

PROCES - VERBAL DU
CONSEIL MUNICIPAL DU
10 AVRIL 2014 (EXTRAITS)

APRES EN AVOIR DELIBERE,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A LA MAJORITE : 34 voix pour, 1 abstention (Mme Solveig HURARD)

ARTICLE 1 : DONNE délégation à Monsieur le Maire pour la durée de son mandat :

- 1° D'arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux ;
- 2° De procéder, dans la limite des crédits inscrits au budget, chapitre 16 article 16412, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L1618-2 et au a) de l'article L.2221-5-1, sous réserve des dispositions du c) de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires ;
- 3° De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget ;
- 4° De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
- 5° De passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;
- 6° De créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;
- 7° De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;
- 8° D'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;
- 9° De décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 euros ;
- 10° De fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts ;
- 11° De fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et de répondre à leurs demandes ;
- 12° De décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement ;
- 13° De fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme ;
- 14° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans la limite de 500 000 € ;
- 15° D'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions

intentées contre elle, devant tous les ordres de juridictions et devant tous les tribunaux et degrés de juridiction comme en cassation, sans distinction quant à la nature de ces actions ni au montant de leurs enjeux ;

16° De régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux, dans la limite de 2500€ par accident ;

17° De donner, en application de l'article L.324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local ;

18° De signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L.332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux ;

19° De réaliser les lignes de trésorerie sur la base du montant maximum de 1,5 millions d'euros par opération ;

20° D'exercer, au nom de la commune pour toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal ou de bail commercial intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité institué par délibération du Conseil Municipal, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ;

21° D'exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L.240-1 à L.240-3 du code de l'urbanisme ;

22° De prendre les décisions mentionnées aux articles L.523-4 et L.523-5 du code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune.

23° D'autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.

Les délégations consenties en application du 2° du présent article prennent fin dès l'ouverture de la campagne électorale pour le renouvellement du conseil municipal.

ARTICLE 2 : DECIDE que le Maire peut donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, aux directeur général des services, directeurs généraux adjoints des services et directeur des services techniques, délégation de signature en matière de marchés publics et accords-cadres.

ARTICLE 3 : PRECISE que dans un souci de continuité de service public en cas d'absence ou d'empêchement du Maire, les subdélégations persistent.

Monsieur SEIMBILLE rapporte la note :

SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE AVEC LA SARL IMODEV POUR LE BATIMENT COMMUNAL ET SES ABORDS SIS À PONTOISE, 2 BOULEVARD DES CORDELIERS

Monsieur SEIMBILLE: *"C'est un sujet qui a fait l'objet d'un certain nombre de discussions, de débats, de réunions publiques dans le passé. Il avait été envisagé dans le cadre de la cession de ce bâtiment de valider en Conseil Municipal une première signature de vente vis à vis de la société IMODEV. La première a été signée en février 2013 pour le bâtiment et ses abords et l'autre en mai 2013 pour un délaissé de voirie et une bande de terrain qu'il était nécessaire d'inclure dans l'assiette du projet. Comme il est dit dans la note, après une large concertation avec les riverains et les nombreuses discussions avec la SARL IMODEV qui se porte acquéreur, la ville de Pontoise souhaite modifier le projet pour tenir compte des observations qui ont été exprimées lors de la concertation. Elle propose aujourd'hui une promesse de vente qui est donc corrigée. Le projet initial s'est vu profondément modifié pour tenir compte des fameuses observations que j'évoquais lors de la concertation. La hauteur de l'immeuble est désormais proposée à R+3, R+4 mais partiel. Vous avez d'ailleurs dans la note un croquis qui montre qu'une partie de l'immeuble est à R+4 mais c'est limité sur l'impact du projet pour éviter que la vision de ce nouveau bâtiment soit trop impactante pour l'habitat voisin. C'est-à-dire que ce sont des hauteurs de 12 à 15 m sur certaines portions du bâtiment. Le bâtiment en lui-même par rapport au boulevard des Cordeliers est en contrebas. On n'a pas ces hauteurs de 12 et 15 m sur l'avenue des Cordeliers. Il est rappelé que cette hauteur est bien inférieure à ce qu'autorise le PLU qui était*

dans cette zone de 21 m avec une possibilité d'un bâtiment à R+6. Ce n'est pas ce que nous souhaitons non plus. Enfin les surfaces de planchers ont été ramenées à 2 781m² au lieu des 3 368m² qui étaient initialement prévus. C'est une baisse de la surface foncière qui va pouvoir être valorisée par l'acquéreur. De ce fait, il était légitime que nous soyons avec un prix de vente compte tenu qu'il y aura moins de logements qui seront construits par rapport à ce que le PLU autorise, donc le prix de vente est ramené de 1 520 000 euros tel qui figurait pour 3 368m² dans la promesse de vente initiale, à 910 000 euros HT pour un projet immobilier de 2 781m². Il faut donc autoriser la cession de l'emprise foncière de 3 500m² qui est donc au 6 sis boulevard des Cordeliers ; dire que le promoteur s'oblige à créer une servitude de passage au profit de la commune pour permettre l'accès au réfectoire et au parking du groupe scolaire des Cordeliers puisque c'est par ce biais là que l'on accède aux cantines notamment ; et d'autoriser le Maire à signer tous les actes et documents afférents à cette cession. Vous avez en pièce jointe le plan masse de l'opération et le croquis que j'évoquais de la perspective. "

Monsieur LE MAIRE : *" Est-ce-qu'il y a des interventions ? Madame BRAMI. "*

Madame BRAMI : *" Oui pour une explication de vote. Nous nous abstenons pour plusieurs raisons. Je vais en donner une. Je regrette, même s'il est bien d'avoir tenu compte de la concertation, que l'on prône tout le temps la jeunesse mais qu'on oublie de leur faire du logement à ces jeunes. Nous sommes encore sur de l'accession à la propriété. Il n'y a pas du tout de logements réservés pour les jeunes et même pour des logements spécifiques qui soient autres : le handicap...Cela je ne le vois absolument pas dans la note. On vend un bien. On en fait que des appartements en accession à la propriété. Je regrette beaucoup surtout quand on parle de jeunesse et quand on dit qu'il faut la faire revenir dans la ville. "*

Monsieur SEIMBILLE : *" Si je puis me permettre effectivement il n'est pas précisé dans la note. A l'inverse il avait déjà été annoncé dans le projet initial et dans celui-ci, que l'accession à la propriété serait destinée prioritairement aux primo-accédants qui pourront bénéficier du taux zéro pour l'acquisition. C'est dans ce contexte là que le projet est construit même si ce n'est peut être pas marqué clairement dans la note. "*

Monsieur LE MAIRE : *" Ca va permettre conformément à votre souhait Madame BRAMI à de jeunes ménages ou à des jeunes d'accéder à la propriété grâce à des prêts à taux zéro puisque c'est dédié à ce genre d'acquisition pour les primo-accédants. "*

Madame BRAMI : *" Je pense que vous m'avez mal comprise. "*

Monsieur Le MAIRE : *" Par ailleurs, vous avez sûrement suivi les programmes immobiliers qui concernent les étudiants et les jeunes qui s'implantent dans différents endroits ou qui vont s'implanter s'agissant de projets. Et par ailleurs effectivement nous avons beaucoup tenu compte de la concertation, ce qui n'est pas neutre sur le plan financier puisque vous avez vu qu'il y avait une décote importante qui est mécanique puisque le promoteur, à partir du moment où il réalise beaucoup moins de droits à construire, il ne paie pas le même prix. Et nous avons obtenu un consensus majoritaire des riverains que nous avons concertés à déjà trois reprises. Monsieur SIOU. "*

Monsieur SIOU : *"C'est une très belle réalisation dans un endroit où les immeubles sont anciens et sont des HLM pas très beaux. Cela va faire très joli à cet endroit là. "*

Monsieur Le MAIRE : *" Le projet est plutôt sympathique. "*

Monsieur SIOU : *" IMODEV est un promoteur avec lequel on a l'habitude et qui nous a fait de belles réalisations. "*

Monsieur LE MAIRE : *" J'ajoute pour compléter. Pas tout le monde en même temps. Monsieur SIOU a la parole. Je veux simplement ajouter qu'il vaut mieux faire maintenant ce genre de projet plutôt que d'attendre que les PLU soient transférés aux communautés d'agglomérations avec on ne sait pas quoi derrière. Madame HURARD. "*

Madame HURARD : " J'ai envie de vous rétorquer quid du logement social. Je regrette aussi que l'on construise un type de bâtiment toujours identique dans Pontoise dans lequel on ne prenne pas forcément en considération des données écologiques et ainsi de suite. Et encore une fois je le dis, le logement social j'aimerais bien que l'on me parle du logement social à Pontoise. "

Monsieur LE MAIRE : " On va vous en parler si vous voulez. On va vous parler du logement social. Très vite on aura l'occasion d'en parler longuement si vous le souhaitez. On a ici à Pontoise un taux de logement social que vous connaissez. Vous ne le connaissez pas ? Vous dites que vous aimeriez bien que l'on parle du logement social alors même que vous ne savez pas qu'il y a un taux de logement social à Pontoise qui est de l'ordre maintenant, il était plus important auparavant, de 33%. c'est-à-dire bien au-delà des exigences nationales. Nous considérons mais on peut être d'un autre avis, qu'une ville c'est un équilibre et que pour aboutir à un équilibre il ne faut pas qu'il y ait que du logement social. Nous avons déjà notre part de manière substantielle à Pontoise et en ayant d'ailleurs une part que l'on maîtrise petit à petit, on s'occupe du logement social. Vous avez dû forcément constater les ravalements qui ont été faits à Marcouville et dans d'autres secteurs où il y a des logements sociaux...Effectivement, nous nous dirigeons plutôt vers un équilibre plutôt que vers quelque chose d'univoque ou d'uniforme. Nous avons un taux de logement ici qui est extrêmement important par rapport au taux des villes voisines qui nous entourent immédiatement. Deuxième élément de la réponse, dans le cadre du plan local d'habitat nous nous sommes engagés à chaque construction nouvelle à respecter un taux de logement social qui est de 25%. Tout ceci est équilibré. Nous essayons de maintenir cet équilibre. On ne peut pas faire tout en logement social. Ce serait une aberration et nous ne sommes pas pour l'aberration. "

Monsieur SEIMBILLE : " Pour siéger au conseil d'administration du logis social, on avait déjà annoncé que le logis social envisage alors qu'il l'avait déjà fait sur les Larris et Marcouville, de réhabiliter 1 057 logements aux Louvrais et aux Cordeliers dans le cadre d'un plan de réhabilitation de mise à niveau sonore et d'isolation thermique. On a un parc de logements à Pontoise et dans les relations que nous entretenons avec les bailleurs sociaux on a un parc qui s'entretient certainement mieux que dans beaucoup d'autres collectivités voisines. Ce qui est je crois satisfaisant. Le fait d'en avoir beaucoup c'est une chose le fait de faire en sorte que les gens y vivent bien et dans un habitat confortable c'est aussi particulièrement utile et intéressant. "

Monsieur LE MAIRE : " Il y a encore beaucoup de chemin à faire sur Pontoise sur un certains nombre d'ensembles pour aboutir à ça. Madame ARIES ? "

Madame ARIES : " J'ai plusieurs choses à dire à propos de ce sujet. Je voulais d'abord apprécier énormément le fait qu'après concertation un projet a été amendé. Je trouve que c'est merveilleux. C'est la première fois que j'en entends vraiment parler. Ce n'est pas amendé à la marge. C'est amendé avec une diminution d'étages. C'est amendé avec quelque chose encore de plus étagé. Cela est bien. J'aimerais bien que dans tous les quartiers on arrive à obtenir de tels changements après des concertations.

L'autre chose, 60 logements sur 6 étages, le quartier n'avait pas besoin d'autant de logements. Il va en avoir moins. J'ai calculé 587m² de bâti en moins qui donnent une ristourne de 610 000 euros de moins à payer. La ristourne est conséquente. Le promoteur fait quelque chose d'équilibré même s'il fait moins car la ville baisse son prix de vente. Cela se comprend. Il en reste quand même que ce dont on s'est débarrassé, ce sont des logements qui appartenaient à la ville qui fournissait des logements sociaux indispensables. Ils logeaient les instituteurs. On a besoin de les loger ainsi que les infirmières. Je sais bien que c'est fini. Le choix a été fait par la ville de supprimer des logements sociaux de fait qui ne servaient plus beaucoup pour en faire des logements privés d'accession semi sociale. Il s'agit toujours d'accès à la propriété alors qu'il y a d'énormes besoins de logements locatifs pour les gens qui n'ont pas vocation à être propriétaires forcément. C'est aussi bien les jeunes qui s'y installent. Cela s'appelle les foyers logements jeunes travailleurs, cela s'appelle aussi les formules de logements seniors. Il y avait aussi besoin de ça sur les quartier des Cordeliers. C'est un autre choix qui a été fait. "

Monsieur LE MAIRE : "Je vous remercie Madame ARIES pour la première partie de votre propos. Je voulais vous dire que ce n'est pas la première fois. Nous pratiquons toujours la concertation pour essayer d'aboutir à des solutions aussi consensuelles que possibles, en étant lucides et en sachant que l'on ne mettra

jamais tout le monde d'accord sur tout. Nous l'avons fait d'ailleurs dès notre arrivés puisqu'il y avait des projets par la précédente équipe municipale. N'est-ce pas Madame BRAMI ? Il y a eu des projets de constructions sous les remparts d'importants logements sociaux. Vous vous souvenez de tout ça. Nous avons beaucoup négocié pour arrêter tout ça et pour respecter un certain équilibre comme je le disais tout à l'heure de la même manière que nous avons renégocié un certains nombre de programmes qui étaient trop importants ou en tout cas mal dimensionnés. C'est quelque chose que nous pratiquons. C'est de la vraie concertation. Ce dossier en est effectivement la preuve éclatante puisque nous avons réduit énormément l'emprise initiale et donc la recette qui pouvait être attendue par la ville.

En ce qui concerne les logements locatifs, il y a aussi plein de programmes dont le quartier Bossut va être un autre exemple. Il faut aussi des gens et notamment des jeunes ménages ou des jeunes tout court qui puissent acheter à taux zéro en accédant à la propriété. Ce n'est pas exclusif. Il ne faut pas avoir des œillères. Ce n'est pas exclusif d'autre chose. Ce n'est pas un choix contre autre chose. C'est simplement une offre qui est diverse. En l'occurrence cette offre là s'applique ou s'adresse à des plus jeunes qui vont accéder pour la première fois à la propriété avec des prêts à taux zéro. C'est bien. Ce choix là il ne faut pas le traduire comme vous le faites. Ce n'est pas un choix contre autre chose. C'est un choix pour des gens qui en ont besoin. Il y aussi du locatif. Quant aux Cordeliers, il y a déjà beaucoup de locatif dans ce quartier. C'est pour vous dire qu'il ne s'agit pas d'un choix doctrinaire. C'est juste un choix d'une offre de diversité à différents publics. Allez-y. "

Madame ARIES : *" Je finirais en soulignant que le locatif aux Cordeliers est assez souvent démunie d'ascenseurs et que pour les personnes qui vieillissent l'occasion de construire du logement ailleurs. "*

Monsieur LE MAIRE : *" Cela n'a pas de rapport avec la note que nous...bon après c'est un autre débat. "*

Madame ARIES : *" Ce logement dédié en avait besoin. "*

Monsieur LE MAIRE : *" Monsieur ROUDEN, je vous en prie. "*

Monsieur ROUDEN : *" Oui juste pour essayer de bien comprendre. Est-ce-que c'est bien tout l'immeuble qui est réservé aux primo-accédants ou c'est une partie de l'immeuble. "*

Monsieur LE MAIRE : *" Non c'est tout l'immeuble. Ce n'était pas des logements sociaux mais des logements d'instituteurs à l'époque où la ville avait l'obligation de leur en fournir. Ce sont là des choses dépassées. Je mets aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cinq abstentions. C'est adopté. "*