

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FÉVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 29 février à 19 heures, les Membres composant le Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de Madame Marie France PARRAIN, Maire, pour la tenue de la séance ordinaire publique qui s'est déroulée en Mairie, à laquelle ils ont été convoqués par courriel le 20 février 2024, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

Mme PARRAIN, Maire,

M. CAPITANIO, M. BARNOYER, Mme HERVÉ, M. CHAULIEU, Mme PEREZ, M. CADEDDU, Mme HARDY, M. BORDIER, Mme BEYO, M. MARIA

Adjoint au Maire

Mme VIDAL, MM. SAMBA, HERBILLON, LEJEUNE, Mmes CHAPTAL, YVENAT, DELESSARD, PAIRON, FRANCKHAUSER, M. FRANCINI, Mme SOUBABERE, MM. TURPIN, MONFORT, DELEUSE, MAROUF, Mme PHILIPONET, M. TENDIL, Mme LEYDIER, MM. SIMEON, BALLERINI, Mme LATOUR, MM. HUGON, BOUCHÉ, BETIS, Mme PANASSAC, M. MAUBERT

Conseillers Municipaux

Absents représentés :

conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales

M. REMINIAC ayant donné mandat à M. CHAULIEU

Mme HERMOSO ayant donné mandat à Mme HERVÉ

M. FRESSE ayant donné mandat à Mme BEYO

Mme DOUIS ayant donné mandat à Mme HARDY

Mme VINCENT ayant donné mandat à Mme PEREZ

M. LEFEVRE ayant donné mandat à M. BORDIER

M. GORDE-GROSJEAN ayant donné mandat à M. CADEDDU jusqu'à la question n°2

Mme CERCEY ayant donné mandat à Mme PANASSAC

Les Membres présents formant la majorité des Conseillers en exercice peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L.2121-15 du Code précité à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal pour la présente session.

M. CHAULIEU ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

Ces formalités remplies la séance du Conseil Municipal a commencé à 19 heures.

Assistaient également au Conseil Municipal :

M. SOLER, Directeur Général des Services,

M. CARLIER, Directeur Général Adjoint des Services,

Mme BALLIN, Directrice Générale Adjointe des Services,

M. GRANDVOINET, Directeur Général des Services Techniques,

Mme RAIMOND, Responsable du Secrétariat Général,

M. COELHO, Responsable du pôle des assemblées et de la Sécurité,

M. TACHEAU, Chargé de relations élus/administrés,

M. ROY, Directeur Général ESH – Maisons-Alfort Habitat.

Approbation du procès-Verbal du Conseil Municipal du 7 décembre 2023

Les Membres du Conseil Municipal, APPROUVENT le procès-verbal de la séance du jeudi 7 décembre 2023. M. Betis, Mme Panassac, Mme Cercey ayant voté contre. M. Bouché, M. Maubert s'étant abstenus.

PERSONNEL

1 – Présentation du rapport sur la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes de la collectivité pour l'année 2023.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après interventions de Mme Panassac et M. Maubert

Ont pris acte.

Arrivée de Monsieur GORDE-GROSJEAN, Conseiller Municipal

2 – Approbation de la majoration de la participation à la protection sociale complémentaire santé.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après intervention de M. Maubert

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

3 – Approbation de la modification du tableau des effectifs.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après en avoir délibéré, votée par 41 voix, 4 abstentions (M. Bouché, M. Betis, Mme Panassac, Mme Cercey).

AFFAIRES TECHNIQUES ET URBANISME

4 – Présentation du rapport relatif à la situation en matière de développement durable de la collectivité pour l'année 2023.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après interventions de M. Maubert, M. Bouché, M. Betis et M. Capitanio

Ont pris acte.

5 – Approbation et autorisation donnée à Madame le Maire de renouveler la Convention d'Occupation Temporaire (COT) d'un terrain situé sur les buttes du Fort de Charenton, appartenant au domaine public de l'Etat pour l'entretien des espaces verts selon une gestion par éco-pâturage.

Sur le rapport de Mme Leydier

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

AFFAIRES FINANCIERES

6 – Présentation du rapport d'activité du Syndicat INFOCOM 94 pour l'année 2022.

Sur le rapport de M. Chaulieu

Après intervention de M. Betis

Ont pris acte.

7 – Approbation de la garantie communale d'emprunt à l'E.S.H. de Maisons-Alfort (Maisons-Alfort Habitat) pour l'opération de construction neuve de 79 logements locatifs sociaux (35 PLAI et 44 PLUS), situés 20 rue Charles Martigny 94700 Maisons-Alfort auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant total de 10.108.895,00 euros.

Sur le rapport de M. Bordier

Après en avoir délibéré, votée par 44 voix, M. Capitanio ne prenant pas part au vote.

8 – Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat du secteur Dodun de Kéroman – Attribution de subventions pour l'amélioration de l'habitat.

Sur le rapport de Mme Soubabere

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

9 – Approbation de la convention de mise à disposition et d'utilisation des terrains et des équipements du stade Cubizolles au profit du Football Club de Maisons-Alfort.

Sur le rapport de M. Francini

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

10 – Approbation de la convention d'utilisation du gymnase du lycée Eugène Delacroix pour l'année 2024.

Sur le rapport de M. Maria

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

11 – Classe à horaires aménagés (CHAM) à dominante vocale du collège Jules Ferry - Approbation du financement communal de ce dispositif et autorisation donnée à Madame le Maire de signer la convention en résultant.

Sur le rapport de Mme Hervé

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

12 – Fixation des ressources plancher et plafond et des taux d'efforts pour le calcul des participations familiales au sein des établissements d'accueil du jeune enfant (EAJE) de la commune pour l'année 2024.

Sur le rapport de M. Chaulieu

Après interventions de Mme Panassac et M. Chaulieu

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

13 – Aide à l'enseignement privé - Participation communale pour les élèves Maisonnais fréquentant les écoles maternelles et élémentaires privées Notre-Dame, Saint-François et Sainte-Thérèse au titre de l'année scolaire 2023/2024.

Sur le rapport de Mme Latour

Après en avoir délibéré, votée par 44 voix, 1 abstention (M. Bouché).

14 – Établissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois – Approbation du Fonds de Compensation des Charges Territoriales (FCCT) définitif pour l'exercice 2023.

Sur le rapport de M. Bordier

Après en avoir délibéré, votée par 42 voix, 3 abstentions (M. Bouché, Mme Panassac, Mme Cercey).

15 – Bilan des acquisitions et cessions foncières de l'exercice 2023.

Sur le rapport de M. Capitanio

Après en avoir délibéré, votée par 41 voix, 4 abstentions (M. Bouché, M. Betis, Mme Panassac, Mme Cercey).

16 – Approbation de la modification du règlement budgétaire et financier suite à l'adoption de la nomenclature budgétaire et comptable M57 au 1^{er} janvier 2024 pour le budget communal.

Sur le rapport de M. Capitanio

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

17 – Budget communal de l'exercice 2024 : Vote du Débat d'Orientation Budgétaire du Budget Principal.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après interventions de M. Maubert, M. Herbillon, Mme Panassac, M. Bordier, M. Capitanio, M. Betis et Mme Hardy

Les membres du Conseil Municipal prennent acte de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire 2024 et de la présentation du rapport sur les orientations budgétaires.

Après en avoir délibéré, votée par 40 voix, 4 voix contre (M. Bouché, M. Betis, Mme Panassac, Mme Cercey), 1 abstention (M. Maubert).

VOEUX

18 – Vœu contre la fermeture de classes pour l'année scolaire 2024/2025.

Sur le rapport de Mme le Maire

Après en avoir délibéré, votée à l'unanimité.

Questions diverses

Monsieur Bouché indique qu'ayant omis d'aborder le sujet lors de la commission Urbanisme, il souhaiterait avoir des informations sur le trou qui s'est formé au milieu de la chaussée sur l'avenue Gambetta.

Madame le Maire donne la parole à Monsieur SOLER, Directeur Général des Services, pour apporter des précisions à Monsieur Bouché.

Monsieur Soler indique qu'un fontis s'est en effet formé au niveau du 64 avenue Gambetta. L'effondrement s'est cantonné à ce seul endroit et une intervention technique a été diligentée rapidement permettant de combler le trou.

Madame Panassac précise vouloir aborder deux points.

Tout d'abord, puisque les interventions de l'opposition lors du Conseil Municipal ne sont pas retranscrites dans les procès-verbaux, elle réitère sa demande, déjà évoquée au point 12 de l'ordre du jour du Conseil, d'étudier la mise en place d'une aide municipale à la garde d'un jeune enfant par une assistante maternelle en l'absence d'obtention de place en crèche. Elle précise que de nombreuses communes accordent déjà ce type d'aide et souhaiterait que la Ville de Maisons-Alfort puisse également la proposer.

Le 2^{ème} point porte sur le thème du logement et plus précisément sur l'amende de 244.800 euros infligée à Maisons-Alfort Habitat suite au rapport de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), au motif de manquements dans l'accès au logement des ménages modestes, notamment ceux du premier quartile. Elle rappelle qu'elle a précédemment abordé cette question au moment de la publication du rapport notamment lors du Conseil municipal de juin 2023 et que des éléments de réponse avaient été fournies par Monsieur Capitanio. Aujourd'hui, elle souhaite savoir si des mesures concrètes ont été mises en place pour remédier à cette problématique.

Elle a également une interrogation qui concerne les associations foncières ou syndicales qui gèrent certains quartiers, notamment au Vert-de-Maisons et aux Juilliottes, dont le fonctionnement serait, selon elle, particulièrement opaque en raison notamment de la difficulté à accéder aux statuts ainsi qu'aux comptes de ces organismes. Elle signale que de nombreux locataires expriment leur mécontentement face à la pratique de ces associations consistant à faire supporter aux résidents des charges liées au nettoyage des rues, à l'éclairage public, à l'entretien des espaces verts et des aires de jeux pour les enfants. Elle précise que ces charges supplémentaires pèsent sur les locataires, qui estiment que toutes ces dépenses devraient être prises en charge par la commune. Elle souhaite donc savoir comment accéder aux statuts de ces associations.

Madame le Maire donne la parole à Monsieur Capitanio, pour apporter des précisions à Madame Panassac.

Monsieur Capitanio indique que ces associations rassemblent diverses entités juridiques telles que des copropriétés, des bailleurs sociaux et des commerçants. Ils cohabitent notamment au sein de l'AFUL aux Planètes ou de l'ASLQJ aux Juilliottes. A titre d'exemple, aux Planètes, l'AFUL est chargée de la gestion du parc de logement et elle est constituée de Maisons-Alfort Habitat, de Créteil Habitat et de commerçants du secteur. Aussi, il conviendrait que Madame Panassac précise quelles sont les associations auxquelles elle fait référence afin que les informations puissent lui être données. Néanmoins, il souligne que certaines de ces associations ne relèvent pas de la commune.

Madame Panassac demande à qui s'adresser pour avoir les informations sur l'AFUL des Planètes.

Monsieur Roy précise qu'il est en charge de la gestion de l'AFUL des Planètes.

Madame Panassac souhaite savoir si, par l'intermédiaire de Maisons-Alfort, il est possible d'obtenir les statuts des autres associations.

Monsieur Capitanio explique que si la ville fait partie de ces associations, il est possible de fournir de l'aide. En revanche, si la Ville n'est pas membre, cela devient plus compliqué.

Madame Panassac demande si la Ville est membre de l'ASLQJ.

Monsieur Capitanio précise que la Ville est effectivement membre de l'ASLQJ, mais elle n'assume pas la présidence de cette association.

Madame Panassac réitère sa question pour le quartier Liberté/Vert de Maisons

Monsieur Capitanio répond qu'il y a trois bailleurs qui composent l'ASL Liberté.

Monsieur Roy précise qu'en tant que président de l'AFUL des Planètes, il est possible de solliciter les statuts auprès de lui. Pour l'ASLQJ, la présidence est assurée par le Syndic Foncia Geniez, et pour l'ASL Liberté, il recommande d'adresser la demande de statuts à Maisons-Alfort Habitat, en charge de la gestion de l'ASL.

Monsieur Capitanio précise également que les statuts des associations peuvent être obtenus en faisant une demande à la Préfecture.

Monsieur Capitanio aborde ensuite le second point soulevé par Madame Panassac, concernant l'amende de 244.800 euros établie à l'encontre de Maisons-Alfort Habitat. Il précise que cette sanction résulte d'un contrôle effectué sur la période de 2017 à 2020 par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) qui aurait identifié deux irrégularités. La première, déjà mentionnée par Madame Panassac, concerne le constat selon lequel Maisons-Alfort Habitat n'accueillerait pas suffisamment de ménages modestes, notamment ceux du premier quartile. La seconde réside dans le fait que la gestion de l'attribution des logements était confiée depuis des années au bureau municipal du logement de la Ville, en se basant sur une convention votée par le Conseil Municipal et, précise-t-il, validée par le contrôle de légalité de la Préfecture du Val-de-Marne.

Monsieur Capitanio explique que pour remédier à cette situation, une séparation stricte a été mise en place : le bureau du logement est désormais situé au 13 rue Parmentier, et Maisons-Alfort Habitat a recruté deux personnes pour assurer les tâches qui étaient précédemment effectuées par le bureau du logement. Il souligne que cette nouvelle configuration entraîne des coûts supplémentaires, car les dépenses sont maintenant réparties plutôt que mutualisées.

Concernant la question du premier quartile, il souligne que Maisons-Alfort Habitat ne partage pas l'analyse de l'ANCOLS, car le Code de la construction et de l'habitation précise que le seuil de ressources des demandeurs de logement social appartenant au premier quartile doit être estimé sur le revenu fiscal annuel. Il indique que les services de l'Etat notamment la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) ont interprété l'application de cette loi en indiquant que ce seuil de ressources doit être vu par l'addition des ressources mensuelles, ce qui change considérablement les choses.

Il ajoute que le montant annuel défini par le ministère du logement pour le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile, avoisine les 11.000 euros, ce qui constitue une approche exceptionnellement restrictive des milieux modestes. A cet égard, il donne l'exemple d'une femme seule gagnant le SMIC, qui n'est pas considérée comme prioritaire en raison du critère du premier quartile, car son salaire est jugé trop élevé. En réalité, pour être inclus dans le premier quartile, il faut percevoir seulement 800 euros par mois, ce qui correspond aux revenus attribués aux bénéficiaires des minima sociaux.

Il rappelle que c'est la loi Égalité et Citoyenneté qui a introduit l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux aux ménages du premier quartile. Cette disposition vise à faciliter l'accès au logement social des ménages aux plus faibles ressources. Cependant, il pointe une situation où des personnes à revenus modestes, bien que travaillant, ne sont pas considérées comme prioritaires selon la loi, car leur revenu mensuel dépasse le seuil défini par cette même loi. Aussi, bien que les indications de la DRIHL aient été prises en compte par Maisons-Alfort Habitat pour le calcul du premier quartile, il exprime son désaccord car cette interprétation diverge de ce que le législateur a voté.

Monsieur Capitanio indique que Maisons-Alfort Habitat va payer cette amende. Cependant, il souligne qu'au cours des quatre dernières années, l'Etat a prélevé plus de 3.800.000 euros sur les loyers versés par les locataires de Maisons-Alfort Habitat, qui constituent la seule source de revenus pour les bailleurs sociaux. Il indique que cette somme dépasse largement les 244.800 euros de l'amende et qu'elle est en fait destinée à alimenter la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social. Il précise que cette caisse a pour mission de contribuer au financement de la politique du logement à partir des cotisations acquittées par les organismes de logement social bien gérés. Il précise que l'amende de 244.800 euros représente à peine 6% de la contribution des locataires au cours des quatre dernières années pour abonder cette caisse de garantie.

Monsieur Capitanio indique que si Maisons-Alfort Habitat avait conservé ces 3.800.000 euros, cela aurait permis d'adopter une politique encore plus avantageuse concernant les loyers. Il rappelle que Maisons-Alfort Habitat a maintenu une politique de non-augmentation des loyers pendant 7 ans, et que toute hausse a toujours été inférieure à ce que permettait l'indice de référence des loyers. Il précise qu'avec ces fonds, davantage de travaux auraient pu être entrepris, notamment des installations thermiques.

Monsieur Capitanio souligne que Madame Panassac a regardé le rapport de l'ANCOLS avec une vision essentiellement négative, alors même que ce document met en avant la qualité, l'attractivité, et l'entretien irréprochable du patrimoine de Maisons-Alfort Habitat. Il souligne également que le rapport fait état d'une maîtrise exemplaire des loyers, d'une gestion favorable des provisions, et d'une satisfaction totale en termes de service pour les locataires.

Il souligne qu'idéalement, il aurait préféré que Maisons-Alfort Habitat verse les 244.800 euros plutôt que les 3.800.000 euros, et il salue les équipes de Maisons-Alfort Habitat qui mettent tout en œuvre pour offrir un patrimoine de qualité aux résidents des logements sociaux.

Monsieur Herbillon complète les propos de Monsieur Capitanio sur le logement des familles modestes en apportant des compléments d'information à Madame Panassac. En effet, il précise qu'en ce qui concerne les loyers de Maisons-Alfort Habitat, notamment pour les logements PLUS destinés aux familles modestes, ces derniers s'élèvent à 4,39 € par mètre carré alors que les loyers des logements PLUS en Île-de-France s'établissent à 7,23 € par mètre carré. Les familles modestes bénéficient ainsi de loyers inférieurs de 65% à la moyenne régionale. Cela reflète l'efficacité de la politique menée depuis longtemps par Olivier Capitanio et Marie France Parrain. Il ajoute qu'il existe 1.128 logements sociaux gérés par Maisons-Alfort Habitat pour lesquels le loyer s'établit à partir de 4,06 € par mètre carré.

Il indique qu'à l'époque où il occupait la présidence de Maisons-Alfort Habitat, de par ses fonctions d'élu, le Conseil d'Administration de MAH était composé entre autres, de représentants de villes partageant une sensibilité politique proche de celle de Madame Panassac ou de Madame Cercey. Il précise qu'à aucun moment ces représentants n'ont émis de critiques quant à la gestion des logements sociaux à un tel point que, d'ailleurs, il cite leurs propos : "Finalement, on ne va plus siéger au Conseil d'Administration de Maisons-Alfort Habitat, car il n'y a rien à dire." Et cela s'explique par le fait qu'à Maisons-Alfort Habitat les logements sociaux sont qualitatifs et très bien entretenus, les loyers extrêmement bas et que la politique du logement social est bien menée.

Il ajoute qu'il dit cela afin de nourrir la réflexion de Madame Panassac car il a le sentiment en l'écoutant et en lisant ce qu'elle écrit, qu'elle a une vision erronée du logement social à Maisons-Alfort. Preuve en est, qu'elle focalise ses propos sur cette amende pour fustiger la gestion de Monsieur Capitanio en tant que Président de Maisons-Alfort Habitat, alors même que l'on peut au contraire se féliciter de la très bonne gestion qui est faite au service des locataires.

Madame Panassac indique que sa question ne portait pas sur le montant des loyers, mais plutôt sur les personnes qui ont accès à ces logements à loyers modérés. Elle fait référence au rapport de l'ANCOLS, qui précise que les ménages les plus modestes sont exclus de ces loyers modérés.

Monsieur Herbillon précise qu'il n'a aucune leçon à recevoir de la part de Madame Panassac en matière de politique sociale.

Madame Panassac demande des précisions sur l'identité des personnes dont on parle.

Monsieur Herbillon précise que ce sont des représentants désignés par des syndicats.

Monsieur Maubert souhaite de nouveau intervenir sur la qualité de l'eau du Gymnase Pompidou. Il demande s'il y a eu des analyses de faites ou si une date est prévue.

Madame le Maire indique qu'un contrôle est prévu au mois de mars.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20.

Le Maire



Marie France PARRAIN

Le Secrétaire de séance



Stéphane CHAULIEU