



PROCES-VERBAL

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 23 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois septembre, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BAX DE KEATING Geoffroy.

Etaient présents :

Mme AUGER Nadia, M. BARON Jean-Louis, M. BASTIERE Paul, M. BAX DE KEATING Geoffroy, M. CHAIGNON Jean-Michel, Mme DOIREAU Florence, Mme GABIOU Carole, Mme GALLET Laurence, Mme GROSSE Marie-France, Mme LAHITTE Chantal, M. LO RE Gérard, M. MERCIER Dany, M. PAQUET Frédéric, Mme PETER Marie-José, M. PONT Damien, Mme RANGER Michelle, M. TESSIER Pierre, M. VIN Jean-Claude

Procuration(s) :

M. BONDON Pierre donne pouvoir à M. BASTIERE Paul, Mme LE MINDU Isabelle donne pouvoir à M. CHAIGNON Jean-Michel, M. DE GERMAY Pierre-Emmanuel donne pouvoir à M. PAQUET Frédéric, M. DESERT Thomas donne pouvoir à M. TESSIER Pierre, Mme BOURABA Jessica donne pouvoir à Mme LAHITTE Chantal, Mme DEVILLIERS Evelyne donne pouvoir à Mme GROSSE Marie-France, M. LECOMTE Frédéric donne pouvoir à Mme AUGER Nadia, Mme COURTILLET Véronique donne pouvoir à M. BAX DE KEATING Geoffroy, Mme IKHELF Dalila donne pouvoir à M. VIN Jean-Claude

Etai(ent) absent(s) :

Mme AUBE Stéphanie, M. COUJANDASSAMY Bruno

Etai(ent) excusé(s) :

M. BONDON Pierre, Mme BOURABA Jessica, Mme COURTILLET Véronique, M. DE GERMAY Pierre-Emmanuel, M. DESERT Thomas, Mme DEVILLIERS Evelyne, Mme IKHELF Dalila, Mme LE MINDU Isabelle, M. LECOMTE Frédéric

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** :

Mme GALLET Laurence

1. Informations diverses

Approbation des procès-verbaux des séances délibérantes des 4 avril 2024, 4 juillet 2024 et 29 août 2024 à l'unanimité

2. Affaires financières

Document 1. Affaires foncières - Cession du site Telfrance par la commune

M. le Maire revient sur le dossier de cession du site Telfrance qui a déjà été soumis au Conseil Municipal fin août. Malgré la validation préalable du projet par les notaires des différentes parties, il s'avère nécessaire de soumettre à nouveau un projet de délibération à l'assemblée délibérante et ceci pour être juridiquement correct en indiquant que c'est la société KEPLER LIVING détenue à 100% par la société d'investissement FCPI WENOVA qui sera l'acquéreur du bien.

Rapporteur : Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING, Maire

NOTE DE SYNTHÈSE :

La commune du Perray-en-Yvelines est propriétaire depuis le 16 novembre 2023 d'un site TELFRANCE.

Il vous a été proposé lors du Conseil Municipal du 28 septembre 2023 de le remettre en vente auprès d'une SCI ayant pour projet de maintenir l'activité de production cinématographique par la location de plateaux à destination des productions de cinéma et de la publicité.

Ainsi un compromis de vente a été signé en date du 20 novembre 2023 au profit de la SCI « Les studios du Perray » représentée par M Jean-Claude ATTIA (Puteaux) pour un montant de 3 500 000 €.

Aujourd'hui, ce dernier a sollicité la société de gestion WENOVA qui est une société de gestion de fonds régulée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) dont la seule activité est de gérer les fonds d'investissement pour le compte de tiers. C'est la société KEPLER LIVING détenue à 100% par le FCPI WENOVA qui va se substituer à M ATTIA dans l'acquisition du bien, mais ce dernier restera l'exploitant du lieu avec une faculté de rachat dudit bien.

Il vous est proposé d'accepter cette substitution et de céder le bien TELFRANCE à la société KEPLER LIVING dont le gérant est M Eric SAIZ (PARIS), étant entendu que M ATTIA de la SCI DES STUDIOS DU PERRAY restera exploitant des lieux et que le site garde sa vocation d'activité de production cinématographique et audiovisuelle.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 2241-1,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 3211-14 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) en date du 21/09/2021,

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction des Finances Publiques en date du 19 septembre 2023 annexé à la présente délibération,

VU la délibération n°2023-56 en date du 28 septembre 2023,

VU la promesse de vente signée avec la SCI « Les Studios du Perray » en date du 20 novembre 2023 et ses avenants de prolongation,

CONSIDERANT la proposition d'acquisition formulée par la SCI « Les Studios du Perray » représentée par M Jean-Claude ATTIA en date du 21 septembre 2023,

CONSIDERANT que la cession au profit de la SCI permettra de valoriser le site TELFRANCE et notamment par la poursuite d'une activité de tournage de films, destination première de ce site économique,

CONSIDERANT la spécificité du bien et la rareté des acquéreurs dans le domaine,

CONSIDERANT que le bien dépend du domaine privé et n'a jamais fait partie du domaine public, n'a pas été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public, ni fait l'objet d'un aménagement nécessaire à la réception du public,

CONSIDERANT la demande formulée par la SCI Les Studios du Perray à savoir que la société KEPLER LIVING puisse se substituer à ce dernier dans le bénéfice de la promesse de vente signée le 20 novembre 2023,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

RETIRE la délibération n° 2024-51 en date du 27 août 2024 ,

AUTORISE la SCI « Les Studios du Perray », dans le cadre de la promesse de vente de la propriété TELFRANCE d'une superficie d'environ 28 400 m², supportant un pavillon de gardien, des bâtiments de grande hauteur dits plateaux, des bâtiments administratifs et annexes, l'ensemble d'une surface totale d'environ 9 170 m² pour un montant de 3 500 000 €, à substituer dans le bénéfice de ladite promesse la société KEPLER LIVING sise 25 rue de Ponthieu - Paris détenue à 100% par Monsieur Eric SAIZ, gérant de ladite société ,

INDIQUE que la commune reste propriétaire d'une partie des parcelles non bâties d'une superficie d'environ 10 833 m² selon le plan ci-annexé :

- La parcelle de terrain cadastrée section AR numéro 262 d'une superficie de 5 041 m² environ issue de de la division de la parcelle cadastrée AR numéro 222
- La parcelle de terrain cadastrée section AR numéro 264 d'une superficie de 5 792 m² issue de la division de la parcelle cadastrée section AR numéro 223,

INDIQUE que les frais, droits et honoraires liés à la présente acquisition resteront à la charge de l'acquéreur ou de son substitut,

DIT que la recette correspondante sera constatée au Budget de la Commune, Chapitre 024,

DIT que M le Maire est autorisé à signer la substitution de la promesse de vente, l'acte de vente et tous les documents se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Document 2. Affaires financières - Décision modificative n°1 – Budget principal 2024

M. PONT présente la Décision Modificative

M. MERCIER demande s'il y avait eu des observations faites par le contrôle de légalité dans le cadre de ce projet de décision modificative.

M. PONT confirme ce point et indique que nous avons reçu de la part de la Préfecture une demande de correction via une Décision Modificative sur le montant du report de fonctionnement indiqué dans le document du Budget Primitif suite à une erreur matérielle. Toutefois il précise que la délibération d'affectation de résultat 2023 était correcte.

M. MERCIER fait remarquer que le service du contrôle budgétaire de la Préfecture est un service toujours efficace. Il constate que les préparations budgétaires sont difficiles car nous sommes amenés à changer les chiffres, les hypothèses de travail et devons être toujours en cohérence avec l'ensemble des documents budgétaires.

Rapporteur : Monsieur Damien PONT, Adjoint au Maire en charge des Finances

NOTE DE SYNTHÈSE :

La délibération d'affectation du résultat de l'exercice 2023, adoptée le 04/04/2024, fait état :

- d'un déficit d'investissement de 671 709,87€
- d'un report de fonctionnement de 4 752 527,94 €

En raison d'une erreur matérielle, le budget primitif de l'exercice 2024, adopté le même jour, fait état :

- d'un déficit d'investissement de 673 197,46 €
- d'un report de fonctionnement de 4 706 700,47 €

En conséquence, une décision modificative est nécessaire pour corriger les montants inscrits au budget primitif. Cela se traduit par une recette en section de fonctionnement de 45 827,47 € et une dépense en section d'investissement de 1 487,59 €

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.),

VU l'instruction budgétaire et comptable M57,

Il convient de corriger le budget primitif de la commune pour 2024 par les mouvements de crédits indiqués ci-après :

*Décision modificative - COMMUNE LE-PERRAY-EN-YVELINES - 2024
DM 1 - 26/09/2024*

FONCTIONNEMENT

Dépenses		Recettes	
Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant	Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant
65888 (011) : Autres charges diverses de gestion courante - 020	45 827,47	002 - Excédent reporté	45 827,47
Total dépenses	45 827,47	Total recettes	45 827,47

Investissement

Dépenses		Recettes	
Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant	Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant
001 (001) : Déficit d'investissement reporté - 01	- 1 487,59	10226 (10) : Taxe d'aménagement - 810	- 1 487,59
Total dépenses	- 1 487,59	Total recettes	- 1 487,59

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

DECIDE d'approuver la décision modificative suivante :

*Décision modificative - COMMUNE LE-PERRAY-EN-YVELINES - 2024
DM 1 - 26/09/2024*

FONCTIONNEMENT

Dépenses		Recettes	
Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant	Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant
65888 (011) : Autres charges diverses de gestion courante - 020	45 827,47	002 - Excédent reporté	45 827,47
Total dépenses	45 827,47	Total recettes	45 827,47

Investissement

Dépenses		Recettes	
Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant	Article (chap.) - Fonction - Opération	Montant
001 (001) : Déficit d'investissement reporté - 01	- 1 487,59	10226 (10) : Taxe d'aménagement - 810	- 1 487,59
Total dépenses	- 1 487,59	Total recettes	- 1 487,59

DIT que le budget sera modifié en conséquence,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

2 Marchés publics

Document 3. Marché publics - Maison des Associations - Fixation du nombre de candidats admis à concourir au concours de maîtrise d'œuvre pour la construction et des primes allouées

M. le Maire rappelle l'historique du lancement de la construction d'une Maison des Associations. Un recensement des besoins des associations a eu lieu il y a quelques mois avec l'appui d'un Assistant à Maitrise d'ouvrage la société SCOPING. A présent, il est nécessaire de lancer une procédure de concours de maitrise d'œuvre afin de choisir une équipe de maitrise d'œuvre qui va réaliser cette Maison des Associations.

M. LO RE demande si nous avons des candidats en vue et un calendrier ?

M. le Maire répond négativement car un concours sera lancé pour déterminer le choix l'architecte. Pour le calendrier, il est prévu de retenir 4 candidats qui remettront une esquisse et le choix définitif du candidat est fixé fin février 2025.

Rapporteur : Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING, Maire

NOTE DE SYNTHÈSE : La Commune lance un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de la Maison des Associations. Le coût estimé de mission de maîtrise d'œuvre étant supérieur à 221 000 € HT, la procédure à mettre en œuvre est celle du concours restreint sur esquisse en application du code de la Commande Publique.

Le déroulement d'un concours de maîtrise d'œuvre consiste dans un premier temps à sélectionner des candidats sur les critères définis dans les documents de la consultation. Dans un deuxième temps, un marché négocié sera passé avec l'équipe ayant remis le meilleur projet parmi celles qui auront été admises à concourir, selon les critères indiqués dans le règlement de concours.

Il est proposé de retenir 4 candidats admis à concourir.

Le code de la Commande Publique prévoit qu'une prime est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement de concours. Celle-ci doit correspondre au prix estimé des études à effectuer, affecté d'un abattement au plus égal à 20%. Ce montant a été estimé à 12 000 € HT.

Cette prime sera déduite de la rémunération que percevra le lauréat du concours.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique

CONSIDERANT la nécessité de lancer un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de la Maison des Associations,

CONSIDERANT qu'il convient de limiter le nombre de candidats admis à concourir et leur allouer une prime correspondant au prix estimé des études à effectuer, affecté d'un abattement de 20 %,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE de fixer à quatre le nombre de candidats admis à concourir,

DECIDE d'allouer une prime de 12 000 € HT aux candidats admis à concourir et ayant remis des prestations conformes au règlement de concours,

PRECISE que la rémunération du lauréat tiendra compte de la prime qu'il a reçue pour sa participation au concours.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Document 4. Marché publics - Maison des associations - composition jury

M. VIN revient sur le mode de calcul du jury et s'étonne du nombre de personnalités ayant une qualification professionnelle particulière. Après examen, il apparaît qu'il en faut bien 4 comme indiqué dans le projet de délibération car le tiers des membres se calcule sur le nombre global du jury et non sur le collège des élus.

Rapporteur : Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING, Maire

NOTE DE SYNTHÈSE : La Commune lance un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de la Maison des Associations. Le coût estimé de mission de maîtrise d'œuvre étant supérieur à 221 000 € HT, la procédure à mettre en œuvre est celle du concours restreint sur esquisse en application du code de la Commande Publique.

Le déroulement d'un concours de maîtrise d'œuvre consiste dans un premier temps à sélectionner des candidats sur les critères définis dans les documents de la consultation. Dans un deuxième temps, un marché négocié sera passé avec l'équipe ayant remis le meilleur projet parmi celles qui auront été admises à concourir, selon les critères indiqués dans le règlement de concours.

Cette procédure de concours nécessite la création d'un jury de concours constitué des membres de la Commission d'appel d'offres et d'au moins un tiers de personnes possédant la qualification professionnelle exigée pour participer au concours. Le jury peut également être composé de membres à voix consultative.

Il existe actuellement une commission d'appel d'offres. Toutefois il est également possible de créer des commissions d'appel d'offres ad hoc pour des projets ou des besoins spécifiques. Au vu de la spécificité de l'opération, il est proposé d'élire une commission d'appel d'offres ad hoc pour participer à la composition du jury de concours de maîtrise d'œuvre pour ce projet. Les règles d'élection et de composition de la commission d'appel d'offres ad hoc sont prévues par l'article L. 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il s'agit des mêmes règles

que celles relatives à l'élection et à la composition de la commission d'appel d'offres permanente:

- Les membres de la commission sont le Maire, président de droit, cinq membres titulaires et cinq membres suppléants, tous membres du Conseil municipal.

- Les membres titulaires et suppléants sont élus à la représentation proportionnelle selon un scrutin de liste à bulletins secrets au plus fort reste sans panachage ni vote préférentiel.

Il est proposé de désigner comme membres les conseillers municipaux suivants :

Titulaires :

M. Pierre BONDON

Mme Laurence GALLET

M. Damien PONT

M. Jean-Louis BARON

M. Jean-Claude VIN

Suppléants :

Monsieur Jean-Michel CHAIGNON

Monsieur Pierre-Emmanuel de GERMAY

Madame Chantal LAHITTE

Madame Carole GABIOU

Monsieur Dany MERCIER

Il est proposé d'inviter à participer au jury de concours avec voix consultative les agents de la Commune compétents en la matière.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Commande Publique,

CONSIDERANT la nécessité de lancer un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de la Maison des Associations,

CONSIDERANT la nécessité de désigner les membres du jury de ce concours,

CONSIDERANT la nécessité de désigner une commission d'appel d'offres ad hoc pour composer ce jury de concours,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

ELIT les membres de la commission d'appel d'offres pour le jury de concours de maîtrise d'œuvre relatif à la construction de la Maison des Associations ainsi qu'il suit :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. Pierre BONDON	M. Jean-Michel CHAIGNON
Mme Laurence GALLET	M. Pierre-Emmanuel de GERMAY
M. Damien PONT	Mme Chantal LAHITTE
M. Jean-Louis BARON	Mme Carole GABIOU
M. Jean-Claude VIN	M. Dany MERCIER

DESIGNE comme membres du jury à voix délibérative :

- Les membres de la commission d'appel d'offres élus dans la présente délibération, au nombre de 5,

- Une personnalité ayant un intérêt particulier au regard de l'objet du concours à participer au jury,
- 4 personnalités indépendantes dont une qualification professionnelle particulière est exigée au titre de l'article R. 2162-22 du code de la commande publique à la suite des contacts préalablement établis,

DESIGNE comme membres du jury à voix consultative les agents de la Commune compétents en la matière,

DESIGNE Monsieur le Maire Président du jury,

PRECISE que le quorum sera atteint lorsqu'au moins la moitié des membres à voix délibérative seront présents à chaque séance de jury.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

3 Urbanisme

Document 5. Urbanisme – EPF Ile-de-France – Bilan des acquisitions/cessions au 31/12/2023

M MERCIER indique que la convention avec l'EPFIF a une durée limitée et voulait savoir la date de fin de conventionnement.

M le Maire confirme qu'il y a bien une date limite (le 31/12 /2026) pour la convention actuelle mais les conventions sont souvent prorogées. Il indique qu'il y a dans ce bilan EPFIF, des biens qui ont été acquis par l'ancienne municipalité et qui restent dans le stock.

M. MERCIER rappelle que les acquéreurs initiaux des biens dans le cadre d'une préemption ont des droits.

M. le Maire souhaite à cette occasion rappeler les obligations de la commune en matière de la loi SRU qui s'appliquent toujours et de l'état des finances du Département des Yvelines.

Il rappelle que le département a décidé de ne plus financer pour les communes carencées les aides au profit des bailleurs sociaux. Cette aide financière n'est plus possible du fait de la baisse des DMTO (Droits de Mutation à Titre Onéreux) et de l'arrêt de l'activité économique. Le département des Yvelines comme tous les autres départements a perdu tout levier fiscal et n'a plus de possibilité d'augmenter ses recettes ; le département est obligé à présent de se concentrer uniquement sur ses dépenses obligatoires (collège, action sociale, voirie ; pompiers) et toute dépense facultative est revue. De ce fait, les bailleurs sociaux sont en difficulté pour monter des projets de construction de logements sociaux dans les communes carencées. L'EPFIF va devoir attendre que les bailleurs sociaux soient de nouveau prêts financièrement.

Rapporteur : Monsieur Paul BASTIERE, Conseiller Municipal en charge de l'urbanisme

NOTE DE SYNTHÈSE :

L'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal.

Cette obligation s'applique également aux acquisitions et cessions réalisées par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec la commune. L'établissement public foncier d'île de France (EPFIF) intervient sur le territoire dans le cadre de la convention d'intervention foncière n°2020-92 du 29/01/2021. A ce titre, l'EPFIF est susceptible de réaliser des acquisitions et cessions immobilières.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir prendre acte du bilan des acquisitions et cessions réalisées par l'EPFIF, dans le cadre de la convention d'intervention foncière au cours de l'année 2023.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2020/92 du 05/11/2020 approuvant la convention d'intervention foncière n°2020-92 du 29/01/2021 signée entre la commune du Perray-en-Yvelines et l'EPF Ile-de-France, portant sur un large périmètre de veille foncière sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme pour la construction de logements sociaux,

CONSIDERANT les acquisitions de l'année 2023 faites par l'EPFIF,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE du bilan 2023 des acquisitions foncières réalisées par l'EPF Ile-de-France dans le cadre de la convention susvisée :

DESIGNATION	CONTENANCE CADASTRALE en m ²	REFERENCE CADASTRALE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION
Habitation collective	301 m ²	AX0144	1, rue du Moulin	2023
Pavillon	4 764 m ²	AR0016	3, chemin de Montfort	2023
Pavillon	2 699 m ²	AB0100 et AB0101	15, rue des Fourneaux	2023

PREND ACTE au 31.12.2023 de la valeur du stock foncier acquis par l'EPF Ile-de-France pour un montant de 2 403 000 €.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

4 Questions diverses

Pas de questions

Fin de séance à 20h10

Secrétaire de séance

Madame l'Adjointe au Maire
Laurence GALLET



Monsieur le Maire
Geoffroy BAX DE KEATING

