DISCUSSION DELIB 38

Le Maire : « Y a-t-il des questions ou des commentaires ? Monsieur JAMMET et puis Madame THIEFFINE ».

Monsieur JAMMET: « Il est tard mais on va essayer d'aller clairement. Je crois que cette délibération est un véritable scandale au moins à quatre points de vue. Le premier du point de vue de la démocratie municipale, parce que vous vous permettez sans inviter les élus de convoquer une réunion de quartier pour annoncer aux habitants votre projet déjà ficelé. Vous organisez ensuite une commission extraordinaire pour sauver les apparences de la démocratie et puis vous arrivez aujourd'hui au Conseil Municipal. Je crois tout simplement que vous vous comportez comme un potentat local qui traite les mantais et leurs élus comme des mannequins et je suis fier de me compter comme ceux qui le refuse et je souhaite faire des petits. Point n°2 du point de vue de la démocratie municipale, je l'ai déjà dit, je l'ai fait exprès parce que je crois que c'est important, parce qu'en évitant la ZAC sous prétexte d'aller vite, dix huit mois, vous ôtez tout un processus, enquête publique, commissaire-enquêteur, cahier de doléances, possibilité de contester des riverains, des mantais, des associations, des commerçants. Point de vue n° 3, il me semble que là il y a quelque chose qui ressorte du mélange des genres entre intérêts privés et puissance publique, vous parlez de partenariat. Evidemment non il n'y a pas de partenariat, vous avez déjà choisi des promoteurs d'ailleurs visiblement par la Direction ou par le Président du Conseil Général, la Direction politique du Conseil Général, à ma question Monsieur TALAMONI, le directeur de la SEM 78, de savoir s'il avait contacté d'autres promoteurs, on m'a répondu tout simplement, c'est mon choix, c'est deux promoteurs là, parce que j'ai décidé que ça serait ces deux là, on m'a mandaté pour cela. Donc voilà, ce sont ces promoteurs qui vont définir le cahier des charges avec évidemment officiellement les partenaires publics qu'ils vont devoir respecter. Franchement ça frise l'indécence parce que plus simple et plus scandaleux on ne doit pas pouvoir faire. Evidemment qu'il va respecter le cahier des charges qu'il a lui-même créé, contribué à créer. Quatrième point de vue, vous poursuivez à nouveau votre objectif d'un centre ville hors de portée de la majorité des Mantais, parce que, qu'est ce qu'il est prévu dans cette histoire ? Des logements haute gamme c'est pour ça que l'on a pris la COGEDIM, parce qu'elle ne fait pas de logements bas de gamme, d'ailleurs c'est ce qu'a dit tout à fait explicitement le Directeur de la SEM, on ne veut pas de logements bas de gamme dans cet endroit là, peut-être des logements étudiants mais ça ce n'est vraiment pas sûr, peut-être un hôtel de luxe, deux étoiles, plus trois étoiles, qui correspondrait, d'après vous Monsieur le Maire, a un besoin dans la région. C'est sans doute un peu plus sûr que les logements étudiants. Voilà pour toutes ces raisons, je crois que bien évidemment il faut refuser cette délibération ne serait ce, parce que je le rappelle, du point de vue de la démocratie vous enlevez les quelques moyens légaux qu'avaient les habitants, les riverains, les associations, de pouvoir contester et intervenir sur un projet tel que celui là. »

Le Maire : « Merci Monsieur JAMMET. Madame THIEFFINE. »

Madame THIEFFINE : « Oui, d'abord sur la réunion d'information. Vous avez effectivement présenté trois projets d'urbanisme mais vous avez limité cette réunion aux habitants de l'hyper centre. Moi il me semble que ce projet concerne tous les habitants et tous les commerçants de la Ville. Donc est-ce que vous avez prévu, à un moment donné, d'avoir une information plus large à leur égard ? Concernant tout le processus qui va être suivi, on nous a présenté toutes les étapes, les différentes étapes, à quel moment là aussi avez-vous prévu d'associer les habitants au projet puisque cette question elle vous avait été posée lors de la réunion de quartier, une dame vous avait demandé, vous nous réunissez maintenant et puis

ensuite quand, parce que ça se fait bien quand même à un moment donné, non pas seulement de les informer mais d'être dans une phase un peu plus consultative. Et puis autre point vous présentez l'ilot Dunant comme un ilot isolé du reste. Or juste à côté il y a la ZAC. Donc ce projet là est hors ZAC parce que vous avez la maîtrise foncière enfin c'est ce que j'ai cru comprendre mais juste à côté vous continuez d'ailleurs à acheter, à acquérir notamment on l'a vu rue Marie Léon Cesné, c'est quand même dans un projet plus global et beaucoup plus large, donc ça serait plutôt bien qu'on est un projet, même si vous ne pouvez pas commencer les deux ensembles, on l'a bien compris surtout d'un point de vue financier ça ne serait pas franchement possible en ce moment, mais au moins avoir une vision un peu plus globale de ce que vous voulez faire, vous présentez des morceaux séparés. Et puis, dernier point, ce centre là doit être dédié à la culture et vous n'évoquez jamais le Centre culturel Marocain dans vos présentations, enfin aux deux auxquels j'ai été, donc est-ce que l'on pourrait savoir pourquoi ? »

Le Maire : « D'autres commentaires ? Monsieur MARIOJOULS. »

Monsieur MARIOJOULS : « Oui, c'est un projet qui, par son originalité, mérite que l'on s'y intéresse je pense. J'ai une première remarque concernant la manière dont vous procédez c'est-à-dire le fait d'instituer comme partenaire une SEM qui est la SEM « Aménagement 78 » alors qu'il y a quelques temps vous créez une Société d'Economie Mixte Locale, alors évidemment dont la vocation n'était pas de se limiter à Dunant/Sous-Préfecture, certes, mais qui avait quand même me semble t-il, une vocation à méditer, à réfléchir sur la restructuration du centre urbain. Donc le fait d'aller chercher, je ne sais pas si vous êtes allé le chercher ou si on est venu proposer ses services, c'est un autre problème, le fait d'aller chercher une SEM comme cela alors qu'il y en a déjà une sur place, je ne sais pas mais je trouve cela bizarre. Alors je sais vous allez me répondre « il n'y a pas le même objet », d'accord, mais ça ne me convainc pas du tout. Vous avez créé un dispositif, vous allez cherchez une autre SEM alors que l'on en a déjà une, je trouve cela un petit peu curieux. Alors après, pour tout vous dire moi le projet il m'intéresse, ce qui m'intéresse dans le projet c'est la question du partenariat public, privé. Alors c'est-à-dire une espèce de dispositif qui comment dire essaye d'articuler les vieilles tensions qu'il peut y avoir entre propriétés privés et propriétés publiques, entre mode de gestion privée et mode de gestion publique, entre marchés et régies, etc... toutes ces oppositions donc je pense que la question qui se pose c'est de leurs articulations, c'est-à-dire que je ne crois pas qu'il y ait dans le champ politique français aujourd'hui, peut-être du côté de quelques extrêmes mais, à mon avis, ils sont très, très minoritaires tant à l'extrême droite qu'à l'extrême gauche, de personnes et de sensibilités politiques qui se disent « tout marché » ou qui se disent « tout Etat ». Je crois que l'histoire à laminé un peu c'est prise de position et donc on va bien être obligé à un moment donné ou un autre, de se poser pratiquement la question de savoir comment on articule ces deux modes de gestion, comment on articule c'est deux modes de propriété. Et bien nous à Décil ce n'est pas compliqué. Il me semble que c'est à travers une méthode particulière, on appelle ça la démocratie, c'est-à-dire que la question de la propriété privée, la question de la Délégation de Service Public....d'élus d'une part et l'intervention des citoyens. Alors votre partenariat public-privé, moi, il m'intéresse dans cette mesure là, ou bien vous êtes capable de nous démontrer et je pense que vous en avez l'occasion, qu'en pesant sur le cahier des charge, qu'en tenant à la culotte tous les partenaires vous imposez le point de vue politique, le point de vue politique de la population qui va se saisir de ce projet, qui va le travailler, qui va l'enrichir de son intelligence collective, ou vous n'y arrivez pas. Moi je pense qu'il y a un enjeu politique, un enjeu politique majeur. Je vous avoue qu'à lire de près l'ensemble des documents qui m'ont été communiqués, je suis devenu sceptique, j'étais beaucoup plus confiant au moment de la réunion que nous avons eue mais en lisant et en réfléchissant sur

les documents le scepticisme me gagne pour un ensemble de raisons, la manière dont est composée le Comité Technique puis sa fonction, on ne sait pas trop voilà : composé de représentants de la Ville etc... le Comité Technique, ça va encore une fois être des experts qui riches de leurs sciences, vont apposer leur point de vue sans se fritter, sans se frotter à des points de vue différents et bien c'est un petit peu dommage parce qu'on ne va pas en sortir et puis surtout un jury. Alors voilà il va y avoir un concours de maîtrise d'œuvre, très bien, mais un jury composé d'un membre représentant chacune des parties, donc dans le jury il va y avoir un représentant de la Ville. Enfin c'est quand même très très décevant, je pense, je répète, que les questions politiques elles sont là, elles sont dans le projet et qu'il va falloir à un moment donné s'atteler à ces questions. Je pense que cette espèce d'opposition entre les deux principes d'organisation sociale quelque part est stérile. La question qui se pose pour nous c'est la question d'articuler les deux et c'est la question de la démocratie citoyenne, ou bien on arrive à le mettre en place ou bien on n'y arrive pas. Et je vous le dis avec la crise qui se prépare si on n'y arrive pas et bien on est mal parti. »

Le Maire : « Merci Monsieur MARIOJOULS. Alors moi je veux revenir sur certains points qui ont pu être évoqués par les uns et par les autres. D'abord pour dire qu'il n'y a pas de ZAC c'est tout simplement parce qu'il n'y a pas d'utilité à avoir une ZAC. Monsieur JAMMET quand on met en place une ZAC c'est qu'on a la nécessité de passer par des expropriations. Là, il n'y a pas d'expropriation à avoir puisque la puissance publique que ce soit la Ville ou le Conseil Général, est maître du foncier. Donc pas d'expropriation, pas de nécessité de ZAC et tout ce qui va avec. Deuxièmement, quand Monsieur TALAMONI et pour ceux qui ne le connaissent pas c'est le directeur de la SEM du Département, vous a dit que ces promoteurs, c'était son choix, il vous a rajouté autre chose, il vous a dit que comme lui il portait comme la SEM des Yvelines, cette responsabilité, portait une responsabilité et un risque financier, il participait au choix parce qu'il savait quels étaient les promoteurs qui dans la situation mantaise à cet endroit de Mantes et pas à un autre, pouvaient être les promoteurs qui pouvaient répondre de façon satisfaisante, qui avaient l'assise suffisante, qui avaient l'envergure suffisante pour que lui puisse prendre ce risque et qu'avec d'autres promoteurs à cet endroit là il n'aurait peut-être pas pris ce risque là. C'est d'ailleurs bien ce qu'il vous a dit en disant « si cela avait été dans d'autres villes, à d'autres endroits, dans d'autres contextes, pour réaliser des programmes d'autres natures, je n'aurai pas pris ceux là parce ce que ce ne sont pas leurs spécialités ». Donc de prendre des promoteurs qui sont des promoteurs adaptés et qui connaissent, par ailleurs, le marché parce que c'est également ça qui fait partie du choix, c'est qu'ils connaissent le marché, ils connaissent l'agglomération, ils y travaillent d'ailleurs pas qu'à Mantes, puisque j'ai observé qu'il n'y a pas longtemps pour avoir reçu une publicité dans ma boîte aux lettres qu'INTERCONSTRUCTION travaillait dans la ville voisine de Limay. Vous voyez ils ne connaissent pas que le marché mantais mais un peu au-delà et donc ça veut dire que ces promoteurs là sont ceux qui sont des promoteurs qui en plus de ça au vu de la connaissance du territoire, sont prêts à prendre des risques parce que tous les frais d'études et de faisabilité et c'est ces promoteurs qui vont les porter si les projets ne nous conviennent pas et ça répondra et ça viendra conforter d'ailleurs la réponse que je voulais faire à Monsieur MARIOJOULS et qui l'a d'ailleurs déjà entendue. La Ville tient un projet parce qu'elle tient le foncier. Or le foncier, il faudra le moment venu qu'on puisse passer par la vente du foncier et ça on ne le fera que si le projet nous convient. De la même manière et comme je l'ai dit en préambule, au-delà de la vente du foncier c'est également la Ville qui attribue les permis de construire et donc nous maîtrisons aussi l'ensemble. Ca veut donc dire que, et ça c'est important de le souligner au-delà de ce partenariat, si des partenaires privés, si des promoteurs privés sont prêts à prendre ce risque c'est également parce que l'image de la Ville a changé. Rappelons nous en 2000, 2001 lorsque nous étions aux prémices de la ZAC des Bords de Seine, aucun promoteur ne voulait venir

comme cela en prenant des risques, rappelez-vous, et certains autour de la table étaient déjà et l'ont critiqué, vous pensiez qu'il ne fallait pas que la Ville s'associe à la campagne de publicité des quatre premiers promoteurs qui étaient venus sur la ZAC des Bords de Seine. A l'époque, la Ville a considéré que nous devions nous y associer parce que c'était un risque que nous voulions porter, parce que nous étions tellement sûr qu'il allait pouvoir se développer, que le logement allait pouvoir se construire et bien le logement a pu se construire parce que la Ville a investi. Là, les promoteurs, parce que l'image a changé et ça c'est un travail de plusieurs années, parce que la Ville et son image ont changé, les promoteurs sont prêts à venir et à prendre des risques. C'est ça l'évolution importante et cela vient en connaissance de cause. Enfin et pour répondre rapidement aux différentes questions peut-être plus d'ordre technique mais en tout cas de précisions je voulais dire, qu'en ce qui concerne la suite de la consultation, comme je l'ai dit, Madame THIEFFINE, à cette réunion qui n'était pas limitée à l'hyper centre mais de l'ensemble, comme dans le cadre de toutes nos réunions à l'occasion de grands projets, c'est la même chose quand on a des projets de rénovation urbaine au Val Fourré, c'est l'ensemble des membres du quartier du centre ville qui ont été conviés à cette réunion et qui pouvaient donc y venir et, comme je l'ai dit à cette réunion au fil de ce que seront les avancées et bien comme nous le faisons sur les autres quartiers, sur les autres projets et bien nous aurons également des échanges, des concertations avec les habitants. Alors une dernière question mais là qui est en dehors du projet, je rappelle que le centre culturel du Maroc n'est pas dans l'espace Sous-Préfecture, il est côté espace Dunant puisqu'il est rue de Champagne presqu'en face lorsque vous arrivez à le localiser, de l'immeuble de bureaux où se situe l'EPAMSA. Je pense que la signature devrait intervenir très prochainement en ce qui concerne le compromis de vente. Vous savez entre les Ministères du Royaume du Maroc, c'est la même chose entre les Ministères de la République, il y a des fois le temps de la communication entre l'un et l'autre et qu'en plus de ça les autorisations passent par la valise diplomatique et prennent un petit peu de temps. Je ne désespère pas et, au contraire, je pense qu'assez prochainement nous pourrons passer au compromis de vente, l'essentiel est que cela vienne valoriser et enrichir l'offre, la dimension culture et loisir de l'ensemble de cette zone. Et pour répondre à votre dernière question Madame THIEFFINE, je ne pense pas en avoir oublié après dans cette évolution de l'espace Sous-Préfecture l'équipement de nature culturelle, il s'agit d'une numérithèque, d'une numérithèque plus une médiathèque, ne sera pas inclus, n'est pas inclus dans cette convention par contre au vue de ce que seront les études nous en réserverons les espaces de façon à faire que le moment venu nous puissions avoir à cet endroit cet équipement qui nécessitera là aussi à être défini plus précisément et dimensionné. Voilà ce que je voulais vous dire sur ce sujet. Y a-t-il des oppositions ? ....auquel je n'ai pas répondu, c'est laquelle ? »

Monsieur QUEVAREC : « Inaudible ».

Le Maire : « Ah pardon je n'ai pas répondu et bien tout simplement parce que l'on va changer d'échelle, la SEM locale c'était une nécessité de la lancer, de la mettre en place pour pouvoir lancer les choses sans attendre et je rappelle que nous avons lancé toutes ces opérations de réflexions dès 2008 tant il était important de ne pas attendre, la preuve, que le Département puisse mettre en place une SEM a son niveau. Nous passons ici à une autre échelle avec une puissance financière d'un département qui est un des plus riches de France qui est d'ailleurs, par ailleurs, propriétaire des espaces publics sur lequel est situé l'Hôtel de la Sous-Préfecture ce qui, à mon avis, est également un facteur de facilitation de l'ensemble. Je n'ai oublié pas de répondre aux différentes questions ? Y a-t-il donc des oppositions ? Des abstentions ? Ne prennent pas part au vote ? C'est donc adopté. »

Mantes la Jolie

DEPARTEMENT
DES
YVELINES

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE MANTES-LA-JOLIE

Réunion du 17 mai 2010

L'An deux mille dix le 17 mai à 20 h 40

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 10 mai 2010, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel VIALAY, Maire.

Présents : Mme DUMOULIN, M. SANTINI, Mme MERLIN, M. PEREAU, Mme THOLANCE, M. EL HAIMER, Mme GHAZOUANI, Mme TALLA, Mme KRAUS, M. MOSCODIER, Mme MORILLON, M. COPILLION, M. LUDON, Mme GUAIS, Mme AIME, M. RAMI, Mme OSTYN, Mme PHILIPPE, Mme MARNA, M. MARIOJOULS, Mme DIOP, Mme COSTE, Melle THIEFFINE, M. TAOUZA, Melle GERMANY, M. QUEVAREC, M. JAMMET.

Absents et Excusés : Mme WADOUX, M. BERRICHE, M. RAOUL, Mme LAURENT, M. ABBI, M. MERELLE, Mme DAVIAULT, M. SARR, Melle MOREIRA, M. LAGLOIRE, M. ATROUSSY, M. UZAN.

Pouvoirs donnés à : M. SANTINI, Mme OSTYN, M. MOSCODIER, Mme MARNA, M. EL HAIMER, Mme DUMOULIN, Mme TALLA, M. PEREAU, Mme MERLIN, Mme GHAZOUANI, M. QUEVAREC, Mme THOLANCE.

Absents : M. DALBIS, M. DEMARQUE, Mme PESCHE.

Secrétaire : Mme TALLA.

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 43.

AMENAGEMENT DU SECTEUR DUNANT / SOUS-PREFECTURE CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'EXCLUSIVITE AVEC LA SEM YVELINES AMENAGEMENT », COGEDIM ET INTERCONSTRUCTION
Dossier n°38)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2009 relative au lancement d'un marché de définition sur le secteur Dunant/Sous-préfecture,

Vu le projet d'aménagement du secteur Dunant/Sous-préfecture privilégié à l'issue dudit marché de définition,

Considérant la nécessité de faire évoluer rapidement le tissu urbain de la Ville, en particulier son centre historique,

Considérant la nécessité de dépasser le stade des esquisses atteint à l'occasion du marché de définition et d'envisager la réalisation d'un projet d'aménagement sur ce secteur,

Considérant la possibilité de poursuivre la démarche d'aménagement avec la Société d'Économie Mixte « Yvelines Aménagement » dont la mission essentielle est favoriser la réalisation de logements en complément de l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval,

Considérant l'absence de contrainte liée à la maîtrise foncière des terrains, ainsi que l'avantage de recourir au secteur privé en terme de rapidité d'exécution liée à son expérience avérée sur le territoire de l'agglomération et au montage juridique employé,

Considérant que la définition de ces engagements doit faire l'objet d'une convention entre la Ville, la SEM « Yvelines A ménagement », COGEDIM et INTERCONSTRUCTION,

Vu le rapport du Maire,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Par 31 voix POUR, 7 ABSTENTIONS (Groupe socialiste et citoyen et Décil) et 1 CONTRE (Pour changer vraiment),

DECIDE :

- **d'approuver** la convention de partenariat et d'exclusivité relative à l'aménagement du secteur Dunant / Sous-préfecture entre la Ville la SEM « Yvelines Aménagement », COGÉDIM et INTERCONSTRUCTION,

- **d'autoriser** le Maire, et/ou l'élu(e) délégué(e) à la signer.

Le Maire

Michel VIALAY