



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
29 SEPTEMBRE 2022

-:-

L'an deux mille vingt-deux le Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses, légalement convoqué le vingt-deux septembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Haÿ-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, Mme Françoise SOURD, M. Clément DECROUY, Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Pascal LESSELINGUE, Mme Mélanie NOWAK, M. Patrick ANDROLUS, Mme Katherine GAVRIL, M. Daniel AUBERT, Mme Myriam SEDDIKI, 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 à partir de 20h37, M. Igor BRAS GUERREIRO, M. Michel LARJAUD, Mme Flora LARUELLE, M. Sébastien PENNAMEN, Mme Catherine SEBBAGH, M. Sophian MOUALHI, M. Arnaud WUST, Mme Valérie LUQUET, Mme Laurence MALFAIT, M. Olivier LAFAYE, Mme Nawel HAMLAOUI.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Pascal PROVENT représenté par Mme Myriam SEDDIKI
Mme Monique CRUSSY représentée par M. Michel LARJAUD
Mme Marine RENAUVAND représentée Mme Karen CHAFFIN
M Jérémy BAKKALIAN représenté par M. Christophe SKAF
Mme Marine BARDELAY représentée par M. Sophian MOUALHI
M. Paul GOHIN représenté par Mme Laurence MALFAIT
M. Vinh NGUYEN QUANG représenté par M. Olivier LAFAYE

SECRETAIRE: M. Christophe SKAF

Après l'appel nominal, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h33.

RELEVÉ DES DÉCISIONS

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi s'interroge sur le type de commerce que la ville souhaite mettre en place dans le local commercial Rue Bourgeot qui a été préempté.

M. le Maire

Le projet est de conserver à terme une offre de restauration.

Mme Laurence Malfait

Mme Malfait s'interroge sur la raison pour laquelle il y a deux décisions qui concernent le parking de la Halle.

En ce qui concerne la décision n°2022-25, elle estime qu'il y a une augmentation des tarifs des accueils des enfants.

M. Fernand Berson

M. Berson précise qu'en ce qui concerne les décisions des parkings, la décision n°2022-27 est annulée par la décision n°2022-31.

Arrivée de Mme Patricia Fifi à 20h37.

Mme Anne-Laurence Delaule

Concernant la décision n°2022-25, Mme Delaule indique que ce n'est pas une augmentation de tarif mais la création d'un nouveau tarif permettant aux enfants d'être en accueil de loisirs le matin et de rejoindre les vacances apprenantes organisées par l'Education Nationale l'après-midi.

M. le Maire

M. le Maire confirme que les tarifs sont uniquement indexés sur l'inflation, ce qui ne présente qu'une partie du surcoût du service, du fait du contexte actuel et de l'inflation exceptionnelle constatée en 2022, la majorité municipale a fait le choix de préserver le pouvoir d'achat des familles en ne reportant qu'une part de l'inflation sur les tarifs.

Mme Laurence Malfait

Concernant la décision n°2022-23 relative à la tarification pour le séjour à Bourg-en-Bresse, Mme Malfait estime que le reste à charge aux familles est élevé dans les quotients les plus élevés.

M. le Maire

M. le Maire rappelle que les quotients les plus élevés sont ceux de familles ayant un niveau de ressources important. Contrairement à d'autres communes qui excluent tout simplement ce type de famille, la commune a fait le choix inverse pour qu'il existe une réelle mixité sociale entre les jeunes bénéficiant de ces séjours.

APPROBATION DU PROCES VERBAL

Mme Laurence Malfait

Mme Malfait souhaite rappeler les demandes qu'elle a faites aux services et qui ont été en partie acceptées. Concernant la délibération relative au budget supplémentaire, elle a demandé que les propos de M. Moualhi soient ajoutés et que ses propos soient modifiés dans le procès-verbal afin qu'elle n'ait pas l'impression que ses propos n'aient aucun sens compte-tenu du fait que l'intervention notée de M. Lafaye précédant celle de Mme Malfait concernait un tout autre sujet.

Elle a demandé également que les propos de M. le Maire à son encontre soient modifiés car ils n'ont pas été prononcés.

1 – SOMAREP : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le 10 novembre 1973, la Commune a signé un traité de concession avec la SOMAREP confiant à cette dernière la concession pour la construction et l'exploitation de ses marchés publics communaux.

L'article 30 du traité de concession du 10 novembre 1973 stipulait que, compte tenu des capitaux investis par la Société SOMAREP, la concession aurait une durée de 30 ans à compter du premier jour du trimestre légal suivant la mise en service du nouveau marché couvert.

Le marché a été mis en service le 15 février 1975. Le terme de la concession était donc initialement fixé au 30 mars 2005.

Deux avenants ont prolongé la durée de la concession, le premier du 6 février 1978 (avenant n° 4) pour une durée de 8 ans supplémentaire, le second de juillet 1986 (avenant n° 14) pour une durée de 5 ans supplémentaire, tacitement reconductible.

La durée totale de la convention a ainsi été portée à 43 ans, prenant fin au 31 mars 2018.

Pour tenir compte de l'entrée en vigueur de l'article L. 1411-2 du code général des collectivités territoriales, issu de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, limitant la durée légale des conventions de service public à la durée normale d'amortissement des installations mises à la charge du délégataire, la commune a, par décision du 1er février 2016, résilié le Contrat de manière anticipée au 1er avril 2016, pour motif d'intérêt général compte tenu de sa durée excessive au

regard de la durée d'amortissement des investissements mis à la charge de la société SOMAREP.

Par courrier en date du 17 février 2016 la SOMAREP marquait son désaccord avec les motifs allégués par la Commune pour justifier sa décision de résiliation.

Toutefois, par courrier en date du 8 mars 2016, la Commune confirmait la résiliation de la concession avant son terme.

Le Contrat a donc effectivement pris fin le 31 mars 2016, deux années complètes avant son terme.

Par un jugement du 10 mars 2022, la Cour d'appel de Paris a confirmé le jugement par lequel le Tribunal de grande instance de Créteil a acté le droit à indemnisation de la SOMAREP sans pour autant reconnaître une faute de la part de la Commune, mais a ordonné une expertise afin de procéder au chiffrage de ce préjudice.

Afin de mettre fin au contentieux et d'éviter d'exposer de nouveaux frais d'expertise, la Commune et la SOMAREP se sont entendus pour évaluer le préjudice de cette dernière à 140 000 euros qui équivaut au manque à gagner sur le résultat net des deux années du contrat restant à courir, seul préjudice qui a été retenu sur l'ensemble des demandes de la SOMAREP qui s'élevait initialement à 379 064 €.

La Commune s'engage donc à verser cette somme et la SOMAREP, qui accepte dès lors que cette somme couvre l'entièreté des préjudices issus de cette rupture de contrat, devra se désister de l'instance. En sus, elle versera les 2 000 euros au titre des frais de procédure.

Les frais d'expertise seront partagés à part égale entre la Commune et la SOMAREP.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi annonce que son groupe s'abstiendra. Il regrette que la commune paye une indemnité parce qu'un contrat a pris fin prématurément. Il demande à combien s'élève le montant des frais d'expertise.

M. le Maire

Les frais d'expertise n'apparaissent pas car ils n'ont pas été diligentés du fait de la conclusion de ce protocole transactionnel. Il rappelle que la conclusion de ce protocole se réalise à un montant moitié moindre que la demande initiale de la SOMAREP.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE le projet de protocole transactionnel joint en annexe conclu entre La Commune de L'Hay-les-Roses et la SOMAREP.

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

DECIDE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget.

Résultat des votes :

POUR : 33

ABSTENTION : 6

2 – DESIGNATION D'UN ELU AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU COLLEGE RONSARD

Selon l'article L.421-2 du Code de l'Education, dans chaque collège, le conseil d'administration est composé notamment d'un ou plusieurs représentants de la commune, siège de l'établissement.

Ce conseil pour le collège Ronsard comprend un représentant du Conseil Municipal. Ce dernier est élu au scrutin majoritaire.

Suite à la démission de Madame Monique Crussy, son siège au sein du conseil d'administration du Collège Ronsard est devenu vacant. Son remplacement est donc nécessaire.

Il est précisé que conformément à l'article L.2121-21 du CGCT, lorsqu'il y a lieu de procéder à une nomination, le vote a lieu au scrutin secret sauf si le Conseil Municipal décide, à l'unanimité, de ne pas recourir au scrutin secret.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PROCEDE à l'élection d'un nouveau représentant au sein du conseil d'administration du Collège Ronsard au scrutin majoritaire :

Sont proposés :

- Monsieur Sébastien PENNAMEN
- Madame Laurence MALFAIT

Les résultats suivants ont été obtenus :

- a) Nombre de conseillers présents n'ayant pas pris part au vote : 0
- b) Nombre de votants : 39
- c) Nombre de suffrages nuls, blancs ou litigieux : 3
- d) Nombre de suffrages exprimés : 36
- e) Majorité absolue : 19

Le résultat suivant est obtenu :

- Monsieur Sébastien PENNAMEN : 30 VOIX POUR
- Madame Laurence MALFAIT : 6 VOIX POUR

Est donc désigné représentant de la collectivité au conseil d'administration du collège Ronsard :

- Monsieur Sébastien PENNAMEN

3 – DECISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET PRIMITIF 2022

La décision modificative n°1 du budget primitif 2022 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.

La décision modificative se présente comme suit :

Elle s'élève en dépenses et en recettes à +2 629 879,50 € et est décomposée par section comme suit :

- Fonctionnement : 571 065,00 €
- Investissement : 2 058 814,50 €

Les propositions concernent :

La section de fonctionnement

Pour les dépenses

Chapitre 011 – Charges à caractère général	+279 930,00
Chapitre 012 – Charges de personnel, frais assimilés	-
Chapitre 65 – Autres Charges de gestion courante	3 230,00
Chapitre 67 – Charges exceptionnelles	+12 253,00
	+162 112,00
Chapitre 023 – Virement à la section d'investissement	+120 000,00
TOTAL	+571 065,00

Pour les recettes

Chapitre 73 – Impôts et Taxes	+571 065,00
TOTAL	+571 065,00

La section d'investissement

Pour les dépenses

Chapitre 20 – Immobilisations incorporelles (sauf 204)	+120 000,00
Chapitre 041 – Opérations patrimoniales	+1 938 814,50
TOTAL	+2 058 814,50

Pour les recettes

Chapitre 021 – Virement de la section de fonctionnement	+120 000,00
Chapitre 041 – Opérations patrimoniales	+1 938 814,50
TOTAL	+2 058 814,50

M. Olivier Lafaye

M. Lafaye indique que l'Etat a subventionné 600 000 euros à la commune au titre du plan de relance. Il demande comment cette somme a été utilisée.

M. le Maire

Le plan de relance concernait les entreprises. En revanche, le Conseil municipal a voté un projet consistant en une subvention pour la ville en fonction du nombre de logements attribués dans le cadre de la délivrance de permis de construire. Cette recette a été affectée en financement de la rénovation des équipements publics.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi s'interroge sur ce à quoi correspondent les "Animations estivales", "Impression", "Impression et pose de vitrophanie", "Frais liés à un contentieux RH" et "Indemnité contentieux RH".

M. le Maire

Les frais d'animations estivales correspondent aux animations qui ont eu lieu autour. Les dépenses d'impression correspondent aux frais de communication événementielle de l'été (flyers, affiches...), à la communication pour l'exposition Lego (affiches, flyers, signalétique...) et à la communication pour la Halle (brochures, campagne d'affichage, banderoles...).

Les frais d'impression et pose de vitrophanie correspondent à la pose de vitrophanies et signalétiques sur les parois vitrées de la Halle des saveurs.

Les frais juridiques liés à un contentieux RH concernent un contentieux avec un agent de la Ville survenu en 2011 sous la précédente municipalité.
Les frais d'indemnité contentieux RH correspondent au même contentieux, il s'agit de l'indemnité versée à l'agent.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi trouve ces dépenses surprenantes, notamment en ce qui concerne l'exposition Lego (132.000 € soit plus de 33.000 € par mois), et au total plus de 230.000 € dépensés en à peine 6 mois pour relancer la Halle des Saveurs. Il indique que son groupe votera contre.

M. le Maire

La dépense correspond à une ambition qui est d'apporter du rayonnement à la Ville de L'Haÿ-les-Roses. Les expositions Lego, partout où elles ont lieu, attirent beaucoup de monde.

Le prix est important mais le flux de personnes s'étant déplacés est très supérieur comparativement aux autres événements portés par la ville puisque plus de 3000 visiteurs ont pu profiter de cette exposition et de ses animations, ainsi que les enfants des centres de loisirs.

Mme Laurence Malfait

Mme Malfait estime que l'évènement a été créé en dépensant beaucoup d'argent pour tenter d'amener du monde à la Halle des saveurs. Si le but est atteint c'est au détriment d'autres événements qui auraient pu être faits dans d'autres quartiers qui, en conséquence, ont été délaissés.

M. Arnaud Wust

M. Wust indique qu'il aurait été mieux que cette somme serve à faire venir des animateurs dans les quartiers où les enfants ne peuvent pas partir en vacances afin qu'ils manipulent les Lego directement.

M. le Maire

M. le Maire rappelle qu'une partie de l'espace était dédiée à la manipulation avec des Lego en libre-service.

Le coût de la prestation comprenait la présence d'animateurs au sein de l'exposition afin notamment de composer des œuvres, et de proposer des concours de créativité. L'exposition ne s'est pas déportée dans les quartiers mais les quartiers ont pu s'y rendre grâce aux centres de loisirs qui s'y sont tous rendus.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE la décision modificative n°1 du budget primitif 2022 dont les chiffres sont repris dans le document joint détaillé par nature – fonction.

Résultat des votes :

POUR : 30

CONTRE : 9

4 – CONCESSION D'AMÉNAGEMENT « LALLIER-GARE » : AVENANT N°1

L'aménagement du secteur « Lallier-gare » fait l'objet d'une concession d'aménagement attribuée à la société Eiffage Aménagement par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2021. Un traité de concession d'aménagement a été signé entre les parties en date du 23 juillet 2021.

Depuis cette signature, des évolutions sont intervenues et doivent être prises en compte. Il s'agit notamment :

- D'acter une programmation de l'équipement scolaire et sportif plus ambitieuse, notamment par rapport à sa fonctionnalité et à sa qualité architecturale qui nécessite de revoir l'enveloppe financière à la hausse.
- De prendre en compte la hausse des coûts de construction et du contexte lié à la crise en Ukraine et la reprise de l'activité post-Covid 19 qui favorise une forte inflation entraînant une augmentation du coût des équipements publics et des infrastructures.
- De prendre en compte le dévoiement et la suppression de certains réseaux et canalisations présents sur les terrains d'Immobilière 3F (I3F).
- De conserver, en accord avec la Société du grand Paris, le bâtiment de l'école élémentaire et les locaux de restauration scolaire, permettant ainsi de ne pas réaliser de bâtiments provisoires prévus pour le réfectoire et l'office de restauration.
- D'intégrer à la programmation logements, une surface de 1 000 m² supplémentaire pour 15 logements locatifs sociaux supplémentaires, et ce, en accord avec l'I3F et l'aménageur.

Ces évolutions ont conduit la ville, l'EPT et l'aménageur à mettre en cohérence le bilan financier de l'opération notamment pour les postes suivants :

- Travaux préparatoires : diminution d'environ 800 000 euros HT principalement liée à la suppression de la construction des bâtiments provisoires pour le réfectoire.
- Travaux d'aménagement : augmentation de 1 050 000 euros HT pour financer les travaux de dévoiement des réseaux et pour prendre en compte la hausse des prix.
- Equipements publics : le montant de l'enveloppe est porté à 45 300 000 euros HT pour financer le projet retenu au terme du concours relatif à la conception réalisation du groupe scolaire, du gymnase et du parking souterrain.

- Recettes de cession : le contexte actuel de l'immobilier sur la commune a permis de revoir à la hausse les produits de cession à hauteur de 3 100 000 euros HT tout en permettant la diminution de la charge foncière pour les logements sociaux.
- Participation : pour tenir compte de l'augmentation du budget des équipements publics, la subvention de la ville a été revue à la hausse et portée à 20 000 000 euros HT.
- Résultat opérationnel : il a été diminué de 1 454 000 euros HT, correspondant au montant maximum pouvant revenir au concédant.

Enfin, les enveloppes budgétaires correspondant aux honoraires prestataires, honoraires de gestion et frais financiers ont également été réajustées pour tenir compte des évolutions financières du projet.

Pour intégrer ces modifications au traité de concession d'aménagement, il est proposé d'établir un avenant qui aura donc pour effet :

- D'ajuster la programmation de l'opération
- D'ajuster la programmation des équipements publics
- De prendre en compte le coût des équipements publics et le nouveau bilan d'opération qui en découle
- De prendre en compte les évolutions du financement des équipements publics relevant de la compétence de la ville de L'Haÿ-les-Roses
- De modifier la répartition du boni de l'opération.

Ainsi, les articles suivant du traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » sont modifiés :

N° de l'article modifié	Intitulé de l'article modifié	Objet des modifications
Article 1	Objet de la concession	Modification de la programmation logements : + 1000 m ² de LLS Ajustement des surfaces du groupe scolaire (5 120 m ² au lieu de 4800 m ²), des espaces extérieurs (3 280 m ² au lieu de 3 500 m ²) et du gymnase (3 740 m ² au lieu de 2 700 m ²) Suppression de la référence à la construction des locaux scolaires provisoires
Article 3	Missions de l'aménageur	Suppression des missions relatives à la mise en place des locaux scolaires provisoires
Article 21.4	Participations financières publiques au coût de l'opération	Mise à jour de l'équilibre en dépenses et en recettes de l'opération d'aménagement à hauteur de 94 671 400 Euros H.T.
Article 21.4.1.2	Subventions de participation de	Modification des dispositions relatives à la subvention de la ville.

	la ville aux équipements publics	
Article 27.4	Reversement d'une partie du boni de l'opération	Modification de la répartition du boni de l'opération (100% au profit de l'aménageur en lieu et place d'une répartition 60% aménageur et 40% concédant)

L'annexe A, jointe à l'avenant et relative au bilan financier prévisionnel, est également modifiée pour prendre en compte les différentes incidences financières évoquées.

Mme Valérie Luquet

Mme Luquet estime que les réseaux ont été mal étudiés, ce qui implique des surcoûts suite au dévoiement ou à la suppression de certains d'entre eux.

Le coût des équipements publics augmente de 36%, notamment pour des améliorations qualitatives non précisées après un concours dont l'opposition n'a jamais eu connaissance. La participation de la ville augmente de 9 millions d'euros (+ 72%) alors que la ville renonce à des aménagements provisoires qui étaient initialement à la charge de l'aménageur. La ville vend ses terrains à l'aménageur 965 €/m², alors que les terrains de la SGP sont vendus 1.185 €/m², et alors que l'aménageur prévoit de revendre plus cher ces terrains aux promoteurs.

Elle se demande s'il y a eu une estimation des domaines et si oui, elle souhaiterait avoir les documents. Si non, elle se demande l'intérêt de faire des programmations budgétaires sans avoir l'estimation des domaines.

Enfin, elle demande le CRFA de l'année 2021.

M. le Maire

En ce qui concerne les augmentations des équipements, il y a une augmentation généralisée des coûts des travaux. De plus, la ville a souhaité imposer un prix forfaitaire révisable et non actualisable afin d'éviter des variations de prix importantes et qu'en conséquence, le prix semble de base plus élevé.

Quant à l'amélioration du projet, la Ville a été accompagnée par des bureaux d'étude qui ont permis de classer les offres et de retenir le projet qui apportait le plus de confort et de fonctionnalité pour la maternelle, l'élémentaire et le gymnase. Le projet le plus ambitieux a été choisi. Il permet ainsi par exemple d'avoir une cour d'école élémentaire beaucoup plus grande que celle prévue au cahier des charges. Un espace d'activités sportives multi-usages a également été ajouté au programme du gymnase.

Il n'y a pas de suppression d'équipement définitif (salle de restauration). Initialement, le projet devait contenir une salle de restauration provisoire. Suite à une négociation avec la SGP, la restauration scolaire au sein de l'école Lallier pourra finalement être maintenue, ce qui implique que la salle de restauration provisoire n'a plus lieu d'être.

En ce qui concerne l'estimation des domaines, elle est obligatoire et a été réalisée et sera actualisée dès que nécessaire au fur et à mesure de l'avancement des procédures de cession. Il rappelle savoir que les domaines font varier leur estimation

en fonction de la nature des constructions prévues (logement social ou en accession, activité économique, équipements et infrastructures publiques, etc), d'où les variations qui peuvent être importantes.

M. Olivier Lafaye

M. Lafaye s'interroge sur l'impact de cette opération sur le budget de la ville.

M. le Maire

L'impact est celui annoncé. La ville contribue à hauteur de 20 millions d'euros, sachant que la ville récupèrera à terme la TVA, ce qui viendra amoindrir le coût de l'investissement.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

EMET UN AVIS FAVORABLE à l'avenant n°1 relatif aux modifications des articles 1, 3, 21.4, 21.4.1.2, 27.4 ainsi que de l'annexe A du traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » tel qu'il est joint à la présente délibération.

SOLLICITE l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve les termes de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » tel qu'il est joint à la présente délibération.

Résultat des votes :

POUR : 30

CONTRE : 9

5 – APPROBATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « CENTRE DE L'HAY » AVEC LE PLU

A 21h36, en raison des intérêts dans le dossier de Mme Françoise Sourd, habitante du lotissement, elle sort de la salle du Conseil municipal.

Le secteur compris entre la rue Henri Thirard, la rue de Chevreul, la rue des Tournelles et le boulevard Paul Vaillant Couturier fait l'objet, depuis plusieurs années, d'une intention de restructuration urbaine visant à mettre en valeur l'entrée du centre-ville. A cet effet, des périmètres d'intervention foncière ont été créés. Par ce biais la commune est devenue propriétaire de 4 parcelles situées au 1 rue Chevreul, 6 rue Henri Thirard, 90 et 92 Boulevard Paul Vaillant Couturier.

Deux permis de construire qui portent un projet conforme aux orientations de la ville ont été déposés par la SCI Ile-de-France le 28 février 2022 sur les 4 parcelles communales ainsi que sur les parcelles mitoyennes.

Toutefois, ce secteur fait partie du lotissement « Centre de L'Hay » pour lequel subsiste un cahier des charges qui s'applique de manière contractuelle entre les colotis.

Celui-ci comporte, aux articles 2,3 et 4 des règles d'urbanisme plus restrictives que celles du PLU en vigueur, notamment pour l'implantation des constructions, leur hauteur et leur emprise au sol, leur raccordement aux réseaux d'assainissement :

	Cahier des charges	PLU
Implantation par rapport à l'alignement	Art 4 : aucune construction à moins de 2m de l'alignement et à 9m de l'axe de la rue de Chevreul	UB6 : façade sur rue implantée dans une bande de 2 à 5m. pas de construction au-delà d'une bande de 30m comptée à l'alignement UAb6 : façade sur rue implantée dans une bande de 2 à 5m. UAc6 : implantation à l'alignement ou en retrait de 2m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Art 4 : aucune construction à moins de 1,90m des autres lots sauf arrangement entre 2 lots. Toutefois, la somme des façades < 25m de long.	UB7 : implantation possible en limite ou en retrait selon les cas. UAb7 et UAc7 : implantation possible en limite ou en retrait selon les cas.
Hauteur	Art 4 : Pas plus de 2 étages et <12m	UB10 :13m au faîtage et 10m au-delà d'une bande 20m. UAb10 : 15m faîtage et 12m pour les rues Dispan et Chevreul. UAc10 :15m au faîtage et 18m dans les secteurs spécifiques du plan de zonage.
Emprise au sol	Art 4 : 35% pour les constructions et 10% pour les annexes	UBa 9 : 50% et 70% pour les commerces ou activités artisanales en rez-de-chaussée. UAb 9 : 60% et 80% pour les commerces ou activités artisanales en rez-de-chaussée. UAc 9 : 70% et 100% en rez-de-chaussée ou activités artisanales en rez-de-chaussée.
Aspect extérieur	Art 3 : Hauteur de clôture : 2,20m	UB 10 / UAb 10/ UAc 10 : hauteur muret : 60cm et hauteur totale : 2m max

Viabilité/Assainissement	Art 2 et 4 : Ecoulement et absorption des eaux pluviales sur fonds propre - Fosses fixes	UB 4 / UAb 4/ UAc 4 : La collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément
--------------------------	---	---

Il figure également des prescriptions relatives à l'aspect extérieur qui diffèrent avec les dispositions des articles UAb11, UAc11 et UB11 du PLU.

Cette situation présente une forte insécurité juridique. Si un permis de construire conforme au règlement du PLU peut légalement être délivré, il n'en demeure pas moins que le pétitionnaire prendrait le risque de voir son permis attaqué devant la juridiction civile s'il ne respectait pas les règles contenues dans le cahier des charges.

Il est donc apparu indispensable de clarifier cette situation en mettant en œuvre la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement avec le PLU prévue à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

Celui-ci dispose que: « Lorsque l'approbation d'un plan local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement et délibération du Conseil Municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non, pour mettre en concordance ces documents avec le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

C'est dans cette optique qu'une procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses a été lancée conformément aux dispositions de l'article cité ci-dessus.

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022 inclus. A l'issue de cette enquête publique, la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable sur le projet. Cet avis est joint à la présente délibération.

La mise en concordance peut désormais être approuvée par le Conseil Municipal. Un arrêté du Maire viendra entériner la modification des articles du cahier des charges contenant des dispositions d'urbanisme.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi indique regretter la suppression de l'ilot pavillonnaire et déplore ne pas avoir d'informations quant aux équipements publics prévus pour absorber le surplus de population dans le centre-ville.

M. Olivier Lafaye

M. Lafaye indique regretter qu'en ce qui concerne la hauteur des futurs immeubles, certains atteignent 18 mètres.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Centre de L'Haÿ » avec le Plan Local d'Urbanisme de L'Haÿ-les-Roses.

AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités inhérentes à cette opération.

Résultat des votes :

POUR : 29

CONTRE : 6

ABSTENTION : 3

NPPV : 1

6 – CONCESSION D'AMENAGEMENT LOCARNO : DECLASSEMENT ET DESAFFECTATION DU PARKING LOCARNO

Retour de Mme Françoise Sourd à 21h40.

Le site Locarno est composé de deux parcelles communales cadastrées section D n° 262 et n° 270 représentant une superficie de 13 299m². Ces deux parcelles sont occupées dans la plus grande partie, par le parking de l'ancienne halle Locarno et par la bibliothèque et ses abords.

Elles constituent l'assiette foncière de la nouvelle médiathèque, de son parvis et d'une opération immobilière qui seront réalisées dans le cadre de la concession Locarno. Dans ce cadre, elles doivent être cédées à Citallios, titulaire du traité de concession d'aménagement « Locarno ».

Les parcelles D n°262 et, pour partie D n° 270, de par leur usage de parking public, relèvent du domaine public de la commune. Leur cession doit être précédée de leur désaffectation et de leur déclassement. C'est en ce sens que le Conseil Municipal du 1^{er} avril 2021 a engagé la procédure de déclassement pour ces deux parcelles.

Conformément aux articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10 du code de la voirie routière, la partie dédiée au parking, ouvert à la circulation publique a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 20 juin 2022 au 4 juillet 2022 inclus.

A l'issue de cette enquête, la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable en date du 5 septembre 2022 sous réserve qu'un complément d'étude d'impact soit réalisé au moment du dépôt du permis de construire.

Préalablement au déclassement de ces parcelles, il doit être constaté qu'elles ne sont plus affectées à leur mission de service public. Des travaux de démolition du bâtiment de l'ancienne halle du marché ont été réalisés et la fermeture des entrées

du parking a été nécessaire pour sécuriser le chantier. Il est donc aisé de constater que le parking n'est plus utilisable et n'est plus affecté à une mission de service public.

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

M. Arnaud Wust

M. Wust déplore la suppression de dizaines de places de parking gratuites, le coût du projet ainsi que le fait que le parking sous-terrain de la Halle des saveurs soit en désaffectation.

D'un point de vue environnemental, il estime que la démolition de ce marché est rapide et ne permet pas de mettre en œuvre toutes les mesures pour garantir la sécurité des personnes travaillant sur place ainsi que les habitants aux alentours.

M. Wust demande où en est le travail fait sur la dépollution des sols.

Enfin, il s'interroge sur la place de la mobilité douce et le vélo.

M. Le Maire

La municipalité met en œuvre un ensemble de décisions en faveur de la mobilité douce. L'objectif n'est donc pas de conserver du stationnement gratuit en grande quantité, ce qui s'avèrerait contradictoire avec cet objectif mais d'accompagner les habitants autant que possible vers ces mobilités douces.

La commune a par ailleurs travaillé sur la résidentialisation du patrimoine de la société pour jauger la réalité du besoin du stationnement pour le parc utile afin d'éviter les voitures ventouses et autres usages déviants.

Concernant l'étude des sols, une étude d'impact supplémentaire a été diligentée. En cas de traces de pollution, les moyens seront mis en œuvre pour dépolluer les sols, ce qui est de la responsabilité de l'aménageur.

Concernant les procédures, il y avait des matières amiantées dans l'ancien bâtiment donc toutes les procédures ont été mises en œuvre afin de respecter les protocoles de retrait. Le groupe Colas a désamianté le 19 août dernier avec une attestation finale de travaux et de retraits des matériaux amiantés.

L'entreprise Thiersen a été missionnée pour identifier les travaux nécessaires au désamiantage.

Ainsi, les habitants et les travailleurs n'ont pas eu à subir de désagréments liés à l'amiante et la sécurité de tous a été respectée.

Concernant le plan vélo sur ce secteur, la Mairie a mandaté un bureau d'étude VRTD pour étudier un projet d'élargissement de la voie Henri Thirard en intégrant des espaces dédiés aux mobilités douces tout en amenant des arbres d'alignement existants.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONSTATE la désaffectation du parking de l'ancienne halle du marché Locarno située au 19 rue Thirard et cadastré D n° 262 et D n°270 pour partie.

APPROUVE le déclassement du domaine public communal du parking de la halle du marché Locarno.

AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités inhérentes à cette opération

Résultat des votes :

POUR : 30

CONTRE : 6

ABSTENTION : 3

7 – CONCESSION D'AMENAGEMENT LOCARNO : AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE COGEDIM DE DEPOSER UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LES PARCELLES CADASTREES D N°262 ET D N°270

En 2017, la ville a souhaité engager la requalification du secteur Locarno et a attribué la concession d'aménagement « Locarno » à la société Citallios.

Le périmètre de cette concession s'étend, d'une part, sur les parcelles du square Jouhaux sur lesquelles la halle des saveurs et son parking ont été réalisés et d'autre part sur le site Locarno sur lequel sont prévus la construction de la nouvelle médiathèque et son parvis ainsi qu'un programme immobilier avec commerces.

L'ancienne halle du marché Locarno a été démolie après la mise en service de la halle des saveurs en mars 2022. Ce terrain est destiné à recevoir la nouvelle médiathèque et le programme de logements en accession ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. Le terrain de la bibliothèque actuelle fera l'objet d'une troisième phase destinée à accueillir le programme des logements sociaux.

Un seul permis de construire englobant la médiathèque et les immeubles de logements en accession sera déposé. Un projet de plan masse est joint à la présente délibération. La médiathèque présente une surface d'environ 2 500 m². Deux immeubles en R+6+2 attiques sont implantés sur la rue Henri Thirard. A l'arrière se développe d'Est en Ouest un corridor planté. Trois autres bâtiments, sous forme de plots en R+5+2 attiques sont implantés entre ce corridor et la limite avec l'emprise foncière du réservoir d'eau de Paris. Le programme immobilier développe une surface d'environ 13 000 m² et 450 m² de commerces.

Ce projet reprend les modifications issues des demandes de la ville pour une dédensification. Ainsi, la surface de plancher des logements en accession est ramenée de 15 600 m² à 13 000m² correspondant à une cinquantaine de logements en moins. La pleine terre a été augmentée et représente une surface de 3060 m². Enfin, le projet a été redessiné pour permettre de conserver l'alignement d'arbres sur la rue Henri Thirard.

Il est prévu que la réalisation de la coque de la future médiathèque ainsi que de l'ensemble des logements en accession soit confiée à la société COGEDIM. Cette dernière revendra la coque de la médiathèque à l'aménageur qui y réalisera l'aménagement intérieur et la remettra ensuite à la ville.

Il revient donc à la société COGEDIM de déposer le permis de construire correspondant à la programmation évoquée ci-dessus. Le terrain d'assiette du permis appartient aujourd'hui à la ville. Il fait l'objet d'une procédure de déclassement et sera cédé à l'aménageur qui le revendra ensuite à la société COGEDIM.

Néanmoins, afin de ne pas retarder le programme de la médiathèque et de pouvoir déposer le permis de construire sans attendre les procédures de cession foncière, il vous est proposé d'autoriser la société COGEDIM à déposer un permis de construire sur les parcelles communales cadastrées D n°262 et 270 pour partie.

Il est prévu que le dit permis de construire intègre une étude d'impact complémentaire conformément aux prescriptions des services de l'Etat énumérées dans le cadre de l'étude d'impact initiale.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi s'interroge concernant le nombre de logements prévu sur l'opération et si les recommandations de la commissaire-enquêteur ont été écoutées quant à l'importance de réaliser un complément d'étude d'impact relatif aux conséquences de l'opération sur le trafic au-delà de la zone concernée.

M. Daniel Aubert

M. Aubert indique que le nombre de logements n'est jamais définitif au commencement d'un projet. Il ne peut s'agir que d'estimation. Quant à l'étude d'impact, il indique que la commune tiendra compte de l'avis de la commissaire-enquêteur.

M. le Maire

L'estimation est de 190 logements en accession.

M. Olivier Lafaye

M. Lafaye s'interroge sur la surface de la nouvelle médiathèque qui devrait être équivalente à l'ancienne. Il demande ce qu'il en est de la forêt urbaine prévue sur ce terrain.

M. le Maire

La médiathèque sera plus grande que l'actuelle (2500m² de surface de plancher) avec un maximum d'espace de plein pied ainsi qu'un jardin privatif pour permettre la réalisation d'activités extérieures.

Concernant la forêt urbaine, il est question de savoir comment intégrer des forêts Miyazaki dans le paysage de L'Haÿ-les-Roses, bien que cela ne soit pas forcément à cet endroit-là car la proximité immédiate avec une zone résidentielle n'est pas forcément l'endroit le plus adapté.

L'ambition sur ce projet est de garder un espace de pleine-terre très important, ce qui est le cas puisqu'on atteint les 3000m² de pleine terre pour pouvoir offrir un véritable espace de détente aux habitants.

Mme Valérie Luquet

Mme Luquet s'interroge sur le caractère privatif ou non de l'espace vert mentionné par M. le Maire.

M. le Maire

Il sera aménagé un grand parvis public. L'espace vert central participant à l'amélioration du domaine public, sera privatif afin d'assurer la tranquillité des résidents.

Mme Laurence Malfait

Mme Malfait regrette que l'emplacement des logements sociaux se trouve au niveau de l'ancienne bibliothèque et donc à côté de l'autoroute. Elle demande s'il est prévu des aménagements.

M. le Maire

Les logements ne seront pas contigus de l'autoroute A6 puisque le centre culturel sera réalisé à l'est des logements sociaux. De plus, les logements seront conçus selon les normes environnementales notamment acoustiques très importantes et il y aura une vigilance toute particulière de I3F pour que les pièces soient principalement tournées vers le cœur vert de l'aménagement.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi demande si une structure anti-bruit est prévue.

M. le Maire

Le travail de l'étude d'impact est de définir les aménagements qui seront nécessaires à mettre en œuvre afin de préserver la qualité de vie avec un minimum de nuisance sonore.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

AUTORISE la société COGEDIM à déposer un permis de construire sur les parcelles cadastrées D n°262 et 270 appartenant à la commune.

PRECISE que ces deux parcelles seront cédées à la société Citallios, aménageur, qui les revendra à la société COGEDIM, une fois le permis de construire obtenu et purgé de tout recours.

Résultat des votes :

POUR : 30

CONTRE : 9

8 – POINTE DU CALVAIRE : DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU PARKING PUBLIC

La commune a prévu de céder à la société Vinci Immobilier l'ensemble de ses parcelles situées sur l'îlot dénommé « pointe du calvaire » compris entre la rue Gabriel Péri, l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard de la Vanne

Avant tout transfert, la commune doit au préalable désaffecter et déclasser les parcelles appartenant au domaine public pour les intégrer, à l'issue de la procédure, dans le domaine privé permettant ainsi leur aliénation.

Les parcelles cadastrées section C n° 125 et 127 sont occupées par un parking ouvert à la circulation publique. Elles relèvent donc du domaine public de la commune et une procédure de déclassement a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022.

Conformément aux articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière, ces deux parcelles ont fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 20 juin 2022 au 4 juillet 2022 inclus. A l'issue de cette enquête, la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable avec une réserve relative au déplacement du calvaire. Cette réserve peut être considérée comme levée dans la mesure où il est d'ores et déjà prévu de relocaliser ce monument et la plaque commémorative en face de son emplacement actuel, aux abords du bâtiment du cinéma la Tournelle.

Pour permettre aux utilisateurs d'accéder le plus longtemps possible à ce parking, la commune a opté pour un déclassement par anticipation comme le permet l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette possibilité ouverte aux collectivités permet ainsi de déclasser de façon anticipée les biens dépendant du domaine public et donc de poursuivre la procédure de cession desdits biens sans toutefois devoir constater leur désaffectation effective au moment du déclassement. La désaffectation sera effective au commencement des travaux et au plus tard dans un délai de 6 ans à compter de l'acte de déclassement comme le prévoit l'article susvisé lorsque la désaffectation dépend d'une opération de construction.

Ainsi ce déclassement anticipé va permettre de maintenir ouvert le parking public jusqu'au début des travaux afin de pénaliser le moins possible les usagers du centre-ville. Il permet également de délivrer le permis de construire déposé par Vinci Immobilier avant la cession des terrains.

M. Olivier Lafaye

M. Lafaye demande ce qui est prévu pour les mouvements des différents véhicules lors du chantier.

M. le Maire

Le Plan d'Installation du Chantier (PIC) déterminera avec le Promoteur les conditions de gestion du chantier afin de préserver la tranquillité des riverains et conserver la sérénité des usagers du domaine public.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE que la désaffectation des parcelles C n°125 et C n° 127 sera différée jusqu'au début des travaux de construction et devra intervenir dans un délai maximum de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

APPROUVE le déclassement par anticipation du parking de la pointe du Calvaire implanté sur les parcelles cadastrées C n° 125 et 127.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à toutes les formalités inhérentes à cette opération.

Résultat des votes :

POUR : 30

ABSTENTION : 9

9 – POINTE DU CALVAIRE : CESSIION DES PARCELLES A LA SOCIETE VINCI IMMOBILIER – PROMESSE DE VENTE

Par délibération du 20 novembre 2014 la ville a acquis les parcelles cadastrées C n°121 à 125, 127, 226 et 227 situées sur un îlot « pointe du calvaire » délimité par la rue Gabriel Péri, l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard de la Vanne.

Les parcelles communales, d'une superficie totale de 1 206 m², sont issues d'un portage foncier réalisée par le SAF 94 pour le compte de la ville dans le cadre d'une convention d'intervention foncière du 29 mars 2005 afin de promouvoir une opération de restructuration urbaine.

La société VINCI immobilier possède aujourd'hui des promesses de vente sur les 4 parcelles restantes de l'îlot et a présenté à la ville un projet résidentiel sur l'ensemble de l'îlot en la sollicitant pour l'acquisition de ses terrains.

Le Conseil Municipal a délibéré le 10 février 2022 pour permettre à la société VINCI de déposer un permis de construire sur ces parcelles.

Depuis, une procédure de désaffectation et de déclassement par anticipation a été initiée par la commune pour les parcelles cadastrées C n° 125 et 127, correspondant au parking et relevant du domaine public communal.

Le Conseil Municipal ayant prononcé le déclassement, il est désormais possible d'approuver la cession des terrains à la société VINCI immobilier et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente.

Les 8 parcelles ont été estimées par France Domaine à 2 415 000 euros HT. Il est proposé de céder l'ensemble de ces terrains pour 2 500 000 euros HT, prix accepté par la société VINCI Immobilier. Ce montant permet de couvrir l'ensemble des

dépenses d'acquisition et de frais de portage engagés par la commune pour ces parcelles.

M. Sophian Moualhi

M. Moualhi indique que son groupe votera contre la délibération car il indique ne pas approuver la densification prévue dans le centre-ville.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE la cession des parcelles cadastrées C n° 121, 122, 123, 124, 125, 127, 226 et 227 à la société VINCI IMMOBILIER pour un montant de 2 500 000 euros HT.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, dont le projet est joint à la présente délibération ainsi que l'acte de vente qui s'en suivra.

Résultat des votes :

POUR : 30

CONTRE : 6

ABSTENTION : 3

10 – AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE DEPOSER UNE DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE SUR LE BATIMENT DU CENTRE MUNICIPAL DE SANTE EN VUE DE LA REHABILITATION DES FACADES EXTERIEURES

La Mairie de L'Haÿ-les-Roses dans le cadre de l'entretien de ses équipements municipaux a pour objectif d'engager la réhabilitation des façades du Centre Municipal de Santé.

Ce projet implique le remplacement des panneaux composites actuels par des panneaux de type Trespa, la réhabilitation du muret extérieur, le changement des dispositifs d'occultation et le ravalement d'un des pignons des façades. Le projet prévoit également le remplacement des deux portes d'entrée ainsi que la dépose des rideaux métalliques et des brises soleils.

Mme Laurence Malfait

Mme Malfait s'interroge sur la date des derniers travaux de la façade.

M. le Maire

M. le Maire indique que la façade date de la construction.
En l'espèce, le matériau qui avait été choisi n'était pas durable et imperméable d'où la nécessité de rénover l'ensemble des façades du bâtiment.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer et à déposer une déclaration préalable au nom et pour le compte de la Commune sur la parcelle communale cadastrée numéro 131 pour la réhabilitation des façades extérieures du Centre Municipal de Santé.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

11 – JARDINS PARTAGES : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE GESTION AVEC L'ASSOCIATION ESPACES

Dans le cadre du projet de jardin partagé « Carrefour des cultures » porté par la Ville en partenariat avec le magasin Carrefour, qui met le terrain à disposition, et l'association Espaces chargée de la gestion et de l'animation du jardin, une mise à jour du règlement intérieur est proposée. Le règlement intérieur constitue une annexe de la convention de gestion signée entre la Ville et l'association Espaces.

Dans un objectif d'amélioration du fonctionnement du jardin et de fluidité des relations entre les jardiniers, l'association Espaces et la Ville, un travail conjoint de révision du règlement intérieur a été effectué.

Les modifications portent sur :

- Le rôle du comité d'animation, sa composition et les relations avec la Ville
- Le fonctionnement du jardin : le règlement des différends, la fin de participation aux activités du jardin, la procédure d'exclusion
- La gestion des parcelles individuelles et des espaces communs (parcelles collectives, mare)

M. Arnaud Wust

M. Wust estime que la gestion des jardins partagés est assez complexe. Certains auraient démissionné car il n'y a pas d'association de jardiniers usagers.

Il demande alors pourquoi la gestion revient à l'association Espaces alors que de ce qu'il a compris, l'association développe les jardins puis les jardiniers eux-mêmes développent leur propre association.

M. le Maire

Pour la garantie de la bonne gestion du terrain, une des conditions du magasin Carrefour était d'une part, que la ville investisse et qu'elle soit propriétaire des aménagements, d'autre part que l'usufruit revienne aux jardiniers, lesquels peuvent être amenés à changer.

L'intérêt d'avoir une association telle qu'Espaces qui encadre les jardins partagés est de garantir un accueil et de sensibiliser les nouveaux usagers aux règles de gestion du jardin partagé.

Il n'existe aucune obligation pour les jardiniers de créer une association spécifique. Il s'agirait là d'une décision individuelle émanant des jardiniers eux-mêmes.

M. Pascal Lesselingue

M. Lesselingue précise que le règlement intérieur nécessitait quelques aménagements pour que la gestion soit plus indépendante, notamment en ce qui concerne la médiation et les exclusions.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE le nouveau règlement intérieur annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents afférents à ce dossier.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

12 – CARTE SCOLAIRE : MODIFICATION DE LA SECTORISATION EN VUE DE LA MISE EN SERVICE DU FUTUR GROUPE SCOLAIRE HOCHART

Dans le cadre du plan de renouvellement urbain initié dans le quartier de Lallier, il est prévu une substitution de l'actuel groupe scolaire. En remplacement, la Ville va construire deux nouveaux groupes scolaires de 25 classes chacun (respectivement 15 classes élémentaires et 10 classes maternelles), augmentant ainsi les capacités d'accueil pour répondre aux futurs besoins dus à l'évolution démographique attendue dans ce quartier.

Le premier groupe, situé dans le secteur Paul Hochart, sera mis en service à la rentrée de septembre 2023.

Cette ouverture d'école nécessite la création d'un nouveau secteur scolaire définissant le périmètre de domiciliation des enfants qui en dépendront.

Ce projet de nouvelle sectorisation a pour objectif de réduire la distance entre l'école et les domiciliations des élèves en s'appuyant sur une logique de parcours sécurisés. Par ailleurs, cette nouvelle sectorisation, intégrant les prospectives scolaires à moyen et long termes, vise à équilibrer les effectifs scolaires en fonction des capacités d'accueil des groupes scolaires du secteur.

La sectorisation relevant du nouveau groupe scolaire Hochart est proposée comme suit :

- Avenue de Stalingrad : n°144 au 162
- Chemin des Bouteilles
- Rue Gustave Charpentier
- Rue Paul Hochart : n° impairs à compter du n°61

La sectorisation relevant du groupe scolaire Lallier, dont le fonctionnement perdurera jusqu'à l'ouverture de la deuxième école prévue en septembre 2025, est proposée

comme suit (à titre indicatif, au cours de l'année scolaire 2021/2022 : 233 maternels et 370 élémentaires y étaient accueillis) :

- Allée de la Plaine
- Rue Béatrice
- Rue de Bicêtre : n° pairs
- Rue de Chevilly : n° impairs à compter du 123 et n° pairs à compter du 158
- Rue de Lallier
- Rue Julien Victor
- Rue Michel Tognini (nouvelle rue suite construction au 11-13-15 et 17 rue Paul Hochart)
- Rue Paul Hochart : n° impairs jusqu'au 59
- Rue Sainte Colombe

A 22h27, rappel à l'ordre pour Mme Laurence Malfait avec une coupure de son micro suite à une question concernant la transmission de documents avant la séance de la commission communale correspondante, ce qui ne concerne pas la délibération. Alors que M. le Maire lui répondait, elle n'a eu de cesse de lui couper la parole.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE la modification de la sectorisation scolaire dans le cadre de l'ouverture du groupe scolaire Hochart en septembre 2023 et pour toutes les années suivantes.

APPROUVE la nouvelle sectorisation rattachée au groupe scolaire Hochart.

APPROUVE l'actualisation de la sectorisation rattachée au groupe scolaire Lallier.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

13 – CONVENTION AVEC L'ASSOCIATION « FESTI'VAL DE MARNE »

L'association loi 1901 « Festi'Val de Marne », créée le 14 juin 1988, a pour objet de soutenir et d'encourager la chanson d'expression française, d'inciter à la création, de contribuer à sa diffusion et à sa popularisation par la réalisation principalement de spectacles et d'évènements de divers domaines artistiques (chanson, musiques actuelles, poésie) en lien avec tous types de partenaires.

Pour ce faire, elle organise l'événement « FESTI'VAL DE MARNE ».

La Ville s'associe à l'action du Festival en organisant un spectacle en commun, le samedi 8 octobre 2022 à 20h30 : Miel de Montagne et Terrenoire.

La Ville participe à part égale aux frais engagés par le Festival, pour un montant de 4250€ TTC.

La Mairie devra la recette de billetterie vendue par ses soins au festival.

Le festival reversera à la Mairie la moitié de la recette globale billetterie HT, selon le décompte établi par ses soins.

Il sera reversé à chaque partie les soldes hors taxes dus. Chaque partie acquittant la part de TVA qui lui incombe.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE la convention susvisée entre la ville de L'Hay-les-Roses et l'Association « Festi'Val de Marne ».

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à la poursuite de cette affaire.

DIT que le montant de la dépense sera imputé sur le budget de l'exercice concerné : Chapitre 011, sous-fonction 33, nature 6042.

DIT qu'en cas de reversement du solde en faveur de la Ville, le montant des recettes sera imputé sur le budget de l'exercice concerné : Chapitre 77, sous-fonction 33, nature 7062.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

14 – CONVENTION AVEC « LES THEATRALES CHARLES DULLIN »

Le Festival Les Théâtrales Charles Dullin, créé en 1967, a pour objet de fédérer et de dynamiser un réseau de structures de diffusion implantées sur le département du Val-de-Marne, animées par le souci commun de défendre une écriture dramaturgique forte en direction de tous les publics potentiels, adultes et enfants. Il a pour objet de promouvoir des œuvres théâtrales inédites et récentes, de contribuer à la diffusion de spectacles accessibles à un large public et de soutenir la création d'œuvres théâtrales contemporaines.

La Ville s'associe à l'action du Festival en organisant un spectacle en commun, le samedi 19 novembre 2022 à 20h30 : Fahrenheit 451, d'après Ray Bradbury, mise en scène Mathieu Coblentz, production déléguée Espace Marcel Carne / Compagnie Théâtre Amer.

La Ville participe financièrement à la programmation de ce spectacle à hauteur de 50 % du montant de la cession du spectacle et prend en charge les frais de voyages, transports et restauration de l'équipe artistique.

Après réalisation de l'événement, un décompte des recettes de billetterie sera effectué avant le 31/12/2022. Le montant des recettes de billetterie sera réparti de manière égale entre la Ville et le Festival.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APPROUVE les tarifs suivants pour la représentation :

- Tarif plein : 18 €
- Tarif réduit : 13 € (étudiants, familles nombreuses, + de 60 ans, personnes en situation de handicap, groupe de 10 personnes ou +, demandeurs d'emploi, élèves des conservatoires du Grand-Orly-Seine-Bièvre)
- Jeunes : 6 € (moins de 18 ans, détenteurs de la carte jeunes municipale)

APPROUVE le contrat susvisé entre la Ville de L'Haÿ-les-Roses, le festival « Les Théâtrales Charles Dullin » et la production déléguée Espace Marcel Carne / Compagnie Théâtre Amer.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à la poursuite de cette affaire.

DIT que le montant de la dépense (50% du prix de cession, frais de voyages, transport et restauration, reversement de 50% des recettes) sera imputé sur le budget de l'exercice concerné : Chapitre 11, sous-fonction 33, nature 6042, ligne de crédit 23499.

DIT que le montant des recettes perçues par la Ville sera imputé sur le budget de l'exercice concerné : Chapitre 70, sous-fonction 33, nature 7062, ligne de crédit 14245.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

15 – CENTRE MUNICIPAL DE SANTE : REVALORISATION DU TAUX HORAIRE DE REMUNERATION DES MEDECINS ET CHIRURGIENS-DENTISTES

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'il convient de revaloriser la rémunération des médecins.

La collectivité rencontre actuellement des difficultés de recrutement. En effet, la ville est classée zone d'intervention prioritaire. Les médecins de la ville partent à la retraite et ne sont pas remplacés. A terme, la ville risque d'être classée en tant que désert médical si la commune ne prend pas les mesures qui s'imposent.

Ainsi, au regard des rémunérations observées dans les communes avoisinantes, un taux horaire plus attractif permettrait de mieux adapter le taux de rémunération des médecins et chirurgiens-dentistes à leurs qualifications professionnelles.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE que le taux horaire pour les médecins et chirurgiens-dentistes sera de 45 euros brut.

DECIDE que l'augmentation du taux sera effective à compter du 1er octobre 2022.

DECIDE que la dépense en résultant sera imputée au Budget de la Ville au chapitre 012, articles, 6331, 6332, 6336, 64131, 6451, 6453.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

16 – MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal qu'il convient d'adapter le tableau des effectifs pour répondre aux besoins de la Ville.

Les mobilités récentes amènent la collectivité à modifier les grades afférents à certains postes afin de permettre les recrutements.

A cet effet, il convient de modifier le tableau des effectifs de la manière suivante :

- Suppression du grade d'adjoint administratif sur le poste de gestionnaire des marchés publics et création du grade d'adjoint administratif principal de 1ère classe sur le même poste, en adéquation avec l'évolution des missions du service achats commande publique.
- Création de poste de brigadier-chef principal en adéquation avec l'évolution de carrière d'un agent au sein de la police municipale.
- Création du grade de D.G.A 20 à 40 000 habitants en adéquation avec l'évolution de l'organigramme.

Il est précisé que les créations de poste seront pourvues prioritairement par des fonctionnaires mais il convient également de se réserver la possibilité de recruter des agents contractuels par la voie du contrat dans les conditions fixées par les articles 3-2 et 3-3 de loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 en tenant compte des extensions rendues applicables par le décret n° 2019-1414, issu de la loi de transformation de la fonction publique.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE que le tableau des effectifs est modifié de la manière suivante :

GRADE	ANCIEN EFFECTIF	NOUVEL EFFECTIF	COMMENTAIRES
Brigadier-Chef principal	6(+1)	7	Création du grade suite à l'évolution de carrière d'un agent au sein de la police municipale

Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	13 (+1)	14	Transformation du grade d'adjoint administratif en adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe
Adjoint administratif	37 (-1)	36	
DGA 20 à 40 000 habitants	2 (+1)	3	Création du grade dans le cadre de l'évolution de l'organigramme de la collectivité.

DIT que la dépense en résultant sera imputée au Budget de la Ville au chapitre 012- Charges de personnel et frais assimilés, articles 64111, 64112, 64118, 64131, 6331, 6332, 6336, 6451, 6453, 6456, 6478.

Résultat des votes :

POUR : Unanimité

QUESTIONS ORALES

De nombreuses zones de la ville ont été infectées par des insectes, dont des moustiques et des moustiques tigres. Avec le réchauffement climatique, ce phénomène risque de perdurer. Quelles sont les mesures que la commune envisage de prendre pour lutter contre cette nuisance ? Quelle sera la méthode, avec quelles autres collectivités ?

La Ville a effectivement constaté une recrudescence du moustique tigre cet été par rapport aux années précédentes, situation qui n'est pas propre au territoire de L'Hay-les-Roses et qui se retrouve largement en Île-de-France.

La Ville a signalé la situation à l'Agence régionale de santé dans son rôle de veille sanitaire en matière de surveillance épidémiologique.

La Ville a également saisi le Conseil départemental du Val-de-Marne qui assure la surveillance entomologique et la lutte contre le moustique tigre par des mesures préventives (implantation de pièges pondoirs, destruction de gîtes larvaires) et curatives (traitement de démosuication).

En complément, la Ville a diffusé une campagne de sensibilisation conforme aux recommandations de l'Agence Régionale de Santé. Une vaste campagne pédagogique est d'ores et déjà en préparation pour le début de la prochaine saison de ponte, au printemps 2023, afin que les habitants connaissent les gestes permettant de limiter la reproduction des moustiques (retrait des lieux de ponte potentiels...).

La Ville s'est par ailleurs rapprochée d'un fabricant de bornes anti-moustiques (pièges à phéromones) afin de procéder une étude d'opportunité sur le territoire communal, à l'instar de différentes villes, en complément des actions du Conseil départemental.

Des odeurs nauséabondes ont été perçues en divers endroits : à l'évidence elles proviennent des égouts. Qu'est ce qui est envisagé ?

Lors des étés particulièrement secs comme celui de 2022, l'absence de précipitations laisse libre court au développement de dioxyde de soufre dans les réseaux d'assainissement.

Cette situation dépend notamment de la configuration des réseaux et est accentuée au niveau des avaloirs sans siphons que l'on retrouve souvent dans les réseaux départementaux.

Les démarches de curage sont inefficaces pour prévenir la fermentation des eaux usées à l'origine de ces gaz malodorants lors des fortes chaleurs sans épisodes de pluie.

Seuls les épisodes de précipitations permettent d'y mettre fin.

Il sera relevé que ces odeurs incommodantes ne présentent aucun impact pour la santé ni risques pour la salubrité publique.

Les incivilités estivales et le bruit nocturne ont recommencé en divers endroits : par exemple, parvis de l'école du centre, face au conservatoire, quartier Paul Hochard (jets de pétards à 3H du matin). Quelles mesures ont été prises ? Quelles ont été les directives données à la police municipale ? Comment celle-ci s'est-elle coordonnée avec la police nationale ? Qu'est ce qui est envisagé pour faire cesser cette nuisance qui dure depuis des années. »

Depuis le développement de la police municipale en 2014, les nuisances sur ces secteurs ont fortement baissées. Le parvis de l'école du centre donnait par exemple avant lieu à l'installation de regroupements sauvages avec des canapés, des sonorisations, la consommation et le trafic de stupéfiants, etc.

La Ville a mis en place des brigades de nuit, plusieurs fois par semaine, jusqu'à 02h du matin. Ces brigades interviennent systématiquement en cas de nuisances. Lorsque cela est possible, le dialogue et la pédagogie sont privilégiés. En cas de récidive, une approche répressive par verbalisation est mise en œuvre.

Les équipages de police municipale se coordonnent avec les équipages de BAC et de BTC de la police nationale selon les interventions. Un point de situation est réalisé chaque semaine avec le commissariat de police nationale.

Si des situations perdurent, les riverains sont incités à déposer une main courante au poste de police municipale ou une plainte auprès de la police nationale afin que des opérations d'envergure puissent être sollicitées auprès des forces de sécurité de l'État.

Est-ce que la commune envisage de regrouper les habitants qui ont constaté des fissures chez eux en raison des canicules pour ouvrir un dossier de demande de classement en zone de catastrophe naturelle, de sorte que ceux-ci puissent actionner leur assurance ?

Chaque année, les services de la Ville recensent les demandes d'habitants en matière de demande de reconnaissance de catastrophe naturelle et les transmet le cas échéant en Préfecture.

Cependant, vis-à-vis des mouvements de sols, la reconnaissance d'état de catastrophe naturelle par l'État nécessite un retrait gonflement des terres, donc un épisode de la sécheresse concomitant à un épisode de fortes pluies. Ce n'est en l'espèce pas le cas sur l'été 2022.

Lorsque des épisodes météorologiques ouvrent le droit à une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle, la Ville réalise une communication publique notamment au sein du journal municipal.

Quelles mesures sont prises pour lutter contre les effets de l'inflation, notamment sur les prix de l'énergie, qui ne peut qu'affecter les finances de la ville ?

Depuis 2014, la Ville a travaillé à rationaliser sa gestion, à réduire ses frais de fonctionnement et à moderniser son administration.

Cette bonne gestion budgétaire lui permet de limiter l'impact de l'inflation pour les contribuables.

Ainsi, malgré la forte inflation sur 2022, la Ville a mis en place un bouclier tarifaire limitant à 2% l'augmentation de ses tarifs cette année.

De manière générale, la Ville a mis en œuvre un plan de rénovation énergétique des différents bâtiments communaux afin de réduire sa facture énergétique. C'est ainsi, dans la continuité des investissements énergétiques réalisés ces dernières années, qu'ont lieu des travaux de rénovation énergétique par exemple à l'école du centre sur 2021-2022, à l'école des Blondeaux en 2022, à l'école maternelle des garennes en 2023, etc.

La bonne gestion financière de la Ville lui permet par ailleurs de mettre en œuvre dans le cadre du RIFSEEP une amélioration des conditions de rémunération du personnel communal dès janvier 2023.

Alors que les travaux de construction et d'aménagement en cours ne sont pas impactés par l'inflation, les recours sur le cœur de ville ont retardé le projet d'aménagement et l'amènent donc à subir l'augmentation des coûts liés à l'inflation, ce qui entraîne un surcoût pour la Ville.

Au regard de la faible fréquentation de la halle des saveurs et du départ de nombreux commerçants, le délégataire perçoit-il l'ensemble des loyers prévus dans le business plan communiqué lors du conseil municipal de septembre 2021 ? La ville perçoit-elle de la part du délégataire l'ensemble des redevances qui sont dues contractuellement ? A-t-il été enfin trouvé un preneur pour exploiter le restaurant situé au 1er étage de la halle ? L'équilibre économique de la halle est-il remis en question ?

La responsabilité liée à la perception des loyers est portée par le délégataire qui assure la reprise financière de l'exploitation de la halle et la Ville est en attente des chiffres de l'exercice en cours d'exécution.

La Ville perçoit les redevances dues contractuellement par le délégataire.

Concernant l'exploitation du restaurant, la Ville a reçu plusieurs candidatures.

Pour autant, les commerçants traiteurs ont souhaité attendre avant son lancement.

Dans l'attente, la salle a été exploitée pour accueillir l'exposition Lego pendant plus de 4 mois.

Comme pour tout lancement commercial, une période d'adaptation des commerçants, des produits et des prix est nécessaire le temps que la clientèle s'approprie ce nouvel équipement commercial.

La Ville continue donc d'ajuster le modèle économique en concertation permanente avec les commerçants.

A 22h48, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance.

Pour extrait conforme,

Christophe SKAF



Secrétaire de séance

Vincent JEANBRUN



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