



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 26 SEPTEMBRE 2019

-:-

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six septembre, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le dix-neuf septembre, 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, M. Jean-Claude ROY, Mme Patricia FIFI, Mme Marine RENAUVAND, M. Dominique SERVANTON, M. Luc PEYRE, Mme Florence LABANDJI, M. Pierre COILBAULT, Mme Jacqueline GEYL, M. Stéphane COLONEAUX, Mme Milène COITOUX, Mme Fabienne HEILBRONN à partir de 21h, M. Christophe RYSER, Mme Sylvie BERLINE.

**ETAIENT REPRESENTES :**

Mme Élodie LEMAITRE représentée par M. Fernand BERSON  
M. Pascal PROVENT représenté par M. Daniel AUBERT  
M. Michael MARTIAL représenté par Mme Karen 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 RENAUVAND  
Mme Aurélie RAPICAULT représentée par Mme Françoise SOURD  
M. Patrick LANCIA représenté par Mme Myriam SEDDIKI  
Mme Yannick PIAU représentée par Mme Fabienne HEILBRONN  
Mme Laure HUBERT représentée par M. Clément DECROUY

**ABSENTS EXCUSES :** M. Abdoulaye BATHILY

**SECRETAIRE :** Mme Marine RENAUVAND

.../

.../...  
Après l'appel nominal, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h52.

Après une minute de silence en l'hommage du Président Jacques CHIRAC décédé le jour même.

APPROBATION A L'UNANIMITE DES PROCES-VERBAUX  
DU 16 MAI 2019, DU 18 JUIN 2019  
PROCE-VERBAL DU 27 JUIN 2019 CONTRE : 1 (M. RYSER)

## 1 – DECISION MODIFICATIVE N° 2 – BUDGET PRIMITIF 2019

**Rapporteur : M. Fernand BERSON**

### **M. COILBAULT**

Concernant le BP 2019, M. Coilbault s'interroge sur les raisons justifiant le changement d'imputation, en section d'investissement, du chapitre 23 au chapitre 27, de l'inscription de 2 000 000 € afférente à la participation de la ville pour la réalisation des équipements public dans le cadre des opérations d'aménagement Cœur de ville et Locarno et sur ses conséquences sur le FCTVA ?

### **M. BERSON**

Le changement d'imputation a été expressément demandé par La Trésorerie de Cachan qui a jugé, que pour des raisons purement comptables, ces inscriptions correspondant aux appels à participation financière à verser aux concessionnaires, devaient figurer au chapitre 27 « Autres immobilisations financières » et non au chapitre 23 « Immobilisations en cours ».

### **M. le Maire**

Cette décision modificative n'a aucun impact sur le FCTVA qui est bien perçu par la Ville conformément aux dispositions du traité de concession.

A la demande de M. RYSER, il précise que le montant de la participation de la ville au titre de l'année 2019 est de 1 500 000 € pour l'opération Locarno et de 500 000 € pour l'opération « Cœur de ville ».

A 21 h, arrivée de Mme HEILBRONN.

### **Mme GEYL**

Concernant les travaux du guichet unique, l'opposition souhaite que lui soit rappelée la somme globale des travaux prévus pour cette opération.

### **M. le Maire**

Le coût de cette opération correspond aux crédits inscrits dans le cadre du BP 2019 et votés par le Conseil Municipal. M. le Maire invite donc les élus d'opposition à se reporter à ces documents pour connaître le détail des couts engagés pour cette opération.

Résultat des votes :

**POUR :** 30  
**CONTRE :** 8 (Opposition)

## **2 – CONTENTIEUX SPIE : CONCLUSION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC LA SOCIETE SPIE**

**Rapporteur : M. le Maire**

### **Mme HEILBRONN**

Elle s'interroge sur le fait que dans le cadre du marché de fourniture du mobilier urbain notamment avec une contrepartie des affichages publicitaires, le prestataire devait probablement fournir également les corbeilles de rue.

### **M. le Maire**

Les corbeilles de rue ne sont pas intégrées dans le marché de mise à disposition, d'exploitation et de maintenance de mobilier urbain attribué à l'entreprise JC Decaux puisqu'elles relèvent uniquement du domaine de la propreté urbaine.

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

## **4 – AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARE : LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE ZAC**

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

### **M. COLONEAUX**

L'opposition s'interroge sur l'intérêt et la plus-value de créer une ZAC, dans un secteur identifié comme quartier prioritaire de la Politique de la ville et s'inscrivant en outre dans le Nouveau programme National de renouvellement urbain (NPNRU) avec un nombre d'acteurs important

### **M. le Maire**

De nombreux acteurs sont effectivement impliqués dans ce projet s'inscrivant dans le cadre des NPNRU, notamment l'Etat, les communes, la Société I3F, la Société du grand Paris et le Territoire 12.

En revanche, à son stade d'avancement, les outils opérationnels font défaut.

La seule inscription d'un projet dans un secteur prioritaire au titre des NPNRU n'emporte pas pour autant la définition et la mise en œuvre d'outils d'aménagement spécifiques permettant de réaliser l'opération d'aménagement.

La création d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC) répond à ces préoccupations en définissant le programme d'équipements publics et de construction à réaliser tout en maîtrisant l'urbanisation du secteur et en définissant les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

Les services municipaux ont analysé l'ensemble des scénarios possibles et la ZAC apparaît comme étant l'outil le plus adapté, en particulier pour la réalisation des équipements scolaire ou sportif sachant que l'aménageur contribuera ainsi à leur financement.

### **Mme BERLINE**

La ZAC limitée à la Ville dénote un manque de vision globale du projet à construire sur la zone et de la nécessité d'avoir une approche partagée avec tous les acteurs et notamment les Villes voisines.

## **M. COILBAULT**

Il s'agit d'un dossier très important qui va bouleverser le quartier Est de la Ville. Il est bon de rappeler que l'implantation de la Gare dans ce quartier résulte de la mobilisation, des populations de Villejuif, Chevilly-Larue et L'Hay-les-Roses, qui a permis à l'ancienne municipalité d'obtenir cette réalisation.

Pour l'opposition, la majorité actuelle semble privilégier la démolition des bâtiments existants. Pour autant, la ZAC de la Gare et la ZAC Paul Hochart impliquent un nombre de logements important.

L'opposition est inquiète de la densification de ce secteur et de l'implantation future des espaces verts. Elle estime qu'une concertation plus approfondie aurait dû être menée. La commune donne l'impression d'agir sous le dictat du NPNRU, de la SGP et des aménageurs.

## **M. le Maire**

Les propos de l'opposition semblent comme souvent contradictoires. En effet, d'une part, il est reproché à la majorité actuelle de faire de la marche forcée sur les projets sans prendre le temps de faire de la concertation en imposant ses choix et d'autre part, il lui est reproché, dans le même temps, de ne pas suffisamment définir les projets mis à la concertation.

L'objet de cette délibération est de lancer la concertation avec les habitants sur un projet d'aménagement né de cinq années de réflexion et d'échanges avec les habitants et les acteurs concernés.

## **Mme HEILBRONN**

Pour elle, la concertation avec les habitants du secteur dans le cadre de l'ANRU n'aurait pas été respectée puisque les habitants doivent prendre largement part à celle-ci.

Dans le cadre complexe de ce projet, Mme Heilbronn s'interroge sur la portée de la concertation lancée au sein de cette délibération.

## **M. le Maire**

Il est rappelé que les règles des projets ANRU ont bel et bien été respectées. y compris par le Territoire d'où une validation du projet par le comité national d'engagement de l'ANRU qui est garant de la qualité de la concertation.

L'objectif de cette délibération est de fixer un cadre minimum qui correspond aux obligations réglementaires mais rien n'empêche la municipalité et l'ANRU de concerter de manière plus large comme elle l'a toujours fait depuis 2014 par l'ensemble des projets qu'elle porte.

Dans le cadre de la concertation dont le principe sera soumis au vote dans la délibération suivante, il sera question de se prononcer sur le programme de l'opération envisagée sur le secteur concerné sur la base des plans établis par la Ville, l'ANRU et le Territoire, sur le contenu des projets et l'ambition qu'ils portent.

De nombreuses réunions ont d'ores et déjà été mises en œuvre par les différents acteurs.

Résultat des votes :

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>POUR :</b>   | 30             |
| <b>CONTRE :</b> | 8 (Opposition) |

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

**Mme HEILBRONN**

Elle se demande combien de groupes scolaires seront présents sur le secteur alors qu'il est indiqué dans la délibération la création de 25 classes. Elle en déduit que deux groupes scolaires devraient être maintenus puisque dans les objectifs exposés, la destruction et reconstruction d'un groupe scolaire ne sont pas mentionnées. Elle estime qu'il aurait été plus efficace de reprendre les objectifs fixés dans le programme NPNRU

**M. AUBERT**

La construction de deux groupes scolaires, l'un sur le secteur Paul Hochart et le deuxième sur le secteur de Lallier, est effectivement programmée sur les deux opérations de manière distincte suit la création de 50 classes et de deux centres de loisirs pour l'ensemble du quartier ce qui améliorera significativement l'offre du service public sur ce secteur.

**Mme HEILBRONN**

Dans les modalités de concertation énoncées dans le corps de la délibération, la concertation électronique n'est pas mentionnée alors qu'elle l'est dans le note de synthèse. Ceci apporte de la confusion selon elle. Elle estime que la seule mention du registre papier est insuffisante.

**M. le Maire**

Les modalités de concertation qui seront mises en œuvre seront identiques à celles utilisées pour la ZAC Paul Hochart incluant la mise à disposition d'un registre en mairie au service de l'urbanisme pour recueillir les observations du public et une concertation par voie électronique.

Toutes les modalités propres à faciliter la participation des L'Haÿssiens seront mises en œuvre comme c'est le cas à chaque consultation.

**Mme BERLINE**

Elle souhaiterait qu'en plus du registre en Mairie, il soit mis en place un registre sur le secteur concerné, accessible aux personnes ne pouvant pas se déplacer et ne souhaitant pas utiliser l'outil informatique.

**M. le Maire**

Lors des réunions de concertation, rien n'empêche de venir avec des registres. Tout comme il est possible au sein du relais Mairie de favoriser la participation du public.

Résultat des votes :

**POUR :** 30  
**CONTRE :** 8 (Opposition)

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

**M. COILBAULT**

Au mois de juin, la concession a été attribuée à la société Eiffage. L'opposition avait demandé à pouvoir prendre connaissance du tableau d'analyse des offres et avait voté contre, en l'état du dossier.

Il est à noter qu'il existe en l'espèce, pour cette concession, un avis préalable du service des Domaines fondé sur une projection de 800 logements, ce qui lui semble énorme sur une emprise de 16 000 m<sup>2</sup>, espace qui selon lui est donc assez restreint. L'opposition annonce qu'elle va donc voter contre.

**Mme BERLINE**

L'espace restreint sur lequel seront édifiées les constructions interroge en terme d'ilot de chaleur et lui apparaît comme problématique.

Elle a encore des interrogations sur la question de la dépollution des sols puisque cela apparaît clairement dans le dossier et sur sa prise en charge financière par la Ville ou par le concessionnaire

**Mme HEILBRONN**

Mme Heilbronn s'interroge, quant à elle, sur les clauses dans l'acte de cession prévues au titre de la dépollution des sols permettant de protéger la Ville et de préserver le prix de vente.

**M. PEYRE**

Il tient à rappeler aux élus d'opposition que les 16 000 m<sup>2</sup> concernent uniquement la cession des terrains par la Ville mais le périmètre de la ZAC étant plus important.

**M. le Maire**

En ce sens, M. le Maire indique que la ZAC comprend les ex parcelles dites de L'Oréal, les parcelles du Département ainsi que les parcelles acquises auprès de propriétaires privés.

De plus, concernant l'attribution de la concession à la société Eiffage il réaffirme que la commission d'attribution de l'EPT a été totalement transparente et a respecté les règles de droit. La décision n'a d'ailleurs donné lieu à aucun recours de la part de l'un des candidats évincés. Si les élus d'opposition souhaitent obtenir les tableaux d'analyse, ils ont la possibilité de solliciter les services administratifs de l'EPT 12.

Ensuite, la ZAC Paul Hochart a été créée à l'origine par l'ancienne municipalité sans le moindre équipement public, sur cet espace, que les élus d'opposition trouvent dorénavant trop restreint, là où le projet actuel envisage la construction d'une école, d'un gymnase, la réalisation d'espaces publics, des commerces etc.

Il est par ailleurs, rappelé que le prix de cession n'est pas basé sur la valorisation future des terrains mais sur le prix exact du rachat des terrains par la commune à la SADEV, après avis de France Domaine et prise en compte du déficit de la ZAC précédente, constaté à sa clôture par la municipalité actuelle après des années d'errance de ce projet (10 ans de mise en œuvre sans résultat).

En ce qui concerne la pollution, l'estimation des domaines ne prend pas en compte son coût qui sera, le cas échéant, à la charge du preneur, Eiffage Aménagement, conformément aux dispositions du traité de concession.

En outre, il a déjà été expliqué que l'enveloppe prévisionnelle de dépollution est très importante. Il est peu probable que le seuil soit dépassé car des études ont été effectuées pour évaluer ces dépenses.

Le terrain d'assiette des anciens bureaux de L'Oréal fera l'objet d'une vigilance particulière et quant à l'emplacement de la station-service, il avait déjà été dépollué par la SADEV en son temps. Quoiqu'il en soit la dépollution n'incombe et n'incombera en aucun cas à la Ville.

### **M. COILBAULT**

La ZAC initiale reposait sur un équilibre différent, activités (40%) et logements (60%). L'opposition estime que la densification issue du projet est excessive sur le secteur.

### **M. le Maire**

Dans le calcul des surfaces réservées au logement est intégré le foyer Coallia qui sera reconstruit en tant que résidence sociale, avec des logements plus spacieux (12 m<sup>2</sup>) par rapport à l'existant (9m<sup>2</sup>). Pour ce faire, 200 chambres vont être détruites et reconstituées et ces dernières sont comptabilisées dans le nombre de logements de la ZAC.

Sur le secteur de Lallier, 200 logements sociaux seront démolis et remplacés par des logements neufs (social, intermédiaire et accession).

Ainsi, il n'existe aucune densification excessive au sein du projet, mais par contre une amélioration significative du cadre de vie pour les habitants du quartier au regard de l'importance des équipements et des espaces publics qui vont y être créés.

### **M. COILBAULT**

La destruction du foyer Coallia n'était pas autorisée par l'Etat à l'époque.

Vous avez obtenu sa destruction au titre de la cohérence d'ensemble et l'opposition le reconnaît.

La clôture de la ZAC précédente aurait eu un coût complémentaire pour la Ville à savoir le prix des pénalités qui auraient été payées par cette dernière à la SADEV suite à cette clôture.

### **M. le Maire**

Il n'existe aucune pénalité puisque le contrat portant la ZAC était devenu caduque. La Ville a dû seulement supporter la charge des déficits créés antérieurement puisque l'opération n'avait pas abouti.

Ainsi, il est rappelé que le coût de ce déficit a été intégré dans le prix du foncier qui est supporté par Eiffage.

Résultat des votes :

**POUR :** 30  
**CONTRE :** 8 (Opposition)

**7 – GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDEE A I3F POUR UN PRET RELATIF AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REHABILITATION DE 419 LOGEMENTS - ALLEE DES PERVENCHES.**

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

Résultat des votes :

**POUR :** 37  
**CONTRE :** 1 (Mme BERLINE)

## 8 – GARANTIE D'EMPRUNTS RELATIVE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LA SOCIETE VALOPHIS HABITAT

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

### **M. COLONEAUX**

L'opposition s'interroge sur les raisons de l'absence formelle de la mention de la charte sur les obligations environnementales dans la délibération.

### **M. le Maire**

La charte était en cours d'élaboration lors du dépôt des permis de construire, Valophis l'a tout de même prise en compte dans son programme de travaux malgré l'absence d'obligation qui pesait sur elle à l'époque

Résultat des votes :

**POUR :** 37  
**ABSTENTION :** 1 (Mme BERLINE)

## 9 – ADHESION OPERATION ZÉROPHYTO

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

### **Mme BERLINE**

Elle souhaiterait savoir si la commune compte aller plus loin sur le zéro phyto notamment sur les terrains de sport et le cimetière.

### **M. le Maire**

Un arrêté anti-pesticides a été pris dernièrement comme dans de nombreuses villes du département. La Ville s'attend à un déféré préfectoral sur cet arrêté.

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

## 10 – ENREGISTREMENTS D'UNE ICPE A CHEVILLY-LARUE

**Rapporteur : M. Daniel AUBERT**

### **M. RYSER**

Les ICPE présentées dans cette information présentent-elles des risques pour les habitants de la Ville ?

### **M. le Maire**

Les ICPE portent toujours un potentiel risque en soi, d'où les contraintes réglementaires qui leurs sont imposées. En l'espèce, il s'agit d'une murisserie de fruits et de son annexe implantée sur la ville de Chevilly- Larue, au sein du MIN de Rungis. La Commune est concernée dans la mesure où elle se trouve dans la zone géographique des risques qui restent très limités au regard de l'activité décrite, d'autant qu'il ne faut pas confondre ICPE et site Seveso qui sont deux catégories distinctes.



**11 – RELAIS DES ASSISTANTES MATERNELLES (RAM) : RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT AVEC LA CAF (2019-2022)**

**Rapporteur : Mme Karen CHAFFIN**

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

**12 – JEUNESSE : CREATION DU DISPOSITIF « BABY-SITTING P.I.J. », CHARTE D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT**

**Rapporteur : M. Dominique SERVANTON**

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

**13 – APPROBATION DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION « LE COLIBRI DE LEILA »**

**Rapporteur : M. Pascal LESSELINGUE**

**Mme BERLINE**

Elle souhaite avoir des détails sur le déroulé de la procédure de désignation de l'association par le CME.

**M. LESSELINGUE**

Le Conseil municipal des enfants a décidé tardivement pendant l'été d'attribuer les fonds récoltés à l'association « Les colibris de Leila », c'est pourquoi la délibération du Conseil municipal n'a pas pu être prise antérieurement.

Cette association a été choisie, en toute indépendance par le CME, parmi plusieurs associations L'Hayssiennes travaillant dans le secteur médical et notamment sur le handicap.

**Mme HEILBRONN**

L'opposition regrette de ne pas être invitée au réunion du conseil municipal des enfants.

**M. LESSELINGUE**

Les communications et les évènements du CME et du CMJ sont publics et tout le monde est invité.

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

**Rapporteur : M. le Maire**

**M. COLONEAUX**

L'opposition demande les raisons de la transformation d'un poste en poste d'attaché sans réussite à un concours préalablement.

**M. le Maire**

Il s'agit d'un poste de contractuel ne nécessitant pas l'intervention d'un concours.

Résultat des votes :

**POUR :** Unanimité

A 22H32, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance.

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