

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil municipal **PROCÈS-VERBAL**

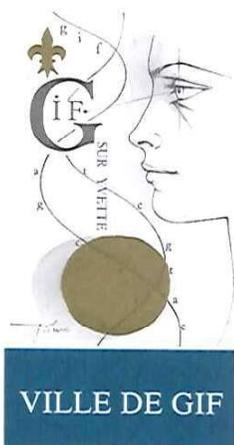
13 FEVRIER 2025



MAIRIE DE GIF-SUR-YVETTE

9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette

Tél. : 01 69 18 69 18 - Courriel : contact@mairie-gif.fr - Site Internet : www.ville-gif.fr



CONSEIL MUNICIPAL

DU 13 FEVRIER 2025

Le Conseil municipal de la commune de Gif-sur-Yvette, légalement convoqué le 7 février 2025, s'est réuni en séance publique le 13 février 2025 à 19 h 30, sous la présidence de monsieur Yann CAUCHETIER, maire,

PRESENT(E)S :

M. CAUCHETIER, maire,
Mme MERCIER, M. ZIGNA, Mme FAURIAUX-RÉGNIER, M. DUPUY, M. GARSUAULT,
Mme TOURNAIRE, adjoint(e)s au maire,
M. FAUBEAU, Mme RAVINET, M. TOURNEUR, Mme ASMAR, M. ROMIEN,
M. BOURIOT, conseillères(ers) municipales(aux) délégué(e)s,
Mme SOULEZ, Mme BOUCHEROY, Mme TARREAU, M. NISS, Mme BARBÉ,
M. CLAUSSE, Mme LARDIER, Mme MOUSSAOUI, Mme NOIROT, M. MANIL,
Mme BAGUE, M. DE MONTMOLLIN, Mme LE ROY, conseillères(ers) municipales(aux),

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S REPRESENTE(E)S

M. LANSIART, adjointe au maire, a donné pouvoir à M. FAUBEAU,
Mme BAUDART, adjointe au maire, a donné pouvoir à M. CAUCHETIER
M. BARRET, adjoint au maire, a donné pouvoir à M. CLAUSSE
M. FASOLIN, adjoint au maire, a donné pouvoir à M. ROMIEN,
M. LEHN, conseiller municipal, a donné pouvoir à M. GARSUAULT
M. PÉCHINÉ, conseiller municipal, a donné pouvoir à M. NISS,
Mme LENZ, conseillère municipale, a donné pouvoir à Mme NOIROT,
M. HAVEL, conseiller municipal, a donné pouvoir à M. DE MONTMOLLIN,

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S NON REPRESENTE(E)S

Mme LAVARENNE, conseillère municipale,

- soit 34 conseillères(ers) municipales(aux) présent(e)s ou représenté(e)s

SECRETARE : Mme TOURNAIRE

« Le maire de Gif-sur-Yvette certifie que la convocation du Conseil municipal a été affichée à la porte des services municipaux de la mairie, de la mairie annexe de Chevry-Belleville et de la mairie-annexe de Moulon, et transmise de manière dématérialisée aux conseillers municipaux, conformément à l'article L.2121-10 du Code général des collectivités territoriales ».



MAIRIE DE GIF-SUR-YVETTE

9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette

Tél. : 01 69 18 69 18 - Courriel : contact@mairie-gif.fr - Site Internet : www.ville-gif.fr



TABLE DES MATIÈRES**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 FEVRIER 2025****Page****COMPTE RENDU DE LA SÉANCE :**

- Affaires foncières

2

Monsieur le maire ouvre la séance, procède ensuite à l'appel nominal des conseillers présents et dresse la liste des procurations. Le quorum est atteint.

Monsieur le maire fait appel à candidatures pour un secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales. Madame TOURNIAIRE se porte candidate et est désignée secrétaire de séance.

I – AFFAIRES FONCIÈRES

1. Résidence de la Faverolle – Cession des bâtiments et des places de stationnement extérieures

Monsieur le maire expose qu'en 1980, la commune a conclu un bail à construction, d'une durée de 45 ans avec la SA HLM de la Vallée de la Seine, reprise par la SA HLM Seqens, en vue de la réalisation d'un ensemble collectif de 88 logements sur un terrain sis allée de la Faverolle à Gif-sur-Yvette. Ce bail est arrivé à échéance le 6 février 2025.

Conformément à ce bail et au permis de construire associé, référencé n° 91.8.55.429 et délivré le 22 décembre 1978, la société preneuse a construit un ensemble immobilier, constitué de quatre bâtiments nivelés en R+2, comprenant notamment 88 logements, 88 places de stationnement en sous-sol, 73 places de stationnement extérieures et une aire de jeux.

La résidence de la Faverolle est implantée sur la parcelle cadastrée section AK n° 604, d'une superficie totale de 25 279 m², sur laquelle sont également édifiés le groupe scolaire et le gymnase de la Plaine.

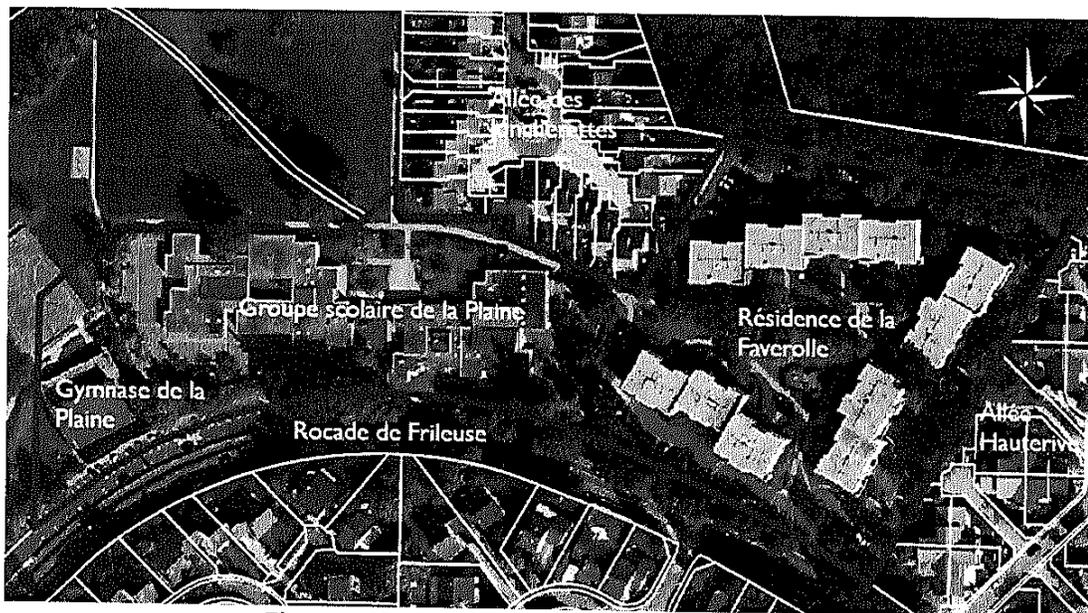


Figure 1 : Vue satellite de la parcelle AK n° 604

Elle est traversée et bordée par des liaisons douces fréquemment empruntées par les giffois pour rejoindre le groupe scolaire de la Plaine et les équipements publics attenants, vouées à être préservées.

Le tableau ci-après récapitule la composition des 4 bâtiments de cet ensemble immobilier.

	Parkings en sous-sol	Caves	Studios	T2	T3	T4	T5
Bâtiment I	32	8	4		8	16	
Bâtiment II	16	3	4	4	2	4	3
Bâtiment III	16	3	3	4	1	4	2
Bâtiment IV	24	3	13		16		
Total	88	17	24	8	27	24	5

Figure 2 : Répartition des différentes typologies de logement, parkings et caves par bâtiment



Cet ensemble immobilier est composé exclusivement de logements sociaux conventionnés, lesquels n'ont pas vocation à être conservés dans le patrimoine de la commune. Aussi, la collectivité s'est rapprochée fin 2023 du preneur à bail en vue de lui céder ce bien.

Par courrier du 19 décembre 2024, la société Seqens propose d'acquérir cet ensemble immobilier comprenant notamment 88 logements et 73 places de stationnement extérieures, au prix de 8 497 500 €.

Par courrier du 22 janvier 2025, la commune a, sous réserve de la position de son organe délibérant, donné un accord de principe sur les conditions de cession dudit bien.

Cette offre est cohérente avec l'estimation de la valeur vénale du service du Domaine, en date du 19 septembre 2024, au prix de 7 725 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

En vue de cette cession, le cabinet de géomètres-experts « Foncier experts » a établi un projet de division de la parcelle cadastrée section AK n° 604 numéroté n°S26792.



Les espaces extérieurs de la résidence relèvent soit du domaine privé soit du domaine public de la ville.

Les places de stationnement extérieures et les espaces verts qui les jouxtent, utilisées par les résidents et créées dans le cadre du permis de construire de cet ensemble immobilier, font partie du domaine privé communal, au même titre que les bâtiments collectifs et les espaces végétalisés attenants. Ils font l'objet du présent projet de cession.

S'agissant des autres espaces extérieurs, tels que la voirie, les liaisons douces inter quartiers, l'aire de jeux, ceux-ci sont rattachés au domaine public communal. A ce titre, leur déclassement constitue un préalable à leur aliénation.

Afin de mettre en œuvre les procédures liées à leur déclassement, la cession à l'euro symbolique des espaces extérieurs précités, rattachés au domaine public communal, sera proposée dans un second temps au Conseil municipal.



2. Résidence de la Faverolle – Avenant de prolongation du bail à construction

Dans l'attente de la vente des bâtiments, des places de stationnement extérieures, ainsi que des espaces verts qui les jouxtent respectivement, il convient de prolonger la durée du bail à construction en date des 6 et 7 février 1980, afin de permettre à la SA HLM Seqens de poursuivre la gestion du bien dans les mêmes conditions, en maintenant notamment le caractère social des baux consentis aux résidents.

S'agissant plus précisément des deux locaux communs résidentiels (LCR) situés aux 16 et 18 allée de la Faverolle, la commune sollicite la poursuite de la mise à disposition de ceux-ci pour ses activités à caractère social et culturel.

La commune et la SA HLM Seqens sont convenues que le bail à construction susvisé sera prolongé jusqu'à la date de cession des bâtiments, des espaces verts attenants et des places de stationnement extérieures, qui devra nécessairement intervenir au plus tard le 30 juin 2025.

En contrepartie de la prolongation du bail accordée à la SA HLM Seqens, celle-ci sera tenue de verser à la commune une redevance globale et forfaitaire de 20 000 €.



Il est proposé au Conseil municipal :

- de décider de céder la partie de l'ensemble immobilier de la résidence de la Faverolle rattachée au domaine privé de la commune, constituée des 4 bâtiments regroupant 88 logements et 88 places de stationnement en sous-sol, des bâtiments, des places de stationnement extérieures, ainsi que des espaces verts qui les jouxtent respectivement, correspondant à une surface totale d'environ 9 200 m², implantée sur une partie de la parcelle cadastrée section AK n°604, au prix de 8 497 500 €, tel que figurant en bleu sur le projet de plan de division qui sera annexé à la délibération,

- de dire que cette cession devra nécessairement intervenir au plus tard le 30 juin 2025,

- sollicite la mise à disposition des deux locaux communs résidentiels (LCR) situés aux 16 et 18 allée de la Faverolle au profit de la commune pour ses activités à caractère social et culturel,

- d'autoriser monsieur le maire, ou son adjoint délégué, à signer l'acte de transfert de propriété correspondant, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération,

- de conclure un avenant au bail à construction en date des 6 et 7 février 1980 dans les plus brefs délais, avec la SA HLM Seqens, ayant pour objet de prolonger sa durée jusqu'à la date de cession des bâtiments, des places de stationnement extérieures, ainsi que des espaces verts qui les jouxtent respectivement, de l'ensemble immobilier de la résidence de la Faverolle, en contrepartie du versement par la SA HLM Seqens à la commune d'une redevance globale et forfaitaire de 20 000 €,

- d'autoriser monsieur le maire, ou son adjoint délégué, à signer l'avenant au bail à construction et toutes pièces y afférentes,

- de dire que l'ensemble des frais notariés associés seront pris en charge par l'acquéreur, tant pour la cession que pour la prorogation du bail,

- de dire que les crédits en dépenses et en recettes seront inscrits au budget communal.

Madame NOIROT relève que la note de présentation évoque un deuxième temps de l'opération, relatif à la désaffectation du bien. Elle s'interroge sur sa temporalité.

Monsieur le maire précise à madame NOIROT qu'un bien appartenant au domaine public de la ville doit être désaffecté pour l'intégrer au domaine privé en vue d'être cédé. Dans le cas d'espèce, l'objet de la cession concerne le bâti et les places de stationnement extérieures affectées au bâti.

La désaffectation des terrains situés à l'intérieur de la résidence interviendra dans un second temps et sera proposé à l'approbation du Conseil municipal du 25 mars 2025 pour une cession devant intervenir à la fin du mois de juin 2025. Toutefois, la commune conservera dans l'espace public tout ce qui a trait aux cheminements piétons, qui permettent notamment de rejoindre l'allée des Joncherettes et le bois de Gif.

Madame NOIROT demande si Seqens a prévu de fermer la résidence à l'issue de la cession ou si elle restera ouverte à la circulation du public.

Monsieur le maire informe qu'elle ne fermera pas l'accès de la résidence et que la commune négocie le maintien de la mise à disposition par ladite société des Locaux Communs Résidentiels (LCR) que la ville met à disposition des associations. Seul le statut juridique du bâti change puisque Seqens l'acquiert en pleine propriété et maintiendra les logements sociaux. La commune doit maintenant s'attacher au découpage parcellaire en vue de la cession.

Monsieur MANIL demande à monsieur le maire si la commune sera sollicitée pour une garantie d'emprunt à Seqens. Monsieur le maire le confirme d'autant plus que la société Seqens prévoit des travaux de rénovation énergétique des immeubles lui octroyant ainsi des logements qui rentreront dans le contingent communal. Cette question devra faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal.

Monsieur MANIL se demande également si le produit de la cession de la résidence sera fléché sur une action en particulier.

Monsieur le maire lui précise que la recette engendrée par la cession ne peut pas être fléchée en tant que telle, en raison des règles de comptabilité publique qui s'imposent à la commune, mais qu'elle aidera au financement des futurs investissements sans avoir recours à l'emprunt.

Monsieur DE MONTMOLLIN s'interroge sur le maintien de la logique de flux des logements, et de savoir si elle est garantie dès à présent ou si elle est conditionnée à l'octroi de la garantie d'emprunt.

Monsieur le maire assure à monsieur DE MONTMOLLIN qu'au vu du montant des travaux prévus et des intérêts que cela représente, le bailleur social ne peut que solliciter la commune pour obtenir la garantie d'emprunt, qui lui conférera des droits sur la logique de flux des logements et des droits d'affectation. Ce n'est pas la cession qui donne, en elle-même, des droits sur la logique en flux. Par définition, pour obtenir une garantie d'emprunt, Seqens doit être propriétaire du bien pour la solliciter sur les travaux qu'ils vont initier.

Monsieur DE MONTMOLLIN demande à monsieur le maire comment la commune peut être certaine que Seqens sollicitera bien la garantie d'emprunt auprès d'elle. Celui-ci lui répond que la garantie accordée par la ville est bien plus avantageuse financièrement qu'une garantie bancaire. L'expérience montre que sur ce genre de sujet, la commune est sollicitée pour ces garanties.

S'agissant des Locaux Communs Résidentiels (LCR), monsieur DE MONTMOLLIN souhaiterait qu'une modification substantielle soit apportée à la délibération, et que le terme « Sollicite » soit remplacé par « Demande » afin d'appuyer un peu plus la volonté de la commune, ce que monsieur le maire accepte.

Monsieur DE MONTMOLLIN voudrait aussi que l'on s'assure de la disponibilité des places de stationnement extérieures pour les usagers des LCR, et qu'il n'y ait pas de sabots bloquant leur utilisation.

Monsieur le maire informe monsieur DE MONTMOLLIN qu'elles sont dédiées aux visiteurs de la résidence. Elles servent donc aussi aux LCR. Monsieur le maire insiste également sur le fait que les places extérieures au niveau du groupe scolaire ne sont pas cédées.

De plus, concernant la recette que va générer cette cession, monsieur DE MONTMOLLIN souhaiterait qu'une réflexion sur les investissements futurs soit menée collectivement, même si juridiquement il n'est pas possible de flécher cette recette.

Enfin, il déplore qu'une commission urbanisme ne se soit pas réunie en amont de ce Conseil, la commune ayant reçu la proposition d'achat de Seqens au mois de décembre 2024. Monsieur le maire lui précise qu'il n'était pas possible de le faire, car suite à cette proposition formulée en décembre, il restait à régler notamment la question de la rédaction des actes et que tous les détails de la cession n'étaient pas figés fin décembre.

Monsieur DE MONTMOLLIN considère que c'est le rôle des commissions de dialoguer et non d'entériner une décision déjà préparée.

Monsieur le maire lui expose que l'expérience prouve que la municipalité est plutôt dans le dialogue et dans l'échange sur les sujets avec les élus ne faisant partie de la majorité, qu'il n'y ait pas eu de commission n'empêche pas les discussions lors de cette séance. Effectivement, l'usage veut qu'une commission municipale se tienne avant le Conseil municipal, mais eu égard à la temporalité contrainte de l'opération, il n'était pas possible de l'organiser. Monsieur le maire rappelle que la volonté de la municipalité n'est certainement pas de court-circuiter les commissions, et qu'il est prêt à répondre à toute question relative au projet ou aux délibérations qui y sont relatives.

Le Conseil municipal approuve par 31 voix les propositions visées ci-dessus, les élus de la liste « *Le Printemps Giffois* » s'étant abstenus.



L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le maire lève la séance à vingt heures et trente minutes.

Le secrétaire de séance,

Marie-Pierre TOURNIAIRE

Le maire,

Yann CAUCHETIER