

Monsieur le Maire,

Vous voulez ce soir faire adopter par le conseil municipal la cession de 3969 m<sup>2</sup> terrains municipaux pour permettre la réalisation de l'opération mixte de la halle des sports.

Vous voulez aussi qu'on vous autorise à acheter en VEFA la coque du gymnase ainsi que ... 5 emplacements de stationnement.

Vous vous souvenez que nous avons fortement contesté la régularité de l'attribution de ce marché à l'entreprise Demathieu et Bard, tellement fortement que vous avez jugé plus sûr de faire voter ma destitution par ce conseil.

Le rapport 203 me donne l'occasion d'explicitier un des points qui m'a confortée dans le sentiment que l'appel d'offre n'était pas loyal, et que l'égalité de traitement entre les candidats n'était pas respectée. C'est un point parmi bien d'autres : le candidat que je pense avoir été favorisé semblait mystérieusement deviner les souhaits les plus chers d'un maire adjoint.

Souvenez-vous : le 22 mai, notre conseil a voté pour le lancement de la consultation, sous la forme d'un dialogue compétitif, en vue de la cession d'une emprise foncière, pour la réalisation d'une opération mixte au terme de laquelle nous devons acheter en VEFA une coque de gymnase. Un programme fonctionnel était joint à la délibération, les candidats devaient intégrer un tas d'éléments : une salle de gymnase de la bonne dimension, des gradins, des vestiaires, des WC, des réserves, un espace de convivialité, des bureaux, une salle de musculation. Ce programme avait été défini au cours de plusieurs réunions dites « comité de pilotage » ou « comité technique ». Et : il n'y avait pas de places de stationnement dans ce programme.

Ensuite des candidats ont été sélectionnés. En novembre et décembre, ils ont été auditionnés, chacun leur tour, à deux reprises par le comité de pilotage.. Bien entendu, dans une procédure de ce type, les réponses des uns et des autres sont rigoureusement confidentielles. A deux reprises, après ces auditions, ils ont du répondre à une série de questions techniques, ainsi que sur le contenu précis de la VEFA. Pour qu'on puisse bien évaluer la supériorité d'une proposition par rapport à une autre, il leur a été demandé de nombreuses précisions, comme la nature des vitrages, ou si les revêtements acoustiques étaient compris ou pas. Il leur a également été demandé d'améliorer leur projet, par exemple de déplacer une porte qui se trouvait en plein milieu du mur d'escalade...

A aucun moment dans le déroulement officiel de la procédure il ne leur a été demandé à tous d'ajouter des places de stationnement.

Mais... Il se trouve qu'un jour, monsieur Monin m'avait dit qu'il aimerait bien avoir des places de stationnement pour les employés du service des sports. Je lui avait répondu qu'il était trop tard, car on avait publié le cahier des charges de l'appel d'offre. Il se trouve que toutefois, Demathieu et Bard a proposé « spontanément » 5 emplacements de stationnement dès sa première présentation. Il se trouve, à la fin de la consultation, que le maire a argumenté que ces 5 places étaient un avantage pour la ville qui devait orienter notre choix vers le candidat qui les proposait.

Et il se trouve qu'aujourd'hui, on vous demande de délibérer pour acheter une coque ET 5 places

de stationnement... Miracle de la procédure de dialogue compétitif qui permet comme ça de sortir d'un chapeau magique 5 places de stationnement !!!

Je voudrais évoquer un autre point. En réponse à l'intervention de madame Cordillot (elle avait déjà fait cette observation en commission d'appel d'offre, et encore la semaine dernière en 2eme commission). Car j'ai trouvé cette remarque très étonnante. Madame Cordillot dit qu'elle regrette que cette procédure de dialogue compétitif provoque une hausse du prix du foncier...

C'est une remarque que j'ai des difficultés à interpréter.

Parce que certes, le promoteur Demathieu et Bard, qui a été retenu par la commission d'appel d'offre, a effectivement augmenté considérablement son offre pour l'achat du terrain, au fur et à mesure qu'il semblait deviner de « combien » il était surclassé par un autre concurrent. Il est ainsi passant de 9 à 11 millions d'euros pour l'achat du terrain (et il a diminué de 5,785 à 4,320 million son prix de vente de la coque), ce qui correspond à un « effort » de 3,4 millions d'euros pour emporter le marché.

Un deuxième candidat (je ne parlerai pas du 3e qui était très loin de nos objectifs) avait dès sa première offre proposé 10,8 millions d'euros (il a fini à 11 millions). Malgré ce prix d'achat élevé (au bénéfice de la ville et des Villejuifois), ce candidat était capable dès sa première offre de proposer des logements à 4000 euros le m2.

Tandis que l'autre, Demathieu et Bard, propose des logements plus chers, à 4200 euros le m2.

Si on multiplie la différence de 200 euros au m2 par le nombre de m2 de logements proposés (8500), ça fait 1,7 millions d'euros que le promoteur va empocher sur le dos des Villejuifois qui voudront acheter les appartements... C'est considérable, d'autant plus que nous sommes là en lisière d'un quartier prioritaire Politique de la Ville, où justement nous cherchions à faciliter l'accession sociale à la propriété. Enfin... nous cherchions... JE cherchais, mais je comprends que j'étais bien la seule...

Alors ce que je suppose, moi, dans cette histoire, c'est que Demathieu et Bard a d'abord tenté de faire une marge énorme, de 3,4 millions d'euros, en plus des bénéfices, je dirais, « normaux » pour une entreprise dont le métier est de construire des immeubles. Et que cette marge, s'il avait pu la réaliser, se serait faite sur le dos des Villejuifois.

Et que c'est une excellente chose qu'au terme de la procédure de mise en concurrence, une mise en concurrence que j'ai mis un an à obtenir, même si aujourd'hui je conteste la régularité de son déroulement, pour emporter le marché, il a rallongé son offre de 3,4 millions d'euros qui iront dans les caisses de la ville au lieu d'aller dans les poches de.... de qui? Dans les poches de ses actionnaires ?

Dons je ne comprends pas du tout ce qui dérange madame Cordillot, que l'argent aille dans les caisses de la ville plutôt que dans celles des actionnaires.

Et j'ai été très étonnée qu'elle ne choisisse pas plutôt, à la commission d'appel d'offre, le

candidat qui offrait aux Villejuifois le meilleur prix pour les appartements.

Evidemment, s'agissant de l'affaire qui a déclenché notre départ de la majorité, après avoir voté contre le rapport 202, nous voterons contre le rapport 203.