



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
09 NOVEMBRE 2023

-:-

L'an deux mille vingt-trois, le neuf novembre, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le deux novembre, 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 Anne-Laurence DELAULE, Mme Mélanie NOWAK, M. Patrick ANDROLUS, Mme Katherine GAVRIL, M. Daniel AUBERT, M. Bernard DUPIN, Mme Karen CHAFFIN, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, M. Fatah BENDALI, Mme Sophie HASQUENOPH, Mme Sophie HELIE, M. Dominique SERVANTON, M. Christophe SKAF, Mme Annick TCHIENDA, Mme Patricia FIFI, M. Michel LARJAUD, Mme Flora LARUELLE, M. Sébastien PENNAMEN, Mme Marine RENAVAND, M. Jérémy BAKKALIAN, Mme Samia COULON, M. Sophian MOUALHI, Mme Valérie LUQUET, Mme Laurence MALFAIT, M. Olivier LAFAYE, Mme Nawel HAMLAOUI.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Pascal LESSELINGUE représenté par M Clément DECROUY
Mme Monique CRUSSY représentée par M. Michel LARJAUD
M. Igor BRAS GUERREIRO représenté par M. Patrick ANDROLUS
Mme Catherine SEBBAGH représentée par Mme Anne-Laurence DELAULE
Mme Myriam SEDDIKI, représentée par Mme Mélanie NOWAK à partir de 20h50
Mme Marine BARDELAY représentée par Mme Valérie LUQUET
M. Paul GOHIN représenté par M. Sophian MOUALHI
M. Vincent MARQUES CHAUDET représenté par Mme Laurence MALFAIT
M. Vinh NGUYEN QUANG représenté par M. Olivier LAFAYE

ETAIENT ABSENTS

SECRETAIRE: M. SKAF

Après l'appel nominal, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h39.

M. le Maire demande au Conseil Municipal d'observer une minute de silence en hommage à Dominique Bernard, assassiné dans son établissement quelques semaines avant la séance.

APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL DU 28 SEPTEMBRE 2023

POUR : UNANIMITE

1 – HALLE DE MARCHÉ : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES ET LA SOCIÉTÉ « LA FABRIQUE »

La Commune de L'HaÏ-les-Roses a conclu, le 12 octobre 2017 avec la société « Les fils de Mme Géraud », une délégation de service public pour une période de 25 ans.

Dans le cadre de cette délégation de service public, la commune de L'HaÏ-les-Roses et la société « Les fils de Mme Géraud » ont conclu, le 26 mai 2021, avec la société « La Fabrique », une convention d'occupation de longue durée permettant à l'Entreprise d'exploiter un étal au sein de la Halle des Saveurs 6 jours sur 7 pendant une période de 15 ans.

L'Entreprise a supporté d'importants investissements relatifs à l'aménagement de son étal afin de proposer un espace de qualité ; investissements justifiant un amortissement sur la durée de 15 ans.

Suite à des difficultés de gestion de la part du délégataire « Les fils de Mme Géraud », la Commune et cette dernière ont décidé de rompre à l'amiable la convention de Délégation de Service Public qui les liait le 27 janvier 2023.

Cette rupture du contrat de délégation a entraîné une reprise du service en régie par la Ville de L'HaÏ-les-Roses.

Dans ces circonstances, la Commune a été contrainte de revoir le modèle d'exploitation de la halle de marché et a dû mettre en place une nouvelle organisation en limitant les jours d'ouverture aux jeudis et dimanches, et en proposant une convention d'occupation du domaine public annuel entraînant, ainsi, une révision du modèle économique de l'Entreprise « La Fabrique » elle-même.

Cette dernière a saisi la Commune d'une demande indemnitaire.

C'est dans ce contexte que la Commune et l'Entreprise se sont rapprochées afin de rechercher une solution amiable et ont entrepris des négociations qui ont permis d'aboutir à un accord.

Compte tenu des concessions réciproques ainsi effectuées et dans l'esprit des circulaires recommandant le recours à la transaction, notamment pour solder les comptes des marchés publics (circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits NOR : PRMX 1109903C et circulaire relative au recours à la transaction pour la prévention et le règlement des litiges portant sur l'exécution des contrats de la commande publique

NOR : ECEM0917498C), la Commune et l'Entreprise ont accepté de conclure un accord par le biais de la présente transaction.

M. Sophian MOUALHI

M. MOUALHI rappelle avoir déjà alerté sur le risque présenté par le type de conventions conclues avec les commerçants. Les 79 000 euros de ce protocole vont s'ajouter aux nombreuses autres dépenses exposées suite à la reprise en régie de la halle. Dans la mesure où ses observations n'ont pas été prises en compte lors des précédentes délibérations relatives à la gestion de la halle, le groupe « L'Haÿ en commun » s'abstiendra sur cette délibération.

M. Olivier LAFAYE

Le groupe « Réveillons L'Haÿ » adoptera une position identique pour les mêmes raisons.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE le projet de protocole transactionnel joint en annexe conclu entre La Commune de L'Haÿ-les-Roses et la Société « La Fabrique ».

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole transactionnel et tout document y afférent.

POUR : 29

ABSTENTION : 9

2 – MISE EN REFORME DE VEHICULES MUNICIPAUX

L'état de vétusté et les altérations irréparables du matériel mentionné sur la liste jointe en annexe ne permettent plus leur utilisation par les services de la Collectivité.

Aussi, il est proposé de prononcer leur mise à la réforme et de faire procéder à leur vente en l'état.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE de réformer les deux engins de voirie et espaces verts dont la liste figure en pièce jointe.

AUTORISE Monsieur Le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures permettant de procéder à leur vente par une entreprise agréée.

POUR : UNANIMITÉ

L'article L.2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales rend obligatoire un débat sur les orientations générales du budget à l'appui d'un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la nature et la gestion de la dette et sur la structure et l'évolution des dépenses et des effectifs.

A ce titre, il convient que le Conseil Municipal débatte des orientations générales du Budget Primitif 2024 présentées dans le document « Rapport d'orientations budgétaires 2024 » joint à la présente délibération.

M. Olivier LAFAYE

M. Lafaye affirme que la comparaison du rapport d'orientation budgétaire pour 2024 avec celui de l'année précédente peut laisser penser qu'il a été généré par une intelligence artificielle, tant s'y retrouvent les mêmes éléments de langage et les mêmes louanges. M. Lafaye considère que la majorité municipale se fourvoie dans la gestion de la ville, et prend pour exemple le fait que le rapport déplore la revalorisation du traitement des agents de la fonction publique territoriale. M. Lafaye considère que le rapport conclut à tort que la baisse de 30% des recettes tirées des droits de mutation à titre onéreux découle de la hausse des taux d'intérêts. Il considère pour sa part que cette baisse est causée par la politique municipale, qui fait fuir les investisseurs potentiels. M. Lafaye considère que la majorité municipale a tort de déplorer que l'effort de désendettement de l'État passe par la suppression du dispositif Pinel. M. Lafaye interroge le Conseil Municipal sur sa position quant à un éventuel rétablissement de la taxe d'habitation. M. Lafaye déplore que la Ville ne saisisse pas les opportunités de financement offertes par la montée en charge des contributions en faveur de la transition écologique dans le projet de loi de finances pour 2024, le budget de la ville ne consacrant que 10% des investissements aux projets favorables à l'environnement, contre les 30% nécessaires pour être éligible à la dotation de soutien à l'investissement local. M. Lafaye constate que la majorité municipale déplore à travers ce rapport d'orientation budgétaire la création de la métropole du grand Paris, et propose de mener une action pour dénoncer l'inutilité de cette strate et en demander la suppression. M. Lafaye considère que le manque d'attractivité de la Ville pour les entreprises est imputable à la majorité municipale, en raison du mauvais aménagement de la commune. M. Lafaye considère que la bonne gestion de l'épargne brute jusqu'en 2022 mise en exergue dans le rapport d'orientation budgétaire n'est due qu'aux plans de relance de l'État, dont la Ville s'approprie les mérites. M. Lafaye déplore que la Ville continue d'emprunter aux taux actuels pour des opérations ordinaires, faute d'avoir anticipé la hausse des taux d'intérêts. M. Lafaye conclut que la majorité municipale démontre à travers le rapport d'orientation budgétaire une vision à court terme, sans ambition pour la Ville, dont elle organiserait le déclin.

M. le Maire

M. le Maire remercie les services de la Ville pour le travail réalisé à travers le rapport d'orientation budgétaire, dont il considère qu'il démontre bien l'engagement et la

compétence des agents de la ville et non l'appui d'une intelligence artificielle. M. le Maire fait remarquer à M. Lafaye que ses propos sont rabaissants pour les agents de la Ville, et le met en garde contre le fait de manquer de respect à des agents dont il entend diriger l'administration en se présentant aux élections municipales. M. le Maire explique le manque d'attractivité de la Ville dénoncé par M. Lafaye par les nombreux contentieux introduits par ce dernier contre l'opération d'aménagement du cœur de ville, ainsi que par les choix d'aménagement qui ont été portés par les anciennes majorités dans les années 90 et jusqu'en 2014. M. le Maire demande à M. Lafaye d'assumer qu'il contribue et continue à bloquer ce projet d'aménagement.

M. Sophian MOUALHI

M. Moualhi félicite les services pour l'élaboration du rapport d'orientation budgétaire. M. Moualhi s'interroge avec ironie sur le fait que la lecture du rapport d'orientation budgétaire lui a donné l'impression que la Ville était si bien gérée malgré l'inflation, malgré l'augmentation de la rémunération des agents sans compensation pour les communes. Il explique qu'il a décelé des failles dans le ROB. Pour lui, la fiscalité, notamment la taxe foncière, représente une part importante des recettes de la commune, et pèse sur le portefeuille des habitants. Il rappelle que les opérations d'aménagement consistent principalement dans la construction de logements, alors que la création d'aires commerciales aurait pu être un moyen d'alléger la charge fiscale pesant sur les ménages, occasion manquée de saisir l'opportunité offerte par l'arrivée de la ligne 14 du métropolitain de créer davantage d'activités de service. M. Moualhi s'interroge par ailleurs sur une incohérence du rapport d'orientation budgétaire, dans lequel il est, d'une part, affirmé que les taux de la taxe foncière n'ont pas augmenté, mais dans lequel figure d'autre part l'information que les taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties seraient passés de 45,95% à 48,90% entre 2023 et 2024. M. Moualhi souligne que la participation financière de la Ville aux différentes opérations d'aménagement ne cesse d'augmenter d'une année à l'autre. M. Moualhi dénonce l'augmentation de 2 millions d'euros de l'encours de la dette de la Ville consécutif à la reprise en régie de la gestion du marché couvert. M. Moualhi interroge le Conseil Municipal sur les raisons de la baisse des droits de place dus par les commerçants occupant un stand au marché du Petit Robinson ou au marché couvert, qui représentaient 220 000 euros de recettes en 2023 et ne représenteront plus que 100 000 euros de recettes en 2024. M. Moualhi considère que la Ville aurait dû emprunter davantage lorsque les taux d'intérêts étaient plus faibles, au lieu de continuer à emprunter systématiquement 2,7 millions d'euros par an. M. Moualhi déplore le manque de projets en faveur de la transition écologique, ainsi que l'absence de replantation de nouveaux arbres et l'absence d'un plan pluriannuel de végétalisation des cours d'école. M. Moualhi rappelle la disparition de deux squares en faveur d'un projet de résidence et du nouveau marché couvert.

M. Moualhi évoque l'absence de projets sociaux inscrits dans le rapport d'orientation budgétaire. M. Moualhi note que les effectifs municipaux sont constants de 2023 à 2024, et interroge le Conseil Municipal sur le fait que l'augmentation des dépenses liées à la masse salariale est inférieure à l'inflation, puisqu'elle est de 4%, ainsi que sur la politique projetée en matière d'heures supplémentaires.

M. le Maire

M. le Maire confirme que les taux de la taxe foncière n'ont pas été augmentés par décision du Conseil Municipal. M. le Maire explique que les incohérences constatées sont liées à des opérations de fusion des taux avec la part intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. M. le Maire explique que l'augmentation de la participation de la Ville à l'opération d'aménagement Locarno est due à l'évolution du projet dans un objectif de meilleure prise en compte des enjeux de protection de la nature et d'amélioration du cadre de vie. La contractualisation initiale du projet stipulait une participation financière très importante de l'aménageur, mais réduisait fortement le coefficient de pleine terre. Après des échanges avec les parties prenantes, le choix a été fait de décompacter le projet, et d'inclure plus d'espaces verts, à l'instar du jardin attenant à la future médiathèque. La réduction du nombre de mètres carrés constructibles a mathématiquement réduit les recettes escomptées par l'aménageur, nécessitant une participation financière plus importante de la Ville afin de garantir l'équilibre économique du projet. L'augmentation financière de la participation de la Ville est également due à plusieurs arbitrages à l'occasion desquelles il a été décidé de consacrer une partie des recettes tirées de la bonne gestion de la Ville à l'amélioration de cet équipement par rapport à ce qui était initialement projeté, par exemple en prévoyant des balcons accessibles à l'étage. M. le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a été reçu par la ministre de la ville et de la citoyenneté concernant la question des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et que cette dernière lui a annoncé que les quartiers Paul Hochart, Jardin Parisien et contre toute attente Lallier demeureront des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Par ailleurs, la Vallée aux Renards deviendra également un quartier prioritaire de la politique de la ville suite à un combat politique mené par la majorité municipale. M. le Maire précise que les dépenses liées à la masse salariale n'ont que peu augmenté car cette dernière est maîtrisée, avec lorsque cela est possible de la mutualisation, des gains de productivité grâce à de nouveaux équipements, etc. Les heures supplémentaires n'ont pas vocation à venir remplacer du personnel.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PREND ACTE ET DEBAT des orientations budgétaires figurant dans le rapport communiqué à cet effet, et joint à la présente délibération.

POUR : UNANIMITÉ

4 – DECISION MODIFICATIVE N°2 - BUDGET PRIMITIF 2023

La décision modificative n°2 du budget primitif 2023 reprend l'ensemble des propositions nouvelles ainsi que les virements de crédits. Les ajustements de crédits se traduisent à la fois par des transferts entre chapitres mais également entre sections.

Dans le cadre du protocole transactionnel adopté par délibération lors de la séance du conseil municipal du 16 janvier 2023 concernant la reprise en régie de la Halle de Marché au 1^{er} février 2023, la Ville a dû reprendre également le service de l'emprunt contracté à l'origine par la société les Fils de Madame Géraud auprès de la BRED à

hauteur de 2 000 000 € représentant la participation du délégataire au financement de la Halle de Marché.

Dès lors, cet emprunt, transféré à la Ville en cours de remboursement, doit être intégré dans l'encours de dette par le biais d'écritures comptables d'ordre budgétaire.

Il est donc nécessaire de procéder à des ouvertures de crédits pour la passation de ces écritures comptables d'ordre budgétaire (chapitre 041 nature dépense 1328 – chapitre 041 nature recette 1641) à hauteur de 1 989 716,16 € (capital restant dû). Ce montant correspondant à la somme de 2 000 000 € diminuée de l'échéance en capital de janvier 2023 soit 10 283,84 €, la société les Fils de Madame Géraud ayant procédé au remboursement de la première échéance de l'emprunt en capital exigible au mois de janvier 2023.

La décision modificative se présente comme suit :

Elle s'élève en dépenses et en recettes à + 2 596 593,12 € et est décomposée par section comme suit :

- Fonctionnement : + 428 933,50 €
- Investissement : + 2 167 659,62 €

Les propositions concernent :

La section de fonctionnement

Pour les dépenses

| | |
|--|--------------------|
| Chapitre 011 – Charges à caractère général | +286 883,70 |
| Chapitre 65 – Autres Charges de gestion courante | +74 515,64 |
| Chapitre 68 – Dotations aux provisions, dépréciations (semi-budgétaires) | +10 000,00 |
| Chapitre 042 - Opération d'ordre de transfert entre sections | +260 000,00 |
| Chapitre 023 – Virement à la section d'investissement | 202 465,84 - |
| TOTAL | +428 933,50 |

Pour les recettes

| | |
|---|-------------|
| Chapitre 70 – Produits des services, du domaine, et ventes diverses | +6 000,00 |
| Chapitre 731 – Fiscalité locale | +205 743,00 |

| | |
|---|--------------------|
| Chapitre 74 – Dotations et participations | +217 190,50 |
| TOTAL | +428 933,50 |

La section d'investissement

Pour les dépenses

| | |
|---|----------------------|
| Chapitre 13 – Subventions d'investissement | +10 283,84 |
| Chapitre 20 – Immobilisations incorporelles | +105 221,33 |
| Chapitre 204 – Subventions d'équipement versées | 28 333,33 |
| Chapitre 21 – Immobilisations corporelles | +56 695,62 |
| Chapitre 23 – Immobilisations en cours | 84 000,00 |
| Chapitre 041 – Opérations patrimoniales | +2 107 792,16 |
| TOTAL | +2 167 659,62 |

Mme Laurence MALFAIT

Mme Malfait attire l'attention du Conseil Municipal sur la page 38 de la maquette annexée à la délibération, sur laquelle figure une ligne budgétaire correspondant à des frais de voyages, de déplacements et de missions, qui s'élève à 25 725 € pour 2023, tandis qu'elle s'élevait à 10 790 € en 2022. Mme Malfait compare ces montants à ceux mentionnés dans un fascicule produit par la Ville et reçu à son domicile, qui fait état d'une moyenne annuelle de 3000 € entre 2014 et 2023. Mme Malfait interroge le Conseil Municipal au sujet de l'incohérence entre ces montants ainsi que sur les frais de réception.

M. le Maire

M. le Maire explique que les montants dépendent des intitulés des dépenses. Lorsqu'il est fait référence aux frais de mission, cela inclut les frais de mission des agents municipaux, outre ceux des conseillers municipaux. Il est rappelé que sous la

municipalité précédente, les conseillers municipaux se déplaçaient davantage et cela représentait un coût bien supérieur.

M

LE CONSEIL MUNICIPAL,

AUTORISE les ouvertures de crédits nécessaires à la passation des écritures d'ordre budgétaire « chapitre 041 nature dépense 1328 – chapitre 041 nature recette 1641 » permettant d'intégrer dans l'encours de dette de la commune l'emprunt BRED à hauteur de 1 989 716,16 € (capital restant dû) repris par la Ville dans le cadre du protocole transactionnel adopté le 16 janvier 2023.

APPROUVE la décision modificative n°2 du Budget primitif 2023 dont les chiffres sont repris dans le document joint détaillé par nature – fonction.

POUR : 29

CONTRE : 9

5 – APPROBATION DU COMPTE DE GESTION POUR L'ANNEE 2023 DU BUDGET ANNEXE «RESTAURATION ET PORTAGE A DOMICILE»

Le Conseil Municipal, par délibération adoptée lors de la séance du 15 décembre 2022, a prononcé la dissolution du budget annexe Restauration et Portage à domicile au 31 décembre 2022.

Cependant, l'exercice 2023 ayant été initialisé et des opérations ayant été passées exclusivement par le Comptable public, un compte de gestion correspondant à ces écritures a été émis.

Dans ce cadre, Madame BALDACHINO, Responsable du Service de Gestion Comptable d'Ivry-sur-Seine, a présenté un Compte de gestion couvrant la période du 1er janvier 2023 au 20 septembre 2023.

L'ordonnateur doit débattre et arrêter ce Compte de gestion de l'exercice 2023 du Budget Annexe Restauration et Portage à Domicile.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECLARE que le Compte de gestion du budget annexe Restauration et Portage à domicile dressé pour la période du 1er janvier 2023 au 20 septembre 2023 par la Responsable du Service de Gestion Comptable d'Ivry-sur-Seine, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation ni réserve de sa part.

ARRETE le Compte de gestion du budget annexe Restauration et Portage à domicile présenté par la Responsable du Service de Gestion Comptable d'Ivry-sur-Seine, pour l'exercice 2023.

POUR : UNANIMITÉ

6 – CONCESSION LOCARNO : AUTORISATION DONNEE AU MAIRE POUR DEPOSER UNE DECLARATION PREALABLE RELATIVE A LA DIVISION DE TERRAINS

Le traité de concession « Locarno » prévoit l'apport des terrains municipaux à l'aménageur chargé de leur aménagement et de leur vente à un promoteur.

Les terrains concernés sont composés de la parcelle D 262 de 11 178 m² sur laquelle était implantée la halle Locarno et de la parcelle D 270 de 2 121 m² sur laquelle est implantée la bibliothèque.

L'ensemble de ces terrains doit être divisé en deux îlots tels qu'ils apparaissent sur le plan de division ci-joint.

Le 1er îlot (phase 1) d'une contenance de 10 919 m² regroupe une grande partie de la parcelle D 262 et une partie de la parcelle D 270. Cet îlot est destiné à recevoir la nouvelle médiathèque, les logements en accession ainsi que des commerces en RdC. Il correspond aux lots A et C figurant sur le plan de division.

Le 2ème îlot (phase 2) d'une contenance de 2 452 m² est composé des lots B et D de la division. Il est destiné à recevoir les logements locatifs sociaux prévus dans le cadre de la concession d'aménagement.

L'article L.442-1 du code de l'urbanisme précise que tout détachement de terrains à bâtir forme un lotissement. L'article R.421-23 précise quant à lui que cette opération doit être précédée d'une déclaration préalable. Le Conseil municipal doit donc préalablement autoriser Monsieur le Maire à déposer cette déclaration préalable.

M. Sophian MOUALHI

M. Moualhi interroge le Conseil Municipal sur les modalités selon lesquelles le foncier de l'opération est apporté à l'aménageur dans le cadre de cette opération. Il demande s'il s'agissait d'apports en nature, ou si les terrains ont été valorisés et ont donc fait l'objet d'une évaluation par les services de la direction de l'immobilier de l'État. M. Moualhi précise que le groupe « L'Haÿ en commun » votera contre cette délibération, par cohérence avec sa position sur l'ensemble du projet d'aménagement dans lequel elle s'inscrit.

M. le Maire

M. le Maire précise qu'il s'agira d'un apport de terrains en nature, valorisé à 5,5 millions d'euros, qui fera l'objet d'une estimation des domaines.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à déposer une déclaration préalable relative à la division de terrains à bâtir dans le périmètre de la concession d'aménagement Locarno (Parcelles D 262 et 270) conformément au plan de division ci-annexé.

POUR : 30

CONTRE : 6

ABSTENTION : 3

7 – ZAC MULTISITE LALLIER-GARE DES TROIS COMMUNES, SECTEUR GARE : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

Mme Bardelay ne prend pas part au vote en raison d'un conflit d'intérêt.

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) et la commune de L'Haÿ-les-Roses, se sont engagés dans un projet de renouvellement urbain qui a conduit à la réflexion sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté multisites (ZAC) dite "Lallier-gare des 3 Communes", située à l'est de la ville.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de L'Haÿ-les-Roses a intégré l'EPT GOSB, et ce dernier est devenu compétent en matière d'aménagement au 1er janvier 2018. L'opération Lallier-gare des 3 Communes, reconnue d'intérêt territorial, relève de plein droit des compétences exercées par l'EPT, en association avec la ville de L'Haÿ-les-Roses.

Par délibération du 8 octobre 2019, il a été décidé de lancer une procédure de création de ZAC multisites sur ce secteur. Le projet a fait l'objet d'une concertation ainsi que d'une participation du public au projet et à son étude d'impact. Par délibérations du 31 mai 2021, la Ville et l'Etablissement Public Territorial ont approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier de création et de l'étude d'impact environnemental, et ont approuvé le dossier de création.

Ce projet d'aménagement a pour objectif de :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration et présentés au Comité National d'Engagement de juillet 2019.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Créer une nouvelle centralité urbaine autour de la future gare de la ligne 14 à l'échelle de l'ensemble des quartiers situés à l'Est de l'autoroute A6.
- Désenclaver le quartier et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture de nouvelles voies capables de remailler le secteur et d'améliorer

la circulation des usagers vers la gare, les commerces et les futurs équipements publics.

- Apporter une mixité sociale, fonctionnelle et urbaine par la réalisation d'une diversité résidentielle associée à des commerces et services en pied d'immeubles et des locaux d'activités tertiaires à proximité de la future gare.

Depuis lors, Eiffage Aménagement a été désigné aménageur du secteur gare de la ZAC multisites par délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2021. Le projet est ainsi entré dans sa phase opérationnelle et a donné lieu au lancement de nouvelles études qui ont conduit à préciser le projet d'aménagement aussi bien en termes de programmation urbaine, qu'en termes de réponses aux impacts environnementaux.

Il vous est proposé aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation du site Gare de la ZAC multisites Lallier-Gare des trois communes. Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, celui-ci comprend :

- Le programme des équipements publics de la ZAC,
- Le programme global des constructions de la ZAC,
- Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps,
- Les études complémentaires liées à l'étude d'impact et au dossier Loi sur l'eau.

Le programme des équipements publics de la ZAC

Les équipements publics projetés au sein de la ZAC – secteur Gare sont :

| Le programme des équipements publics | |
|---|--|
| Lot 4 : Groupe scolaire et Equipement sportif | Un ensemble composé d'un groupe scolaire moderne, d'un gymnase de portée régionale et d'un parking public. |
| Lot 5 : Equipement de proximité | Un Equipement polyvalent répondant à des objectifs socio-culturels |
| La place | Une place commerçante au cœur du quartier. |
| Le square | Un square réaménagé face au nouveau groupe scolaire. |
| Le maillage viaire | Un nouveau maillage viaire et ses réseaux permettant la desserte du nouveau quartier. |

Le programme global de construction

Le programme global de construction de la ZAC multisites sur le secteur Gare comprend le développement d'environ 69 500 m² de surface de plancher (SDP) qui se décompose comme suit :

- 52 000 m² SDP de logements décomposés en 38 100 m² de logements en accession, 7 500 m² de logements sociaux, 6 400 m² de logements locatifs d'Action Logement.
- 3 800 m² SDP dédiés aux espaces de commerces et services qui se situeront en pied d'immeuble, dont 400 m² programmés par la SGP au titre de son opération connexe.
- 4 000 m² SDP dédiés en partie à de l'activité économique et programmés par la SGP au titre de son opération connexe.
- 9 700 m² SDP d'équipements publics, décomposés en 5 100 m² pour le groupe scolaire, 3 800 m² pour l'équipement sportif (Le Gymnase), 800 m² au titre d'un équipement de proximité et 200 places de parking public.

Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps

Le site Gare de la ZAC Lallier-Gare 3 communes est inclus dans la concession d'aménagement déléguée à Eiffage Aménagement. Cette concession permet le financement des aménagements et équipements publics, pour partie, par la vente de charges foncières, par une subvention de la ville à ces équipements ainsi que par une participation de la SGP sur ses opérations immobilières au titre des équipements publics. L'opération dispose également de subventions de l'ANRU.

Le bilan prévisionnel de la ZAC secteur Gare, s'élève à ce jour à 112 489 680 € TTC. L'opération est financée de la manière suivante :

- la vente de charge foncière à hauteur de 81 349 680 € TTC,
- une subvention de la Ville aux équipements publics à hauteur de 24 000 000 € TTC,
- une participation aux équipements publics de la SGP à hauteur de 1 560 000 € TTC,
- des subventions (ANRU notamment) à hauteur de 5 580 000 € TTC.

Concernant la subvention apportée par la Ville, conformément au Traité de concession et à son avenant n°1 et au compte-rendu financier annuel adopté en conseil municipal le 29 février 2023 et en conseil territorial le 4 avril 2023, son versement est prévu sur la base du calendrier suivant :

- 5 100 000 € TTC (4 250 000€ HT) en 2023,
- 2 400 000 € TTC (2 000 000€ HT) en 2024,
- 14 700 000 € TTC (12 250 000€ HT) en 2025,
- 1 800 000 € TTC (1 500 000€HT) en 2027.

L'étude d'impact actualisée

Le projet d'aménagement est soumis à Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau. Dans ce cadre, Eiffage Aménagement a mené les études nécessaires à la production d'un dossier d'autorisation environnementale unique avec un volet Loi sur l'Eau et une actualisation de l'Etude d'Impact du projet d'aménagement.

Un premier dépôt de ces éléments a été réalisé le 27 avril 2022. La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de la Bièvre et la Police de l'Eau ont émis leurs avis respectifs le 31 mai 2022 et le 15 juin 2022. Une seconde version du volet Loi sur l'eau du dossier d'autorisation environnementale a été déposée le 28 juillet 2022 avant le dépôt d'une version définitive le 5 septembre 2022.

L'Autorité Environnementale a émis un avis sur l'actualisation de l'étude d'impact du projet le 12 janvier 2023. Le mémoire en réponse de l'aménageur à cet avis a été transmis le 17 février 2023.

L'enquête publique portant sur l'autorisation environnementale incluant l'actualisation de l'étude d'impact du projet a été organisée du 24 avril au 24 mai 2023. Au regard de l'étude d'impact et des éléments complémentaires apportées par Eiffage à l'avis de la Mrae dans son mémoire en réponse, la Ville de L'Haÿ-les-Roses par délibération du 25 mai 2023, ainsi que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par délibération du 23 mai 2023, ont émis un avis favorable sur le dossier d'autorisation environnementale portant sur le projet d'aménagement de la ZAC.

Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions et un avis favorable le 14 juin 2023. L'arrêté d'autorisation a été délivré par le Préfet le 31 juillet 2023

En conclusion, dans un premier temps, il vous est donc proposé de bien vouloir confirmer l'accord de la commune sur le principe de réalisation des équipements publics et des modalités de financement de ces derniers.

Dans un second temps, il vous est proposé d'émettre un avis favorable sur le programme des équipements publics ainsi que sur le dossier de réalisation, tels qu'annexés à la présente délibération.

Mme Valérie LUQUET

Mme Luquet reproche à la majorité municipale de mener ses projets d'aménagement sans organiser de concertation préalable avec les habitants. Le groupe « L'Haÿ en commun » relève que le dossier mentionne la création d'un conseil citoyen et d'un conseil de quartier se réunissant trois fois par an, or le mémoire en réponse ne fait état que d'une seule réunion en 2022. Le groupe « L'Haÿ en commun » considère que le projet se caractérise par un manque de réflexion générale sur la réunification entre les parties ouest et est de la Ville via l'aménagement d'une réelle liaison allant de la mairie à la gare, avec une étude des circulations ne prenant pas en compte l'ensemble des projets immobiliers en cours sur la Ville. Le groupe « L'Haÿ en commun » estime que le programme immobilier est très dense, et que le parti pris urbain d'îlots en accession à la propriété privatisant les quelques espaces verts prévus nuit à l'ensemble des habitants. Le groupe « L'Haÿ en commun » relève un manque d'activités et d'équipements publics, une salle polyvalente de 800 mètres carrés ne pouvant à elle seule répondre à l'augmentation de 25% du nombre d'habitants de la Ville. Le groupe « L'Haÿ en commun » considère que le projet est inadapté aux enjeux environnementaux actuels, dont l'autorité environnementale pointe le rejet des eaux des nappes phréatiques dans les réseaux d'assainissements existants, la diminution des surfaces d'espaces verts sur la ZAC alors que la population va augmenter, puisque les toitures végétalisées ne peuvent pas être

prises en compte comme des espaces verts disponibles pour les habitants et que les arbustes plantés sur des dalles n'ont pas la même fonctionnalité écologique que des arbres de haute tige. Le mémoire en réponse signale que 215 arbres devront être plantés quand 202 seront abattus, une étude est en cours pour conserver trois arbres. Mme Luquet précise en outre que dans les conditions actuelles, 30% des arbres nouvellement plantés ne survivent pas. Le groupe « L'Haÿ en commun » reproche une trop forte imperméabilisation des sols du projet, entraînant le passage de 12 000 mètres carrés à 4 400 mètres carrés de pleine terre. Mme Luquet cite les conclusions de l'autorité environnementale défavorables au projet sur le plan de la prise en compte des enjeux liés à la transition écologique. Mme Luquet déplore que la participation de la Ville ait augmenté, passant de 12 500 000 d'euros à 20 000 000 d'euros en dépit de la disparition des équipements provisoires eu égard au changement de calendrier de l'opération.

Mme Luquet interroge le Conseil Municipal sur le motif de l'apport par la Société du Grand Paris de 1,3 million d'euros à l'opération, sur la possibilité de prévoir une cour végétalisée au sein du futur groupe scolaire Lallier, sur la mise en place de clauses subordonnant la participation de la commune à l'avancement de l'opération, et sur la raison pour laquelle la Ville ne communique pas sur les travaux qui vont avoir lieu sur le collecteur d'eaux usées de la rue Paul Hochart.

M. le Maire

M. le Maire rappelle que la Ville communique sur les travaux départementaux qui vont avoir lieu sur les collecteurs d'eaux usées. Le sujet a été abordé lors du dernier conseil de quartier. Il s'agit d'un chantier titanesque de remplacement d'une super canalisation, qui crée de nombreuses nuisances pour les habitants du quartier Lallier-Paul Hochart. Le chantier nécessite la présence de petits tunneliers sous Paul Hochart. La participation de la Société du Grand Paris au projet n'est pas inhabituelle dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, et s'explique par l'intérêt qu'a cet établissement public industriel et commercial dans la réalisation de l'opération. M. le Maire confirme qu'il existe bien un projet de cour végétalisée sur le secteur Lallier, aussi bien à l'étage qu'au rez-de-chaussée. Il précise que la Ville travaille à renforcer la végétalisation du groupe scolaire Paul Hochart et confirme que des clauses subordonnant la participation de la Ville à l'avancement des travaux sont bien prévues.

M. Olivier LAFAYE

M. Olivier Lafaye interroge le Conseil Municipal sur la proportion des 4000 mètres carrés du projet dédiés à des activités tertiaires qui seront réservées à des activités économiques, et demande à la majorité municipale de prendre en compte la nécessité de prévoir des espaces commerciaux suffisant pour répondre aux besoins de la population. M. Lafaye précise que le groupe « Réveillons L'Haÿ » s'abstiendra de voter cette délibération en raison du caractère incertain de la réservation d'espaces dédiés aux activités commerciales, et de leurs proportions.

M. le Maire

M. le Maire partage le constat selon lequel l'aménagement d'espaces commerciaux est une nécessité, mais rappelle qu'il existe également un fort besoin d'une meilleure offre de soin dans la commune. Or, la formulation ne réservant qu'une partie des 4000 mètres carrés évoqués aux activités économiques vise précisément à réserver une partie de cet espace à la construction d'un centre de santé.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONFIRME l'accord de la commune sur le principe de réalisation des équipements publics et sur les modalités de financement de ces derniers, tels que figurant au titre F du projet de dossier de réalisation du secteur Gare de la ZAC multisites Lallier-Gare des trois communes, ci annexé.

EMET un avis favorable sur le programme des équipements publics tels que figurant au titre D du projet de dossier de réalisation du secteur Gare de la ZAC multisites Lallier-Gare des trois communes, ci annexé.

EMET un avis favorable sur le dossier de réalisation du secteur Gare de la ZAC multisites Lallier-Gare des trois communes, tel qu'annexé à la présente délibération.

SOLLICITE l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre pour qu'il approuve le programme des équipements publics et le dossier de réalisation du secteur Gare de la ZAC multisite Lallier-Gare des trois communes.

POUR : 30

CONTRE : 5

NPPV : 1

ABSTENTION : 3

8 – DÉSAFFECTATION ET DECLASSÉMENT DE LA PARCELLE COMMUNALE D N°271

Dans sa séance du 27 septembre 2018, le Conseil municipal a décidé la cession de la parcelle cadastrée D n° 271, d'une superficie de 1 739 m², à l'Association Culturelle des Musulmans de L'Haÿ-les-Roses pour édifier un bâtiment culturel et cultuel.

Cette décision a donné lieu à la signature d'une promesse de vente qui comportait un certain nombre de clauses suspensives dont l'obtention du permis de construire. Ces clauses sont aujourd'hui levées et le permis de construire de ce bâtiment a été autorisé en date du 17 juillet 2023.

La parcelle D n°271 est composée en partie de l'accès technique de la bibliothèque et de parking. Elle est de fait intégrée au domaine public communal. Sa cession doit donc être précédée de son déclassement du domaine public.

Préalablement au déclassement, il doit être constaté qu'elle n'est plus affectée ni à l'usage direct du public, ni à une mission de service public. La délibération du 27 septembre 2018 avait décidé sa désaffectation tout en précisant que cette dernière

ne prendrait effet qu'ultérieurement, afin de permettre l'utilisation de l'accès technique de la bibliothèque. Le permis de construire étant aujourd'hui délivré et les clauses de la promesse de vente levées, il convient, avant la signature de l'acte de vente, de désaffecter de manière effective cette parcelle. La parcelle D n°271 a été clôturée de telle manière qu'elle n'est désormais affectée ni à l'usage direct du public, ni à une mission de service public. Les accès techniques à l'équipement seront reconstitués depuis l'avenue Henri Thirard dans l'attente de la mise en service de la nouvelle médiathèque et de la démolition de l'actuelle bibliothèque.

Il convient donc de constater sa désaffectation puis d'approuver son déclassement du domaine public communal.

M. Sophian MOUALHI

M. Moualhi demande au Conseil Municipal la date à laquelle la promesse de vente a été signée, afin de s'assurer que le délai de réitération de la vente n'est pas échu. Il interroge le Conseil Municipal quant à l'évènement à l'aune duquel la durée de validité de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État doit être appréciée, signature de la promesse de vente ou signature de l'acte authentique. Dans l'hypothèse de la péremption de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État, M. Moualhi s'interroge sur la nécessité de solliciter un nouvel avis préalablement à la cession. M. Moualhi questionne le Conseil Municipal sur l'opportunité d'une cession plutôt que d'un portage permettant de conserver la propriété foncière de la parcelle, de type bail emphytéotique administratif culturel.

M. le Maire

M. le Maire explique que le choix de la cession découle d'une volonté de conférer à la communauté musulmane L'Haÿssienne un lieu de culte qui lui appartienne en propre, plutôt qu'un hébergement dans des locaux dont ils ne seraient que les hôtes.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONSTATE la désaffectation de la parcelle cadastrée D n° 271.

APPROUVE le déclassement du domaine public Communal de la parcelle D n° 271.

POUR : 33

ABSTENTION : 6

9 – FIXATION DU MONTANT DE LA PRIME DE FIN D'ANNEE

La Commune attribue au Personnel Communal une prime de fin d'année d'un montant uniforme.

Le montant brut de cette prime pour l'année 2022 était de :

- 1 380 €, pour les agents titulaires et stagiaires,
- 1 525 € pour les agents contractuels compte tenu des cotisations légales qui leur sont applicables.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de fixer au titre de l'année 2023 le montant de la prime de fin d'année à un montant identique à celui de l'année 2022.

M. Sophian MOUALHI

M. Moualhi demande au Conseil Municipal si le montant de la prime de fin d'année peut être modifié, ou si la réglementation interdit d'en modifier le montant.

M. le Maire

M. le Maire indique que la prime ne peut pas être modifiée.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE qu'au titre de l'année 2023, le montant brut de la prime de fin d'année est fixé à 1 380 € pour les agents titulaires et stagiaires.

DIT que le calcul du montant attribué aux agents contractuels tiendra compte des cotisations légales, soit un montant de 1 525€.

DIT que la dépense en résultant sera imputée sur le budget de la ville au chapitre 012, natures 64118, 64138, 64131, 6331, 6332, 6336, 6451, 6453 et 6488.

POUR : UNANIMITÉ

QUESTION DIVERSES

Mme Laurence MALFAIT

Mme Malfait expose que le groupe « L'Hay en commun » a été alerté concernant une hausse significative de la circulation de véhicules - dont des véhicules lourds – voie des Saussaies. Cette voie faisait historiquement l'objet majoritairement de flux piétons et n'est pas destinée à recevoir une circulation accrue de véhicules motorisés. Cette hausse pose un problème de sécurité pour les piétons ou vélos empruntant cette voie, notamment pour rejoindre le boulevard de la Vanne et sa coulée verte. Elle demande s'il est envisagé ou s'il a déjà été entrepris des mesures

pour réduire la fréquentation de cette voie par les véhicules motorisés. Mme Malfait demande également si la société Waze a été contactée pour que cette voie ne soit plus référencée dans son application.

Mme Malfait informe le Conseil Municipal que le groupe « L'Haÿ en commun » a été alerté quant à un effondrement de la chaussée sur la partie de la rue de la Cosarde allant du rond-point du Petit Robinson à la limite avec Bourg-la-Reine, et l'interroge sur l'identification de ce problème par la municipalité ainsi que sur les actions prévues pour réduire la vitesse des véhicules sur cet axe et les vibrations importantes qui nuisent au sommeil des riverains et provoquent la dégradation de leur domicile.

M. le Maire

M. le Maire rappelle que plusieurs mesures ont déjà été prises pour réduire la fréquentation de la rue des Saussaies par les véhicules motorisés, à savoir l'interdiction des poids lourds et la limitation de la vitesse à 30 km/h. Il explique que Waze ne déréférencera pas la rue des Saussaies compte tenu des mesures qui ont déjà été prises, et qui sont bien intégrées à son application. Il convient que si les poids lourds n'empruntent plus la rue des Saussaies, certaines camionnettes continuent de le faire et endommagent la voirie. M. le Maire évoque la possibilité de recourir à la vidéo-verbalisation afin de sanctionner les véhicules qui empruntent cette rue alors qu'ils sont hors gabarits autorisés.

Mme Mélanie NOWAK

Mme Nowak informe le Conseil Municipal que s'agissant de la rue de la Cosarde, voie départementale, une première instruction a été effectuée en mai, ayant donné lieu à des réparations qui ne se sont pas avérées satisfaisantes. Le département est donc revenu vers la Ville début novembre pour l'informer que de nouvelles études allaient être menées dans le but de comprendre les raisons pour lesquelles les premières réparations n'ont pas permis de résoudre le problème. Mme Nowak informe le Conseil Municipal qu'une réflexion est en cours pour profiter de l'intervention du département pour réaliser une liaison douce entre la piste cyclable du rond-point du Petit Robinson et de la rue de la Cosarde et la piste située au niveau de l'Intermarché de Bourg-la-Reine, car il existe aujourd'hui un tronçon le long duquel ces deux pistes ne sont pas reliées.

Compte tenu de la largeur insuffisante de ce tronçon pour réaliser une véritable piste cyclable, la piste consisterait le long de ce tronçon en des marquages au sol.

VŒU – MISE EN PLACE D'UN PLAN PLURIANNUEL DE VEGETALISATION DES COURS D'ÉCOLE (L'HAY EN COMMUN)

Avec le réchauffement climatique, les cours d'école goudronnées peuvent atteindre des températures excessives l'été, dépassant parfois les 60°C au sol.

En effet, le bitume, absorbant la chaleur et la restituant, crée de véritables îlots de chaleur qui pourraient à terme rendre les écoles infréquentables.

Certaines communes se sont déjà saisies de cette problématique en mettant en place des plans pluriannuels de végétalisation des cours d'école.

Cela passe notamment par des changements de revêtement de sol ou bien la replantation de végétaux, d'arbres et de haies.

La replantation de haies ou d'arbres a notamment pour effet de limiter les hausses de température, de ramener de l'humidité améliorant ainsi la respirabilité de l'air et de faire revenir de la biodiversité.

Nous souhaitons, afin d'améliorer la qualité et le confort d'apprentissage des enfants de notre commune et anticiper les effets du réchauffement climatique, que la ville de L'Haÿ-les-Roses s'engage à définir dès le budget actuel un plan pluriannuel de végétalisation de ses anciennes et nouvelles cours d'école. Ceci permettra à toute la communauté éducative de sensibiliser les élèves à la protection et au développement de la biodiversité et ainsi de lutter contre le dérèglement climatique.

Mme Karen CHAFFIN

Mme Chaffin informe le Conseil Municipal que les travaux de végétalisation de la cour de l'école maternelle de la Vallée aux Renards ont débuté pendant l'été 2023, à savoir l'installation d'un nouvel enrobé beige permettant de réduire la température du sol ainsi que de pavés avec des joints engazonnés, la désimperméabilisation d'une partie de la cour, de nouvelles plantations, l'installation d'une pergola, la reprise du jardin pédagogique, et l'installation de nouveaux jeux, de nouvelles clôtures et d'un nouvel éclairage. Mme Chaffin indique qu'aucun calendrier de réalisation des cours végétalisées des autres écoles L'Haÿssiennes n'est, pour le moment, arrêté, dans la mesure où les travaux afférents entraînent des coûts importants, par exemple de plus d'un million d'euros concernant l'école du Jardin Parisien.

Mme Anne-Laurence DELAULE

Mme Delaule ajoute que la municipalité provisionne en vue de la refonte de l'ensemble des cours d'écoles de la Ville depuis plusieurs années.

M. le Maire

M. le Maire propose au groupe « L'Haÿ en commun » de retirer le vœu présenté, dans la mesure où les mesures qu'il appelle sont déjà réalisées ou en cours de réalisation par la municipalité.

M. Sophian MOUALHI

M. Moualhi fait valoir que le vœu présenté par le groupe « L'Haÿ en commun » a pour objet de demander que soit adopté un plan pluriannuel, et non la réalisation d'une seule cour d'école végétalisée, et des projets non entérinés par l'adoption d'actes exécutoires de poursuivre avec les autres écoles de la Ville, comme cela est actuellement le cas. Pour cette raison, le groupe « L'Haÿ en commun » entend maintenir son vœu.

POUR : 9
CONTRE : 30

À 23h14, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance.

Pour extrait conforme,

C. SKAF

Secrétaire de Séance

Vincent JEANBRUN

Maire de L'Hay-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France