

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

SEANCE DU JEUDI 27 OCTOBRE 2016

--- o O o ---

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 21/10/16 s'est réuni le jeudi 27 octobre 2016, Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de MELUN, sous la présidence de Monsieur Louis VOGEL, pour délibérer sur les affaires inscrites à l'ordre du jour.

PRESENTS :

Monsieur Louis VOGEL, **Maire**

Monsieur Gérard MILLET, Monsieur Kadir MEBAREK, Madame Patricia ASTRUC-GAVALDA, Monsieur Noël BOURSIN, Madame Renée WOJEIK, Monsieur Romaric MOYON, Madame Brigitte TIXIER, Monsieur Jean-Pierre RODRIGUEZ, Madame Ségolène DURAND, Monsieur Anthony LEMOND, **Adjoints**

Monsieur Xavier LUCIANI, Madame Josette CHABANE, Monsieur Gérard PILLET, Madame Marie-Rose RAVIER, Madame Amélia FERREIRA DE CARVALHO, Monsieur Henri MELLIER, Madame Andrianasolo RAKOTOMANANA, Madame Jocelyne LANGMANN, Madame Catherine STENTELAIRE, Monsieur Mourad SALAH, Madame Corinne AUBANEL, Madame Chrystelle MAROSZ, Madame Valérie VERNIN, Monsieur Claude BOURQUARD, **Conseillers Municipaux**

ABSENTS NON EXCUSES:

Monsieur Thierry BRISSON, Monsieur Baytir THIAW, Monsieur François KALFON, Madame Djamila SMAALI PAILLE, Madame Farida ATIGUI, Monsieur Thomas GUYARD, Madame Marine GAIGNARD

ABSENTS REPRESENTES :

Madame Marie-Hélène GRANGE a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre RODRIGUEZ, Monsieur Jean-Claude COULLEAU a donné pouvoir à Monsieur Xavier LUCIANI, Monsieur Mohammed HADBI a donné pouvoir à Madame Chrystelle MAROSZ, Monsieur Mohamed MOKEDDEM a donné pouvoir à Monsieur Mourad SALAH, Madame Alexandra DUVERNE a donné pouvoir à Madame Ségolène DURAND, Monsieur Christian CLAUSE a donné pouvoir à Monsieur Noël BOURSIN, Madame Bénédicte MONVILLE DE CECCO a donné pouvoir à Monsieur Claude BOURQUARD

SECRETAIRE :

Monsieur Romaric MOYON

1 - DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Adopté à l'unanimité, le Conseil Municipal :

DESIGNE Monsieur Romaric MOYON en qualité de Secrétaire de séance.

2 - MOBILISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL CESSION DES TERRAINS DE SPORTS SITUES RUE MARCEL HOUDET DÉCLASSEMENT D'UNE EMPRISE ISSUE DU DOMAINE PUBLIC

Monsieur BOURQUARD commence par faire remarquer que le planning des Conseils Municipaux devient un peu chaotique : les élus ont été informés d'un report du Conseil d'octobre en novembre pour découvrir il y a très peu de temps le Conseil Municipal de ce soir dont la convocation a été envoyée durant les congés scolaires.

Il faudrait un peu plus de clarté pour travailler sérieusement et éviter que des opinions des citoyens ne commencent à se former, telles celles exprimées dans le texte suivant transmis à Monsieur BOURQUARD : « Le but d'un calendrier mouvant est-il de décourager les citoyens souhaitant se rendre au Conseil municipal ? Le site de la mairie tend-il vers le même objectif ? »

Monsieur BOURQUARD a lui-même cherché quelques minutes sans jamais pouvoir trouver une information relative au Conseil Municipal ; même si sa connaissance des nouvelles technologies est limitée, ce genre d'information devrait apparaître en page d'accueil. Monsieur BOURQUARD espère qu'à l'avenir, un travail plus régulier dans le temps est prévu, afin de pouvoir peaufiner les dossiers.

Quant à la délibération en question ce soir, depuis un an déjà, beaucoup de délibérations techniques sont soumises aux Conseillers pour achat ou vente du patrimoine, la question d'une politique claire sur la gestion du patrimoine et du besoin de logements se soulève car ce sujet n'a pas été clairement exposé.

Ce type de délibérations successives ne peut pas être validé sans comprendre ce qui les fonde, si ce n'est les aspects techniques. Mais derrière les aspects techniques, il y a forcément des aspects politiques. Il n'y a pas de honte à les exposer. Le Groupe Opposition souhaiterait qu'il y ait un rapport au Conseil Municipal comprenant l'état des terrains et biens immobiliers de la Ville de Melun - en privé et en public -, les terrains et biens immobiliers de la Ville de Melun cessibles en vue d'urbanisation, les terrains et biens immobiliers de la Ville de Melun envisagés à la cession - afin de savoir ce qu'il est envisagé de céder et la motivation de ces cessions -.

Enfin, pour prendre des décisions suffisamment argumentées, il faut un diagnostic des besoins en logements sur la Ville de Melun et l'Agglomération Melun Val de Seine. Cela a vaguement été fait via les PLU et l'ANRU 2 mais il faudrait une idée un peu plus précise : le diagnostic des logements vacants, disponibles ou non, et l'état des logements insalubres sur l'ensemble de la Ville de Melun. Dans le quartier sud de Melun, un certain nombre de logements sont déclarés insalubres et les propriétaires n'envisagent absolument pas d'y apporter quoi que ce soit.

Par rapport à ces éléments, le Groupe Opposition ne souhaite plus se prononcer de façon favorable sur ces délibérations sans avoir un rapport clair.

Monsieur MILLET répond que ce n'est pas une découverte que la Ville veut vendre une partie de son patrimoine. Les grandes lignes ont déjà été indiquées. Les premiers dossiers concernent les ventes de logements dits d'instituteurs puisqu'il n'y a quasiment plus d'instituteurs ; c'est une opération qui est en cours. Cette opération concernant Marcel Houdet a déjà été présentée en Conseil Municipal puisqu'il y a eu deux délibérations en février et septembre 2015.

La délibération de ce soir est donc purement technique, afin de constater que ces terrains qui avaient été annoncés à la vente ont bien été désaffectés et que, de ce fait, ils peuvent être inscrits sur la liste des biens privés cessibles de la Ville.

Quant à la demande de Monsieur BOURQUARD, des chiffres ont déjà été transmis lors de précédents débats, notamment sur le nombre de logements insalubres en centre-ville puisque la Ville a lancé une opération de restauration immobilière avec la CAMVS. Cette opération a d'ailleurs permis le repérage des logements vacants. Tous ces éléments ont donc été présentés via plusieurs documents. Il ne sera pas compliqué de réunir toutes les informations en un seul document.

Monsieur BOURQUARD ne remet pas en cause les délibérations techniques mais veut une politique lisible en matière de cessions et d'achats sur la Ville. Ceci implique de prendre en compte un certain nombre de paramètres et de voir, au vu de ces paramètres, ce que l'on fait sur le moyen et long terme. Il faut absolument une clarification de cette politique.

Quant aux logements insalubres, Monsieur BOURQUARD met les élus en garde : cette augmentation de logements insalubres est liée à l'augmentation de la pauvreté. Il ne faut pas se focaliser sur Melun-centre mais sur l'ensemble des logements insalubres dans la ville et sur ce qui entraîne l'insalubrité de ces logements.

Monsieur MEBAREK revient sur les propos de Monsieur BOURQUARD qui sous-entend que la Ville vend un peu à la petite semaine.

Monsieur BOURQUARD s'en défend.

Monsieur MEBAREK répond alors que Monsieur BOURQUARD dit que la Ville vend les actifs sans aucune visibilité des ventes, sans orientation de ligne de conduite à moyen terme qui explique ces cessions. Monsieur MEBAREK renvoie Monsieur BOURQUARD à une délibération qui a été prise en début de mandat où, parmi les différents axes de déploiement financier et les dépenses de fonctionnement figurent l'amélioration et le remboursement des recettes en investissement. Les motivations de la Majorité dans le cadre de ces cessions de patrimoine sont précisément celles de pouvoir financer l'investissement sans recourir à l'emprunt, ce qui est exactement le cas. Le recours à l'emprunt en 2016 est limité à trois millions d'euros, ce qui illustre parfaitement la volonté d'investir en finançant en partie ces investissements par nos cessions de patrimoine.

La cession présentée ce soir va être suivie d'autres cessions. Les Conseillers auront l'occasion lors du DOB et du Vote du Budget de relever un certain nombre de recettes liées à ce type de cessions. Monsieur MEBAREK ne peut pas laisser dire que la Ville vend sans vision et sans raison particulière.

Monsieur BOURQUARD remercie Monsieur MEBAREK de préciser qu'il n'y a qu'une politique économique qui motive la politique urbanistique.

Monsieur VOGEL indique que ce n'est pas ce qu'il a dit.

Monsieur MEBAREK précise que la réponse qu'il a apportée était uniquement sur le point financier. Le point habitat et urbanistique étant loin de son sujet.

Adopté par 2 voix contre et 30 voix pour, le Conseil Municipal :

CONSTATE la désaffectation effective à l'usage du public et de tout service public des parcelles cadastrées section AX 87 - 89 - 91 - 93 (ex n° 11 - 23 - 24 - 76 pour partie).

DECIDE le déclassement du domaine public communal des parcelles cadastrées section AX n° 87 - 89 - 91 - 93 (ex n°11 - 23 - 24 - 76 pour partie), d'une superficie de 8 286 m² environ, situées rue Marcel Houdet à Melun, afin de les incorporer au domaine privé communal.

3 - ACQUISITION AUPRÈS D'ICF LA SABLIERE DE LA PARCELLE AX N° 63P, D'UNE CONTENANCE DE 2350 M² ENVIRON, SITUÉE SQUARE LEBON AUTORISATION DE SIGNATURE DE L'ACQUISITION

Monsieur BOURQUARD demande si cet achat est situé dans la même zone que la première délibération.

Monsieur MILLET répond par l'affirmative.

Monsieur BOURQUARD souhaite donc savoir s'il n'y a pas de problème de terrain.

Monsieur MILLET répond que non, pour la bonne raison que les installations sportives sont déjà installées puisque La Sablière avait autorisé la Ville à construire en quelque sorte sur son terrain. Cette délibération est en fait une régularisation. Mais il n'est pas question de construction ici ; le terrain n'est pas d'une grande stabilité en sous-sol, ce qui n'est pas gênant pour l'utilité que la Ville en fait.

Monsieur BOURQUARD voudrait savoir s'il y a une forte différence entre le prix au mètre carré à l'achat et le coût de vente précédent au mètre carré.

Monsieur MILLET répond que ce n'est pas le cas, puisqu'il y a eu une estimation des domaines avec toutes les réserves que l'on pourrait faire mais l'achat de ce terrain est équivalent à celui sur lequel l'immeuble destiné aux logements de La Sablière sera bâti. Un échange de terrains n'était juridiquement pas envisageable ; COGEDIM travaillant sur l'ensemble des terrains cédés par la Ville, seule la vente en état futur d'achèvement pouvait se faire. Cela aurait impliqué que La Sablière achetait le bâtiment et le terrain sur lequel son immeuble est construit dans un même paquet. C'est pourquoi la Ville indemnise, en quelque sorte, La Sablière à hauteur de 240 000 euros.

Adopté par 2 voix contre et 30 voix pour, le Conseil Municipal :

AUTORISE l'acquisition de la parcelle cadastrée section AX n° 63 p, d'une superficie de 2 350 m² environ, sise Square Lebon - Rue Marcel Houdet à Melun, en nature de terrain non

bâti, valorisé à 240 000 €.

DIT que cette acquisition est la contrepartie de la cession d'un terrain d'une égale valeur rue Marcel Houdet à Melun.

AUTORISE le Maire à signer ledit acte et tous documents s'y rapportant.

DECIDE d'affecter la parcelle cadastrée section AX 63 p à un usage d'équipement sportif et de la classer dans le domaine public de la Commune.

DECIDE que les frais d'acte notarié ainsi que les frais de géomètre seront pris en charge par l'acquéreur.

PRECISE que les limites des terrains à acquérir seront définies plus précisément dans le cadre d'un relevé de géomètre.

DESIGNE Maître Eric TRUFFET, Notaire à Melun - 3 Boulevard Gambetta, en tant que Notaire de la Ville.

4 - CESSION DES TERRAINS SIS RUE MARCEL HOUDET A MELUN, CADASTRE SECTION AX N° 87, 89, 91, 93, POUR UNE SUPERFICIE DE 8286 M² AUTORISATION DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Monsieur BOURQUARD annonce que les soldes ne sont pas autorisés en ce moment. Lors de la précédente séance de Conseil Municipal, un terrain a déjà été vendu pour une valeur notoirement plus faible que la valeur estimée. Là, à nouveau, la valeur des terrains cédés est minorée. Les réductions effectuées par la Ville reviennent à financer la construction. Est-il de la compétence de la puissance publique de financer les constructions privées ? Et tout cela bien sûr à partir des impôts des Melunais qui sont notoirement très élevés. Ce n'est pas compréhensible.

Monsieur MILLET répond qu'il ne faut pas tout mélanger. Quand on estime un terrain, il y a une estimation qui porte sur la valeur supposée du terrain en procédant à des comparaisons avec les transactions équivalentes qui se sont réalisées dans un périmètre proche du terrain concerné. Mais il n'y a, dans ces estimations des domaines et l'évaluation qui est faite à ce moment-là, aucune prise en compte d'éléments techniques. Ensuite, sur la base de l'estimation des domaines ou suite à des discussions, on peut arriver à une estimation des terrains qui diffère de celle des domaines - en plus ou en moins - parce que le marché est aléatoire et ce qui était vrai deux ans auparavant ne l'est plus forcément au moment de la transaction. Donc, le prix de départ est fixé.

Dans la discussion qui a lieu ensuite avec l'acheteur éventuel, le prix du terrain est travaillé avec des clauses de sauvegarde, à savoir si les contraintes techniques sont plus importantes que prévues, le prix du bien peut être remis en cause. Les élus pensaient que ces terrains étaient à vocation agricole ou maraîchère avant mais les sondages approfondis ont montré que le sol est instable avec des fosses ayant servi à stocker des déchets ou des gravats et on n'a pas le sol que l'on attendait. Cela est déjà arrivé, il faut s'adapter. Il n'est pas question de faire des cadeaux aux promoteurs. Il y a là une opération de mixité sociale puisqu'il y aura de l'accession à la propriété, du social et du locatif privé. On peut penser que politiquement la

Ville favorise ce genre d'opérations mais ce n'est pas ce qui a joué puisque la mixité sociale existe déjà.

Adopté par 2 voix contre et 30 voix pour, le Conseil Municipal :

AUTORISE la cession des parcelles AX n° 87, 89, 91 et 93 d'une superficie de 8 286 m² environ, sis Rue Marcel Houdet à Melun, au prix de 3 814 700 euros, pour un programme de 170 logements maximum.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer ledit acte, ainsi que tous documents se rapportant à cette cession.

DECIDE que cette cession sera formalisée au profit de la société ALTAREA COGEDIM, représentée par son Président Monsieur Stéphane DALLIET, ayant son siège au 8 avenue Delcassé, 75008 PARIS.

DESIGNE Maître Eric TRUFFET, Notaire à Melun - 3 boulevard Gambetta, en tant que Notaire Rédacteur de l'acte ou en tant que Notaire Associé dans le cas où les acquéreurs désigneraient leur propre Notaire.

DECIDE que les frais d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur.

PRECISE qu'en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération sera notifiée à la société ALTAREA COGEDIM.

DIT que la recette relative à la vente est inscrite au Budget Prévisionnel 2016.

Intervention de Monsieur BOURQUARD au sujet de l'accueil des migrants sur la commune.

Monsieur BOURQUARD a une communication à faire sur un sujet qui fera peut être l'objet d'un débat par la suite : « Un effort national est nécessaire pour accueillir les réfugiés des nombreuses guerres du monde. Des gens fuient la mort, les persécutions, le viol, les spoliations en tout genre. Notre devoir moral est de respecter nos valeurs d'altérité, de solidarité et d'humanisme portées par notre République et notre histoire. Melun doit s'associer à cet effort. La Ville de Melun dispose de capacités d'accueil facilement mobilisables. Elle doit se porter volontaire au même titre que ses habitants qui ont su faire preuve de solidarité lors des inondations et le font encore avec leurs moyens vis-à-vis des réfugiés. Monsieur BOURQUARD en appelle à la conscience collective pour que tous, nous nous mobilisions et que nous puissions rendre possible l'hébergement de réfugiés sur Melun. Merci. »

Monsieur VOGEL précise que ce n'est pas une question mais juste l'expression d'une opinion. Le Conseil prend acte de cette communication.

Aucune autre question n'étant abordée, la séance est levée à 23h00.