyen n'est pas chose facile étant entendu qu'il était prévu à l'origine dans le cadre de la loi et du contrat de ville lors de leur création que l'Etat attribuerait des moyens financiers notamment pour la formation de leurs membres ce qui n'a jamais été fait.

Aussi, il apparaît difficile d'imposer à des citoyens tirés au sort de s'investir alors même qu'ils ne sont pas formés.

Je vous rappelle que l'intégralité des avis émis lors de la concertation sont consultables en toute transparence auprès de la direction du développement urbain.

Enfin, il est rappelé la proportionnalité des avis rendus, ces derniers étant très majoritairement favorables à ce projet de requalification urbaine resté en souffrance trop longtemps lors de la précédente mandature.

Résultat des votes :

**POUR :** 30  
**CONTRE :** 9 (Opposition)

**2 – ZAC « ENTREE DE VILLE-PAUL HOCHART » : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION**

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

### **Mme BERLINE**

Vouloir restreindre l'implantation de la ZAC à un mouchoir de poche entraîne des difficultés pour l'équilibre financier du projet nécessitant un nombre de logements plus conséquent et donc des logements qui ne sont pas traversant et qui vis-à-vis des îlots de chaleur ne permettent pas une aération convenable en période de chaleur.

Si la municipalité avait pris le temps de se concerter avec la Ville de Villejuif et avait admis la participation du Grand Paris Aménagement, une extension du périmètre de la ZAC aurait été possible permettant de pouvoir faire une vraie mixité fonctionnelle des bâtiments avec la présence d'activités.

Ainsi, le même aménageur aurait pu être pris sur les deux communes.

### **Mme HEILBRONN**

Les alertes des élus d'opposition n'ont pas été prises en compte, elles sont réitérées, lors de cette séance, sur :

- La densification massive
- L'impact de la pollution sur le développement du programme notamment concernant l'école (elle a été déplacée mais il n'existe aucune garantie que son usage soit compatible avec la pollution du sol sans étude préalable).

### **M. le Maire**

L'école sera construite bien évidemment sur un sol totalement dépollué, cette question ne souffre aucun débat, la garantie est totale, d'autant que sa localisation a évolué et est décorrélée de l'emprise de l'ancienne station TOTAL.

En ce qui concerne votre inquiétude sur l'éventualité d'une contribution de la Ville si la somme de 600 000 euros à la charge de l'aménageur pour procéder à cette prestation s'avérait insuffisante, cette analyse est erronée et elle sera obligatoirement mobilisée en cas de nécessité. En effet, la lecture de la proposition financière permet de confirmer qu'une somme de 2 000 000 euros est provisionnée au budget de la concession pour risques et aléas.

Je réfute par contre votre argument relatif à l'empressement manifesté par la municipalité à monter ce dossier la conduisant à négliger la concertation voire des partenariats éventuels. La diligence dont elle a fait preuve était grandement inspiré par la volonté de respecter les échéances et les délais liés au fonctionnement des instances territoriales.

La réunion de ce jour notamment a pour objet de faire avancer ce dossier avant la trêve estivale.

Je vous précise enfin qu'ont été menés au sein du dispositif ANRU tous les échanges utiles pour articuler nos projets d'aménagement sur ce secteur avec ceux des villes voisines de Villejuif et de Chevilly-Larue et a obtenu la validation de l'ensemble des partenaires institutionnels dans le cadre des réunions techniques d'élaboration du dossier ANRU.

Concernant le nombre des logements, il est à préciser qu'il tient compte des 175 logements existants sur site dans le cadre du foyer Coallia qui est destiné à être démoli puis reconstruit.

Quant à la question de confier au même aménageur les projets portés par deux villes voisines pour garantir une continuité et une harmonie du front bâti je me contenterai, au-delà de la complexité des procédures, de vous rappeler votre opposition farouche à la proposition de confier au même aménageur les opérations « Cœur de ville » et « Locarno ».

Résultat des votes :

<b>POUR :</b>	30
<b>CONTRE :</b>	9 (Opposition)

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

**Mme BERLINE**

Sur le choix de l'aménageur, il est remarqué que les chartes de développement durable votées en conseil municipal ne sont pas imposées. Il est seulement demandé à l'aménageur de respecter certaines données techniques. Cela sous-tend que l'aménageur n'imposera rien à son propre architecte et que par voie de conséquence les chartes se résument à des déclarations d'intention.

**Mme HEILBRONN**

Cittalios était jusqu'à présent bien positionné dans les concessions antérieures alors que pour cette concession, après le premier tour, la société n'a pas été retenue. Quelle en est la raison ? Problème d'investissement financier ? Est-ce que cela faisait trop de concessions pour le même concessionnaire ?

Concernant le rapport d'analyse des offres que la municipalité s'était engagée à fournir, faute du document, les éléments sont très détaillés sur l'offre remise et retenue mais pas sur les autres.

**M. le Maire**

La municipalité s'est bornée à veiller au respect des règles relatives à la commande publique en choisissant le mieux disant tant en terme de prix que de dossier technique.

Cittalios a effectivement présenté une offre supérieure aux estimations, dont le montant n'est pas justifié par les prestations techniques proposées et qui a été en conséquence écartée, ce qui démontre de nouveau la volonté de la collectivité de travailler avec l'ensemble des partenaires en toute transparence.

Par ailleurs, les chartes environnementales sont importantes pour la municipalité qui veillera avec une attention toute particulière à leur respect par chacun des promoteurs dans le cadre de la présentation des projets de permis de construire ce qui est totalement prématuré à ce stade.

**Mme HEILBRONN**

Au vu des chiffres qui sont donnés lors de cette séance, il serait intéressant de connaître la participation réelle de la Ville dans cette opération puisqu'une participation de 7 000 000 € lui est demandée ainsi qu'une mise à disposition du foncier à titre gracieux.

**M. le Maire**

Dans le cadre de cette opération la ville va se doter de nouveaux équipements publics majeurs - un groupe scolaire, un gymnase, une place publique – pour un coût maîtrisé de 7 000 000 d'euros hors taxe, soit 8 400 000 euros toutes taxes comprises. Sa participation à la réalisation de ces opérations est in fine, et conformément à mes engagements pris lors de cession d'une partie des terrains Ville à la Société du Grand Paris, entièrement financée par la cession, à la SGP, du foncier dépendant du groupe scolaire Lallier.

Enfin, je vous rappelle que la ville qui avait acquis, pour 17 600 000 d'euros TTC auprès de la SADEV, l'assiette foncière de la ZAC Paul Hochard la cédera pour un montant équivalent au futur aménageur.

Le bilan est à l'évidence plus que positif pour la ville quand il est de notoriété que le coût de réalisation d'un groupe scolaire est de l'ordre de 20 000 000 d'euros, le

financement de tels équipements majeurs pour l'intérêt et le bénéfice des L'Hayssiens est donc assuré sur fonds propres et sans recours à l'emprunt.

### **Mme HEILBRONN**

Tous ces chiffres montrent qu'il existe une alerte au niveau de la santé des finances communales puisque la municipalité est obligée d'augmenter les impôts de 2 000 000 € pour faire face comme elle peut aux différents projets sur la ville et tout cela au prix d'une densification importante.

### **M. le Maire**

L'opposition, même en se livrant à la compilation des sommes investies par la Ville pour l'ensemble des opérations serait bien en peine d'établir que les choix de la Ville ne sont pas guidés par l'intérêt général et qu'ils mettent en péril l'équilibre des finances communales ; équilibre au contraire retrouvé grâce aux actions menées par la présente majorité depuis 5 ans.

Résultat des votes :

**POUR :** 30  
**CONTRE :** 9 (Opposition)

## **4 – AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE DEPOSER UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE BATIMENT DE L'HOTEL DE VILLE EN VUE DE LA CREATION D'UN GUICHET UNIQUE**

### **Mme BERLINE**

Il aurait été plus judicieux d'effectuer l'opération à l'arrière de l'Hôtel de Ville et de conserver l'arbre, les rosiers et l'entrée d'honneur. Les architectes qui ont conçu l'Hôtel de Ville ont-ils donné leur avis sur l'extension ?

### **Mme HEILBRONN**

L'opposition s'interroge sur le calendrier de l'opération, la fermeture de l'entrée principale a eu lieu 6 mois avant le dépôt de permis de construire. Les travaux ont donc débuté avant le dépôt.

Le projet de rapprochement physique des services aurait dû s'accompagner du dépôt de permis de construire.

L'hôtel de ville est un lieu symbolique dans une ville, nous arrivons en fin de mandat avec un défaut de réalisation, ce qui conduit la municipalité de procéder à des travaux visibles pour en justifier.

### **M. COILBAULT**

L'Hôtel de Ville est la maison commune de tous les habitants, il aurait été utile pour son amélioration de présenter le projet en conseil municipal ou en commission aménagement.

Ensuite, pour la propriété intellectuelle de l'architecte encore vivant, M. LOMBARD, il semble nécessaire de l'informer a minima du projet voire d'obtenir son accord. En effet, le projet actuel présente une cohérence architecturale.

Enfin, le coût de l'opération vient s'ajouter à ceux des autres opérations alors qu'elle n'est pas indispensable. Il est donc à regretter le manque de concertation.

### **M. le Maire**

Au XXIème siècle, il est du devoir des élus d'engager une réflexion sur les modalités et aménagements à mettre en œuvre afin de faciliter les démarches et d'améliorer l'accueil des usagers, et, répondre, in fine, à leurs attentes.

L'architecte des Bâtiments de France a validé le projet conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et toutes les autorisations administratives nécessaires ont été sollicitées.

Les Guichets Uniques ont été mis en service en février dernier dans le cadre d'un aménagement provisoire sachant que leur champ de compétence est appelé à évoluer notamment quand ils seront installés dans leurs locaux définitifs. Leur mise en œuvre est en effet graduelle.

L'objectif est d'accompagner cette montée en compétences d'un aménagement de l'espace incluant de vrais espaces d'attente, d'accueil, une sécurisation de l'accès à la mairie, et de procéder à une amélioration significative des conditions de travail des agents.

La dématérialisation de l'administration doit s'accompagner d'une modernisation de la fonction accueil.

Résultat des votes :

<b>POUR :</b>	30
<b>CONTRE :</b>	9 (Opposition)

A 21H49, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance.

 Vincent JEANBRUN  
Maire de L'Hay-les-Roses  
Vice-Président de la Région Ile-de-France