



**Association pour la Défense et le Développement  
du Quartier du Marché de Maisons-Laffitte (ADDQMML)**

**Avis de l'ADDQMML  
à l'occasion de l'enquête publique préalable au déclassement de la parcelle AM132p**

**En résumé :**

**L'Association pour la Défense et le Développement du Quartier du Marché de Maisons-Laffitte (ADDQMML) considère que le déclassement de cette parcelle, propriété de la Ville de Maisons-Laffitte, est inopportun dans les conditions envisagées.**

**Les principales causes de cet avis défavorable sont les suivantes :**

- **La désaffectation de la parcelle est principalement justifiée par une opération à caractère commercial, c'est-à-dire des constructions qui ont un caractère privé et qui ne bénéficieront que marginalement aux habitants de Maisons-Laffitte. Au total, le développement de l'offre de soins présente un caractère accessoire dans l'opération, ce qui est éloigné de l'objectif affiché dans le cahier des charges de la mise en concurrence des candidats au portage de cette opération.**
- **Formellement, le dossier soumis à l'enquête publique manque de précisions importantes pour apprécier l'intérêt général de l'opération qui justifierait la désaffectation de la parcelle.**
- **En outre, les conditions d'un bilan financier satisfaisant de l'opération pour la Ville de Maisons-Laffitte n'apparaissent pas réunies.**
- **Faute d'une concertation en amont avec les mansonniens et avec les professionnels implantés sur la commune et intervenant sur le marché couvert, l'avenir de la parcelle publique en cause aurait pu faire l'objet à la fois d'une consultation des parties prenantes et d'une recherche de projets alternatifs qui auraient été davantage porteurs d'un intérêt général ou d'un intérêt collectif.**

**Rappel du contexte de l'opération :**

La notice explicative de l'enquête publique mentionne que « *Les propositions ont été étudiées au regard, d'une part, de la qualité, de la pertinence et de la crédibilité du projet proposé par rapport aux objectifs et attentes de la consultation, et, d'autre part, de l'offre de prix d'achat du terrain.* ».

Pour sa part, le cahier des charges de la consultation initiale prévoyait « *de réaliser une opération immobilière orientée vers les domaines de la santé et du médical, à destination de l'ensemble de la population* » et mentionnait que : « *un état des lieux de l'offre de soins existante sur la commune a permis d'identifier un besoin de renforcement et de développement du parcours de soins des patients, notamment sur l'offre de soins de premier recours* ». Et également que : « *Les candidats devront décrire précisément les modalités de gestion et d'investissement envisagées dans le cadre de la création de ce pôle santé afin que la viabilité économique et la pérennité de cette offre soient appréciées. Il devra être*

*également indiqué les synergies et complémentarités recherchées : avec les établissements et professionnels existants ; au sein du pôle santé à créer ».*

Sur le plan urbanistique, le cahier des charges précisait les contraintes à prendre en compte : « *L'opération de construction doit s'intégrer parfaitement au tissu existant, en respectant les règles du PLU. Une attention toute particulière sera portée à la qualité architecturale du bâti, et à l'insertion dans l'environnement. Devra notamment être pris en compte l'aménagement d'un espace ouvert au public au-devant de l'opération en liaison avec la rue du Maréchal Gallieni, sur la parcelle cadastrée AM 596 (anciennement AM 132p), d'une contenance de 418 m<sup>2</sup>. Cet espace permettra d'assurer une zone d'aération avec le marché de Maisons-Laffitte, et un accès piétonnier facile et confortable à la façade principale de l'opération. L'espace comportera une fontaine. L'ensemble des éléments architecturaux et de traitement des espaces ouverts aux publics devra être validé avec la commune de Maisons-Laffitte.* ».

\* \* \*

**Sur la base des documents mis à disposition du public, l'association souhaite porter les observations suivantes à la connaissance du commissaire enquêteur, mais aussi des Mansonniens :**

**Il est difficile de juger tant du respect des objectifs initiaux que de la rigueur avec laquelle cette procédure de sélection a été menée, le dossier d'enquête publique ne comportant pas d'information précise sur ce plan.** Ni les documents remis aux membres du conseil municipal, d'ailleurs.

En toute hypothèse, il semble que **le projet envisagé dans les domaines de la santé et du médical et qui est associé à la promesse de vente ne représente qu'une part très modeste dans l'ensemble de l'opération** (un peu plus de 10 % des surfaces de plancher construites) : l'essentiel des bâtiments construits serait destiné à accueillir des personnes âgées de manière non médicalisée (au sein d'une résidence services, l'option de l'EHPAD étant abandonnée) et non à développer, de manière centrale, l'offre de soins existante sur la commune.

**En l'absence d'informations détaillées sur les négociations qui ont été menées avec les candidats**, ni sur les motifs qui ont conduit à la mise à l'écart de certains candidats et à des discussions privilégiées avec deux candidats, ni sur les raisons qui ont conduit la Ville à s'éloigner de l'objectif initialement poursuivi, **on peut donc s'interroger sur la prééminence des motifs d'intérêt général ou collectif dans l'opération sous-tendue par la promesse de vente.** Selon de nombreux professionnels de santé exerçant déjà à Maisons-Laffitte, aucune concertation ne semble avoir été initiée avec des représentants des professions de ce secteur, les données des administrations compétentes ayant été seules prises en considération.

**Le dossier élaboré pour l'enquête publique est totalement muet sur les éventuels engagements pris par la SCCV Maisons-Laffitte Gallieni de réaliser ce projet ainsi qu'il est annoncé.** Il n'y a donc aucune garantie que le déclassement sera bien suivi par la réalisation du projet sommairement décrit, puisque le permis de construire n'est pas encore accordé et que ce dernier pourrait faire l'objet de modifications substantielles ultérieures, par exemple en transformant la résidence service en un immeuble d'habitation classique. Si cela devait arriver, le citoyen ne pourrait que regretter la disparition d'un bien public et d'un parking gratuit.

Le projet mentionne une aire de jeux et, lors des réunions du conseil municipal, il avait été évoqué que cette aire soit située à l'intérieur de la parcelle qui serait vendue et que l'accès public à celle-ci soit

effectué par une voie de desserte intérieure. **Le dossier pour l'enquête publique ne rappelle pas que cette aire de jeux serait bien utilisable par tous les Mansonniens.**

Face au marché, **la taille de la parcelle restant publique**, au demeurant fort limitée, puisque cela représente seulement environ 10 % de la superficie actuelle du parking du marché, sera en réalité d'une surface utile nettement moindre puisqu'il sera nécessaire d'y retrancher environ 90 m<sup>2</sup> correspondant aux voies de passage des véhicules entrant dans le parking souterrain, à l'allée de desserte des bâtiments construits sur la parcelle cédée par la ville ainsi qu'aux éléments de clôture de cet espace public. **C'est la taille d'un jardin de maison individuelle plus que d'un jardin public et il est difficile d'imaginer ce qui restera pour les visiteurs après la construction d'une fontaine ornementale !**

Sur le plan environnemental, **le dossier fait état de la plantation d'arbres de haute tige dont la concrétisation est improbable.** On peut se demander comment de tels arbres vont pouvoir survivre et se développer alors que la totalité du sous-sol de la parcelle sera vraisemblablement bétonné et alors que de tels arbres ont des racines souvent de la dimension de leur ramure. Tout au plus, peut-on espérer que des arbustes arrivent à se maintenir dans un projet aussi minéral.

Concernant **les deux accès piétons pour les résidences adjacentes existant sur le parking actuel**, le dossier laisse à penser qu'ils **seront supprimés. Il y a là une perte d'un existant** pour les habitants concernés. On peut s'interroger sur le maintien de ces accès, qui pourraient être reliés à l'allée conduisant vers l'aire de jeux en fond de parcelle si celle-ci est confirmée. Il ne semble pas que cette option ait été sérieusement étudiée, de même que le maintien sous contrôle public d'une plus grande superficie de la parcelle supportant actuellement le parking du marché.

La notice explicative de l'enquête publique mentionne que l'opération intègre « un **parc de stationnement en sous-sol devant répondre au besoin de stationnement de l'opération projetée et restituer à minima 132 places de stationnement public** ».

Pourtant, **le dossier décrivant le projet n'explique pas où seront réalisés les stationnements du pôle de santé, ceux de la résidence pour personnes âgées et ceux pour l'établissement d'accueil.** Compte tenu des emprises au sol des fondations, des locaux techniques, des escaliers et des emplacements des réseaux mais aussi des rampes d'accès pour les véhicules stationnant en sous-sol, **on peut raisonnablement penser que la capacité totale de stationnement sur les deux niveaux prévus ne pourra pas être à la hauteur de l'annonce.**

De ce fait, **le parking public de 132 places pourrait être en partie durablement utilisé par des automobilistes qui ne seront plus les utilisateurs du parking actuel, ces derniers n'ayant pas de solution de rechange** : les clients du marché et les mansonniens ne résidant pas dans le quartier mais qui souhaitent y stationner notamment pour leurs courses et leurs démarches en ville seraient les plus pénalisés. Au final, l'offre de stationnement pour les mansonniens ne serait ni maintenue au niveau de places actuel, ni enrichie par des possibilités nouvelles au bénéfice des activités du quartier et du centre-ville. Dès lors que la commune ne dispose pas de moyens d'organisation de transports en commun et n'envisage pas de s'en doter, elle n'aura aucun levier pour améliorer la desserte du quartier, notamment les jours de marché.

**La composante financière de l'opération est quasiment absente du dossier de l'enquête publique.**

Certes, ce n'est pas principalement sa vocation, mais l'appréciation de l'intérêt général de la cession de la parcelle reste au cœur de la décision d'une aliénation éventuelle de ce terrain actuellement public.

**Les conditions financières de l'opération actuellement connues seraient éloignées des estimations de référence effectuées par le Service des Domaines.**

Avec la vente par la ville du terrain pour 5,9 M€ (au prix le plus bas estimé par le Service des Domaines) et l'achat par la ville du parking souterrain pour 4,78 M€ (au prix le plus élevé estimé par le Service des Domaines), **le manque à gagner pour la commune de Maisons-Laffitte s'élèverait à près de 2 M€.**

Dès lors que la Ville vend au prix le plus bas un terrain qu'elle possède et achète au prix fort le parking **qu'elle se propose d'exploiter en lieu et place d'un parking actuellement gratuit, on peine à reconnaître que les intérêts financiers de la Ville soient valablement préservés.**

Par ailleurs, **il existe d'autres moyens de mise à disposition d'un terrain en vue de le construire ou de l'aménager**, tel le bail emphytéotique, dont certains auraient pu générer des revenus réguliers à la commune, lui permettant de prendre en charge tout ou partie des annuités de remboursement d'un emprunt contracté pour la construction d'un parking souterrain de remplacement.

Bien que ce type de solution permette un montage financier différent, potentiellement plus facile et plus intéressant pour la ville, et alors que les taux d'intérêt se relèvent, **le dossier de l'enquête publique n'indique aucunement que de telles perspectives aient été explorées pour donner à la Ville une meilleure maîtrise de cette opération qui a une incidence majeure sur l'urbanisme local.**

**Plus fondamentalement, le projet de déclassement de la parcelle AM132p ne s'inscrit dans aucune vision d'ensemble de l'avenir de la Ville.**

**Pourtant, bien des options alternatives auraient pu être imaginées pour employer au mieux ce vaste terrain, situé en centre-ville et constituant l'une des rares occasions de concrétiser une contribution pertinente à la transformation de la Ville au service des générations futures.** Par exemple, afin de fournir des réponses aux besoins de logement (social notamment), de verdissement de la ville et préparation de celle-ci à la transition écologique, de satisfaction de besoins publics actuellement non couverts (maison des associations, lieu de rencontre intergénérationnel...).

**L'intérêt même de l'opération aurait justifié des débats préalables.** Ainsi, du fait de l'urgence climatique, les évolutions en matière de pratiques de travail et dans les domaines des transports vont induire de notables changements dans les modes de transports. Investir des sommes aussi importantes dans un parking souterrain dont la durée d'amortissement est de 40 à 50 ans est-il judicieux ?

\* \* \*

**L'ADDQMML œuvre pour la défense et la valorisation du quartier du marché de Maisons-Laffitte, lieu majeur pour l'activité et l'attractivité de la Ville. Aussi, elle continue de demander la tenue d'un débat public qui porte sur l'avenir de la parcelle du parking du marché et pas seulement sur la cession de cette parcelle pour un projet qui n'a pas été construit avec les mansonniens.**

**L'ADDQMML remercie le commissaire enquêteur de prendre en considération l'ensemble des aspects de l'intérêt général qui pourraient fonder la décision de déclassement de la parcelle AM132p, l'un des derniers terrains constructibles de Maisons-Laffitte à pouvoir porter une opération d'envergure au service des Mansonniens.**

**L'ADDQMML exercera une vigilance active à propos de ce nouveau projet, ainsi qu'elle l'a fait à l'occasion du précédent projet d'immeuble de bureaux envisagé sur cette parcelle et dont la plus haute juridiction administrative a sanctionné les failles, en particulier en ce qui concerne les incidences financières pour la commune. Dans ce cadre, elle n'écartera aucun moyen de droit, y compris au contentieux, s'il lui semble que les intérêts des habitants du quartier et plus généralement des Mansonniens ne sont pas préservés.**