

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 DECEMBRE 2024

Procès-verbal

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Beynes, légalement convoqué par Monsieur le Maire le quatre décembre 2024, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de ville à Beynes, sous la présidence d'Yves REVEL, Maire.

PRÉSENTS

Y. REVEL, T. DOLLEANS, M. MATHIEU, P. LE COUSTOUR, S. MAIRESSE, M. NOBLET, C. MORAIN, F. MARGUERETTAZ, P. CHARTON, N. PROUST, I. RAMBOZ, J. MAILLARD, M. JOLY, P. GUILLONNEAU, C. COPPIN, S. BEGUIER, S. LOISEL, S. SAUTEUR, D. DE ROQUEFEUIL, E. MANHES, M. SIGNES-FREHEL.

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS

M.J ROSSI-JAOUEN pouvoir à M. DOLLEANS
V. COURY pouvoir à M. MARGUERETTAZ
N. DOS SANTOS pouvoir à Mme SAUTEUR
C. LACROIX, pouvoir M. REVEL

ABSENTS

X. LEFEBVRE, J. QUELLIER, F. KERVERN

SECRÉTAIRE DE SEANCE

F. MARGUERETTAZ

Le quorum (fixé à 15) étant atteint avec 21 membres présents à l'ouverture de séance, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Ordre du jour de la séance :

I - Urbanisme-Environnement

I-1 DEL2024-091 Vente de terrain

DELIBERATION N°2024/091 : VENTE DE TERRAIN

Depuis 2020, la municipalité a fait le choix de prendre à bras le corps les questions d'aménagement et de qualité de vie sur son territoire. Ce sujet, trop longtemps mis de côté, se concrétise avec notamment la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou encore son inscription dans le dispositif des Petites Villes de Demain (PVD).

Les grands axes de notre action sont tournés vers le cadre de vie et son amélioration, l'efficacité du service rendu aux administrés, la rénovation et l'amélioration des équipements et des espaces publics de la commune.

Véritable enjeu pour notre territoire, le logement n'est pas une thématique que l'équipe a souhaité mettre de côté. Nous intégrons à travers nos projets des solutions visant à répondre à de fortes attentes vis-à-vis du parc résidentiel, trop peu développé à Beynes et faisant partie des problématiques qui n'ont pas été anticipées lors des différentes étapes de l'aménagement de notre commune.

La municipalité a donc fait le choix de proposer de véritables solutions répondant aux problématiques de parc résidentiels, de rénovation de nos espaces publics et de nos équipements, toutes abordés dans ce projet.

Après une mise en concurrence entre opérateurs, les entreprises Eiffage et Récipro-Cités ont été retenues afin d'élaborer un projet de construction de logements sur le terrain situé à côté de la gare, cadastré G1690 et G1710, qui appartient à la commune.

Ce projet consiste en la construction d'une résidence intergénérationnelle de 75 logements, dont 45 LLS (Logements Locatifs Sociaux) et 30 LLI (Logement Locatifs Intermédiaires). L'habitat intergénérationnel est une forme d'habitat destiné à tous les publics et adapté au grand âge, géré de manière participative grâce à la coordination d'un professionnel.

Le projet présenté par l'entreprise Eiffage prévoit la construction de 3 bâtiments R+3+attique, pour une surface de plancher de 5047 m² ; il est présenté dans les documents annexes. Ce projet suppose la création d'une voie de desserte de la résidence, sur une partie du terrain appartenant à la SNCF : cette voie pourrait être réalisée par la commune, et financée par le bénéficiaire du futur permis de construire grâce à une convention de projet urbain partenarial (PUP), en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.

Le pôle d'évaluation de la direction départementale des Finances publiques des Yvelines a estimé la valeur de ce terrain à 1 550 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est donc proposé aux membres de l'assemblée délibérante de se prononcer sur le projet de délibération suivant.

Le Conseil Municipal,

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis de la Direction départementale des Finances publiques émis le 25 avril 2024 sur la valeur vénale du terrain cadastré G1690 et G1710 à Beynes,

Après consultation de la Commission Aménagement et Urbanisme qui s'est réunie le 22 novembre 2024,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, M. Félicien MARGUERETTAZ, Adjoint au Maire,

Après en avoir délibéré,

Par 20 voix POUR, 5 voix CONTRE (Mmes BEGUIER, DE ROQUEFEUIL, SAUTEUR, MM COPPIN, DOS SANTOS)

Article 1

Décide de céder, au prix de 1 550 000 € à la société Eiffage Immobilier, le terrain composé des parcelles cadastrées section G 1690 et G1710 à Beynes, en vue de la réalisation d'une opération de construction de 75 logements sociaux.

Article 2

Autorise M. le Maire ou son représentant, à signer une promesse synallagmatique de vente aux conditions suspensives suivantes :

- les conditions suspensives usuelles à savoir préemption, origine de propriété, situation hypothécaire, absence de charges et de servitudes,
- la révision du Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation du projet,
- la conclusion d'une convention de PUP finançant la création d'une voie et de stationnement à proximité du projet et exonérant la taxe d'aménagement de la part communale du projet,
- l'absence de massifs de fondations, rochers en sous-sol, ouvrages et/ou de nécessité de recourir à des travaux de confortation, de protection contre l'eau, de comblement ou de fondations spéciales,
- l'absence de pollution, déchets, ou matériaux contaminés (en ce compris amiante, plomb, insectes xylophages, gypse, terre sulfatée, fraction soluble etc...), nécessitant, compte tenu de la destination des constructions projetées, des restrictions d'usages, ou des mesures spéciales de surveillance, traitement, transport ou élimination en décharge spécialisée,
- l'absence de prescriptions archéologiques et environnementales,
- l'accord du comité d'engagement de l'entreprise Eiffage.

Article 3

Autorise M. le Maire ou son représentant, à signer l'acte de vente et tous les documents qui s'y rapportent.

Mme SAUTEUR aimerait avoir plus de détails concernant les conditions suspensives, le prix...

M. MARGUERETTAZ rajoute que ce projet comprend 105 places de parking. Le promoteur s'engage à collaborer avec la société « Coconnage » qui agit sur l'animation du collectif de logement, qui se finance sur les profits du promoteur et qui l'accompagne pendant deux ans. Il explique qu'au départ la proposition d'achat était en-dessous du prix souhaité. Un chiffrage a été demandé au Service des Domaines qui amenait le montant à 200 000 € au-dessus du prix du promoteur d'où les 1 550 000 €. Les conditions suspensives sont la délivrance du permis de construire entre autres.

Ce qui va être important est la faisabilité du côté du promoteur et du côté de la commune, la bonne inclusion du projet (la typologie des logements, le choix du bailleur...). Si le projet s'écartait des volontés de la commune, il n'y aurait pas de vente effective.

Un point concernant les conditions suspensives a été omis : la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) exonérant le promoteur de la taxe d'aménagement de la part communale du projet. Il s'agit des abords de la voie ferrée du PN5 et PN6 et de créer une voie traversante pour lier les deux passages à niveau et éviter l'enclavement du projet.

Mais le promoteur doit financer une partie des travaux du PUP. A ce jour, la commune n'a pas le montant de ces travaux car elle doit aller plus loin dans les études sur le coût effectif de réalisation de cette voie. Puis, les négociations avec le promoteur donneront à la fin le montant des fonds que la commune pourra avoir (plusieurs centaines de milliers d'euros).

Mme BEGUIER intervient pour donner les raisons du votre contre, à savoir le chiffrage des travaux de la voie qui avait été demandé et non connu. Cela va diminuer l'enveloppe. En Commission, avaient été évoqués des problèmes économiques, environnementaux : afflux de voitures supplémentaires, d'enfants au niveau des écoles, des parkings...) : il y a un manque d'études sur ce sujet. Le projet immobilier qui est tout de même un Attique R+3 a été choisi sans concertation.

Mme DE ROQUEFEUIL souhaite savoir qui allait financer tout ou partie des 30 places de parking, plus la voirie le long de la voie SNCF. Si le promoteur ne finance pas, ce sera loin d'une opération blanche. Elle demande également l'apport financier de ce projet sachant qu'un bailleur social n'est pas assujéti à la taxe foncière.

M. MARGUERETTAZ répond que la partie des parkings qui se situe sur la voie de desserte publique SNCF devrait être faite par le promoteur. Une partie de parcelle de la SNCF le long de la voie doit faire l'objet d'une acquisition par la commune. Le coût de la parcelle sera moindre si la commune s'engage à ne pas faire autre chose dessus que de la voirie et de l'espace public.

Sur la partie étude environnementale, la parcelle (ancienne gare de marchandises) n'est pas une zone naturelle et donc pas de grignotage de la butte. Il n'y aura donc pas de dénaturation du lieu.

Ensuite, par rapport à la population qui pourrait être induite par ce projet, la commune a souhaité des logements jusqu'au T3 afin de maîtriser le nombre d'habitants.

Enfin, le bailleur achète en lot les logements, la commune touche en théorie 30% de la taxe foncière. Pour les projets entre 2023 et 2028, l'Etat compenserait à 100 % la taxe foncière. Sur une étude d'il y a 3 ans dans le cadre de PVD, la part financière reversée à la commune pour la taxe foncière représente 10 000 € pour 1 000 m² de surface de plancher.

Mme SAUTEUR revient sur la chronologie de ce projet puisqu'en février 2023, dans le cadre de l'ORT, qui découlait de Petites Villes de Demain, cette parcelle devait accueillir le Centre Technique Municipal. Ensuite, ils ont été informés en mars 2024 que le projet était le pôle gare et 75 logements (30 en accession, 45 en social). Puis le 22 novembre dernier, il s'agirait de 75 logements sociaux.

M. MARGUERETTAZ explique que le CTM devait être construit dans le prolongement du Vol à Voile (sous l'ancien mandat). Le lieu n'étant pas opportun et par manque de place, la commune devait le construire derrière la gare.

M. DOLLEANS intervient pour ajouter que certains élus s'y étaient opposés fortement car dans le plan de Mobilités Ile-de-France, il est rappelé que la gare de Beynes est identifiée comme étant un pôle de multimodalités à développer en tant que transports en commun. Différents bailleurs ont donc été rencontrés pour étudier les différentes options possibles sur cette parcelle.

M. MARGUERETTAZ reprend la parole pour indiquer que dans les schémas directeurs de la Région, les abords des gares sont fléchés majoritairement pour du logement. Financièrement, l'achat de la parcelle permettrait de réinjecter l'argent pour la construction du CTM et la renaturation de la Place du 8 Mai 1945.

Sur le sujet du pourcentage de logements sociaux, il y en aura 45 et le reste ce seront des logements locatifs intermédiaires gérés par le bailleur social mais à destination de tous.

Mme SAUTEUR dit que ce sont des logements à revenus plafonnés et cela ne répond pas à sa question du passage de 30 logements en accession et 45 logements sociaux à 75 logements en location.

M. MARGUERETTAZ répond que le promoteur dans son plan d'opération a besoin d'un équilibre financier. L'intérêt de ce projet est de proposer du logement social abordable et du logement locatif dans la typologie qui manque sur la commune. Cette création de logements sociaux profiterait prioritairement aux beynoïses (50 demandeurs).

Mme SAUTEUR revient sur l'historique de M. DOLLEANS. Son équipe était fermement convaincue que la construction du CTM devait se faire sur la parcelle. A plusieurs reprises, Mme SAUTEUR a signalé que c'était une erreur et un gâchis mais les élus de l'opposition étaient minoritaires.

Elle revient également sur les 75 logements sociaux sur cette parcelle sachant qu'il y a d'autres projets à savoir : 33 logements sociaux de l'autre côté rue des Coteaux, 50 logements avenue de la Gare générant 10 logements sociaux et la réhabilitation de la Place St Martin pour une 40aines de logements sociaux. Ce qui donne un total de 198 logements dont 126 logements sociaux, sachant que sur le PADD il est prévu 27 logements/an sur 10 ans soit 270 logements. Sur les 270 logements, 73% vont être dans le centre bourg dans un rayon de 100 m autour du château. Cela est-il raisonnable ?

M. MARGUERETTAZ intervient pour la réhabilitation de l'ancien théâtre « de plume » de 50 logements qui est au point mort, confirmé par M. le Maire. Pour le projet privé de la Garenne, le permis de construire a été cédé à un autre promoteur 3F qui n'a pas obtenu les subventions départementales. D'où la rencontre avec un autre promoteur reçu cet été qui avait déjà signé une promesse de vente avec le précédent détenteur donc la commune ne peut pas s'opposer à ce projet. Celui-ci ne créera pas de richesse pour la commune. Pour la Place St Martin, une étude va être lancée pour savoir ce qu'il est possible de faire.

Mme SAUTEUR demande alors pourquoi la commune aurait voulu s'opposer aux 33 logements de la rue des Coteaux.

M. MARGUERETTAZ explique que la commune est sur une ultime prolongation du permis de construire (après son délai normal, il peut être prolongé 1 an deux fois). Si le promoteur ne peut réaliser ce projet, il serait peut-être abandonné pour réfléchir sur une autre destination de la parcelle.

Mme SAUTEUR questionne sur la densité des logements et sur la façon dont la commune va gérer les demandes en crèche, pour les écoles et le problème de circulation.

M. MARGUERETTAZ précise que le problème de stationnement est indiqué dans la partie permis de construire et dans le projet d'aménagement partenarial.

Mme BEGUIER s'interroge sur les 105 places prévues pour 75 logements sachant que les foyers ont souvent deux véhicules.

M. MARGUERETTAZ répond que le stationnement, induit par le projet, se fera uniquement sur le site sans débordement sur d'autres endroits, d'où des petits logements pour éviter les familles nombreuses. Il évoque également un terrain pollué (ancien Labo services) qui pourrait servir de stationnement.

Mme BEGUIER s'inquiète du nombre d'enfants à venir car l'école est saturée. Où vont-ils aller ?

Mme SAUTEUR redemande donc une réponse à sa question concernant les demandes en crèche, les écoles et la circulation.

M. MARGUERETTAZ répond qu'une carte scolaire est faite et beaucoup d'enfants sont dirigés vers le centre bourg.

M. DOLLEANS intervient pour expliquer qu'il y a une baisse d'enfants inscrits au Val des 4 Pignons. Le travail sur la refonte de la carte scolaire a démarré l'année dernière. Les services sont toujours en train de travailler dessus, sur les dynamiques d'urbanisme et en attente du résultat du PLU. Mais la réflexion sur la carte scolaire a déjà été lancée pour équilibrer un peu mieux entre le Val, le Centre et autour du G20. La carte scolaire pourra être modifiée quand la commune aura les résultats.

M. MARGUERETTAZ reprend la parole et, concernant la crèche, la commune va regarder en fonction des besoins. Quant à la circulation, l'intérêt est d'inciter les personnes à prendre le train. Il faut valoriser la gare et l'utiliser au maximum. La commune doit créer du logement et le terrain en friche derrière la gare est tout à fait adapté.

Mme SAUTEUR insiste sur les 158 logements qui vont être créés. Combien cela va amener de véhicules et comment la commune va gérer cet afflux.

N'ayant pas obtenu de réponse, Mme SAUTEUR enchaîne sur la présentation en urgence de ce projet alors qu'il n'est pas abouti. Il manque énormément d'éléments financiers. La promesse de vente est complexe avec des clauses qui sont ignorées et qui peuvent engager la commune. Il y aurait dû y avoir au moins l'estimation concernant la voirie, la part communale à payer et le projet de promesse de vente pour pouvoir en débattre en Conseil Municipal avant d'autoriser le Maire à signer les documents.

M. MARGUERETTAZ répond que pour préciser le projet et avoir des recettes pour créer la voie, il va falloir y travailler à la suite de l'étape de ce Conseil. L'objectif de l'urgence, entre autres, est de dégager un financement pour créer et pouvoir aménager la ville avec tous les autres projets annoncés.

Mme BEGUIER est inquiète du travail fait dans l'urgence car elle pense que le projet de la gare est complètement incongru dans le centre de Beynes.

M. MARGUERETTAZ répond que l'objectif de ce soir est de passer la délibération pour arriver à une vente effective à la fin de l'année prochaine et pouvoir entre autres avancer sur le CTM.

Mme BEGUIER aurait voulu que la promesse de vente soit plus détaillée et que l'opposition puisse avoir des informations sur les délais et du temps afin de ne pas accepter n'importe quel projet.

M. MARGUERETTAZ indique que la commune est arrivée au terme des discussions et que cette promesse de vente permettra de débloquer plein de choses. Elle comprend la partie chiffrée, le nombre de logements et l'esprit du projet qui sera par la suite détaillé.

Mme SAUTEUR dit que ces 75 logements n'ont pas été évoqués dans PVD ni dans l'ORT présentés il y a plus d'un an. La dette de la commune est portée au maximum des capacités de remboursement de la commune et les taux d'imposition ont été mis au maximum. Leur seul levier pour investir est de vendre le patrimoine de la commune. La parcelle devrait être gardée en dernier recours pour pouvoir ajuster les projets pour l'intérêt des beynoïses.

Mme DE ROQUEFEUIL pense qu'il serait bien d'avoir un prévisionnel : ce que le projet va coûter, si le parking est à la charge de la commune, l'achat de la route SNCF. Le stationnement va poser un problème avec éventuellement la suppression du parking du château aussi le projet derrière la gare est parfait.

M. le Maire répond que dans le futur est prévue une extension des parkings autour de la gare.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune question n'étant posée, M. le Maire déclare cette séance achevée à 19h54.

Fait à Beynes, le 16 janvier 2025.

Le secrétaire de séance,
Félicien MARGUERETAZ

Le Maire,
Yves REVEL