

MAIRIE d'ANDRESY  
DIRECTION GENERALE  
HR/HB

**PROCES VERBAL de la REUNION du CONSEIL MUNICIPAL**

**du 1<sup>er</sup> JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept, le 1<sup>er</sup> juin à 20 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL légalement convoqué, le vingt-quatre mai deux mille dix-sept s'est assemblé à l'Hôtel de Ville sous la **présidence de Monsieur RIBAUT – Maire.**

-----

**Etaient présents** : M. RIBAUT – Maire - M. FAIST - M. MAZAGOL –  
Mme GENDRON – Mme MONTERO-MENDEZ – M. BRIAULT - M. ANNE –  
M. DOS SANTOS – Mme LABOUREY - M. MARQUE – M. de RUYCK –  
Mme CECCALDI – Mme LE BIHAN - Mme SAMSON (départ à 21 h 55) - M. GOXE –  
Mme BENILSI - Mme HENRIET – M. AUDEBERT - M. LAGHNADI -  
Mme PERROTO - Mme MUNERET – M. MARTZ - M. TAILLEBOIS – M. BAKONYI -  
Mme ALAVI - M. WASTL – M. MALLET - M. PRES –

-----

**Absents avant donné pouvoir :**

Mme POL pouvoir à M. DOS SANTOS  
Mme SAMSON pouvoir à M. FAIST à partir de 21 h 55  
Mme DOLE pouvoir à Mme CECCALDI  
Mme BAILS pouvoir à Mme LABOUREY  
Mme MENIN pouvoir à Mme PERROTO  
Mme MINARIK pouvoir à M. WASTL

En application de l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
**Monsieur GOXE a été désigné à l'UNANIMITE - Secrétaire de séance.**

-----

Monsieur RIBAUT – Maire rappelle la date du prochain Conseil Municipal qui se tiendra le mercredi 05 juillet à 20 h 30.

Monsieur RIBAUT – Maire propose avant de passer à l'ordre du jour que l'on fasse un point d'information et cela a également été demandé par Monsieur BAKONYI, concernant l'évolution éventuelle des rythmes scolaires. Cette information permet en outre de répondre à la question de Monsieur BAKONYI, reçue par mail, sur la position de la municipalité concernant le bilan tiré de la réforme des rythmes scolaires, le retour ou non à la semaine de 4 jours et, si oui, dans quel délai (rentrée 2017 ou 2018).

Monsieur FAIST indique qu'il n'y a pas d'information officielle connue et exhaustive sur le décret qui va sortir probablement dans la deuxième quinzaine de juin puisque ce projet de décret devrait être soumis le 08 juin au Conseil Supérieur de l'Education. Néanmoins, il rappelle qu'il était ce matin aux obsèques du Maire de Saint Germain en Laye et en attendant le convoi, il discutait de ce sujet avec d'autres Maires. Le DASEN qui était à côté de lui a dit qu'il n'y avait pas d'urgence et en tout cas, qu'effectivement, il est probable que certaines communes volontaires pourraient changer dès la rentrée 2017, mais avec des inconnues à ce jour, notamment sur le sort du fonds de soutien pour les communes qui restent ou qui ne restent pas, sur le seuil d'encadrement pour celles qui sortent ou qui ne sortent pas, notamment le seuil d'encadrement dérogatoire. De plus, il est probable à ce stade que c'est le DASEN qui décidera s'il autorise ou non les dérogations en tous les cas pour 2017, non pas sur demande des COPILS des PEDT, qui n'auront plus lieu d'être à posteriori, mais sur demande concordante des collectivités concernées et d'un Conseil d'Ecole minimum.

Monsieur FAIST précise que ce soir si Madame BAILS n'est pas là, c'est qu'elle est à la réunion des Maires-Adjointes délégués chargés du scolaire, où elle représente la ville d'Andrésy. Le DASEN y est également présent, ils vont en parler ce soir. Il a prévu d'en discuter après Mme BAILS. Il précise que comme tous les ans, une réunion du COPIL rythmes scolaires est prévue le 19 juin à 18 h 30. Les convocations ont été envoyées. Il précise qu'il reste un mois avant la fin de l'année scolaire et cela resterait compliqué de consulter dans de bonnes conditions la communauté éducative. Toutefois, les enseignants qui ont été questionnés informellement, sont, à priori, plutôt d'accord pour revenir à une semaine de 4 jours. Néanmoins, cela mérite une étude approfondie et il est aussi nécessaire de questionner les parents sur le même sujet en prenant le temps d'élaboration et de délai de réponse d'un questionnaire complet. De plus, les agents de la ville qui travaillent dans ce domaine, ont pour certains potentiellement changé de mode de vie. Il y a des contrats annualisés, mais il y a aussi des contrats non annualisés, pour lesquels on ne peut pas modifier les horaires comme on le souhaite. Enfin, il y a toute la modification du mercredi sur le centre de loisirs sans hébergement qui peut aussi poser un certain nombre de questions, de places, d'endroits. Globalement, il n'y a pas de position arrêtée aujourd'hui tant que l'on ne connaît pas l'arrêté ministériel. Néanmoins, la réflexion à ce stade de la ville est plutôt de prendre l'année 2017-2018 pour discuter, travailler, aménager les contrats, regarder les impacts et, en fonction des résultats des questionnaires, de pouvoir proposer un retour à la semaine de 4 jours ou pas, mais probablement pour la rentrée 2018-2019. Voilà la position à ce jour, sans connaître le décret en question.

Monsieur RIBAUT – Maire donne lecture de l'ordre du jour.

**I-1 – DIRECTION GENERALE**

CONCESSION d'AMENAGEMENT pour le PROJET de RESTRUCTURATION du SECTEUR de la GARE : DESIGNATION du CONCESSIONNAIRE

L'ordre du jour est adopté par :

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>MAJORITE (AOC)</b>   | <b>23 VOIX POUR</b> |
| <b>OPPOSITION (AD)</b>  | <b>06 VOIX POUR</b> |
| <b>OPPOSITION (AER)</b> | <b>04 VOIX POUR</b> |

**Soit un VOTE à l'UNANIMITE POUR**

Monsieur RIBAUT - Maire demande s'il y a des questions orales.

Monsieur WASTL demande un point sur la servitude de marchepied sur le projet trek'ile.

-----

**I-1 – DIRECTION GENERALE****01 - CONCESSION d'AMENAGEMENT pour le PROJET de RESTRUCTURATION du SECTEUR de la GARE : DESIGNATION du CONCESSIONNAIRE**

Rapporteurs : Monsieur RIBAUT – Maire, Monsieur ANNE – Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, Environnement et Transports,

Monsieur RIBAUT – Maire rappelle qu'il y a un certain nombre de procédures qui ont été mises en œuvre depuis 2015. La consultation avait démarré par l'élaboration d'un cahier des charges fait en concertation avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et un Bureau d'Etude qui s'occupe des problèmes de parkings SNCF – STIF et un autre Bureau d'Etudes plus axé sur les principes d'aménagement. On n'était pas sur des aménagements précis, mais des principes d'aménagement que l'on va rappeler au fur et à mesure de la présentation. Le cahier des charges était sur une opération qui porte sur 3,7 hectares environ, car on verra qu'il y a une partie option et 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 35 % en logements sociaux. Environ 2000 m<sup>2</sup> de commerces et de services et d'un parc relais qui avait été dimensionné par la SNCF elle-même pour les années à venir à 150 places, pour le STIF, à comparer aux 66 places qui existent aujourd'hui, et 20 places à disposition de la ville pour des parkings à l'intérieur du parking public. Cela était la base du cahier des charges. A cela s'accompagnaient des travaux de voiries, des aménagements de voiries, et réseaux existants autour du programme, avec bien sûr des espaces piétonniers, cyclables, etc...

La ville a donc lancé un appel à candidatures le 30 septembre 2015 pour être précis avec toutes les publications qui vont bien. Il y a eu 11 candidatures, mais 2 aménageurs seulement qui ont remis une offre le 15 septembre 2016. Il s'agit donc de la SNC Villes et Projets du Groupe « NEXITY » et de la Société d'Economie Mixte « CITALLIOS ».

Il précise que CITALLIOS est l'émanation d'Yvelines Aménagement – Aménageur Public, financé par le Département et la Région ET l'Etablissement des Yvelines fusionné avec les SEM 78 et 92, pour créer CITALLIOS, qui est une Société d'Economie Mixte. Les plis ont été ouverts. Il y a eu bien sûr énormément de réunions, de présentations, d'échanges de discussions, de mises au point, avec les deux aménageurs en question qui postulaient et puis l'appui d'avocats et de juristes dont ceux de la ville qui ont fait un très gros travail. Pour juger des offres, 5 critères ont été pris en compte.

Le Critère n° 1 est la capacité technique et financière des candidats, il l'agit de l'évaluation des moyens économiques et humains mis en place pour l'opération et cela compte pour 10 %.

Le critère n° 2 est l'aptitude à conduire l'opération appréciée, c'est un problème de méthodologie de mise en œuvre et de réponses par rapport au cahier des charges, par rapport au traité de concession d'aménagement en cours de finalisation, sur le problème d'acquisition de foncier, sur les problèmes de paiement de foncier et cela compte pour 10 % aussi.

Le critère n° 3 est le résultat, la cohérence et la pertinence du bilan financier, ce qui n'est pas neutre. Cela touche la rémunération de l'aménageur, de la cession du foncier, des charges foncières, du prix de vente des logements, l'estimation financière du coût des équipements publics et du coût d'acquisition du foncier, notamment du foncier de la ville ou des fonciers privés bien entendu et cela compte pour 40 %.

Le critère n° 4 est l'engagement du candidat à assurer la qualité urbaine du projet, la réponse par rapport au cahier des charges d'urbanisation, que l'on avait mis au point avec les Cabinets et avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et cela compte pour 30 %.

Le critère n° 5 est l'engagement du candidat à s'inscrire dans une démarche de développement durable itérative et cela est très important aussi et cela compte pour 10 %.

Monsieur RIBAUT – Maire propose aux Elus du Conseil Municipal de repartir sur le cahier des charges et sur la synthèse du cahier des charges proposé aux aménageurs et à partir de là de montrer très rapidement en synthèse les réponses apportées. Cela va donner une idée des réponses par rapport au cahier des charges mis en place et proposé et donc une première idée des cotations qui vont être faites et dont il apportera des précisions ensuite.

Monsieur ANNE rappelle ce qu'était le cahier des charges, donc le programme prévisionnel. Le périmètre du projet qui part de la Closerie des Valences et la Rue Jean-Philippe RAMEAU pour aller vers le carrefour avec la Rue de Triel, remonter sur le pont. On verra qu'il est prévu de l'élargir dans le cahier des charges et dans les réponses des candidats. Il y a aussi la prise en compte de toute la descente vers la gare côté sud, qui va aussi le long de la Rue Maurice Berteaux pour inclure la Rue des Valences. Dans ce périmètre, il y a toute une partie qui est rachetée par l'EPFIF à la SNCF. En orange, on voit qu'il y a des parties qui appartiennent à la Ville d'Andrésey. Il y a également une parcelle à acquérir et l'on verra que c'est une partie optionnelle pour les deux candidats. C'est une partie à négocier par l'aménageur retenu avec la Closerie des Valences qui est propriétaire de ce terrain pour l'aménager éventuellement.

Il y a d'autres terrains en vert sur le plan qui restent à acquérir, car non fait actuellement. Il précise qu'une maison mentionnée sur le plan a été vendue à l'EPFIF. Les parties optionnelles en bleu sont à intégrer dans la réflexion, mais il n'est pas du tout imposé de changer quoi que ce soit si les propriétaires n'ont pas envie de vendre. La boulangerie est également destinée à rester plus deux propriétaires qui ne souhaitent pas partir. Dans le cahier des charges, il y avait des idées données pour répondre, il s'agit de grandes lignes de ce que l'on veut voir comme aménagements, d'une part, une progressivité du bâti par rapport à la Closerie des Valences qui se trouve à cet endroit, c'est-à-dire de commencer par du R + 1, comme des maisons, pour monter progressivement vers du R + 2, puis du R + 2 + attique ou R + 3. C'était l'idée, car ici, il y a des pavillons, après on monte, mais à partir de cet endroit-là, la Rue Jean-Philippe Rameau descend et donc ces maisons sont déjà progressivement en surplomb de la Rue de la Rue Jean-Philippe Rameau et du carrefour de la Rue de Triel, de même qu'ici les Villas d'Andrézy qui sont carrément en surplomb. L'idée est d'intégrer au maximum les R + 2 + attique ou R + 3. De l'autre côté, c'est également une montée progressive entre du R + 1 et du R + 2.

Monsieur ANNE indique également que dans le projet côté nord était demandé la création d'une place à vivre avec éventuellement des commerces ou des services et une communication directe sur la gare et sur le bâtiment de la gare actuelle. Il y a aussi l'aménagement de la gare côté sud. On verra que dans un des deux projets, il est inclus l'aménagement d'une partie existante côté café.

Monsieur ANNE indique concernant la proposition de NEXITY que les limites sont tout à fait correctes. On voit que NEXITY ne prend pas en compte l'aménagement de telle partie. Il a également été demandé à ce qu'il y ait des coulées vertes progressives et régulières. On verra que dans les deux projets c'est la même chose. Par contre, par rapport au bâti, NEXITY démarre directement au R + 2 puis R + 2 du côté de la Rue Jean-Philippe RAMEAU, pour continuer à R + 2 et à R + 3 ensuite et après une alternance de R + 2, R + 3, R + 2, R + 3. C'est une vue d'architecte mais ceci étant, il n'y a pas la progressivité demandée dans le bâti, vers un bâti plus haut à cet endroit. Par ailleurs, on note que la place, n'est pas à l'endroit prévu sur le plan de départ dans le projet NEXITY qui prévoit de faire cette place en haut au niveau de l'Avenue des Coutayes, avec un accès sur la passerelle, une descente escalier ou ascenseur pour les PMR, le parking étant en dessous du bâti ici, en dessous de la place et la localisation du parking SNCF de 150 places 170 places avec une entrée du parking dans la montée de la Rue de Triel. On note aussi qu'il n'y pas d'aménagement de prévu de cette place, de ce carrefour. Ceci étant, il y a l'élargissement prévu pour les vélos, piétons, dans les deux cas, on va retrouver cela. La vue suivante est une vue sur la place qui est en hauteur et qui est juste en face de l'Avenue des Coutayes et NEXITY a choisi d'implanter services et commerces au niveau de cette place. On y voit le bâtiment de la gare actuelle. On note également qu'à cet endroit, il y a un R + 3 qui est prévu avec les commerces implantés dans cette zone-là. C'est le côté gare, côté sud, avec un aménagement R + 1, R + 2, avec des commerces qui seraient également implantés à cet endroit en rez-de-chaussée à côté de la boulangerie.

La dernière diapo concernant NEXITY montre la Rue Jean-Philippe RAMEAU, vu de l'endroit où se trouve actuellement le petit parc qui appartient à la closerie des Valences.

Monsieur RIBAUT – Maire précise concernant la Rue Jean-Philippe RAMEAU, que la ville avait demandé en accord avec les riverains, notamment ceux qui sont dans la partie en surplomb face au projet, de parler de l'aménagement de la Rue Jean-Philippe RAMEAU, du problème de largeur de la Rue et de l'aménagement de la Rue et donc des distances de bâtis à bâtis. Dans le cahier des charges on avait retenu que si on ne touchait pas aux trottoirs côté maisons actuelles de la Closerie des Valences, c'est-à-dire en allant vers le carrefour Rue de Triel sur la gauche, trottoir qui aujourd'hui est correct, on prévoyait une Rue Jean-Philippe RAMEAU comme aujourd'hui à double sens, jusque-là rien de changé. On devait prévoir une ligne de stationnement complète tout le long de la Rue, mais une ligne de stationnement non coupée par des arbres, cela était très important parce que les riverains souhaitaient que l'on recrée une ligne d'arbres complète, comme elle est aujourd'hui. Pour le projet NEXITY, on voit bien que la réponse n'est pas apportée, car les arbres sont dans les stationnements et après un grand trottoir, etc... On avait demandé dans le cahier des charges de passer la rue à 16 mètres. Aujourd'hui, elle est à 9,5 mètres. C'est vraiment un élargissement très important de la rue pour pouvoir prévoir tous ces aménagements, des grands trottoirs et surtout une largeur entre bâtis importante. La réponse de NEXITY est à 12,5 mètres, donc on est loin des 16 mètres. CITALLIOS est à 15,5 mètres.

Monsieur ANNE indique concernant la proposition de CITALLIOS dans le même périmètre, qu'ils ont respecté une progressivité depuis la Closerie des Valences et les premiers pavillons jusqu'au carrefour Triel / Rue Jean-Philippe RAMEAU avec du R + 1 à cet endroit, du R + 1 + attique, pour finir sur du R + 2 + attique dans telle zone ou R + 3. Par ailleurs, on note que dans le projet, il est pris en compte un aménagement de tout le carrefour qui est à repenser en fonction des entrées de parkings, dépose minute etc... On note qu'il y a l'implantation d'une place, pas une place au cordeau, carrée, etc, mais avec une place qui va jusqu'à la gare et avec des implantations de commerces et services qui va tout le long. Il pense que la crèche serait plutôt ici, mais ce n'est pas encore déterminé. Le parking STIF serait sur au moins deux niveaux. Il y a un niveau pour les logements, les immeubles, et en plus, CITALLIOS crée par-dessus, une place un espace vert en face du carrefour avec l'Avenue des Coutayes. Aménagement prévu aussi de la passerelle et là CITALLIOS prévoit aussi un aménagement de la place côté sud, y compris les parkings qui existent sans toucher au bar-tabac, sans toucher à la boulangerie. A cet endroit, on est à R + 1 + attique pour terminer à R + 2. Il est prévu d'aménager des coulées vertes pour casser le rythme et éviter qu'il y ait un front bâti tout le long de la rue Jean-Philippe RAMEAU. On va le retrouver Rue Maurice Berteaux aussi.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que CITALLIOS a prévu aussi l'aménagement paysager d'un terrain SNCF qui ne sera pas racheté par la ville. Il se trouve quand on descend vers la gare sur la droite, c'est un terrain avec des arbres de la verdure. Il sera non seulement conservé, nettoyé, avec une convention passée avec la SNCF, d'accord sur le principe pour qu'il soit nettoyé proprement et sous convention.

Madame ALAVI indique qu'il avait été question pendant un temps de profiter du projet du réaménagement de la partie côté gare place de la Gare pour créer une voie piétonne qui allait directement Rue des Valences.

Monsieur RIBAULT – Maire répond que dans les deux cas, elle est créée le long des voies de chemin de fer de la place de la gare à la rue des Valences.

Monsieur ANNE confirme que dans les deux cas elle est créée, car il y a le réaménagement à la fois de la Rue Jean-Philippe RAMEAU, mais aussi de la Rue des Valences jusqu'à tel secteur. Réaménagement avec circulation douce dans la rue des Valences et stationnements et un accès direct piétons/vélos qui va à la gare sur des terrains qui appartiennent à la ville d'ailleurs. Dans le projet CITALLIOS c'est donc la vue depuis le carrefour de la Rue Jean-Philippe RAMEAU et de la Rue de Triel qui donne sur la place avec l'accès au parking public qui est en étage, avec la place, les commerces, les services qui pour l'instant ne sont pas déterminés et une vue sur le bâtiment de la gare actuelle. Le petit parc en face de l'Avenue des Coutayes qui est prévu dans la réalisation, on note aussi la hauteur des bâtiments qui sont à R + 1 + attique au maximum. Dans le projet NEXITY on avait un R + 3 qui pose d'ailleurs un problème, car de ce côté-ci, on a peut-être un R + 3, mais de l'autre côté quand on regarde bien, on ne respecte pas les hauteurs de PLU car on est au-delà des 13 mètres.

Il montre la place aménagée en hauteur par CITALLIOS, après sera-t-elle ouverte en permanence ou fermée, cela est à voir, avec un accès direct et une descente et un escalier ou un ascenseur qui est prévu qui redescend au niveau de la place. Il montre l'aménagement de la Rue Jean-Philippe RAMEAU avec les 15,5 mètres que CITALLIOS a prévu en réaménageant parkings, trottoirs, aménagements de verdure.

Madame ALAVI demande où sont les stationnements sur la vue projetée dans la Rue Jean-Philippe RAMEAU.

Monsieur RIBAULT – Maire répond que c'est un plan d'origine qui ne les montre pas comme il faut. Depuis cela a été corrigé. Il y aura des stationnements. A l'époque, CITALLIOS n'était pas aux 15,5 mètres. Ils élargissent, ils ont reculé les bâtis. On ne voit pas la ligne d'arbre sur la diapo, car il fallait voir les immeubles mais il y a des arbres.

Monsieur ANNE précise qu'il s'agit du côté sud, côté gare ancienne qui reste, avec l'aménagement que CITALLIOS propose pour cette place. Après, il y aura une problématique de parking public. Dans la proposition, il y a un léger déficit à son sens de parking public, mais ils ont aussi une autre option où ils remettent 20 places de parking de plus. En fait, les 15 places qui existent le long de la Rue Maurice Berteaux disparaissent un petit peu et c'est gênant. CITALLIOS va revoir sa copie pour pouvoir réaménager et tenir compte du nombre de places publiques nécessaires.

Monsieur ANNE passe à la conclusion du rapport d'analyse. Sur le critère n° 1, il n'y a pas trop de différences de même que sur le critère n° 3 qui concerne la partie financière. Bien que dans les sous-critères, il y a des variations. Sur le résultat global, ce n'est pas cela qui va faire la différence. Il y a des avantages et des inconvénients chez chacun. Le critère qui fait la différence est l'aptitude à conduire l'opération et le critère n° 4 l'engagement du candidat à assurer la qualité urbaine du projet. Là, il y a une différence assez considérable. Pour le 5<sup>ème</sup> critère, il y a une égalité, même si les deux candidats n'ont pas les mêmes propositions, mais elles ont été jugées équivalentes.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que ce qui fait la différence dans le projet, ce sont les critères 2 et 4. Par rapport au critère 4 qui est la différence de la qualité urbaine, on va voir qu'il y a une différence très notable et c'est pour cela qu'ils sont notés comme cela, et c'est parce qu'il y a cette différence très notable que NEXITY arrive à avoir un bilan financier très important. On a pris en compte ce qu'ils ont proposé, c'est cela qui est à contrebalancer entre la qualité urbaine et le financier.

Monsieur ANNE indique concernant le critère n° 2 que les principales différences sont que dans le cas de NEXITY, il prévoit la remise d'un cautionnement bancaire solidaire de 10 % du prix d'acquisition au jour de la promesse au lieu du versement de 10 % du prix d'acquisition demandé par la ville, donc NEXITY est en recul par rapport aux demandes.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que NEXITY n'est pas conforme au Traité de Concession d'Aménagement. La ville avait bien précisé qu'il s'agissait de verser 10 % du prix d'acquisition pour tous les candidats. NEXITY a dit non en répondant qu'ils fonctionnaient au cautionnement bancaire.

Monsieur ANNE précise que NEXITY refuse l'acquisition du foncier de la ville en une seule fois et conditionne l'achat du foncier à l'acquisition des terrains privés côté du petit parc de la Closerie des Valences qui risque de mettre en difficulté le projet si jamais la Closerie des Valences ne veut pas vendre cette partie de terrain, alors que CITALLIOS lui fait quand même le projet même s'il n'y a pas cette partie-là. Il précise que CITALLIOS fait l'acquisition du foncier en une seule fois et il en prend le risque.

Monsieur RIBAUT – Maire indique que c'est important, car le risque sur le foncier la ville ne le prendra pas. Cela avait bien été précisé dans le projet de Traité de Concession d'aménagement en disant que clairement les aménageurs devaient s'engager à acheter l'intégralité du foncier, quitte à après à le faire en plusieurs phases. L'un répond oui, l'autre non, cela fait une différence.

Monsieur ANNE indique qu'il y a un autre sous-critère toujours dans ce critère n° 2, en fait NEXITY refuse la délégation du droit de préemption comme demandé dans le Traité de Concession d'Aménagement et le candidat ne mène pas la procédure d'expropriation directement, mais propose d'assister la ville à l'inverse de CITALLIOS qui prend en compte la délégation de préemption et par ailleurs NEXITY lui restreint le renforcement ou les extensions des réseaux au périmètre stricte de l'opération, c'est-à-dire qu'il se limite qu'au périmètre de l'opération alors que CITALLIOS propose une vue plus large de ce périmètre des réseaux.

Monsieur ANNE indique concernant le critère n° 4, que la ville a retenu comme élément important la progressivité du bâti côté Jean-Philippe RAMEAU, dans un cas on a jugé qu'il n'y avait pas de progressivité et dans l'autre qu'il y en avait une, cela a fait une différence dans les notations. NEXITY propose concernant les hauteurs, que l'on a vu au niveau de la place qu'ils font en face de l'Avenue des Coutayes, que cela monte quand on est au niveau du carrefour Jean-Philippe RAMEAU – Rue de Triel aux alentours de 17 mètres et cela n'est absolument pas conforme au PLU et donc il y a une mauvaise note pour NEXITY.



Pour CITALLIOS, il respecte ces éléments-là. Par ailleurs, NEXITY a une densification plus importante. CITALLIOS respecte les 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, alors que NEXITY lui est monté à plus de 21 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et c'est pour cela, comme il augmente sa surface de plancher, qu'il a un bilan financier meilleur, de même que dans ses dernières propositions NEXITY propose de diminuer le parking demandé à 170 places, à 150 places de façon effectivement à remonter son bilan financier, ce qui fait qu'il y a une explication aussi au fait qu'il n'y a pas beaucoup de différences dans le critère n° 3. Par contre, on les retrouve en point négatif dans le critère n° 4. Il y a aussi le traitement du carrefour Rue Jean-Philippe RAMEAU avec la Rue de Triel, il n'est absolument pas traité chez NEXITY alors qu'il est traité chez CITALLIOS donc nouvelle différence.

Monsieur ANNE indique concernant le stationnement, de la même manière, tout en augmentant la surface de plancher des logements, NEXITY propose de diminuer le nombre de stationnements pour aussi bien les logements sociaux que les logements en accession à la propriété. De nouveau effectivement, vu le coût d'une place de parking il se remet en bonne position au niveau financier. NEXITY est en déficit d'une centaine de places de parking sur les logements et services ce qui n'est pas le cas de CITALLIOS qui lui respecte le PLU à ce sujet-là.

Monsieur ANNE indique que dans les prescriptions paysagères NEXITY propose de faire un mur anti-bruit de 4 mètres de haut le long de la voie de chemin de fer. Cela n'a pas trop plu à la ville qui ne voit pas bien l'avantage paysager que cela va présenter. NEXITY a traité le bruit avec un mur anti-bruit alors que CITALLIOS le traite différemment par les dispositions des pièces à vivre dans les appartements pour effectivement minimiser l'impact du bruit venant de la voie de chemin de fer.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que le critère environnemental est tout à fait équivalent et tout à fait satisfaisant dans les deux cas. Il précise concernant le critère financier que si l'on n'avait pas pris la surface de plancher de 21 500 m<sup>2</sup> pour prendre la surface de plancher qu'on avait demandé dans le cahier des charges de 18 000 m<sup>2</sup>, CITALLIOS s'est mis à 18 500 m<sup>2</sup>, mais il est évident que si l'on avait pris 18 000 m<sup>2</sup> ou 18 500 m<sup>2</sup>, il est bien évident que le bilan financier de NEXITY se dégradait complètement. On a voulu chiffrer ce qu'il avait proposé, donc NEXITY est dégradé en organisation urbaine, mais par contre en financier il est bon, mais il est bon avec des surfaces énormes et beaucoup moins de stationnement que prévu. On a chiffré la réponse, mais elle n'est pas satisfaisante sur le plan urbain. Voilà ce qui fait la grande différence. On voit bien qu'au résultat de la pertinence du bilan financier on arrive à peu près à l'équivalence à peu de chose près, mais dans des conditions qui ne sont pas acceptables. Tout cela donne un résultat, où il n'y a pas vraiment photo entre les deux, car on arrive à un résultat de 55,10 sur 100 pour NEXITY et 72,5/100 pour CITALLIOS sur ce projet-là.

Monsieur WASTL fait remarquer qu'il a l'impression que les Andrésiens qui sont là ce soir n'ont pas eu l'information principale, à savoir combien de logements il y a.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que lorsque l'on parle en surface de plancher avec 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que prévu, on est à peu près entre 280 et 300 logements en fonction de la taille des logements.

Monsieur WASTL fait remarquer qu'en termes de densification, on doit être à 80/85 logements par hectare et il demande confirmation. Il demande comment la ville va obtenir des aides financières, notamment des subventions de la Région, dans la mesure où la Région exige une densification de 110 logements à l'hectare, plus 15 % devant les gares, ce qui fait monter à près de 130 logements à l'hectare.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que pour le moment la ville a approché la Région sur les 100 quartiers innovants. On n'a pas eu ces impératifs pour le moment, donc on a commencé les discussions avec CITALLIOS.

Monsieur WASTL répond qu'il a lu la fiche « quartiers innovants » de la Région et l'objectif de logements 110 hectares + 15 % au niveau des gares, cela fait 126 logements à l'hectare. On n'est pas à 126 logements à l'hectare.

Monsieur ANNE confirme que l'on n'est pas à 126 logements. On est aux alentours de 100 logements.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que tout dépend comment on les compte. Qu'est-ce que l'on retire. Est-ce que l'on retire le parking SNCF. La ville dit oui, par rapport aux normes. Evidemment si l'on fait énormément d'aménagements tels les parkings SNCF, cela compte mais ce n'est pas des logements. Il faut compter des logements sur la surface des logements, y compris les espaces verts.

Monsieur WASTL fait remarquer qu'il y a une deuxième chose qui était absente jusqu'à la fin de la présentation ou tout d'un coup Monsieur le Maire a quand même parlé de voie de chemin de fer parce que quand même la ville va construire des centaines de logements devant la voie de chemin de fer et ce qui l'étonne c'est qu'il y a un aménageur qui propose un mur anti-bruit de 4 mètres de haut et que la ville refuse, car elle préfère l'autre qui permet de réaménager l'intérieur des logements, pour faire simple les salles d'habitation sont plutôt à l'arrière, les salles de bains et cuisines sont plutôt côté voie de chemin de fer. Il précise qu'à la place de Monsieur le Maire il aurait exigé les deux, un mur anti bruit, et une restructuration des logements par rapport à la voie de chemin de fer.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il y a beaucoup de gens à Andrésy qui sont autour du passage du train.

Monsieur WASTL demande si les gens sont contents.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il n'a pas dit cela, mais on vit très bien. Après il faut mettre en place les normes qui vont bien, car cela n'existait pas il y a 40 ans, elles existent beaucoup plus aujourd'hui, sans compter les aménagements.

Il y a des normes « anti-bruit » qui existent. C'est comme, une départementale, une nationale, où c'est même pire que le train. On s'habitue plus au train qu'aux voitures.

Monsieur WASTL fait remarquer qu'il y a l'existant, mais le projet est un projet d'urbanisation pour 2021, et il lui semble qu'il aurait aimé que Monsieur RIBAUT en tant que Maire, avance, améliore, innove et prévoit des plus-values pour isoler les logements des voies de chemin de fer, ce qui n'est pas son cas. Il revient à l'appel d'offres qui l'a un peu gêné car il n'y a eu que deux concurrents et puis finalement il n'y a pas eu de réelle concurrence. Quand on voit les scores, d'ailleurs il constate que celui qui gagne n'a que 72,5 % de satisfaction, ce qui le rassure, Monsieur le Maire n'est pas totalement satisfait. Il s'interroge aussi quand on voit que finalement, l'aménageur c'est CITALLIOS, Monsieur le Maire l'a dit en début de présentation, c'est un aménageur public, qui est présidé par l'ami de Monsieur le Maire, Monsieur Pierre BEDIER – Président du Département. Les deux gros projets de la ville, les 600 logements que la ville va construire, vont être faits par CITALLIOS, par Pierre BEDIER – Président du Département. Il aura le monopole du développement urbain et il ne trouve cela pas sain qu'un aménageur public politisé ait le monopole du développement urbain sur la ville, d'autant plus que manifestement NEXITY n'a fait aucun effort pour obtenir le marché. Il ne respecte même pas la règlementation du PLU tout de même et quand Monsieur le Maire leur a fait des propositions NEXITY a répondu non. Il s'interroge.

Monsieur WASTL indique que ce qui le gêne aussi dans ce projet, c'est qu'il fait table rase de l'existant. C'est l'occasion de rappeler que l'ancienne halle à marchandises de la SNCF disparaît alors qu'elle aurait pu être intégrée notamment au niveau de la place quand on sait que Monsieur le Maire veut du commerce, des zones de commerce et quand on sait qu'il manque des salles municipales, des salles pour les associations de la ville, c'est ce qu'a fait notamment la ville de Triel sur Seine. Il le regrette. Monsieur le Maire fait aussi table rase des espaces arborés. Monsieur le Maire aurait pu exiger de maintenir l'allée actuelle de tilleuls situés devant la gare, qui est une très belle allée de Tilleuls. Il en est fait table rase et on peut le regretter.

Monsieur ANNE demande s'il s'agit de l'aménagement à côté du bar tabac.

Monsieur WASTL confirme.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela reste à voir. On n'est pas dans ce détail-là. Il ne peut pas répondre à cela ce soir.

Monsieur WASTL indique également que ce qui le gêne aussi, c'est que dans les deux énormes projets de la ville, finalement, on n'a aucun projet innovant. Monsieur le Maire se satisfait manifestement de la démarche de développement durable qui d'ailleurs ne compte que pour 10 points sur 100. Il y a d'autres communes qui pondèrent différemment au niveau du développement durable. Monsieur le Maire leur met 8 sur 10, alors que finalement sur les deux projets que l'on va avoir, à part quelques détails, il n'y a rien. Il s'est amusé à aller voir comment obtenir le label éco-quartier au niveau de la Région Ile de France et il a approché la taille de la commune d'Andrésy et il a trouvé l'éco-quartier de Brétigny-sur-Orge de 20 000

habitants, c'est un peu plus grand et il est intéressant car il est devant la voie de chemin de fer. C'est un éco-quartier avec des bâtiments basse consommation (BBC) et la ville d'Andrésey n'en propose aucun sur les deux projets. Un bâtiment à énergie zéro, des espaces verts avec récupération de 100 % des eaux pluviales, une chaufferie collective au bois, et des logements économes en énergie avec des ouvertures vers le sud, des logements transversants permettant la circulation de l'air et de la chaleur. Il ne veut pas faire de l'opposition gratuite, Il n'exige pas du Maire que ce soit deux éco-quartiers, cela coûterait trop cher, mais il aurait aimé que l'un des deux projets porte une vraie innovation d'éco-urbanisme et là, on ne le voit pas et bien évidemment c'est très regrettable.

Monsieur WASTL fait remarquer que Monsieur le Maire n'a pas parlé de la résidence étudiante et il demande si c'est volontaire ou pas.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que ce n'est pas volontaire. Il faut d'ailleurs que l'on réponde, car sur la part des logements sociaux qui est évaluée à 35 %, il est proposé de faire moitié logements traditionnels et moitié logements étudiants. Dans les logements étudiants, il y a plusieurs catégories. Il est proposé à la ville par rapport à ce qui existe déjà en logements étudiants, par rapport à ce qui existe déjà à Cergy et à Saint Germain où il y a une grosse résidence étudiants qui se crée, de créer plutôt des résidences de colocation pour étudiants. Il y a une plus forte demande aujourd'hui. Les organismes qui s'en occupent ont des grosses demandes là-dessus. Si cela marche tant mieux et si cela marche moins bien, cela peut toujours se retransformer en logements sociaux. C'est une question de souplesse dans l'avenir pour ne pas être bloqué sur des studios qui du coup ne seraient pas utilisables strictement en logements sociaux. Il pense que cette expérience vaut le coup. Côté CITALLIOS et les organismes qu'ils ont approché, ils pensent qu'il n'y a aucun problème pour ce type de résidence. Par contre NEXITY s'est beaucoup intéressé aux résidences intergénérationnelles, mais une résidence intergénérationnelle, on en fait une à la CCI. Donc la ville a dit qu'il n'y aurait pas deux résidences intergénérationnelles. Le choix se porte sur une résidence « étudiants » en colocation ou pas, pour l'instant on ne le sait pas.

Monsieur WASTL prend note que Monsieur le Maire part de ce projet-là.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il part à peu près d'une cinquantaine de logements de ce type-là et 50 logements sociaux traditionnels.

Monsieur WASTL dit que quand on analyse l'existant, il est très surpris et on en avait déjà parlé dans la première commission. Les résidences étudiantes elles sont toutes concentrées sur les pôles universitaires. Il y a une résidence étudiante à Mantes la Jolie, il y en a 13 à Cergy et celles de Cergy ne sont pas toutes remplies. Il n'y a que 7,5 % des étudiants qui prennent des résidences étudiantes et le premier point fondamental pour les étudiants c'est qu'ils veulent habiter dans des quartiers animés avec de la vie. Il aime bien Andrésey, mais on ne peut pas considérer qu'Andrésey notamment au niveau de la gare, soit un quartier très animé. Il est persuadé que c'est un mauvais choix, qu'elle ne sera jamais rentable et là Monsieur le Maire vient d'annoncer que finalement il y a une résidence intergénérationnelle qui existe et pourquoi pas deux résidences multi générationnelles, car quand on demande aux experts, là, les résidences multi générationnelles, elles fonctionnent bien entre des seniors qui

ont besoin de logements de plus petite surface, des étudiants ou des parents isolés avec notamment des organisations faites par des associations.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que c'est toujours géré par des Associations.

Monsieur WASTL indique qu'il voulait développer un dernier point. Il s'agit des stationnements. Il demande combien de stationnements Monsieur le Maire prévoit par logement actuellement.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il prévoit le PLU, c'est-à-dire une place de stationnement pour l'accession à la propriété, une place de stationnement par 50 M<sup>2</sup>, c'est strictement le PLU et pour les logements sociaux une place par logement.

Monsieur WASTL demande combien de voitures cela représente, 400 à peu près.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme que c'est à peu près de cet ordre-là.

Monsieur ANNE précise qu'il y a à peu près 400 pour ce qui est logements et 400/410 en places de parkings.

Monsieur WASTL fait remarquer que le critère de la ville semble un peu excessif, surtout que Monsieur le Maire s'est félicité de la passerelle Fin d'Oise et qu'il fallait développer la mobilité durable, qu'une place de stationnement en souterrain coûte entre 10 000 et 15 000 € la place et qu'il y a des solutions qu'il propose dès ce soir. La première solution consiste à développer l'auto-partage dès la livraison du logement et il insiste ce qui permet finalement aux propriétaires, locataires, de ne pas être encouragés à avoir directement deux voitures.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela sera étudié, mais il répète ce qu'il a déjà dit en Commission, il reste extrêmement prudent surtout quand on voit les expériences de Paris et de la première couronne sur les autos-partage. Il ne dit pas qu'il n'y croit pas à terme. Les deux aménageurs ont proposé de rencontrer des organismes qui s'occupent d'auto-partage et éventuellement même géré par des copropriétés ou pour les logements sociaux, c'est ce qui a fait d'ailleurs que la loi DUFLOT a évolué pour dire qu'autour des gares cela devait être 0,8 stationnement par logement, ce qui est pour Andrésy complètement aberrant. Il reste extrêmement prudent car aujourd'hui, il pense que l'on n'est pas dans ce schéma-là.

Monsieur WASTL indique que sa deuxième proposition est de lisser le nombre de places de parking de stationnement par rapport aux tailles de logements, prévoir 0,5 place pour les studios et F 1, quitte à aller jusqu'à deux places pour les plus gros logements du projet.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que 1 pour 50 m<sup>2</sup> et deux au-dessus c'est à peu près cela à peu de chose près.

Monsieur WASTL répond que pour un studio on n'est pas loin de 50 m<sup>2</sup>, c'est pourquoi il propose 0,5, d'autant plus que si la ville propose une résidence étudiante et qu'elle fonctionne, là moins de 20 % des étudiants de ces résidences ont une voiture.

Monsieur WASTL indique que sa troisième proposition est de séparer la vente du logement d'avec la vente de la place de parking, ce qui forcément freine une partie des propriétaires. C'est-à-dire qu'au lieu de vendre le logement avec la place de parking, faire une vente séparée.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il ne faut surtout pas faire cela.

Monsieur WASTL demande pourquoi.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que les gens vont vouloir se stationner dans la rue. Il précise que tout le monde sait qu'à Andrésy un des gros problèmes est le stationnement. Pour les logements sociaux, on sait que la loi aujourd'hui interdit à un bailleur d'imposer la location du parking à ses locataires. Par contre, comme l'on sait que les places de parking sont à peu près à 40/50 euros par mois, on constate que 50 % des places ne sont pas louées et où sont les voitures, et bien dans la rue.

Monsieur WASTL fait remarquer que Monsieur le Maire parle des logements sociaux.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que c'est pareil pour les autres. Si on ne force pas la vente pour des logements qui sont plus grand que 50 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup>, etc...il y aura des propriétaires qui achèteront une place de parking, et pas les deux et ils auront deux voitures. Le travail qui est fait est de dire aux promoteurs qu'ils doivent vendre les places de parkings qui correspondent au PLU et jusqu'ici ils le font et concernant les bailleurs sociaux, il a négocié avec le dernier bailleur social de la CCI que la place de parking en sous-sol avec ascenseur jusqu'aux appartements, soit à 12 euros par mois, de manière à ce que les gens qui louent un appartement ne soient pas obligés, mais aient envie d'avoir une place de parking en sous-sol et cela pour les logements sociaux. C'est un essai que l'on fait. Il précise qu'il a reçu un nouveau bailleur social qui travaille beaucoup sur Achères, à qui la ville a proposé d'aller jusqu'à zéro, alors ils ne sont pas tout à fait d'accord non plus, mais ils en ont tout à fait conscience, car Achères aussi a rencontré ce problème et les voitures sont dans la rue et 50 % des parkings sont inutilisés et cela est du gâchis. Le jour où les gens seront revenus qu'à une voiture dans les familles, qu'il y aura de l'auto partage ou pas du tout de voiture comme à Paris, mais à Paris, il y a le bus, le métro, etc...

Monsieur WASTL fait remarquer qu'il ne dit pas qu'il faut être comme Paris, mais quand Monsieur le Maire parle d'auto partage, et qu'avec des projets innovants il ne propose pas l'auto partage, effectivement on tourne en rond.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme que cela va être proposé car les deux aménageurs proposent cela.

Monsieur WASTL indique que sa dernière proposition porte sur le fait qu'il faut repenser le stationnement sur tout le quartier, car il va y avoir des effets de reports importants.

Monsieur RIBAUT – Maire répond d'autant plus si on n'oblige pas.

Monsieur WASTL dit que Monsieur le Maire part du principe qu'il faut faire des places parce que les gens ne changeront jamais de comportement, qu'ils habitent devant une gare ou pas.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que pas du tout.

Monsieur WASTL confirme que Monsieur le Maire raisonne comme cela. Il dit que « la vérité est au milieu du guet ». Il est très conscient et lui-même a une voiture, qu'il faut des places de stationnement, mais il est sensible au fait, que dans la mesure, où la ville fait un projet innovant devant une gare, il faut aussi amener les personnes à avoir non pas deux voitures, mais une voiture, c'est tout ce qu'il dit. Il espère que les zones de stationnement résidentiel et que les zones bleues sont prévues et qu'elles seront élargies au niveau du quartier. Une autre chose qui n'est pas prévue dans le projet, mais il pense que c'est important, c'est l'arrivée de la Rue Maurice Berteaux sur la Rue de la Gare. Actuellement, cela fonctionne mal avec les priorités à droite, et il serait bien que le projet prévoit un rond-point à ce niveau-là (devant chez le Notaire).

Monsieur RIBAUT – Maire prend note et dit que cela sera regardé.

Monsieur WASTL indique qu'il est prévu des passerelles supplémentaires au niveau de la SNCF et il demande si la ville a l'autorisation de la SNCF.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme qu'il y a eu des discussions avec la SNCF qui est d'accord pour regarder techniquement, des élargissements de piétons/vélos. Les voitures resteraient sur le même schéma qu'aujourd'hui par contre avec un encorbellement léger des piétons/vélos, mais qui reste à étudier, sur un ou deux côtés, cela n'est pas défini.

Monsieur WASTL indique qu'il est déçu car c'est un projet très traditionnel, sans plus-value énorme et sans aucune plus-value écologique, qui minéralise en plus largement un quartier qui il le rappelle est pavillonnaire et résidentiel.

Madame MUNERET remercie Monsieur le Maire car Andréy Dynamique n'avait pas pu être présente à l'occasion de la présentation en commission et Monsieur le Maire a appelé Andréy Dynamique pour présenter le projet avant qu'il soit présenté ce soir au Conseil Municipal.

Madame MUNERET indique qu'elle commencera par le point sur lequel elle a vu une avancée qui l'a satisfait et c'est une avancée sur le parking. Lors des premières discussions sur ce parking SNCF, il avait été dit qu'on ne pourrait pas l'avoir mutualisé avec les immeubles, c'était quelque chose sur laquelle, elle trouvait que c'était vraiment dommage et

là à priori c'est le cas, donc cela elle trouve que c'est plutôt une avancée, car cela permet d'avoir autre chose que du parking en surface.

Madame MUNERET indique que pour elle la problématique, ce n'est pas la problématique de choisir ce soir CITALLIOS ou NEXITY, puisqu'en fait c'est le cahier des charges qui dès le départ ne correspond pas à ce qui avait été promis à la population au moment du vote du PLU. Sur ce quartier de la gare au départ on était parti avec une urbanisation de 120 logements qui est devenue et on l'a appris par la presse à un moment donné sur 200 logements, puis un peu plus tard, c'est-à-dire à la première réunion que l'on avait eue pour la commission, l'on était à 260 logements. Aujourd'hui, elle constate que l'on est entre 280 et 300 logements.

Monsieur RIBAUT – Maire souhaite rétablir les choses, en disant que l'OAP qui avait été décidée avant cette municipalité et celle d'avant, où Madame MUNERET était avec lui en qualité d'Adjointe à l'Urbanisme, il s'agissait de 200 logements. Il n'a jamais été question de 120 logements.

Madame MUNERET confirme qu'au départ on était à 120 logements, lorsqu'elle était adjointe, et un juste milieu s'était trouvé à 200 logements. Elle constate que l'on est à pratiquement 100 logements de plus et elle trouve que c'est quand même une surdensification de ce quartier qui va avoir à la fois à accueillir les logements de la Rue de la Fontaine, les logements de la Rue Maurice Berteaux, les Sablons et de ce fait on va se retrouver avec un seuil des 15 000 habitants qui va être dépassé et qui ne correspondra pas à ce qui était prévu dans les engagements du PLU. C'est le vrai problème.

Monsieur RIBAUT – Maire précise qu'il a suffisamment démontré que l'on n'arriverait pas aux 15 000 habitants. Il demande s'il faut refaire une commission pour le redire, les calculs montrent que ce n'est pas possible avec les 1250 logements prévus s'ils sont faits, on arrivera de l'ordre de 14 500 habitants. On ne dépasse pas. Il ne faut pas écrire cela à tout vent, parce que c'est faux. Il faut se rappeler que dans les calculs, si on ne crée pas au moins 42 logements par an pour être précis, la population diminue de nouveau.

Madame MUNERET répond que l'on est largement au-dessus.

Monsieur RIBAUT – Maire fait remarquer que 42 logements par an c'est déjà énorme, cela veut dire que sur la période cela fait pas mal de logements. Il rappelle qu'à Andrézy à une certaine époque la population avait chuté. Avant d'arriver aux 14 500 habitants, il faut en faire. On est en dessous des 15 000 habitants comme on l'a mis dans les objectifs PLU et dans le PADD.

Madame MUNERET indique que lorsque l'on additionne la Chambre de Commerce et la Gare, on est déjà à plus de 40 logements par an.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que bien entendu, mais la livraison du projet de la gare est 2021.



Madame MUNERET indique que même si on divise par le nombre d'années, on est à beaucoup plus que ce qui était prévu. C'est démontré dans un tableau.

Monsieur RIBAUT – Maire rappelle que l'on est à 12 300 habitants aujourd'hui, on n'est pas à 14 500 habitants.

Madame MUNERET dit que le problème c'est que l'on va arriver à plus de 1400 logements avec ce qui est prévu aujourd'hui dans les différents projets, ce qui donne au-dessus de 15 000 habitants.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que non. Il rappelle que même les projets « vautours », c'est-à-dire les projets qui arrivent et qui ne sont pas prévus, car les promoteurs achètent des maisons parce qu'il y a des gens qui les vendent et ils ont le droit, c'est du droit privé et bien ces projets-là rentrent dans les calculs s'ils se font bien évidemment. On ne va pas s'amuser à en faire plus que prévu.

Madame MUNERET répond qu'aujourd'hui c'est ce à quoi s'amuse Monsieur le Maire puisque Monsieur le Maire en fait plus que ce qui était prévu dans le PLU.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que dans le PLU, il y a des veilles foncières qui ont été prévues. Ces veilles foncières sont prévues pour travailler sur des zones qui seront créées ou pas. Il faut imaginer si une zone d'aménagement importante se créait de manière privée et que des logements se fassent, cela remplacerait des logements qui ne se feraient pas ailleurs. Si des projets arrivent et qu'ils ne sont pas prévus, ils seront pris en compte dans les calculs.

Madame MUNERET indique que si des personnes peuvent croire ce que Monsieur le Maire est en train de dire, elle en tant qu'ancienne Maire-Adjointe à l'urbanisme, ne croit absolument pas à ce qu'il vient de dire, car c'est complètement faux, dans la mesure où des veilles foncières ont été mises, des nombres de logements à réaliser ont été mis en face, ce sont des documents qui ont été validés par l'Etat, par la Collectivité, ce ne sont pas simplement comme cela des mots que Monsieur le Maire a lâché, ce sont des choses qui ont été actées par les différentes assemblées délibérantes.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que c'est faux.

Madame MUNERET elle dit que ce que dit Monsieur le Maire est faux.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme que l'on a un engagement avec l'Etat que pour les logements sociaux.

Madame MUNERET demande à Monsieur le Maire de ne pas embrouiller tout le monde. Dans les veilles foncières, ce n'est absolument pas sur les logements sociaux, Monsieur le Maire a écrit clairement qu'à tel endroit, il ferait 35 logements, qu'à tel endroit il en ferait 20, qu'à tel endroit il en ferait 100. Ce sont des choses qui sont écrites et qui sont actées.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu’il s’est engagé sur un objectif de logements sociaux et plus précisément qu’à partir d’un objectif de 450 logements sociaux, il a dit qu’il ne ferait pas plus en moyenne bien entendu de 30 % de logements sociaux dans les opérations.

Madame MUNERET fait remarquer qu’il s’agit de 35 % et non 30 %.

Monsieur RIBAUT – Maire précise qu’il s’agit de 35 % sur les OAP, il faut relire le PADD et le PLU et il le connaît par cœur.

Madame MUNERET répond qu’elle aussi.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme que c’est 35 % sur les OAP et 30 % en moyenne sur la ville.

Madame MUNERET précise qu’une OAP c’est un synonyme des opérations que la ville doit faire. Dans les opérations que la ville doit faire c’est bien 35 %, c’est bien la même chose que les OAP.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que c’est 35 % sur des deux OAP seulement, ensuite c’est 30 % en moyenne et comme on a dit 30 % et c’est la ville qui a décidé et ce n’est pas l’Etat et bien cela fait une multiplication qui aboutit à 1250 logements. Le calcul est aussi simple que cela, mais l’engagement que l’on a, il n’est que sur les logements sociaux. Après, on pourra les réaliser. On a affiché des zones de veille foncière qu’on réalise ou que l’on ne réalise pas. Si sur une veille foncière on n’achète aucun terrain, aucune maison avec l’EPFIF, on ne le fera pas. Il n’y a pas d’engagement envers l’Etat là-dessus. Il faut quand même dire les choses.

Madame MUNERET répond qu’elle n’a pas dit qu’il y avait un engagement envers l’Etat, elle a dit qu’il y avait un engagement de la ville envers l’Etat, ce n’est pas l’engagement de l’Etat, c’est l’engagement de la ville.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme de la ville envers l’Etat.

Madame MUNERET demande pourquoi Monsieur le Maire fait délibérer les Elus du Conseil Municipal sur des veilles foncières s’il n’a pas l’intention d’utiliser ces veilles foncières.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu’il s’agit de zones de recherches, de zones d’études, de zones de projets.

Madame MUNERET répond que l’on doit croire Monsieur le Maire. Il fait délibérer les Elus sur des zones en écrivant qu’il souhaite les aménager et il donne un signe à l’Etat pour dire ces zones-là ce sont des zones que l’on veut urbaniser et l’a il dit qu’il a fait voter cela aux Elus, mais qu’ils ne doivent pas s’inquiéter car il ne s’en occupera pas et les Elus peuvent lui faire confiance.

Monsieur RIBAUT – Maire précise que les zones de veille foncière ce n'est pas cela. Les zones de veille foncière sont des zones sur lesquelles on va interdire des projets « vautours » notamment. C'est-à-dire que si jamais il y a des promoteurs qui arrivent et qui veulent faire sur une zone de veille foncière quelque chose, ils ne pourront pas le faire.

Madame MUNERET répond que ce n'est pas le rôle d'une veille foncière.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que si. D'ailleurs cela a bien servi, car il y avait des zones sur les bas coteaux qui étaient prises d'assaut par les promoteurs et cela on a aucun problème pour dire non. Maintenant, cela se fera dans les délais ou beaucoup plus tard, cela n'a aucune importance. Il s'agit de zones protégées. Il s'agit de zones projets, c'est comme cela.

Madame MUNERET répond qu'il ne s'agit pas de zones protégées. Il y a des appellations en urbanisme et il y a des outils autres pour faire des zones protégées. Elle demande pourquoi Monsieur le Maire ne met pas tout en veille foncière plutôt que de faire une AVAP.

Madame ALAVI demande si les propriétaires qui ont leur bien en veille foncière ne pourront pas vendre à un promoteur, mais ils ne pourront pas vendre du tout si la Mairie n'achète pas ou ne préempte pas.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'ils peuvent effectivement vendre, d'ailleurs sur les coteaux cela a été le cas d'une ou deux maisons.

Madame ALAVI répond qu'elle parle de la Société BOULET qui est en veille foncière, il y a 8 000 m<sup>2</sup> et ce n'est pas un particulier qui va acheter cela, donc c'est forcément un constructeur qui va acheter cela 8000 m<sup>2</sup>. Si Monsieur le Maire dit que cela ne peut pas être un promoteur privé, cela veut bien dire que la Mairie devra préempter et si elle préempte, elle a obligation de faire quelque chose avec le terrain, elle ne peut pas le laisser en jachère.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que la Mairie n'a aucune obligation d'acheter.

Madame ALAVI demande si une Mairie peut préempter et mobiliser les fonds de la ville.....

Monsieur RIBAUT – Maire répète que cela a été le cas pour deux maisons dans les Coteaux, où là on a dit c'est beaucoup trop tôt, c'est une zone projet et on verra plus tard. Il a toujours dit que ce serait la dernière zone qui serait étudiée, donc on a laissé les gens vendre. Il n'y a aucun problème, ils ont vendu leur maison, mais pas pour des projets promoteurs.

Madame ALAVI répond oui à des particuliers, mais là c'étaient des maisons individuelles. Les entrepôts BOULET ce n'est pas un particulier qui va acheter cela. Ce n'est pas un logement.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela peut être une entreprise. En l'occurrence sur ce cas-là, on est plutôt en positionnement de faire. Sur les Gaudines, cela a été le cas, il y a une entreprise qui s'est vendue il y a deux ans, et la ville n'est pas intervenue.

Madame MUNERET revient sur le projet de la gare et indique que sur l'uniformisation des projets proposés, elle est déçue, car elle trouve qu'il n'y a pas d'ambition pour la ville. Ce qui est très décevant, c'est qu'il y ait exactement, alors que ce sont des projets où justement les architectes pourraient aujourd'hui « s'éclater » un peu, là on prend exactement le même architecte que celui qui a fait la Chambre de Commerce. On prend les mêmes équipes et on recommence. Elle trouve que c'est dramatique pour une ville de se dire, que l'on a fait quelque chose et en plus on n'a même pas le recul pour se dire que cela a été réussi, car aujourd'hui cela se trouve sur des esquisses, mais dans la réalisation, on n'a pas de recul. Elle est allée voir sur internet ce que CITALLIOS avait fait, ce sont toujours les mêmes immeubles, c'est-à-dire des cubes et que l'on habille plus ou moins selon la ville. Il y a donc le problème de prendre la même équipe et l'autre souci c'est de se dire quand on voit les visuels, elle a l'impression d'être à Cergy-Pontoise. On va perdre complètement le caractère d'Andrésey, qui est plutôt un caractère champêtre. Là on a quelque chose de très minéral, comme le centre-ville a été minéral et cela lui fait mal au cœur, car c'est ce vers quoi on se dirige. Elle s'exprime aujourd'hui, car c'est son rôle de s'exprimer, et elle sait bien qu'elle est dans la minorité, elle va s'exprimer et voilà. Elle trouve dommage de ne pas avoir essayé de conserver le caractère d'Andrésey qui est un caractère assez ancien. On avait fait une ZPPAUP, on avait fait une AVAP et tout d'un coup on est capable de faire quelque chose comme on trouve dans les villes nouvelles. Elle trouve que c'est de la facilité pour CITALLIOS d'avoir proposé à la ville d'Andrésey ce genre de chose et de l'avoir accepté. Elle trouve qu'il y a trop de densification, que l'on va avoir un paysage qui va être très minéral et c'est dommage pour Andrésey, c'est ce qui lui pose le plus de problèmes.

Madame MUNERET indique qu'elle n'a pas compris comment les riverains avaient été associés à la démarche. Elle avait insisté notamment lorsqu'elle avait remis les pétitions en demandant qu'il y ait une vraie concertation à la fois des Elus de l'opposition et à la fois des riverains avant que des projets soient élaborés. Or, là pour permettre ce choix, il y a eu obligatoirement un cahier des charges qui a été élaboré et donc le projet, même si après à la marge cela changera, mais très peu, elle souhaite savoir de quelle façon les riverains ont été consultés.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que les riverains ont été consultés sur le plan théorique d'aménagement.

Madame MUNERET demande quels riverains.

Monsieur RIBAUT – Maire répond les riverains de la Closerie des Valences, côté Rue Jean-Philippe RAMEAU, ainsi que des riverains côté gare ancienne pour leur parler des éventuelles options à prendre ou à ne pas prendre.

Madame MUNERET demande si les riverains de la Rue Maurice Berteaux, de la Rue des Valences ont été consultés, elle est étonnée car des riverains de la Rue Maurice Berteaux qui lui ont envoyé des messages n'ont pas été consultés.

Monsieur WASTL indique qu'il habite la Rue Maurice Berteaux.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que Monsieur WASTL n'est pas concerné directement par le projet.

Monsieur RIBAUT – Maire indique qu'il trouve amusant d'entendre ce qu'il vient d'entendre. Il a fait un certain nombre de réalisations avec Madame MUNERET. Ce qui a été fait est pas mal jusqu'ici et il n'a pas l'intention de faire différemment. Le caractère d'Andrézy et ce qui a été fait jusqu'ici est plutôt réussi et il n'a pas changé d'avis parce que Madame MUNERET est dans l'opposition.

Madame MUNERET indique qu'elle est très étonnée de voir le projet que montre Monsieur RIBAUT, quand elle voit ce qui a été réalisé ensemble pour les Jardins Maupassant. Quand elle voit ces cubes, elle est inquiète et la densification est beaucoup plus importante qu'elle ne l'était à l'époque où il y a eu ces réalisations.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que la Chambre de Commerce c'était pareil, elle a une OAP à 289 logements pour être précis. La densification dont on a parlé tout à l'heure est assez faible sur la chambre de commerce. Après, il y a une manière de réaliser les choses.

Madame MUNERET indique que cette sur densification va amener trop d'habitants rapidement. Par ce projet, il y a plus de 600 habitants qui vont arriver. Ces 600 habitants vont avoir des véhicules, mais ils vont aussi avoir à prendre en train. Cela veut dire qu'ils vont circuler, prendre les transports qui sont déjà saturés et ils vont retrouver une station plus loin, à la halte Maurecourt, plus de 600 habitants du projet de la CCI également qui auront aussi à prendre le train. Donc sur cette ligne qui est saturée, en l'espace de 4 ans, on va mettre 1200 personnes en plus avec d'autres projets qui sont des projets privés. Elle trouve que tout cela pose aussi un vrai problème. Si les gens peuvent difficilement prendre les transports en commun, ils se dirigeront de nouveau vers les véhicules et quand on voit que souvent le matin maintenant sur le CD 55, à partir des Charvaux cela commence déjà à bouchonner, on peut craindre qu'avec toutes ces nouvelles habitations, on ait de véritables problèmes. Ce projet étant très dense, il va engendrer des difficultés à la fois sur les infrastructures, à la fois dans le collège, à la fois dans les écoles et sur toutes les structures qui seront nécessaires autour.

Madame MUNERET indique qu'elle n'a pas compris dans le projet où se trouvaient la résidence étudiante, la crèche et les commerces. Elle demande que le plan soit remontré.

Monsieur RIBAUT – Maire indique que les commerces et services se trouvent sur le côté place nord qui est créé, côté Rue de Triel. Il y a le rond-point. En face du rond-point, il y a le parking public avec l'accès parking public et autour de cette place vont être créés à priori, un centre de petite enfance, certainement le Service de Police Municipale, peut-être la Poste, la ville est en négociation avec eux, une maison médicale pour l'aspect services, et pour

l'aspect commerce cela reste à développer. Il y a une étude sur le commerce global qui a été lancée sur Andrésy et notamment liée avec l'aménageur on étudie en plus cette zone-là. Il précise également qu'il y aura aussi des commerces du côté de la gare ancienne en continuité de la boulangerie.

Madame MUNERET demande confirmation sur le fait que les commerces et services représentent environ 900 m<sup>2</sup>.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que CITALLIOS propose 900 m<sup>2</sup> et la ville dans le cahier des charges prévoyait 2000 m<sup>2</sup>. Il faut étudier maintenant ce qui peut se mettre et ne pas se mettre. Le centre petite enfance se fera.

Madame MUNERET demande s'il sera public ou privé.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il sera privé.

Madame MUNERET demande s'il y a déjà des contacts qui ont été pris pour cette crèche privée.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que plusieurs organismes sont intéressés, on verra cela avec l'aménageur.

Monsieur WASTL demande ce qu'il en est concernant la résidence étudiante.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela se discute. A l'origine, les deux aménageurs la proposaient côté gare ancienne et en fait ce qu'ils disent c'est que sur le plan de la gestion, du gardiennage, de la surveillance, ils préfèrent avoir les logements sociaux et la résidence étudiante dans le même univers, pas forcément collé, mais dans le même univers et pas des deux côtés. Ils préconisent plutôt que logements sociaux et étudiants soient plutôt côté nord que côté sud.

Monsieur WASTL demande si l'on va regrouper tous les logements sociaux.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela reste à voir, là on est sur des principes d'aménagement. Pour avoir les deux, ils préfèrent les gérer sur le même côté.

Madame MUNERET indique comme elle l'avait dit pour la Chambre de Commerce, et pense que vendre de la résidence « étudiants », cela permet de vendre du logement social, sans dire que c'est du logement social. On dit qu'il y aura une résidence intergénérationnelle à la Chambre de commerce comme cela on ne donne pas le nombre exact de logements sociaux et là on dit qu'il y aura une résidence étudiante pour 50 logements, cela fonctionne difficilement lorsque l'on est en dehors des pôles universitaires, cela sera très rapidement en fait du logement social, très bien cela fera 100 logements sociaux qui ne seront pas spécialement étudiants. C'est cela que l'on ne veut pas dire.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que l'on verra à l'évolution.

Madame MUNERET demande quel est le nombre de places prévues sur cette crèche privée.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela reste à étudier, mais c'était de l'ordre de 50/60 places.

Madame MUNERET indique qu'elle a été interrompue quand elle parlait de la concertation et où Monsieur le Maire a dit qu'il avait vu un certain nombre de personnes, alors que des personnes de la Rue Maurice Berteaux, lui ont dit qu'elles n'avaient pas été concertées. Elle demande si maintenant sont prévues des dates de concertation et de présentation pour l'ensemble des riverains que ce soit la zone de la gare de façon assez large, l'avenue des Coutayes, l'Avenue Maurice Berteaux.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que bien sûr une concertation large sera prévue, mais aujourd'hui ce qu'il veut c'est de pouvoir signer le Traité de Concession d'Aménagement avec l'Aménageur choisi et il reste à mettre au point toute cette phase-là et c'est pour cela qu'il fallait faire maintenant le Conseil Municipal, car il faut ce délai-là pour pouvoir signer le Traité et si ce n'est pas juste avant l'été, ce sera après l'été, mais il faut avoir le temps de négocier tout cela. Après, le vrai travail va commencer avec l'Aménageur sur les plans d'avenir et la concertation après. Ce sera à partir du dernier trimestre de l'année.

Madame MUNERET dit que les choses seront quand même figées. Ce que l'on va demander aux riverains à la marge, c'est de voir si l'immeuble tel qu'il est placé leur plaît ou pas, mais il n'y a pas eu de concertation par rapport au nombre de logements à réaliser, par rapport au type de logements. Elle demande combien d'immeubles seront construits, est-ce 14 immeubles ?

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il y a des tout petits à droite sur le plan.

Madame MUNERET fait remarquer qu'il y a quand même des R + 2.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que non, car ils sont au-dessus des parkings.

Madame MUNERET demande s'ils font quand même R + 2, qu'ils soient au-dessus des parkings ou pas, ils font toujours R + 2.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela peut être du R+1.

Madame MUNERET indique qu'il est écrit à droite de la photo R + 2 + attique.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que non pour les petits au-dessus des parkings, ce sont des R + 1.

Monsieur ANNE indique que c'est de l'autre côté qu'ils sont plus haut.

Madame MUNERET demande confirmation sur le fait que  $R + 1 + \text{attique} = R + 2$ .

Monsieur RIBAUT – Maire répond par l’affirmative.

Monsieur ANNE confirme que c’est ce qui est montré sur la photo.

Madame MUNERET fait remarquer que tout cela pour dire que la concertation sera autour ou pas de l’avancement des immeubles, mais cela s’arrêtera à une concertation légère.

Monsieur BAKONYI indique que Monsieur le Maire ne sera pas étonné qu’il y ait une voix divergente à Andrésy Dynamique. Quand on voit que Madame MUNERET donne des leçons de beauté après avoir fait avec tellement d’innovations le quartier du collège, donné à NEXITY, franchement ce soir il s’interroge. Il y avait NEXITY et BOUYGUES, mais quelle innovation dans le quartier de l’ancien collège en termes d’habitat. Quand il entend Madame MUNERET dire les logements sociaux, des hésitations sur les résidences étudiantes, il se demande quand même dans quel pays on vit et dans quelle ville on vit aujourd’hui. Il pense qu’il y a des étudiants Andrésiens qui veulent aujourd’hui trouver des logements pour étudier et pour ne plus rester chez eux, car ils ont envie d’un peu d’indépendance. Effectivement, c’est un risque à prendre, oui c’est un risque à prendre et il demande aux Elus de le prendre. Il précise qu’il votera pour ce projet même s’il trouve que l’architecture peut être franchement améliorée. Il en parlera à la fin sur la concertation.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que les propositions d’aménageur ne sont pas un dessin d’architecte définitif. Il le dit même pour NEXITY. Il s’agit également de problèmes objectifs, subjectifs et de goût. NEXITY avait dit qu’ils pouvaient retravailler avec l’architecte, ce en quoi ils ont raison.

Monsieur BAKONYI indique qu’il faut du beau et du recherché à Andrésy. Bien sûr on parlera d’équilibre financier, mais aujourd’hui, il faut que l’on arrive à construire du beau, parce que si Monsieur le Maire veut arriver à faire passer ce projet, il faut de l’appropriation. Aujourd’hui, il est facile de s’opposer à tout quand on a toujours défendu pour aller vers 15 000 habitants, n’empêche qu’aujourd’hui pour que cela passe, il va falloir que les habitants acceptent ce projet, donc il va falloir aller encore plus loin dans la concertation. C’est pour cela que ce soir, il propose de créer une commission extra-municipale avec les Elus volontaires avec les commerçants de la ville, les entreprises de la ville et les habitants de la ville quels que soient leur quartier pour que ce projet soit un projet d’adhésion et non pas de rejet. Il a quelques questions à poser en particulier sur les voiries. Il est quand même surpris que l’on n’élargisse pas le pont. Cela lui pose un vrai problème car en termes de trafic, cela lui paraît extrêmement compliqué de ne pas avoir le doublement des voies pour les véhicules. Ensuite, on ne parle pas de financement, mais par rapport à la CU GPSEO, quelle est la ville de la CU sur ce nouveau quartier et quels vont être les financements de la CU pour justement les réfections de voiries.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que la CU est totalement dans le coup même si on a la maîtrise d’ouvrage, car quand on avait démarré l’opération du temps de la CA2RS, sachant que la fusion venait, le Président de la CAR2S, qui est le même aujourd’hui pour la



CU, avait dit qu'il valait mieux prendre la maîtrise d'ouvrage de manière à ce que la ville puisse faire l'opération. Toutefois, la ville ne pouvait pas la faire seule pour deux raisons principales. La première c'est que le STIF et le parking public de la SNCF sont forcément de la compétence de la Communauté Urbaine et tout ce qui est voirie reste de la compétence de la Communauté Urbaine. On développe ce projet toujours avec la CU GPSEO. La ville a la Maitrise d'Ouvrage, mais la Communauté Urbaine est complètement intégrée dans l'opération. Par contre, pour le moment l'objectif poursuivi est que cette opération soit une opération blanche à la fois pour la ville et à la fois pour la Communauté Urbaine.

Monsieur BAKONYI revient sur les logements étudiants. Si on crée des logements étudiants à Andrésy, il va falloir apporter des mesures complémentaires. Le combat pour l'amélioration du cadencement de la ligne J qui est la contrepartie naturelle de l'arrivée d'Eole pour faciliter justement les accès aux pôles universitaires, le développement des transports en bus le week-end dont le dimanche en relation avec le STIF puisque c'est absolument indispensable pour que les jeunes Andrésiens et ils n'ont pas besoin d'être étudiants, mais aussi pour que les étudiants puissent en bénéficier et surtout et il est étonné que l'on n'en ai pas encore parlé, la création d'un critère et c'est pour lui le plus important, de priorité d'accès au logement pour les étudiants Andrésiens, avec une baisse significative des loyers proposé par rapport aux nouveaux habitants, comme cela se fait déjà dans d'autres communes. Il pense qu'aujourd'hui, pour ce nouveau quartier et c'est encore un vecteur d'appropriation, il faut absolument que les Andrésiens puissent être prioritaires, que ce soit dans la résidence étudiante, dans la construction de logements et dans les commerces. Et pour que les Andrésiens puissent se l'approprier, il faut pouvoir proposer des tarifs plus attractifs sur les locations et sur les prix de vente. On l'a vu dans les communes voisines, où l'on propose moins 20 % sur l'achat d'appartements aux habitants de la population de leur propre ville. Aujourd'hui, même si c'est une question d'équilibre financier, il faut demander à l'opérateur et à l'aménageur de faire des propositions pour que les Andrésiens investissent dans ce nouveau projet.

Madame MUNERET dit que cette différenciation est impossible.

Monsieur BAKONYI répond que cela existe et que c'est permis. Madame MUNERET n'a qu'à regarder dans d'autres villes.

Madame MUNERET répond que c'est de la discrimination. Certaines villes le font, mais ce n'est pas légal de faire ce genre de chose, car c'est de la discrimination. Pourquoi on favoriserait un Andrésien plutôt qu'un Conflanais.

Monsieur BAKONYI répond que c'est simplement un parti pris politique.

Madame MUNERET répond que l'on n'en est pas là.

Monsieur BAKONYI confirme que c'est simplement un parti pris politique, mais Madame MUNERET privilégie l'arrivée de nouveaux habitants à Andrésy, ce qui est très bien.

Madame PERROTO dit que ce n'est pas légal.

Monsieur BAKONYI répond qu'il ne connaît pas la loi. Tout ce qu'il sait c'est qu'aujourd'hui, il y a des villes qui le font.

Madame ALAVI demande si la ville paie la différence au promoteur.

Monsieur BAKONYI le confirme. Il dit que la ville d'Achères l'a fait. La ville de Poissy l'a fait. C'est un équilibre avec le Promoteur et l'aménageur. Maintenant si la ville préfère faire venir des habitants extérieurs...

Madame PERROTO précise que c'est la ville qui compense.

Monsieur BAKONYI répond que c'est la ville et l'aménageur dans l'équilibre financier du projet.

Madame PERROTO répond que c'est donc les impôts locaux.

Monsieur BAKONYI demande si ce n'est pas plus avantageux d'agrandir l'assiette fiscale à 15 000 habitants que de rester à 12 400 habitants. Il met juste cette question en réflexion.

Monsieur BAKONYI indique concernant les commerces, que Monsieur le Maire a parlé d'une Poste, de services qui sont assez classiques. Il demande s'il va y avoir des accès au numérique. Il demande si on peut imaginer comme la SNCF l'a développé à Conflans des espaces de travail partagé.

Monsieur RIBAUT – Maire confirme que la ville travaille sur des espaces de « coworking ».

Monsieur BAKONYI indique que les commerces d'Andrésy dans certains quartiers sont en difficulté que ce soit en centre-ville ou aux Charvaux. Il demande si la ville a encore une ambition particulière pour que les commerçants qui s'installeront dans le quartier de la gare puissent devenir une locomotive pour justement redynamiser les deux autres centres commerciaux.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que l'on a d'une part le travail à faire avec l'aménageur sur la recherche de commerçants. On a déjà une à deux propositions pour s'installer dans ce quartier. D'autre part, on vient de lancer une étude globale sur la ville sur l'économie locale. Il précise que ce sujet sera évoqué un jour en Conseil Municipal.

Monsieur BAKONYI indique qu'en conclusion dans une volonté d'équilibre financier de l'opération, il faut être innovant et aller encore plus loin dans la création d'une belle architecture pour ce quartier, parce qu'il faut être aussi respectueux de l'environnement, mais aussi de la ville et là il y a beaucoup de travail à faire. Faire une concertation innovante en

investissant l'ensemble des Andrésiens et franchement il demande à Monsieur le Maire de convaincre les Andrésiens que cette ambition elle a vraiment un intérêt pour la ville.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il ne peut qu'être d'accord avec cela.

Madame MUNERET indique que dans ce qu'a dit Monsieur BAKONYI, il y a des choses qui ne sont évidemment pas du ressort de la collectivité et c'est là où est le problème. On parlait des transports, de la possibilité de faire des aménagements, il faut quand même se souvenir que sur ce problème de réalisation de logements aujourd'hui, l'Etat n'a pas respecté ce qu'il devait faire. La ville a signé une Opération d'Intérêt National (OIN) et cette OIN sur la Seine aval disait que l'Etat devait réaliser les transports, les infrastructures, et proposer de l'emploi et en contrepartie les collectivités devaient réaliser du logement. Cela était l'ambition. Sauf que pratiquement toutes les collectivités ont joué le jeu sur les Yvelines, ont réalisé un grand nombre de logements ou sont en train de réaliser beaucoup de logements, on se trouve sur une Seine aval où tous les logements vont être à vendre et à louer en même temps, avec des saturations extraordinaires, alors que l'Etat n'a absolument rien réalisé de ce qui était prévu. On n'a pas eu d'amélioration des transports, on n'a pas d'amélioration des infrastructures routières. On n'a pas d'amélioration au niveau évidemment de l'emploi. La problématique étant que comme l'Etat n'a pas respecté ses engagements, elle trouve que les collectivités ne devraient pas faire plus que ce qu'elles avaient prévu de faire au départ. Cela ferme la boucle de ce qu'elle a dit tout à l'heure.

Monsieur RIBAUT – Maire indique qu'il ne veut pas défendre l'Etat, mais ce n'est pas tout à fait vrai. C'est-à-dire qu'il y a effectivement une réalisation de logements qui se fait en Seine aval. Une des grandes raisons pour lesquelles, on nous a tous poussé à créer une Communauté Urbaine c'est bien effectivement de pouvoir gérer l'emploi sur la Seine aval de manière cohérente. Concernant l'arrivée d'Eole, il est tout à fait d'accord sur le lancement de la ligne J et sur le raccordement de la ligne J. Ce sont des choses sur lesquelles il travaille, car Eole est décidé et va arriver. Concernant le PADD, on le voit bien arriver sur la CU, sur l'amélioration des transports y compris la ligne J et surtout les problèmes de rabattement de la rive droite sur la rive gauche. Ce sont des sujets importants qui sont pris en compte et notamment avec tous les aménagements des quartiers, soit d'affaires, soit de sociétés autour d'Eole, ce qui pour la rive droite et pour Andrézy est plutôt une bonne chose, qu'Andrézy reste plutôt résidentiel et plutôt autour de la Seine tout en pouvant profiter de l'emploi et des transports. Concernant le routier, il veut bien, mais faut-il mettre sur la table l'histoire du pont d'Achères, faut-il mettre sur la table l'histoire de l'A 104, faut-il mettre sur la table toutes ces améliorations routières qui quand même quelque part seraient importantes et il ne parle que de notre secteur, car si on va un peu plus loin dans la Seine aval, il pense que l'on serait d'accord pour beaucoup d'entre nous. Il croit qu'il faut que dans le temps tout se mette en place. Un des avantages que l'on voit arriver avec la CU, la Région, le Département et l'Etat, mais il est assez d'accord pour dire que l'Etat balance tout sur la CU, la Région et le Département, mais qu'à partir de là, les choses soient effectivement prises de manière cohérente. Après dans le temps, cela va se mettre en place, cela n'empêche pas qu'il faut créer des logements. Quand on voit le projet de la gare, c'est 2020/2021, si tout va bien pour son démarrage. La première tranche ne sera pas livrée avant la fin 2020.

Monsieur PRES indique pour rebondir sur la proposition de Monsieur BAKONYI, il rappelle que le groupe AER avait demandé lors du Conseil Municipal du 29 mars 2017, mais Monsieur le Maire n'y était pas, la mise en place d'une commission projets immobiliers qui aille au-delà de la gare et de la proposition faite par Monsieur BAKONYI, mais qui soit quelque chose qui intègre l'ensemble des projets immobiliers et donc en intégrant commerçants et habitants. Il précise que la concertation qui a eu lieu pour la Chambre de Commerce est uniquement le fait des riverains et c'est parce que les riverains ont fait un travail de 18 mois et ont poussé fort qu'ils ont pu rentrer en contact avec l'architecte et que de nombreuses choses ont été modifiées sur le projet.

Monsieur PRES indique qu'il a d'autres questions sur le commerce et la maison médicale qui est portée par un laboratoire et il demande confirmation.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'un laboratoire se montrerait porteur de cette affaire. On ne l'a pas recontacté depuis car ce n'était pas décidé, mais maintenant il va reprendre ces contacts-là.

Monsieur PRES indique que par contre dans la mesure où Andrézy est une petite ville et qu'il y a déjà un laboratoire d'analyses médicales Boulevard Noël Marc, si c'est le même tant mieux, si ce n'est pas le même espérons que cela ne lui fasse pas concurrence parce que pour le coup être près de la gare, très clairement le matin à 7 h 00 et 8 h 00, il va perdre beaucoup de monde. Si c'est le même tant mieux, on verra.

Monsieur PRES indique concernant la passerelle piétonne que l'on voit que la passerelle est de travers, cela veut dire qu'elle est modifiée dans cette perspective par rapport à la passerelle existante.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que c'est une option mise sur les premiers projets présentés, mais pour le moment elle n'est pas prévue. Cela voulait dire une passerelle du jardin haut directement sur les quais de l'autre côté, mais pour le moment ce n'est pas prévu. C'est une option.

Madame ALAVI demande si c'est en plus de la passerelle déjà existante.

Monsieur RIBAUT – Maire indique que c'est une proposition qui serait faite à la SNCF, mais il ne croit pas que la SNCF adhère. Ils ne le feront pas, mais pourquoi pas le proposer.

Monsieur PRES demande concernant les aspects progressifs et il a bien compris que sur la partie closerie des Valences qui appartient à la closerie des Valences, on a toutes les maisons R + 1, sauf qu'aujourd'hui il lui semble qu'à la dernière assemblée générale de copropriété, ils ont refusé la vente. Cela sous-entend que s'ils persistent à refuser on aura toujours ce que l'on a actuellement l'espèce d'espace vert, de terrain vague et que l'on commencera directement par des R + 2, donc on aura fatalement moins de progressivité.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu’il n’a pas l’information de Monsieur PRES. Ils en ont peut-être parlé, mais ce n’est pas une décision pour le moment puisqu’il n’y a pas eu de proposition. On n’en est pas là, mais ils pourront refuser. On a toujours dit que ce serait une option et c’est une option, sauf la petite partie en vert en forme de queue de billard. Il s’agit d’un oubli de restitution de foncier à la ville. Cela ne pose pas de problème. Par contre l’espace vert reste de leur décision.

Monsieur PRES indique que l’OAP proposait 200 logements, on est à 300 logements. Il s’interroge sur le fait que l’OAP est un élément opposable légalement, c’est-à-dire qu’on peut le prendre et dire que l’on avait 200 logements, et là aujourd’hui dans le projet on a 300 logements.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que cela a été étudié dans le cadre de la Chambre de Commerce où c’était le même problème.

Monsieur PRES répond que justement pour le moment sur la Chambre de Commerce il n’y a pas eu de permis de construire, donc on ne sait pas ce que cela peut donner en termes de recours. D’autre part, comment on intègre cela avec la demande du SDRIF, justement d’avoir une plus grande densité comme on le demandait tout à l’heure. Comment on peut avoir des choses aussi divergentes les unes par rapport aux autres et comment cela s’articule, cela l’intéresse de le savoir ultérieurement, car il a du mal à comprendre.

Monsieur ANNE donne lecture du projet de délibération.

### **DELIBERATION**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 10 septembre 2015, le Conseil Municipal a acté le principe de la passation d’une concession d’aménagement en application des articles L.300-1 et suivants du code de l’urbanisme pour le projet d’aménagement du secteur de la gare. Cette même délibération a autorisé Monsieur le Maire à lancer ladite procédure, en application des articles R.300-4 à R.300-11 du code de l’urbanisme, en vue de retenir un aménageur et désigné Monsieur le Maire en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec un ou plusieurs aménageurs et à signer le traité de concession d’aménagement finalisant la procédure.

Suite à cette délibération, la Ville d’Andrésey a lancé un avis d’appel public à candidature publié au Bulletin Officiel des Annonces Marchés Publics (BOAMP), le 30 septembre 2015, sous la référence n° 15-148618, ainsi qu’au Journal Officiel de l’Union Européenne (JOUE), le 3 octobre 2015, sous la référence n° 2015/S 192-346860, et enfin dans la revue le Moniteur des Travaux Publics, le 9 octobre 2015. A la date limite de réception des candidatures, le 25 novembre 2015 à 12h00, onze candidatures ont été reçues par la Ville d’Andrésey. Après invitation à soumissionner adressée à l’ensemble des candidats et publication du dossier de consultation en ligne, seuls deux aménageurs ont remis une offre, le 15 septembre 2016 à 12h00.

Il s'agit de SNC Villes & Projets du Groupe « Nexity », et de la société d'économie mixte « Citallios ». Après avis favorable de la commission d'aménagement réunie le 12 Décembre 2016, Monsieur le Maire a engagé librement les discussions avec les deux aménageurs en vue de choisir l'aménageur répondant le mieux aux besoins de la Ville d'Andrésey.

Au terme de la phase de discussions avec les aménageurs, la Ville d'Andrésey a réalisé une analyse comparative des différentes propositions sur la base des critères de choix suivants, énoncés dans le dossier de consultation :

Critère n° 1 pour 10% de la note - Capacités techniques et financières du candidat ;

Critère n° 2 pour 10% de la note - Aptitude à conduire l'opération ;

Critère n° 3 pour 40% de la note - Résultat, cohérence et pertinence du bilan financier ;

Critère n° 4 pour 30% de la note - Engagement du candidat à assurer la qualité urbaine du projet ;

Critère n° 5 pour 10% de la note - Engagement du candidat à s'inscrire dans une démarche de développement durable itérative.

Aussi, Monsieur le Maire informe qu'en application de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme, il appartient aujourd'hui au Conseil Municipal de choisir le concessionnaire de la concession d'aménagement du quartier de la Gare, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le Traité de Concession d'aménagement.

Monsieur le Maire rappelle les principaux éléments du dossier de consultation :

- Construction d'environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements dont 35% de logements sociaux avec une résidence étudiante ;
- Construction d'environ 2 000 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services
- Construction d'un parc relais de minimum 170 places
- Requalification des voiries liées à l'opération (rue Jean-Philippe RAMEAUX, rue de Triel, rue des Valences)
- Aménagement d'espaces publics piétonniers et cyclables
- Création d'une place et requalification de la place de la gare existante

Monsieur le Maire indique que suite au rapport d'analyse des propositions des aménageurs, la société d'économie mixte Citallios ressort comme étant l'aménageur ayant proposé l'offre la plus avantageuse au regard du programme et des critères de choix susvisés.

Monsieur le Maire explique que l'écart de points entre les candidats s'est principalement creusé sur les critères n°2 (aptitude à conduire l'opération : 5/10 pour SNC Villes et Projets et 8/10 pour Citallios) et n°4 (qualité urbaine du projet : 14/30 pour SNC Villes et projets et 26/30 pour Citallios).

En effet, le candidat SCN Villes et Projets du groupe Nexity propose des modalités d'acquisition du foncier de la ville conditionné à l'acquisition du foncier privé et n'accepte pas de se voir déléguer le droit de préemption urbain et, le cas échéant, la procédure de déclaration d'utilité publique comme demandé par la Ville dans le projet de traité de concession.

De plus, certains aspects de la proposition de ce candidat ne respectent pas le PLU et ne répondent pas au programme de l'opération (non-respect du nombre de place de stationnement du parc relais, proposition d'une résidence intergénérationnelle à la place d'une résidence étudiante, SDP de logements bien supérieure à la demande de 18 000m<sup>2</sup>), non-respect des principes d'aménagement de la Rue Jean-Philippe RAMEAU.

A contrario, la société d'économie mixte Citallios respecte davantage le programme en étant proche de la SDP de logements demandée, en respectant le nombre de place demandé pour le parc relai, en proposant une résidence étudiante si nécessaire évolutive en logement destinés à la colocation, en respectant la progressivité attendue par la Ville le long de la Rue Jean Philippe Rameau, progressivité justifiée par l'insertion de l'opération d'aménagement dans un quartier pavillonnaire (ce que ne fait pas la SNC villes et projets), aménagement attendu de la Rue Jean-Philippe RAMEAU.

Par conséquent, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de choisir la société d'économie mixte Citallios comme concessionnaire de la concession d'aménagement du quartier de la Gare, et d'autoriser Monsieur le Maire à continuer les discussions avec le concessionnaire pour finaliser la rédaction du traité de concession d'aménagement en vue de sa signature.

Le rapport d'analyse des propositions des aménageurs ainsi que le projet de traité de concession d'aménagement sont consultables en Direction Générale.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 300-4 et suivants relatif aux concessions d'aménagement, et R 300-4 à R 300-11,

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

Vu l'avis favorable de la Commission d'aménagement du 12 décembre 2016, relatif à l'admission des deux candidats aux discussions,

Vu la délibération n° 7 du 10 septembre 2015 du Conseil Municipal relatif au lancement d'une consultation visant l'attribution d'une concession d'aménagement pour le projet de restructuration du secteur de la Gare,

Vu la délibération n° 8 du 10 septembre 2015 du Conseil Municipal portant création de la commission d'aménagement,

Vu la délibération n° 5 du 10 septembre 2015 du Conseil Municipal autorisant Monsieur le Maire à signer une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage avec la Communauté d'agglomération des deux rives de seine pour le projet de restructuration du secteur de la Gare.

Vu le rapport d'analyse des propositions des aménageurs,

Vu le projet de traité de concession d'aménagement du candidat citallios,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et de la commission d'aménagement en date du 19 mai 2017,

Considérant le rapport d'analyse des offres des aménageurs, et sur proposition de Monsieur le Maire, il convient de désigner la société d'économie mixte Citallios, sis 28 boulevard Emile Zola, 92020 Nanterre, comme concessionnaire de la concession d'aménagement du secteur de la Gare,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>MAJORITE (AOC)</b>   | <b>23 VOIX POUR</b>                  |
| <b>OPPOSITION (AD)</b>  | <b>05 VOIX CONTRE et 1 VOIX POUR</b> |
| <b>OPPOSITION (AER)</b> | <b>04 ABSTENTIONS</b>                |

**Soit 24 VOIX POUR et 05 VOIX CONTRE**

DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : de désigner la société d'économie mixte Citallios, sis 28 boulevard Emile Zola, 92020 Nanterre, comme concessionnaire de la concession d'aménagement pour le projet de restructuration du secteur de la gare.

Article 2 : de charger Monsieur le Maire de la bonne application de la présente en l'autorisant à signer tous actes afférents.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est suspendue à 22 h 15.**

**Questions orales :**

**Servitude de marchepied sur le projet trek'île**

Monsieur PRES indique qu'il a vu passer deux grosses barges il y a quelques jours et il a appris par les riverains qu'il y avait une réunion hier sur la servitude de marchepied avec des doutes encore une fois avec le passage de véhicules sur la servitude de marchepied.

Monsieur MAZAGOL demande ce que veut dire des doutes.

Monsieur PRES répond qu'à priori la ville envisage de faire passer des véhicules à moteur sur cette servitude.

Monsieur MAZAGOL répond que vu le bazar déposé par certains riverains, il pense que l'on va avoir du mal à le faire à la brouette. Effectivement, il y aura une petite benne qui va passer pour ramasser tous les détritiques qui sont déposés, tous les grillages, tous les poteaux, tout ce qui est à enlever, les briques, les ardoises, les débris de construction, etc...



Monsieur PRES demande à Monsieur MAZAGOL comment on peut passer sur un terrain privé sans l'autorisation des propriétaires.

Monsieur MAZAGOL répond que le terrain privé sur lequel il y avait beaucoup à déménager l'a été avec l'autorisation du propriétaire.

Monsieur PRES demande comment est passé le véhicule et par où ?

Monsieur MAZAGOL répond qu'il est passé sur la Seine et ensuite sur la servitude de marchepied.

Monsieur PRES fait donc remarquer que l'on a eu un véhicule à moteur sur la servitude de marchepied malgré l'interdiction de la loi et des jurisprudences.

Monsieur MAZAGOL répond que c'est un tout petit tracteur.

Monsieur PRES indique que pour lui un véhicule motorisé à un moteur.

Monsieur MAZAGOL précise que l'on ne pourra pas ramasser la quantité de débris avec une brouette.

Monsieur PRES répond que la ville est donc en violation de la loi, mais pour se faciliter la tâche.

Monsieur MAZAGOL répond que l'on n'est pas en violation de la loi. La Société qui gère la servitude de marchepied a le droit pour l'entretien de passer avec des petits véhicules motorisés. Pour dessoucher, on ne va pas passer avec des gros moteurs, on va juste avoir des petites « déssoucheuses » qui vont raboter les troncs qui ont été coupés.

Monsieur PRES souhaite que Monsieur MAZAGOL lui donne le texte. La loi c'est la loi, on n'invente pas des choses. Soit cela repose sur une base légale, soit il n'y a pas de base légale.

Monsieur RIBAUT – Maire répond que la seule base légale, c'est que la ville a l'autorisation du Préfet et de Voies Navigables de France.

Monsieur PRES dit qu'il souhaite voir les documents.

Monsieur RIBAUT – Maire répond qu'il les aura. Pour que la ville soit gestionnaire de la servitude de marchepied, elle a eu cette autorisation officielle et donc elle met en œuvre l'autorisation officielle.

Monsieur PRES demande si la ville souhaite dessoucher un arbre qui maintient la berge.

Monsieur MAZAGOL répond qu'il n'y a aucun dessouchage qui est fait, il s'agit de raboutage. Les racines ne sont pas touchées et elles resteront dans le sol pour justement maintenir la berge.

Monsieur PRES demande si sur le marchepied absolument rien ne sera posé tout le long.

Monsieur MAZAGOL demande de quoi il s'agit.

Monsieur PRES répond aucun artificiel etc...

Monsieur MAZAGOL répond que non, pas pour l'instant. La ville est en discussion actuellement avec le SMSO pour éventuellement voir des renforcements de berges, mais il ne s'agit pour l'instant que de discussions.

Monsieur PRES répond que ce n'était pas sa question, mais l'information est intéressante aussi.

**La séance est levée à 22 h 20.**

Andrézy, le 3 juillet 2017

Le Maire,

**Hugues RIBAUT**