

VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE RENDU DE LA SEANCE

DU 19 OCTOBRE 2006

L'an deux mille six, à 20 heures 30 minutes, le 19 octobre, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean Le Gac, Maire,

Etaient présents :

M. Le Gac, Mme Ducroquet, M. Fagède, Mme Lis, M. Sauboua, Mme Gross, M. Mercou (de la question n° 06-09-01 à la question n° 06-09-04), Mme Codron, M. Sébillet, Mme Carage, Mme Stoffaes, Mme Baquin, M. Chaignaud, M. Descamps, Mme Mariette, Mme Penon-Planel, M. Bennadja, Mlle Jégou (à partir de la question n° 06-09-05), M. Bélich, Mme Liedts, M. Bauer, M. Meurant, M. Barrier, M. Comby, Mme Baduel, M. Delgado, Mme Aubry

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

M. Mercou (à partir de la question n° 06-09-05), M. Devaux, M. Orsini, M. Bonnaud, Mlle Jégou (de la question n° 06-09-01 à la question n° 06-09-04), M. Imbert, Mme Landas, Mme Bunel

Pouvoirs :

M. Mercou à Mme Gross (à partir de la question n° 06-09-05), M. Devaux pouvoir à M. Bauer, M. Orsini pouvoir à Mme Carage, M. Bonnaud pouvoir à M. Fagède, Mlle Jégou pouvoir à Mme Lis (de la question n° 06-09-01 à la question n° 06-09-04), M. Imbert pouvoir à Mme Aubry, Mme Bunel pouvoir à M. Sauboua

Secrétaire de Séance : Mme Hélène Penon-Planel.

I - Travaux de mise en sécurité aux abords du *Rosaire* : partenariat avec l'établissement *Bury-Rosaire* et convention avec le Département (question n° 06-09-01)

Les réflexions menées lors de la révision du plan local d'urbanisme avaient mis en évidence les importants enjeux liés aux déplacements. Dans ce cadre et afin d'élaborer un schéma d'organisation des circulations et du stationnement, la commune a confié, en mars 2003, à la société *Transitec Ingénieurs Conseils* la réalisation d'une étude sur les déplacements à Saint-Leu-la-Forêt.

Cette étude a notamment révélé l'existence d'un point noir de circulation aux abords de l'établissement scolaire privé *Le Rosaire* rue du Général de Gaulle, à partir de la rue de la Forge. Afin de résorber ce point noir qui concerne tant les véhicules que les vélos et les piétons et d'assurer la sécurité des usagers, la commune, en accord avec le Département, envisage de réaliser sur la chaussée les travaux ci-après :

- démolition de la couche de surface existante
- terrassement du corps de chaussée et trottoirs
- pose de bordures et caniveaux
- reconstruction d'un mur de clôture
- aménagement d'un *dépose minute*.

Le coût estimatif de ces différents aménagements s'élève à 195 000 € HT.

Le financement du projet sera assuré par le Département à hauteur de 80 % du montant des travaux HT, ce qui représente une participation exceptionnelle de 156 000 €. Les 20 % restants, soit 77 220 € sont à la charge de la commune.

L'apport du terrain à la ville est garanti par la vente à l'euro symbolique d'une partie du parc du Rosaire, les parcelles concernées étant les suivantes :

- parcelle d'une superficie de 327 m² située le long de la rue du Général de Gaulle
- parcelle d'une surface de 78 m² située rue de la Forge.

Cette cession permettra notamment la création d'une place publique au carrefour rue de la Forge-rue du Général de Gaulle sachant que l'entrée du collège sera déplacée d'environ 20 mètres dans la rue de la Forge.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil municipal, à la majorité, Mme Baquin s'abstenant, approuve le principe de la réalisation des travaux de mise en sécurité susvisés.

Il autorise le maire ou son représentant à signer la convention à intervenir avec le Département du Val d'Oise, convention relative à la participation exceptionnelle de ce dernier au financement des travaux précités.

Enfin, il autorise le maire ou son représentant à signer l'acte notarié relatif à la cession à l'euro symbolique à la ville des deux parcelles susvisées et décide d'assurer le financement des frais liés à cette cession.

II - Terrain familial pour gens du voyage sédentarisés : création et demande de subventions (question n° 06-09-02)

La commune a acquis en 2002 le site du *G 15* afin d'y réaliser une opération d'aménagement comprenant notamment l'extension de la zone d'activités économiques et la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. En application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et conformément au schéma départemental approuvé par arrêté préfectoral le 5 novembre 2004, la commune a confié à un cabinet la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de douze places.

Au cours de cette étude, est apparue la nécessité d'une offre d'habitat adaptée aux trois familles sédentarisées depuis de nombreuses années sur le site du *G 15*. La solution pour répondre à ce besoin est la création, dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), d'un terrain familial comportant une partie d'habitat *en dur* et une partie habitat *en caravanes*.

Le financement de ce terrain familial sera assuré comme suit:

- pour l'aménagement du terrain (accès, desserte par les réseaux, clôture, terrassement) la commune bénéficierait d'aides de l'Etat (à hauteur de 10 671,50 €/place, soit 70 % de la dépense totale HT plafonnée à 15 245 €/place) et du Conseil régional d'Ile-de-France (dans la limite de 40 % du montant HT des travaux),
- les constructions édifiées sur le terrain familial seront quant à elles financées par un organisme de logements locatifs sociaux à l'aide de prêts locatifs aidés d'insertion (PLA-I) et seront à ce titre comptabilisées dans les logements sociaux de la commune.

Aussi, le plan prévisionnel de financement de cette opération sera le suivant :

Dépenses*

- Acquisition (prorata/à la surface du site du G15)	20 759 € HT	20 759 € TTC
- Accès contre allée et RD 502 (prorata)	86 735 € HT	103 735 € TTC
- Aménagement	32 500 € HT	38 870 € TTC
<i>Total</i>	<i>139 994 € HT</i>	<i>163 364 € TTC</i>

Recettes*

- Subvention Etat 74 701 €
- Subvention Conseil régional Ile de France 47 694 €
- FCTVA (2 ans après la réalisation des investissements) 17 535 €

Total 139 930 €.

(* arrondies à l'euro)

Restera ainsi à la charge de la commune la somme de 23 434 €.

Un seul organisme de logements sociaux a engagé une démarche de réalisation de terrains familiaux dans le Val d'Oise, il s'agit de la SA HLM le *Logis social du Val d'Oise*. Cette société, dont le siège social est situé à Pontoise, intervient exclusivement dans le Val d'Oise. Des contacts ont donc été pris avec cette société afin d'appréhender la faisabilité d'un terrain familial de trois emplacements (soit sept places) à Saint-Leu-la-Forêt, correspondant aux besoins des trois familles sédentarisées sur le site du *G 15*. Dans cette optique, un programme a été élaboré par la commune, conseillée par l'*Advog* (association départementale des voyageurs - Gadgé), en tenant compte de la composition des familles, de leurs besoins, du type et du nombre de véhicules et de caravanes concernés. La faisabilité de cette opération a été étudiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle susvisée.

A cette fin, la SA HLM le *Logis social du Val d'Oise* a proposé les modalités financières de l'opération suivantes :

- mise à disposition du terrain d'assiette de 1 200 m² dans le cadre d'un bail emphytéotique gratuit d'une durée de 55 ans,
- remise des bâtiments gratuitement à la commune à l'échéance du bail.

Le service des évaluations domaniales a émis un avis favorable sur les modalités du bail emphytéotique exposées ci-dessus.

A la majorité, le conseil municipal approuve le projet de création d'un terrain familial sur le site des *Tannières* selon les caractéristiques décrites plus haut.

Il décide de confier à la SA HLM le *Logis social du Val d'Oise* la conception et la réalisation du terrain familial précité. Il décide de conclure avec cette société un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, à titre gratuit, en vue de la mise à disposition du terrain concerné avec remise gratuite à la commune des constructions à la fin du bail.

Il décide de solliciter, dans le cadre de cette opération, des subventions au taux maximal auprès de l'Etat et du Conseil régional d'Ile-de-France et d'approuver le plan de financement prévisionnel susvisé.

Enfin, il autorise le maire ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Il est précisé que Mme Carage s'est abstenue et que Mmes Aubry, Baquin, MM Barrier, Bauer, Bélah, Chaignaud, Comby, Devaux, Imbert, Mme Liedts, MM Meurant, Orsini et Mme Stoffaës ont voté contre.

III - Aire d'accueil des gens du voyage : demande de subventions (question n° 06-09-03)

En application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 précitée, la commune de Saint-Leu-la-Forêt, comme toutes les communes de plus de 5 000 habitants, est dans l'obligation de créer une aire d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre, comme il a été dit plus haut, la commune a acquis en 2002 le site du *G 15* afin d'y réaliser une opération d'aménagement comprenant notamment l'extension de la zone d'activités économiques et la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le conseil municipal a, par délibération n° 04-04-06 du 2 juillet 2004, émis un avis favorable sur le projet de schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage transmis par le préfet du Val d'Oise le 18 mai 2004. Le préfet a approuvé ce schéma par arrêté le 5 novembre 2004, fixant à 12 le nombre de places à créer pour notre commune.

Le choix de la municipalité est non seulement de continuer à accueillir les gens du voyage qui choisissent de s'arrêter à Saint-Leu-la-Forêt, mais encore de leur offrir par la création de cette aire d'accueil des conditions de vie décentes pour la durée de ce séjour.

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée par le cabinet *Landron et associés*. La première phase a consisté à recenser les différents terrains pouvant accueillir ce type d'équipement et le choix du site du *G 15* a été confirmé car il est situé à proximité des principales infrastructures routières départementales et communales, des écoles où sont scolarisés certains enfants des familles de gens du voyage, du centre de protection maternelle et infantile (PMI) par lequel sont également suivis ces enfants et des commerces du quartier des *Diablots*. Lors de la deuxième phase, différents scénarii d'aménagement de ce site ont été étudiés et l'un d'entre eux a été retenu. Lors de la troisième phase ont été élaborés un projet social ainsi qu'un programme spatial et fonctionnel.

Dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre confiée au groupement *BET VRD Audic, atelier Théma architectes, J. Restoueix paysagiste*, le projet de création d'aire d'accueil correspondant au programme retenu a été conçu. Une demande de permis de construire en ce sens a été déposée le 30 juin 2006.

Dans le projet d'aire d'accueil, les douze places sont organisées de manière non linéaire autour d'un espace central. Les places sont regroupées en six emplacements familiaux de 150 m² chacun clairement individualisés. Ces emplacements sont largement ouverts sur l'espace central, séparés entre eux par les blocs sanitaires, isolés vis-à-vis des parcelles voisines par un ensemble comprenant un grillage ou un mur sur la limite parcellaire doublé d'une haie vive ponctuée d'arbres. Chaque bloc sanitaire est composé d'un espace sanitaire clos (douche et WC) et d'un espace cuisine ouvert (évier, branchement eau et électricité).

Au milieu de l'espace central est implanté le bâtiment d'entrée qui regroupe le bureau d'accueil, le local technique collectif (vannes et comptage individuel d'eau et d'électricité), un sanitaire accessible aux handicapés comprenant une douche et un toilette siège à l'anglaise accessible en dehors des heures d'ouverture du bureau.

Le terrain, accessible par une seule entrée, sera clos par un grillage en périphérie, ponctuellement par un mur au droit du centre communautaire, et végétalisé.

Pour la réalisation de ces travaux, la commune est susceptible de bénéficier des subventions suivantes :

- Etat (ministère de l'Équipement) à hauteur de 10 671,50 €/place, soit 70 % de la dépense totale hors taxes plafonnée à 15 245 €/place pour les aires nouvellement créées,
- Région Ile-de-France à hauteur de 40 % de la dépense totale hors taxes,
- Caisse d'allocations familiales du Val d'Oise à hauteur de 800 € par place.

Le plan prévisionnel de financement de cette opération s'établit comme suit :

Dépenses*

- Acquisition (prorata/à la surface du site du G15)	36 328 € HT	36 328 € TTC
- Etude pré-opérationnelle	21 000 € HT	25 116 € TTC
- Maîtrise d'œuvre	46 503 € HT	55 617 € TTC
- Accès contre-allée et RD 502 (prorata)	158 989 € HT	190 151 € TTC
- Aménagement et constructions	507 237 € HT	606 656 € TTC
- Géomètre	20 000 € HT	23 920 € TTC
- Divers	41 598 € HT	49 751 € TTC
- Imprévus	28 600 € HT	34 206 € TTC
Total		1 021 745 € TTC

Recettes*

- Subvention Etat	128 058 €
- Subvention Conseil régional Ile de France	266 491 €
- Subvention CAF du Val d'Oise	9 600 €
- FCTVA (2 ans après la réalisation des investissements)	144 915 €

Total 549 064 €

(* arrondies à l'euro)

Restera ainsi à la charge de la commune la somme de 472 681 €.

Sur la base des dispositions de l'article L. 2121-21 du code général des collectivités territoriales, M. Bauer demande qu'il soit voté au scrutin secret sur cette question. Mmes Aubry, Baquin, MM Barrier, Bauer, Bélich, Mme Carage, MM Chaignaud, Comby, Mme Liedts, M. Meurant et Mme Stoffaes se prononcent en faveur de cette proposition. Ces derniers représentant plus du tiers des membres présents, il est donc recouru au vote à scrutin secret.

A la majorité, par vingt voix pour, cinq voix contre et sept abstentions, le conseil municipal approuve le projet de création d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 12 places selon les modalités décrites plus haut.

Il décide de solliciter, dans le cadre de cette opération, des subventions au taux maximal auprès de l'Etat, du Conseil régional d'Ile-de-France et de la Caisse d'allocations familiales (CAF) du Val d'Oise et d'approuver le plan de financement prévisionnel susvisé.

En conséquence, il autorise le maire ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

IV - Principe de cession de deux parcelles sises 17 avenue des Diablots et 29 rue Maurice Berteaux (question n° 06-09-04)

La commune s'est engagée par délibération n° 06-03-06 en date du 27 mars 2006 à réaliser 90 logements locatifs sociaux pendant la période triennale 2005-2007. Compte tenu du peu de foncier disponible et afin de réaliser cet objectif, une réflexion a été engagée sur la possibilité d'utiliser des immeubles communaux. Après étude, il apparaît opportun de coupler la construction de logements sociaux avec la reconstruction du restaurant scolaire vétuste du groupe scolaire *Marie Curie*. Afin de faciliter cette opération, la commune procédera à un apport foncier estimé à 1 230 429 €.

Dans le souci d'optimiser la gestion des logements par la présence d'un gardien, l'opération sera réalisée par un opérateur social déjà implanté dans le quartier, l'*OPAC de l'Oise*. Cet office public d'aménagement et de construction, qui a acquis le bâtiment des anciens logements d'instituteurs au 27 rue Maurice Berteaux, a formulé une proposition qui consiste en la construction de 50 logements sociaux et d'un nouveau restaurant scolaire sur 700 m² de SHON (surface hors œuvre nette).

L'opération envisagée comprend deux phases permettant le fonctionnement du restaurant scolaire actuel jusqu'à la livraison du nouvel équipement.

- La première phase prévoit la construction de 35 logements et la réalisation d'un restaurant scolaire non équipé au 17, avenue des Diablots, avec 35 places de stationnement *boxées* en sous-sol.
- La seconde phase consiste dans la construction de 15 logements avec 15 places de parking *boxées* en sous-sol au 29 rue Maurice Berteaux après livraison et mise en service du nouveau restaurant scolaire précité.

En outre, sept places de stationnement seront réalisées en surface.

Compte tenu de ce qui précède, à la majorité, le conseil municipal, décide d'approuver la division de la parcelle actuellement cadastrée BK 577 afin de détacher de ce terrain, sur lequel se trouve le groupe scolaire *Marie Curie*, les deux parcelles à céder à l'*OPAC de l'Oise*, à savoir :

- une première parcelle, d'une superficie de 3 725 m², située au 17 avenue des Diablots,
- une seconde parcelle, d'une superficie de 1 435 m², située au 29 rue Maurice Berteaux.

Il est précisé que, suite à ce détachement, la superficie de la parcelle BK 577 s'élèvera à 18 340 m² affectés à l'usage du groupe scolaire *Marie Curie*.

Il approuve le principe de la cession à l'*OPAC de l'Oise* des deux parcelles susvisées, à savoir

- la parcelle située au 17 avenue des Diablots en vue de la réalisation d'un bâtiment devant abriter un restaurant scolaire et environ 35 logements sociaux
- la parcelle sise 29 rue Maurice Berteaux en vue de la réalisation d'un bâtiment devant abriter environ 15 logements après livraison du restaurant scolaire susvisé.

Enfin, il autorise le maire à signer la promesse de vente des deux parcelles susvisées moyennant le prix de 1 230 429 € nové en l'obligation pour l'OPAC de l'Oise de faire construire, donner en paiement et remettre à la commune des locaux à usage de restaurant scolaire d'une superficie approximative de 700 m² de surface hors œuvre nette (SHON) dépendant de l'ensemble immobilier à construire.

Il est précisé que MM Barrier, Bauer, Mme Carage, MM Chaignaud, Devaux, Mme Liedts, MM Meurant, Orsini et Mme Stoffaes se sont abstenus et que Mme Baquin a voté contre.

V - Principe de cession des immeubles 64,66 rue du Château et de la Maison pour Tous Pierre Boudinet (question n° 06-09-05)

Compte tenu du peu de foncier disponible et afin de réaliser cet objectif, une réflexion a été engagée sur la possibilité d'utiliser des immeubles communaux. Après étude, il apparaît opportun de procéder à la reconstruction de la Maison pour tous *Pierre Boudinet* en rez-de-chaussée d'un immeuble qui accueillerait également des logements locatifs sociaux. Afin de faciliter cette opération, la commune procédera à un apport foncier estimé à 1 058 836 €.

En effet, le bâtiment actuel de la Maison pour tous *Pierre Boudinet* nécessiterait, compte tenu de son état, de faire l'objet d'une lourde et coûteuse réhabilitation. Cet ensemble immobilier comprend les éléments suivants :

- la Maison pour tous *Pierre Boudinet* qui abrite le service culturel municipal et des salles mises à disposition des associations culturelles, est située dans l'ancienne usine d'embouteillage au 64,66 rue du Château. La configuration actuelle des lieux ne permet pas l'accès des personnes à mobilité réduite et ne répond pas aux exigences en matière d'établissement recevant du public.
- le sous-sol qui était occupé jusqu'en septembre 2006 par le restaurant scolaire *La Source*, est désormais libre.
- la construction en meulière comporte des logements vacants en mauvais état.

La commune a consulté quatre offices publics d'aménagement et de construction (OPAC). Le comité de sélection – composé du groupe de travail logement social et des représentants de l'opposition –, après examen des propositions, a retenu le projet de l'OPAC de l'Oise prévoyant, en contrepartie de l'apport foncier de la commune susvisé, :

- la réalisation d'un équipement d'une surface de 630 m² destiné à l'accueil des associations avec 3 places de stationnement en sous-sol et 13 en surface.
- la création d'environ 45 logements locatifs sociaux assortis chacun d'une place de stationnement *boxée* en sous-sol.

En outre, pour répondre à la problématique du stationnement, l'opération devra obligatoirement prévoir un espace suffisant pour la création de 34 places de stationnement en surface, ce qui correspond au nombre de places actuellement existantes sur le site. Cette obligation sera intégrée dans la promesse de vente à intervenir avec l'OPAC de l'Oise. D'ailleurs, l'un des critères de choix du lauréat du concours architectural sera le respect de cette obligation. L'OPAC de l'Oise finançant, comme il est dit plus haut, la réalisation de 13 de ces places, l'aménagement des 21 restantes sera à la charge de la commune.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil municipal, à la majorité, approuve le principe de la cession à l'*OPAC de l'Oise* de l'ensemble immobilier susvisé situé au 64,66 rue du Château en vue de la construction d'un équipement public et d'environ 45 logements sociaux.

Il autorise, en conséquence le maire à signer la promesse de vente de cet ensemble moyennant le prix de 1 058 836 € nové en l'obligation pour l'*OPAC de l'Oise* de faire construire, donner en paiement et remettre à la commune des locaux, destinés à accueillir les associations locales, d'une superficie approximative de 630 m² de surface hors œuvre nette (SHON) dépendant de l'ensemble immobilier à construire.

Il est précisé que M. Bennadja et Mme Mariette se sont abstenus et que Mmes Aubry, Baquin, MM Barrier, Bauer, Bélich, Mme Carage, MM. Chaignaud, Comby, Devaux, Imbert, Mme Liedts, MM Meurant, Orsini, Mme Stoffaes ont voté contre.

VI - Etablissement public foncier du Val d'Oise : désignation du représentant du conseil municipal au sein de l'assemblée spéciale (question n° 06-09-06)

MM Denis Sauboua, maire-adjoint et Jean-Claude Bélich, conseiller municipal s'étant portés candidats, le conseil municipal procède à l'élection du représentant du conseil municipal au sein de l'assemblée spéciale, regroupant les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés, mise en place suite à la création de l'établissement public foncier (EPF) du Val d'Oise.

A l'issue d'un scrutin secret, ont obtenu :

M. Denis Sauboua : 17 voix

M. Jean-Claude Bélich : 11 voix.

Il est précisé que MM Barrier, Bauer, Devaux et Meurant n'ont pas pris part au vote.

M. Denis Sauboua est donc désigné en qualité de représentant du conseil municipal au sein de l'assemblée spéciale susvisée.

Il est précisé que l'EPF du Val d'Oise, créé par décret n° 2006-1143 du 13 septembre 2006, est un établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Cet établissement peut procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme s'entendant comme l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) visant, dans le cadre de leurs compétences :

- d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

- d'autre part, à assurer l'harmonisation des actions et opérations susvisées

Cet établissement est également habilité à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions et, le cas échéant, à participer à leur financement.

D'une façon générale, la mise en place de cette nouvelle structure doit contribuer au développement harmonieux des territoires dans le Val d'Oise.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Maire remercie ses collègues puis lève la séance à 23 heures 25 minutes.

Le Maire

Jean Le Gac

Affiché à la porte de la mairie en application de l'article L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales