



**PROCES-VERBAL
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 15 mai à 19h00, le conseil municipal de la commune de Draveil, légalement convoqué le 09 mai, s'est assemblé dans la salle du théâtre Donald Cardwell de Draveil, sous la présidence de Monsieur Richard PRIVAT, Maire.

Etaient présents les conseillers municipaux suivants : M. PRIVAT, M. ROUSSET, Mme JOURDANNEAU-FORT, M. BATTISTI, Mme DONCARLI, M. PHILIPPE, M. GUIN, Mme LANDRAU (à la DCM 23-05-067), M. BARRANCO, Mme ARNAUD, Mme CHEVEREAU, M. DAFI, Mme ZOURHDI, Mme HIDRI, Mme TZAREWSKY, M. MABROUK, Mme PAYEUR, Mme BREDIN, M. PAQUET, Mme ALBORGHETTI, Mme CHANARD, M. CHARDEY, Mme MATSA, M. SAINT-JULIEN, Mme BELLAY, M. GUIGNARD, M. DAMERVAL, M. CHARDONNET, M. BOUILLET

Etaient absents mais représentés : Mme BAUCE représentée par Mme HIDRI, Mme BOUBY représentée par M. ROUSSET, M. GIOVANNACCI représenté par Mme ALBORGHETTI, M. RAGUENES représenté par Mme CHEVEREAU Mme BOERI-CHARLES représentée par M. GUIGNARD

Etaient absents, excusés, non représentés : M. LEMAITRE, Mme LANDRAU (jusqu'à la DCM 23-05-066)

La séance a été ouverte à 19h sous la présidence de M. PRIVAT, Maire, qui a fait l'appel.

Mme TZAREWSKY a été désignée en qualité de secrétaire par le conseil municipal.

Les décisions portées à la connaissance des conseillers municipaux présents n'ont pas fait l'objet d'une demande de précisions

M. le Maire indique que le groupe « Transition Démocratique, Ecologique et Sociale » a déposé trois questions :

Question 1 : Boulevard du Général de Gaulle

Question 2 : Périscolaire : Etude et couverture des besoins petite enfance

Question 3 : Urbanisme

DCM 23 05 065 Désignation du représentant de la commune au sein du Syndicat Mixte Orge Yvette Seine (SMOYS)

M. le Maire dit qu'au dernier conseil municipal, Monsieur Laurent ROUSSET a été désigné comme représentant du SMOYS en remplacement de M. BARRANCO. Néanmoins sa désignation venant en remplacement d'un Vice-Président ne pouvait être actée aussi précocement car le Préfet n'avait pas encore accepté la démission du Vice-Président.

Il convient donc de délibérer de nouveau. Il propose la candidature de M. Laurent ROUSSET comme représentant de la commune de Draveil au SMOYS.

Délibération approuvée à l'unanimité,

Pour : 27

Abstention : 6 : M. GUIGNARD (pouvoir de Mme BOERI-CHARLES), M. DAMERVAL, Mme BELLAY, M. CHARDONNET, M. BOUILLET

Contre : 0

DCM 23 05 066 Astreinte financière en cas d'infraction au Code de l'urbanisme

M. le Maire donne la parole à Sylvie DONCARLI

Mme DONCARLI introduit sa présentation en citant la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique qui a élargi le champ de compétences du Maire en matière de police administrative afin de lutter contre les infractions au code de l'urbanisme.

Elle dit que face au désengagement de l'Etat, et aux rares constats qui font l'objet de poursuites par le parquet (moins d'une par an), il est proposé de mettre en place des astreintes administratives concernant les travaux effectués sans le dépôt d'une autorisation préalable quelconque. Elle ajoute que l'objectif recherché est de contraindre les administrés à déposer des autorisations d'urbanisme suite aux travaux réalisés et que ces astreintes courent jusqu'à ce que le mis en cause ait régularisé sa situation.

Elle conclut en disant qu'il s'agit d'APPROUVER la mise en place d'un système d'astreinte financière pour toutes les infractions aux règles de fond et de forme du Code de l'urbanisme selon les différents barèmes proposés.

Délibération approuvée à l'unanimité,

Pour : 33

Abstention : 0

Contre : 0

DCM 23 05 067 Garantie d'emprunt accordée à la SAS CINEMAS DRAVEIL en vue de l'obtention d'un prêt auprès de la BRED indispensable au financement des travaux sur le cinéma l'Orangerie de Draveil

M. le Maire invite Mme DONCARLI à présenter le dossier qui fait une synthèse de l'opération.

Elle rappelle qu'en juin 2021, la commune de Draveil a approuvé le principe d'un partenariat avec la société SAS CINEMAS DRAVEIL, future exploitante du cinéma L'Orangerie de Draveil qui se déclinait en trois conventions :

- Une convention « cadre » sur 15 ans
- Une convention « investissement » plafonnée à 300 000€,
- Une convention « fonctionnement » à hauteur de 70 000€.

Elle ajoute que depuis la signature de ces conventions, plusieurs avancées significatives au projet sont intervenues :

- Un architecte a dessiné le projet architectural qui a été présenté lors des Journées du Patrimoine 2022 et les autorisations d'urbanisme ont été accordées en mai 2022,
- La Région Ile de France a accordé une subvention de 250 000€,
- Le Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC) a accordé une subvention de 250 000€,
- Un bail commercial de 15 ans a été signé avec le propriétaire, la société coopérative de Paris-Jardins.

Outre ces subventions l'exploitant prévoit une augmentation de son apport personnel de 150 000€.

Elle précise que l'ultime étape, indispensable au financement complet des travaux concerne la signature par la SAS CINEMAS DRAVEIL d'un emprunt de 554 000€ auprès d'un organisme bancaire. Tous les organismes bancaires consultés par la SAS CINEMAS DRAVEIL ont fait valoir la nécessité d'octroi d'une caution financière. Les cautions se faisant au maximum par moitié, une moitié de l'emprunt a déjà fait l'objet d'une garantie par l'IFCIC (Institut pour le financement du cinéma et des industries culturelles), l'autre moitié restant à garantir.

Aussi, elle indique que le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2252-1 à L.2252-5 et D.1511-30 à 35, donne la possibilité d'accorder une caution à une personne de droit privé pour faciliter la réalisation d'une opération d'intérêt public.

L'intérêt public qui se décline d'une part, en matière d'animations sociales, culturelles pour tous les publics draveillois : les scolaires, les crèches, les seniors et, d'autre part, en matière de retombées économiques. De par sa situation géographique, en plein centre-ville, le cinéma bénéficie d'un réseau dense de transports en commun et d'une offre de stationnement importante. Il s'inscrit surtout dans une démarche de dynamisation économique du centre-ville avec la prochaine installation de nouveaux commerces telles : des offres de restauration rapide et traditionnelle, une librairie indépendante devant créer ainsi un contexte favorable au développement commercial et économique.

Elle conclut en disant que la présente délibération a pour objet d'accepter, sous conditions, le principe de garantir l'emprunt proposé par la BRED BANQUE POPULAIRE à la SAS CINEMAS DRAVEIL à hauteur de 50% de l'emprunt contracté, soit 277 000€ et autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de caution joint à la présente délibération, en ces termes.

M GUIGNARD demande la parole : « Pour informer complètement le conseil municipal et les draveillois, il faut mettre en lumière ce qui se passe concernant les autres cinémas de notre agglomération pour mieux comprendre la délibération de ce soir.

Le cinéma Le Buxy, installé dans le centre commercial Val d'Yerres 2, a projeté sa dernière séance hier soir, il a cessé son activité. Le cinéma Le Paradiso de Yerres exploité par la même entreprise sera prochainement repris en régie par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine. A Draveil, au moment où la garantie d'emprunt par la commune devient indispensable pour la réalisation des travaux, nous constatons que le montant de travaux est passé de 1,3 à 1,5 millions d'euros et que l'emprunt de 400 000 € prévu lors du vote de la dernière délibération a largement progressé à 554 000 €. Sur ce projet, il s'agira de rester attentif au coût de ce projet de cinéma privé, par rapport à une exploitation en régie qui semble devenir de règle dans les villes alentour. »

Mme DONCARLI répond que l'emprunt était de 650K€ a été revu à la baisse et fait remarquer les difficultés actuelles pour emprunter auprès des établissements bancaires, difficultés sans doute accrues du fait qu'il s'agisse d'un cinéma de proximité de seulement 3 salles. Elle dit que le contexte économique ne peut échapper à personne aujourd'hui et que l'augmentation de 1,3M€ à 1,5M€ est la conséquence d'un contexte économique post-Covid et la montée en charge du coût des matériaux qui est de l'ordre de 30%.

M. GUIGNARD souligne que sur le projet initial le montant de l'emprunt bancaire était de 400K€.

M. CHARDONNET intervient pour souligner que ce projet voté il y a quelques années répond au souhait de nombreux draveillois qui attendent la réouverture d'un cinéma de proximité et dit que l'augmentation du prix des matériaux justifie l'augmentation de 1,3M€ à 1,5M€. Selon lui, il serait paradoxal, face à de telles difficultés, de freiner un projet attendu depuis plusieurs années. Il doit y avoir une volonté politique sur ce point, volonté qu'il dit partager et un message à envoyer aux draveillois. Il dit qu'il est normal d'y avoir un peu de continuité.

Délibération approuvée à l'unanimité,

Mme HIDRI et M. DAMERVAL ne prennent pas part au vote.

Pour : 29

Abstention : 3 : M. GUIGNARD (pouvoir de Mme BOERI-CHARLES), Mme BELLAY

Contre : 0

Puis, M. le Maire invite M. DAMERVAL à présenter les questions déposées par son groupe.

Question 1 : Boulevard du Général de Gaulle

« Par délibération du 15 décembre 2020, le conseil municipal de la commune de Draveil a autorisé la cession de l'ancienne école du 75 boulevard du Général de Gaulle au profit d'Eiffage au modique prix de 2 380 000 €. Par la suite, le conseil municipal a approuvé le 13 octobre 2021 le déclassement de l'allée du Portugal pour l'intégrer à un projet de création de 66 logements dont 20 logements sociaux et une micro-crèche. Le groupe Eiffage a déposé un permis de construire -purgé- et scellant la vente du bâtiment. Pourtant un permis de construire modificatif a été délivré le 27/04/2023 faisant disparaître le projet de crèche au profit d'une augmentation du nombre de logements. Notre groupe souhaite connaître les conditions de remise en cause du projet de crèche et la modification substantielle de la vente d'un bien communal exceptionnel. »

Réponse de Mme DONCARLI : elle dit que le permis de construire modificatif a été accordé après la prise en compte des requêtes formulées par les riverains lors de la réunion publique et le recours déposé ; à savoir :

- la suppression de la crèche (un autre site a été identifié sur le secteur)
- la suppression de la voie engin et son remplacement par un autre aménagement qui portera un écran végétal pour protéger les fonds de parcelles.
- ainsi que la suppression partielle des parkings souterrains qui est liée aux dernières études géotechniques de protection contre l'eau et de confortation.

Elle ajoute que le déplacement de l'entrée des véhicules vise à éviter des troubles de la circulation sur le boulevard.

Concernant, la modification substantielle du prix, elle redonne les éléments connus de tous à savoir les 3 évaluations des domaines, les contraintes du site situé en PPRI et en SPR, les 3 opérateurs qui ont « jeté l'éponge » face aux difficultés ainsi que la suppression d'un étage pour répondre au souhait des riverains qui a fait chuter la Surface de Plancher de 700 m² et enfin la hausse du coût des matériaux. Elle conclut en réaffirmant son attachement à un projet qualitatif en entrée de ville.

Question 2 : Périscolaire : Etude et couverture des besoins petites enfances

« Lors du dernier conseil municipal vous avez annoncé renoncer à la construction d'une école aux Mousseaux -contrairement à votre engagement de campagne-, le PC modificatif du 75 boulevard du Général de Gaulle supprime la crèche, le périscolaire peine à prendre en charge les enfants de la ville -et le site internet de la ville rejette la faute sur les mouvements de grève même lorsqu'il n'y a pas grève-. Ainsi, les parents sont informés la veille pour le lendemain de la prise en charge de leur(s) enfant(s).

Notre groupe souhaite interroger Monsieur le Maire sur son absence de stratégie immobilière concernant la ville et en particulier le secteur de la petite enfance et sur les dysfonctionnements de l'accueil périscolaire, le climat social et les motifs spécifiques de mouvement de grève qui ne concernerait que Draveil. »

Réponse de M. PHILIPPE : Il dit que la CGT a déposé un préavis de grève pour tout le mois de mai ce qui donne la possibilité aux agents de se mettre en grève au dernier moment d'où la difficulté pour prévenir les parents. Et, il ajoute que maintenant que les agents disposent de la possibilité de faire des grèves perlées ce qui permet des débrayages en cours de journée.

Il annonce que pour la rentrée 2023/2024, il sera proposé de revoir les conditions d'inscription des enfants au travers d'une révision des jauges et du règlement.

Question 3 : Urbanisme

« Vous avez choisi lors des dernières révisions du PLU, les zones des boulevards Henri Barbusse et Général de Gaulle pour accueillir des logements collectifs. Depuis nous voyons fleurir de manière anarchique les projets de construction d'immeubles. S'il nous faut une vraie stratégie d'ensemble pour résorber la crise du logement dans notre région, le caractère anarchique et l'absence de prospective pour l'accueil de néo-draveilloises et draveillois nous interroge. Ainsi sur le plan urbanistique, les préconisations pour réduire l'albédo sont inexistantes. On se retrouve dans la situation ubuesque où le magazine de la ville communique sur les questions énergétiques avec en arrière-plan un toit gris tout neuf. La livraison de la ZAC et les programmes immobiliers conduisent à l'installation de plusieurs familles, Monsieur le Maire peut-il décliner les mesures prises en matière scolaire, périscolaires, transports ... pour accueillir les nouveaux propriétaires ou locataires sans dégrader les conditions de vie des draveilloises et des draveillois. En attendant l'ouverture des commerces et du cinéma... ».

Réponse de Mme DONCARLI : elle dit qu'effectivement pour répondre à la crise du logement, il a été décidé de densifier les grands axes. Aussi, les projets se font au fur et à mesure sur les parcelles qui se dégagent.

Elle s'étonne du manque de cohérence de l'opposition qui vote CONTRE des logements sociaux au conseil municipal et POUR lors de conseils communautaires. Elle dit que le PLU en vigueur est respecté puisque chaque projet intègre 30% de logements sociaux au-delà d'une construction de 7 logements, et conclut en disant que sur les 1 600 ha de la communes, seuls 6 programmes d'environ une trentaine de logements sont en cours et que cela ne peut se faire qu'au fil de l'eau car la France est un état de droit dans lequel s'exerce la liberté de propriété.

Puis Mme DONCARLI s'adresse à M. GUIGNARD pour lui dire qu'en matière de réduction de l'albédo, Draveil ne s'apparente pas une île grecque. Les toitures sur le programme de la ZAC respectent les dernières réglementations techniques (RT 2012), elles sont composées d'un alliage 100% recyclable et bénéficient d'une isolation de 300 mm d'épaisseur en laine de verre.

M. le Maire remercie les membres de l'assemblée et clôt la séance.
La séance du conseil est levée à 19h41.

Mme TZAREWSKY
Secrétaire de séance



M. PRIVAT Richard
Maire de Draveil

*Les délibérations et la liste des délibérations sont consultables en Mairie, au Secrétariat Général,
aux heures d'ouverture des bureaux*