

Compte rendu de la Réunion du Comité de Réflexion du 16 décembre 2005

Porte Verte de Paris

Monsieur le Maire ouvre la séance et communique aux membres du Comité de Réflexion des informations sur différents événements intervenus depuis la dernière réunion.

Lors de la séance du 14 décembre 2005, le Comité de Réflexion a pris acte de la décision de la Commission d'Appel d'Offres de conclure une convention publique d'Aménagement dite concession avec le groupement solidaire SEMEAC/SEMADS.

La SEMEAC est la Société d'Economie Mixte pour l'Equipeement et pour l'Aménagement de Chaville et la SEMADS, la Société d'Economie Mixte de l'Arc de Seine (Comité d'Agglomération dont fait partie Chaville).

La SEMADS est la fusion de la SEMARI, SEM de la ville d'Issy les Moulineaux et de la SEMIRUM, SEM de Meudon dont les prérogatives se sont étendues aux Communes de l'ARC de SEINE.

Son Directeur général est Monsieur LOISELEUR.

Les groupes de travail, au nombre de 3, succèdent aux ateliers. Ce changement de nom indique un changement de méthodologie et de membres.

Par contre, les règles du jeu demeurent, à savoir, pas de sous-groupe, pas de double représentation aux réunions, mais un représentant par organisme.

Monsieur BERNARD présente les différents groupes de travail (vous trouverez ci-joint la liste réactualisée en fonction des demandes particulières de quelques personnes).

Les rapporteurs des groupes de travail sont :

Pour le Groupe 1 = Equipements publics → Monsieur DEFREMONT

Pour le Groupe 2 = Dynamique Economique et Commerciale → Madame PESTRE

Pour le Groupe 3 = Environnement et Développement durable → Madame BUGUET

Madame PESTRE demande si le groupe 1 s'occupe du marché.

Monsieur le Maire rappelle qu'effectivement les « Equipements Publics » regroupent 3 projets ; le groupe scolaire, le marché et la MJC.

Mme SARRAN regrette que les groupes réunissent autant de personnes.

Monsieur ROTH présente la nouvelle organisation des groupes de travail.

L'intégralité de sa présentation est jointe au présent compte-rendu.

Le comité de Pilotage étant ce qu'il est, chaque membre a sa place dans un groupe. Cependant, la présence de l'ensemble des membres n'est pas assurée lors des réunions de groupe.

Monsieur le Maire présente maintenant Monsieur LOISELEUR, directeur de la SEMADS.

Monsieur LOISELEUR se présente et développe son expérience en tant que responsable de SEM.

- 18 ans d'expérience dans ce métier, ainsi qu'une compétence en matière de gestion locative puisque la SEMADS gère une pépinière d'entreprise et une cyber pépinière.
- Il démarre actuellement la construction d'une école, d'une crèche et d'une maison de retraite de 100 lits.
- Elaboration de la ZAC des Montalets (à Meudon) en temps record : 5 ans.

Monsieur RIVIER demande à l'aménageur du centre ville comment il va procéder pour travailler.

Monsieur KALFON explique que le groupement SEMEAC/SEMADS permettra d'associer l'expérience des deux SEM, à savoir, une maîtrise de la gestion financière et des pré-études d'une part, et une expérience de l'urbanisme opérationnel, des relations commerciales avec les investisseurs, ainsi que l'organisation des appels d'offres et du suivi du chantier, d'autre part.

La mission de l'Aménageur sera de préparer l'assise foncière pour les 3 équipements publics et les différents îlots destinés aux investissements privés, pour l'activité et les logements.

- Réaliser les équipements d'infrastructures, les différentes places, les voies plus tous les éléments techniques qui en découlent ; les réseaux, le chauffage.....
- Déterminer les conditions dans lesquelles les constructions peuvent s'inscrire au niveau :
 - Architectural
 - Juridique et financière
 - Conditions du déroulement du chantier.
- Elaboration du bilan de l'opération et gestion financière, en continu.

Au niveau des moyens, le groupement SEMEAC/SEMADS s'adjoindra les compétences de spécialistes afin de mener à bien ses missions.

Un architecte en chef sera désigné afin de contrôler les promoteurs privés et de maintenir une vision d'ensemble tout au long de l'opération.

Un paysagiste ainsi qu'un spécialiste H.Q.E. devront aider l'aménageur à définir un projet d'espaces publics et d'éléments durables.

Le bureau d'étude technique spécialisé dans les VRD est également indispensable à ce stade du dossier.

L'année 2006 sera consacrée à la réalisation du dossier de réalisation de la ZAC. Il s'agit de mettre en place la géométrie de la ZAC, c'est à dire préciser le parcellaire vis à vis des projets.

Définir l'aspect technique des voiries et des constructions et réaliser un avant projet afin de disposer d'un bilan établi sur la base des dépenses et des recettes.

Monsieur LEMOINE interroge l'aménageur en ce qui concerne les études réalisées durant l'année permettant de connaître un coût précis des travaux de viabilisation : Comment l'aménageur fera t-il si celui-ci diffère de ses précisions ?

Monsieur KALFON explique que la proposition chiffrée du groupement est basée sur des études fournies par l'étude d'impact vérifiée ainsi que sur son savoir faire et son expérience en matière d'aménagement de ZAC. Des quotas existent et ont été utilisés pour appuyer l'offre. En tout état de cause, au cours du 2ème trimestre, en cas de différences, l'aménageur se rapprochera de la ville et ils décideront ensemble de l'option.

Madame PESTRE demande comment l'apport des groupes de travail sera pris en compte.

Monsieur le Maire précise que c'est une organisation « Ville » et que le principe va changer. Les groupes de travail seront amenés à réagir sur les projets et pour cela seront « formés par des experts sur les différents thèmes ».

Pour le groupe sur « La Dynamique Economique et Commerciale » Monsieur LOISELEUR se propose de faire un exposé sur son expérience de Directeur de SEM.

Une réunion avec les trois rapporteurs sera organisée prochainement pour présenter la nouvelle méthodologie.

Monsieur DELAHAYE demande de préciser les interactions entre SEMEAC et SEMADS, et la ville et de pouvoir avoir sur un support papier la présentation de Monsieur KALFON.

Ses informations sont donc jointes au présent compte-rendu.

Monsieur LOISELEUR précise que celui qui commande, c'est la Ville, et celui qui fait c'est l'Aménageur.

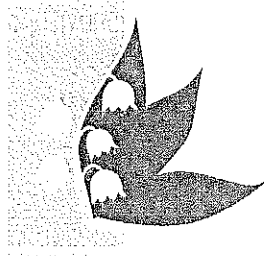
Monsieur DUCLOS souhaite être informé des coûts de l'opération.

Monsieur RIVIER précise que dans le rapport de présentation de la délibération du Conseil Municipal relatif à la désignation de l'aménageur, le montant des frais et des travaux est inscrit.

Monsieur le Maire souhaite faire un point d'information sur le projet du Puits sans Vin.

Un projet alliant logement sociaux et foyer pour l'APEI est à l'étude. Un commerce en rez de chaussée pourrait permettre d'accueillir une pharmacie ou une banque.

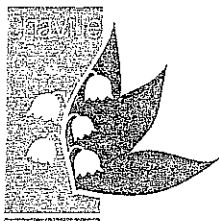
Madame Sarran s'étonne de cette information mais est prête à l'étudier.



Porte Verte de Paris

ZAC CENTRE VILLE DE CHAVILLE

**COMITE DE REFLEXION DU
VENDREDI 16 DECEMBRE 2005**



Porte Verte de Paris

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 décembre 2005



Le Maire de Chaville certifie que la convocation du Conseil municipal a été affichée à la Mairie, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

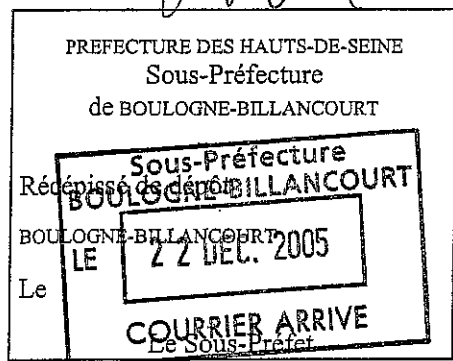


Jean LEVAIN
Maire de Chaville

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2955



L'an deux mille cinq, le quatorze décembre à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean LEVAIN, Maire.

Présents :

Mme LELOUP, Mme ROY, M. LEMOINE, M. FAUGERAS, Mme POUPARD, M. RIVIER, M. DAHAN, Mme BELZACQ, Maires-adjoints.

Mme PAUGOIS, Mme GOUESMEL, M. EYRE, Mme JORROT, Mme FLORENT (arrivée à 20h10), M. GASPAROTTO, M. GOUESMEL, Mme MERCURY, M. BESANÇON (arrivée à 21h05), M. REBEL, Mme BERNARDI, M. VAN EGROO, M. ROBVELLE, Mme GARCIA, M. BERNARD, Mme RE, Mme BROSSOLLET, M. BISSON, M. TAMPON-LAJARRIETTE, Conseillers municipaux.

Publication par affichage

Le : 22 DEC. 2005

Représentés :

M. DEFREMONT (pouvoir à Mme POUPARD), Mme FLORENT (pouvoir à M. GASPAROTTO), Mme HAUTCOEUR REY (pouvoir à Mme BELZACQ), M. MIGUIRIAN (pouvoir à M. RIVIER), M. GOTTESMAN (pouvoir à M. DAHAN), Mlle SAGATELIAN (pouvoir à M. ROBVELLE).



M. GASPAROTTO, le plus jeune des Conseillers municipaux présents, désigné par l'Assemblée, a procédé à l'appel des Conseillers.



Objet : Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville. Conclusion d'une convention publique d'aménagement dite concession suite à la consultation lancée sous la forme d'un appel d'offres restreint

Objet : Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville – Conclusion d'une convention publique d'aménagement dite concession suite à la consultation lancée sous la forme d'un appel d'offres restreint

Sur le rapport de présentation de Madame Poupard, Maire - Adjointe déléguée aux travaux et équipements,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code des marchés publics et notamment ses articles 33, 40-V, 60 à 64,

Vu la délibération n° 2916 du Conseil municipal en date du 29 juin 2005 (R.D. du 7 juillet 2005) décidant de procéder à un appel d'offres restreint européen en vue de choisir l'aménageur qui sera chargé de réaliser l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville,

Vu la décision de la commission d'appel d'offres en date du 22 novembre 2005,

Vu l'avis des commissions « urbanisme, projets et expansion » et « environnement, équipements et travaux » en date du 24 novembre 2005,

Considérant qu'à l'issue de la consultation lancée, la proposition présentée par le groupement solidaire SEMEAC-SEMADS est apparue comme étant l'offre économiquement la plus avantageuse par rapport aux critères énoncés au règlement de la consultation selon le classement des offres présentées par la commission d'appel d'offres,

*Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
Au scrutin public,*

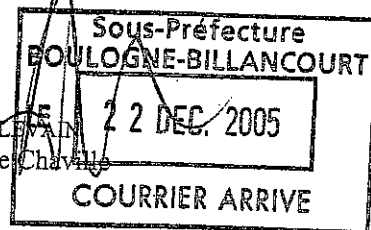
PREND ACTE, par 28 voix, de la décision de la commission d'appel d'offres en date du 22 novembre 2005, de conclure une convention publique d'aménagement dite concession pour l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville avec le groupement solidaire SEMEAC-SEMADS, dont le mandataire est la SEMEAC pour une rémunération forfaitaire pour toute la durée de l'opération de 2 662 500 € net de TVA. La durée de la convention est de dix ans.

AUTORISE, par 24 voix pour et 8 contre, Monsieur le Maire à signer cette convention publique d'aménagement avec le groupement solidaire SEMEAC-SEMADS, dont le mandataire est la SEMEAC, sise 1456, avenue Roger Salengro à Chaville (92370).

DIT que les dépenses s'y rapportant figureront au budget primitif 2006 et suivants de la Commune.
Fonction : 824 – Nature : 2031



Jean LEVAIN
Maire de Chaville



Membres des groupes de travail

Groupe n° 1 : Equipements publics

Alain DEFREMONT (rapporteur- animateur)

Annick LECLERQUE (assistant administratif)

Véronique VANEL

Mireille DUNET

Françoise DUTILLEUL

Michel ZBONA

Nathalie DECAP

Michel JOSSERAND

Laurence CAUDIN

Edmea De AZEVEDO

Jacques RIVIER

Maurice ROBVEILLE

Christophe TAMPON-LAJARIETTE

Annie RE

Groupe n° 2 : Dynamique économique et commerciale

Rose-Anne PESTRE (rapporteur- animateur)

André DE POMPERY (assistant administratif)

Hervé JOUANNE

Frédérique SARRAN

Bruno BOIZET

Valérie LENAIN

Pierre MORAIN

Fernand VERNON

Marie-Claire POUPARD

Jean-Pierre DAHAN

Thierry BESANCON

Garbis MIGUIRIAN

Jean-Claude REBEL

Groupe 3 – Environnement et développement durable

Béatrice BUGUET (rapporteur- animateur)

Jean Michel DRAIGNAUD (assistant administratif)

Emmanuel BELLUTEAU

Antoine DUFLOCQ

Yvon DELAHAYE

Bernard DUCLOS

Didier GUILLARD

Catherine CANDELIER

Alain PONTONE

Christian BENILAN

Samuel SORIANO

Laurent GIGNOUX

Adeline LOUIS

Anne-Marie LELOUP

Bruno LEMOINE

René FAUGERAS

REPRISE DES TRAVAUX DU COMITE DE REFLEXION

- CE QU'EN ATTENDENT LES CONCEPTEURS ET L'AMENAGEUR :
 - LA POURSUITE D'UN TRAVAIL D'APPROFONDISSEMENT EFFECTUE EN COMMUN...
ET APPORTANT :
- UNE AIDE TRES APPRECIABLE
 - Tester les idées
 - Conforter les avis
- DES IDEES NOUVELLES
 - L'expérience vécue de chacun de ses membres
 - L'information de ce qui peut se faire ailleurs
- UN CONTROLE CONTINU
 - Faire que rien de ce qui a été dit ne soit oublié

L'ORGANISATION DU TRAVAIL

LES ETUDES PRENANT UN CARACTERE OPERATIONNEL TROIS GROUPES DE TRAVAIL SONT CREEES POUR ETOFFER LA REFLEXION DANS TROIS DOMAINES CONCRETS :

- LA MISE EN ŒUVRE DU GROUPE SCOLAIRE

(EN PREMIERE PHASE DE LA REALISATION)

- LE GROUPE DE TRAVAIL « EQUIPEMENTS PUBLICS » SUIVRA SA CONCEPTION ET SA PROGRAMMATION.

- LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

(DEFINISSANT LA STRUCTURE DE CENTRE-VILLE)

- LE GROUPE DE TRAVAIL « ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE » PARTICIPERA A LEUR DEFINITION ET A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE CHARTRE D'ENVIRONNEMENT.

- LA RECHERCHE D'UN DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

- LE GROUPE DE TRAVAIL « DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE » EXPLORERA ET DEFINIRA LES PROGRAMMES POSSIBLES.

UNE DEMARCHE INTERACTIVE

COMPTE TENU DU CARACTERE TECHNIQUE ET OPERATIONNEL DES ETUDES,

- LA VILLE (Services Techniques et Urbanisme), LES CONCEPTEURS ET L'AMENAGEUR

- SONT CHARGÉS : DE CONDUIRE LES ÉTUDES ET LES DÉMARCHES,
DE LES COORDONNER (COHÉRENCE D'ENSEMBLE)
DE TENIR LES DÉLAIS.

- LES ÉTUDES, DÈS LEURS PREMIÈRES FORMALISATIONS,

- SERONT PRÉSENTÉES AUX GROUPES DE TRAVAIL,

avec tous les éléments permettant de bien cerner les projets de manière à avoir sur eux
UN AVIS CIRCONSTANCIÉ.

- LES GROUPES DE TRAVAIL FERONT CONNAÎTRE LEURS REMARQUES.
(discussions/réunions de groupe/débats)

- LES ÉTUDES SERONT ADAPTÉES EN CONSÉQUENCE, EN FONCTION
DES REMARQUES RETENUES.

L'INFORMATION DES GROUPES DE TRAVAIL

- **EN ATTENDANT QUE LES PROJETS AVANCENT ET SOIENT EN ETAT D'ETRE PRESENTES**

(fin du 1^{er} trimestre 2006)

- **LES GROUPES DE TRAVAIL POURRONT PARFAIRE LEUR INFORMATION SUR LES SUJETS A TRAITER**

Notamment :

- LA PROGRAMMATION PEDAGOGIQUE ET LES ETABLISSEMENTS NOUVEAUX
(Groupe de travail n°1)

- LES TECHNIQUES DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET LEUR MISE EN ŒUVRE LOCALE
(Groupe de travail n°2)

- LES EXPERIENCES DE RECHERCHE DE STRUCTURES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES INNOVANTES (Groupe de travail n°3)

- **CELA POURRA SE FAIRE PAR LE BIAIS**

- DE RENCONTRE AVEC DES EXPERTS (réunions, conférence, débat)

- DE VISITES DE REALISATIONS EXEMPLAIRES DONT IL EST POSSIBLE DE S'INSPIRER.

- **CHAQUE GROUPE DE TRAVAIL POURRA AVOIR UN PROGRAMME D'INFORMATION ADAPTE**

Groupe de travail n°1
EQUIPEMENTS PUBLICS

1 - RENCONTRES :

- **RENCONTRE AVEC DES SPECIALISTES DE LA PEDAGOGIE POUR REFLECHIR A L'OFFRE PEDAGOGIQUE QU'IL EST POSSIBLE DE METTRE EN ŒUVRE A CHAVILLE**
- **RENCONTRE AVEC DES MAITRES D'OUVRAGE POUR MAITRISER LES PROCEDURES DE CONCOURS**
 - Rôle des programmistes
 - Appel d'offre de concepteurs
 - Rôle des commissions techniques
 - Rôle du jury
 - Rôle et champ d'intervention du lauréat choisi par le jury

2 - VISITE :

- **VISITES D'ETABLISSEMENTS INTERESSANTS**
 - Sur le plan pédagogique (Informatique)
 - Sur le plan HQE (Filière bois, bâtiments à énergie passive, etc..)

L'OBJECTIF PRIORITAIRE RESTANT :

- **LE SUIVI DE LA PROGRAMMATION ET DU CONCOURS DE CONCEPTEURS POUR LA REALISATION DU GROUPE SCOLAIRE (1ère tranche de la ZAC)**

Groupe de travail n°2
ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

1 - RENCONTRE :

• **CONFERENCE OU TABLE RONDE SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELLE D'UNE COMMUNE**

- Les enjeux
- Le choix possible

- **Définir sur le plan local les priorités en matière d'environnement et de développement durable.**

2 – VISITE :

• **VISITE D'UN QUARTIER OU LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DURABLE ONT ETE PRIS EN COMPTE DES LES ETUDES**

L'OBJECTIF PRIORITAIRE RESTANT :

• **LE SUIVI DE LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS:**

- Les places
- Les espaces verts
- Les rues
- La perspective

• **LE SUIVI DE L'ELABORATION D'UNE CHARTE ENVIRONNEMENTALE S'IMPOSANT AUX OPERATEURS**

- Cahier des charges de cession de droits à bâtir

Groupe de travail n°3
DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

1 - RENCONTRE :

- **RENCONTRES AVEC DES EXPERTS ET DES MAITRES D'OUVRAGES AYANT EXPERIMENTE UNE DEMARCHE QUALITATIVE POUR LA PROGRAMMATION D'ACTIVITES ET DE COMMERCE**

- Thèmes porteurs et difficultés du marché
- Synergie entre les différents programmes
- Taille critique des opérations

2 – VISITE :

- **VISITE D'UNE VILLE OU D'UN QUARTIER OU IL A PU ETRE MIS EN PLACE UNE TELLE PROGRAMMATION**

L'OBJECTIF PRIORITAIRE RESTANT :

- **LA DEFINITION GLOBALE DES THEMES DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL DE CHAVILLE* :**

- Bureaux
- Commerces de proximité
- Services
- Marché

* Sachant que toutes ces décisions commenceront à être mis en œuvre en phase 2 (Après la réalisation du Groupe Scolaire)

PROGRAMME DECISIONNEL DE TRAVAIL

1^{er} trimestre 2006 :

- RENCONTRES, VISITES, DEBATS (en groupe de travail)
- SYNTHESE DES IDEES RETENUES (en commission plénière)

2^{ème} trimestre 2006 :

- GROUPE DE TRAVAIL N° 1
 - Programmation et concours du Groupe Scolaire
- GROUPE DE TRAVAIL N° 2
 - Étude des espaces publics
 - Avis sur une charte d'environnement
- GROUPE DE TRAVAIL N° 3
 - Note d'orientation sur le programme de développement économique et commercial