



## PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 JANVIER 2009

Direction des Affaires Générales,  
du Juridique et du Contentieux  
Service du Conseil municipal et du Pré-Contrôle de légalité  
Unité Conseil municipal  
CMJ/MPF

La réunion se tient au lieu ordinaire de ses séances, en la salle du Conseil municipal, Chapelle Saint-Esprit, le vendredi vingt-trois janvier deux mille neuf à quinze heures, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 16 janvier 2009, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

\*\*\*

### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS : PROJET COMMUNAUTAIRE – PRODUCTION DE LOGEMENTS : 608 ROUTE DE GRASSE**

Monsieur le Maire : Avant d'aborder la séance du Conseil municipal je vous propose une communication de la Communauté d'Agglomération sur le projet communautaire de logements 608 route de Grasse.

Madame PAILLERON : L'opération se trouve en face du Collège BERTONE, 608 route de Grasse mais le nom changera au fur et à mesure. La photo aérienne montre le Collège BERTONE et le terrain nu actuellement. L'objet de l'appel à candidatures portait sur un terrain de près de 12 000 m<sup>2</sup> avec une préconisation de près de 11 000 m<sup>2</sup> soit 9 900 m<sup>2</sup> de SHON logement et 900 m<sup>2</sup> de commerces. Les proportions imposées : 50 % d'accessions pour actifs et 50 % de locatifs conventionnés avec une destination de 80 % en P.L.U.S. et 20 % de P.L.A.I.

Trois types d'accessions possibles : l'accession encadrée, l'accession sociale et un processus de location-accession. Les prix étaient plafonnés à la charge foncière : 300 € pour du locatif conventionné, 600 € pour l'accession encadrée, 400 € pour l'accession sociale, 150 € pour le P.S.L.A. et 600 € pour les commerces.

Donc, trois types d'accessions :

- l'accession encadrée qui est plutôt faite par les promoteurs privés ;
- l'accession sociale, par les bailleurs sociaux ;
- le P.S.L.A. qui est un dispositif pas encore expérimenté chez nous, de location-accession.

Les objectifs de la CASA sont bien évidemment de réduire le déficit de logements sociaux sur la Commune et de démontrer qu'avec un partenariat en amont on arrivait à une mixité harmonieuse.

L'appel à candidatures a été lancé en septembre 2007. Quinze bailleurs sociaux ont été contactés par courrier. C'est-à-dire ceux qui interviennent sur le territoire de la CASA. Un article dans le Moniteur a informé les promoteurs privés et 20 dossiers de candidatures ont été retirés. Il y a eu 10 équipes constituées qui ont remis un dossier en octobre 2007. Le bureau communautaire du 12 novembre 2007 a sélectionné 5 groupements appelés à faire une proposition complète avec la remise d'un projet.

Le bureau communautaire du 8 septembre a choisi l'équipe lauréate. Le promoteur GAMBETTA PACA, le bailleur social SUD HABITAT, la Maîtrise d'Oeuvre Alain BELHASSEN et des bureaux d'études structures puis des contrôles.

Le programme retenu est conforme à la préconisation, c'est-à-dire 10 938 m<sup>2</sup> SHON représentant 155 logements. Donc, une surface moyenne de 64 m<sup>2</sup> habitable et 3 locaux commerciaux. La répartition : 81 logements conventionnés avec un contingent CASA maximum. C'est-à-dire que seul le contingent Préfecture n'est pas propriété de la CASA. La subvention de la CASA est de droit commun, on va dire, puisqu'elle est de l'ordre de 10 % du coût de l'opération avec 1 250 000 €.

L'accession : 74 logements en accession dont 25 en P.S.L.A. (processus de location-accession) à un prix moyen de 2 400 € le m<sup>2</sup> habitable parking compris et deux paliers d'accessions sociales représentant 49

logements. Un premier palier à 2 950 € et un deuxième à 3 500 €. Les prix sont fermes et non indexés. Là-dessus, 298 places de stationnement, 197 intérieures et 101 parkings extérieurs dont 51 sont laissés libres et non dédiés. Il est à noter qu'il y aura un gardien à temps plein sur le site.

Donc, voilà la perspective du projet qui a été présenté lors de la réponse à l'appel à candidatures. Le principe, c'est une implantation en peigne, par rapport à la route de Grasse. Les logements s'articulent autour de patios intérieurs qui permettent d'avoir un courant d'air dans chaque appartement et d'avoir une meilleure ventilation naturelle.

Voilà un petit peu le principe une fois revu. On a abandonné les passerelles contre des coursives qui étaient plus appropriées. Le principe, à partir de la route de Grasse, on voit bien une implantation perpendiculaire à la route de Grasse et un processus de ventilation des deux côtés des logements.

L'incidence foncière proposée est conforme à ce qui avait été préconisé. Pour le PSALI on est à 300 €, pour l'accession sociale on est à 420 €, 150 € au PSLA et 250 € pour les locaux commerciaux. Ce qui amène à un prix principal de 3 400 000 €, ce prix est partiellement converti en l'obligation de remettre deux locaux qui seront destinés d'une part, au service logements de la CASA et d'autre part, au service politique de la ville.

L'incidence foncière moyenne est donc de 315 € du m<sup>2</sup> shon.

Un petit mot sur le développement durable parce que c'est un point très important dans le projet. C'est le plus haut palier de la réglementation actuelle avant l'énergie positive. C'est le premier projet dans les Alpes-Maritimes qui sera labellisé « bâtiment basse consommation d'énergie » avec des éléments qui en découlent, notamment un dispositif dans le projet de Loi des Finances qui vise à relever le plafond de déduction d'emprunt des intérêts de la résidence principale. Cela touche l'accession sociale principalement et éventuellement une possibilité d'exonération de taxe foncière ; mais rien n'est encore arrêté.

L'échéance de la promesse de vente est en septembre 2010. Le planning prévisionnel, le permis de construire va être déposé à la fin de ce mois avec une délivrance prévue pour la fin d'année étant donné qu'il y a des délais incompressibles et qu'on est soumis à enquête publique. La commercialisation de l'accession sociale commencera vraisemblablement après la purge du permis de construire, dans le premier trimestre 2010 jusqu'en août 2010. L'acte authentique et l'ouverture du chantier étant prévus pour septembre 2010. La livraison en avril 2012.

Les conditions suspensives essentielles sont donc l'obtention du permis de construire devenu définitif et la commercialisation des logements, puisque cela se fera de même façon que pour l'opération TDF ; c'est-à-dire avec une remise de candidature et des modalités qui sont définies par la CASA.

Un petit rappel pour ce qui s'était passé pour TDF. C'est la Commission Communautaire d'Attribution qui valide la procédure, le support technique, les supports de communication et les critères applicables au dossier afin d'établir un scoring et de permettre une hiérarchisation des candidatures. On y reviendra peut-être ultérieurement.

Dans un second temps, elle sélectionne un premier candidat par appartement, et une liste d'attente pour chaque type de logement par ordre décroissant du nombre de points obtenus par le scoring. L'égalité de points c'est un tirage au sort par l'huissier. Les candidatures retenues sont traitées par ordre de liste d'attente et le renouvellement du processus en cas d'appartements restant disponibles.

Voilà en diagonale, les grandes lignes du projet.

Monsieur le Maire : Merci pour cette information. Je souhaite qu'on fasse un inventaire du foncier suffisamment important pour que les opérations de ce type, qui sont menées avec transparence et efficacité, puissent se renouveler et même se multiplier.

En excusant un certain nombre de nos collègues soit retenus sur des démarches administratives, comme par exemple celle de M. le Premier Adjoint à la Préfecture, pour nous représenter, et d'autres, décimés par le virus grippal dans la période actuelle, je cède la parole à Monsieur PAUGET pour l'appel nominal.

## APPEL NOMINAL

### **Présents :**

M. LEONETTI, M. PAUGET, Mme TORRES-FORET-DODELIN, Mme DUMONT, M. PERUGINI, Mme PUGNAIRE, M. DULBECCO, Mme MURATORI, M. RAMBAUD, Mme CANOVA, M. GENTE, Mme TROTOBAS, Mme BOUFFIER, M. AMAR, Mme BOUSQUET, Mme THOMEL, M. PADOVANI, Mme LHEUREUX, Mme MEUNIER, Mme DOR, M. CHIALVA, M. CHAUSSARD, M. GASTALDI, M. BAYLE, Mme SAVALLI, Mme CURTET, Mme DEPETRIS, Mme GAILLOT, Mme BADAOUI-BLAIS, M. GENSBURGER, M. GILLI, Mlle RAVEL, Mme VERCNOCKE, M. DUJARDIN, M. MOLINE, Mme MURATORE, M. AUBRY, M. LA SPESA, Mlle DUMAS

### **Procurations :**

M. GONZALEZ pouvoir à M. PAUGET,  
M. SEITHER pouvoir à M. AMAR,  
Mme BLAZY pouvoir à Mme TROTOBAS,  
M. BARBERIS pouvoir à M. LEONETTI,  
M. DAHAN pouvoir à Mme TORRES-FORET-DODELIN,  
Mme LONVIS pouvoir à Mme SAVALLI,  
M. MONIER pouvoir à M. PERUGINI,  
M. PIEL pouvoir à Mlle DUMAS,

### **Absents :**

M. ROUX,  
M. BIGNONNEAU

*Présents :39 / Procurations :8 / Absents : 2*

Monsieur le Maire : Il faut désigner le secrétaire de séance : Matthieu GILLI, candidat, est désigné à l'unanimité. Les procurations sont toutes remises.

Madame VERCNOCKE : Monsieur le Maire, est-ce que vous me permettriez de faire une petite déclaration ?

Monsieur le Maire : Si elle rentre dans le contexte de ce Conseil municipal et qu'il ne s'agit pas d'une motion, auquel cas il aurait fallu que vous la déposiez 48 heures auparavant.

Madame VERCNOCKE : Non, il n'y a pas de vote. Ce n'est pas une motion. Simplement, je voulais vous dire que l'Union pour Antibes Juan-les-Pins ainsi que le P.S. et les Verts tiennent à dénoncer la façon dont s'est déroulé le dernier Conseil municipal.

Nous n'avons, pour notre part, les uns et les autres, jamais abusé du temps de parole pendant les séances, ce temps étant par ailleurs enregistré et contrôlable. Nous ne pouvons donc accepter une attitude aussi rigide qui interdit à l'opposition de s'exprimer de façon constructive pendant les débats.

S'il appartient bien au Maire de faire la police du Conseil ; s'il est bien prévu dans le règlement intérieur les modalités de déroulement des séances, ce règlement intérieur n'a jamais été négocié en conférence des Présidents de Groupe. Son application au Conseil municipal du 19 décembre a été décidée sans information officielle de ces Présidents. Enfin, la police de l'Assemblée doit s'appliquer également à certaines réflexions récurrentes de certains membres de la majorité vis-à-vis des intervenants de l'opposition.

Le temps de parole doit être proportionnel à l'importance des questions traitées. La limitation à 3 minutes pour l'ensemble du budget confine au ridicule. Nous demandons donc une réunion urgente de la conférence des Présidents.

En attendant, pour marquer notre indignation devant un système aussi absurde qu'anti-démocratique, nous décidons donc de ne pas participer aux travaux du présent Conseil.

Je vous remercie de m'avoir écoutée.

Monsieur le Maire : Est-ce que vous aurez la courtoisie de m'écouter, Madame, dans la réponse que je vais vous apporter ?

C'est vrai que la Conférence des Présidents n'a pas été saisie mais a été saisi le Conseil municipal qui a voté les dispositions que j'ai appliquées à l'unanimité. Et donc, ne vous étonnez pas que ce qui a été décidé ici à l'unanimité soit applicable.

Ensuite, dans la première partie de la remarque que vous avez faite, c'est vrai que la majorité n'a jamais abusé de son temps de parole parce qu'il est bien inférieur au temps que lui octroierait par le passé le fait qu'elle soit ici largement majoritaire. Le groupe P.S. est dans la même situation que vous.

Ce que l'on constate, c'est un dépassement très important sur le contingent majorité, d'ailleurs, du temps de parole du groupe Communiste. Donc, je suis prêt à rendre public l'ensemble de ces éléments et de faire en sorte que vous ne serez en aucun cas pénalisé, ni vous, ni les groupes Socialistes et Verts dans la mesure où vous êtes largement dans le contingent tel qu'il est préconisé.

Enfin, en ce qui concerne le budget, je vous rappelle que vous êtes intervenue pendant cinq minutes et bien que j'ai rappelé à votre bon sens que vous étiez en train de dépasser le temps, je n'ai en aucun cas coupé le micro à qui que ce soit.

Je pense donc que si nous restons avec l'idée que nous pouvons nous exprimer de manière saine et claire, en trois minutes ; ce que je m'impose à moi-même qui suis, d'après les membres de ma majorité, trop bavard parce que j'essaie de convaincre en vain l'ensemble de l'opposition qui n'est jamais convaincue ! Je vais donc m'appliquer à cet art de la synthèse. Je vous invite à le faire. Je vous invite surtout à ne pas sortir des limites de la décence et de l'apaisement nécessaires à un débat. Et en même temps, de ne pas sortir du cadre de la limite délibération dans lequel nous sommes inscrits.

Je vous rappelle que la mesure d'application souple que j'ai proposée fait en sorte qu'aujourd'hui l'opposition a autant de temps de parole que la majorité. Oserais-je rappeler à l'opposition qu'elle a réalisé à 3, 40 % de l'ensemble de la population et qu'il n'est pas illégitime que le temps de parole de la majorité soit au moins égal à celui de l'opposition ?

Et donc, je prends acte de votre départ. Je vous serais gré de ne pas venir me chanter la Marseillaise au pied du Conseil municipal, ce qui évitera le ridicule d'une situation que je veux amener dans un cadre apaisé. Mais, reconnaissons que lorsque l'on dépasse d'une heure le temps de parole qui est imparti à une partie de l'opposition et que ce temps est occupé à accuser le Maire d'avoir provoqué un accident mortel sur un chantier de la Communauté d'Agglomération, il est normal que le Maire amène un petit peu d'autorité dans un débat qui est un peu enclin de temps en temps à aller à la dérive.

Madame VERCNOCKE : Monsieur le Maire, je vous remercie de votre réponse. Nous en prenons bien entendu acte, bien que nous ne nous sentions pas concernés justement par les débordements auxquels vous faites allusion.

Monsieur le Maire : Je n'ai pas dit cela .

Madame VERCNOCKE : Et nous espérons, comme vous je pense, qu'en conférence des Présidents nous arriverons à nous mettre tous d'accord sur une application du règlement.

Monsieur le Maire : Madame, cela fait 13 ans que je suis à cet endroit et que j'applique les choses avec la souplesse nécessaire pour que le débat démocratique ne soit ni prolongé, ni dérivé, mais en même temps utile et constructif. Je crois que si tout le monde fait un effort, nous aurons un débat qui continuera à être constructif, qui sortira de la polémique stérile et qui permettra, dans l'intérêt des Antibois et des Juanais, de faire avancer un certain nombre de dossiers.

