



**PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU MARDI 31 MAI 2016**

L'an deux mille seize, le trente et un mai à huit heures, le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Olivier LEBRUN, Maire, Conseiller Général des Yvelines.

**ETAIENT PRESENTS**

M. Olivier LEBRUN – Mme Pauline BILLAUDEL – Mme Béatrice BERTHOD – Mme Jane-Marie HERMANN – M. Louis LE PIVAIN - Mme Christine CARON (arrive à 8 h 10 après le vote de la délibération 1) – M. Jean-Michel ISSAKIDIS (adjoints) – M. Daniel DER HAROUTIOUNIAN – Mme Geneviève JOIE - M. Philippe GEVREY – M. Didier HOFFMANN - Mme Paola PILICHIEWICZ - Mme Marie BRENIER – Mme Christine VALLETTE - Mme Aurélie JUILLET – M. Roger LEVESQUE – Mme Emmanuelle PELE - Mme Sabine BESNARD – M. Jean-Marie LEBRETON - M. Antonin GRELE – Mme Danièle HARAN (conseillers municipaux).

**ABSENTS EXCUSES - PROCURATION**

M. Roland de HEAULME	a donné pouvoir à	Mme Pauline BILLAUDEL
M. Pascal MOSSE	a donné pouvoir à	Mme Paola PILICHIEWICZ
Mme Camille FAULQUE	a donné pouvoir à	M. Daniel DER HAROUTIOUNIAN
M. Jean BERNICOT	a donné pouvoir à	M. Olivier LEBRUN
Mme Laure COTTIN	a donné pouvoir à	Mme Béatrice BERTHOD
M. Julien BOUFFARTIGUE	a donné pouvoir à	Mme Sabine BESNARD

**ABSENTS**

Mme Marie DENAISON, M. Jérôme JEANBART, M. Antoine BEIS, Mme Fanny RUPH.

**DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

**DESIGNE** M. Olivier LEBRUN comme secrétaire de séance.

.../...

**M. LEBRUN** : « La raison principale de ce conseil réside dans le premier point qui est l'approbation de la fusion de la SARRY 78 avec la SEM YVELINES AMENAGEMENT et nous en avons profité pour intégrer les deux points suivants qui sont la vente de deux biens par la ville de Viroflay puisque nous n'allons pas faire attendre davantage les personnes qui ont fait des offres pour ces acquisitions. »

**1 - ABSORPTION PAR VOIE DE FUSION DE LA SARRY 78 PAR LA SEM YVELINES AMENAGEMENT DANS LE CADRE DE LA CESSIION DES ACTIONS DE LA SEM SARRY 78 DETENUES PAR LA VILLE DE VIROFLAY AU PROFIT DE LA SEM YVELINES AMENAGEMENT**

**M. LEBRUN** : « Nous en avons déjà parlé à un précédent conseil municipal puisque j'ai sollicité votre avis sur la cession des parts détenues par la ville de Viroflay dans la Sarry 78 à la Sem Yvelines Aménagement dans la perspective de cette fusion. Même si nous allons vendre nos parts à la fin de mois de juin, les actionnaires actuels sont sollicités pour autoriser la fusion même si, lorsque la fusion arrivera, ils ne seront plus actionnaires.

Le processus de rapprochement avance ; il a même été agrandi puisque c'est un processus de rapprochement avec deux Sem des Hauts-de-Seine pour faire une Sem d'aménagement pluri-départementale entre les Hauts-de-Seine et les Yvelines.

Vous avez eu dans les documents le projet de traité de fusion sur lequel il y a encore 2-3 éléments en jaune sur des dates ou autres qui ne sont pas encore définitives mais 99.9 % des modalités de cette fusion sont inscrites dans ce projet.

Je ne vais pas faire une synthèse de ce projet parce qu'au final ce n'est pas cela qui rapportera plus d'argent ou moins d'argent à la ville de Viroflay. Je rappelle simplement que la cession des parts de la ville de Viroflay devrait nous amener un petit peu d'argent (aux alentours de 200 ou 220 000 €) puisqu'il y aura à la fois une distribution de dividendes avant fusion et la cession des parts proprement dites de la Sarry 78 dont nous avons déjà parlé il y a quelques mois. Quelqu'un souhaite-t-il avoir des informations complémentaires sur ce projet de fusion ? »

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL

A L'UNANIMITE des suffrages exprimés

**AUTORISE** le représentant de la Ville à l'assemblée générale extraordinaire de la SEM SARRY 78 à approuver le projet de fusion annexé à la présente délibération.

**AUTORISE** le représentant de la Ville à l'assemblée générale extraordinaire à approuver en conséquence l'absorption par voie de fusion de la SEM SARRY 78 par la SEM YVELINES AMENAGEMENT et la transmission universelle corrélative du patrimoine de la SARRY 78 à YVELINES AMENAGEMENT.

**DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

.../...

**2 - VENTE DE 2 BIENS DU DOMAINE PRIVE DE LA VILLE : PROPRIETE SITUEE 1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE, CADASTREE AE 240**

**3 - VENTE DE 2 BIENS DU DOMAINE PRIVE DE LA VILLE : PROPRIETE SITUEE 14 RUE SAINTE-GENEVIEVE, CADASTREE AH 239**

**M. LEBRUN** : « Il s'agit là de la cession du bien situé place du Général de Gaulle donc juste en face de la mairie, ancienne Caisse des Ecoles qui a été ensuite le CCAS et dont nous n'avons plus l'utilité depuis quelques années maintenant. Plutôt que de laisser un bien se dégrader, nous avons choisi de le céder.

Pour ces deux biens, celui de la Place de Gaulle et celui de la rue Sainte-Geneviève, le processus a été le suivant nous avons fait un appel à candidatures de la part de certaines agences immobilières, c'est-à-dire que nous avons lancé un marché à certains agences immobilières de Viroflay et même à l'extérieur de Viroflay et nous avons retenu 5 agences viroflaysiennes et 1 parisienne qui étaient chargées, avec un mandat, de vendre ces 2 biens. Pourquoi sommes-nous passés par une agence ? C'était plus simple et cela évitait que nous fassions visiter le bien nous-mêmes car nous ne sommes pas des professionnels de l'immobilier et dans le mandat, nous avons fait faire ce que vous avez dans vos dossiers à savoir une évaluation par les Domaines puisque tout bien acquis ou vendu par une collectivité doit passer par une estimation des Domaines.

Les Domaines ont fixé le prix de 400 000 € par la place du Général de Gaulle et 550 000 € pour la rue Sainte-Geneviève. Il y a eu quelques débats avec les agences mais nous avons bien précisé qu'il s'agissait de prix planchers. Certaines agences ont affiché ce prix des Domaines ce qui fait que les gens se sont dits que c'était une belle affaire mais vu le process et vu la façon dont les agences ont réagi, je pense qu'elles ont bien fait comprendre aux acquéreurs potentiels que le prix plancher était bien un prix plancher. Plusieurs personnes ont fait jusqu'à 3 offres !

13 personnes ont fait des offres soit au total 16 offres à des prix différents pour la place du Général de Gaulle.

Pour la rue Sainte-Geneviève, 24 offres ont été faites avec des prix assez différents les uns des autres.

Sur les critères de choix, je vais en parler un peu puisqu'ils font partie des différents éléments. Evidemment, concernant le prix, vous connaissez le fait que l'on ne croule pas forcément sous l'argent dans les années à venir et il n'était pas question non plus de brader des biens de la ville car une fois qu'ils sont vendus, ils ne sont plus à nous. D'autre part, si nous ne vendons pas suffisamment cher ou si nous vendons trop peu cher, il est possible qu'un acquéreur puisse faire une plus-value relativement rapidement derrière s'il fait des travaux pour revendre après. Ce n'est donc pas l'objet de cette transaction car c'était plutôt d'avoir un projet familial, quelqu'un qui ait l'intention de s'installer en famille dans l'un et l'autre des biens. Quelques promoteurs se sont intéressés au sujet même ici : une personne ici a proposé de découper le bien de la Place de Gaulle en 4 lots différents pour faire 4 petits studios j'imagine et ce n'était pas du tout le sujet de ce projet tel que nous pouvions l'imaginer. Des promoteurs se sont proposés aussi pour la rue Sainte-Geneviève qui offrait un certain potentiel.

Le prix était donc un élément important. Les différents candidats ont fait des offres avec des courriers de motivation parfois assez originaux, parfois plus classiques mais cela permettait aussi de voir l'intérêt que présentaient les offres et le projet sous-jacent.

La question importante aussi, étant donné que c'est la ville qui vend, c'est la disponibilité des fonds pour l'acquisition.

.../...

Là aussi, nous passons ce point en conseil municipal et si nous vendons un bien et que les personnes se voient refuser leur prêt par la banque, cela nous obligerait derrière à repasser un conseil municipal pour désigner de nouveau quelqu'un. Nous sommes donc dans une procédure un peu complexe à mettre en œuvre et nous avons donc aussi regardé cette question des accords de banque et de la disponibilité des fonds.

Le choix n'a pas été facile ; il a été discuté entre 5 personnes et la difficulté résidait dans le fait que lorsque nous sommes élus nous connaissons du monde à Viroflay ; il fallait donc faire en sorte que personne ne puisse dire qu'il y avait eu du favoritisme. Nous avons essayé d'être les plus objectifs possible sur cette décision.

Je vais donc annoncer qui va être acquéreur de ces biens. Nous passerons par la procédure suivante : nous informerons l'agence immobilière qui a présenté l'une et l'autre personne, et c'est elle qui informera les personnes ayant fait des offres, autant celles qui ont été retenues que les autres.

Pour le bien de la place du Général de Gaulle, c'est une famille viroflaysienne qui a été choisie, pour un montant de 480 000 € net vendeur soit 500 000 € frais d'agence inclus ; il s'agit de Monsieur et Madame Benoît DARDEL, présentés par l'agence Click & Biens, jeune agence viroflaysienne et pour le bien de la rue Sainte-Geneviève présenté par l'agence Era, il s'agit de Monsieur et Madame Guedj pour un prix de 750 000 € frais d'agence inclus.

Je sais que cette annonce fera des déçus mais effectivement, lorsque nous avons autant d'offres, il est toujours difficile de satisfaire tout le monde.

Dès aujourd'hui les agences Click & Biens et Era seront informées pour que la procédure puisse se poursuivre et que nous puissions signer la vente avec le notaire d'ici à l'été en tout cas le plus rapidement possible car chacun est pressé que cela se réalise. Je vous rappelle que ces 2 biens étaient déjà au budget 2015 en tant que recettes mais nous n'avions pas trouvé la procédure qui permettait de le faire. »

**M. LEBRETON** : « Il nous est demandé de ratifier un choix en ne nous donnant que le nom du vainqueur ! Or, il est impossible de se prononcer sur ce choix si nous ne connaissons pas au moins les quelques meilleures offres ; pouvons-nous nous présenter un tableau avec les montants ?

Deuxième chose : quel était le délai de réponse à cet appel d'offres ? »

**M. LEBRUN** : « Nous avons fixé un délai relativement long aux agences et à un moment donné, nous avons annoncé aux agences, une semaine ou 10 jours avant, que le délai s'achevait le 9 mai inclus.

Je ne vous donnerai pas les noms mais je peux vous donner les montants des offres qui ont été proposées :

- une à 480 760 €
- une à 462 000 €
- une à 435 000 €
- une à 433 000 €

après, cela descendait jusqu'à 390 000 € avec une 2<sup>e</sup> offre derrière qui était à 400 000 €.

Pour le 2<sup>e</sup> bien :

- première offre à 800 000 € par un promoteur qui conditionnait son offre à l'obtention du permis de construire,
- une seconde à 730 000 €
- une troisième à 725 000 €
- une quatrième à 705 000 €

nous descendions jusqu'à 529 000 €.

.../...

**M. LEBRETON** : sans micro – intervention inaudible

**M. LEBRUN** : « Je vous l'ai indiqué tout à l'heure. En fait, à la fois la question du prix mais cela se joue à 5 000 € près, la question du projet défini dans le courrier, parfois même au travers de plusieurs courriers ou mails. Ceci permettait d'essayer de peser un peu le projet comme de savoir si les acquéreurs avaient des enfants, jeunes, plus âgés. Le choix a été un peu complexe je dois l'avouer pour le second bien en tout cas. Pour le premier cela a été plus simple.

Les dates des offres ont également été prises en compte ; nous avons tenu compte de cela comme dans une agence immobilière où l'on tient compte de la date, voire de l'heure d'arrivée des offres. Nous avons eu des offres qui sont arrivées à une date et à un certain prix ; une sorte de surenchère a pu se faire, la plus « intéressante » ayant été produite relativement tardivement mais néanmoins dans les délais. La question du financement est aussi intervenue.

Ce sont ces éléments, que j'avais déjà donnés en introduction, qui nous ont fait choisir les deux acquéreurs en question. »

**Mme HARAN** : « Vous avez dit tout à l'heure avoir été à peu près 5 personnes pour choisir ces dossiers. Pouvez-vous nous dire qui elles étaient ? »

**M. LEBRUN** : « Il s'agissait d'un jury composé d'élus de la majorité viroflaysienne. Certains étaient intéressés par le dossier mais m'ont signalé connaître des acquéreurs et ont donc choisi de ne pas faire partie de ce jury.

Le but était de connaître le moins de personnes possible. Dans les 35 offres qui ont été reçues, je connaissais moi-même au moins une dizaine ou une quinzaine de personnes, même extérieures habitant Versailles. Cela était donc assez compliqué et c'est pour cette raison que je me suis entouré de personnes qui pouvaient avoir une vision la plus objective possible. J'ai dit que c'était quelque chose de pas facile et si nous relançons l'opération, peut être que nous le ferions différemment, je ne sais pas. Les fois précédentes, nous faisons des ventes à la bougie, ce qui n'est pas facile non plus puisqu'il s'agit d'une vente aux enchères et là, pour le coup, nous n'avons pas de projet derrière. Les promoteurs, dans ce cas, peuvent mettre beaucoup plus sur un projet qui n'est plus du tout celui que nous avons envisagé au départ à savoir plutôt familial que promotionnel. »

**M. LEBRETON** : « Il est assez difficile de juger de la pertinence du choix puisque manifestement il y a des critères, que vous avez certes énumérés, mais dont nous ne pouvons pas juger puisque nous ne connaissons pas le détail des offres. Ce qui est un peu dommage c'est que nous n'avez pas invité au moins un des représentants des groupes d'opposition ce qui aurait permis de lever tout doute sur la façon dont le choix a été fait. Comme il est fait dans les autres commissions où il y a des représentants de l'opposition ce qui permet de poser les questions en commission avant que les choix ne soient arrêtés. Car, là nous sommes un peu mis devant un fait accompli sans pouvoir vraiment juger de la différence entre l'offre à 730 000 € et celle à 725 000 €... »

**M. LEBRUN** : « Je ne vois pas ce qui peut y avoir comme doute. Alors, ce que je vous propose c'est que les dossiers sont là et vous pouvez venir les consulter. Après, les choix n'étaient pas faciles et il y a peut-être un choix qui s'est plus imposé par rapport à un autre. Je vous propose donc de venir les voir à l'issue de ce conseil municipal.

.../...

Je m'adresse aux élus bien sûr car les dossiers contiennent des éléments et des données personnels mais les élus peuvent venir voir les dossiers s'ils le souhaitent à l'issue de ce conseil. En tout cas sur les dossiers qui vous paraissent devoir être mis en regard les uns avec les autres... Ainsi le doute sera-t-il peut-être levé, si doute il y a. Je vous signale que les deux acquéreurs sont viroflaysiens ce qui n'a pas été forcément un critère de choix. »

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL

Pour                    20 voix

Abstention            2

**DECIDE** la cession du bien situé 1 place du Général de Gaulle à Viroflay, cadastré AE 240, à M et Mme Benoît DARDEL demeurant 2 rue Joseph Bertrand à Viroflay, pour un montant de 500 000 € frais d'agence inclus soit 480 760 € net vendeur (quatre cent quatre-vingt mille sept cent soixante euros).

**AUTORISE** le Maire à signer tout acte, administratif ou notarié, à intervenir ainsi que tout document se rapportant à la bonne exécution de la présente délibération.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL

Pour                    18 voix

Abstention            4

**DECIDE** la cession du bien situé 14 rue Sainte Geneviève à Viroflay, cadastré AH 239, à M. et Mme Emmanuel GUEDJ demeurant 10 rue Sainte Geneviève à Viroflay, pour un montant de 750 000 € frais d'agence inclus, soit 725 000 € net vendeur (sept cent vingt-cinq mille euros).

**AUTORISE** le Maire à signer tout acte, administratif ou notarié, à intervenir ainsi que tout document se rapportant à la bonne exécution de la présente délibération.



**COMPTE RENDU DES DECISIONS DU MAIRE DEPUIS LA DERNIERE SEANCE  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2016 EN APPLICATION DE L'ARTICLE  
L.2122.22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
EN VERTU DE LA DELIBERATION DU 29 MARS 2014**

- **7 avril 2016**
  - Avenant n° 4 à la création de la régie d'avances paiement des dépenses du service financier de la Ville de Viroflay
  - Location de l'auditorium
  
- **8 avril 2016**
  - Tarification pour le voyage annuel des séniors
  
- **11 avril 2016**
  - Abrogation de la décision DAC 2016-49
  - Location du Pavillon d'Elvire (6)
  
- **12 avril 2016**
  - Location du Pavillon d'Elvire
  
- **13 avril 2016**
  - Signature d'une convention de mise à disposition du stade des Bertissettes le dimanche 1<sup>er</sup> mai 2016 pour la tenue d'une manifestation sportive
  
- **14 avril 2016**
  - Contrat de cession concernant des prestations artistiques lors de la fête de la ville des 17, 18 et 19 juin 2016 (2)
  
- **18 avril 2016**
  - Location de la salle Puyade (2)
  - Location de la salle Juliette
  - Location de la salle Dunoyer de Segonzac
  
- **21 avril 2016**
  - Location du Pavillon d'Elvire (4)
  
- **2 mai 2016**
  - Convention d'adhésion au service de paiement en ligne des recettes publiques locales – TIPI
  - Contrat de cession concernant des prestations artistiques lors de la fête de la ville des 17, 18 et 19 juin 2016
  
- **11 mai 2016**
  - MAPA 16 VO 03 : travaux de réaménagement de la voirie rue Madeleine et rue de la Tuilerie
  
- **12 mai 2016**
  - Location du Pavillon d'Elvire (3)

.../...

- 24 mai 2016
  - Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France sur la parcelle cadastrée AH 157 sise 154 avenue du Général Leclerc appartenant à Mme Laurence PERETTI