



**PROCES VERBAL -
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 4 JUILLET 2019**

Date de Convocation : 28/06/2019	<i>L'an deux mille dix-neuf, le quatre juillet, à 19 heures 10, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Michel MANCHET, 2^e adjoint au maire de Parmain.</i>
Date d'affichage 9/07/2019	<u>PRÉSENTS :</u> Mmes et MM. Sylvie Aubert-Druel, Guy Pigné, Dominique Mourget, Frédéric Pascal, Didier Ponnet, Emilie Portier, Alain Wambecke, Isabelle Gourbeault, Martine Desry, Caroline Chazal-Mathieu, Frédéric Landrin, Jean-Pierre Amirault, Anne-Marie Mennel, Gilles Deshayes, Fabienne Defosse.
Nombre de Conseillers En exercice : 27 Présents : 16 Votants : 25	<u>ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :</u> Roland Guichard donne pouvoir à Sylvie Aubert, Nicole Dodrelle donne pouvoir à Guy Pigné, Michèle Bouchet donne pouvoir à Michel Manchet, François Kisling donne pouvoir à Dominique Mourget, Christophe Faucomprez donne pouvoir à Didier Ponnet, Gerhardus De Jong donne pouvoir à Mme Desry, Renée Bou-Anich donne pouvoir à Frédérick Pascal, Pierre Deck donne pouvoir à Frédéric Landrin, Gérard Besset donne pouvoir à Gilles Deshayes. <u>ABSENTS EXCUSES :</u> Félicité Herrmann, Patrice Lusardi.
<i>Madame Isabelle Gourbeault a été désignée Secrétaire de Séance.</i>	

Monsieur Manchet prend la parole :

« Tout d'abord, veuillez excuser l'absence de Monsieur le Maire qui a dû être hospitalisé hier après-midi. Il va bien, mais il doit se reposer.

Compte-tenu de la proximité des vacances, il était indispensable de maintenir le conseil municipal de ce soir. Madame Dodrelle, 1^{ère} adjointe étant empêchée, c'est donc au 2^{ème} adjoint que revient la charge de présider le conseil.

Son ordre du jour est « Approbation de la vente des parcelles cadastrées ZA 324, ZA 327, ZA 328, ZA 338, ZA 53 et ZA 54 et d'une concession de travaux afférente ». Cette question inscrite à l'ordre du jour de la dernière séance du conseil municipal du 19 juin a été reportée afin d'apporter des réponses complémentaires à des questions légitimes posées par certains d'entre vous.

Pour se faire, tous les élus ont été conviés à une réunion jeudi 27 juin dernier. L'assistant à maîtrise d'ouvrage, accompagné de son juriste et de Madame Laage ont apporté des réponses tant sur l'aspect juridique de la procédure que sur l'aspect architectural et urbanistique du futur projet qui sera encadré par le cahier des charges signé par le concessionnaire. En effet, la procédure de concession de travaux permettra à la commune de maîtriser d'un bout à l'autre sa conception, son planning et son exécution.

Aujourd'hui, nous sommes donc en mesure de nous prononcer sur la vente des parcelles et la concession de travaux afférente. »

2019-34 - Approbation de la vente des parcelles cadastrées ZA 324, ZA 327, ZA 328, ZA 338, ZA 53 et ZA 54 et d'une concession de travaux afférente

Vu l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis de la Direction Générale des finances publiques en date du 28 mars 2019 portant estimation à une valeur de 2 400 000 euros de l'ensemble foncier composé des parcelles cadastrées ZA 324, ZA 327, ZA 328, ZA 338, ZA 53 et ZA 54 ;

Vu les articles L. 1410-1 et suivants et les articles R. 1410-1 et suivants du Code général de collectivités territoriales tels qu'en vigueur à la date de l'avis d'appel public à la concurrence visé ci-dessous ;

Vu les articles L. 2241-1 et L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 en vigueur à la date de l'avis d'appel public à la concurrence visé ci-dessous ;

Vu le décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession en vigueur à la date de l'avis d'appel public à la concurrence visé ci-dessous ;

Vu l'avis d'appel public à la concurrence en date du 29 mars 2019 concernant l'attribution d'une concession de construction de 78 logements sociaux et 30 logements en acquisition dans le secteur Nesles 2 ;

Considérant la présentation du choix du concessionnaire retenu après appréciation des candidatures et offres transmises à la Commune au regard des critères hiérarchisés figurant au sein du règlement de consultation, et négociations avec les trois candidats ayant présenté les offres les mieux classées ;

Considérant la nécessité pour la Commune de compléter son parc de logements sociaux et d'utiliser à cette fin les parcelles cadastrées ZA 324, ZA 327, ZA 328, ZA 338, ZA 53 et ZA 54 dans le cadre d'une opération globale de concession de travaux ;

Considérant que les parcelles en cause ne sont pas intégrés au domaine public de la commune ;

Considérant que le prix d'acquisition des terrains auquel a permis d'aboutir la procédure de mise en concurrence est de trois millions sept cent huit mille euros (3 708 000 euros) ;

Considérant qu'au terme des négociations, l'offre de la société Altarea Cogedim constituait l'offre économiquement la plus avantageuse ;

Considérant ainsi que l'offre de la société Altarea Cogedim se distingue par sa qualité technique et notamment par l'importance et la qualité des moyens humains et matériels qui seront mis en œuvre pour assurer la concertation préalable avec la Ville sur les choix d'urbanisme de l'opération ;

Considérant par ailleurs que l'offre de la société Altarea Cogedim se distingue par l'importance de l'offre financière émise concernant l'acquisition des terrains auprès de la Ville pour un montant de trois millions sept cent huit mille euros (3 708 000 euros) ;

Considérant enfin que l'offre de la société Altarea Cogedim détaillait l'importance des moyens prévus et ceux à mettre en œuvre pour élaborer un phasage prévisionnel cohérent et réaliste au regard des obligations pesant sur la Commune et de ses ambitions de développement urbain ;

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur Guy Pigné,

Madame Defosse prend la parole et informe que l'on doit approuver la convention annexée à la présente. Elle n'y est pas... on ne peut donc approuver cette question aujourd'hui, dès lors que l'on n'en a pas pris connaissance.

Monsieur Manchet : elle se trouvait dans la précédente enveloppe envoyée pour le conseil du 19 juin, sous l'appellation cahier des charges. C'est l'ensemble du cahier des charges qui sera signé avec la Société Altarea.

Monsieur Manchet propose de modifier les termes de la convention par le cahier des charges. C'est tous les documents distribués précédemment sur lesquels sont mentionnés une convention de prestation de services. Il précise que concernant les pénalités de retard, elles figurent dans le cahier des charges.

Monsieur Deshayes rappelle que nous avons eu 3 réunions. Une pour le choix des 3 candidats sur les 10 prétendants qui allaient être auditionnés. La 2^e réunion était l'audition des 3 candidats, à l'issue, nous avons fait un tour de table pour le choix de la société et à la majorité, y compris des services de la Préfecture, l'OPAC de l'Oise avait la préférence. Lors de la 3^{ème} réunion pour le choix définitif les avis étaient partagés. Ensuite il y a eu la programmation du Conseil Municipal du 19 juin où la question a été reportée à aujourd'hui. Entre deux il y a eu une autre présentation, durant laquelle l'ensemble des personnes présentes ont choisi Altarea Cogedim. Je suis surpris de ce changement, surtout que dans la précédente note de synthèse de juin c'était déjà Altarea Cogedim qui y était mentionné.

Monsieur Manchet : oui tout est exact. Le jour de la 3^{ème} réunion un nombre important de personnes s'est prononcé pour l'OPAC. Il se trouve que techniquement, les 2 sociétés étaient équivalentes. Après réflexion on s'aperçoit qu'à égalité au niveau urbanistique, technique, la différence était que l'un rachetait le terrain à 3 622 000 euros et l'autre à 3 708 000, avec une différence de plus de 86 000 euros d'acquisition du terrain, ce n'est pas rien, c'est un des arguments qui a fait basculer les choses.

Lors de la réunion de la semaine dernière, les réponses étaient claires, nous avons majoritairement fait ce choix définitif qui a été vers Cogedim sauf 3 personnes. Aujourd'hui on ne fait que rapporter la décision prise la semaine dernière.

Madame Defosse rappelle les faits où la décision avait été prise lors de la réunion avant conseil municipal du 19 juin puisque Altarea Cogedim figurait déjà dans la note de synthèse. La semaine dernière la réunion a eu lieu à la demande de M. Pascal pour que l'on puisse comprendre ce que l'on doit voter ce soir, mais la décision était déjà prise puisqu'elle figurait dans le projet de délibération.

Monsieur Manchet : oui nous avons majoritairement choisit la semaine dernière Cogedim, on ne fait qu'approuver.

Monsieur Pascal : effectivement il est vrai qu'aucun promoteur n'était présent à la dernière réunion. Le prix allait de 1 à 3 millions. Version OPAC de l'Oise, qui a construit les logements à Mériel, les représentants ont su mettre les termes et les mots qui allaient bien lors de leur audition. Dans le contenu c'était l'OPAC également qui était le mieux selon moi. L'autre réunion s'est déroulée à 19h et sans les promoteurs ; que ce soit l'Opac ou Cogedim ou autre. Le cadre juridique a été mis en place, ils seront tous contraints par le même cahier des charges quel que soit le promoteur choisi. Si on ne vote pas Nesles 2 aujourd'hui, je serai « un chien », ce serait une mise en danger du budget car c'est 1/3 du prix de vente de ce terrain qui y est inscrit, mais il faudra contrôler ces travaux. Aucune étude de circulation n'a été engagée, on pourra le faire après. Je m'engage à ce que ce soit une belle réussite et quelque chose de remarquable, je me porte garant de son suivi.

Monsieur Deshayes : dans l'article 7 il est évoqué la notion de quartier, repris dans l'OAP Nesles 2, je n'ai pas vu de développement de quartier au niveau des cars scolaires etc, je crains que cela risque de poser problème. En ce qui concerne la programmation du nombre de logements, on va commencer par 35 logements sociaux, ce qui est important, dans la phase 2 on fera le reste, je crains une chose, si l'on commence par les logements sociaux, on va avoir du mal à attirer des propriétaires qui seront coincés entre le cimetière et les gens du voyage.

Monsieur Manchet : l'exemple de Bukolic Garden rue des Coutures dit le contraire, il y a beaucoup de logements sociaux ainsi que des logements en accessibilité à la propriété, il n'y a pas eu de problème. Il faut déjà avoir le promoteur qui organisera ensuite le comité de pilotage, celui-ci choisira et prévoira dans son projet la circulation. On ne peut le faire maintenant on choisira en fonction de nos souhaits.

Monsieur Pascal on parlait de l'impact de la circulation de la rue de Nesles !

Monsieur Deshayes c'est vrai, le site est super.

Madame Aubert rajoute qu'en ce qui concerne le scolaire on a une capacité d'accueil importante sans faire de travaux supplémentaires. L'école de Jouy le Comte : il y a un risque de fermeture de classe si effectif inférieur à 60 élèves. Risque de fermeture de classe également à l'école du Centre, on n'est pas loin, en ce qui concerne les écoles maternelles Genevoix on risque de fermer une classe à la rentrée, il n'y a que Maurice Gevenois élémentaire qui reste stable. Elle demande des informations régulières au niveau du collège, au niveau Départemental, elle n'a eu aucune information négative pour cette année.

Monsieur Pascal : pour le collège j'ai comme information que c'est les 3^e et les 4^e surtout où les élèves sont nombreux, mais ça va il y a un peu de marge.

Madame Aubert : il y a des places dans les autres collèges de Mériel et Auvers où ils ne sont pas complets, mais les autres villes n'ont pas envie de quitter Parmain puisqu'ils y sont très bien. La carte scolaire évoluera, elle ne peut évoluer tant qu'on n'a pas les élèves présents, pour le moment c'est difficile à gérer malgré tous les logements qui vont arriver, pour le moment la population Parminoise est vieillissante.

Le Conseil municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur Guy Pigné,

A L'UNANIMITE des votants 4 abstentions, Monsieur Deshayes + pouvoir, Madame Defosse, Madame Gourbeault,

- ⇒ **APPROUVE** la vente des terrains cadastrés ZA 324, ZA 327, ZA 328, ZA 338, ZA 53 et ZA 54 à la société Altarea Cogedim pour un montant de 3 708 000 euros ;
- ⇒ **APPROUVE** les termes de la convention à intervenir entre la Ville et la société Altarea Cogedim annexée à la présente délibération ;
- ⇒ **DIT que** l'acquéreur réglera en sus les droits d'enregistrement et frais de notaires afférents à la vente ;
- ⇒ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son Adjoint ayant reçu délégation à initier l'ensemble des démarches préalables à la signature du compromis de vente des terrains susvisés ;
- ⇒ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son Adjoint ayant reçu délégation à signer la convention de concession pour une durée de 5 ans ;

Informations :

Monsieur Pascal donne des informations sur le Centre commercial des Arcades. En effet, le nouveau groupe s'est déplacé dernièrement, lors d'une réunion en mairie, ce sont des gens très impliqués, très ouverts, ils ont de nouveaux projets pour le Centre commercial en matière de restauration, de pressing etc. Il s'agit du 3^e plus gros centre, ils sont donc investis. Monsieur Pascal motive les conseillers municipaux à faire leurs courses à Parmain.

Madame Desry pose la question de la baisse des loyers.

Monsieur Pascal répond que cela n'est guère envisageable, mais ils sont à l'écoute, une franchise de loyers peut être possible.

Madame Portier rappelle la date de la fête du quartier du Val d'Oise qui a été reportée au Samedi 6 juillet 2019.

Monsieur Pascal informe également du changement de propriétaire du bar-tabac le Lutetia et de la fermeture de la pizzeria.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est close à 19 heures 50.