



CONSEIL MUNICIPAL

Compte-rendu analytique

Séance du 18 septembre 2018

En vertu de l'article.2121-25 du CGCT :

Publication et affichage en date du 20 septembre 2018



Compte-rendu analytique

Conseil municipal du 18 septembre 2018

Appel : 24 présents. Ségolène de LARMINAT, Anne COVO, Diane DOMAS, Clémence JOMIER, Céline MARTIN, Edith SAGROUN et Morane SHEMTOV ont donné pouvoir respectivement à Éric BERDOATI, Delphine RENAUDIN, Marc CLIMAUD, Caroline CHAFFARD-LUÇON, Éric SEYNAVE, Brigitte PINAULDT et Pierre CAZENEUVE. Alexandre BOCQUILLON, Sacha GAILLARD, Laurent MONJOLE et Thierry DIAI sont absents excusés.

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Le procès-verbal de la séance du **Conseil municipal du 5 juillet 2018** est adopté à l'unanimité.

DÉLIBÉRATIONS

Lundi 17 septembre, le projet de délibération n°85 a été étudié par la Commission des Finances et par la Commission des Travaux, réunies conjointement.

Nicolas PORTEIX, Rapporteur général de la Commission des Travaux, donne connaissance au Conseil municipal des observations formulées et des avis émis par les deux commissions.

ORGANISATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : Le Maire

■ **Délibération n°84 : Élection du Secrétaire de séance.**

En début de séance, **Nicolas PORTEIX** est élu à l'unanimité **Secrétaire de séance.**

GRANDS PROJETS ET COMMERCE

Rapporteur : Caroline CHAFFARD -LUÇON

Éric BERDOATI, Maire, tient à rappeler qu'il a souhaité, en accord avec la majorité, réunir le Conseil municipal sur ce projet bien que ce ne soit pas obligatoire juridiquement, dans le souci de l'information et de la pédagogie de l'ensemble des conseillers municipaux. Il confirme que la publication du marché public sera effective dans les prochains jours et cela constituera le début du démarrage de l'opération.

■ **Délibération n°85 : Concours de maîtrise d'œuvre pour la démolition et la reconstruction de l'îlot des Avelines - Validation de principe du programme - Lancement du concours de Maîtrise d'œuvre – rémunération des membres experts du jury - indemnisation des candidats non retenus.**

Caroline CHAFFARD-LUÇON présente l'ensemble de l'opération dont certains éléments importants seront ensuite précisés sur écran par le cabinet Paris Sud Aménagement, assistant à maîtrise d'ouvrage. Cette société est chargée d'assister la ville sur la conduite de ce projet, de sa conception jusqu'à son aboutissement.

PRESENTATION GENERALE

La ville de Saint-Cloud, très attachée à développer, en le dynamisant, le commerce de proximité, a **décidé de réhabiliter, tout en accroissant ses capacités et en intensifiant son attractivité, l'îlot du marché des Avelines.** Ce marché se situe aujourd'hui au rez-de-chaussée d'un immeuble (I3F) doté d'un parking, en partie public, au sous-sol.

Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large du développement urbain d'un quadrilatère délimité par le boulevard de la République au nord, la rue des Avelines à l'est, la rue Gounod au sud et le jardin des Avelines à l'ouest.



Compte-rendu analytique

Conseil municipal du 18 septembre 2018

La réhabilitation de cet îlot se concrétise notamment par un projet de construction destiné à accroître et améliorer l'offre commerciale ; un nouveau parking souterrain sera créé.

Enfin ce projet poursuit une démarche environnementale et paysagère de qualité que la Ville s'est engagée à promouvoir.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- **la réhabilitation complète du marché actuel destinée à accueillir, dans un espace moderne et fonctionnel, une quarantaine d'étals fixes et une vingtaine d'étals passagers, avec toutes les commodités techniques et logistiques ;**
- **la création d'un nouveau parking public souterrain d'environ 170 places**, totalement indépendant du parking situé au sous-sol de l'immeuble d'I3F;
- **la création d'une grande place ouverte sur le boulevard de la République**, espace majeur qui aura vocation à être tout à la fois un lieu d'accueil évènementiel et un lieu de vie quotidien,
- **la création d'un lien paysager avec le jardin des Avelines.**

Pour cette opération, la Ville a dû ainsi procéder aux acquisitions de lots de l'immeuble du 42 boulevard de la République et des pavillons des 44 et 46 du boulevard de la République, qui ont été entérinées par le Conseil municipal les 30 mars et 18 mai 2017. Ces parcelles seront totalement démolies pour accroître la visibilité du futur marché, une fois que la Ville en sera totalement propriétaire. Le Maire précise qu'il reste un bien à acquérir avec les difficultés juridiques déjà évoquées précédemment au Conseil municipal.

LE PROGRAMME

1 - Le marché alimentaire devrait comprendre :

- **Une halle couverte pour 40/45 commerçants abonnés** comprenant une buvette ;
- Un espace pour 20 commerçants « passagers »,
- Des entrées du marché larges et bien visibles ;

L'environnement immédiat du marché devrait être pourvu de parkings sécurisés pour vélos, de consignes et d'un distributeur de billets.

Le projet devra prendre en compte le développement durable avec une attention particulière portée sur le confort visuel et acoustique, l'éclairage naturel, la qualité de l'air intérieur (ventilation/aération), le nettoyage et l'entretien, l'adaptation des accès et des installations aux personnes à mobilité réduite.

2 - Le parking souterrain devrait donc disposer de **170 places**, réparties **sur deux niveaux** avec possibilité d'accès/sortie des véhicules depuis le boulevard de la République et sortie vers la rue des Avelines.

3 - L'espace public :

Une grande place sera ouverte sur le boulevard de la République, accueillant les commerçants passagers pendant les jours de marché, constituant un lieu de vie les autres jours ; bénéficiant de l'apport de commerces toute l'année sur une surface variant de 300 à 500 m² pour rendre l'espace vivant ; la fluidité nécessaire de la circulation boulevard de la République, rues Joséphine/ des Avelines et Jardin des Avelines sera étudiée avec une continuité piétonne vers la rue des Avelines ; les normes PMR devront y être respectées.

LA PROCEDURE

Dans le cadre de ce projet, et compte tenu de l'importance du programme, il convient de **lancer une consultation de maîtres d'œuvre**, conformément au décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

- Un **avis d'appel public à la concurrence** sera lancé **en vue de retenir trois candidats** qui remettront une esquisse avec maquette sur la base du programme. Le montant des honoraires étant supérieur à 221 000 € H.T., il



Compte-rendu analytique

Conseil municipal du 18 septembre 2018

est proposé de réaliser la mise en compétition des concepteurs dans le cadre d'un **concours restreint avec constitution d'un jury**, conformément à la réglementation des marchés publics.

- **Les membres élus de la commission d'appel d'offres font partie des membres du jury.** En cas d'absence ou d'empêchement, les membres suppléants les remplaceront. Le jury sera présidé par le Maire ou son représentant. **Le président du jury désignera dans un deuxième collège des personnes compétentes en raison de leurs qualifications égales ou équivalentes à celle exigée des candidats.**

Ce concours de maîtrise d'œuvre sur esquisse, avec maquette se déroulera en deux phases :

-**1ère phase ou sélection des candidatures avant la fin de l'année:** il y aura avis motivé du jury sur les candidatures puis fixation par le Président de la liste des candidats admis à concourir.

-**2ème phase ou sélection des lauréats au Printemps 2019 :** le Président choisira le lauréat au vu des procès-verbaux et de l'avis du jury ; il négociera directement avec lui les clauses du marché de maîtrise d'œuvre.

Le démarrage projeté des travaux est fixé début 2020.

INTERVENTIONS :

Pierre CAZENEUVE du groupe *Allons' enfants* et **Xavier BRUNSCHVIG**, dont le groupe « **Saint-Cloud Rive Gauche** » soutient l'opération, estiment que la mise en œuvre du projet a été bien longue et ils le regrettent.

Éric BERDOATI rappelle que le temps public pour ce type d'opérations est souvent très long. Des études assez complexes avec de nombreux sujets techniques ont dû être menées : les études du sol, l'enclavement du marché avec la problématique des logements, les négociations à l'amiable avec les propriétaires encadrées par les services fiscaux pour l'acquisition indispensable de leurs biens pour la conception même de ce projet, évitant tout recours aux mesures d'expropriation, la durée réglementaire des marchés à laquelle on ne peut pas déroger... De plus, la municipalité n'a pas été inactive depuis 2014. Le marché actuel a été dynamisé au moyen d'animations régulières et par la participation de nouveaux commerçants proposant des produits de qualité. Il est devenu un lieu de vie.

Jean-Christophe PIERSON précise qu'en 2014 le marché comptabilisait 17 commerçants, aujourd'hui le marché bénéficie de la participation de 33 commerçants, soit pratiquement le double !

Éric BERDOATI précise à **Loïc GUERIN** du groupe « **Saint-Cloud c'est vous** » que le coût d'acquisition du foncier est de 3,9 millions d'€ et que le coût total des travaux devrait être de l'ordre de 13 millions d'€. La ville bénéficie d'une subvention du Conseil départemental de l'ordre de 3 millions d'€. Elle a vendu le bail emphytéotique pour 7 millions d'€ et les parkings pour presque 500 000 €. Au total, à ce jour, la ville dispose d'une recette de presque 10,5 millions d'€.

Loïc GUERIN et les membres du groupe « **Saint-Cloud c'est vous** » s'abstiendront de voter cette délibération, non pas sur les modalités d'organisation des appels d'offres mais sur le principe même du marché, le projet, la cohérence et son coût dont ils se sont déjà expliqués dans cette instance.

Pierre CAZENEUVE et son groupe « **Allons' enfants** » s'abstiendront non pas sur le contenu même du projet qu'ils apprécient mais en raison du temps de sa mise en place pour laquelle ils souhaitent encore obtenir quelques éclaircissements de la majorité.

Mireille GUEZENEC souhaite savoir où sera installé le marché pendant la durée des travaux.

Carole CHAFFARD-LUÇON précise que cette installation s'effectuera autour de la Place de l'église Stella Matutina. Cette décision a été prise en accord avec le concessionnaire du marché ; tous les commerçants concernés ont été avisés et sont contactés individuellement. Une partie sera couverte à droite de l'église sur les places de stationnement situées avenue des Villes jumelées pour les commerçants qui ont la nécessité d'installations électriques ; les autres commerçants seront installés face à l'église Stella Matutina. Une réflexion est en cours sur les solutions de stationnement pendant les jours de marché.



Compte-rendu analytique Conseil municipal du 18 septembre 2018

Le Conseil municipal donne son accord de principe au programme de démolition et de reconstruction de l'îlot des Avelines (Halle de marché - Parking souterrain - Espace public - Commerce), annexé à la présente délibération.

- **Un concours de maîtrise d'œuvre** sur esquisse et avec maquette **sera lancé en vue de la démolition et de la reconstruction de l'îlot des Avelines.**

- **La composition définitive du jury et la désignation de ses membres sera établie par arrêté du Maire.**

- **La rémunération des membres du jury, compétents en raison de leurs qualifications,** à raison d'un forfait de 500 € H.T. par demi-journée de présence, **est approuvée.**

- **Les conditions d'indemnisation des candidats sélectionnés pour la 2^{ème} phase sont approuvées :** les non retenus à l'issue du concours et le lauréat recevront une prime d'un montant de 25 000 € H.T. pour la remise d'une esquisse avec maquette, conforme aux exigences du règlement de concours, en application des textes régissant les marchés publics.

Vote : Unanimité. 6 abstentions (Elisabeth CALGARO, Sophie MICHAUD, Marlène LABATUT, Loïc GUERIN du groupe « Saint-Cloud c'est vous » ; Pierre CAZENEUVE et Morane SHEMTOV du groupe « Allons' enfants »).

La séance est levée à 20h10

Le Maire,



Éric BERDOATI

Fait à Saint-Cloud, signé le 19 septembre 2018