

Extrait du Conseil municipal du 12 avril 2023

02 :38 :32 Le maire

... Alors maintenant on va passer au pôle de santé, au point 32. Monsieur Bouvier.

02 :38 :40 Ph Bouvier

Oui, juste profiter de cette délibération pour rappeler quelques petits points, donc j'avais pu lire dans certains documents d'une opposition qu'il y avait très peu d'informations sur le sujet.

Pour rappel, j'en ai parlé au Conseil de septembre, j'en ai à nouveau parlé au Conseil de décembre et effectivement, notamment pour expliquer qu'il y avait un petit retard du fait de pollution vue sur le terrain et donc d'un petit retard à.

J'en profite en même temps pour vous redire donc sur ce projet parce que j'ai pu lire des choses qui n'ont pas tellement de sens donc je préfère le dire le plus clairement.

Dans ce dossier, donc, comme vous le savez, il y a eu un appel d'offre de la part de la mairie avec un certain nombre de réponses qui sont qui ont été reçues et finalement donc une. Le succès pour 2 des concurrents qui se sont rassemblés : Demathieu Bard Immobilier et Acapace (jardins d'Arcadie, qui ont déjà une résidence senior en face, de l'autre côté de la passerelle.

Bien donc, il s'agit d'un projet qui est articulé autour essentiellement d'un pôle de santé d'environ 700 m². Donc j'ai pu lire que j'ai dit à un moment que c'était un petit peu novateur et quelqu'un a repris en disant novateur, c'est de l'aventurisme. Bon je ne vois pas en quoi puisque soit on prend les vieilles recettes qui ne marchent pas comme les bâtiments que l'on fait et les médecins qu'on ne trouve pas ou qui partent au bout de 2 ans, soit on passe par justement mon avis, cette société. Les premières livraisons ont eu lieu donc maintenant les premiers centres sont ouverts, il y en a maintenant une quarantaine qui sont en cours de construction de travaux plus ou moins avancés et il y en a déjà plusieurs dans la région.

Il ne s'agit pas de médecins qui seront à trouver, c'est une société qui, contrairement à ce que j'ai pu lire aussi, est extrêmement solide puisqu'elle est détenue à plus de 50% par la Caisse des Dépôts. Et je regrette, mais si on trouve que la Caisse des Dépôts c'est de l'aventurisme, je ne vois pas trop avec qui travailler, si c'est pas avec eux hein ? Donc c'est du très solide, c'est l'État qui veut aussi résorber le problème du désert médical, donc là c'est plutôt quelque chose. Je trouve d'assez positif comme démarche et c'est une démarche donc d'ensemble dans laquelle nous nous inscrivons.

Et il y aura donc des médecins par des mutualisations entre différents centres, avec la même marque. Donc il y a également ce que je vous avais dit, à savoir des services d'urgence, donc 6 jours sur 7 donc ça me semble pas mal et notamment 20h00-22h00 sans rendez-vous, c'est déjà en fonctionnement dans plusieurs communes et ça marche et il y a les médecins parce qu'ils marchent par des, ils ont leur réseau également et donc ils sont évidemment bien plus efficaces dans cette société que par des villes qui le feraient d'une façon solitaire.

Donc voilà pour le pôle de santé et également donc une résidence senior. Un ajout donc, c'est la résidence jardin d'Arcadie.

C'est un complément à leur résidence actuelle et également du coliving senior. Alors là effectivement je disais que c'était un peu novateur, ce qui est le cas hein, puisque c'est l'autre conception, c'est à dire que ce sont des seniors qui sont réunis ensemble. C'est du coliving donc qui fonctionne de mieux en mieux maintenant et on a intéressé une société en cela. Donc il y a la

résidence senior classique je dirais, assez individuelle avec service et le coliving senior avec aussi service. Voilà.

Il y aura aussi une réalisation du parking qui sera redonné à la ville avec exactement le même nombre de places que le parking existant, 132 places avec aussi des places correspondant aux besoins des occupants du site et avec également 24 emplacements pour les camionnettes du marché, qui en en obtiendront un usage facilité.

Il y a déjà eu des réunions, le maire en faisait état, avec les commerçants. On a eu également plusieurs réunions avec Yann Queneau aussi, et je dirais que là-dessus, c'est un début de concertation parce qu'un peu de temps encore, de toutes les façons pour aller plus loin, on sera demandeur d'idées aussi.

On a des idées, on en a déjà soumis et bien évidemment, on se doute que les commerçants du marché seront inquiets. Comme disait Jacques Myard, c'est légitime, mais soit on ne fait rien, soit on fait quelque chose et nous pensons qu'il faut faire quelque chose.

On prendra le plus de précautions possible. On leur a déjà dit et ils ont déjà été fortement rassurés par le fait qu'on s'est assuré à ce qu'il n'y ait évidemment pas de travaux en face, les jours de marché. Donc c'est une complication pour les travaux évidemment, mais les chiffrages en tiennent compte.

Il y aura l'élément qui me semble aussi très important, c'est qu'on sera propriétaire du parking, donc on fera ce qu'on veut aussi au niveau des gratuités du parking, et pendant les travaux, bien entendu des gratuités dans tout le secteur. Mais ça, c'est trop tôt pour en parler maintenant. Mais puisqu'on est encore un petit peu loin de ce moment, mais on y a réfléchi et surtout, on leur a demandé aussi des idées. Tout le monde doit en avoir et on a déjà engagé le dialogue et on le poursuivra.

Voilà donc là. En l'occurrence, c'est pour un détachement de parcelles qui le permet et donc une signature de promesse de vente, sous condition suspensive, les conditions suspensives étant l'obtention de la délibération du Conseil municipal pour prononcer le déclassement par anticipation de l'emprise au sol, sachant quand même que comme précision, ça déplaira peut-être aux tenants d'Olivier Klein et du ministre du Logement. Donc on ne construit pas au maximum de la densité puisque qu'on garde une emprise au sol d'environ 700 m² qu'on aurait pu construire.

Et on a par rapport aux hauteurs permises dans le PLU, environ 1500 m² de plus qu'on aurait pu construire. On ne le fait pas.

Ca nous permet de dégager un bel espace vert à l'arrière où on pourra faire un espace de jeu pour enfants juste à côté du coliving senior, et ça permettra aux parents, pendant le marché par exemple, d'être assez serein avec leurs enfants en bout de parcelle, sachant qu'au début de la parcelle, il y aura également un espace aéré avec une fontaine, sachant également que, bien entendu, on fera un passage arboré qui desservira les différents éléments de l'ensemble.

Voilà, donc l'obtention de la délibération, définitive, la validation d'un permis de construire aussi devenu définitif, et la signature de la VEFA pour le parking de stationnement qui nous revient.

Voilà, c'est cela qu'il vous est demandé d'approuver dans cette délibération.

02 :44 :48 Le maire

Alors, comme je sais ... Non ne levez pas tout de suite la main, Madame, je le doute, bien que vous allez causer, donc vous voulez la parole, Madame Lavagne, vous l'avez.

... Vous avez levé la main avant même que je décide de vous donner la parole, donc n'ayez crainte. Je sais que vous allez parler. Allez-y.

02 :44 :58 Anne Lavagne

En plus, Monsieur le maire, je vais commencer par des compliments.

02 :45 :18 Le maire

Par quoi ? Mais vous savez, c'est peut-être la Pentecôte qui arrive...

02 :45 :38 Anne Lavagne

Alors certes, ce n'est plus les bureaux. Certes, la parcelle ne sera n'aura pas une emprise totale, donc en ça c'est mieux.

Mais, certes la destination, c'est à vocation, normalement, si ça réussit bien, médical. Et pour l'accompagner, l'accueil de seniors. Donc sur le papier c'est plutôt intéressant.

... L'idée, ce n'est pas d'être contre pour être contre. L'idée c'est d'avoir mené une analyse sur le projet. De se dire que finalement, ce projet n'est pas en effet mieux que le précédent. Et est-ce que en effet, on pourrait peut-être se dire oui « Ca vaut peut-être le coup ? ».

Sauf que, la parcelle on est d'accord, elle fait 5000 m2.

02 :46 :58 Le maire

La parcelle fait au total 4166 m2.

02 :47 :11 Anne Lavagne

Donc, quand vous dites que l'on ne va pas tout urbaniser, que vous laissez 700 m2, c'est à ramener à la surface de la parcelle.

02 :47 :24 Ph Bouvier

C'est simplement de vous dire que par rapport à ce que l'on a pris comme emprise au sol pour le bâtiment, on aurait pu faire 700 m² de plus. Mais même dans le cas où on aurait fait les 700 m² de plus, il y aurait eu encore un petit peu d'espace, donc le chiffre n'est pas exactement comparable.

02 :47 :38 Le maire :

Il n'y a pas la densification optimale ou maximale et il reste également un vide à côté.

02 :47 :47 Anne Lavagne

Il y a des propos qui me qui m'étonnent quand vous dites le parking est redonné. Non, le parking va être racheté par la ville, et donc moi ce qui m'embête, ce qui m'étonne, c'est que, à cet état de la discussion, c'est que l'on vend la parcelle au prix le plus bas mais qu'on rachète le parking à un prix élevé. Donc déjà là ça m'interroge sur le montage financier.

Et autre sujet, on est tout à fait d'accord sur l'objectif d'attirer des médecins. Mais est-ce qu'une maison de santé privée est le meilleur levier pour attirer des médecins ? Ce qui a été dit en commission des finances, c'est qu'il y avait un engagement par rapport à une durée de 3 ans pour cette maison de santé. Mais ensuite, si elle n'est pas remplie, vu que c'est une propriété privée, elle pourra avoir un autre usage.

Ce sur quoi j'aimerais attirer votre attention, c'est que ce projet à part le parking donc, est privé finalement, et est très proche de ce qui a remplacé le pavillon Adèle. Et le pavillon Adèle pour les hébergements seniors, il n'est qu'à 10% occupé actuellement.

02 :49 :10 Ph Bouvier

Il faut savoir qu'un senior, quand il arrive dans une résidence, il fait 8 visites au total, c'est la moyenne, 8 visites, avec les différentes personnes de la famille, c'est le dernier choix du Senior, la résidence senior service, ensuite c'est l'EPAD, ensuite c'est la mort. C'est, excusez-moi, c'est un peu brutal, mais il y a donc 8 visites, ce qui fait que c'est long, et donc qu'il y ait au départ 10% après quelques semaines d'ouverture, c'est normal.

On considère qu'une résidence qui marche bien est remplie au bout de 2 ans et demi, c'est la moyenne. Moi c'est mon job, enfin ça en fait partie. Donc je dirais que c'est assez habituel et c'est normal. Déjà 10% c'est plutôt bien avec si peu de temps donc ça fait partie de la matière. Il y a 8 visites en moyenne, 8 visites, il faut les coordonner, il faut qu'ils viennent avec quelqu'un de la famille avec un enfant et tout ça, donc c'est compliqué, c'est un choix important.

Il y a 86 appartements effectivement. Il faut-il faut imaginer ça.

Le 2e point, c'est que, comme je vous l'ai dit pour le pôle médical, SAGEO, il y a pas, enfin c'est la Caisse des Dépôts.

Ça a été organisé justement pour résoudre le problème de déserts médicaux et il n'y a pas plus solide. Donc si on faisait quelque chose par ailleurs ?

Enfin, pour moi, tout ce qui est les maisons que vous avez pu voir fleurir, et vous nous donniez en exemple à un moment une qui était en construction sur la route de Paris, c'est très bien, mais au bout de très peu de temps, vous avez essentiellement du paramédical, quelques médecins qui partent au bout de 2 ans. Et ça a beaucoup de bonne volonté de la part des villes qui l'ont fait, je ne les attaque pas, mais ça ne fonctionne pas. Alors que là, avec une mutualisation et une société qui s'engage et il faut savoir que le propriétaire de SAGEO ce sera la Caisse des Dépôts, une structure de la Caisse des dépôts qui n'a le droit d'investir qu'en pôle de santé. Ils n'ont pas le droit de transformer ce pôle de santé. C'est quelque chose de fondamental, là on joue vraiment non l'aventurisme, mais la sécurité. Donc si ça, ça ne marche pas, je ne vois pas ce qui pourra marcher.

02 :51 :10 Le maire

Je voudrais ajouter quelque chose parce que vous avez dit.

Un, la vente, la vente, merci Sandrine, la vente est faite conformément aux estimations des domaines qui ont été confirmés et qui sont valides, vous les avez.

Le rachat en VEFA, conformément à la jurisprudence qui a évolué, a été faite également au prix coûtant, c'est-à-dire et la ville se retrouve propriétaire de 132 places de parking, alors qu'au total il y en a 184 puisqu'il y a d'autres parkings pour les entreprises qui vont habiter les lieux.

Et donc tout cela est conforme.

La surprise que nous avons eue, parce que pour moi, ça a été une surprise. C'est les frais de dépollution du terrain qui ont été pollués, vraisemblablement dès la construction de la voie ferrée qui est derrière moi en 1845 dans ces eaux là et qu'on a retrouvé donc par sondage, par des gens, et au début moi j'étais un peu sceptique, et en réalité, on a retrouvé effectivement des métaux qui sont en dessous et qu'il faut, et il y en a pour 700 000€. Voilà, c'est aussi simple que ça. Et donc c'est

ce système là et en définitive, on récupère effectivement pour 3,4 M€ un parking et le coût que l'on vend, on est à 7,9 donc en réalité c'est 3,9, hein, plutôt les parkings ?

3,9 M€. C'est à dire qu'il reste pour la ville 2M d'euros. Voilà. Avec une opération qui, comme ça vient d'être dit, va nous permettre d'avoir, je dirais un pôle santé.

Alors contrairement à ce que vous avez dit Madame, il n'était pas, si nous l'avions terminé, l'ancien projet, et bien évidemment qu'on aurait pas fait des bureaux, on l'aurait transformé.

On aurait déposé un permis modificatif pour aller dans ce sens puisque ça, ça remonte, c'était en parallèle depuis au moins 2 ans avant la terminaison de l'autre. Je peux vous le dire, donc de ce côté-là, on avait déjà commencé le travail parce que pour monter ça, ça a pris un temps.

Deuxièmement, en ce qui concerne Adèle, Adèle décolle petit à petit et il y a déjà des médecins qui y sont. Alors, de toute façon, comme l'a rappelé à juste titre sur le pôle santé des 700 m² qui est là, il y a des gens sérieux qui arrivent et qui sont garantis par la Caisse des dépôts, donc on n'a pas vraiment de problème à ce titre. Autre remarque ?

Attendez, Monsieur Ljubanovitch, vous ne vouliez pas parler ? Allez-y, allez-y.

02 :53 :58 N Ljubanovitch

Pour continuer un peu sur ce qui vient d'être dit. Déjà, revenons votre discours sur la destination de bureau n'était pas exactement la même quand il y avait justement le recours qui était présent, où vous assuriez que qu'il y avait déjà des personnes pour être dedans. Ce genre de choses. Donc le fait qu'on aurait changé la destination de bureaux en pôle de santé, j'y crois moyen.

Ensuite, sur la question de l'achat et de la vente, ma collègue Anne Lavagne relève quand même quelque chose qui est réel : quand on regarde l'estimation des domaines, l'estimation des domaines est en prix moyen pour la vente à 7M€ d'euros plus ou moins 10%, on a fait moins 10% pour la vente. On se retrouve avec les 5,9 M€.

Pour le prix d'achat du parking le prix moyen, c'est marqué, enfin, on a tous eu les mêmes papiers, c'est marqué 3 et demi plus ou moins 15%. On a fait quoi ? On a fait +15% pour l'achat du parking.

Donc en fait c'est une réalité là-dessus, on revend 1 M€ moins cher que ce que les Domaines nous proposent en moyenne, et on rachète 1M€ plus cher que ce que les domaines nous proposent en moyenne. Donc au final, certes, on gagne 2M€ sur le montage, mais on aurait pu, quand on regarde les prix moyens qui nous sont posés dans les documents qui nous ont été fournis, en avoir 4 M€. Donc il y a quand même un point là-dessus qui est présente, d'un point de vue architectural, c'est bien en effet qu'on ne prenne pas tout l'espace disponible. Néanmoins, on reste à ras de trottoir sur le sujet. Enfin, si on regarde les images parce que c'est la seule chose sur laquelle on a pu se baser dans les documents qu'on a eus, on est quand même très très proches du trottoir.

On aurait pu peut-être justement profiter de cet espace pour donner un souffle qui est déjà présent aujourd'hui, on va dire.

Ensuite, moi c'est une question tout simplement d'information des conseils municipaux. En fait, quand on regarde les documents qui nous sont présentés, alors c'est déjà beaucoup de pages. En plus, ça passe le même jour que le budget qui est déjà lui-même un certain nombre de dossiers à examiner en 5 jours.

Mais en fait, quand on regarde les documents de la promesse de vente et de ce qui est l'achat, il y a plein d'annexes a priori dedans : les notices descriptives, les plans architecturaux, des choses comme ça qui nous sont proposées. Y a 29 annexes au total.

Dans tous les documents il y a 29 annexes qui sont recensées et c'est marqué. Ces annexes sont indissociables de la promesse de vente. C'est les derniers articles de tout ce qui est présent. Et on a rien du tout.

En fait, on, on vous donne un chèque en blanc sur ce sujet sans avoir aucune idée de ce qui est présent dans ces annexes en fait. Et c'est très perturbant d'un point de vue intellectuel, de donner un chèque en blanc sur un projet, un projet finalement de promesse de vente sur lequel on n'a pas tous les documents, tous les dossiers.

Et enfin, sachant que le permis de construire, je crois, n'est pas non plus sorti de ce point de vue là.

Un dernier point parce que ça reste quand même important. On parlait du parking. Enfin, vous vous disiez que ce n'était pas forcément déjà d'actualité, sauf qu'on fait ce premier pas.

À partir du moment où on fait ce premier pas. En fait, on a quasi fait tous les autres aussi et du coup, ce qui est important quand même, j'aurais aimé que dans cette notice, on puisse avoir une sorte, alors pas évidemment forcément avec les personnes, enfin, les entreprises en particulier concernées, pour éviter justement de prendre trop d'avance sur les procédures, mais ne serait-ce qu'une sorte de vision du projet global :

Comment on aimerait gérer le parking par la suite ? C'est important,

Comment on aimerait que cette que ce pôle de santé soit géré après, qu'est-ce qu'on attend justement comme occupation à année n +1+2+3 de la résidence

Combien on s'attend à avoir de médecins de manière permanente

Justement sur ces sujets là et en fait c'est enfin là et toute la problématique c'est que on a une information qui est partielle et partiale sur tout ce dossier qui en fait empêche d'avoir un avis éclairé et correct.

02 :58 :26 Le maire

Et il faut qu'on réponde parce que vous avez été très loquace, ce qui est normal.

Vous avez posé des questions à laquelle on va répondre, je voudrais juste vous dire une chose : c'est pas un chèque en blanc, c'est pas du tout un chèque en blanc.

02 :58 :37 Ph Bouvier

Oui, quelques petits points. D'abord sur les Domaines. Les Domaines, vous savez, j'ai l'habitude, malheureusement de travailler avec eux et je les plains. Parce que quand on les voit, ils sont complètement surchargés. Ils sont 2 sur tout le département à peine quand y en a un qui est malade ou les 2 il n'y a plus personne. Ils ne se déplacent plus, donc ils font essentiellement du télétravail. Donc en regardant sur Google, Google Maps les sites.

Donc je dirais que pour moi, quand on dit « le prix de, c'est les Domaines ». Bah non, je dirais qu'à une époque peut-être, les domaines étaient une administration très importante en nombre et en

efficacité. Maintenant ils sont très courageux, ils travaillent bien, mais ils sont complètement, ils n'en peuvent plus. Ils demandent sans arrêt être renforcés.

02 :59 :15 Le maire

L'assurance des domaines qui a été faite, elle est là, elle est fouillée. Elle est fouillée, donc attention. Tu ne peux pas dire ça.

02:59 :28 Ph Bouvier

Ouais mais moi, si tu veux, mais moi j'estime quand même que, disons, ils peuvent pas savoir et c'est pour ça qu'ils disent à 10% près parce que justement c'est un minimum. Enfin pour moi y a plus hein. Bon par contre sur les ouais enfin bon enfin c'est moi je suis très très dubitatif

02 :59 :41 Le maire

Tu ne peux pas dire ça. Non, elle a été extrêmement fouillée. Faut pas remettre en cause, je suis pas du tout d'accord avec ce que tu viens de dire Philippe.

Quand on regarde là, je l'ai lu très attentivement et ils ont fait une étude comparative. Ils sont allés chercher les primes dans les autres villes et là, l'estimation des Domaines tant pour la valeur du terrain, dans laquelle il faut enlever effectivement 730000€ de fouilles et les autres, c'est parfaitement fouillé.

03 :00 :00 Ph Bouvier

La première ne l'était pas, c'était la 2^e. En tout cas au niveau des réponses aux 2 autres questions sur le pôle de santé, de toute façon ce n'est pas la ville qui va s'en occuper puisque c'est SAGEO, c'est une société qui s'en occupe justement, privée. Donc elle ne va pas nous dire maintenant le nombre de médecins. Ils seront là les médecins, il y a aucun doute là-dessus. Donc comme ils le sont actuellement dans ce qu'ils ont ouvert. Il y en a un au Havre qui fonctionne très bien, par exemple. Les médecins sont là, les généralistes sont là, tout le monde est là, donc avec des mutualisations avec d'autres centres, et il y en a également sur d'autres villes, à côté de chez nous également, donc ce n'est pas la ville qui s'occupe du remplissage du pôle de santé.

C'est SAGEO justement, qui s'en occupera et qui et qui y trouve sa vocation, puisque ce n'est pas seulement une société qui veut faire une marge, c'est une société au nom de la Caisse des dépôts.

Et quant à la résidence senior, elle c'est du privé pur et donc c'est eux qui s'occupent de leur remplissage et s'ils ont déjà cette volonté de compléter leur première partie qui est de l'autre côté rue de Puebla, c'est bien parce que justement ça se passe bien rue de Puebla qu'ils prennent un complément au marché en plus de celles qu'ils ont déjà.

03 :01 :22 Le maire

Alors une chose parce que vous avez dit derrière, il y a derrière des effectivement 3 actes très fouillés et très complets.

Il y a d'abord l'acte de vente à la ville. Il y a ensuite la promesse de vente en VEFA pour les parkings. Et ensuite, 3e lieu, l'acte définitif. Donc tout est là.

Ces actes sont extrêmement fouillés. Comme vous l'avez vu très précis, donc faut pas dire que c'est un chèque en blanc, c'est tout simplement parce que les notaires ont bien travaillé et qu'ils ont fait un travail extrêmement précis à ce propos. D'autre part on n'a pas encore délivré le permis, on est

en train de regarder tout ça, c'est virtuel avant d'arriver, puisqu'on se base comme vous le savez sur l'article 11, 34 nouveaux du code, qui est qui dit que la dérogation à l'article 21 41 avec le L 21 41.2.

Donc on est dans un processus de désaffectation par avance. Il va y avoir une enquête publique. Les gens vont se prononcer sur l'acte de désaffectation. Donc c'est quand même quelque chose qui effectivement, c'est la première fois qu'on agit de cette manière avec cet article mais ça a été vu et revu parce que au début moi je me posais des questions, et effectivement, euh comment ça s'appelle, les parkings sont accessoires par rapport à l'ensemble.

C'est la raison pour laquelle on peut le faire de cette manière.

Bien. A un instant là, allez-y. Monsieur Givadinovitch, vous étiez le premier. Faites un peu court parce que on va quand même y arriver, hein ?

03 :03 :06 Givadinovitch

Simplement on remarque en regardant ce qui se passe dans les résidences seniors des autres villes. Il y a quand même une tendance au maintien à domicile. Alors je ne suis pas spécialiste du sujet, mais chez les seniors, il y a quand même une volonté du maintien à domicile plutôt que de partir en résidence senior.

Donc, est-ce que vous avez des informations plus précises là-dessus ?

Deuxième point, quelle concertation a été faite avec le quartier ? Si le projet est là, on peut toujours discuter des goûts et des couleurs, mais ça manque cruellement de végétalisation. C'est un peu dans ce style Myard brut qui est dans la ville depuis maintenant un certain nombre d'années. Et on vous alerte sur vraiment ce manque de végétalisation.

Troisième point, dans votre business model, vous pourriez quand même nous expliquer ce que vous allez faire du parking. Est-ce qu'on est sur une location mensuelle journalière, à l'heure ? Ca serait bien de le savoir parce que ça fait partie de l'équilibre global du projet.

03 :04 :02 Le maire

Alors, sur le parking, c'est la chose la plus simple à répondre. Il est clair que ce sera un parking public, avec des possibilités effectivement de location, avec des possibilités, vous savez qu'il y a un certain nombre de choses qui sont bloquées parce que y a des gens n'ont pas de parking et donc il pourra y avoir des amodiations conformément à la loi, comme nous le faisons régulièrement. Et bien évidemment, il y aura ici, je peux vous le dire aussi des facilités le jour du marché où on peut penser que la première heure sera totalement gratuite pour que les gens aillent faire leurs courses. Donc tout ça c'est à débattre. On en débattrà ici, mais à mon avis, ça va dans le bon sens.

En ce qui concerne la végétalisation. Vous viendrez voir ici, il y en a déjà pas mal de vert là, à tous les étages et on va, on peut regarder ça.

Pardon ? Pardon ?

Les toitures sont végétalisées. Parlez haut et fort et dans le micro voilà.

Merci, attendez un instant. Non non c'est à pas vous, il y avait, c'est toi Jean-Claude qui avait demandé la parole. Non. Alors Madame T ? Ah non c'est Ah c'est Monsieur Dreuilhe, Oh là là, ça manquait. Allez-y.

03 :05 :08 F Dreuilhe

Juste 2 petites questions. La première : Monsieur Bouvier, vous nous dites, ça marche très bien avec SAGO pour le pôle Santé. Est-ce que vous pouvez nous expliquer en quelques mots quelles sont les contraintes, les obligations de la société ? Qu'est-ce qui vous fait être si sûr de vous, que ça va être rempli en quelques années ? Première question.

Et 2e question, sur la période des travaux, vous nous dites, il est trop tôt pour y réfléchir, mais les commerçants sont très inquiets.

Pendant 2 ans, il y a quand même beaucoup beaucoup de gens qui viennent en voiture qui ne pourront plus venir en voiture. Qu'est ce qu'on met comme système et comme organisation en place pour que le marché ne meurt pas ou ne perde pas 50% de sa clientèle sur les 2 ans de travaux ?

03 :06 :00 Ph Bouvier

Non. J'ai récemment dit que le sujet de la libération, ce n'est pas le projet lui-même, c'est la désaffectation du terrain, c'est le détachement du terrain, donc ce n'est pas ça. Je dirais donc que pour SAGEO, je pense qu'on pourra faire une réunion d'information plus précise pour vous donner, parce que là je vais pas rentrer dans le détail de SAGO et de leur technique. Disons qu'effectivement pour moi c'est rassurant. Pourquoi ? Parce que c'est la Caisse des dépôts. Parce qu'il y a une volonté de l'État en la matière, de surmonter les déserts médicaux, donc y a une volonté quand même qui est forte à tout niveau.

Il y a la volonté de la ville, il y a le fait quand même que la ville est quand même assez accueillante en plus et que surtout il y a de la mutualisation de médecins entre différents centres, donc c'est très logique.

C'est assez vertueux comme système, maintenant on ne va pas rentrer dans ce détail, moi ce sera volontiers le moment venu. C'est-à-dire que pour l'instant on est juste au début du processus. On est à la désaffectation, au détachement de terrain. Là c'est ça aujourd'hui la délib.

Et donc c'est pas le moment de parler de tout ça. Ceci dit, par contre les commerçants on les a déjà rencontrés, le parking on a le temps de voir les choses ainsi que le disait Le maire.

Donc bon, on va en reparler. Enfin, vous pouvez voir sur ce dossier, c'est quand même la 3e fois qu'on vous en parle. On a un processus vis-à-vis de vous, de dialogue à mettre en place progressivement et au moment opportun.

Mais là, on vous parle déjà de la tendance en même temps, sinon on peut aussi ne rien faire si on est sûr de rien à 100%. Moi, j'estime qu'avec la CDC comme ça et tout, on joue quand même largement gagnant.

03 :07 :27 Le maire

Je pense alors je voudrais rajouter, attendez, je vais vous passer la parole. Je vous demande un chose. Je vais passer la parole à Mme Thérond parce que Madame Lavagne, vous avez déjà parlé et Monsieur Ljubinovitch aussi, vous pourriez dire un mot. Mais s'il vous plaît rapidement, alors je veux dire une chose, les projections que nous avons.

03 :07 :44 Le maire

Sur effectivement, les personnes âgées. On est tous appelé à vieillir, même comme disait mon beau-père, ne jamais mettre de limite à la bonté du Seigneur, mais en ce qui concerne bon, je rajeunis tous les jours, je vous le dis et ça me donne des envies de continuer.

Je vous le dis, mais cela étant, n'en déplaise à l'opposition.

Très sérieusement, les projections que nous avons dans notre région.

Bon, compte tenu de ce qui se passe, c'est qu'on atteint pratiquement des taux de 40% de la population qui serait effectivement en âge de rentrer, soit dans une résidence pour personnes âgées, voire dans des EHPAD, et que nous avons toujours, ça arrive d'ailleurs très souvent, des sociétés qui veulent s'installer à Maisons Laffitte. Pour l'instant on calme le jeu, parce qu'il n'y a pas que ça. Donc il y a une très forte demande à ce propos.

Donc je suis, malheureusement, parce que ça fait partie de la démocratie, oui, de ce côté-là, serein, compte tenu des besoins que nous avons à fournir, c'est évident. Vous parliez Monsieur Givadinovitch du maintien à domicile, c'est vrai et ça permet et c'est moins cher pour la Sécurité Sociale.

Mais il y a un moment, il faut franchir le pas, le fameux coliving, qui a été, qui est pensé, sera justement un substitut à ce titre, et je pense que ça peut fonctionner. Pour moi, j'ai découvert le concept, mais il n'en demeure pas moins qu'il fonctionne bien.

Par ailleurs, donc ça, c'est voilà ce que je peux vous dire.

Alors d'autres points ? Attendez. Madame Théron.

03 :09 :27 Mme Théron

Merci ce que je dirais moi sur le projet, c'est qu'effectivement, en tout cas, pour ma part, je suis très heureuse qu'il y ait un projet parce que c'est un terrain de la ville qui va être vendu, donc il y a quelque part une responsabilité de la municipalité dans ce qui sera construit à l'issue de cette vente. Je pense vraiment que cette vente est inévitable et que la construction d'un bâtiment l'est également du fait des contraintes gouvernementales.

C'est considéré comme une dent creuse du fait de sa proximité du centre-ville et de la gare notamment. Donc de toute façon, l'État pousse à monter en verticalisé. On le sait, avec notamment la lutte contre l'artificialisation des sols couplés à la densification. Tout ça, c'est dans le ministère de la transition écologique.

Donc, de toute façon, il fallait un projet. Je trouve que le projet est plus en adéquation avec les besoins de la ville. On l'avait évoqué aussi, ces besoins d'un pôle santé, de généralistes, de médecins, d'espace. C'est un projet qui va apporter effectivement une vie à la place du marché et que je trouve peut-être plus utile que des bureaux. Ce qu'on aurait eu auparavant, bureau vacant en plus, malheureusement. Donc c'est important après ce que je ne comprends pas très bien, c'est la confrontation du plan cadastral avec cette parcelle 596 qui va être créée de 418 m² qui est devant, c'est à dire le long du trottoir et le projet qui nous est présenté en visu. Donc ça, ça doit être une demande de permis de construire où on voit que le bâtiment est très proche de la route, donc là je pense qu'il y a un petit sujet effectivement entre ce qu'on va voter ce soir et le projet de construction lui-même.

Je rejoins aussi mes collègues sur les évaluations des Domaines où effectivement, si on avait pu vendre au prix d'évaluation moins les 10 ou 15% de marge, on aurait pu effectivement avoir plus d'un million cinq supplémentaire. Si ça ce sont les calculs, si vous voulez, je refais, hein 7 millions de de prix de vente ...

03 :11 :20 Le maire

Enlever les 700000€ de la dépollution et vous arrivez exactement à ces chiffres là ...

03 :11 :26 Mme Théron

Mais laissez-moi dire non pas du tout, mais non 1,5 M€, 700000€, je suis désolé, on parle du double et justement c'est ce que je voulais vous dire. Si effectivement cette différence elle provient de la négociation avec l'acquéreur potentiel, en tout cas celui qui avait sans doute le projet le plus pertinent. Pourquoi dans ce cas-là dans la négociation on ne leur met pas à leur charge les frais de dépollution ?

Bon, vous voyez, c'est tout ça simplement, mais oui, mais ça. Ca vous fait rire.

Mais on perd 1,5 M€ et quand on voit, laissez-moi juste finir, le montant de la subvention foncière pour surcharge foncière que l'on verse à la SAEM, dont vous êtes le président, qui revient à 80000€ par logement social, on peut se dire qu'effectivement, les terrains à Maisons-Laffitte coûtent très cher, d'autant plus en centre-ville, donc oui, peut-être qu'on s'est lésé quelque part dans le prix de vente, mais également le prix d'achat des places de stationnement. Et là c'est 1,5 M€ tel qu'il en ressort. Mais de toute façon, laissez-moi finir parce qu'après je ne prends plus la parole.

Ce qui me rassure quand même, c'est qu'on va voter, donc l'autorisation du maire a signer la promesse unilatérale de vente du terrain à cette société et que de toute façon, il y a tellement de conditions suspensives à cette vente, notamment l'annulation des délibérations de ce soir ou tout simplement un recours des tiers sur le projet de construction que de toute façon je pense que ça n'ira pas très loin, voilà.

03 :12 :59 Le maire

Que certains fassent des recours, c'est la loi. Mais ils prendront quand même une sacrée responsabilité au regard de vos propos initiaux.

C'est tout ce que j'ai à dire. J'ajoute une chose, ce n'est pas avec des recours, certains parce qu'il m'est revenu des échos. Tout se sait, vous savez. Et je tiens à vous dire qu'effectivement, c'est un projet qui est difficile à monter. Les emmerdements, on en aura quelques-uns.

Je voudrais simplement dire que nous avons prévu, bien sûr, des dispositions particulières pour les jours du marché, les voitures puissent accéder au marché. Ce sera fait par des, je dirais dans les rues adjacentes. Mais ce qui est clair, c'est qu'aujourd'hui, je crois qu'il est dans notre optique et mission d'avoir un projet qui va être, je dirais, important pour la ville et apporter à nos concitoyens des services.

Et si vous contestez les prix, c'est que, Philippe va vous l'expliquer, c'est que derrière, il y a des investisseurs et que les investisseurs aujourd'hui ont effectivement des contraintes très fortes par rapport à ce qu'était le marché il y a 2 ans ou 3 ans, voilà.

03 :14 :13 Ph Bouvier

Même il y a 6 mois même, il y a 3 mois puisqu'actuellement effectivement ...

Le maire

... les prix doivent être compétitifs. Donc ne comparez pas des choses qui sont pas comparables. Lorsque, je peux vous dire, parce que il faut quand même rappeler que le projet initial des bureaux, sur lequel vous ironisez ça a commencé en 2006.

Et que depuis lors effectivement, il y a de l'eau qui est passée dans la Seine et qu'il a fallu effectivement, mais les processus étaient tellement longs et à l'époque, on n'avait pas appliqué le 11.21 22 et donc le processus a été une suite d'embûches tout du long. Maintenant, s'il y en a qui font, je vous le dis tout net, des recours, ils les feront, mais ils en porteront la responsabilité devant la ville. Je vous ai répondu, Madame.

03 :14 :57 Mme Thérond

Je dis juste la concertation avec les voisins, ça évite ce type de recours, donc c'est important. La concertation, notamment avec le voisinage, parce que vous savez qu'il y a une pétition, ça évite ce type de recours.

03 :15 :05 Le maire

Non mais le problème, excusez-moi si vous ne soyez pas naïve.

Vous avez des gens qui se foutent pas mal du voisinage, qui n'habitent même plus là et qui font des recours. Je peux vous citer 15 cas par la ville, des gens qui étaient au fin fond de la France et qui ont fait des recours pour avoir du fric de la part des promoteurs.

Je tiens à vous dire donc c'est pas ça le problème, c'est qu'il y en a qui sont dans des optiques politiques et qui vont dire comme ça, ça va emmerder Myard. Et bien non ça emmerdera pas Myard, ça emmerdera la ville.

Voilà, donc c'est ça la réalité. Donc on fera face. Je peux vous dire effectivement que c'est un projet important qui ne va pas être facile à mener à terme, mais nous avons la ferme intention de le mener. alors sur les problèmes des, des, vas-y Philippe.

03 :15 :51 Ph Bouvier

Simplement pour dire effectivement que le marché de l'investissement, c'est fracturé, c'est fracturé très violemment, donc pour une raison très simple, c'est que l'investisseur il achète en fonction d'un flux locatif et d'un taux, le taux résultant de son moyen de financement.

Bon, il empruntait encore à du 2,40, du 2,80 il y a quelques mois. Ils sont maintenant à 4,50 à peu près et donc bien évidemment le résultat, c'est que les taux de rendement qu'ils s'appliquent aux locatifs sont maintenant très très, on diminue d'à peu près 20%. Donc l'investissement locatif devient l'investissement au niveau des exploitants de ce centre du pôle de santé et de la résidence senior devient très difficile à régler. Donc en fait, il y a beaucoup de projets actuellement qui ne sortent pas pour la raison très simple qu'ils ne s'équilibrent pas.

Nous, si ça s'équilibre, c'est parce que le pôle de santé médical, SAGEO, a un investisseur qui là aussi vient aussi au nom de l'État quelque part, et donc il accepte un taux de rendement nettement inférieur à ceux qui sont dans le privé. C'est aussi ça qui nous aide, donc c'est assez bénéfique comme point et sur la résidence senior, on y arrive. Certes, et le coliving senior, mais on est très limite. Il est certain que si vous avez voulu qu'on aille au chiffre indiqué, l'opération ne tournait pas. Elle n'avait pas lieu, c'est tout. Donc c'est une question, certes de négociation, mais on ne peut pas dire qu'on est mauvais parce qu'on n'a pas obtenu 1,5 M€ de plus.

On peut toujours dire qu'on aurait pu obtenir 3 M€, 5 M€, 10 M€. Bah oui mais l'opération ne se fait pas là. On estime qu'on a été au mieux de ce qu'on pouvait faire, mais simplement encore une fois ce n'est pas l'objet de la délib de ce soir.

03 :17 :17 le maire

Alors je voudrais insister sur un point parce que je ne peux pas laisser dire ça lorsque nous avons fait le rond Sévigné et que nous avons justement viabilisé les terrains, nous avons sorti un prix par mètre carré qui défie la concurrence dans le parc de Maisons-Laffitte.

Si nous n'avions pas fait ça, nous n'aurions pas pu construire des écuries. C'est aussi simple que ça. Vous raisonnez comme si c'étaient des logements de haut standing.

Je suis désolé, on aurait pu demander effectivement 10 M€ d'euros pour le terrain, mais ce n'est pas ça. Là, nous voulons avoir un établissement pour les personnes âgées nous voulons avoir un coliving et nous voulons avoir un pôle de santé, donc nous sommes obligés effectivement de tenir compte de la réalité du marché et des investisseurs.

Voilà bon Monsieur Ljubinovitch, pour une question rapide s'il vous plaît parce que je voudrais passer au vote.

03 :18 :05 N Ljubinovitch

Oui, oui, ça va être rapide, mais enfin, encore une fois, peu importe qu'on croit les Domaines ou pas, la question enfin, vous vous débrouillez entre vous sur ce sur ce sujet.

Mais d'un côté enfin, d'un côté on essaie, on prend la fourchette la plus haute, de l'autre on prend la fourchette la plus basse. En gros, le marché est tendu quand il nous faut vendre et il ... pardon ...

En gros, enfin, dans le sens où ce que je disais c'est que quand on croit l'estimation des Domaines ou pas, c'est votre problème, mais en fait, ce qui est embêtant, c'est que on prend la fourchette haute d'un côté et on prend inévitablement la fourchette la plus basse de l'autre. Je comprends que c'est vrai, mais enfin on peut refaire les calculs. Je vous assure. C'est enfin les 10%, les 15% ils sont là. Enfin c'est, on ne pouvait pas baisser plus bas, on ne pouvait pas augmenter plus haut sur l'estimation. Enfin soit, on est on n'est pas d'accord sur les maths, reprenons, mais et derrière ?

Un point sur lequel je suis pas d'accord avec Monsieur Bouvier, c'est que quand on regarde le déclassement de la parcelle, c'est un des 4 points qui nous est proposé dans cette délib aujourd'hui. Le 2e, c'est la promesse de vente et ensuite on a cette notion de promesse d'achat en numéro 4. Donc si c'était juste le déclassement, on n'aurait pas ce débat en fait, mais c'est inévitable.

03 :19 :30 Le maire

Tout est lié, je suis désolé, tout est lié, vous pouvez pas avoir une promesse de vente sur quelque chose qui est fictif. Donc, vous permettez ... Vous devez d'abord délimiter effectivement la parcelle que vous allez vendre ensuite, effectivement, derrière il y a des obligations et je le redis, c'est que si nous avons voulu construire des logements, je dirais de très haut niveau, même avec 30% de logements sociaux, je peux vous dire que le prix, il se serait envolé parce que les premières estimations, les premières demandes qui nous sont parvenues, c'est que les gens ils voulaient bétonner pour faire du logement et nous nous avons dit non. Nous voulions quelque chose qui soit ce projet. Voilà, c'est aussi simple que ça. Allez, merci, on s'est compris.

On va passer au vote, s'il vous plaît, allez-y, allez-y.

03 :20 :21 Anne Lavagne

Explication de vote. Aujourd'hui, c'est un domaine, un terrain public qui a usage pour le marché et donc on aurait très bien pu imaginer, et nous cela nous semble plus logique, un projet où tout serait resté public parce que la maison santé privée il en existe, moult, maisons de santé qui ont prévu des murs mais où, avec des loyers trop élevés, les médecins ne viennent pas. Et là on a un risque.

03 :20 :50 Ph Bouvier

Mais ce n'est pas le problème, ils sont là, ils sont pas fixes, ce sont les médecins gérés par une société. Donc y a pas du tout de risque à ce niveau-là, il n'y en a aucun. C'est pas du tout ce fonctionnement-là. Et si on fait complètement du public et pas de privé, l'opération ne tourne pas, elle est déficitaire pour la ville.

03 :21 :11 Anne Lavagne

Et il y a un projet global, c'est un projet global et on n'a pas de présentation des mesures compensatoires pendant les travaux parce que certaines mesures compensatoires auraient pu être prises en charge par le promoteur. Alors là rien n'est envisagé et donc on est à l'aveugle.

00:43:02 Le maire

Non, Madame, non. Ecoutez un instant et mélangez vous pas, pas d'amalgame. C'est un projet effectivement, avec le concours privé qui va nous livrer donc un parking dans les conditions que j'ai rappelées.

C'est un projet qui est effectivement demande un effort en ce qui concerne les coûts et j'espère que ça va passer parce que ça on ne sait même pas encore, compte tenu de l'envolée et notamment des taux parce qu'on n'en est pas là. Et donc nous avons un investisseur qui vient. Un investisseur privé qui fait cet investissement dans une quasi mission de service public, voilà, c'est ça le problème.

Maintenant s'il vous plait, je passe au vote.

03 :22 :05 Anne Lavagne

On n'a pas pu exprimer pourquoi on est contre.

... à cause du montage juridique qui n'est à l'avantage des finances de la ville.

03 :22 :34 Le maire

Écoutez, j'ai compris. S'il vous plaît Madame Lavagnes, est-ce que vous allez quand même cesser de dire des choses, des contre-vérités pareilles ? Le projet est très clair sur le plan du droit, très clair sur le plan du droit, il permet effectivement d'avancer avec en avançant dans toute le processus de désaffectation. C'est ça la réalité bien, alors maintenant.

Anne Lavagne

Le sujet, c'est l'intérêt de la ville

03 :22 :35 Le maire

Madame, vous savez, il y a un moment, il faut savoir vous contrôler. Alors maintenant, qui est contre ?

[toute l'opposition sauf Thérond lève la main]

Et bien bravo, je vous félicite. Qui s'abstient ?

[Thérond s'abstient]

03 :22 :47 Le maire

Merci et je remercie Philippe Bouvier pour ce travail qui a demandé beaucoup de travail et qui a commencé bien avant l'échec que vous avez mentionné tout à l'heure. Bien. Eh bien, je poursuis. Et je remercie effectivement ce vote qui répond à un projet qui va servir notre ville.