



CHILLY-MAZARIN

Accusé de réception en préfecture  
091-219101615-20220214-D221402-5TER-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2022  
Date de réception préfecture : 02/03/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU LUNDI 14 FEVRIER 2022**

**Nombre de membres**

**en exercice : 35**

**Présents : 24**

**Représentés : 10**

**Excusée : 1**

**Absent : /**

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze février à vingt heures, le Conseil Municipal de CHILLY-MAZARIN, dûment convoqué par la Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Rafika REZGUI, Maire.

**PRÉSENTS :** MME REZGUI, Maire, M. LACAMBRE, MME GY, M. PROPONET, MME LOYAU, M. CRUSE, MME GREMION, M. JANUS, MME RICCIARELLI, M. DELIANCOURT, MME LE PALUD, ADJOINTS ; MM. SERRES, HAMONIC, MMES BOUGE, MICHON, YENKETRAMDOO, MM. PAUDELEUX, RICCARDI, POLICE, MME HADJIAT ; M. RIBEIRO-CAPITAO, MME LACARRIERE-FARGES, M. RODRIGUES, MME BERNIER FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

**REPRÉSENTÉS :**

MME NAOUM-GHAZIEFF ..... POUVOIR A M. LACAMBRE

M. SOUSA ..... POUVOIR A M. CRUSE

MME MORIEZ ..... POUVOIR A MME MICHON

M. BOUKOUNA ..... POUVOIR A MME REZGUI

M. DEBBI ..... POUVOIR A M. JANUS

M. FERYN ..... POUVOIR A MME GY

MME TERRINE ..... POUVOIR A MME YENKETRAMDOO

M. BOUCHE ..... POUVOIR A MME LACARRIERE-FARGES

MME LEANZA ..... POUVOIR A M. RIBEIRO-CAPITAO

M. LEBAS ..... POUVOIR A MME BERNIER

**EXCUSÉE :** MARTINE CINOSI-GIRARD

**ABSENT :**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Kenza HADJIAT ayant obtenu l'unanimité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**D221402-5**

Bilan de la politique foncière de la commune : années 2016 à 2021.

**OBJET : BILAN DE LA POLITIQUE FONCIERE DE LA COMMUNE : ANNEES 2016 A 2021.****RAPPORTEUR : CHRISTIAN PROPONET****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

L'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales prévoit que dans les communes de plus de 2 000 habitants, le conseil municipal délibère chaque année sur le bilan des acquisitions et des cessions opérées sur le territoire de la commune. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

Or, ce bilan n'a plus été rédigé ni présenté depuis le bilan de la politique foncière 2015, soumis au conseil municipal du 5 juillet 2016. Plusieurs opérations immobilières ont eu lieu au cours des années 2016 à 2021, c'est pourquoi ce bilan porte sur la politique foncière de la commune ces six dernières années.

En mars 2016, la commune a décidé l'acquisition de 1 480 m<sup>2</sup> de bureaux sur quatre plateaux de l'immeuble Signal, sis 31, avenue Pierre Brossolette et de 51 places de parking, pour 910 000 € (Délibération n° D160803-2 du 8 mars 2016).

En avril 2017, la commune a accordé une servitude à un administré demeurant au 59, avenue Charles de Gaulle, qui avait obtenu l'autorisation de diviser son terrain en deux lots et de construire sur un des lots qui ne disposait pas d'accès à la voie publique. Le conseil municipal a donc autorisé le déclassement du domaine public d'une bande de terrain d'une surface de 3 m<sup>2</sup> pour accorder un accès desservant le terrain en question par institution d'une servitude de passage sur cette parcelle (Délibération n° D171304-8 du 13 avril 2017).

En septembre 2017, le conseil municipal a délibéré pour l'incorporation dans le domaine communal d'une parcelle de 232 m<sup>2</sup>, rue de la Fontaine-Augère. Cette bande de terrain a été déclarée bien sans maître par la préfecture, au motif que les contributions foncières n'avaient pas été acquittées depuis plus de trois ans et qu'aucun propriétaire n'était connu ou ne s'était fait connaître après la publication de l'arrêté préfectoral constatant la situation de ce bien. Il s'agissait en fait d'un terrain appartenant au ministère de l'équipement, affecté à l'autoroute en tant que dépendance nécessaire à son accès. En effet, les terrains acquis par l'État pour la construction d'une autoroute sont affectés à la réalisation d'un ouvrage déclaré d'utilité publique en vue du fonctionnement d'un service public et sont exonérés de taxe foncière. De ce fait, la commune est devenue propriétaire d'un terrain appartenant à l'Etat et affecté au service public et qui était donc en principe incessible et insaisissable (Délibération n° D172809-4 du 28 septembre 2017).

En mai 2018, la commune a décidé la cession pour 415 000 € de onze bureaux administratifs en rez-de-chaussée et d'un local commercial sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol) situés au 1, rue verte et affectés antérieurement à la Direction des services techniques (Délibération n° D182405-10 du 24 mai 2018).

En juillet 2019, la commune a cédé à la société Immobilière 3F des parcelles de terrain d'une superficie totale de 1 097 m<sup>2</sup>, situées au 35, 37 et 39 avenue Mazarin et 29, rue François Mouthon. La commune avait donné en 1984 ces parcelles à bail emphytéotique à la société HLM Aedificat, absorbée depuis par Immobilière 3F, pour la construction de six maisons destinées à la location. En 2018, la société Immobilière 3F a entrepris de faire bénéficier les locataires concernés de l'accession sociale à la propriété et a sollicité la commune afin d'acquérir la propriété du terrain et des constructions. Le prix de cession a été fixé à 594 000 € (délibération n° D190407-1 du 4 juillet 2019).

En revanche, une opération autorisée par le conseil municipal a été abandonnée.

Par délibération du 24 mai 2016, modifiée le 2 novembre 2016, le conseil municipal a autorisé la signature d'une promesse de vente de parcelles communales à la société EIFFAGE IMMOBILIER pour la construction de 244 logements. Il s'agissait de terrains communaux sis rue Auguste Blanqui, chemin

des Chardonnerets et rue Pierre Mendès France, de l'ex-bâtiment de la MJC, détruit par la municipalité, du Centre technique municipal, d'une partie du parking public et des installations sportives de l'amicale bouliste.

Accusé de réception en préfecture  
031-219101615-20220214-D221402-5TER-DE  
Date de réception en préfecture : 02/03/2022

Le 23 février 2017, Monsieur Jean-Paul Beneytou, maire de Chilly-Mazarin à cette époque, a proposé au conseil municipal d'abroger les délibérations précitées, dont certaines dispositions étaient illégales, et le conseil municipal a adopté une délibération destinée à tenir compte de la réduction du projet à 219 logements, du fait du refus des propriétaires riverains de participer à cette opération immobilière. Le 18 mai 2017, le maire présentait une nouvelle délibération pour l'autoriser à signer un avenant à la promesse de vente afin de supprimer la prise en charge par Eiffage de travaux incombant à la commune, prise en charge illégale au regard des règles des marchés publics. Le conseil a ensuite pris une nouvelle délibération le 21 décembre 2017, afin d'ajuster le calendrier de réalisation des opérations. Enfin, le 20 septembre 2018, le conseil a approuvé, à la demande du maire, une nouvelle délibération, afin de tenir compte de la réalisation d'une étude environnementale demandée par les services de l'Etat.

Finalement, la municipalité précédente a renoncé et a informé le 3 janvier 2020 la société Eiffage de l'abandon de ce projet. Cette société demande aujourd'hui devant les tribunaux, 569 323 € d'indemnisation du préjudice qu'elle estime avoir subi. La délibération qui approuvait cette promesse de vente a été depuis annulée par le tribunal administratif de Versailles, le 1<sup>er</sup> avril 2021. (Délibérations des 24 mai 2016, 2 novembre 2016, 23 février 2017, 18 mai 2017, 21 décembre 2017 et 20 septembre 2018).

En revanche une cession, décidée et notifiée par l'ancien maire, Monsieur Jean-Paul Beneytou, n'est pas reprise dans le tableau ci-joint. En effet, le 25 mars 2016, M. Beneytou a notifié, à une entreprise privée qu'il lui cédait gratuitement, un délaissé de la route départementale 120. Or, non seulement une telle cession ne peut intervenir sans l'évaluation des services du domaine de l'Etat, sans autorisation de l'assemblée délibérante et sans transcription des titres de propriétés, mais surtout nul ne peut céder un bien dont il n'est pas propriétaire : le maire ne pouvait donc céder un terrain départemental. Par conséquent, cette décision, qui relève manifestement d'un excès de pouvoir, n'a aucune valeur légale et n'est pas mentionnée dans le tableau ci-joint.

En conséquence, il est donc demandé au Conseil Municipal de prendre acte du tableau retraçant les opérations immobilières susvisées.

**Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur :**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et, notamment ses articles L. 2241-1 et L. 2241-2 relatifs aux opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales,

**VU** la délibération n° D160803-2 du 8 mars 2016 relative à l'acquisition de plusieurs plateaux de bureaux situés au 31 avenue Pierre-Brossolette à Chilly-Mazarin,

**VU** la délibération n° D171304-8 du 13 avril 2017 relative à la désaffectation, au déclassement et à l'institution d'une servitude de passage sur une portion de terrain appartenant à la ville de Chilly-Mazarin au droit du lot B issu de la division du terrain initial sis 59 rue Charles de Gaulle, cadastre AH 333 de 546 m<sup>2</sup> de contenance et situé dans la zone UH du PLU, appartenant à un administré pour la création d'une entrée charretière,

**VU** la délibération n° D172809-4 du 28 septembre 2017 relative à l'incorporation dans le domaine communal du bien sans maître sis rue de la Fontaine-Augère cadastré AK 154 et d'une surface de 232 m<sup>2</sup>,

**VU** la délibération n° D182405-10 du 24 mai 2018 relative à la désaffectation et au déclassement d'un immeuble de bureaux administratifs appartenant à la ville de Chilly-Mazarin sis rue verte et situé dans la zone UAa du plan local d'urbanisme,

**VU** les délibérations n° D162405-7 du 24 mai 2016, n° D160211-1 du 2 novembre 2016, n° D172302-4 du 23 février 2017, n° D171805-4 du 18 mai 2017, n° D172112-2 du 21 décembre 2017 et n° D182009-

2 du 20 septembre 2018 relatives à une promesse de vente à la société Eiffage pour un projet rue Pierre Mendès France,

Accusé de réception en préfecture  
091-219101615-20220214-D221402-STER-DE  
091-219101615-20220214-D221402-STER-DE  
Date de réception préfecture : 02/03/2022

**VU** la délibération n° D190407-1 du 4 juillet 2019 relative à la cession de parcelles de terrains sises 35-39 avenue Mazarin et rue François-Mouthon à la société immobilière 3F : autorisation de la cession et de la signature de l'acte de vente,

**VU** l'avis de la commission Urbanisme, transition écologique, aménagement urbain et mobilités du 8 février 2022,

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de dresser un bilan annuel des opérations immobilières réalisées par la commune, mais que, ce bilan n'ayant pas été présenté depuis 2016, est exceptionnellement pluriannuel,

### **D É L I B È R E**

**ARTICLE UNIQUE : DONNE ACTE**, sans observations, de la présentation faite des tableaux récapitulatifs ci-annexés, des opérations immobilières effectuées au cours des exercices 2016 à 2021.

**Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.**

**Suivent les signatures.**

**Extrait certifié conforme.**

**Chilly-Mazarin, le 14 février 2022**



**La Maire,  
Rafika REZGUI**

BILAN DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES ANNEES 2016 A 2021 DE CHILLY-MAZARIN

Accusé de réception en préfecture  
091-219101615-20220214-D221402-5TER-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2022  
Date de réception préfecture : 02/03/2022

Propriétaire cédant	Localisation	Contenance	Références cadastrales	Montant de l'acquisition	Délibération	Commentaires
SADAGIPIY	31 avenue Pierre Brossolette CHILLY-MIIN	Lot 3012 ➤ 67,5 m² de bureaux	Section AH 431 et 433	120 000 €	D160803-2 du 8 mars 2016	Acquisitions pour la création d'une Cité administrative
		Lot 3093 ➤ place de stationnement 1 412,50 m² comprenant : ➤ Bureaux répartis sur 4 niveaux ➤ Des locaux techniques ➤ Des sanitaires ➤ 50 places de stationnements situés en sous-sol		790 000 €		
Inconnu	Chemin de la Fontaine Augère CHILLY-MIIN	232 m²	AK 154	Gratuit	D172809-4 du 28 septembre 2017	Incorporation d'un bien sans maître
TOTAL ACQUISITIONS			910 000 €			

**BILAN DES ETATS DES CESSIONS IMMOBILIERES ANNEES 2016 A 2021 DE CHILLY-MAZARIN**

Propriétaire cédant	Localisation	Contenance	Références cadastrales	Montant de l'acquisition	Délibération	Commentaires
Commune de Chilly- Mazarin	59 avenue Charles de Gaulle Chilly-mazarin	Parcelle de 3 m <sup>2</sup> pour un accès piétons, véhicules et réseaux EU-EP et divers	AH 333 de 545 m <sup>2</sup>	Gratuit	D171304-8 du 13 avril 2017	Désaffectation, déclassement et institution d'une servitude de passage -- Lot B - Création d'une entrée charretière
Commune de Chilly- Mazarin	1 rue Ollivier Beauregard Place de l'Eglise Rue Verte Chilly-Mazarin	<u>Lot 1099</u> Au rdc du bâtiment B, un local à usage de bureaux administratifs comprenant : accueil ➤ 11 bureaux, couloir, WC, ➤ 2 loggias, terrasse	AE 33	415 000 €	D182405-10 du 24 mai 2018	Cession à Madame Céline Huguenin pour la création d'un cabinet médical
		<u>Lot 1008</u> Un local commercial sur 2 niveaux : Au sous-sol : local réserve Au rdc : local commercial avec escalier privatif				
Commune de Chilly- Mazarin	35, 35bis, 37, 37bis, 39 et 39 bis avenue Mazarin 29 rue François Mouthon Chilly-Mazarin	1 097 m <sup>2</sup> de terrain nu, contenant six maisons de ville construites par le bailleur social	AE 240 à AE 248	594 000 €	D190407-01 du 4 juillet 2019	Cession des terrains à Immobilière 3F, déjà propriétaire du bâti

<b>TOTAL CESSIONS</b>	<b>1 009 000 €</b>
-----------------------	--------------------

Accusé de réception en préfecture  
091-219101615-20220214-D221402-5TER-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2022  
Date de réception préfecture : 02/03/2022