# - C O M M U N E  D' O R S A Y -

# CONSEIL MUNICIPAL

# SEANCE DU 8 OCTOBRE 2011

# PROCES-VERBAL

**Etaient présents :** David Ros, maire, président, Marie-Pierre Digard, Jean-François Dormont, Catherine Gimat, Joël Eymard, Elisabeth Delamoye, David Saussol, François Rousseau (à partir de 9h20), Michèle Viala, adjoints – Frédéric Henriot, Mireille Ramos (jusqu'à 11h25), Didier Missenard, Chantal de Moreira, Louis Dutey, Eliane Sauteron, Sabine Ouhayoun, Claude Thomas-Collombier ( à partir de 11h25), Stanislas Halphen, Yann Ombrello, Alexis Foret, Claudie Mory, José Goncalves, Jean-Christophe Péral, Benjamin Lucas-Leclin, Simone Parvez, Béatrice Donger-Desvaux, Hervé Charlin.

**Absents excusés représentés :**

| | |
|---|---|
| Ariane Wachthausen | pouvoir à Claudie Mory |
| François Rousseau (jusqu'à 9h20) | pouvoir à Michèle Viala |
| Agnès Foucher | pouvoir à Elisabeth Delamoye |
| Mireille Ramos (à partir de 11h25) | pouvoir à Stanislas Halphen |
| Claude Thomas-Collombier (jusqu'à 11h25) | pouvoir à Joël Eymard |
| Marie-Hélène Aubry | pouvoir à Simone Parvez |
| Guy Aumettre | pouvoir à Hervé Charlin |

**Absents :**
Dominique Denis
Jérôme Vitry

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers en exercice | 33 |
| Nombre de présents | 24 |
| Nombre de votants | 31 |

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance du conseil municipal.

Hervé Charlin est désigné, à l'unanimité des présents, pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**2011-91 – FINANCES** - SORTIE D'INVENTAIRE DE VEHICULE

Dans le cadre d'une gestion optimisée du parc automobile, il convient de sortir de l'inventaire le camion IVECO, équipé d'une grue hydraulique et d'une benne à basculement arrière, immatriculé AG 341 VL.

En effet, le transfert des voiries à la CAPS a permis de mutualiser des moyens matériels et de conclure des groupements de commande en matière de fournitures.

C'est la raison pour laquelle une recherche a été engagée, sur la base de petites annonces auprès des professionnels et des collectivités en Ile-de-France afin de céder cet équipement.

Il est donc proposé de vendre ce véhicule à la « Carrosserie Blanchet », domiciliée 12 rue Paul Doumer – 95520 OSNY, pour un montant de 51 500 € TTC, soit la meilleure offre reçue.

Cette aliénation étant d'un montant supérieur à 4 600€, l'avis du Conseil municipal est requis.

Monsieur le Maire donne la parole au rapporteur **M. Dormont** qui explique que dans le cas d'une gestion optimisée du parc automobile, il est proposé de sortir de l'inventaire de la commune le camion IVECO, équipé d'une grue hydraulique et d'une benne à basculement arrière. Dans le contexte des transferts de voiries à la CAPS, il y a une possibilité de mutualiser les moyens matériels et de conclure des groupements de commandes en matière de fournitures (par exemple : groupements de commandes pour les locations de véhicules). C'est la raison pour laquelle, il a été engagé une recherche de sociétés susceptibles d'acheter ce camion. Une proposition a été effectuée par la carrosserie Blanchet sise 12 rue Paul Doumer, 95 520 OSNY, pour un montant de 51 500 € TTC. Ce qui est la meilleure offre reçue. Comme cette aliénation est supérieure à 4600 €, l'avis du Conseil Municipal est requis.

**M. Lucas-Leclin** souhaite savoir à quelle date ce véhicule a été acheté, à quel montant ? Et pourquoi n'est-il pas repris directement par la CAPS dans le cadre du transfert des voiries ?

**Mme Parvez** se joint aux questions de M. Lucas-Leclin qui sont similaires.

**M. Charlin** s'interroge sur l'acquisition de ce véhicule en 2009 alors que la Commune savait déjà que le transfert à la CAPS serait éminent.

**M. Dormont** répond que ce camion a bien été acheté en décembre 2009 au prix de 95 000 €. Le prix actuel correspond au prix argus, par ailleurs le repreneur fait cet achat tel quel et prend en charge le contrôle technique et sa remise en état. M. Dormont indique que le transfert était prévu mais les modalités n'étaient pas définies. Le transfert d'équipement n'est pas encore réalisé à ce jour, concrètement au fonctionnement et à l'investissement, mais pour tout ce qui concerne le patrimoine il n'y a pas encore d'organisation précise. A l'époque, il n'était pas possible de le deviner.

**M. le Maire** ajoute que grâce à la mise en commun des moyens, il a été estimé qu'il n'était pas utile de remettre ce camion à disposition de la CAPS. Il a été préféré de le vendre, afin de récupérer la somme correspondante et ne pas attendre plus longtemps que sa côte baisse.

**M. Charlin** rappelle que 95.000 euros correspond à 1 point d'impôt.

**M. le Maire** rectifie en disant que c'est 130.000 euros qui correspondent à 1 point d'impôt.

**M. Charlin** répond qu'en 2009 un point d'impôt correspondait à 95.000 euros.

**M. le Maire** conclut en informant que la Commune récupérait dans ses caisses 50.000 euros.

***Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 25 voix pour, 2 voix contre (Mme Donger-Desvaux, M. Lucas-Leclin), 3 abstentions (M. Charlin, M. Aumettre, Mme Parvez), 1 membre ne participant pas au vote (Mme Aubry) :***

- **Décide** de vendre le camion précité à la « Carrosserie Blanchet », domiciliée 12 rue Paul Doumer – 95520 OSNY, au prix de 51 500 € TTC.

- **Dit** que ce véhicule sera retiré de l'état des immobilisations annexé au budget primitif 2011.

**2011-92 - URBANISME** - OPERATION DES « HUIT ARPENTS » : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Avertissement aux lecteurs** : la retranscription des échanges s'est effectuée à partir des bandes enregistrées. Le secrétariat général essayant de reproduire fidèlement les propos tenus, même si l'expression orale ne respecte pas toujours les règles usuelles de syntaxe.

Pour traiter du point un de l'ordre du jour, **M. le Maire** informe qu'il doit de manière formelle suspendre la séance.

*« Comme je l'avais annoncé dans la procédure sur l'opération des 8 arpents, on arrive dans la dernière ligne droite d'une démarche, qui a été relativement longue, puisque initialement, il y avait 19 candidats qui avaient postulé pour présenter un 1er projet, sous forme d'esquisses. Nous avons retenu 6 promoteurs bailleurs dont nous estimons qu'ils ressortaient du lot et qu'ils apportaient des réponses diverses permettant d'avoir un traitement riche et pluriel de l'ensemble du projet. Ces six consortiums sont venus présenter leur projet, en réunion publique, le 9 septembre dernier, sous la forme de six présentations de 10 minutes, avec dix minutes de questions des élus et dix minutes de questions libres du public. Parallèlement à cela, une consultation a démarré le 18 juillet, qui s'est terminée le 30 septembre. Nous avons aussi une analyse de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) sur la base du cahier des charges tel qu'il avait été défini pour cette consultation. Chaque élu dispose dans son dossier, d'une synthèse des six panneaux affichés dans le hall d'accueil, du travail synthétique qui a été réalisé par l'EPFIF et du résultat de la consultation dont quelques modifications, à la marge, venant de la mairie annexe de Mondétour, qui n'avaient pas été intégrées le vendredi 7au soir. Vous avez les détails de la grille d'analyse qui vous sont données et les prix de sorties de la typologie des logements.*
*Comme certains d'entre vous, ne pouvaient pas être présents le 9 septembre, j'ai demandé aux consortiums de revenir et de faire une présentation de 15 minutes sur la base de ce qu'ils avaient déjà réalisé. Mais également, sur un certain nombre de questions qui ont été fournis de manière globale : sur la SHON développée, l'emprise au sol, la présentation d'un plan masse dans le plan de géomètre, le détail de la typologie des logements avec répartition logement résidentiel, logement à loyer modéré, le prix de sortie moyen par type et exprimé au logement et non au mètre carré en incluant le parking, les modalités de gardiennage des deux parties du programme, des mesures envisagées pour la préservation des arbres notamment au niveau du talus, l'exposition lumineuse des logements le long du talus, le schéma de principe de division d'espace boisé classé sur le plan de l'étude arboricole, la prise en compte de la problématique hydraulique, la conformité vis-à-vis des règles du PLU, la consommation énergétique des bâtiments exprimée en kWh par m² et par an, la durabilité des matériaux d'équipement, le traitement du stockage des véhicules en entrée et sortie du parking, la gestion des risques de nuisances sonores éventuellement équipements techniques et la confirmation de la connaissance et de l'acceptation des conditions de vente ».*

M. le Maire explique la façon dont va se dérouler la présentation : « *Il y aura six présentations d'un quart d'heure, il n'y aura pas de question, ensuite il y aura une pause café. Puis, dans la deuxième partie, on aura la possibilité de discuter entre les élus pendant 1 heure et on procédera à un vote. Les bulletins vous seront fournis et vous permettront de classer vos trois choix prioritaires en attribuant cinq points au premier, trois points au second et un point au troisième, sachant que cet avis consultatif est important. Selon le cahier des charges, il y a un jury, je l'avais annoncé au précédent conseil, qui doit se réunir la semaine prochaine. Il est composé du maire, de la première adjointe, de l'adjoint à l'urbanisme et du directeur général des services, garant du travail qui a été fait par l'EPFIF et les services techniques. C'est donc sur la base de ce vote et de l'ensemble du dossier que nous prendrons une décision finale. Je termine juste pour dire que, comme la présentation avait été anonyme mais présentée par ordre des lettres A, B, C, D, E, F et que cette fois les anonymats ont été forcément levés, il est proposé que l'on fasse une présentation aléatoire et en tirant au sort l'ordre de passage pour les 6 candidats ».*

M. le Maire donne la parole à **M. Charlin** qui a une question sur le tableau n° 3 des grilles d'analyses, produit du logement privé, dans les objectifs, sur le nombre de stationnement, savoir si c'est une erreur de tableur Excel ou si c'est simplement volontaire. Le PLU exige une place pour 60m² SHON et au minimum une place par logement. Il semble qu'il y ait une erreur dans le tableau et demande à M. le Maire de s'en expliquer ! »

**M. le Maire** répond que c'est une erreur de typologie.

**M. Charlin** dit avoir cru comprendre que : « *vous vouliez envoyer des gens qui n'avaient pas de parking en direction de celui de la gare »* et ajoute que c'est ce que M. le Maire a dit : *« à tous les résidents du coin. Vous vous êtes rendu compte des engagements que vous aviez pris donc vous l'avez retiré ».*

La parole est donnée à **M. Péral** : *« Juste 2 remarques : personnellement, je n'avais jamais suivi le projet des 8 arpents. J'ai voulu aller voir sur internet, car, dans le dossier remis aux conseillers municipaux, il n'est précisé nulle part où cela se situe. (Il y a une photo mais pas de précision sur la localisation). Je suis donc allé voir sur le site de la Mairie, qui est très bien fait, sauf que, si l'on parle bien du site des 8 arpents on n'en donne pas l'adresse. Je vous conseille à tous de faire le test suivant : vous allez sur Google, vous tapez "8 arpents Orsay", les 4 premières occurrences vous tombez sur le site de la mairie, où l'on vous parle des 8 arpents sans savoir ce que c'est. La seule page qui vous donne l'adresse des 8 arpents c'est celle de l'Aseor, que je remercie de donner cette information. Je vous raconte ceci, car je n'avais pas d'avis sur le projet. Je sais que vous vouliez plutôt une démarche transparente vis-à-vis des Orcéens mais dans les faits, vous les renvoyez sur le site de l'Aseor qui nous met en garde sur ce genre de projet. Moi, qui avais un avis neutre, j'ai maintenant un avis un peu défavorable. Deuxième chose, j'ai découvert en préparant le Conseil, que notre avis était seulement consultatif et qu'il y avait un grand jury. Je souhaite vous lire l'article que j'ai recherché dans le journal municipal : "le lauréat sera désigné sur le calendrier fixé lors d'un conseil municipal le 8 octobre, 9 heures, à l'hôtel de ville". Ces deux exemples, pour vous dire, suite à la discussion que j'ai eue avec votre directeur de cabinet il y a un mois, que c'est exactement le manque de rigueur que je reproche à votre équipe. Pour terminer, j'ai une question sur le bilan quantitatif de la consultation des Orcéens : Il y a 243 formulaires qui ont été remplis et je voulais comprendre : vous dites, qu'il y avait plusieurs avis positifs ou négatifs par formulaire qui étaient possibles. Je m'étonne que le meilleur des projets n'arrive qu'à obtenir 94/243 avis favorables. Voilà, c'est juste pour savoir quelle est la part des gens qui ont rempli plusieurs colonnes de ceux qui ont coché le projet qu'il leur plaisait le plus.»*

**M. le Maire** répond à M. Péral, *« vous êtes un élu municipal, pendant toute la période de consultation, qui a duré plus de 2 mois, le panneau des huit arpents était présent dans l'accueil de la mairie. Il précise qu'effectivement, les gens pouvaient, non pas choisir uniquement le projet qu'ils préféraient, mais les projets qu'ils aimaient le mieux. On verra dans les analyses que certains ont des avis favorables, d'autres défavorables et que le taux de participation finale est à 258. Au regard du nombre de personnes qui sont venues s'exprimer sur un document comme le PLU, vous conviendrez que c'est beaucoup. Par ailleurs, quant à la décision finale, il y avait toute une procédure de consultation, le Conseil Municipal donne son avis. Il y a un jury et vous verrez quez le jury, avec la plus grande rigueur, s'appuiera sur la décision du conseil municipal. Ce qui permettra de vous rassurer sur la rigueur du fonctionnement démocratique de l'équipe ».*

*« Je pense que nous allons passer à l'essentiel, j'ai la chance d'avoir une main innocente à côté de moi, on va tirer l'ordre de passage des candidats, qui pourront se préparer psychologiquement. Je précise que ce n'est pas la décision du vote : Le B sera le 1er, le E le second et ainsi de suite, le C, le F, le D et le A. J'indique qu'au bout de 10 minutes d'intervention, qu'il leur restera 5 minutes d'intervention et je lèverai mon pouce pour indiquer qu'il ne restera qu'une minute d'intervention ».*

*« Avant de procéder à la pause café, je voudrais juste dire que je remercie l'ensemble des candidats pour leur présence. Comme cela a été indiqué, ce n'était pas forcément prévu initialement. On a souhaité refaire une présentation de 15 minutes par rapport a celle effectuée en réunion publique et je tenais à souligner la qualité du travail réalisé. Mais, il ne restera au final qu'un candidat parmi les 6. La réactivité des consortiums qui travaillent sur ce projet depuis*

*plusieurs mois est remarquable. Il faut que vous sachiez aussi, qu'aucun ne sera défrayé pour ce travail, hormis celui qui va être retenu. Il y avait des contraintes fortes, avec une volonté de garder un environnement exceptionnel en entrée de ville et d'avoir un projet assez symbolique qui traduit la volonté de l'équipe municipale par rapport à la volonté que l'on veut appliquer sur la modernisation et l'embellissement de notre commune. A travers ces contraintes, chacun a eu des réponses différentes mais toutes de qualité, avec des éléments plus ou moins appuyés en fonction des sensibilités et des parcours des uns et des autres. Au nom de l'équipe municipale, je tiens à remercier l'ensemble des promoteurs pour l'excellence du travail ».*

**M. le Maire** suspend la séance afin de céder la parole aux différents candidats.

**M. le Maire** reprend la séance et donne la parole à **M. Lucas-Leclin** : *« Pour Orsay voudrait donner quelques explications de vote et quelques commentaires au niveau du groupe. Déjà, je vais rappeler que vis-à-vis de ce projet, il y a un problème dans le processus. Nous avions voté contre le PLU parce qu'il y avait un certain nombre de mises en danger de l'environnement d'Orsay et en particulier sur cet endroit. Toujours par rapport au processus que nous avons aujourd'hui vous aviez écrit, par deux fois, dans le magazine municipal, que cela serait voté en conseil municipal, du 8 octobre. On sait depuis peu que ce n'est qu'un avis consultatif. Vous revenez sur vos engagements écrits. Par ailleurs, il y a des problèmes structurels par rapport au projet 8 arpents. C'est une zone boisée, pavillonnaire, ce n'est pas franchement une entrée de ville. On est tout de même juste à côté du centre-ville, vous l'avez dit, mais c'est peut-être aussi, des choses sur lesquels vous revenez. C'est une zone à protéger et là on ne voit pas tellement où est votre protection. Ensuite, c'est un quartier qui aurait pu effectivement devenir un éco-quartier exploitable avec des pavillons comme tout autour. Il va y avoir aussi, une certaine augmentation de la population avec tous ces logements. On a l'impression qu'il y a un problème qui a été oublié et pas mentionné : le problème des écoles, au regard du nombre d'appartements. Il y a un certain nombre d'enfants qu'on peut supposer arriver dans ces appartements. Cela pourrait être de l'ordre de 100 à 150 enfants. Regardez le nombre de logements, le nombre de pièces, cela fait un certain nombre d'enfants mais il n'y a rien d'annoncé, rien de prévu dans vos projets par rapport à cela et cela peut poser des problèmes. Enfin, vis-à-vis des projets qui ont été présentés, on voit à chaque fois, des problèmes récurrents arriver : problèmes d'entrées et sorties par rapport à la rue Louis Scocard, problèmes de la circulation, de la densité, qui vont être générés. On n'a pas franchement l'impression qu'une solution est trouvée. Le nombre de places de parking dans tous les projets et avec les personnes avec qui on discute du projet, ont comme première réaction le nombre de parking insuffisant. Je pense que cela va créer des tensions et de la gêne pour les Orcéens. Autres soucis assez important : l'entretien de l'espace boisé. Personne n'en parle trop, cela coûte, ce n'est pas anodin d'entretenir un espace boisé. Ce projet a des implications hydrauliques : c'est une zone où il y faudra une prise en compte de l'humidité, de tout le problème hydraulique et prendre en compte que les habitants ne vont pas en subir les désagréments. Aujourd'hui, il n'y a aucune garantie. Un autre problème qui apparaît aussi, un peu léger, il n'y a pas d'estimation des charges potentielles sur les premières années. Combien cela va coûter pour les habitants ces charges ?, c'est tout de même assez important de savoir. C'est pour toutes ces raisons qu'au niveau du groupe pour Orsay, nous voudrions voter contre, contre ce projet. Par contre, vous ne nous en donnez pas l'occasion puisque l'on doit donner un avis avec un ordre de préférence donc nous ne participerons pas au vote. Nous vous laissons l'entière responsabilité du projet d'autant que vous en êtes le jury final. Merci. »*

M. le Maire donne la parole à **M. Péral** *« Je vais revenir sur 2, 3 choses puis en même temps j'ai noté ce qu'a dit Benjamin Lucas-Leclin. Sur le bulletin municipal, je vous ai dit tout à l'heure ce que j'en pensais. Je pense sincèrement, connaissant M. le Maire, qu'il n'y a pas de la malveillance ou de mauvaise intention. Je pense cependant qu'il faut être rigoureux et donner les mêmes informations dans le bulletin municipal et en conseil municipal. On lit tous, les informations sur Internet et sur le bulletin. Je pense qu'il faut que cela concorde.*

*Je voudrais revenir sur les parkings. Effectivement, comme l'a dit Benjamin Lucas-Leclin, c'est ce qui m'a frappé dans les présentations. Je n'ai pas fait d'études sur le sujet, mais j'ai plutôt le sentiment que la moyenne de voitures est actuellement de 1,5 à 2 par logement. Le projet qui m'a le plus séduit, donne une moyenne de 1,17 parkings par logement. On risque d'avoir un surcroît de voitures. Je ne sais pas combien, une trentaine, une quarantaine, mais il va falloir se poser la*

*question. Ce n'est pas forcément dans les projets qu'elle va être trouvée, mais nous, en amont, à la mairie, il va falloir trouver une solution pour anticiper ces 30, 40, 50 voitures qui vont augmenter le parc automobile J'ai repéré que les logements étaient très chers. J'ai vu un logement de 95m² qui était à plus de 450 000€. Je me suis rendu compte que c'était 100 000 € de plus que mon logement, qui fait 120m² et qui est un pavillon. Je me pose la question : qu'est-ce qui se passe si ces logements ne trouvent pas preneur ? Qui en a la pénalité ? Est-ce que la ville peut être impactée par rapport à cela ? Est-ce simplement le promoteur qui en prend le risque ? Car effectivement cela change. Pour répondre aux remarques de Benjamin Lucas-Leclin, je comprends l'avis qui est de dire : on aurait aimé pouvoir voter contre, c'est vrai que cela aurait pu être sympathique d'avoir cette possibilité. Personnellement ma position est toujours de faire un choix parmi ce que l'on me propose donc l'option contre n'étant pas proposée, ce n'est pas dit que j'aurais voté contre. Je ne sais pas, je ne me suis pas posé la question dans ces termes donc je vais participer au vote et classer les projets dans l'ordre de ma préférence.*

*Je veux aussi faire des remarques personnelles par rapport aux présentations qui nous ont été faites. Je trouve qu'il y a vraiment d'énormes différences dans les présentations, notamment, j'ai vraiment eu l'impression que les intervenants du projet D, n'y croyaient pas eux-mêmes ! Si vous regardiez les slides, elles étaient toutes sur fond noir, il n'y avait aucun habillage. Pour les photos, par exemple, quand ils les mettaient en présentation, elles n'étaient même pas en plein écran. Elles étaient cerclées de noir, elles étaient riquiqui, etc. Je me suis fait la réflexion en me disant que les Orcéens les ont classés deuxième. Vraiment, on avait l'impression qu'ils ont bâclé cette présentation et qu'ils se sont mis hors-jeu par eux-mêmes. Je vous incite, pour finir, à publier, dans les récapitulatifs en ligne sur Internet, le ratio nombre de places de parking par rapport au nombre de logements proposés parce que c'est un paramètre qui peut entrer en compte. Voilà c'est ce que j'avais à dire, merci de votre attention. »*

M. le Maire donne la parole à **M. Charlin** : *« Simplement, Ensemble Pour Orsay, sur cette affaire là, nous sommes divisés, donc je voterai pour Guy Aumettre puisque j'ai son pouvoir. Il m'a donné un certain nombre de points d'ordre pour juger les dossiers qui nous ont été présentés ce matin. Pour ma part, je ferai NPPV car la façon de statuer, est une façon très ambigüe. Mon explication de vote est très simple, lors du PLU, on a essayé de travailler sur le PADD et pour un certain nombre de raisons inexpliquées la discussion sur le PADD a été écourtée d'une manière assez brutale, pour ne pas dire stalinienne et je pèse mes mots ! Ne souriez pas quand je dis cela, car je connais beaucoup de personnes dans Orsay et je ne suis pas sectaire. J'essaye de discuter avec les gens de tous bords. Il y a beaucoup de personnes qui m'ont dit que certaines personnes avaient reçu des ordres de ne plus parler et surtout ne plus parler aux gens de la commission urbanisme sur un certain nombre de documents. C'est pour cela que je maintiens le mot stalinien. La discussion du PADD a été écourtée et je trouve que nous sommes en plein sur le cas du PADD, le terrain Fréquelin, rue Scocard est en plein centre d'Orsay. Ce terrain, pour l'avoir visité et le connaitre, est très humide, combien de personnes autour de la table l'ont visité ? J'y suis allé au mois de juin et le terrain de tennis était très humide. Nous sommes 3, 4 mètres en dessous de la route, j'ai été très surpris de la descente brutale du talus. Je suis persuadé qu'il y aura de gros problème d'hydraulique pour en avoir discuté avec des personnes qui étaient à la direction technique. On laisse le ru ouvert ou on le ferme car l'eau est sale mais je n'ai pas trouvé de réponse dans les présentations de ce matin.*

*Deuxièmement, j'ai toujours dit que personnellement, j'étais contre le logement social séparé, je suis pour le logement social diffus. Hors, tous les programmes reprenaient une séparation. Il y a même un prestataire, apparemment sérieux, qui connait le logement social, qui a dit qu'il mettait un gardien, il y en a un autre qui a dit « on va mettre un gardien à plein temps pour pouvoir régler les problèmes et les éviter ».*

*De même, aux heures de pointes, dans ce quartier, je peux vous dire que la circulation est impraticable, sans parler des autres routes.*
*Alors pour aborder le problème des parkings, il est vrai que lorsque vous habitez la grande banlieue vous êtes amenés à emprunter les transports, mais après minuit, il devient difficile de rejoindre son domicile alors vous prenez la voiture. Le problème se posera également lors des visites aux résidents, où vont se garer les visiteurs ? Je regrette qu'il n'y ait pas eu d'étude d'impact.*

*Sur les logements sociaux, vous avez décidé d'une manière autoritaire le nombre de 50% et en allant voir les communes avoisinantes, qui avaient aussi négocié avec l'EPPIF, ce dernier n'en demande que 30%. Alors pourquoi 50% à Orsay ? On m'explique qu'avant il y avait 4% de logements sociaux que Mme Aubry n'a jamais fait ce qu'il fallait. L'histoire est linéaire. Vous prenez une décision maintenant, celle de faire le centre et vous dites en ville que vous ne ferez rien avant votre deuxième mandature, parce que ça bouge. Vous savez très bien que l'histoire est linéaire et n'est pas cyclique.*

*Nous avions pris des décisions lors de la précédente mandature, qui ont été votées, qui allaient monter le nombre de logements sociaux pour tangenter les 20 %. Vous avez décidé 50 % pour des raisons démagogiques.*

*D'autre part, je suis assez surpris du coût de sortie des logements de 150 000 et 500 000 €. Je suis très surpris parce que je trouve le coût de sortie des logements très élevé. A 150 000 € pour un 25m². Je regarde autour de moi, allez à Paris dans le 14e et 15e vous verrez que vous avez des appartements anciens dans ces prix.*
*Evidemment sur Orsay, étant donné qu'il y a un manque naturel de logements, ils seront achetés, cependant on peut trouver également sur Orsay des pavillons à ces prix.*

*J'ajoute aussi que les 46 logements de la résidence hôtelière, rue de Chartres, vont susciter de la saturation. »*

**M. le Maire** reprend la parole et rappelle à M. Charlin, en hommage aux victimes du régime stalinien, que si à l'époque un opposant de Staline s'était exprimé comme il vient de le faire, il pense qu'il n'aurait pas passé un bon weekend, alors que pour M. Charlin ça ne sera pas le cas.

M. le Maire donne la parole à **M. Dormont** : *« Je voulais rappeler à M. Charlin et ceux qui participaient à la précédente majorité que pendant 2 mandats, cette municipalité a refusé de construire le moindre logement social. Vous avez parlé des décisions qui ont été prises pour s'approcher du seuil de 20 %, c'était pour les résidences universitaires, mais vous n'apportiez aucun logement résidentiel. En revanche la municipalité précédente s'est toujours opposée aux logements sociaux, il y a eu des opportunités, autour du château de la Pacaterie, opération qui nous a coûté 2 millions de francs. Il y a eu le tourne bride au niveau du Guichet, au bout de la rue Charles De Gaulle, on aurait pu y faire des logements sociaux car la municipalité avait la maîtrise foncière. Enfin, le terrain dit de la SERNAM, qui est devenu City Park maintenant, où il y avait une facilité très claire et en plus cela allait dans le sens de la politique du gouvernement de droite de l'époque qui voulait que tous les terrains autour des gares et de réseaux ferrés de France servent à la construction de logements sociaux, ce qu'a refusé la municipalité dont vous faisiez partie.*

*Sur les voitures et les parkings, cela m'amuse beaucoup, si je puis dire, lorsque qu'il y a eu le projet de 45 logements sociaux rue de la Ferme, cela a été le même argument vous allez voir les voitures cela va être très épouvantable. Il y a eu des recours qui ont tous été perdus d'ailleurs, et l'opération a été bloquée par Mme Aubry le plus longtemps possible, cela a couté très cher à la ville et finalement il a fallu attendre 1997 pour que le préfet tape du poing sur la table pour que l'opération se fasse, mais l'argument était le même : les voitures, car il n'était pas possible de dire que vous étiez contre les logements sociaux.*

*Troisièmement, je voudrais parler de ces logements sociaux, je trouve assez remarquable que ces logements ne soient pas identifiables par rapport à des logements non sociaux et là nous arrivons à ce résultat, c'est important, on a quitté l'époque des barres, qui permettaient de reconnaitre les logements sociaux, maintenant ils ne sont plus identifiés et c'est une règle fondamentale. C'est bien réussi dans tous les projets présentés.*

*Je vous rappelle que la population des ménages baisse, je ne parle pas des logements étudiants qui baissent de fait. La rénovation des logements étudiants va diminuer leur nombre et cela a des conséquences pour les finances de la ville car la DGF baisse régulièrement.*
*Je vous rappelle également que la densité logements en 2009 était de 2,19 par logement, en 2010 de 2,16 et en 2011 de 2,153, on baisse régulièrement, on est passé de 15247 à 15138 habitants*

*en 2011, moins 109 habitants, on est sur une pente descendante donc je pense qu'il est important qu'une population nouvelle puisse accéder à notre ville.»*

La parole est donnée à **Mme Ombrello** : *« Dans les six projets présentés on ne parle pas de parking visiteurs hors le long de la rue des 8 arpents il n'y a pas de possibilité pour se garer, qu'est-il prévu ? Et pour répondre à l'arrivée de 150 élèves, cela voudrait dire que tous les nouveaux accédants feraient un bébé en même temps, ce qui représenterait une population équivalente aux résidences Queue d'Oiseau, Ermitage, face à la chaufferie des Ulis plus les 2 tours en face et lorsque l'on accède à la propriété on fait les bébés au fur et à mesure. »*

La parole est donnée à **Mme Digard** : *« En tant que Maire-adjointe au développement durable et la démocratie locale, j'ai fait une petite analyse au regard des délégations que vous m'avez confiées.*

*J'ai analysé les notes de l'EPPIF. J'ai confiance en leurs experts, pour en connaitre quelques-uns. Ceux sont des gens auxquels on peut se fier car ils ont l'expérience et savent analyser des dossiers.*

*Quand on regarde les 3 premières notes de l'EPPIF, il ressort les projets D, E et B. Puisque je suis en charge de la démocratie, j'ai donc regardé la première qui sortait sur les 250 votes des Orcéens, même si on peut penser que 250 personnes, c'est assez faible au regard de la population, je l'ai pris en compte et retenu le projet C.*
*Je vais vous expliciter rapidement mon vote puisque je suis membre du jury. Dans le développement durable les 3 critères sont : l'aspect environnemental, l'aspect social et l'aspect économique. Sur l'aspect environnemental, j'ai pris en compte la préservation du caractère boisé du terrain et tous les candidats l'ont relevé et je pense que ce n'est pas quelque chose sur lequel vous pouvez dire, M. Lucas-Leclin, que l'on ne s'en occupe pas. Et avant de parler d'éco quartier, on essaie de faire une éco ville et dans tous nos projets nous essayons que la ville, et toute la ville, soit écologiquement viable, plutôt que juste un quartier.*
*Les projets D, C et B proposent des parkings en sous-sol sur 1 voire 2 niveaux avec des caves, je ne sais pas comment on peut proposer des parkings en sous-sol sur deux niveaux en préservant des arbres qui font 30 mètres de haut dont on sait que les systèmes racinaires couvrent plusieurs mètres voir plus.*

*Sur l'aspect financier, je rejoins ce que M. Charlin a dit, une fois n'est pas coutume, c'est le D qui est le plus cher. Le E présente 3650 € par m² pour l'accession sociale, il est le moins cher.*

*Sur l'aspect social, le E nous le montre, ils ont Expansiel qui est le leader français sur l'accession sociale et à ce titre comme c'est la première opération de logements sociaux que nous faisons, c'est un critère que j'ai pris en compte.*
*Je pense que le B et le C sont au ras du talus, je pense qu'il est irresponsable de faire des logements comme cela, qui vont avoir le talus en face de chez eux.*
*La deuxième moins bonne note de l'EPPIF, indique le projet C. Pour toutes ces raisons je placerais en tête le projet E. »*

M. le Maire donne la parole à **M. Eymard** : *« Je voulais revenir sur les problèmes de circulation. Il faudrait se souvenir que les files d'attente de voitures sur la rue de chartres et la rue Louise Scocard, ne sont pas des Orcéens, en grande majorité ce sont des gens qui viennent de communes plus loin dans le département. Prendre l'argument que la ville est traversée, voire envahie par les voitures des autres communes, pour limiter la population de la ville d'Orsay, me paraît une attitude aberrante.*

*Je reviens sur la question de développement durable, c'est vrai que mettre du faux bois en PVC sur la façade, cela fait bien, c'est ce que nous a avoué l'un des candidats ce matin, néanmoins, en terme de durabilité, je pense qu'il est difficile de faire mieux que les constructions de l'époque Haussmann qui ont 150 ans et qui continuent à avoir une relativement belles allures donc se souvenir que des panneaux solaires placés sous des résineux cela a une durée de vie moyenne de deux ans et non pas de vingt ans, car le verre est attaqué par la résine, que les terrasses végétalisées nécessitent un gros entretien et on a parlé des boues qu'il faut récupérer très*

*rapidement. Donc, je pense que le véritable développement durable, c'est d'abord d'avoir une construction dont on sait comment elle vieillira dans les 50 prochaines années. »*

M. le Maire donne la parole à **M. Henriot** : *« Je voudrais revenir sur le processus démocratique et contrairement à ce qu'a dit l'opposition je trouve ce processus vraiment très bien et j'espère que l'on continuera dans ce sens sur d'autres opérations. J'entends très peu l'opposition parler du bétonnage que l'on a sur Orsay comme à la place de la république ou rue du docteur Lauriat. C'est tout de même un peu gênant, de nous attaquer sur les projets démocratiques. D'autre part, j'ai du mal, chaque année, à voir sortir plusieurs centaines de milliers d'euros en taxe SRU, juste en pure perte pour notre ville, qui pourrait être investi dans plein d'autres choses. Cela me fait plaisir qu'on augmente le logement social pour ne plus avoir à payer cette taxe SRU. Puis comme disaient les autres intervenants, on est une ville à 20 kms de Paris, on est l'une des très rares villes de région parisienne à perdre de la population. Elle est entrain de vieillir complètement donc donner la possibilité aux enfants des Orcéens de pouvoir continuer leur vie dans la vallée de Chevreuse et pouvoir accéder à la vallée dans une première étape de leur emploi qui pouvait avoir un accès à un logement social, c'est vraiment très bien. D'autre part, je reviens sur la population, en ce moment, je suis d'accord, ce n'est pas dans le quartier du Centre, mais il y a des endroits où on a des classes qui ferment où en passe de fermer dans Orsay. Il y a une population vieillissante et des classes qui ferment. Je suis désolé, mais quand on est une ville proche de Paris, avec des super moyen de transport en commun, transport routier, je suis désolé ce n'est pas normal pour notre ville.*
*D'autre part, je prendrais en compte le vote du bureau du conseil de quartier car c'est un processus totalement démocratique et ma voix sera la voix du conseil de quartier du centre et donc mon vote sera C, F, D. »*

M. le Maire donne la parole à Mme **Sauteron** qui demande à avoir le bilan quantitatif avec l'actualisation du vote de Mondétour.

M. le Maire donne la parole à **M. Péral** : *« J'ai écouté tous les arguments qui ont été évoqués, notamment au sujet des parkings et de l'augmentation du trafic automobile. Mon opinion est que ce ne sont que 2 thèses qui s'affrontent. Les uns disent : "il y a risque" et les autres : "non !" Je vous donne ma position, je joue le jeu, je vous fais confiance. Je vous demande vraiment d'écouter les avis des minorités (qui ne sont pas tous des opposants). Les minorités, sur les sujets qu'elles ont abordés, vous disent que les problèmes de stationnement et de trafic automobile ne se règlent pas en disant "oui peut-être, on va le voir au moment où cela se produira". Si ces problèmes surviennent, il faudra que vous ayez des solutions à apporter. On peut espérer et croiser les doigts pour que M. Dormont ait peut-être raison et que ce sera comme à la rue de la Ferme (allusion à la réussite du parking de l'école de Mondétour). Mais si jamais il y avait des incidences, je vous supplie vraiment, d'avoir prévu des solutions par rapport à ça. Je joue le jeu mais si jamais il y avait des incidences et que vous ne soyez pas en capacité de les résoudre je serai du côté des gens qui vous le reprocheront. »*

M. le Maire donne la parole à **Mme Parvez** : *« Selon les projets, il va y avoir 30 ou 40 logements sociaux qui vont être construits. Je voudrais savoir compte tenu des attributions respectives aux différentes instances qui vont en décider, combien la ville pourra espérer placer de jeune Orcéens, comme l'a dit M. Henriot.*
*La deuxième remarque est que, je récuse tout à fait le fait que l'on naisse à Orsay, que l'on grandisse à Orsay, que l'on vive à Orsay, que l'on meure à Orsay ! Actuellement la population bouge beaucoup plus et ce n'est pas parce que vous ferez des logements à Orsay, que des jeunes Orcéens voudront y rester. J'ai deux exemples personnels, un qui est parti loin et un à Paris, qui n'a absolument aucun désir de vouloir habiter à Orsay. C'est un peu se crisper sur son rocher comme la moule avec son byssus, ça me semble un peu étriqué comme vision. Que l'on construise des logements sociaux c'est une chose, que l'on veuille absolument que ce soient des logements sociaux que l'on réserve à des Orcéens, c'est faux. Puisque, vous savez très bien que les bailleurs sociaux vont en attribuer certainement au moins la moitié que la préfecture à son droit de regard, que le 1% patronal à son droit de regard et que la ville peut espérer en placer trois ou quatre. Il faut dire réellement les choses, ces 40 logements sociaux ne serviront pas à loger de jeunes Orcéens. »*

M. le Maire donne la parole à **M. Charlin** : *« Je ne veux pas polémiquer avec M. Dormont mais je souhaiterais lui rappeler l'histoire de la SEM Orsay. De plus, je voudrais dire à Mme Parvez que je suis un contre exemple, puisque j'ai eu la chance de naître à Orsay, j'ai toujours eu mes entreprises sur Orsay et j'espère y mourir, mais le plus tard possible, c'est la seule chose que j'espère. »*

**M. le Maire** reprend la parole : *«Juste quelques éléments techniques avant de vous parler du processus.*
*D'abord sur la question de M. Péral, vous avez tous entendu que les promoteurs s'engagent évidemment sans réserve à payer le prix à l'EPFIF et à verser pour certains dès le démarrage une certaine somme sans clause suspensive. Les prix affichés de sortie du domaine privatif sont actuellement calculés à partir de deux arguments d'abord l'équilibre financier pour eux, y compris avec leur bonus. Ils ne sont pas venus gratuitement pour nos beaux yeux ou pour la belle ville d'Orsay mais en fonction de l'existant du marché au regard des différentes opérations.*

*Il a été dit par d'ailleurs, qu'en fonction de l'évolution du prix du marché au moment de la commercialisation, le prix pourra être revu à la baisse ou à la hausse. Il est évident, si ils ont des logements qu'ils n'arrivent pas à vendre qu'ils reverront le coût en conséquence parce qu'ils ne peuvent pas se retrouver avec des logements vides. En tout état de cause, il n'y aurait aucune conséquence sur les finances de la commune, qui est un sujet qui nous est à tous les 2 particulièrement cher, sans jeu de mots.*

*Ensuite, concernant la station Shell, j'ai l'impression qu'il y en a qui veulent refaire le match. Le match, c'était le plan local d'urbanisme qui a intégré un certain nombre d'orientations de la ville. On peut être pour ou contre mais ensuite, il y a la mise en application. On n'a pas souhaitait, dans le cadre du PLU et de la consultation que le terrain de la station Shell fasse partie du même traitement qu'avec l'EPFIF. Il est redevenu parcelle privée, propriété de Shell. On a juste imposé la réalisation d'un bassin de retenue dont la position va être définie par une étude. On a malgré tout imposé à Shell de dépolluer le site. Il y a aura une opération d'ordre privé réalisée par Shell.*

*Sur la question du parking visiteurs, ce qui a été présenté, ce sont les parkings obligatoires, la fameuse ligne barrée et qu'a signalé M. Charlin, c'était si on estimait qu'il manquait des parkings au regard du nombre de personnes attendues. Ils pouvaient toujours faire une proposition supplémentaire. Nous sommes dans des avant-projets mais bien évidemment on est encore loin du permis de construire. Il va y avoir ensuite, en fonction du projet retenu, un certain nombre d'allers-retours dans l'instruction du permis. C'est le sens de cette démarche. Vous avez la base, puis il y aura des choses à compléter et la question sur les parkings visiteurs fera partie des points que l'on pourra ajouter.*

*Les chiffres remis à jour, qui ne changent pas fondamentalement le résultat, mais je préfère que vous ayez des chiffres précis qui ont été complétés par les résultats de Mondétour : ne sont pas 243 mais 258, 15 de plus :*

*A : 49 avis favorable, 11 avis défavorable, classé 4ème*
*B : 25 avis favorable, 15 avis défavorable, classé 6ème*
*C : 97 avis favorable, 4 avis défavorable, classé 1er*
*D : 81 avis favorable, 13 avis défavorable, classé 2ème*
*E : 31 avis favorable, 12 avis défavorable, classé 5ème*
*F : 60 avis favorable, 14 avis défavorable, classé 3ème*

*Juste pour réponse à M. Péral, effectivement les gens pouvaient dire quels projets ils préféraient. Certains pouvaient mettre 1 ou 6 et pouvaient dire aussi celui qu'ils n'aimaient pas du tout. Cela donne une tendance. Ce n'est pas un vote en tant que tel. L'origine des gens qui sont venus et qui étaient concernés soit parce qu'ils sont impactés par ce projet, soit parce qu'ils ont des intérêts ou des volontés d'acquérir un logement dans ce domaine privatif.*

*Ensuite concernant le logement social, vous avez peut-être aussi entendu Mme Parvez, que l'on a imposé dans le cahier des charges qu'il y ait au moins 30 % des logements sociaux qui soient*

*attribués à la ville et 30% de 40 logements cela fait 12 logements, ce n'est donc pas 3 ou 4 logements par-ci par-là. Par ailleurs, vous avez aussi entendu aujourd'hui la plupart disent que l'on favorisera l'instruction des dossiers des Orcéens et je peux vous dire que, Chantal De Moreira peut en attester, les demandes de logements sont en croissance exponentielle sur notre commune. Je ne parle pas des gens qui demandent à venir à Orsay mais des gens d'Orsay qui sont dans des situations de précarités. Cela peut aller des jeunes qui veulent avoir une autonomie par rapport aux cellules familiales soit parce que les parents partent soit parce qu'ils ont envie de pouvoir prendre leur envol. Vu les loyers dans le domaine privatif à Orsay vous savez très bien que pour un jeune cela est pratiquement impossible, sans avoir la caution des parents, des grands-parents, des arrière-grands-parents, de toute la famille de la 3ème république, il est pratiquement impossible d'avoir un logement sur Orsay.*
*On a aussi un problème de société qui va se poser à l'avenir et qui va aussi se poser Orsay. Des personnes âgées, qui sont propriétaires de leur logement, veulent vendre pour acquérir un trois pièces. C'est un produit qui sera proposé dans le domaine privatif mais aussi des personnes qui ont des petites pensions et qui étaient en location, qui ne peuvent plus faire face à leur charge, mais qui souhaitent pouvoir finir leurs jours à Orsay. Je pense que dans le parcours résidentiel ont peut favoriser des gens qui ont grandi à Orsay, qui ont construit leur vie sociale, qui ont leurs relations amicales, afin de pouvoir finir leurs jours à Orsay. Je trouve qu'il faut le prendre en compte.*

*Au vue de la demande très forte dans les résidences pour personnes âgées, je pense qu'il faut offrir d'autres produits que ces résidences. C'est aussi l'intérêt de ce projet de mixer ces offres. Dans les discussions avec les promoteurs, tous prennent en compte ce phénomène de société, car ils ont 2 intérêts. D'abord que ce soit complètement rempli, ils ne cherchent pas à avoir des logements vacants. Ils sont très proches des attentes formulées par les élus locaux, proches du terrain, qu'ils peuvent leur fournir ce type d'éléments. Ils souhaitent aussi, car il y a toujours un intérêt mercantile, faire de ce site, compte tenu de l'environnement exceptionnel qu'il représente, compte tenu de sa situation sur d'Orsay, en faire une vitrine. Je vous le dis parce que tous les maires sont sollicités par des promoteurs pour montrer ce qui font de mieux. Ils vous invitent à visiter ici ou là ce qu'ils ont réalisé. Tous veulent avoir cette opération dans leur catalogue. Ils vont tous faire le maximum pour que ce soit un exemple pour obtenir d'autres marchés. Lorsque l'on est un élu responsable et soucieux de sa commune, on doit intégrer tous ces éléments.*

*Sur le processus, je veux bien être traité de tous les noms de personnages illustres de l'histoire. Je demanderais juste à M. Charlin qui est un féru d'histoire, qu'il me cite, car à ma connaissance je n'en ai pas trouvé, qu'il me cite un projet urbanistique de la ville Orsay qui aura été traité de cette façon. J'avais tout à fait le pouvoir, compte tenu que le terrain appartient à l'EPFIF, de gérer l'opération dans mon bureau, en 1 heure, avec un promoteur. Ce n'est pas le choix qui a été fait. Il y a eu un premier filtre de 19 qui ont joué le jeu. On en a retenu six, on leur a demandé dans un cahier des charges de travailler leur projet, de le présenter au public. On leur a posé des questions. On leur a demandé de les améliorer. Ils sont venus vous le présenter aujourd'hui. Pour répondre, aux personnes qui sont perfectionnistes, qui cherchent toujours le petit grain de sable dans le processus démocratique, le jury est simplement dans le cadre fixé mais rien ne lui interdit, bien au contraire, de s'appuyer sur l'avis de ce conseil et c'est ce qu'il fera. De manière formelle le conseil donne un avis dit consultatif mais va être l'élément qui va permettre au jury de se prononcer de manière formelle.*

*Suite à ce vote, il va y avoir des discussions dans la réalisation du cadre du permis de construire. J'ai entendu, effectivement, comme l'a dit M. Péral, qu'il y a un certain nombre d'éléments qui doivent être pris en compte et qui ont été signalés par les élus, par courrier par l'ASEOR : les problèmes liés au stationnement, les problèmes d'entrées sorties de la résidence, les problèmes de circulation. Je rejoins tout à fait les remarques de M. Eymard. Je veux bien que l'on soit soucieux de la circulation, mais il faut compter le nombre de voitures qui traversent notre commune et qui viennent d'ailleurs.*

*Ce projet est emblématique. Bien évidemment, il y a des spécificités d'humidité mais le comble de l'affaire, c'est l'hypocrisie sur l'espace boisé classé. On est sur un terrain qui était une propriété privée sur lequel on a fait acte public pour pouvoir prendre le dossier en main. Je vous rappelle qu'une opération immobilière, de construction de pavillons avec une opération privée et avec un*

*espace boisé classé, était tout à fait possible. Certes, l'espace classé boisé n'aurait pas été construit mais on ne sait pas comment il aurait été entretenu. Ce que l'on a réussi à obtenir c'est que tous ont proposé la rétrocession de la partie espace boisé classé à la commune, ce qui veut dire que l'on va augmenter la surface de l'espace boisé classé de cette zone. On aura effectivement l'entretien de cette zone et sa préservation assurée, rien que pour cela, je ne vois pas comment on peut ne pas être charmé par la démarche.*

*Enfin, quand j'entends dire que les enfants sont le problème de notre avenir, j'ai plutôt l'impression que c'est la solution. Les écoles sont avec des effectifs variables mais franchement limiter un projet immobilier parce que des enfants vont arriver sur notre commune, c'est l'argument le plus sidérant que je n'ai jamais entendu de ma vie.*

*Quant aux logements sociaux, j'ai actuellement, en mairie, du personnel qui travaille tous les jours et qui est obligé de partir tôt le matin et de rentrer tard le soir car il habite loin, notamment au moment du déneigement, les personnes d'astreinte, qui sont souvent ceux qui ont les salaires les plus faibles. Ils ne peuvent pas se loger sur Orsay et ils sont eux-mêmes bloqués car ils ne peuvent pas se rendre sur leur lieu de travail. Il y a à ce jour, plus de 25 dossiers de demande de logements avec des situations familiales parfois difficiles. Ces logements sociaux sont perçus comme l'arrivée de personnes venant de l'extérieur. Rien que ces 25 demandes de logements sur Orsay dont je me bats pour qu'ils soient prioritaires sur le quota préfectoral, je serais ravi de les voir habiter la Commune.*

*J'ajoute que l'attente pour obtenir un logement social et aujourd'hui d'environ deux ans. »*

Il est procédé au vote.

**M. le Maire** donne le résultat du vote :

Le projet C obtient 88 points et est classé 1er,
Le projet E obtient 54 points et est classé 2ème,
Le projet D obtient 31 points et est classé 3ème,

Le projet F obtient 27 points et est classé 4ème,
Le projet A obtient 19 points et est classé 5ème,
Le projet B obtient 15 points et est classé 6ème,

M. le Maire donne la parole à **Mme Donger-Desvaux**

Qui fait remarquer que l'on ne connait pas l'avis du DGS et qu'elle aurait aimée être une petite souris lors de la décision du jury.

**M. Le Maire** répond que le DGS n'a pas à donner son avis car le jury est composé pour tenir compte de l'avis du Conseil Municipal, de l'avis l'EPFIF et du travail des services porté par le Directeur Général des Services.

**2011-92 - URBANISME** - OPERATION DES « HUIT ARPENTS » : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Dans un objectif de maitrise des projets d'aménagements sur le territoire communal, la mairie d'Orsay a contracté une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) le 2 septembre 2009.

Les capacités financières de cet organisme public régional permettent un portage foncier que la commune ne pourrait réaliser seule. L'intervention de l'EPFIF pour le compte de la commune permet à cette dernière de fixer le cahier des charges des projets et de consulter la population afin d'aboutir à un projet partagé de qualité.

Dans ce cadre, et à la suite d'un avenant à la convention liant la mairie et l'EPFIF en date du 1er juillet 2010, la parcelle BC 556 a été acquise pour le compte de la collectivité.

Cette parcelle est issue de la division de propriété initiale vendue en deux lots : la parcelle BC 555 supportant la maison de maître, des dépendances et une partie du parc d'une part et la parcelle BC 556 constituée du parc en partie boisé d'autre part.

La maitrise foncière publique a permis la sélection d'opérateurs de qualité et l'obligation du respect d'un cahier des charges précis visant à la réalisation d'une opération en adéquation avec ce site remarquable.

Dans sa volonté de développer la démocratie locale dans la commune, une consultation de la population a été mise en place et a permis de recueillir plus de 250 avis argumentés d'Orcéen-nes.

Les membres du Conseil Municipal sont invités à prendre connaissance du dossier joint contenant toutes les informations utiles sur le cahier des charges, les critères d'analyses, les projets présentés par les équipes ainsi qu'un bilan de la consultation des Orcéen-nes.

La séance exceptionnelle du Conseil Municipale du 8 octobre 2011 se déroulera comme suit :

- présentation de 15 minutes de chacun des 6 projets par les équipes sans interaction avec le public et les élus. Les équipes seront notamment amenées à répondre aux questions précisées dans le dossier joint ;
- échanges au sein de l'assemblée municipale ;
- avis des membres du Conseil Municipal exprimés par le classement de leurs 3 projets préférés faisant l'objet d'une pondération attribuant 5 points au premier, 3 points au second et 1 point au troisième.

Sur la base de cet avis, du bilan de la consultation et des analyses techniques, le jury, composé de Monsieur le Maire, Madame la Première Adjointe, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme et de Monsieur

le Directeur Général des Services de la commune, attribuera l'opération à un lauréat au cours de la semaine suivant la séance du Conseil Municipal.

# Consultation de la population et choix de l'opérateur.

**Appel à candidatures : avril 2011.**
19 candidatures reçues, 6 retenues sur des critères de qualité (capacité à faire, développement durable, architecture et insertion urbaine, ...).

**Appel à projets : de mai à juillet 2011.**

**Consultation de la population : du 19 juillet au 30 septembre.**
Exposition avec registre dans le hall de l'Hôtel de Ville et sur le site internet de la ville.

**Réunion publique de présentation des projets : vendredi 9 septembre.**
3 fois 10 minutes (présentation, questions des membres du Conseil Municipal, questions du public) par projet.

**Conseil municipal extraordinaire : samedi 8 octobre.**

- 15 minutes de présentation par projet au cours desquelles ils devront répondre à des questions posées à l'avance :
  - SHON développée ;
  - Emprise au sol ;
  - Présentation d'un plan masse dans le plan de géomètre ;
  - Détail de la typologie des logements avec répartition logements libres / logements sociaux ;
  - Prix de sortie moyen par type et exprimé au logement (et non au m²), parking inclus ;
  - Modalité de gardiennage des deux parties du programme (libre / sociale) ;
  - Mesures envisagées pour la préservation des arbres notamment du talus ;
  - Exposition lumineuse des logements le long du talus ;
  - Schéma de principe de division de l'Espace Boisé Classé sur le plan de l'étude arboricole ;
  - Prise en compte de la problématique hydraulique (gestion du Ru de Mondétour et traitement des eaux liées à la future construction) ;
  - Conformité des vis à vis avec les règles du PLU ;
  - Consommation énergétique des bâtiments exprimée en kWh / m² / an ;
  - Durabilité des matériaux et équipements (notamment extérieurs tels que panneaux solaires) ;
  - Traitement du stockage des véhicules en entrée et sortie du parking ;
  - Gestion des risques de nuisances sonores liées à d'éventuels équipements techniques ;
  - Confirmation de la connaissance et de l'acceptation des conditions de vente (promesse de vente).
- Discussion au sein de l'assemblée municipale en l'absence des équipes.
- Vote des élus sur leurs trois projets préférés dans l'ordre. Attribution de 5 points au 1er, 3 points au 2nd et 1 point au 3ème.

**Désignation du lauréat par le jury** s'appuyant sur l'avis exprimé par le Conseil Municipal, les résultats de la consultation de la population et les analyses techniques : **dans la semaine suivant la séance du Conseil Municipal.**
(Composition du jury, prévu dans le règlement de la consultation, Monsieur le Maire, Madame la Première Adjointe, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, Monsieur le Directeur Général des Services).

## Bilan quantitatif de la consultation des Orcéen-nes

**Nombre de formulaires :** **243**
*Attention, il peut y avoir plusieurs avis positifs et/ou négatifs par formulaire.*

**Commentaires positifs**

| | Accueil | % | Internet | % | TOTAL | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 21 | 14% | 25 | 14% | **46** | 14% |
| B | 10 | 7% | 15 | 8% | **25** | 8% |
| C | 43 | 29% | 51 | 29% | **94** | 29% |
| D | 28 | 19% | 44 | 25% | **72** | 22% |
| E | 14 | 10% | 15 | 8% | **29** | 9% |
| F | 31 | 21% | 28 | 16% | **59** | 18% |
| TOTAL | 147 | | 178 | | 325 | |

**Commentaires négatifs**

| | Accueil | % | Internet | % | TOTAL | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 6 | 19% | 5 | 14% | **11** | 16% |
| B | 6 | 19% | 9 | 24% | **15** | 22% |
| C | 3 | 9% | 1 | 3% | **4** | 6% |
| D | 3 | 9% | 10 | 27% | **13** | 19% |
| E | 6 | 19% | 6 | 16% | **12** | 17% |
| F | 8 | 25% | 6 | 16% | **14** | 20% |
| TOTAL | 32 | | 37 | | 69 | |

| | Favorable | Défavorable | Solde | Rang |
|---|---|---|---|---|
| A | 46 | 11 | **35** | **4** |
| B | 25 | 15 | **10** | **6** |
| C | 94 | 4 | **90** | **1** |
| D | 72 | 13 | **59** | **2** |
| E | 29 | 12 | **17** | **5** |
| F | 59 | 14 | **45** | **3** |

## Grandes lignes du cahier des charges.

**Préservation du caractère boisé du terrain.**
Le bois est classé en Espace Boisé Classé (EBC) et est donc préservé de toute atteinte.
Le talus est classé en Espace Paysager Inconstructible et ne peut donc faire l'objet d'aucune construction.
Les séquoias sains du talus ainsi que le hêtre rouge et le magnolia sont spécifiquement indiqués comme étant à conserver.

**Respect du site et du voisinage.**
Intégration urbaine et paysagère facilitée par une architecture douce et une variation de l'épannelage (hauteur des bâtiments).

**Opération développant environ 80 logements sur 5 000 m² de SHON.**
Estimation réalisée à la suite de premières études de capacité.

**Répartition entre le logement libre et le logement social à parts égales.**
Inscrit dans la convention d'intervention foncière signée entre l'EPFIF et la mairie en septembre 2009.

**Typologie de logements orientée vers les propriétaires occupants.**
Préférence pour les logements de taille moyenne et grande afin de favoriser l'acquisition par des propriétaires occupants et répondre aux besoins des familles en début de parcours résidentiel et aux personnes âgées cherchant à quitter des pavillons devenus trop grands.
10 à 15 logements seront adaptés spécifiquement aux personnes âgées.

**Programmation sociale équilibrée et correspondant à la demande en logements aidés.**
10 à 20 % de PLA-I, 50 à 70 % de PLUS et 10 à 30 % de PLS.

**Rappel : maintien de la maison de maître.**
L'ancien propriétaire de la propriété a vendu cette dernière en deux lots : la maison de maître et une partie du jardin d'une part et un terrain à bâtir d'autre part. La maison de maître ne fait pas partie du périmètre de l'opération et n'a pas vocation à disparaître.

## Rappel des critères d'analyse des projets

### 1. Les moyens mis en oeuvres par l'opérateur pour répondre à la consultation (10%) :

Une attention sera portée à la manière dont l'opérateur répondra à la consultation, en particulier, à la composition de l'équipe (le recours à des compétences supplémentaires comme par exemple celles d'un paysagiste sera encouragé).
La rémunération des assistants à la maîtrise d'ouvrage pendant la durée du concours (architecte, bureau d'étude, paysagiste, etc.) sera également un critère d'évaluation.

### 2. Les produits (30 %) :

La commune portera une attention particulière au programme proposé par le candidat, la conception des logements, et la gestion du logement social.
Concernant le logement social, aucune surcharge foncière ne sera accordée par la commune d'ORSAY et la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS).

### 3. Qualité architecturale et urbaine du projet (30%) :

- Intégration dans l'environnement : Une implantation et une forme urbaine respectant le tissu environnant est souhaitée.
- Matériaux :
    * diversité, noblesse, durabilité et qualité ;
    * attention apportée à l'article 11 du PLU.
- Qualité paysagère Une architecture aérée et mettant en valeur le patrimoine paysager est souhaitée.

### 4. Développement durable (30 %) :

- Gestion de l'eau ;
- Gestion de l'énergie ;
- Qualité de l'air ;
- Gestion des déchets ;
- Chantier vert.

## Détails de la grille d'analyse

1 - Moyens mis en œuvre

| Les cibles en termes de moyens à mettre en œuvre | pondération 10% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| **1-composition de l'équipe** | **60%** | | |
| paysage | 35% | compétences de l'équipe | Intégrer un paysagiste à l'équipe |
| autres compétences | 25% | liste | Les compétences complémentaires seront un plus |
| **2- Rémunération des AMO pendant le concours** | **40%** | | |
| rémunération de l'architecte pendant le concours | 40% | oui ou non | |

## Détails de la grille d'analyse

2 - Produits du logement social

| Les cibles produits du logements social | pondération 20% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| **1- Programme** | **25%** | | |
| Typologie développée | non évalué | | |
| F1 | | nombre et pourcentage | |
| F2 | | nombre et pourcentage | |
| F3 | | nombre et pourcentage | |
| F4 | | nombre et pourcentage | |
| F5 et plus | | nombre et pourcentage | |
| total | | nombre | 40 |
| Répartition par type de financement | 25% | | |
| PLAI | 10% | nombre et pourcentage | 30% |
| PLUS | 10% | nombre et pourcentage | entre 50 et 70% |
| PLS | 5% | nombre et pourcentage | entre 0 et 20 % |
| **2- Conception** | **30%** | | |
| Organisation des logements | 20% | | |
| Logements traversants | 6% | nombre | |
| Espaces de vie agréables | 5% | description | |
| Fonctionnalité cuisine | 5% | description | |
| Fonctionnalité pièces d'eau | 4% | description | |
| Nombre de logements,,, | 4% | | |
| ... par cage d'escalier | 2% | nombre (indiquer une fourchette) | |
| ... par étage | 2% | nombre (indiquer une fourchette) | |
| fonctionnement espaces communs | 6% | | |
| Traitement des rez-de-chaussée | 1% | description | |
| Eléments techniques | 2% | description | |
| Accès aux halls | 1% | description | |
| Espaces extérieurs (Terrasses, balcons, jardins,...) | 2% | description | |
| **3- Gestion** | **40%** | | |
| Chartre de services pour les locataires | 8% | description | |
| Modalités de gestion des parties communes | 8% | description | |
| Gestion des aides locatives | 8% | description | |
| Modalités de gestion des impayés | 8% | description | |
| Présence d'un gardien | 8% | description | sur place ou en partage sur une autre résidence à proximité |
| **4- Contingent** | **5%** | | |
| Résevation ville | 5% | pourcentage | 30% |

## Détails de la grille d'analyse

3 - Produits du logement privé

| Les cibles produits du logements libre | pondération 10% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| **1- Programme** | **50%** | | |
| Typologie développée | 45% | | |
| F1 | 8% | pourcentage | La commune souhaite éviter les petits logements pour La commune souhaite privilégier les logements moyens (F3), notamment pour sénior souhant 40 |
| F2 | 8% | pourcentage | |
| F3 | 13% | pourcentage | |
| F4 | 9% | pourcentage | |
| F5 et plus | 7% | pourcentage | |
| total | | | |
| Stationnement | 5% | | |
| Nombre de stationnements résident | 2% | pourcentage | Le PLU exige 1 place pour 60 m² SHON et au minimum 1 place / logt. Toutefois, le manque de |
| Nombre de stationnements visiteur | 1% | pourcentage | |
| Nombre de stationnements vélo/ 2 roues | 2% | pourcentage | |
| Prix de vente des logements | non évalué | | |
| F1 | non évalué | en euros et en euros/m² | une modération du prix de vente sera encouragée |
| F2 | non évalué | en euros et en euros/m² | |
| F3 | non évalué | en euros et en euros/m² | |
| F4 | non évalué | en euros et en euros/m² | |
| F5 et plus | non évalué | en euros et en euros/m² | |
| parking | non évalué | en euros | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2- Conception** | **50%** | | |
| Superficie des logements | non évalué | | |
| F1 | | m² | |
| F2 | | m² | |
| F3 | | m² | |
| F4 | | m² | |
| F5 et plus | | m² | |
| Moyenne | | m² | |
| Organisation des logements | 34% | | |
| Logements traversants | 11% | nombre | |
| Espaces de vie agréables | 8% | description | |
| Fonctionnalité cuisine | 8% | description | |
| Fonctionnalité pièces d'eau | 7% | description | |
| Nombre de logements,,, | 6% | | |
| ... par cage d'escalier | 3% | nombre (indiquer une fourchette) | |
| ... par étage | 3% | nombre (indiquer une fourchette) | |
| Fonctionnement espaces communs | 10% | | |
| Traitement des rez-de-chaussée | 2% | description | |
| Eléments techniques | 3% | description | |
| Accès aux halls | 2% | description | |

# Détails de la grille d'analyse

## 4 - Qualité architecturale et urbaine

| Les cibles architecturales et urbaines | pondération 30% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| **1- Plan masse** | **20%** | | |
| Insertion / intégration à l'environnement | 10% | | |
| Par rapport au domaine public, et notamment gestion du talus | 2% | description | |
| Par rapport aux propriétés voisines | 2% | description | |
| Travail de l'épanelage | 6% | description | variation des hauteurs, respiration.... |
| Compacité | 5% | | |
| Nombre de bâtiments... | non évalué | nombre | |
| ... dont collectifs | non évalué | nombre | |
| ... dont intermédiaires | non évalué | nombre | |
| ... dont individuels | non évalué | nombre | |
| Hauteur maximum des bâtiments par rapport au sol naturel | 3% | m | |
| Coefficient de forme | non évalué | nb (surface extérieure en m²/volume en m3) | |
| SHON totale | non évalué | m² | 5 000 |
| COS réel (EBC exclu) | non évalué | nombre | |
| surface utile totale | non évalué | m² | |
| rendement de plan | 2% | nombre | 0,88 |
| Orientation des logements | 5% | | |
| Est | 0,5% | nombre | |
| Ouest | 2% | nombre | |
| Nord | 0,5% | nombre | point faible |
| Sud | 2% | nombre | |
| **2-Matériaux utilisés** | **30%** | | |
| Bois | 3% | description | diversité, intégration, noblesse, transparence |
| Verre | 3% | description | |
| Acier | 3% | description | |
| brique | 3% | description | |
| pierre | 3% | description | |
| commentaire général | 15% | description | |
| **3-écriture achitecturale** | **20%** | | |
| commentaire général | 20% | description | |
| **4-Qualité paysagère** | **30%** | | |
| Conservation des arbres remarquables | 5% | description | C'est le parc qui oriente le projet |
| valorisation du patrimoine arboré | 15% | description | |
| modalités de gestion de l'EBC | 10% | description | |

# Détails de la grille d'analyse

## 5 - Volet environnemental 1 /2

| Les cibles du développement durable | pondération 30% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| **1-Gestion de l'eau** | **25%** | | |
| % de pleine terre | 5% | | Limiter l'imperméabilisation |
| Capacité | 5% | Limiter le débit de fuite (en relation avec le cahier des charges et les contraintes du syndicat local), chaussée réservoir | |
| | 5% | indiquer épaisseur (<10 cm, 10 cm< < 30 cm, > 30 cm) et objectif (protection étanchéité ou isolation et régulation de l'hygrométrie. | > 30 cm |
| Mesures d'économie dans la consommation | 5% | Equipement des logements (robinetterie etc.) | dipositifs hygro-économes |
| Recyclage des eaux de pluie (système et usage) | 5% | Faisable pour du collectif (usage limité pour raison sanitaire) | |
| **2- Gestion de l'énergie** | **40%** | | |
| Label de performance visé | 10% | | |
| | | HPE/ Habitat & Environnement | |
| | | THPE | |
| | 10% | THPE/BBC EFFINERGIE/MINERGIE /PASSIVHAUS | |
| Limitation des pertes énergétiques - Isolation | 7% | | |
| Type d'isolation | 4% | Intérieure, Extérieure, Extérieure avec traitement des ponts thermiques résiduels, Répartie | Extérieure avec traitement des ponts thermiques résiduels ou Répartie |
| Uth Murs | 1% | W/m².K | BBC: < 0,22 |
| Uth Toiture | 1% | W/m².K | BBC: < 0,13 |
| Uth Plancher bas | 1% | W/m².K | BBC: < 0,2 |
| Uw Vitrages Nord | 1% | W/m².K | BBC: <1,1 |
| Uw Vitrages autres | 1% | W/m².K | BBC: <1,4 |
| Chauffage | 4% | | |
| Individualisation Chauffage | 1% | Individuel/Collectif sans comptage/Collectif avec comptage | Collectif avec comptage |
| Energie de chauffage | 3% | Gaz, Gaz à condensation, Electricité, Ch. Urbain, PAC Air/Eau, PAC Eau/Eau, Bois... | Gaz à condensation si gaz; PAC eau-eau si possible |
| Consommation de chauffage | 1% | kWhep/m²shon/an | Somme Chauf + ECS <50 (BBC) |
| Chauffage basse température | 1% | O/N | Prise en compte ou pas |
| ECS | 7% | | |
| Individualisation ECS | 1% | Inividuel/Collectif sans comptage/Collectif avec comptage | Collectif avec comptage |
| Energie ECS | 3% | Gaz, Gaz à condensation, Electricité, PAC Air/Eau, PAC Eau/Eau, Bois, Solaire thermique | Energies renouvelables |
| Consommation d'ECS | 1% | kWhep/m²shon/an | Somme Chauf + ECS <50 (BBC) |
| Production ECS Solaire thermique | 1% | O/N | Prise en compte ou pas |
| Production d'ECS | 3% | kWh/m² de panneau solaire /an | Référence = 300 |

## 5 - Volet environnemental 2 /2

| Les cibles du développement durable | pondération 30% | remarques | Objectifs |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Electricité | 7% | | |
| Solaire photovoltaïque | 4% | O/N | Prise en compte ou pas |
| Production photovoltaïque | 4% | kWh/m² de panneau solaire /an | Référence = 900 kWh/kWc/an = 109 kWh/m²/an |
| Equipements électroménagers | 5% | | |
| Equipements électroménagers des logements | 2% | classe énergétique: A, A+, A++ | |
| Equipements électroménagers collectifs | 3% | classe énergétique: A, A+, A++ | |
| **3 -qualité de l'air** | **25%** | **sujet encore peu abordé dans les consultations même si l'air intérieur est le plus pollué** | |
| Label de qualité | 5% | | |
| Label de qualité / utilisation de produits éco-labélisés | 5% | Par produit mis en œuvre et souvent d'origine étrangère | |
| Matériaux de gros œuvre | 5% | | |
| Matériaux de gros œuvre | 3% | La brique +++, le ciment/béton + +, le bois (selon le traitement) | |
| % en masse de bois certifié | 2% | | |
| Revêtements | 10% | | |
| Revêtement de sol | 2% | Le carrelage, parquet, fibres végétales, linoleum naturel +++ , moquette --- | |
| Revêtement des mûrs | 2% | Le plâtre, l'enduits, faïences, papiers peints +++ / Tissus muraux, toile de verre --- | utilisation de produits NF environnement |
| Peintures | 2% | à la chaux +++ / naturelles ++ avec solvants --- | prohibition des peintures glycérophtaliques à l'intérieur des logements |
| % en surface intérieure de revêtements naturels | 4% | | |
| Isolants | 5% | | |
| type d'isolants Isolants | 2% | Liège, laine de mouton, lin, Chanvre,Fibraglos,laine de cellulose +++ / Laines de roches ou de verre, polystyrène | privilégier isolation en ouate de cellulose |
| % en surface isloée d'isolants naturels | 3% | | |
| **4- Gestion des déchets** | **5%** | | |
| Système de tri dans les logements | 2% | | |
| Système de collecte + dimensionement et accessibilités du local poubelle | 1% | | |
| Sensibilisation des usagers (livret, réunions) | 2% | | |
| **5- Chantiers Verts** | **5%** | | |
| Désignation d'un R.E.C (Responsable Environnement Chantier) | 1% | Présence hebdomadaire et/ou au réunion de chantier | |
| Chartes du M.O de réduction des nuisances de chantier | 3% | | |
| Gestion des déchets de chantier | 1% | Tri sélectif et filière d'élimination | |

## Projet A
Promoteur : France Pierre
Bailleur : L'Athégienne
Architecte : Cadence Architectes

Vue depuis la Rue Louis Bonnard

Vue depuis le Jardin

- Batiment Basse Consommation + démarche Habitat et Environnement
- 83 places de stationnement en sous-sol
- 80 logements dont 40 sociaux: 5 Studios, 23 (T2), 44 (T3) et 8 (T4)
- Préservation des végétaux sains grace à un projet adapté au site
- Utilisation d' éco- matériaux nobles et naturels

| Analyse technique de l'EPFIF<br>Note moyenne | 4,6 / 10<br>Classement : 6 / 6 | |
|---|---|---|
| Moyens mis en œuvre (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 1,95 / 3 | |
| Produits (Logement social) (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 1,29 / 3 | Choix du bailleur, conception des logements, pas de gardien, faible réservation ville. |
| Produits (Logement privé) (10 %)<br>(programmation, conception) | 1,16 / 3 | Trop de F2, trop peu de F4, faible modération des prix, organisation des logements. |
| Qualité architecturale et urbaine (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 1,52 / 3 | Faible retrait par rapport au talus, attiques rompant le caractère massif de la façade, utilisation de la chaux. |
| Volet environnemental (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 1,95 / 3 | Pas de justification ni d'explication des réponses. Analyse difficile. |

| Consultation de la population<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | Choix n°4 sur 6<br>46 avis favorables soit 14 % (sur 325 avis)<br>11 avis défavorables soit 16 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| Prix de sortie | 4 800€/m² (F4) à 5 800€/m² (F1) |
|---|---|

| Typologie<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5 | 23 | 44 | 8 | x |
| | 28 à 35 m² | 39 à 46 m² | 57 à 65 m² | 79 à 84 m² | |

| Notes |
|---|
| |

## Projet B
Promoteur : Vinci Immobilier
Bailleur : OSICA
Architecte : BDVA

- L'implantation, la volumétrie et les vues respectent le cadre végétal et bâti
- Simple et élégant, le bâtiment se distingue par ses différentes volumétries
- Labellisable THPE, l'écologique occupe une place centrale dans le projet
- Les habitants bénéficieront de 86 places de stationnement intégrées au bâti
- 5 T1, 24 T2, 38 T3, 8 T4 et 3 T5 le projet compte 78 logements dont 39 sociaux

| Analyse technique de l'EPFIF<br>Note moyenne | 6,5 / 10<br>Classement : 3 / 6 | |
|---|---|---|
| Moyens mis en œuvre (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 1,95 / 3 | |
| Produits (Logement social) (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 2,18 / 3 | Typologie de financements équilibrée, bonne gestion des parties communes et bonne gestion locative. |
| Produits (Logement privé) (10 %)<br>(programmation, conception) | 1,49 / 3 | Pas de F1, trop de F2 et peu de F4, faible modération des prix, bonne gestion des espaces communs. |
| Qualité architecturale et urbaine (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 2,1 / 3 | Adaptation du plan masse à la parcelle, respect des voisins, recherche sur les matériaux. |
| Volet environnemental (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 1,76 / 3 | Eau (+), Energie (=), Air (-)<br>Déchets (=), Chantier (+) |

| Consultation de la population<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | Choix n°6 sur 6<br>25 avis favorables soit 8 % (sur 325 avis)<br>15 avis défavorables soit 22 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| Prix de sortie | 4 700€/m² (F4) à 5 700€/m² (F2) |
|---|---|

| Typologie<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5 | 24 | 38 | 8 | 3 |
| | 27 m² | 38 à 48 m² | 60 à 65 m² | 76 à 82 m² | 91 m² |

| Notes |
|---|
| |

## Projet C
Promoteur : Pitch / F3C
Bailleur : I3F
Architecte : Agence Girat

- La nature comme écrin du projet, au sein d'un environnement boisé.
- Architecture harmonieuse,utilisant des matériaux pérennes et locaux.
- Le projet s'inscrit dans une démarche engagée et éco-responsable.
- 72 Logements dont 36 en logement social, allant du T1 au T5.
- 84 places de stationnement en sous-sol.

| **Analyse technique de l'EPFIF**<br>**Note moyenne** | **5,6 / 10**<br>Classement : 4 / 6 | |
|---|---|---|
| **Moyens mis en œuvre** (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 1,6 / 3 | |
| **Produits (Logement social)** (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 1,87 / 3 | Orientation des logements, conception des cuisines, bonne gestion locative. |
| **Produits (Logement privé)** (10 %)<br>(programmation, conception) | 1,72 / 3 | Typologie un peu déséquilibrée, modération des prix, belles surfaces, organisation des logements. |
| **Qualité architecturale et urbaine** (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 2,03 / 3 | Impact sur les propriétés voisines, volumes aérés, équilibre des matériaux durables et de qualité. |
| **Volet environnemental** (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 1,5 / 3 | Eau (=), Energie (=), Air (=)<br>Déchets (=), Chantier (=) |

| **Consultation de la population**<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | **Choix n°1 sur 6**<br>94 avis favorables soit 29 % (sur 325 avis)<br>4 avis défavorables soit 6 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| **Prix de sortie** | **4 850€/m² (F5) à 5 000€/m² (F1)** |
|---|---|

| **Typologie**<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 4 | 18 | 28 | 14 | 8 |
| | 25 m² | 44 m² | 60 m² | 75 m² | 95 m² |

| **Notes** |
|---|
| |

## Projet D
Promoteur : Proxity
Bailleur : Pierres et Lumières
Architecte : Jenny & Lakatos

- L'Architecture au service du cadre de vie, un projet à taille humaine.
- 32 logements familiaux d'exception au coeur d'un domaine boisé classé.
- 37 logements locatifs sociaux 17 T2 12 T3 8 T4.
- 76 places de parking et des stationnements 2 roues au sous-sol du projet.
- Développer durablement, préserver un patrimoine paysager exceptionnel.

| **Analyse technique de l'EPFIF**<br>**Note moyenne** | **7,6 / 10**<br>Classement : 1 / 6 | |
|---|---|---|
| **Moyens mis en œuvre** (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 2,2 / 3 | |
| **Produits (Logement social)** (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 2,25 / 3 | Répartition des financements, organisation des logements, balcons et terrasses, loge pour gardien. |
| **Produits (Logement privé)** (10 %)<br>(programmation, conception) | 2,05 / 3 | Typologie équilibrée, logements chers, balcons et terrasses généreux, espaces extérieurs de grande qualité. |
| **Qualité architecturale et urbaine** (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 2,53 / 3 | En retrait du talus et des propriétés voisines, travail remarquable sur les espaces extérieurs. |
| **Volet environnemental** (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 2,17 / 3 | Eau (+), Energie (+), Air (+)<br>Déchets (+), Chantier (=) |

| **Consultation de la population**<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | **Choix n°2 sur 6**<br>72 avis favorables soit 22 % (sur 325 avis)<br>13 avis défavorables soit 19 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| **Prix de sortie** | **5 400€/m² (F1-F4) à 5 600€/m² (F5)** |
|---|---|

| **Typologie**<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 19 | 29 | 18 | 2 |
| | 27 m² | 43 m² | 63 m² | 80 m² | 90 m² |

| **Notes** |
|---|
| |

## Projet E
Promoteur : Expansiel
Bailleur : Valophis
Architecte : Agence Cristina Conrad

- 4 "villas dans les bois" créant une transparence urbaine et végétale
- Des volumes et matériaux locaux respectant le lieu et l'environnement
- Un habitat écologique certifié CERQUAL H&E Profil A et labellisé BBC Effinergie
- 70 logements du T2 au T5 dont 39 locatifs sociaux et 15 en accession sociale
- 77 places de stationnement intégrées et posées en socle des villas

| **Analyse technique de l'EPFIF**<br>**Note moyenne** | **6,9 / 10**<br>Classement : 2 / 6 | |
|---|---|---|
| **Moyens mis en œuvre** (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 2,4 / 3 | |
| **Produits (Logement social)** (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 2,11 / 3 | Organisation des logements, espaces communs, gestion locative, gardien à mi-temps. |
| **Produits (Logement privé)** (10 %)<br>(programmation, conception) | 2,04 / 3 | Typologie équilibrée, modération des prix, accession sociale, belles surfaces, espaces communs. |
| **Qualité architecturale et urbaine** (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 2,14 / 3 | Proche du talus, épannelage travaillé, matériaux sobres et durables, architecture moderne douce. |
| **Volet environnemental** (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 1,89 / 3 | Eau (=), Energie (+), Air (+)<br>Déchets (=), Chantier (=) |

| **Consultation de la population**<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | **Choix n°5 sur 6**<br>29 avis favorables soit 9 % (sur 325 avis)<br>12 avis défavorables soit 17 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| **Prix de sortie** | **5 000€/m² (prix moyen, libre)**<br>**3 500€/m² (prix moyen, PSLA)** |
|---|---|

| **Typologie**<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | x | 23 | 22 | 18 | 7 |
| | | 37 à 48 m² | 60 à 72 m² | 77 à 85 m² | 94 à 96 m² |

**Notes**

## Projet F
Promoteur : Nexity
Bailleur : France Habitation
Architecte : Alain Lelieur

- Une architecture douce intégrée à la ville et à son environnement.
- Les jardins, fleuris toute l'année, offrent une biodiversité nouvelle sur le site.
- Opération 69 logements > T2: 15 T3: 34 T4: 14 T5: 6.
- Stationnement 2 niveaux > 1er S/SOL : 31 places 2ème S/SOL : 53 places.
- Un cadre de vie - Logements intégrés dans l'environnement - Label BBC.

| **Analyse technique de l'EPFIF**<br>**Note moyenne** | **5,7 / 10**<br>Classement : 5 / 6 | |
|---|---|---|
| **Moyens mis en œuvre** (10 %)<br>(compétence des équipes, experts sollicités, rémunération des AMO, ...) | 2 / 3 | |
| **Produits (Logement social)** (20 %)<br>(programmation, conception, gestion, contingent) | 1,89 / 3 | Organisation des logements, espaces communs, éléments techniques, accès aux halls. |
| **Produits (Logement privé)** (10 %)<br>(programmation, conception) | 2,1 / 3 | Typologie moyenne, modération importante des prix, organisation des logements. |
| **Qualité architecturale et urbaine** (30 %)<br>(plan masse, matériaux, écriture architecturale, qualité paysagère) | 1,75 / 3 | Proche du talus et des propriétés voisines, architecture classique voire pastiche, épannelage peu travaillé. |
| **Volet environnemental** (30 %)<br>(eau, énergie, qualité de l'air, déchets, chantier vert) | 1,36 / 3 | Eau (-), Energie (=), Air (+)<br>Déchets (-), Chantier (=) |

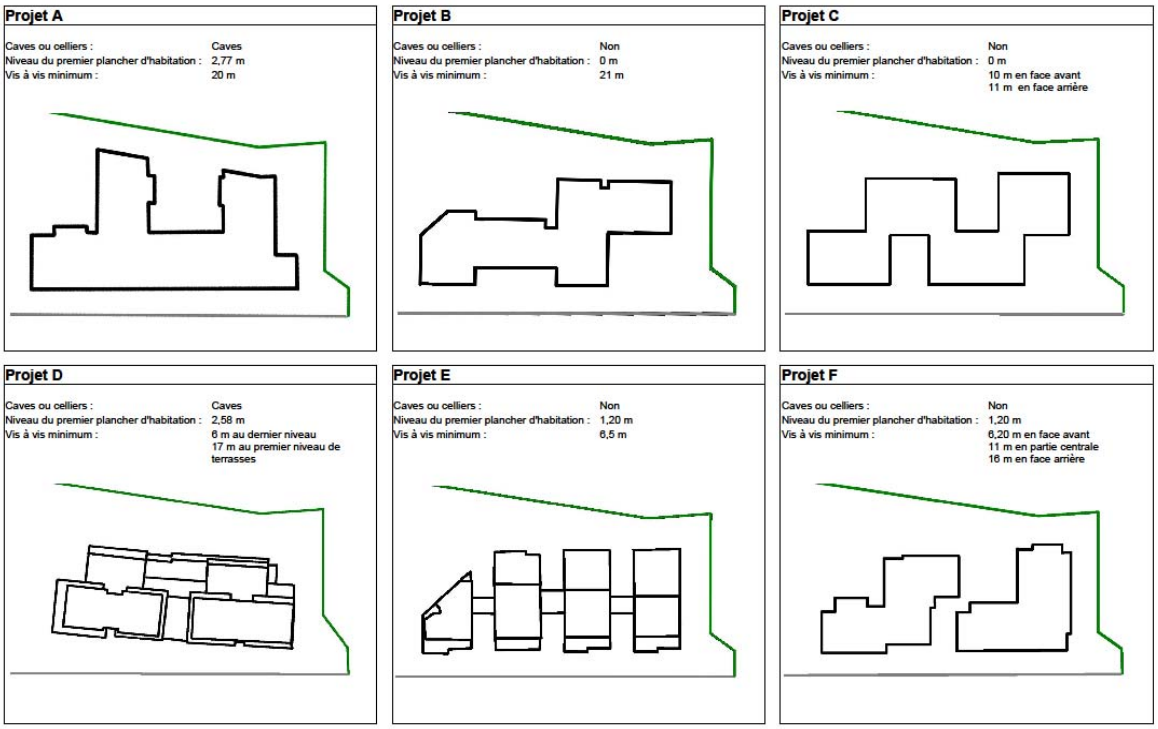
| **Consultation de la population**<br>(Chiffres arrêtés au 29 septembre) | **Choix n°3 sur 6**<br>59 avis favorables soit 18 % (sur 325 avis)<br>14 avis défavorables soit 20 % (sur 69 avis) |
|---|---|

| **Prix de sortie** | **4 520€/m² (F5) à 4 755€/m² (F2)** |
|---|---|

| **Typologie**<br>Nombre et superficie | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | x | 15 | 34 | 14 | 6 |
| | | 45 m² | 62 m² | 75 m² | 85 m² |

**Notes**

**Informations complémentaires – Comparaison des plans masse**




Le niveau du premier plancher d'habitation est mesuré à partir du niveau du pied du talus et concerne la façade sur rue.
Les vis à vis sont mesurés à partir des plans masses et ne tiennent pas compte ni de la disposition des ouvertures ni du type de pièces concernées par le vis à vis.

Il vous est donc proposé d'indiquer de manière ordonnée les trois projets recevant votre préférence.

A l’issu des débats, le Conseil municipal donne un avis sur le choix du lauréat dans le cadre du concours pour l’aménagement et la réalisation de l’opération des « Huit Arpents ». Cinq membres ne prennent pas part au vote (Mme Parvez, Mme Donger-Desvaux, M. Lucas-Leclin, M. Charlin, Mme Aubry).

# Opération des Huit Arpents

**Avis du Conseil municipal sur les projets soumis à consultation.**

| | Choix 1 | | Choix 2 | | Choix 3 | | TOTAL | ORDRE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Voix | Points | Voix | Points | Voix | Points | | |
| **Projet A** | | 0 | 6 | 18 | 1 | 1 | 19 | **5** |
| **Projet B** | | 0 | 3 | 9 | 6 | 6 | 15 | **6** |
| **Projet C** | 13 | 65 | 7 | 21 | 2 | 2 | 88 | **1** |
| **Projet D** | 3 | 15 | 3 | 9 | 7 | 7 | 31 | **3** |
| **Projet E** | 8 | 40 | 3 | 9 | 5 | 5 | 54 | **2** |
| **Projet F** | 2 | 10 | 4 | 12 | 5 | 5 | 27 | **4** |
| **Suffrages exprimés** | 26 | | 26 | | 26 | | | |

---

La séance est levée à 12 heures 45.

---