



## PROCES-VERBAL

### CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 29 AOUT 2024

**Etaient présents :**

M. BARON Jean-Louis, M. BAX DE KEATING Geoffroy, M. CHAIGNON Jean-Michel, Mme COURTILLET Véronique, M. DESERT Thomas, Mme DEVILLIERS Evelyne, Mme DOIREAU Florence, Mme GALLET Laurence, Mme GROSSE Marie-France, Mme IKHELF Dalila, Mme LAHITTE Chantal, Mme LE MINDU Isabelle, M. LECOMTE Frédéric, 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. BAX DE KEATING Geoffroy, M. BASTIERE Paul donne pouvoir à M. BARON Jean-Louis, M. DE GERMAY Pierre-Emmanuel donne pouvoir à M. PAQUET Frédéric, Mme GABIOU Carole donne pouvoir à Mme GALLET Laurence, Mme BOURABA Jessica donne pouvoir à M. DESERT Thomas, Mme AUGER Nadia donne pouvoir à Mme GROSSE Marie-France

**Etai(ent) absent(s) :**

Mme AUBE Stéphanie, M. COUJANDASSAMY Bruno

**Etai(ent) excusé(s) :**

Mme AUGER Nadia, M. BASTIERE Paul, M. BONDON Pierre, Mme BOURABA Jessica, M. DE GERMAY Pierre-Emmanuel, Mme GABIOU Carole

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

M. CHAIGNON Jean-Michel

---

#### 1. Informations diverses

---

***Pas de PV à approuver***

**Sur le relevé de décisions :**

*M. MERCIER souhaite avoir des renseignements sur le bénéficiaire du bail de location du local commercial du 90 rue de Paris appartenant à la commune.*

*M. le Maire indique qu'une audioprothésiste s'y installera courant septembre. La commune a effectué un remplacement de vitrine suite au démontage du distributeur de billets avant la mise en location.*

M. VIN demande si des notifications de subventions demandées pour les pistes cyclables ont été reçues en mairie.

Monsieur le Maire indique que les services n'ont pas encore reçu de notification officielle mais des pré-validations de principe lors du montage des dossiers.

## 2. Affaires générales

### Document 1. Cession Telfrance – Substitution du preneur

**Rapporteur** : Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING, Maire

M ; le Maire rappelle que le Conseil municipal de septembre 2023 avait voté à l'unanimité la cession du site TELFRANCE à la SCI Les Studios du Perray. Le projet de délibération présenté ce jour doit permettre à la SCI Les Studios du Perray d'avoir un financement par une société de gestion mais en restera le gestionnaire.

M. LORE demande si la délibération en question modifie ou non la finalité de l'opération Telfrance.

M. le Maire précise que les partenaires de l'acheteur initial se substitueraient en reprenant les mêmes termes que ceux définis pour la SCI, avec la même finalité de l'opération qui reste inchangée dans les mêmes termes que ceux employés dans la promesse de vente. Il rappelle que nous en sommes toujours au stade de la promesse et que la vente n'est pas faite. Tout le conseil municipal a été d'accord pour vendre en connaissant le risque que cela n'aboutisse pas.

M. MERCIER note une différence de mètres carrés sur les emprises de terrains à céder entre les deux versions des délibérations précédemment présentées.

M. le Maire indique qu'il s'agit de mesures rectifiées entre les deux délibérations suite au passage d'un géomètre mandaté pour la division parcellaire.

M. le Maire confirme que dans l'engagement pris, rien n'a bougé dans les volontés de l'acquéreur. La promesse de vente reste inchangée et ses termes vont se préciser dans l'acte de vente. Il rappelle que la promesse de vente ayant été signée sans conditions suspensives, la commune touchera les 350 000 € de séquestre dans le cas où la vente n'aboutirait pas.

M. MERCIER demande s'il y a une occupation réelle du site ?

Dans l'attente de la vente, un bail de location a été conclu pour 3 mois avec l'acquéreur pour lui permettre l'utilisation du site en échange de recette pour la commune. Le lancement des premiers tournages début octobre impliquent des travaux de décors.

M. VIN demande s'il y a une date prévisionnelle de signature de l'acte. M le Maire n'a pas de date à communiquer pour le moment.

M. MERCIER demande s'il y a eu effectivement déjà prolongation de la promesse car de mémoire elle venait à échéance au printemps.

M. le Maire précise qu'il y a eu des prolongations de validité de la promesse.

M. MERCIER s'interroge sur le sérieux financier de l'acquéreur et demande s'il y a bien eu paiement de l'occupation en cours par la SCI Le Perray ?

M. le Maire répond qu'il y a le séquestre de 350 000 € de la promesse de vente qui a été versé auprès de notre notaire. La convention d'occupation ayant été signée récemment, l'échéance de paiement est encore en cours.

## **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, mais également par la volonté d'y accueillir une école de cinéma.

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 pour se substituer à lui dans l'acquisition du bien, mais il restera l'exploitant du lieu avec une faculté de rachat dudit bien.

La société WENOVA est une société de gestion agréée par l'autorité des Marchés Financiers depuis 2022 et spécialisée dans la gestion de fonds dans le domaine immobilier.

Il vous est proposé d'accepter cette substitution et de céder le bien TELFRANCE à la société WENOVA ASSET MANAGEMENT (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 WENOVA 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,**

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> pour un montant de 3 500 000 €, à substituer dans le bénéfice de ladite promesse la société WENOVA ASSET MANAGEMENT sis 25 rue du Quatre septembre à Paris 21<sup>ème</sup>,

**INDIQUE** que la commune reste propriétaire d'une partie des parcelles non bâties d'une superficie d'environ 10 833 m<sup>2</sup> selon le plan ci-annexé :

- La parcelle de terrain cadastrée section AR numéro 262 d'une superficie de 5 041 m<sup>2</sup> environ issue 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 m<sup>2</sup> 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. CART – Modification des statuts**

**Rapporteur** : Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING, Maire

*M. le Maire indique que la Communauté d'agglomération se devait de faire un toilettage de ses statuts suite à la fusion des 3 communautés et permettre une cohérence dans ses missions auprès des communes. Ainsi une harmonisation des règles de gestion se fait en matière de gestion des zones d'activités qui étaient jusqu'à présent disparates.*

*Pas de questions*

**NOTE DE SYNTHÈSE :**

Par délibération n°CC2406AD04 en date du 17 juin 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires a adopté une modification des statuts communautaires, et ce en vertu de l'article L.5211-20 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Cette délibération, à laquelle le projet de nouvelle rédaction des statuts communautaires est annexé, a été notifiée à la commune du Perray-en-Yvelines par courrier de Monsieur le Président de Rambouillet territoires le 23 juillet 2024

Les statuts de Rambouillet Territoires, adoptés par la délibération n° CC1609AD02 du 19 septembre 2016 en raison de la fusion des 3 Intercommunalités intervenue le 1er janvier 2017, puis modifiés par la délibération n°CC1709AD05 du 26 septembre 2017 du fait notamment du changement du siège communautaire ; devaient faire l'objet de plusieurs adaptations et d'une mise en conformité portant sur l'article 2 « Objet et compétences de RAMBOUILLET TERRITOIRES – Compétences obligatoires – Compétences optionnelles – Compétences facultatives ».

Ainsi, les principales modifications adoptées par le Conseil communautaire de juin dernier sont les suivantes :

#### ZAE

- Suppression de l'identification des ZAE, qui relève purement de l'intérêt communautaire et non pas des statuts.

#### Politique de la ville

- Santé : ajout sur « la promotion de la santé » et la « Prévention de la santé ». Le champ d'intervention serait déterminé dans le cadre d'un programme défini par délibération de RT.

#### Actualisation du document

- Les compétences facultatives devenues obligatoires (AEP / Assainissement / GEPU).

- Clarifications/précisions de la définition des compétences exercées par RT.

Conformément aux dispositions de l'article du CGCT précité, cette décision de modification des statuts est subordonnée à l'accord des Conseils municipaux des communes membres de Rambouillet Territoires dans les conditions de majorité requise pour la création de l'EPCI. Les communes membres disposent d'un délai de trois mois, à compter de la notification de la modification envisagée, pour se prononcer. A défaut la décision est réputée favorable.

Ainsi, les membres du Conseil municipal sont invités à se prononcer sur cette proposition de modification des statuts communautaire. Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la modification des statuts communautaires adoptée par le Conseil communautaire de Rambouillet Territoires par délibération n°CC2406AD04 en date du 17 juin 2024.

**VU** les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5211-20,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2016362-0001 en date du 27 décembre 2016 portant fusion de Rambouillet Territoires Communauté d'Agglomération, de la Communauté de Communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la Communauté de Communes des Etangs,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 78-2020-01-29-007 en date du 29 janvier 2020 portant modification des statuts de Rambouillet Territoires,

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2020-10-28-004 en date du 28 octobre 2020 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du renouvellement général des conseils municipaux des 15 et 22 mars 2020,

**VU** la délibération communautaire n°CC1609AD02 du 19 septembre 2016 portant adoption des statuts de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires,

**VU** la délibération communautaire n°CC1709AD05 du 26 septembre 2017 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires,

**VU** la délibération communautaire n°CC2406AD04 du 17 juin 2024 portant modification des statuts communautaires de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires et le projet de nouvelle rédaction des statuts communautaires annexé,

**VU** le courrier de Monsieur le Président de Rambouillet Territoires, notifiant à la Commune du Perray-en-Yvelines en date du 23 juillet 2024, la délibération modifiant les statuts communautaires et le projet de nouvelle rédaction des statuts communautaires annexé,

**CONSIDERANT** que les statuts de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, devaient faire l'objet de plusieurs adaptations et d'une mise en conformité,

**CONSIDERANT** que cette modification des statuts porte sur son article 2 « Objet et compétences de RAMBOUILLET TERRITOIRES -Compétences obligatoires - Compétences optionnelles - Compétences facultatives »,

**CONSIDERANT** le projet de nouvelle rédaction des statuts de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, tel que joint en annexe,

**CONSIDERANT** qu'une modification des statuts est subordonnée à l'accord des Conseils municipaux des communes membres de l'EPCI dans les conditions de majorité requise pour la création de l'établissement.

### **Le Conseil Municipal**

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** la modification des statuts communautaires de Rambouillet Territoires adoptée par la délibération communautaire n°CC2406AD04 du 17 juin 2024 portant modification des statuts communautaires de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, ainsi que le projet de nouvelle rédaction des statuts communautaires annexé

**DONNE** tout pouvoir au Maire ou à son représentant pour l'application de cette délibération ou son intention.

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

### **Questions diverses :**

*M. VIN demande à connaître les prochaines dates du conseil municipal.*

*Pour l'heure, le conseil du 26 septembre est programmé, les dernières dates de la fin d'année seront bientôt communiquées ;*

*M. MERCIER demande quand le chantier TERRALIA rue de Chartres se termine ? Il se dit qu'avec la fixation de tarifs sur l'occupation du domaine public, cela va les faire bouger.*

*M. le Maire confirme ce propos en rappelant que la fin de la gratuité d'occupation du domaine public a commencé seulement en juillet et avec une gratuité sur les trois premières semaines consécutives.*

Fin de séance : 19h45

Secrétaire de séance

Monsieur le Conseiller Municipal  
Jean-Michel CHAIGNON



Monsieur le Maire  
Geoffroy BAX DE KEATING

