



PROCES VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 12 FÉVRIER 2007

Présents : Mr RAOULT, Mme PORTAL, Mrs SALLE, BODIN, Mme LOPEZ, Mrs SULPIS, OURNAC, DE BOCK, Mme LÉTANG - Maires Adjointes - Mr COSTA DE OLIVEIRA, Mmes ANGÉNAULT, BENOIST, Mrs DESPÉRT, ACHACHÉ, PITON, Mme BORGAT LEGUER (arrivée à 21 h 10), Mme GRENTE, Mme GABEL, Mrs CACACE, GENESTIER, Mme CAVALADE, Mr LAPIDUS, Mmes GIZARD et BIGOGNE - Conseillers Municipaux.

Absents : Mme de GUERRY (pouvoir à Mr SALLE), Mme FRIEDEMANN (pouvoir à Mme LÉTANG), Mr LE BRAS, Mr GRANDIN (pouvoir à Mme LOPEZ), Mmes GRABOWSKI, DEJIEUX, Mrs PRIGENT, RIVATON, Mme LE COCQUEN (pouvoir à Mme PORTAL).

Conformément à l' Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame LOPEZ est nommée secrétaire de séance.

Conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Le Maire propose d'ajouter à l'Ordre du Jour le point suivant :

- vœu de refus de fermeture de deux classes dans les écoles élémentaires Thiers et Les Fougères.

LE CONSEIL MUNICIPAL, À L'UNANIMITÉ, APPROUVE LA MODIFICATION APPORTÉE À L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE.

COMPTE RENDU DES DÉCISIONS PRISES DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION DU MAIRE ET EXÉCUTOIRES A CE JOUR (ARTICLE L2122-22 DU C.G.C.T.)

Monsieur le Maire donne lecture du compte-rendu des décisions prises dans le cadre de sa délégation selon l'Article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

| DATES | SERVICES | N° | NATURE | OBJET | COUTS (TTC) |
|------------|------------|--------|----------------|--|-------------|
| 19/12/2006 | Personnel | 06.101 | Convention | avec le CNED pour la formation en Bibliothéconomie d'un Agent de la Médiathèque | 550.00 € |
| 19/12/2006 | Personnel | 06.124 | Convention | avec le centre de formation « AC Poids Lourds » pour la formation au Permis Poids Lourds d'un Agent du service des Sports | 2 365.50 € |
| 28/12/2006 | Techniques | 06.133 | Avis favorable | à la poursuite des activités du Centre Culturel Thierry Le Luron, suite à la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité | / |
| 28/12/2006 | Personnel | 06.134 | Contrat | avec la société Nemausic pour une journée de formation aux Elections d'un Agent du service Affaires Générales | 1 064.44 € |
| 28/12/2006 | Personnel | 06.135 | Contrat | avec la société Nemausic pour la formation DADSU d'un Agent du service du Personnel | 1 064.44 € |

| DATES | SERVICES | N° | NATURE | OBJET | COUTS (TTC) |
|------------|---------------------------------|--------|----------------|--|-----------------|
| 29/12/2006 | Techniques | 06.137 | Avis favorable | à la poursuite des activités de la Crèche multi accueil sise 36, allée Thiellement, suite à la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité | / |
| 29/12/2006 | Personnel | 06.138 | Convention | avec le centre de formation « AC Poids Lourds » pour la formation au Permis D d'un Agent des Services Techniques | 2 365.50 € |
| 29/12/2006 | Personnel | 06.139 | Convention | avec la société ALG Développement pour la formation au Logiciel « Génésis » relatif aux élections | 665.00 € |
| 29/12/2006 | Techniques | 06.147 | Avis favorable | à la poursuite des activités de l'Hôtel de Ville suite à la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité | / |
| 29/12/2006 | Direction Générale des Services | 06.151 | Désignation | de la SCP GERIGNY-FRENEAUX Avoué Associé près la Cour d'Appel de Paris, pour représenter la Ville du Raincy sur l'appel formé en date du 8 Septembre 2006 sur un jugement rendu le 15 Novembre 2005 par le Tribunal de Grande Instance de Bobigny, dans le dossier GERAUD. | / |
| 09/01/2007 | Techniques | 07.002 | Convention | avec la société PATÉ pour l'utilisation de la plateforme de traitement du verre collecté au Raincy | 6.86 € la tonne |
| 09/01/2007 | Social | 07.003 | Contrat | avec l'Association « Les Maxou's » pour l'animation des déjeuners dansants des aînés les 18 et 19 Janvier 2007 | 1 400.00 € |
| 11/01/2007 | Direction Générale des Services | 07.006 | Désignation | de la SCP Vincent OHL, Avocat à la Cour de Cassation et au Conseil d'État, pour représenter la Ville du Raincy sur le recours en annulation de l'ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, le 8 Janvier 2007, relatif à un Agent Communal | / |
| 23/01/2007 | des Sports | 07.011 | Contrat | avec la société Eurochlore pour la mise à disposition de bouteilles de chlore à la Piscine. | 617.14 € |

Ces Décisions ont toutes été transmises au Contrôle de Légalité du représentant de l'État dans le Département.

LISTE DES MARCHÉS PUBLICS CONCLUS PAR LA VILLE DURAINCY EN 2006

Conformément à l'Arrêté du 27 Mai 2004 pris en application de l'Article 138 du Code des Marchés Publics, La Ville du Raincy publie, au cours du premier trimestre de l'année en cours, la liste des Marchés Publics conclu l'année précédente.

Monsieur Le Maire donne lecture de la liste des Marchés Publics classés par type de prestations puis regroupés par tranches en fonction de leurs prix.

Cette liste est annexée au Procès Verbal.

RATIFICATION DU PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2006

LE CONSEIL MUNICIPAL, A LA MAJORITÉ PAR 28 VOIX POUR, 5 ABSTENTIONS (Groupes RÉUSSIR LE RAINCY et AGIR ET VIVRE ENSEMBLE) ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, RATIFIE LE PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2006.

1.1 BUDGET DE LA VILLE 2007 : RENOUELEMENT DE LA GARANTIE D'EMPRUNT SOLLICITEE PAR L'AIPEI.

Monsieur SALLE présente ce projet de Délibération/

En 1994, l'Association Intercommunale des Parents d'Élèves Inadaptés (A.I.P.E.I.) a bénéficié d'une garantie communale pour un emprunt de 990 918,61 € pour lui permettre la rénovation de son établissement.

En 2004, l'A.I.P.E.I. a étendu son Centre d'Aide pour le Travail (C.A.T), augmentant l'effectif accueilli de 70 à 100 personnes handicapées mentales. Un emprunt de 1 910 000,00 € étant nécessaire à cet investissement, le Conseil Municipal a décidé l'octroi d'une seconde garantie d'emprunt.

Aujourd'hui, l'extension du C.A.T. nécessite un complément de financement pour un montant de 830 000,00 € accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations sous condition d'une nouvelle garantie d'emprunt de la Ville du Raincy.

En application de l'article D. 1511-32 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville du Raincy ne peut, de façon cumulée, avoir une annuité de dette et de cautionnement supérieure à 50% de ses recettes réelles de fonctionnement, soit, au vu du budget 2007 : 8 778 788,97€. Actuellement le montant cumulé des dettes et cautionnement atteint 1 952 289,19€.

En application de l'article D. 1511-34 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville du Raincy ne peut attribuer son cautionnement à un même bénéficiaire pour plus de 10% de sa capacité d'endettement (annuité de la dette plus annuité des garanties d'emprunt), soit au vu du budget 2007 : 877 878,90€. Actuellement, l'annuité de la garantie d'emprunt concédée à l'A.I.P.E.I s'élève à un montant de 132 602,12€. Le montant de l'annuité de la garantie d'emprunt demandée est de 58 664,22€.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2252-1,

VU l'article 2021 du Code Civil,

VU l'instruction budgétaire et comptable M14 applicable au 1^{er} janvier 2007,

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mars 1994,

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 18 Octobre 2004,

VU la décision du Bureau Municipal en date du 22 Janvier 2007,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ et APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

ACCORDE la garantie d'emprunt à l'A.I.P.E.I. pour l'extension de son Centre d'Aide pour le Travail.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents tels que :

Article 1 : La quotité est accordée à hauteur de 100%.

Article 2 : Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Prêteur : Caisse des dépôts et consignations
- Capital : 830.000,00 €
- Durée totale du prêt : 20 ans (échéances annuelles)
- Différé d'amortissement : de 0 à 2 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,55%
- Taux annuel de progressivité : 0%
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Article 3 : En cas de défaillance de l'association, la Ville du Raincy se substituera à elle dans le remboursement de la dette au prêteur dans les termes du contrat de prêt. Le garant pourra exiger de l'Association le remboursement ultérieur par tous moyens.

1.2 BUDGET DE LA VILLE 2007 : DÉCISION MODIFICATIVE N°1 POUR L'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES A 5 ASSOCIATIONS.

En l'absence de Madame de GUERRY, Monsieur SALLE présente ce projet de Délibération.

Lors du vote du Budget 2007 en date du 18 Décembre 2006, 163 239,00€ de subventions ont été accordées à diverses associations.

De nouvelles demandes requièrent l'approbation du Conseil Municipal afin de les inclure dans le Budget 2007 :

- 150,00 € à l'Association « Autrement Dit », pour le démarrage de leurs actions
- 150,00 € à l'Association des « Directeurs Généraux », pour, notamment, la réalisation de l'étude relative à la fiscalité locale,
- 500,00 € au « G.I.E. Raincy Privilèges » et 1 000,00 € à l'Association des « Commerçants du Plateau » pour contribuer aux Illuminations et Animations mises en place pour les fêtes de fin d'année,
- 1 000,00 € à l'Association «Les Amis de Clusone » pour le récital de chansons populaires bergamasques donné par le « Coro Idica », en Décembre 2006.

Les crédits seront pris sur le Chapitre 022 - Dépenses Imprévues pour un montant de 2 800,00€.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2311-7,
VU l'instruction budgétaire et comptable M14 applicable au 1^{er} janvier 2007,
VU la Délibération du Conseil Municipal du 18 Décembre 2006,
VU l'avis de la Commission Vie Associative réunie le 6 Février 2007,
VU l'avis de la Commission des Finances du 9 février 2007,
VU la décision du Bureau Municipal du 22 Janvier 2007,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ et APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

AUTORISE Monsieur Le Maire à procéder aux attributions suivantes :

- 150,00 € à l'Association « Autrement Dit », pour le démarrage de leurs actions
- 150,00 € à l'Association des « Directeurs Généraux », pour, notamment, la réalisation de l'étude relative à la fiscalité locale,
- 500,00 € au « G.I.E. Raincy Privilèges » et 1 000,00 € à l'Association des « Commerçants du Plateau » pour contribuer aux Illuminations et Animations mises en place pour les fêtes de fin d'année,
- 1 000,00 € à l'Association «Les Amis de Clusone » pour le récital de chansons populaires bergamasques donné par le « Coro Idica », en Décembre 2006.

DIT que les crédits seront pris sur le chapitre 022 - Dépenses Imprévues, pour un montant total de 2 800,00 €

2.1 RENOUELEMENT DU MARCHÉ RELATIF AU BAIL D'ENTRETIEN DE LA VOIRIE ET DE L'ASSAINISSEMENT DES VOIES COMMUNALES.

Monsieur BODIN expose ce point.

Le bail relatif à l'entretien de la voirie communale, conclu par la Ville en 2005, arrive à son terme. Il y a donc lieu de procéder au renouvellement de ce Marché et de lancer une nouvelle consultation sous la forme d'un Appel d'Offres Ouvert, garantissant ainsi une large mise en concurrence et l'obtention d'une offre économiquement avantageuse pour la Ville du Raincy.

Ce Marché permettra de réaliser à partir de bons de commande des travaux ponctuels, d'entretien, de maintenance et d'urgence en matière de voirie, de mobilier urbain et d'assainissement.

Conformément au nouveau Code des Marchés Publics, il n'est plus impératif de fixer des seuils mini et maxi pour la passation d'un tel Marché. Il sera établi pour une durée d'une année et pourra ensuite être renouvelé par reconduction expresse et par période annuelle, sans toutefois excéder quatre (4) ans.

Un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) a été établi par les Services Techniques municipaux où ce document est consultable pendant les horaires d'ouverture habituels.

La présente Délibération a donc pour objet d'autoriser Monsieur Le Maire à :

- lancer la procédure d'Appel d'Offres Ouvert sous forme d'un Marché à bons de commande relatif au Bail d'entretien de la voirie et de l'assainissement des voies communales,
- lancer une procédure de Marché Négocié en cas d'Appel d'Offres déclaré infructueux après avoir recueilli l'avis préalable de la Commission d'Appel d'Offres, ainsi qu'à signer celui-ci,
- signer les différentes pièces du Marché et documents s'y rapportant;
- prendre toutes les décisions nécessaires à l'exécution du Marché.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code des Marchés Publics,

VU l'avis de la Commission Cadre de Vie, Travaux et Environnement réunie le 5 octobre 2006,

VU la décision du Bureau Municipal du 22 Janvier 2007,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ et APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE le Dossier de Consultation des Entrepreneurs, établi par les Services Techniques municipaux, concernant l'Appel d'Offres Ouvert sous forme d'un Marché à bons de commande relatif aux travaux ponctuels, d'entretien, de maintenance et d'urgence en matière de voirie, de mobilier urbain et d'assainissement.

AUTORISE Monsieur Le Maire à :

- lancer la procédure d'Appel d'Offres Ouvert sous forme d'un Marché à bons de commande relatif au Bail d'entretien de la voirie et de l'assainissement des voies communales,
- lancer une procédure de Marché Négocié en cas d'Appel d'Offres déclaré infructueux après avoir recueilli l'avis préalable de la Commission d'Appel d'Offres, ainsi qu'à signer celui-ci,
- signer les différentes pièces du Marché et documents s'y rapportant,
- prendre toutes les décisions nécessaires à l'exécution du Marché.

DIT que les dépenses seront prélevées sur les crédits ouverts aux Budgets Communaux.

3.1 CRÉATION D'UNE COMMISSION COMMUNALE D'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.

Monsieur SULPIS est rapporteur de ce projet de Délibération.

La Loi « handicap » du 11 Février 2005 a défini les obligations faites aux Administrations et Collectivités, pour permettre l'accessibilité des bâtiments, des espaces publics et des transports aux personnes en situation de handicap.

La Loi a ainsi prévu la création d'une Commission Communale d'Accessibilité dans toutes les villes de 5 000 habitants et plus.

Cette Commission, présidée par le Maire, a pour objectif :

- de dresser l'état des lieux de l'accessibilité sur le territoire communal,
- d'établir un rapport annuel présenté en Conseil Municipal,
- de présenter toutes les propositions visant à améliorer l'accessibilité.

Il est proposé au Conseil Municipal de constituer cette Commission Communale d'Accessibilité qui pourrait être composée des Membres de notre Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité auxquels seraient adjoints :

- les membres du CCAS ayant vocation à travailler avec les personnes handicapées,
- des représentants des transports publics,
- des Responsables de Services Municipaux ouverts au Public,
- des représentants d'autres Administrations et Services Publics locaux.

Monsieur LAPIDUS fait savoir qu'il est tout à fait d'accord avec la création de cette Commission. Toutefois, il demande s'il y aura une allocation de budget pour les travaux de cette Commission.

Monsieur Le Maire lui répond, qu'au sens de la Loi, la Commission n'est pas dotée d'un budget propre. Il précise ensuite que, pour le moment, il s'agit de créer l'instance pour qu'elle puisse travailler sur l'accessibilité aux services publics et recenser les priorités.

Monsieur LAPIDUS confirme qu'il s'agit d'une bonne initiative. Il maintient sa demande à propos de l'aspect financier car la Commission va faire son état des lieux et lister les priorités. Il en ressortira des travaux à mettre en œuvre et à financer ; c'est sur ce dernier point que porte son interrogation.

Monsieur Le Maire lui indique que ce n'est pas l'objet du projet de Délibération soumis au vote. Il s'agit de respecter la Loi en créant la Commission Communale d'Accessibilité. Lors d'un prochain Conseil Municipal, il sera procédé à la désignation de ses membres. Il suggère ensuite à Monsieur LAPIDUS de prendre contact avec Monsieur BODIN, pour lui faire part des idées qu'il pourrait avoir en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

Monsieur Le Maire rappelle ensuite que Madame GRENTE, très impliquée dans l'aide aux personnes handicapées, sera bien entendu membre titulaire de la Commission.

Monsieur SULPIS souhaite ajouter que dans l'esprit de la Loi, il s'agit de constituer une Commission Consultative à qui il appartiendra de faire des propositions pour faire respecter l'accès à l'intégralité des services publics. Il n'est pas prévu de voter dès maintenant des enveloppes budgétaires, sans aucun élément de base. Elles ne seraient pas en adéquation avec les éventuelles nécessités.

Monsieur Le Maire rappelle que la Ville a déjà mis en place des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes handicapées à certains endroits :

- à la Médiathèque, une rampe d'accès est installée et peu utilisée,
- à la Montagnette, il en est de même avec l'ascenseur.

Il précise ensuite que cette Délibération sera adressée au Sous-Préfet du Raincy ainsi qu'aux différentes Associations pour la composition de la Commission et, à ce titre, il fait ajouter au projet de Délibération deux catégories supplémentaires de représentants :

- des représentants d'Associations locales d'usagers des services publics,
- des représentants d'Associations locales de personnes handicapées.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU la Loi du 11 Février 2005, dite Loi « handicap »,

VU la Délibération en date du 2 Avril 2001 par laquelle les différentes Commissions Communales ont été instaurées, notamment la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité.

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ et APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

PREND ACTE de l'obligation faite par la Loi du 11 Février 2005 de créer une Commission Communale d'Accessibilité.

ENTERINE la composition suivante :

- les Elus de la Ville du Raincy membres de la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité,
- les membres du CCAS ayant vocation à travailler avec les personnes handicapées,
- des représentants des transports publics,
- des Responsables de Services Municipaux ouverts au Public
- des représentants d'autres Administrations et Services Publics locaux,
- des représentants d'Associations locales d'usagers des Services Publics,
- des représentants d'Associations locales des personnes handicapées.

4.1 VOEU DE REFUS DE FERMETURE DE 2 CLASSES DANS LES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES THIERS ET LES FOUGERES.

Madame LOPEZ présente ce vœu du Conseil Municipal.

La Municipalité est attentive aux conditions de scolarité des enfants sur le territoire communal et, depuis plus de 10 ans, elle s'emploie à améliorer les conditions d'accueil dans les écoles.

Or, les compétences municipales s'arrêtent à l'organisation matérielle puisque les moyens pédagogiques sont du ressort de l'Education Nationale.

La Ville, depuis plusieurs années, a été malheureusement confrontée à une baisse des effectifs. Cependant, on observe depuis 3 ans, un accroissement des effectifs en maternelle, due à une augmentation des naissances. C'est la raison pour laquelle, une proposition d'ouverture de classe a été annoncée sur l'école maternelle Thiers pour la rentrée prochaine.

Pour la rentrée 2007/2008, comme les années précédentes, quatre mesures ont été prévues :

- avancer la campagne d'inscription scolaire du 26 Février au 11 Mai.
- contacter les nouveaux arrivants sur la commune, afin de les sensibiliser sur la nécessité de faire rapidement les démarches d'inscription scolaire pour leurs enfants.

- refuser toutes les dérogations scolaires de secteur qui auraient pour conséquence de nuire à l'équilibre recherché.

- orienter les quelques dérogations hors communes vers les groupes scolaires qui en ont besoin.

Le Groupe de Travail de l'Education Nationale du 29 janvier 2007, a annoncé la proposition de fermeture conditionnelle pour :

- une classe de l'école élémentaire Thiers,
- une classe de l'école élémentaire Les Fougères.

Il est demandé au Conseil d'entériner le vœu consistant à s'opposer à toute fermeture de classe sur les écoles élémentaires Thiers et les Fougères, en attente du constat de l'efficacité des mesures préconisées par la Municipalité.

Monsieur LAPIDUS demande quelques chiffres à propos du déficit des effectifs scolaires.

Madame LOPEZ lui indique qu'à l'école élémentaire Thiers, il manque 20 élèves pour atteindre le seuil des 25 enfants par classe et qu'à l'école élémentaire Les Fougères, il en manque 10.

Par contre, à l'école maternelle Thiers, les effectifs sont très denses puisqu'on dénombre, en moyenne 28 enfants par classe. Ce qui génère des conditions de travail plus difficiles.

Elle ajoute d'ailleurs, que l'année prochaine, compte tenu de ces effectifs, il n'y aura pas, en cours d'année, de passage de la Crèche à la maternelle.

Monsieur LAPIDUS constate que les effectifs des écoles maternelles augmentent depuis 3 ans.

Madame LOPEZ lui confirme que ces enfants vont arriver en CP l'année prochaine.

Monsieur LAPIDUS souhaite savoir si, dans le cadre de son partenariat avec les équipes pédagogiques, la Ville n'a pas sollicité des classes à double niveau.

Madame LOPEZ lui répond que cette solution a été proposée mais qu'elle n'est pas appréciée par les enseignants, ni les parents.

Monsieur Le Maire tient à souligner qu'une fédération de parents d'élèves reconnue est catégoriquement opposée à ces classes à double niveau.

Puis, il précise que ce vœu sera adressé à l'Inspection Académique et à l'Inspectrice de l'Education Nationale afin qu'il en soit tenu le plus grand compte dans les décisions à venir.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis du Bureau Municipal du 12 février 2007,

CONSIDERANT la proposition de fermeture conditionnelle pour une classe de l'école élémentaire Thiers et une classe de l'école élémentaire Les Fougères, annoncée par le Groupe de Travail de l'Education Nationale du 29 janvier 2007.

CONSIDERANT la volonté politique de maintenir les conditions optimales d'accueil des enfants du Raincy, en évitant la surcharge des effectifs des classes ainsi que les doubles niveaux, et surtout en élémentaire,

CONSIDERANT qu'une telle décision, si elle était maintenue aurait pour conséquence des difficultés pour les trois groupes scolaires de la Ville, au détriment d'une politique volontariste d'équilibre des populations sur le territoire communal et d'une dynamique économique à développer,

CONSIDERANT également que toute progression des accords de dérogations hors commune aurait pour conséquence de nuire à la mixité sociale des communes limitrophes,

CONSIDERANT l'accroissement des effectifs en maternelle depuis près de 3 ans, qui aura pour conséquence dans les années à venir une hausse des effectifs dans les écoles élémentaires,

CONSIDERANT l'ouverture de classe proposée à l'école maternelle Thiers pour la rentrée scolaire 2007/2008,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ et APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

PREND ACTE du projet de création d'une nouvelle classe,

S'OPPOSE FERMEMENT à la fermeture conditionnelle de deux classes dans les écoles :

- élémentaire Thiers,
- élémentaire Les Fougères.

SOUHAITE que les mesures prises par la Ville pour rééquilibrer ses groupes scolaires soient étudiées avec bienveillance, avant toute décision définitive de fermeture.

AUTORISE Monsieur le Maire à engager toutes les négociations nécessaires au maintien de ces classes, garant d'un accueil satisfaisant des enfants.

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur Le Maire donne lecture de la liste des Associations lui ayant adressé un courrier de remerciement suite au versement de leurs subventions :

- les Equipes Saint Vincent,
- Amnesty International,
- Mme GIOVANNI, institutrice CP à l'école La Fontaine (classe à PAC),
- les Jardins Découvertes,
- la Croix Rouge,
- Amicale des Médecins de Garde du Raincy,
- Ecole privée Merkaz Hatorah,
- SOS Mucoviscidose,
- Société Régionale d'Horticulture.

DÉBAT « LOGEMENT »

Monsieur DE BOCK introduit un exposé sur le logement au Raincy.

La Municipalité a souhaité ce soir apporter à l'ensemble du Conseil et à la population une information aussi complète que possible sur un sujet éminemment d'actualité qui, à un titre ou à un autre, touche chacun d'entre nous.

Il s'agit du LOGEMENT.

Notre Ville a souvent été mise en avant dans ce domaine, parfois négativement, et il est sans doute temps de mettre à plat tant les données objectives que les axes que la Municipalité a d'ores et déjà mis en place et entend développer dans ce domaine alors que l'on évoque sur le plan national le droit au logement opposable.

I - LE CONSTAT

I-1 Etat des lieux

Le Raincy compte actuellement un parc 268 logements dits « sociaux » aux termes de l'article 55 de la loi SRU.

Cette loi impose aux communes comparables l'obligation d'avoir 20 % de logements sociaux. Ces 20 % sont calculés par rapport au nombre de résidences principales.

Notre parc social représente 4 %, ce qui revient à dire que notre déficit est de l'ordre de 1000 logements !

En contrepartie de ce déficit notre commune s'acquitte annuellement de la pénalité prévue par la loi, laquelle de 150.000 € à l'origine est maintenant de 228 000 €.

Tel est le constat objectif au jour d'aujourd'hui, même si, anecdotiquement on pourrait signaler que les 72 logements de la MONTAGNETTE, n'entrent pas dans le décompte des 268 logements évoqués ci-dessus pour une raison parfois difficile à comprendre puisqu'il s'agit du mode de financement retenu à l'époque par les 3 F, mode de financement qui n'est pas éligible alors que la vocation des appartements entre bien dans ce cadre.

Cela dit la volonté des Municipalités passées et de la Municipalité actuelle n'est pas de faire obstacle à la DIVERSITÉ DE L'HABITAT, bien au contraire, ne serait-ce que pour répondre aux demandes des enfants de Raincéens ou encore des fonctionnaires de police ou de la sous préfecture..., lesquels, face à un marché de l'immobilier tendu, sont amenés à résider loin de la Commune.

Mais cette volonté se heurte en pratique à une réalité que sont les contraintes spécifiques de la commune dans ce domaine.

I-2 les contraintes

Les contraintes de la Commune pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sont bien réelles et tiennent à son histoire : C'est en effet, l'histoire qui a déterminé, détermine et continuera de déterminer le paysage urbain du Raincy.

Dès 1858, lors du premier découpage du territoire en 52 îlots et 1 310 lots qui deviendront en 1869 la Commune du Raincy, la Compagnie foncière chargée de la commercialisation imposait un cahier des charges restrictif interdisant toute implantation industrielle et mettant en évidence le caractère résidentiel du territoire. Les démembrements successifs n'ont pas, pour l'essentiel, dérogé à ces règles pas plus que les POS successifs, lesquels depuis 1978 ont tous visé à préserver l'originalité de l'urbanisation du Raincy.

Aujourd'hui la ville est formée de quelque 3 000 parcelles, sur une surface de 224 ha occupée à 98 %. Les 2 % restant sont pour l'essentiel composés de terrains situés dans l'emprise des terrains de la Gare, lesquels feront l'objet d'un aménagement dans le cadre général, et de terrains situés près du nouveau cimetière, ces derniers comme vous le savez, comportent des contraintes techniques importantes liés au sous-sol les rendant difficilement constructibles. Parmi les 98 % de terrains occupés, plus de 80 % le sont par l'habitat, le reste l'étant par des équipements publics.

L'urbanisation de la Commune n'est pas récente, plus de 50 % du patrimoine immobilier sur la Commune date d'avant 1950 et le niveau actuel de notre population, soit environ 13000 habitants, était identique déjà en 1931.

Ce sont là des données purement objectives qui ne laissent pas place à envisager l'édification de moyens ou grands ensembles immobiliers.

Cette rareté du foncier et, il faut bien le dire, le caractère prisé de la Commune, font que les cessions immobilières se négocient sur des bases de prix élevées, voire 2 à 3 fois les niveaux de prix constatés sur les communes du département.

Dans de telles conditions, il est totalement impossible pour un bailleur social de pouvoir équilibrer financièrement ses opérations sans un accompagnement particulier.

Nous l'avons dit, la volonté marquée de la Majorité est de favoriser la mixité sociale mais pas à tout prix, en prenant en compte les contraintes qui sont les nôtres et de façon raisonnée pour, qu'à l'instar de ce qui a été mené jusqu'ici, cette mixité soit une réalité au sens de son intégration dans notre paysage urbain.

Dans l'impossibilité physique et réfutant l'idée d'envisager des opérations d'envergure qui remettraient en cause l'originalité du Raincy, les nombreuses réflexions à ce propos nous ont amené à envisager 2 types d'actions :

1°) En agissant sur les flux, c'est-à-dire sur les nouvelles promotions immobilières

2°) en agissant sur les stocks, c'est-à-dire sur le bâti existant.

En amont de ces réflexions, il était indispensable de pouvoir appréhender dans le détail les besoins formulés par la population pour essayer de répondre au mieux aux attentes exprimées.

Aussi avant de vous exposer les mesures déjà mises en place et envisagées, il nous paraît essentiel de vous livrer une analyse synthétique des demandeurs de logements sur la commune.

I-3 Demandeurs de Logements

Rappelons que le CCAS a parmi ses obligations de recueillir les demandes formulées par la population raincéenne ou non raincéenne, si le premier souhait est de résider sur LE RAINCY.

Au cours des années 2003, 2004, 2005, le nombre de demandeurs moyen était particulièrement stable à 150.

Nous avons connu en 2006 une sensible évolution puisque à la fin 2006 ce nombre était de 193.

Au passage, on peut citer que nous sommes loin des 1000 logements manquants au titre de l'article 55.

Répartition selon l'origine des demandeurs

- 131 émanent de résidents de la commune (soit environ 2 % du nombre de foyers raincéens)
- 49 émanent de résidents du département
- 13 de résidents hors département

On le voit que l'essentiel des demandes proviennent de la Commune confirmant un besoin réel de nos concitoyens déjà résidents

Ancienneté des demandes

- > de 2 ans 36 %
- > de 1 an 22 %
- < de 1 an 42 %

Les demandes sont dans l'ensemble assez récentes

Type d'appartements demandés

Pour 40 %, les demandes portent sur des appartements de 1 et 2 pièces

Pour 40 %, les demandes portent sur des appartements de 3 pièces.

Ainsi, 80% des demandes portent plutôt sur des petits appartements

Structure familiales des demandeurs

- 51 % des demandes émanent de personnes seules

- 54 % des demandes sont des femmes (avec ou sans enfant)

- 63 % des demandes émanent d'une personne (avec ou sans enfant)

On le voit, il s'agit surtout de personnes seules, souvent de sexe féminin et qui n'ont qu'un salaire

Niveaux de revenus des demandeurs

- 1/3 ont des revenus < à 1000 €/mois

- 1/3 ont des revenus > à 1000 € et < 1500 €/mois

- 1/3 ont des revenus > à 1500 €/mois.

En conclusion la demande de résidents rancéens, même si elle reste peu élevée par rapport au nombre de foyers rancéens, est réelle et concerne principalement des logements de petites surfaces.

C'est pourquoi nous sommes déterminés à mettre en œuvre une série de moyens pour permettre la création de logements aidés mais de façon raisonnée, chaque fois que nous en aurons l'opportunité, et cela en utilisant 2 leviers, en agissant d'une part sur les flux et d'autre part, sur les stocks.

II ACTIONS

II-1 Actions sur les flux

Il s'agit, lors de chaque projet immobilier de 15 logements et plus de demander aux promoteurs immobiliers, la réalisation d'un quota de 25 % de logements aidés en permettant, comme les dispositions législatives récentes nous y autorisent une augmentation du Coefficient d'Occupation des Sols de 20 % contribuant ainsi à l'équilibre financier des projets. .

Ce principe permettra d'une part, de ne pas aggraver notre déficit puisque rappelons-le, le contingent des logements sociaux se calcule sur le nombre de résidences principales, et, d'autre part, de pérenniser l'idée d'intégration des logements aidés dans notre paysage urbain en favorisant notamment leur répartition géographique.

Il a été convenu que le Conseil Municipal serait régulièrement informé de l'état d'avancement des différents projets.

C'est ce que nous respectons depuis le Conseil du mois de Juin 2006.

Actuellement, les différents projets en cours de finalisation ou d'études avancées portent sur l'édification de 260 nouveaux logements (voir détail remis). Ces projets permettront de générer 71 nouveaux logements aidés, sur 2 à 3 ans.

II-2 Actions sur les stocks

Il s'agit ici de voir dans le bâti existant s'il n'existe pas de possibilités de réaliser des opérations rendant éligibles certains logements au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Diverses voies sont explorées.

La première de nos réflexions dans ce domaine a été de considérer les logements vacants lesquels a priori semblaient être une source intéressante d'opportunités.

En effet, le dernier recensement exhaustif en 1999 de l'INSEE faisait ressortir sur la commune plus de 900 locaux vacants.

La réalité est bien différente. L'Institut donnait à l'époque des chiffres globaux de vacance qui portaient sur tout type de locaux, incluant aussi bien des places de parking ou encore des garages inoccupés.

Une approche plus fine menée en 2004 à partir de documents fiscaux ramenait ce chiffre à environ 400 logements vacants.

On était encore loin de la réalité puisque les documents exploités portaient sur des logements ne payant pas de taxe d'habitation, mais comprenaient de fait des logements dont les occupants étaient exonérés de cette taxe.

Ce n'est en fait que depuis 2005 et la loi Borloo que les collectivités locales peuvent disposer de données fiables à partir des matrices de la DGI qui recensent les locaux qui ne sont pas soumis à la Taxe d'Habitation et sont donc effectivement inoccupés.

L'exploitation de ce document a permis de recenser 268 appartements.

La commune a souhaité confier l'étude exploratoire pour un dispositif de remise sur le marché

et de conventionnement des logements vacants à un organisme spécialisé.

Ainsi en juin 2006 a été signée une convention d'étude avec la Société OZONE, Société spécialisée qui avait déjà une bonne connaissance du terrain puisqu'elle est par ailleurs en charge de l'OPAH actuellement en cours sur notre commune.

Signalons au passage que les différentes OPAH sur la Commune ont déjà permis d'apporter les moyens nécessaires aux réhabilitations d'habitats anciens et particulièrement dégradés ou mal entretenus ce qui nous permet aujourd'hui de constater que l'habitat insalubre sur la commune est inexistant.

II-2-1 résultats de l'étude Ozone

Ces données ont permis d'identifier 178 propriétaires qui ont été approchés par mailing dès fin octobre 2006.

Une première exploitation est en cours auprès de 49 propriétaires ayant directement répondu, une relance directe est en cours.

L'objectif in fine, est de pouvoir cerner à travers cette étude les différents freins évoqués pour la remise sur le marché des logements et de dresser une batterie de réponses concrètes pour encourager les propriétaires à remettre sur le marché, de préférence par le biais d'un conventionnement, leurs biens vacants.

Cette batterie de mesures comportera des réponses tant aux préoccupations fiscales, des aides possibles, des accompagnements en matière de garanties de loyer, de dépôts de garantie

L'ensemble de ces mesures fera l'objet d'un inventaire que nous souhaitons voir ensuite prise à son compte et exploiter par une boutique logement

II- 2-2 Boutique Logement

Il s'agit d'une structure associative qui au-delà, et sans se substituer, ni aux opérateurs traditionnels du marché (notamment les agences immobilières), ni aux instances existantes (par exemple CCAS) a pour rôle d'accueillir et de mettre en relations propriétaires et demandeurs de logement en leur apportant aides et conseils dans une approche gagnant/gagnant.

II-2-3 acquisition /préemption

Une deuxième voie consiste à profiter de toutes les opportunités du marché, c'est-à-dire lors de cessions immobilières à intervenir directement par exemple en se portant acquéreur.

La Commune n'a toutefois pas, ni vocation, ni les moyens matériels de gérer un parc social, mais de faire en sorte que les biens acquis puissent ensuite être gérés par un bailleur social par le biais, soit d'une revente à prix coûtant, soit de baux à réhabilitation ou encore emphytéotiques.

Le dernier axe, même s'il reste très limité est de rendre au marché des logements aidés le patrimoine communal chaque fois que cela est possible à l'instar de l'opération envisagée Allée de Verdun où nous envisageons de réhabiliter un immeuble pour en faire 6 logements aidés.

En conclusion

Dans ce contexte particulier, il est bien évident que nous ne saurions atteindre les 20 % exigés par l'art 55 de la loi SRU rapidement et que pour essayer d'améliorer notre ratio il est indispensable que nous ayons, pour accompagner les opérations des bailleurs sociaux une aide plus soutenue de la collectivité, de l'Etat bien sûr mais aussi du Conseil Régional qui aujourd'hui, paradoxalement dit lui-même mettre un frein à ses aides pour les communes déficitaires.

Si la Ville ne peut que regretter cette décision discriminante, elle se félicite de celle du Président et du Conseil Général. En effet, une aide de 5.000€ sera accordée aux Collectivités pour la création de chaque logement social.

Cela ne nous empêchera pas toutefois de nous engager dans le cadre des mesures envisagées et à la mesure de nos contraintes, sur un programme de constructions au cours des 3 années à venir de 35 à 50 logements aidés par an.

Monsieur Le Maire souhaite préciser qu'il se dit parfois des bêtises sur le logement au Raincy et que le débat de ce jour doit ramener les choses à leur juste proportion :

- *il n'est pas envisageable, ni envisagé, de raser des maisons sur le territoire communal pour y construire des immeubles.*
- *la Ville a anticipé la Loi sur le nouvel engagement pour le logement avec la mise en place du quota de 25 % de logements aidés dans tout nouveau programme neuf. Mention en sera désormais faite sur tous les panneaux réglementaires de délivrance de Permis de Construire.*
- *La Ville a choisi d'instiller les logements aidés pour une réelle diversité de l'habitat.*
- *La perspective des projets recensés laisse présumer la réalisation de 71 logements aidés dans les 2 ans à venir. Il est impossible de prévoir les 1 000 imposés par la Loi S.R.U. sur un territoire où il n'y a plus de foncier disponible et où l'acquisition de bâti ancien pose parfois des problèmes. La Municipalité a choisi de mettre en œuvre quelques unités puis de poursuivre sur un rythme équilibré le développement du parc de logements aidés.*
- *Pour les 2 terrains situés allée du Plateau et allée Thiellement, la nature instable de leurs sous-sols empêche tout projet sur ces sites.*
- *Il faut également réconcilier les Raincéens avec les logements aidés comme la Municipalité souhaite le faire avec la mise en œuvre d'une vraie diversité de l'habitat. Dans certains cas, les réunions de riverains s'avèrent indispensables pour clarifier les projets et les aspirations de*

chacun. Cela a été le cas pour le dossier du 108/112 avenue de la Résistance, c'est ce qui se dessine pour le projet sur le site de l'ancien hôpital Valère Lefebvre.

- Un effort devra aussi être apporté sur le bâti ancien et il devra dépasser l'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) car si la Ville manque de logements sociaux, elle doit répondre à une population sociale.
- La Ville doit parfois faire face à des situations d'urgence dans lesquelles il faut envisager rapidement le relogement de personnes sinistrées. En 2 mois, deux cas se sont présentés : un incendie dans un pavillon et le plafond d'un appartement qui s'est écroulé.

Monsieur Le Maire, pour clore son propos, indique qu'il va rencontrer le Préfet de Police et le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour favoriser le logement des policiers sur Le Raincy.

Enfin, il précise que le logement aidé ce n'est pas seulement un slogan mais une réalité et qu'il concerne tout le monde quelle que soit sa famille politique.

Il donne ensuite la parole aux Membres de l'Assemblée qui ne la prennent pas.

LE CONSEIL MUNICIPAL

PREND ACTE de la tenue du débat relatif au logement.

Monsieur Le Maire donne alors lecture du tableau récapitulatif des projets immobiliers en cours :

| PROJETS | PROMOTEURS | NOMBRE DE LOGEMENTS | | PROCÉDURE ADMINISTRATIVE | | | INFORMATION AU CONSEIL MUNICIPAL en 2006 |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------|--------------------------|-----------------|------------------------------|--|
| | | aidés (25 % du total) | total | PD | PC | réunion publique | |
| 1 108/112 avenue de la Résistance | Mr MARTO | 14 | 56 | à l'instruction | à l'instruction | 29/03/2006 28/04/2006 | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 2 6 allée Théophile Binet | Mr MONTELEONE | 7 | 31 | 22/08/06 | 11/09/2006 | 13/06/2006 28/06/2006 | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 3 9-11-13 avenue de la Résistance | BOUYGUES IMMOBILIER | 13 | 53 | à venir | à venir | 12/10/2006 | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 4 8 impasse Villa des Fêtes | Mr ASSOULY | 2 | 13 | / | à l'instruction | / | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 5 2 Villa des Jardins | LOGIREP | 11 | 11 | / | à venir | / | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 6 73-75 bld du Midi | KAUFMAN & BROAD | 5 | 20 | à venir | à venir | / | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 7 2 bis allée du Plateau | LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS | 8 (estimation) | 30 | à venir | à venir | 10/02/2006 (copropriétaires) | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 8 6, rd pt de Montfermeil | THESIS/SOGEPROM | 6 | 26 | 09/10/2006 | 13/10/2006 | 03/03/2006 | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 9 4 et 4bis, allée du Télégraphe | en cours de négociations | 5 (estimation) | 20 | | | | 30/06-11/09 16/10-18/12 |
| 10 site Valère Lefebvre | en cours de désignation | | | | | | 30/06-11/09 16/10-18/12 |

Fin de la séance à 22 h 35.

Éric RAOULT
Ancien Ministre
Maire du Raincy
Vice Président de l'Assemblée Nationale