CONSEIL MUNICIPAL DU 6 OCTOBRE 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE 6 OCTOBRE, A DIX-NEUF HEURES, les membres composant le Conseil Municipal de la ville de Bourg-la-Reine, dûment convoqués à domicile, individuellement et par écrit par le Maire, le 30 septembre 2025, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de vingt-sept, sous la présidence de Monsieur DONATH, Maire, à la salle du Conseil Municipal, à la Mairie.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. DONATH, Maire, Mme SPIERS, M. MELONE, Mme LANGLAIS, M. ANCELIN, Mme SAUVEY, M. EL GHARIB, Mme LE JEAN, M. NICOLAS, Mme COURTOIS, Adjoints, Mme FERNAND-DETRIE, M. RUPP, M. HOUERY, M. LACOIN, Mme BARBAUT, M. LEGENDRE, Mme CORVEE-GRIMAULT, Mme DANWILY, Mme AWONO, Mme NED, M. GELARDIN, Mme ANDRIEUX, M. BOREL-MATHURIN, M. DEL, Mme CŒUR-JOLY, Mme LEFEUVRE, M. HERTZ, Conseillers, formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-cinq.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. KERVEILLANT par M. MELONE
M. HAYAR par M. DONATH
Mme BROUTIN par M. HERTZ
M. BONAZZI par M. DEL
Mme MAURICE par Mme CŒUR-JOLY

ÉTAIENT ABSENTS :

M. SIMONIN
M. LETTRON

Présents ou représentés à l'ouverture de la séance : 32

Mme CLISSON-RUSEK, absente à l'ouverture, arrive à 19 heures 25
M. HAYAR, absent à l'ouverture, arrive à 19 heures 34 et révoque son pouvoir

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du secrétaire de séance

2. Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 2 juillet 2025

AFFAIRES GÉNÉRALES

3. Approbation de la restitution de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » à la commune du Plessis-Robinson par l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et de la modification de la zone géographique concernée par le transfert de cette compétence

URBANISME

4. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 176101 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Vilogia, Société Anonyme d'HLM pour l'opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon et de la

convention de réservation d'un logement dans ledit programme, au titre de la garantie d'emprunt de la commune pour cette opération

5. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 172335 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Seqens dans le cadre de l'opération de construction 4-6 Villa Maurice et de la convention de réservation de 3 logements dans ledit programme, au titre de la garantie d'emprunt de la commune pour cette opération

6. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 175917 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Seqens, Société Anonyme d'HLM pour la réhabilitation de 12 logements situés au 20-22-24 rue Léon Bloy

7. Approbation de deux conventions de réservation, de 3 logements et 2 logements dans le programme de logements sociaux de la société I3F, sur un terrain sis 5 avenue Galois, respectivement au titre de la garantie d'emprunt de la commune et de l'attribution d'une subvention pour cette opération

8. Approbation du projet de cession du lot de volume 1 du projet d'EDDV assis sur la parcelle cadastrée section S n° 256, sis 12 rue de la Fontaine Grelot / 33 rue du Petit Chambord, au profit de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

DÉVELOPPEMENT DURABLE

9. Approbation de la convention entre la ville de Bourg-la-Reine et le CAUE des Hauts-de-Seine relative à une mission de concertation et de co-conception en vue de la végétalisation et de la désimperméabilisation de la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot

10. Approbation du contrat à conclure avec l'éco-organisme relatif à la prévention et au nettoyage des mégots de cigarettes abandonnés, dans le cadre de la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP)

SOCIAL

11. Approbation de la convention d'organisation d'un séjour intercommunal du quartier des Blagis – Octobre 2025

12. Approbation de l'attribution d'une subvention exceptionnelle à l'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis (ADIB)

FINANCES

13. Approbation de la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités

RESSOURCES HUMAINES

14. Approbation de la convention cadre relative aux prestations de prévention, de santé et d'action sociale au travail entre la Ville et le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France

15. Approbation de l'autorisation de recrutement de vacataires

16. Approbation du recours à des contrats d'apprentissage

17. Approbation de la mise à jour des emplois permanents de la Ville

oooooooooooooooooooooo

18. Compte-rendu des décisions prises par le Maire à l'intersession dans le cadre de la délégation de pouvoirs votée par le Conseil Municipal

oooooooooooooooooooooo

QUESTIONS DIVERSES

oooooooooooooooo

Monsieur le Maire : Bonsoir Mesdames et Messieurs, chers conseillers, chers collègues. Je vous propose de démarrer ce Conseil Municipal.

Monsieur le Maire annonce les pouvoirs.

1. Désignation du secrétaire de séance

Monsieur le Maire propose d'élire le secrétaire de séance et demande s'il y a des candidats.
Monsieur BOREL-MATHURIN se porte candidat.
Aucune autre candidature n'étant proposée, Monsieur le Maire propose de passer au vote.
Monsieur BOREL-MATHURIN est élu secrétaire de séance, à l'unanimité.

Monsieur le Maire : Merci beaucoup. Je constate que le quorum est atteint et que le Conseil peut démarrer.

2. Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 2 juillet 2025

Monsieur le Maire : Je vous propose de continuer avec le point suivant à l'ordre du jour, l'approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 2 juillet dernier, pour lequel l'Administration n'a pas reçu de remarques. Y a-t-il des remarques en séance ? Je n'en vois pas.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 32
Pour : 32
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

AFFAIRES GÉNÉRALES ***Rapporteur : Patrick DONATH***

3. Approbation de la restitution de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » à la commune du Plessis-Robinson par l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et de la modification de la zone géographique concernée par le transfert de cette compétence

Monsieur le Maire présente le rapport

Par une délibération du Conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (VSGP) en date du 6 juillet 2023, il avait été proposé un transfert de compétence facultatif pour la « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » dans un territoire déterminé. La ville de Bourg-la-Reine n'a pas procédé à ce transfert. Les communes de Clamart et du Plessis-Robinson l'ont accepté.
Par un courrier en date du 15 juillet 2025, reçu en mairie le 17 juillet 2025, le président de VSGP a informé la Ville que, par une délibération du Conseil de territoire en date du 24 juin 2025, VSGP a approuvé la restitution de la compétence susmentionnée à la commune du Plessis-Robinson. Par voie de conséquence, la zone géographique concernée par ce transfert de compétence facultatif a été réduite.
Conformément à l'article L. 5211-17-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'ensemble des communes membres de VSGP doivent se prononcer sur la restitution d'une compétence dans les conditions requises pour la création de l'établissement territorial, dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la délibération du Conseil de territoire de VSGP. La restitution de cette compétence est envisagée à compter du 1er novembre 2025.
Il est par ailleurs précisé que si les communes ne délibèrent pas dans les 3 mois suivant la réception de la délibération de VSGP, leur silence vaudra refus de la restitution de la compétence à la commune du Plessis-Robinson. L'absence de réponse vaut rejet de cette proposition.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la restitution de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » à la commune du Plessis-Robinson par l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et, par voie de conséquence, la modification de la zone géographique concernée par le transfert de cette compétence.

A défaut de questions, **Monsieur le Maire** propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 32
Pour : 28
Contre : 0
Abstention : 4 (M. DEL, M. DEL pour M. BONAZZI, MME CŒUR-JOLY, MME CŒUR-JOLY pour MME MAURICE)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5211-17-1,
VU la délibération n° CT2023/060 de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris en date du 6 juillet 2023 approuvant et proposant aux communes le transfert à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris de la compétence « création et d'exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » dans la zone géographique décrite en annexe de la délibération susvisée,
VU la délibération n° CT2025/053 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris en date du 24 juin 2025,
VU la zone géographique concernée par le transfert de compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » annexée à la présente délibération,
VU le courrier en date du 15 juillet 2025 du Président de Vallée Sud-Grand Paris demandant à la ville de Bourg-la-Reine de se prononcer sur la restitution à la commune du Plessis-Robinson de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid »,

CONSIDERANT que la ville de Bourg-la-Reine ne fait pas partie de la zone géographique concernée par le transfert de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » et n'a donc pas procédé à ce transfert,
CONSIDERANT que les communes de Clamart et du Plessis-Robinson ont procédé à ce transfert,
CONSIDERANT la volonté de restitution de la compétence à la commune du Plessis-Robinson,
CONSIDERANT que chaque commune membre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération du Conseil de territoire, pour se prononcer sur une restitution de compétence,
CONSIDERANT que le transfert de compétence « création et d'exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » est facultatif,
CONSIDERANT que si la majorité requise des communes membres de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris donne un avis favorable à la restitution de la compétence à la commune du Plessis-Robinson, elle entrera en vigueur le 1er novembre 2025,

Après en avoir délibéré,

Article 1 : Approuve la restitution de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » à la commune du Plessis-Robinson par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.
Article 2 : Approuve la modification de la zone géographique concernée par restitution de la compétence « création et exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid ».
Article 3 : Précise que sous réserve de l'accord des communes membres dans les conditions prévues à l'article L. 5211-17-1du CGCT, la restitution de ladite compétence à la commune du Plessis-Robinson sera effective au 1er novembre 2025.

URBANISME ***Rapporteurs : Isabelle SPIERS / Anne SAUVEY***

4. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 176101 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Vilogia, Société Anonyme d'HLM, pour l'opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon et de la convention de réservation d'un logement dans ledit programme, au titre de la garantie d'emprunt de la commune pour cette opération

Madame SPIERS présente le rapport

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Vilogia a acquis, par acte authentique du 17 avril 2025, en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), l'Usufruit Locatif Social (ULS) d'une durée de 17 ans de 7 logements PLS dans l'opération immobilière comprenant 23 logements, en cours de construction, sise 7 rue Ravon à Bourg-la-Reine, cadastré section P n° 35 (permis de construire n° 092014 23A0005 et son modificatif respectivement du 28/09/2023 et du 20/11/2024).
Par courrier du 1er mars 2024, la Ville avait fait part de l'accord de principe de la commune pour l'octroi de la garantie d'emprunt que Vilogia devait souscrire auprès de la CDC, d'un montant global de 422 786 €, pour le financement des sept logements locatifs sociaux PLS. En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la commune bénéficiera de la réservation de 1 logement social PLS de type T2.
Par messagerie électronique du 1er août 2025, Vilogia a sollicité l'octroi de la garantie à 100 % de la commune pour le capital et l'intérêt de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant global de 422 786 €, sur la base du contrat de prêt signé n° 176101, constitué de 2 lignes de prêt :
-CPLS Complémentaire au PLS 2024, d'un montant de cent-vingt-deux mille et trois-cent-soixante-dix-neuf euros (122 379,00 €), d'une durée de 16 ans, au taux du livret A +1,11 % ;
-PLS PLSDD 2024, d'un montant de trois-cent-cinq mille quatre-cent-sept euros (305 407,00 €), d'une durée de 16 ans, au taux du livret A +1,11%.
En contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts, la commune bénéficiera pendant la durée

d'amortissement des prêts, soit 16 ans, d'un droit de réservation d'un logement Prêt Locatif Social (PLS) de type T2.
Par ailleurs, conformément à l'article R. 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur.
En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114), lors de la deuxième mise en location du logement réservé, Vilogia s'engage à mettre en œuvre une gestion des droits de réservation de logements locatifs sociaux en flux annuel des logements par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action logement services...). Cette gestion est mise en œuvre dans le cadre de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine immobilier du bailleur social Vilogia approuvée par le Conseil Municipal en date du 29 avril 2024.
Cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs triennaux de la Ville en matière de production de logements sociaux.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'accorder la garantie de la commune de Bourg-la-Reine, à hauteur de 100 %, pour le remboursement du prêt n° 176101, souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant total de quatre-cent-vingt-deux mille et sept-cent-quatre-vingt-six (422 786) euros, constitué de 2 lignes de prêt.*
- *D'approuver la convention à conclure avec la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Vilogia, de réservation, au profit de la commune, d'un logement social Prêt Locatif Social (PLS) en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'ensemble immobilier en cours de construction sis à Bourg-la-Reine, 7 rue Ravon.*
- *Et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de garantie communale et de réservation d'un logement social dans cette opération.*

Monsieur le Maire : Merci beaucoup Madame SPIERS. Y a-t-il des questions ?

M. DEL : Je vais faire une remarque, non pas critique comme à mon habitude, mais plutôt positive. Critique parce que je l'ai dit en Commission d'Urba, vous n'expliquez pas bien en quoi cette opération est exemplaire. Et je trouve que cette opération est exemplaire parce que vous mettez en place de la mixité sociale à l'échelle d'un édifice, ce qui est relativement rare et ce qui est compliqué à monter du point de vue financement, et quelque chose que nous devrions rechercher plus souvent. Donc nous n'avons qu'à nous féliciter de ce genre d'opération.

M. RUPP : Je voudrais savoir si une étude financière a été menée sur la solvabilité de la société Vilogia car je n'imagine pas que nous puissions accorder notre garantie si nous ne nous sommes pas assurés de la solvabilité de cette société. J'ai eu l'occasion de poser la même question lors d'un dernier Conseil Municipal, et Madame SPIERS m'a répondu que ce n'était pas nécessaire de procéder à cette étude étant donné que les sociétés d'HLM étaient contrôlées par l'État. Je ne partage pas cette analyse, je maintiens que quand la commune accorde sa garantie, elle doit par elle-même procéder à une étude financière sur ladite société. Donc si l'étude a été menée et si la solvabilité est positive, je voterai pour. Sinon, je m'abstiendrai.

MME CŒUR-JOLY : Je me félicite pour la mixité dès la construction de ces logements. J'aurais aimé avoir directement dans le document la composition avec les types de logement pour garder en tête ces éléments. Parce que nous savons que sur Bourg-la-Reine, nous manquons notamment de grands logements T4, T+. Est-ce que vous pourriez, à chaque fois qu'il est question de ce type de construction, nous indiquer la typologie des logements ? Merci.

MME SPIERS : Déjà, je vous remercie pour vos remarques tout à fait positives.

Pour la composition et la typologie, Madame CŒUR-JOLY, je vous ai donné le détail, certes par oral, mais je sais que c'est une question que vous posez régulièrement. Par la suite, nous pourrons l'inclure dans les rapports.
Monsieur RUPP, la solvabilité. Je n'ai pas fait d'étude particulière. Mais j'ai fait quand même une recherche. La société Vilogia, comme je vous le disais, est une société qui a été créée il y a plus d'un siècle dans le nord de la France, tout particulièrement pour développer le logement social. Et pour développer ce logement social quand le marché était très tendu. Cette société a 3 volets. C'est un aménageur, un constructeur et un bailleur qui gère environ 77 000 logements, dont 65 % en Hauts-de-France, et qui maintenant se développe sur l'ensemble du territoire. Vilogia a construit environ 1 500 logements neufs par an et travaille énormément pour rénover, réhabiliter les logements qui souvent sont des passoires thermiques, et investit des dizaines de millions dans ces opérations. Vilogia est également un OFS qui permet d'aider un maximum dans la production des logements sociaux et de fournir des logements abordables. Compte tenu des capacités, du potentiel, des actions et de la longévité de cette société, je ne pense pas qu'il faille être inquiet.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 32
Pour : 30
Contre : 0
Abstention : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2252-1 et L 2252-2 ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411, L 431-4, R 431-1, L 441-1, R331-24, R 441-5 ;
VU l'article 2305 du Code Civil ;
VU le budget communal ;
VU le contrat de prêt n° 176101, annexé à la présente délibération, signé entre Vilogia Société Anonyme d'habitation à loyer modéré, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations, relatif à l'opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon à Bourg-la-Reine ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement durable, Mobilité, Numérique/innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré Vilogia a sollicité l'octroi de la garantie à 100 % de la commune pour le contrat de prêt n° 176101 souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant global de 427 786 €, constitué de 2 lignes de prêt, dans le cadre de l'opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon à Bourg-la-Reine ;
CONSIDERANT que la commune bénéficiera au titre de l'octroi de cette garantie de la réservation d'un logement social ;
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : DECIDE d'accorder la garantie de la commune de Bourg-la-Reine, à hauteur de 100 %, pour le remboursement du prêt n° 176101, souscrit par Vilogia auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations – Banque des Territoires, d'un montant global de quatre-cent-vingt-sept mille et sept-cent-quatre-vingt-six (427 786) euros, constitué de 2 lignes de prêt :
-CPLS Complémentaire au PLS 2024, d'un montant de cent-vingt-deux mille et trois-cent-soixante-dix-neuf euros (122 379,00 euros), d'une durée de 16 ans, au taux du livret A+ 1,11 % ;
-PLS PLSDD 2024, d'un montant de trois-cent-cinq mille quatre-cent-sept euros (305 407,00 euros), d'une durée de 16 ans, au taux du livret A +1,11 %.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
Article 2 : DIT QUE la garantie est apportée aux conditions suivantes :
- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec accusé réception de la banque de la Caisse des Dépôts et Consignations, la commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
Article 3 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce Prêt.

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411 et suivants, L441-1 et suivants, R431-59, R441-5, R441-6 ;
VU le budget communal ;
VU la délibération n° 29042024/011 du 29 avril 2024 portant approbation de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine immobilier du bailleur social Vilogia ;
VU la délibération 6 octobre 2025 portant approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 176101 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Vilogia société anonyme d'HLM pour l'opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon ;
VU le projet de convention à conclure avec la SA d'HLM Vilogia, définissant les modalités d'application de la garantie communale, conformément à l'article R. 431-59 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que celles relatives à la réservation d'un logement social, un T2 PLS, pour la durée d'amortissement de l'emprunt, au bénéfice de la commune en contrepartie de la garantie d'emprunt ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement Durable, Mobilité, Numérique Innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que par délibération du 6 octobre 2025, la Ville a décidé d'accorder à hauteur de 100 % sa garantie pour le capital et l'intérêt de l'emprunt n° 176101 souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Vilogia, d'un montant global de 427 786 €, pour le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de l'ULS de 7 logements PLS situés au 7 rue Ravon,
CONSIDERANT qu'en contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts, la commune bénéficiera pendant la durée d'amortissement des prêts, soit 16 ans, d'un droit de réservation d'un logement Prêt Locatif Social (PLS),
CONSIDERANT que, conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur,

CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs triennaux de la ville en matière de production de logements sociaux ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la convention, annexée à la présente délibération, à conclure avec la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Vilogia, de réservation, au profit de la commune, d'un logement social Prêt Locatif Social (PLS) en contrepartie d'une garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'ensemble immobilier en cours de construction sis à Bourg-la-Reine, 7 rue Ravon.
Article 2 : AUTORISE le Maire à signer au nom et pour le compte de la commune, la convention visée à l'article 1.
Article 3 : DIT que cette convention pourra être consultée, une fois signée, au service urbanisme de la Ville (9, boulevard Carnot, 92430) aux jours et aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme.

5. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 172335 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Seqens dans le cadre de l'opération de construction 4-6 Villa Maurice et de la convention de réservation de 3 logements dans ledit programme, au titre de la garantie d'emprunt de la commune pour cette opération

Madame SPIERS présente le rapport

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Seqens est bénéficiaire d'un permis de construire n° PC 092014 19A00020 accordé le 8 novembre 2019, en vue de la construction actuellement en cours d'un ensemble immobilier de 47 logements (17 logements sociaux, 14 logements en accession sociale et 16 logements en accession libre) sur un terrain cadastré section R n° 82, 95 et 96, situé à Bourg-la-Reine, 4-6 Villa Maurice.
Par courrier du 21 octobre 2019, la Ville avait fait part de l'accord de principe de la commune pour l'octroi de la garantie d'emprunt que Seqens devait souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), d'un montant global de 2 742 798 €, pour le financement des 17 logements sociaux dudit programme. En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la commune bénéficiera de la réservation de 3 logements sociaux.
Par messagerie électronique du 4 juin 2025, Seqens a sollicité l'octroi de la garantie à 100 % de la commune pour le capital et l'intérêt de l'emprunt souscrit auprès de la CDC – Banque des Territoires, d'un montant, d'un montant global de 3 080 408 €, sur la base du contrat de prêt signé n° 172335, constitué de 7 lignes de prêt :
-CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de cent-quarante-et-un mille trois-cent-quatorze euros (141 314,00 €), d'une durée de 15 ans, au taux du livret A +1,11 % ;
-PLAI, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-seize mille deux-cent-soixante-dix-huit euros (496 278,00 €), d'une durée de 40 ans, au taux du livret A -0,4 % ;
-PLAI foncier, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-quatorze mille cent-trente-neuf euros (494 139,00 €), d'une durée de 60 ans, au taux du livret A +0,15 % ;
-PLS PLSDD 2025, d'un montant de trois-cent-cinquante-sept mille deux-cent-trente-huit euros (357 238,00 €), d'une durée de 15 ans, au taux du livret A +1,11% ;
-PLUS, d'un montant de huit-cent-vingt-huit mille six-cent-quatre-vingt-dix-huit euros (828 698,00 €), d'une durée de 40 ans, au taux du livret A +0,6 % ;
-PLUS foncier, d'un montant de six-cent-neuf mille sept-cent-quarante-et-un euro (609 741,00 €), d'une durée de 60 ans, au taux du livret A +0,15 % ;
-PHB 2.0 tranche 2019, d'un montant de cent-cinquante-trois mille euros (153 000,00 €), d'une durée de 20 ans, au taux de 0 %.
En contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts, la commune bénéficiera pendant la durée d'amortissement des prêts, soit 60 ans, d'un droit de réservation de deux logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et d'un logement Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Par ailleurs, conformément à l'article R. 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur.
En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114), lors de la deuxième mise en location du logement réservé, Seqens s'engage à mettre en œuvre une gestion des droits de réservation de logements locatifs sociaux en flux annuel des logements par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action logement services...). Cette gestion est mise en œuvre dans le cadre de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine immobilier du bailleur social Seqens approuvée par le Conseil Municipal en date du 29 avril 2024.
Cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs triennaux de la Ville en matière de production de logements sociaux.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- *De décider d'accorder la garantie de la commune de Bourg-la-Reine, à hauteur de 100 %, pour le remboursement du prêt n° 172335, souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant total de trois millions quatre-vingt-mille et quatre-cent-huit (3 080 408) euros, constitué de 7 lignes de prêt.*
- *D'approuver la convention à conclure avec la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Seqens, de réservation, au profit de la commune, de deux logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et d'un logement Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) en contrepartie d'une garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'ensemble immobilier sis à Bourg-la-Reine, 4-6 Villa Maurice.*
- *Et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de garantie communale et de réservation d'un logement social dans cette opération.*

Monsieur le Maire : Merci Madame SPIERS. Des questions ?

MME SPIERS : J'ai un petit complément par rapport aux documents qui vous ont été envoyés. Seqens, au dernier moment, a modifié la répartition au niveau des étages et de la surface totale. Il y a eu un échange, il y a un PLAI qui sera en R+1 type T3 de 61,42 m² au lieu de 61,17. Ce sont vraiment des petites différences mais je tiens à vous les noter. Un PLAI R+2 T2 de 41,15 m². Et un PLUS au rez-de-chaussée, et non plus au R+1, T4 de 87,54 m², donc nettement plus grand que ce qui était prévu, ce que vous avez dans vos documents, à savoir il était de 74,86 m².

Monsieur le Maire : Merci beaucoup pour ce complément. Une information également. Seqens nous propose de convertir 5 appartements en accession en BRS. Nous allons étudier cette proposition. Cela permettrait à la Ville de proposer une nouvelle offre aux habitants, qui s'inscrit dans le parcours résidentiel pour nos habitants.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2252-1 et L 2252-2 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411, L 431-4, R 431-1, L 441-1, R331-24, R 441-5 ;
VU l'article 2305 du Code Civil ;
VU le budget communal ;
VU le contrat de prêt n° 172335, annexé à la présente délibération, signé entre SEQENS Société Anonyme d'habitation à loyer modéré, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations, relatif à l'opération de construction de dix-sept logements sociaux situés 4-6, Villa Maurice à Bourg-la-Reine ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement durable, Mobilité, Numérique/innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que la société anonyme d'habitation à loyer modéré SEQENS a sollicité l'octroi de la garantie à 100 % de la Commune pour le contrat de prêt n° 172335 souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant total de 3.080 408 €, constitué de 7 lignes de prêt, dans le cadre de l'opération de construction de dix-sept logements sociaux situés 4-6, Villa Maurice à Bourg-la-Reine ;
CONSIDERANT que la commune bénéficiera au titre de l'octroi de cette garantie de la réservation de trois logements sociaux un droit de réservation de deux logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et d'un logement Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).;
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la Commune, dans le cadre des objectifs triennaux de la ville en matière de production de logements sociaux ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : DECIDE d'accorder la garantie de la commune de Bourg-la-Reine, à hauteur de 100 %, pour le remboursement du prêt n° 172335, souscrit par SEQENS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant total de trois millions quatre-vingt-mille et quatre-cent-huit (3 080 408) euros, constitué de 7 lignes de prêt :
-CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de cent-quarante-et-un mille trois-cent-quatorze euros (141 314,00 euros), d'une durée de 15 ans, au taux du livret A +1,11 % ;
-PLAI, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-seize mille deux-cent-soixante-dix-huit euros (496 278,00 euros), d'une durée de 40 ans, au taux du livret A -0,4 % ;
-PLAI foncier, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-quatorze mille cent-trente-neuf euros (494 139,00 euros), d'une durée de 60 ans, au taux du livret A +0,15 % ;
-PLS PLSDD 2025, d'un montant de trois-cent-cinquante-sept mille deux-cent-trente-huit euros (357 238,00 euros), d'une durée de 15 ans, au taux du livret A +1.11 % ;
-PLUS, d'un montant de huit-cent-vingt-huit mille six-cent-quatre-vingt-dix-huit euros (828 698,00 euros), d'une durée de 40 ans, au taux du livret A +0.6 % ;
-PLUS foncier, d'un montant de six-cent-neuf mille sept-cent-quarante-et-un euros (609 741,00 euros), d'une durée de 60 ans, au taux du livret A +0,15 % ;
-PHB 2.0 tranche 2019, d'un montant de cent-cinquante-trois mille euros (153 000,00 euros), d'une durée de 20 ans, au taux de 0 %.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
Article 2 : DIT QUE la garantie est apportée aux conditions suivantes :
- La garantie de la commune est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec accusé réception de la banque de la Caisse des Dépôts et Consignations, la commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
Article 3 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce Prêt.

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411 et suivants, L441-1 et suivants, R431-59, R441-5, R441-6 ;
VU le budget communal ;
VU la délibération n° 29042024/009 du 29 avril 2024 portant approbation de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine immobilier du bailleur social SEQENS ;
VU la délibération du 6 octobre 2025 portant approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 172335 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par SEQENS société anonyme d'HLM pour l'opération de construction de 17 logements sociaux situés au 4-6, Villa Maurice ;
VU le projet de convention à conclure avec la SA d'HLM SEQENS, définissant les modalités d'application de la garantie communale, conformément à l'article R 431-59 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que celles relatives à la réservation de 3 logements sociaux, un T2 PLAI, un T3 PLAI et un T4 PLUS, pour la durée d'amortissement de l'emprunt, au bénéfice de la Commune en contrepartie de la garantie d'emprunt,
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement Durable, Mobilité, Numérique Innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025,
CONSIDERANT que par délibération du 13 octobre 2025, la Ville a décidé d'accorder à hauteur de 100 % sa garantie pour le capital et l'intérêt de l'emprunt n° 172335 souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré SEQENS, d'un montant global de 3 080 408 €, pour le financement d'une opération de construction de 17 logements sociaux, situé 4-6, Villa Maurice,
CONSIDERANT qu'en contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts, la commune bénéficiera pendant la durée d'amortissement des prêts, soit 60 ans, d'un droit de réservation de deux logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et d'un logement Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
CONSIDERANT que, conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur,
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la Commune, dans le cadre des objectifs triennaux de la Ville en matière de production de logements sociaux ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la convention, annexée à la présente délibération, à conclure avec la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré SEQENS, de réservation, au profit de la commune, de deux logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et d'un logement Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) en contrepartie d'une garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'ensemble immobilier sis à Bourg-la-Reine, 4-6 Villa Maurice.
Article 2 : AUTORISE le Maire à signer au nom et pour le compte de la commune, la convention visée à l'article 1 et tout document y afférent.
Article 3 : DIT que cette convention pourra être consultée, une fois signée, au service urbanisme de la Ville (9, Boulevard Carnot, 92430) aux jours et aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme.

6. Approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 175917 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Seqens société anonyme d'HLM pour la réhabilitation de 12 logements situés au 20-22-24 rue Léon Bloy

Madame SPIERS présente le rapport

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Seqens a acquis l'ensemble immobilier 20 à 24 rue Léon Bloy, en vue de la création de 12 logements sociaux familiaux et 9 logements intermédiaires.
Par courrier du 8 novembre 2023, Seqens Groupe Action Logement avait sollicité l'aide financière de la commune pour cette opération, sous forme d'une subvention communale de 76 409 € et d'une garantie à 100 % des emprunts que l'organisme devait souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), emprunts PLAI, PLUS, PLS, PHB2.0, PRETS PAM et ECO-PRETS d'un montant global de 1 144 863 €, se décomposant comme suit :
- Prêt PLUS 71 069 €
- Prêt PLAI 87 387 €
- Prêt PLS 336 060 €
- PHB2.0 108 000 €
- Prêt PAM 296 347 €
- Éco-prêt 246 000 €.
Par courrier du 27 novembre 2023, la Ville avait fait part de son accord de principe pour le versement de ladite subvention et l'octroi de la garantie d'emprunt.
Seqens a sollicité la Ville par messages électroniques des 25 et 28 octobre 2024, pour l'octroi de la garantie de l'emprunt par la Ville, à hauteur de 100 %, contrat de prêt n° 163866 dûment signé avec CDC d'un montant total de 602 516 € constitué de 6 lignes de prêt (Prêt PLUS, PLAI, PLS, PHB2.0) et le versement d'une subvention de 76 409 € pour la réalisation de l'opération.
Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 18 décembre 2024, a approuvé la garantie d'emprunt pour le montant de 602 516 euros concernant 4 des 6 lignes de prêt prévus pour l'opération (prêts PLUS, PLAI PLS et PHB2.0) et l'octroi de la subvention de surcharge foncière de 76 409 €.
Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a approuvé la convention de réservation, pour l'ensemble de l'opération, de 4 logements dans le programme, dont 3 au titre des garanties d'emprunt de la commune et 1 au titre de l'attribution d'une subvention pour cette opération.
Dans son plan de financement prévu pour ce projet, Seqens avait prévu la conclusion de deux lignes de prêt complémentaires (Prêt PAM et Eco-Prêt) permettant la réalisation de l'opération. Ces prêts étaient mentionnés dans la demande de garantie d'emprunt et dans l'accord de principe de la Commune mais n'ont pas encore été garantis.
Ainsi, Seqens a dernièrement sollicité la Ville par messagerie électronique du 8 août 2025, pour l'octroi de la garantie de l'emprunt par la Ville, pour les deux dernières lignes de prêt (Prêt PAM et Eco Prêt), à hauteur de 100 % dans le cadre de l'opération de réhabilitation de 12 logements situés au 20-22-24 rue Léon Bloy.
Le financement de la réhabilitation des logements sociaux est prévu au moyen du contrat de prêt n° 175917 dûment signé avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'un montant total de 542 347 €, constitué de 2 lignes de prêt :
- un PAM (Prêt à l'Amélioration), d'un montant de deux-cent-quatre-vingt-seize-mile et trois-cent-quarante-sept euros (296 347 €), sur une durée de 25 ans, au taux du livret A +0,6 % ;
- un PAM éco-prêt, d'un montant de deux-cent-quatre-six-mile euros (246 000 €), sur une durée de 20 ans, au taux du livret A - 0,45 %.
La garantie serait apportée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porterait sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec accusé de réception de la CDC, la commune s'engagerait dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Dès lors que cette opération contribuera à l'amélioration de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de logement, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la garantie de la commune, à hauteur de 100 %, pour le prêt susvisé, d'un montant global de 542 347 € souscrits par la société Seqens pour la réhabilitation de 12 logements sociaux.

A défaut de questions, **Monsieur le Maire** propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2252-1 et L 2252-2,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411, L 431-4, R 431-1, L 441-1, R331-24, R 441-5 ;
VU l'article 2305 du Code Civil ;
VU le budget communal ;
VU la délibération n° 18122024/09 du Conseil Municipal du 18 décembre 2024 portant approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la commune pour le contrat de prêt n° 163866 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par Seqens Société Anonyme d'HLM pour l'acquisition – amélioration de 12 logements situés au 20-22-24 rue Léon Bloy,
VU le contrat de prêt n° 175917, annexé à la présente délibération, signé entre Seqens Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations, relatif à l'opération de réhabilitation de 12 logements sociaux financés en PAM et ECO PRET, située au 20-22-24, rue Léon Bloy à Bourg-la-Reine ;
VU l'accord de principe en date du 27 novembre 2023 concernant l'octroi d'une garantie d'emprunts pour l'ensemble du plan de financement de l'opération permettant la création de 12 logements sociaux située au 20-22-24 rue Léon Bloy à Bourg-la-Reine,
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement durable, Mobilité, Numérique/Innovation, Sécurité du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que la société anonyme d'habitation à loyer modéré Seqens a sollicité l'octroi de la garantie à 100 % de la Commune pour le contrat de prêt n° 175917, souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires, d'un montant total de 542 347 €, dans le cadre de l'opération de réhabilitation de 12 logements situés au 20-22-24 rue Léon Bloy à Bourg-la-Reine ;
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'amélioration de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de logement ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : DECIDE d'accorder la garantie de la commune de Bourg-la-Reine, à hauteur de 100 %, pour le remboursement d'un prêt de cinq-cent-quarante-deux-mille et trois-cent-quarante-sept euros (542 347 €), souscrit par Seqens auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt n° 175917 constitué de 2 lignes de prêt :
- un PAM (Prêt à l'Amélioration), d'un montant de deux-cent-quatre-vingt-seize-mile et trois-cent-quarante-sept euros (296 347 euros), sur une durée de 25 ans, au taux du livret A +0,6 % ;
- un PAM Eco-prêt, d'un montant de deux-cent-quatre-six-mile euros (246 000 euros), sur une durée de 20 ans, au taux du livret A - 0,45 %.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de cinq-cent-quarante-deux-mille et trois-cent-quarante-sept (542 347 €) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.
Article 2 : DIT QUE la garantie est apportée aux conditions suivantes :
- La garantie de la commune est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
Article 3 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

7. Approbation de deux conventions de réservation, de 3 logements et 2 logements dans le programme de logements sociaux de la société I3F, sur un terrain sis 5 avenue Galois, respectivement au titre de la garantie d'emprunt de la commune et de l'attribution d'une subvention pour cette opération

Madame SPIERS présente le rapport

La société Immobilière 3F Groupe Action Logement a acquis un terrain à bâtir le 18 décembre 2016 au 5 avenue Galois. Elle est bénéficiaire d'une autorisation de permis de construire PC n° 092014 22A0010 délivrée en date du 2 février 2023, en vue de construire un immeuble de 14 logements en locatif social et leurs annexes avec démolition préalable du bâti existant. Le chantier est ouvert depuis le 20 janvier 2025.
Par deux délibérations du 2 juillet 2025, la Ville a accordé sa garantie, à hauteur de 100 %, pour un prêt n° 171692, d'un montant global de 2 770 000 € souscrits par la société Immobilière 3F Groupe Action Logement, ainsi que le versement d'une subvention de 212 837,50 € pour l'opération de construction de 14 logements sociaux.
En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la commune bénéficiera de 3 réservations de logements, 1 T1 PLAI, 1 T1 PLUS et 1 T1PLS, et au titre de la subvention accordée d'un montant de 212 837,50 €, de 2 logements supplémentaires, 1 T1 PLUS et 1 T1 PLS, soit un total de 5 logements.
Par ailleurs, conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur.
En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114), lors de la deuxième mise en location du logement réservé, Immobilière 3F Groupe Action Logement s'engage à mettre en œuvre une gestion des droits de réservation de logements locatifs sociaux en flux annuel des logements par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement Services...). Cette gestion est mise en œuvre dans le cadre de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine immobilier de la société Immobilière 3F approuvée par le Conseil municipal en date du 29 avril 2024.
Cette opération contribue à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'approuver la convention de réservation à conclure avec Immobilière 3F Groupe Action Logement, au profit de la commune, de 3 logements sociaux, un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et un Prêt Locatif Social (PLS) en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'ensemble immobilier en cours de*

construction sis à Bourg-la-Reine, 5 avenue Galois,

- *D'approuver la convention de réservation à conclure avec Immobilière 3F Groupe Action Logement, au profit de la commune, de deux logements sociaux, un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et un Prêt Locatif Social (PLS) en contrepartie du versement de la subvention,*
- *D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de garantie communale et de réservation de 3 logements sociaux dans cette opération,*
- *Et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de réservation de 2 logements sociaux en contrepartie d'une subvention pour surcharge foncière dans cette opération.*

A défaut de questions, **Monsieur le Maire** propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Isabelle SPIERS, Maire-Adjoint, délégué à l'Aménagement Urbain et au Cadre de Vie,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411 et suivants, L 431-4, L 441-1, R 431-59, R 441-5, R 441-6,
VU le budget communal,
VU la délibération n° 29042024/010 en date du 29 avril 2024 portant approbation de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logement sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine du bailleur social Immobilière 3F,
VU la délibération n° 02072025/05 en date du 02 juillet 2025, décidant l'octroi d'une subvention de 212 837,50€ à la société Immobilière 3F Groupe Action Logement, pour le financement de l'opération de construction de 14 logements sociaux au 5 avenue Galois ;
VU le projet de convention à conclure avec la société Immobilière 3F Groupe Action Logement, fixant les modalités de réservation de deux logements (1 PLUS T1, et 1 PLS T1), en contrepartie de la subvention de surcharge foncière accordée à cette dernière ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement Durable, Mobilité, Numérique Innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025,
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de logement,

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la convention à conclure avec la société Immobilière 3F Groupe Action Logement de réservation de deux logements (1 PLUS T1 et 1 PLS T1), en contrepartie de l'attribution de subvention, au bénéfice de la commune, dans l'ensemble immobilier sis à Bourg-la-Reine, 5 avenue Galois. Ladite convention est annexée à la présente délibération.
Article 2 : AUTORISE le Maire à signer au nom et pour le compte de la commune, la convention visée à l'article 1.
Article 3 : DIT que la présente convention pourra être consultée au service Urbanisme de la mairie de Bourg-la-Reine situé au 9 boulevard Carnot (92340 Bourg-la-Reine) aux heures habituelles d'ouverture du service, les mardi et mercredi matin de 8h30 à 12h00, et les après-midis des lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 13h30 à 17h30.

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame SPIERS, Maire-Adjointe déléguée à l'aménagement urbain et au cadre de vie ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants, L 312-2-1, L 411 et suivants, L441-1 et suivants, R431-59, R441-5, R441-6 ;
VU le budget communal ;
VU la délibération n° 29042024/010 en date du 29 avril 2024 portant approbation de la convention définissant les règles applicables aux réservations de logement sociaux relevant du contingent réservé par la commune de Bourg-la-Reine sur le patrimoine du bailleur social Immobilière 3F,
VU la délibération n° 02072025/04 du 02 juillet 2025 portant approbation de l'octroi de la garantie d'emprunt de la Commune pour le contrat de prêt n° 171692 de la Caisse des Dépôts et Consignations contracté par I3F Groupe Action Logement, pour l'opération de construction de 14 logements sociaux situés au 5 avenue Galois ;
VU la convention bilatérale 2024 – 2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire ville de Bourg-la-Reine sur le territoire des Hauts-de-Seine, en date du 29 avril 2024 ;
VU le projet de convention à passer avec I3F Groupe Action Logement, définissant les modalités d'application de la garantie communale, conformément à l'article R 431-59 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que celles relatives à la réservation de trois logements sociaux, 1 T1 PLAI, 1 T1 PLUS et 1 T1PLS, pour la durée d'amortissement de l'emprunt, au bénéfice de la commune en contrepartie de la garantie d'emprunt ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement Durable, Mobilité, Numérique Innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que par délibération du 02 juillet 2025, la Ville a décidé d'accorder à hauteur de 100 % sa garantie pour le capital et l'intérêt de l'emprunt n° 171692 souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la société I3F Groupe Action Logement, d'un montant global de 2 770 000 €, pour le financement d'un programme de construction de 14 logements sociaux situés au 5 avenue Galois,
CONSIDERANT qu'en contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts, la commune bénéficiera pendant la durée d'amortissement des prêts, soit 60 ans, d'un droit de réservation de trois logements sociaux, 1 T1 PLAI, 1 T1 PLUS et 1 T1PLS,
CONSIDERANT que, conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur,
CONSIDERANT que cette opération contribuera à l'augmentation de l'offre de logements sociaux et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la convention, annexée à la présente délibération, à conclure avec la société I3F Groupe Action Logement, de réservation, au profit de la commune, de trois logements sociaux, un T1 Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), un T1 Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et un T1 Prêt Locatif Social (PLS) en contrepartie d'une garantie d'emprunt accordée par la commune, dans l'opération cours de construction sise à Bourg-la-Reine, 5, avenue Galois.
Article 2 : AUTORISE le Maire à signer au nom et pour le compte de la Commune, la convention visée à l'article 1.
Article 3 : DIT que cette convention pourra être consultée, une fois signée, au service urbanisme de la Ville (9, Boulevard Carnot, 92430) aux jours et aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme.

M. le Maire : Le projet est emblématique, sur une parcelle qui fait 108 mètres de longueur sur 7 mètres de large, avec 3 lots au départ. Nous avons négocié très longtemps. Nous avons réussi à convaincre les voisins de l'arrière du terrain pour acheter les terrains pour que cette opération puisse se faire.

Je passe au point n° 8. En application de l'article 1111-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus qui représentent la commune au sein de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat doivent se déporter lorsque la commune décide de l'attribution d'aides financières au profit de cette dernière, notamment sous forme de garantie d'emprunt. Les représentants de la Ville au sein du Conseil d'Administration, à savoir moi-même, Madame SPIERS, Madame BARBAUT, Madame DANWILY, Madame AWONO et Madame LE JEAN vont quitter la salle. Je propose de confier la présidence de séance à Monsieur MELONE en mon absence.

8. Approbation du projet de cession du lot de volume 1 du projet d'EDDV assis sur la parcelle cadastrée section S n° 256, sis 12 rue de la Fontaine Grelot / 33 rue du Petit Chambord, au profit de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

Madame SAUVEY présente le rapport

La ville de Bourg-la-Reine et la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat se sont rapprochées en vue de réaliser le conventionnement à terme en 6 logements locatifs sociaux, par le biais d'une cession au profit de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, du lot de volume 1 de l'EDDV assis sur la parcelle cadastrée section S n° 256, d'une contenance cadastrale de 244 m², composé de 5 appartements, d'un local et de caves, situés dans un bâtiment élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et composé d'un niveau de sous-sol.
En vue de la réalisation de cette opération immobilière, le Conseil Municipal, par délibération n° 29042024/02 du 29 avril 2024, a constaté la désaffectation du bâtiment et décidé le déclassement de celui-ci, qui dispose désormais d'un accès séparé et autonome par rapport à l'ensemble scolaire maternel de la Fontaine Grelot sise 12 rue de la Fontaine Grelot, et est affecté aux logements de particuliers.
Le Conseil d'Administration de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a approuvé, lors de sa séance du 29 mars 2024, l'acquisition de l'immeuble 33 avenue du Petit Chambord, au prix de vente estimé par les services fiscaux, soit 780 000 € HT, auxquels s'ajouteront notamment les frais de notaire.
Dans le prolongement de ces délibérations, il sera demandé au Conseil Municipal de se prononcer, par une délibération motivée, sur les conditions et les caractéristiques essentielles du projet de cession de ce bâtiment, réalisé de gré à gré, au profit de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat.
Cette cession, tenant compte des financements propres au conventionnement de logements sociaux, serait consentie au prix de 780 000 (sept cent quatre-vingt mille) €, soit une moins-value de cession de 520 000 (cinq cent vingt mille) € par rapport à l'estimation de 1 300 000 (un million trois cent mille) € des services fiscaux.
Cette moins-value de cession, pouvant être déduite du prélèvement sur les ressources fiscales organisé par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, se justifie pour des raisons d'intérêt général à caractère social et comporte des contreparties suffisantes tenant à la création de nouveaux logements locatifs sociaux par le cessionnaire. Le prix de cession correspond, au demeurant, à l'estimation des services fiscaux du 11 décembre 2023 prenant en compte le caractère social de l'opération et est dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis actualisé des services fiscaux du 23 juillet 2025 prenant en compte le projet social de l'opération.
Plusieurs servitudes viendront régir les relations entre les lots de volume du projet d'EDDV assis sur la parcelle cadastrée section S n° 256 ou avec la parcelle contiguë cadastrée section S n° 253. Le lot de volume 1 sera grevé d'une servitude perpétuelle et permanente de passage au profit du lot de volume 3. Le lot de volume 3 sera grevé d'une servitude perpétuelle et permanente de passage et d'issue de secours école au profit de la parcelle cadastrée section S n°253. Le lot de volume 1 bénéficiera d'une servitude perpétuelle et permanente de vues pour les logements et caves s'exerçant sur la parcelle cadastrée section S n° 253.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :
- de céder le lot de volume 1 dépendant du projet d'EDDV, assis sur la parcelle cadastrée section S n° 256, d'une contenance cadastrale de 244 m², affecté à de l'habitation, au prix de 780 000 € à la

SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, tel que figurant sur les documents de géomètre Geosat dressés en septembre et octobre 2023, et mis à jour le 26 février 2024.
- et d'autoriser Monsieur MELONE à signer, au nom et pour le compte de la commune, l'ensemble des actes et documents afférents à cette cession.
Il est précisé que les administrateurs de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat ne pourront pas prendre part au vote.

M. MELONE : Merci Madame SAUVEY. Est-ce qu'il y a des questions ?

M. RUPP : Je voudrais comprendre. Voici un bien qui vaut 1 300 000 €. Vous nous dites que nous allons en baisser le prix de 520 000 € pour payer des pénalités parce que la Ville ne réalise pas suffisamment de logements sociaux. Je peux comprendre le raisonnement, mais j'avais cru comprendre dans ce Conseil Municipal que Monsieur le Maire nous avait expliqué que dans la convention triennale en cours avec l'État, nous n'avions pas de pénalités à verser. Est-ce que nous avons oui ou non des pénalités à verser ? Si nous avons des pénalités à verser, je trouve le montage bien. Si nous n'avons pas de pénalités à verser, je ne vois pas pourquoi nous nous privons de 520 000 €. En fonction de votre réponse, je voterai pour ou je voterai contre.

M. MELONE : Sur ce point, nous avons des pénalités mais elles sont couvertes par les subventions. Donc il n'y a pas de pénalités à verser.

M. RUPP : Nous ne payons pas de pénalités aujourd'hui. À ma connaissance, ce n'est pas inscrit dans le budget. Je n'ai pas vu dans le budget primitif de cette année des sommes de pénalités à verser à l'État.

M. MELONE : Non, nous n'en payons pas.

M. RUPP : Nous n'en payons pas parce que nous réalisons suffisamment de logements et que nous respectons le plan triennal qui a été approuvé avec l'État qui, en contrepartie, a décidé que nous n'aurions pas de pénalités à verser.

M. JAEHRLING : Nous serions amenés à verser des pénalités parce que nous avons un retard de production en logements sociaux. Néanmoins, les subventions que verse la Ville régulièrement lui permettent de couvrir ce montant, ce qui fait qu'il n'y a pas de pénalités versées par la Ville. Le montant de 520 000 €, pendant 3 ans, pourra lui aussi être proposé en couverture de ces pénalités.

M. RUPP : Nous ne versons pas de pénalités, c'est bien ce que j'ai compris. Dans cette hypothèse, je serai contre.

M. MELONE propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 27 (M. DONATH, MME SPIERS, MME LE JEAN, MME BARBAUT, MME DANWILY et MME AWONO ne prennent pas part au débat et au vote)
Pour : 25
Contre : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
Abstention : 0
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Anne SAUVEY, Maire-Adjointe, déléguée à la Ville durable ;
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L. 3211-14 et L. 3221-1 ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L. 2122-26, L.2241-1, et

R. 2241-1 ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L. 302-5 et 302-7 ;
VU le Code Civil ;
VU le budget communal ;
VU le plan cadastral de la commune de Bourg-la-Reine ;
VU le projet d'état descriptif de division en trois lots de volume assis sur l'emprise cadastrée section S n° 256, d'une contenance cadastrale de 244 m², dressé en septembre et octobre 2023 et mis à jour en février 2024 par les géomètres GEOSAT, composé d'un bâtiment ;
VU la délibération du Conseil Municipal n° 29042024/02 du 29 avril 2024, approuvant le projet d'État Descriptif de Division en Volume (EDDV), constatant la désaffectation du domaine public et décidant le déclassement du domaine public du lot de volume 1 à usage d'habitation, du projet d'EDDV, assis sur le lot n° 256, d'une contenance cadastrale de 244 m² ;
VU la délibération de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat en date du 29 mars 2024 portant approbation de l'acquisition d'un immeuble 33 avenue du Petit Chambord au prix de vente estimé par les services fiscaux, soit 780 000 € HT, auxquels s'ajouteront notamment les frais de notaire ;
VU l'évaluation actualisée de la directrice des services fiscaux en date du 23 juillet 2025 relative à la valeur du lot de volume 1 à usage d'habitation prenant en compte le projet social de l'opération ;
VU l'évaluation actualisée de la directrice des services fiscaux en date du 23 juillet 2025 relative à la valeur du lot de volume 1 à usage d'habitation prenant en compte la valeur de marché libre ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement Durable, Mobilité, Numérique/Innovation, sécurité du 25 septembre 2025 ;
CONSIDERANT que l'activité principale de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine est la construction et la gestion de logements sociaux ;
CONSIDERANT que la ville de Bourg-la-Reine et la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat se sont rapprochées en vue d'une cession au profit de cette dernière d'un bâtiment R+2 sur sous-sol, composé de 5 appartements, et d'un grand local, situé sur le lot de volume n°1 de la parcelle cadastrée section S n° 256, d'une contenance cadastrale de 244 m², sis 33 avenue du Petit Chambord/ 12, rue de la Fontaine Grelot ; cette cession serait réalisée en vue du conventionnement à terme en 6 logements locatifs sociaux ;
CONSIDERANT que ce bâtiment, qui dispose d'un accès séparé et autonome par rapport à l'ensemble scolaire maternel de la Fontaine Grelot sise 12, rue de la Fontaine Grelot, et est affecté aux logements de particuliers, a été désaffecté puis déclassé par une précédente délibération du Conseil Municipal en date 29 avril 2024 ;
CONSIDERANT que cette cession, tenant compte des financements propres au conventionnement de logements sociaux, serait consentie au prix de 780 000 (sept cent quatre-vingt mille) euros, soit une moins-value de cession de 520 000 (cinq cent vingt mille) euros par rapport à l'estimation actualisée de 1 300 000 (un million trois cent mille) euros des services fiscaux ;
CONSIDERANT que cette moins-value de cession, pouvant être déduite du prélèvement sur les ressources fiscales organisé par l'article L. 302-5 du Code de la Construction, se justifie pour des raisons d'intérêt général à caractère social et comporte des contreparties suffisantes tenant à la création de nouveaux logements locatifs sociaux par le cessionnaire. ;
CONSIDERANT qu'elle est dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis actualisé des services fiscaux du 23 juillet 2025 prenant en compte le projet social de l'opération ;
CONSIDERANT que plusieurs servitudes viendront régir les relations entre les lots de volume ou avec la parcelle contiguë cadastrée section S n°253 ; que le lot de volume 1 sera grevé d'une servitude perpétuelle et permanente de passage au profit du lot de volume 3 ; que le lot de volume 1 sera grevé d'une servitude perpétuelle et permanente de passage et d'issue de secours école au profit de la parcelle cadastrée section S n°253 ; et que le lot de volume 1 dépendant de la parcelle cadastrée section S n°256 bénéficiera d'une servitude perpétuelle et permanente de vues pour les logements et caves s'exerçant sur la parcelle cadastrée section S n°253 ;
CONSIDERANT le projet social de l'opération de cession du lot de volume 1 du projet d'EDDV, à usage d'habitation assis sur la parcelle cadastrée section S n°256, d'une contenance cadastrale de

244 m² tel que figurant dans les documents établis par le géomètre GEOSAT, au prix de 780 000 euros, à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat ;
CONSIDERANT que la présente délibération présente les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : DECIDE la cession du lot de volume 1 du projet d'EDDV, à usage d'habitation assis sur le lot n° 256 d'une contenance cadastrale de 244 m² au prix de 780 000 (sept cent quatre-vingt mille) euros au bénéfice de la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, en vue de la réalisation de 6 logements locatifs sociaux.
Article 2 : AUTORISE M. MELONE à signer, au nom et pour le compte de la commune, l'ensemble des actes afférents à cette cession.
Article 3 : DIT que la moins-value de cession d'un montant de 520 000 € peut être déduite du prélèvement sur les ressources fiscales organisé par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Article 4 : IMPUTE la recette correspondante au budget communal.
Article 5 : DIT que le contrat de cession, une fois signé, pourra être consulté au service Urbanisme, situé 9 boulevard Carnot (92340 Bourg-la-Reine) aux jours et heures d'ouverture du service (les mardis et mercredis matin, de 8h30 à 12h00, et les après -midi, à l'exception du mardi, de 13h30 à 17h30).

DÉVELOPPEMENT DURABLE ***Rapporteur : Anne SAUVEY***

9. Approbation de la convention entre la ville de Bourg-la-Reine et le CAUE des Hauts-de-Seine relative à une mission de concertation et de co-conception en vue de la végétalisation et de la désimperméabilisation de la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot

Madame SAUVEY présente le rapport

La ville de Bourg-la-Reine s'engage en faveur de l'adaptation au changement climatique, de la protection de la biodiversité urbaine et de l'amélioration du cadre de vie des élèves.
La commune va réaménager la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot avec plusieurs objectifs : réduire les îlots de chaleur urbains, prévenir les risques d'inondation, mieux protéger les enfants lors d'épisodes météorologiques extrêmes, favoriser une offre pédagogique extérieure plus diversifiée, préserver la faune et la flore locales.
La nouvelle cour d'école maternelle Fontaine-Grelot sera plus végétalisée (arbres et végétaux plantés), plus désimperméabilisée (pleine terre-copeaux à la place du goudron) et résiliente (meilleure gestion des eaux pluviales, création de fraîcheur et d'ombre).
Afin de prendre en compte les besoins de tous les usagers de cette nouvelle cour dans la conception du réaménagement, la Ville a souhaité engager une démarche de concertation active incluant la direction de l'école, les enfants (grande section de maternelle), les enseignants, les ATSEM, les animateurs du centre de loisirs et les agents municipaux intervenant sur la cour (nettoyage, entretien).
Bourg-la-Reine sollicite le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine (CAUE 92), organisme à but non lucratif, reconnu pour son rôle de conseil auprès des collectivités territoriales, pour piloter la démarche de concertation. Le CAUE, qui n'assure pas de missions de maîtrise d'œuvre, intervient ici en tant qu'accompagnateur neutre et expert, avec une forte dimension pédagogique.
La convention passée entre la Ville et le CAUE 92 précise les modalités d'une mission qui se déroulera d'octobre 2025 à mars 2027, à titre prévisionnel. Le CAUE 92 aura pour mission de :

- *co-concevoir et animer les temps de concertation avec les enfants et les adultes consultés*
- *transmettre la synthèse de tous les éléments abordés lors des séances de consultation et les traduire en besoins des usagers*

La mission comprendra 4 temps clés :

- *diagnostic de la cour existante et attentes de la future cour*
- *avis sur les scénarios d'usage de la future cour et identification du scénario d'usage final*
- *présentation de l'esquisse finale*
- *co-construction de la charte d'utilisation de la nouvelle cour et co-fabrication d'éléments d'aménagement*

La mission du CAUE 92 pour Bourg-la-Reine est financée par les fonds propres du CAUE, alimentés notamment par la taxe d'aménagement. La Ville versera une contribution forfaitaire volontaire de 3 500 € TTC.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'approuver la convention entre la ville de Bourg-la-Reine et le CAUE des Hauts-de-Seine relative à une mission de concertation et de co-conception en vue de la végétalisation et de la désimperméabilisation de la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot*
- *D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention, ainsi que tout document nécessaire à son exécution.*

MME SAUVEY : Avez-vous des questions ?

MME ANDRIEUX : Jusqu'à maintenant, nous avons toujours eu un problème de concertation, et nous l'avons décrié depuis très longtemps. Aujourd'hui, vous faites une concertation pour végétaliser une cour avec un projet qui va s'étaler sur 2 ans. J'ai l'impression que nous avons quelque chose de gigantesque par rapport à un projet qui aurait pu être fait de façon beaucoup plus simple, souple, directement avec les habitants. Là, nous faisons appel à une société extérieure pour faire une concertation sur 2 ans pour une cour, alors que nous demandons de la vraie concertation avec les Réginaburgiens, que nous ne l'avons jamais, que nous ne sommes pas à l'écoute des élus de cette Ville, et donc je suis assez étonnée que, comme par hasard, nous voyons arriver un projet de concertation en période électorale.

M. RUPP : Je voudrais d'abord préciser que je suis favorable à la végétalisation et à la désimperméabilisation des cours d'école. L'interrogation, c'est le devenir de l'école. Il me semble, pour cette école, qu'il y avait un projet, lointain, mais de démolition et de reconstruction. Est-ce qu'il ne faudrait pas, avant de faire cette étude, mener cette étude pour savoir si l'école de la Fontaine-Grelot, qui est une passoire thermique, avant d'engager ces travaux sur la cour, de se poser la question du devenir de l'école ? Est-ce qu'il sera préférable de la réhabiliter, de l'isoler ? Est-ce qu'il faudra la démolir ? Suivant la réponse, de se dire nous faisons ou nous ne faisons pas maintenant la végétalisation de la cour. Ce n'est pas une opposition sur le fond du sujet, c'est l'opportunité, est-ce que nous le faisons maintenant ou pas, est-ce qu'il ne faut pas d'abord se poser le devenir de l'école.

MME SAUVEY : Je ne sais pas comment Madame ANDRIEUX compte 2 ans puisque nous commençons maintenant pour 2026, septembre. Nous avons opté pour une concertation par le CAUE qui permet, elle l'a prouvé dans plusieurs villes, la prise en compte de tous les souhaits de tous les intervenants dans les écoles. Vous rattachez cela à la période électorale, moi pas.
Pour ce qui est de Monsieur RUPP, Monsieur le Maire, vous souhaitez peut-être répondre ?

Monsieur le Maire : Aujourd'hui, il y a un certain nombre d'écoles, et pas que l'école Fontaine-Grelot, qui sont des passoires thermiques, je pense aussi à l'école Pierre Loti, et dans une certaine mesure aussi, l'école République. Nous voyons nettement la différence aujourd'hui avec l'école Faïencerie qui est remarquable de ce point de vue-là. Nous sommes en train d'établir un plan sur plusieurs années pour la rénovation des écoles au niveau thermique peut-être pour une réhabilitation. Ce n'est pas sûr que la prochaine soit l'école Fontaine-Grelot, parce que notamment nous sommes en train de diagnostiquer l'école Pierre Loti qui a peut-être un besoin plus urgent. S'il devait y avoir une démolition, ou au contraire une réhabilitation, au niveau de Fontaine-Grelot, ce ne

sera certainement pas avant 4-5 ans. Pour une démolition, je pense qu'il est opportun de penser à cette cour oasis parce que cette cour est très grande et était vraiment problématique dans la mesure où c'est vraiment un îlot de chaleur au mois de juin, au mois de septembre pour les enfants.

MME ANDRIEUX : J'ai bien lu octobre 2025 à mars 2027.

MME SAUVEY ***(hors micro)*** : Non, 2026.

Monsieur le Maire : Il y a peut-être une erreur de frappe, mais si on dit que c'est 2026, c'est 2026.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé d'Anne SAUVEY, Maire-Adjointe, déléguée à la Ville durable ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, instituant les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ;
VU le projet de convention entre la ville de Bourg-la-Reine et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) des Hauts-de-Seine relatif à une mission de concertation et de co-conception concernant le réaménagement de la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot annexé à la présente délibération ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement durable, Mobilité, Numérique/innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
VU le budget communal ;
CONSIDERANT la volonté de la ville de Bourg-la-Reine de réaménager la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot afin de répondre aux enjeux de résilience climatique, de biodiversité, de confort d'usage et de pédagogie ;
CONSIDERANT l'intérêt pour la Ville de mener une démarche de concertation impliquant les usagers de la cour (enfants, personnel éducatif et agents municipaux) pour concevoir le réaménagement ;
CONSIDÉRANT que le CAUE des Hauts-de-Seine, organisme à but non lucratif exerçant une mission de service public, accompagne les collectivités dans leurs démarches d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, sans pour autant se substituer à la maîtrise d'œuvre ;
CONSIDÉRANT l'opportunité de conventionner avec le CAUE des Hauts-de-Seine afin de bénéficier de son expertise technique et pédagogique dans le cadre d'une mission de co-conception adaptée aux enfants et aux adultes concernés ;
CONSIDÉRANT que la mission envisagée se déroulera d'octobre 2025 à mars 2027 à titre prévisionnel, et comprendra plusieurs phases (diagnostic, avis sur des scénarios d'usage, présentation de l'esquisse finale, co-construction de la charte d'utilisation de la nouvelle cour et co-fabrication d'éléments d'aménagement) ;
CONSIDÉRANT que la participation financière volontaire de la Ville s'élève à un montant forfaitaire de 3 500 euros TTC, versé au CAUE 92 selon les modalités définies dans la convention jointe ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE la convention de partenariat entre la ville de Bourg-la-Reine et le CAUE des Hauts-de-Seine pour la réalisation d'une mission de concertation et de co-conception en vue du réaménagement de la cour de l'école maternelle Fontaine-Grelot annexée à la présente délibération.

Article 2 : DÉCIDE de verser au CAUE des Hauts-de-Seine une participation financière forfaitaire de 3 500 euros TTC, selon les modalités prévues à la convention.
Article 3 : AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention ainsi que tout document afférent à sa mise en œuvre.
Article 4 : IMPUTE les dépenses correspondantes au budget communal.
Article 5 : DIT que la présente convention pourra être consultée au service Ville Durable et Mobilité de la mairie de Bourg-la-Reine situé 9 boulevard Carnot (92340 Bourg-la-Reine) aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, à l'exception du samedi matin.

10. Approbation du contrat à conclure avec l'éco-organisme ALCOME relatif à la prévention et au nettoyage des mégots de cigarettes abandonnés, dans le cadre de la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP)

Madame SAUVEY présente le rapport

Selon le ministère de la Transition écologique, 23 milliards de mégots sont jetés par terre chaque année, en France. Les enjeux sont multiples :
- les mégots de cigarettes jetés dans la rue dégradent la salubrité de l'espace public et la qualité de vie des habitants
- les mégots jetés par terre polluent les sols, les égouts et les océans avec le plastique et les substances chimiques qu'ils contiennent. 1 mégot peut polluer jusqu'à 500 L d'eau et met 12 ans à se décomposer
- les mégots de cigarettes collectés dans les poubelles peuvent être recyclés en énergie (chauffage) ou en isolant.
La loi AGEC, relative à la lutte contre le gaspillage et au développement de l'économie circulaire, a instauré une filière de Responsabilité Élargie des Producteurs (REP) pour les produits du tabac. Cette filière impose aux producteurs de tabac la prise en charge des coûts de prévention, de sensibilisation, de collecte et de valorisation des mégots abandonnés dans l'espace public. Pour assurer cette mission, l'État a agréé l'éco-organisme Association des producteurs de tabac pour la Lutte contre les Ordures de MEgots (ALCOME) pour accompagner les communes.
La Ville avait installé il y a quelques années des cendriers de rue. Bourg-la-Reine souhaite renforcer cette démarche en collaborant avec l'éco-organisme ALCOME.
Un contrat entre ALCOME et Bourg-la-Reine permettrait à la Ville de bénéficier d'un soutien financier pour ses actions de sensibilisation et de nettoyage liées à la présence de mégots sur le domaine public. Il ouvrirait également la possibilité de recevoir des dispositifs de collecte (tels que des cendriers de rue et des cendriers de poche), ainsi que des supports de communication.
En contrepartie, la commune devra s'engager à :
- assurer le nettoiement effectif des mégots dans l'espace public
- recenser les zones à forte concentration de mégots ("hotspots")
- installer des cendriers de rue dans les hotspots, puis à entretenir les cendriers de rue
- mettre en œuvre des actions de sensibilisation
- prendre si nécessaire des arrêtés municipaux pour contraindre certains établissements à veiller à ce que des mégots ne soient pas jetés par terre
- établir un bilan annuel des actions menées.
Le soutien financier versé par ALCOME est proportionnel à la population communale, avec un barème indicatif de 1,08 € par habitant et par an pour les communes dont la population est supérieure à 5 000 habitants et inférieure à 50 000 habitants. Au 1er janvier 2025, Bourg-la-Reine compte environ 21 443 habitants. Ce soutien représenterait environ 22 000 € par an, sous réserve de la transmission du bilan annuel et de la validation des actions par l'éco-organisme.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'approuver le contrat à conclure avec l'éco-organisme ALCOME relatif à la prévention et au nettoyage des mégots de cigarettes abandonnés, dans le cadre de la Responsabilité Élargie*

des Producteurs (REP)

- *D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat avec l'éco-organisme ALCOME ainsi que tout document nécessaire à son exécution.*

MME SAUVEY : Avez-vous des questions ?

M. HERTZ : Au risque d'être impertinent, puisque nous sommes au chapitre des chiens écrasés, est-ce que vous avez prévu quelque chose pour les chewing-gums ? Parce que les mégots, cela pollue, je suis d'accord, mais alors les chewing-gums aussi.

M. DEL : Je n'avais pas prévu, mais en complément de ce que vient de dire Arnaud, les chewing-gums, cela pollue et c'est quasi indestructible sur les surfaces bitumées. C'est un énorme problème et un énorme coût d'entretien.
À la lecture de cette proposition, je vois bien ce qu'ALCOME se propose de verser à Bourg-la-Reine. Je ne vois pas le chiffrement des engagements que nous prenons en face. Je suppose qu'en général, ce genre d'organisme, quand il finance, c'est un coût de financement et normalement il y a un programme d'activité ou de financement, que je ne vois pas arriver.
Deuxième petite chose, mais là c'est juste histoire de vous taquiner. Je pense que dans les textes publics de notre honorable assemblée, il vaudrait mieux éviter les termes franglais du genre « hot spot ». Bien sûr que « point chaud » pour les dépôts de mégots, ce n'est pas terrible.

MME SAUVEY : Nous n'avons rien prévu pour l'instant sur les chewing-gums qui sont un vrai problème car indécollables une fois qu'ils sont bien écrasés au sol.
Monsieur DEL, vous avez la liste des engagements de la commune. *(hors micro)* C'est déjà pour partie ce que nous faisons. Donc il n'y a pas de budget particulier.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé d'Anne SAUVEY, Maire-Adjointe, déléguée à la Ville durable ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 541-10 et L. 541-10-1 ;
VU la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ;
VU l'arrêté ministériel du 28 juillet 2021 portant agrément de l'éco-organisme Association des producteurs de tabac pour la Lutte contre les Ordures de MEgots (ALCOME) pour la filière des produits du tabac ;
VU le projet de contrat proposé par l'éco-organisme ALCOME ;
VU l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Développement durable, Mobilité, Numérique/innovation, Sécurité en date du 25 septembre 2025 ;
VU le budget communal ;
CONSIDÉRANT que la commune est compétente en matière de nettoiement de la voirie ;
CONSIDÉRANT que la signature du contrat avec ALCOME permet à la commune de bénéficier d'un soutien financier et d'un accompagnement matériel pour la mise en œuvre d'actions de prévention, de sensibilisation et de collecte des déchets issus des produits du tabac ;
CONSIDÉRANT que le contrat prévoit notamment un soutien financier proportionnel à la population communale, versé sur la base des actions mises en œuvre et du bilan transmis chaque année ;

CONSIDÉRANT que ce dispositif s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction des dépôts de mégots dans l'espace public ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE le contrat à conclure avec l'éco-organisme ALCOME relatif à la prévention et au nettoyage des mégots de cigarettes abandonnés, dans le cadre de la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP).

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat avec l'éco-organisme ALCOME ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

Article 3 : IMPUTE la recette correspondant à la participation financière versée par l'éco-organisme ALCOME au budget communal.

Article 4 : DIT que la présente convention pourra être consultée au service Ville Durable et Mobilité de la mairie de Bourg-la-Reine situé 9 boulevard Carnot (92340 Bourg-la-Reine) aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, à l'exception du samedi matin.

SOCIAL ***Rapporteurs : Lise LE JEAN / Patrick DONATH***

11. Approbation de la convention d'organisation d'un séjour intercommunal du quartier des Blagis – Octobre 2025

Madame LE JEAN présente le rapport

Le quartier des Blagis est confronté à des difficultés sociales majeures : perte de repères, déscolarisation, tensions entre jeunes, violences. Ces constats, partagés par les communes parties au contrat « Engagement Quartiers 2030 », ont conduit les services jeunesse de Bagneux, Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses et Sceaux à élaborer ensemble un projet de séjour intercommunal à forte valeur éducative et citoyenne.

Ce séjour, prévu du 20 au 24 octobre 2025, réunira 32 jeunes (8 par commune) entre 14 et 17 ans, encadrés par une équipe pédagogique composée d'un directeur de séjour (Fontenay), et de 3 animateurs issus des autres communes.

Les services jeunesse des 4 communes concernées par l'organisation de ce séjour ont convenu que la commune de Fontenay-aux-Roses serait porteuse de ce projet tout en maintenant une participation de l'ensemble des partenaires avec notamment la participation d'un agent par commune.

Chaque commune reste en charge des inscriptions au séjour des jeunes issus de leur territoire, de l'application de leur propre tarif et de la perception des recettes qui en découlent. Il est envisagé que le jeune réginaburgien participe à hauteur de 50 €.

Les communes se rejoignent au travers d'objectifs convergents, tels que :

- *Favoriser l'éloignement du cadre habituel,*
- *Promouvoir les valeurs républicaines et la citoyenneté,*
- *Encourager l'engagement, la responsabilisation et le vivre ensemble,*
- *Développer l'expression des jeunes par des activités sportives, culturelles et numériques.*

Pour garantir la participation active de Bourg-la-Reine à ce dispositif, une convention d'organisation du séjour intercommunal, encadrant les modalités de co-organisation, de financement et de fonctionnement est nécessaire.

Les modalités financières sont partagées : chaque commune participe à hauteur de 25 % des coûts nets, ajustés après déduction de la subvention « Politique de la Ville » et d'éventuels financements CAF perçus par la ville de Fontenay-aux-Roses dans le cadre du contrat « Engagement Quartiers 2030 » au titre de ce séjour. La ville de Bourg-la-Reine prendra en charge la rémunération de son agent pendant la durée du séjour.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'approuver la convention d'organisation du séjour intercommunal du quartier des Blagis d'octobre 2025 ;*

- *D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention ainsi que tout document s'y rapportant ;*
- *De dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget communal.*

MME LE JEAN : Y a-t-il des questions ?

MME ANDRIEUX : Je suis favorable à ce projet, et je l'ai toujours été depuis le début de ce mandat, pour intervenir notamment sur le quartier des Bas Coquarts. Je note qu'il a fallu attendre qu'il y ait le quartier des Blagis qui soit créé pour que nous impulsions des actions concrètes sur le quartier des Bas Coquarts. C'est dommage que la Ville n'ait pas pu initier certains projets de cet ordre-là.
Madame LE JEAN, vous avez répondu en partie, mais je voulais juste avoir une précision sur le coût pour la Ville. Nous sommes d'accord, c'est 3 000 € par adolescent pour les 4 ou 5 jours de séjour ?

MME LE JEAN : La subvention est de 3 000 €, versée pour la Ville pour ce séjour. Néanmoins, la Ville assure également la rétribution de son animateur, puisqu'il y a un animateur pour chaque Ville qui part.

MME ANDRIEUX : Cela fait un coût de combien pour la Ville globalement ?

MME LE JEAN : C'est un animateur qui va partir pendant le temps du séjour, c'est-à-dire 5 jours. Ce sont des animateurs de notre Ville, donc cela fait partie également de son temps de travail, je pense. Il n'y a rien de plus spécifique. Ce sont des animateurs qui sont connus, rémunérés par la Ville. Monsieur SONNET confirme.

M. HERTZ : Je pense qu'il y a forcément un surcoût parce qu'ils ne sont pas chez eux. À mon avis, ce n'est pas un problème. L'opération, nous n'avons rien à dire, elle est très bien. Sauf qu'il y a un souci, ce n'est évidemment pas de votre faute, c'est que nous avons cru comprendre que normalement il était prévu qu'il y ait une mixité au niveau déjà des jeunes, et d'autre part au niveau des animateurs. Or, nous avons cru comprendre qu'il n'y avait pas beaucoup de candidates féminines, ce qui peut poser un problème s'il y a 4 filles qui se retrouvent au milieu de 28 garçons, sans compter que les animateurs sont tous masculins. À ma connaissance, cela pose un problème presque de sécurité.

M. DEL : Si j'ai bien compris la réponse que vous venez de donner, c'est 3 000 € pour l'ensemble de l'opération ou par jeune ? Et 2, c'est de mettre cela en équilibre par rapport au budget général, par rapport aux objectifs, cela me paraît être modeste. Nous avons un objectif d'opération qui est très louable et nous ne pouvons qu'y souscrire. Mais à mon avis, promouvoir les valeurs républicaines et la citoyenneté en 4 jours, il va falloir qu'ils soient quand même très, très actifs, les animateurs. Je pense que c'est bien comme opération, mais je crains que cela ait un effet un peu modeste, par rapport au budget que la commune y consacre.

MME LE JEAN : Je vais répondre d'abord à Monsieur DEL. Le parcours des jeunes comporte aussi bien le mémorial de Caen. Une telle visite va être explicitée avant, et ensuite ils auront des comptes-rendus à faire. Nous pourrons les lire.
Ensuite, sur le plan des activités, il y a des activités sportives, des activités culturelles également. C'est pour permettre à des jeunes de mesurer, ailleurs que dans le quartier dans lequel ils habitent, qu'il y a des possibilités de s'épanouir autrement. Je crois que c'est vraiment très important de pouvoir montrer au niveau de ces quartiers, je regrette que cela ne soit que maintenant, mais c'est déjà vraiment très bien, c'est une très belle avancée, non seulement pour le quartier et pour la Ville, et pour nos Villes. Soyons positifs.
Une fois que le séjour sera fini, nous ferons le calcul du coût réel pour la ville de Bourg-la-Reine, nous pouvons nous y engager, ce n'est pas un problème.
Pour répondre à Monsieur HERTZ, nous avons évoqué cette mixité qui était souhaitée, et devant le peu de candidates féminines... À l'heure actuelle, il y a encore un désistement chez une jeune fille.

Néanmoins, au niveau du gîte lui-même, il y a un personnel féminin qui est parfaitement capable et compétent pour assurer la sécurité de ces jeunes filles. Normalement, les dossiers sont complets. Tout est cadré grâce à la Jeunesse et aux Sports. Je crois que de ce côté-là, nous n'avons pas de souci à nous faire. Le coût par jeune, je croyais l'avoir dit, est de 50 €.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas le coût, c'est la participation.

MME LE JEAN : La participation, merci Monsieur le Maire. La participation est la même pour chaque Ville. Les 4 Villes se sont entendues sur ce point.

MME LANGLAIS : Pour répondre à Madame ANDRIEUX sur le fait que la Ville, heureusement que nous avons le dispositif « Engagement Quartiers 2030 » parce que nous ne faisons rien, ce n'est pas vrai. Depuis un certain nombre d'années, la Ville, et notamment le service Enfance que je dirige, organise des mini séjours d'été pour des enfants issus de foyers modestes. C'est une vingtaine d'enfants qui depuis un certain nombre d'années partent. Le ciblage se fait par nos directeurs de centres périscolaires qui voient des enfants qui ne partent jamais ou très rarement. Je peux vous citer les 3 dernières années. Un séjour du côté de Deauville. Nous avons eu d'ailleurs les félicitations, Monsieur le Maire a reçu un courrier sur l'attitude et les bonnes pratiques des jeunes Réginaburgiens. Il y a 2 ans, c'était sur une base de loisirs dans l'Yonne. L'été dernier, à la base de Jablines, nous avons envoyé 20 enfants. Tout cela sous notre responsabilité. Je vérifie qui accompagne, quels sont les animateurs référents, quels sont les experts, maître-nageur sauveteur etc., en fonction des activités. Donc nous n'avons pas attendu le dispositif « Engagement Quartiers 2030 ».

MME ANDRIEUX : Madame LE JEAN vient de dire le contraire, et je pense que ce genre de projet n'a jamais été fait.

MME LANGLAIS : Au niveau des collégiens, cela a été fait au niveau du Trois-Mâts. Je parle pour les primaires que le service Enfance gère.

MME ANDRIEUX : Nous sommes d'accord. Nous parlions plutôt des adolescents sur ce quartier-là où il y a un vrai besoin. Et c'est dommage que cela n'ait pas été fait plus tôt.

MME LANGLAIS : Le collège n'est pas sous ma responsabilité. Mais le Trois-Mâts l'a déjà fait également.

MME ANDRIEUX : Madame LE JEAN disait que malheureusement jusqu'à maintenant ce n'était pas le cas et que nous devions nous en réjouir. Cela sous-entend clairement qu'il n'y a pas eu de projet similaire avant.

MME LE JEAN : L'obtention de cette spécificité que sont les Quartiers 2030 date de l'année dernière quasiment. C'est simplement ce que j'ai dit.

Monsieur le Maire : Le service social des Blagis a également organisé des séjours.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Madame Lise LE JEAN, Maire adjointe déléguée à l'Action sociale, à la solidarité et à la santé,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29,
VU le Code de l'Action Sociale et des Familles et notamment ses articles L. 227-1, L. 227-4, R. 227-1 à R. 227-22,
VU le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,
VU la délibération du Conseil Municipal de la ville de Fontenay-aux-Roses n° DEL250619_10 en date du 19 juin 2025 portant tarification unique pour le séjour intercommunal des Blagis organisé dans le cadre de la politique de la Ville,
VU la délibération du Conseil Municipal de la ville de Fontenay-aux-Roses en date du 25 septembre 2025 portant approbation de la convention relative à l'organisation du séjour intercommunal des Blagis porté par la commune de Fontenay-aux-Roses,
VU le projet de séjour intercommunal à destination des jeunes du quartier des Blagis, organisé du 20 au 24 octobre 2025, au gite de Potiche au sein de la commune d'Ouilly (département du Calvados 14),
VU la convention annexée à la présente délibération relative à l'organisation du séjour intercommunal,
VU l'avis de la Commission Éducation, Social, Sports, Petite enfance, Citoyenneté et Jeunesse du 23 septembre 2025,
CONSIDERANT la volonté de renforcer la coopération intercommunale dans l'intérêt des jeunes du quartier prioritaire de la politique de la Ville des Blagis,
CONSIDERANT la volonté partagée des quatre communes parties au contrat « Engagement Quartiers 2030 » et la nécessité de constituer une équipe pédagogique commune,
CONSIDERANT que la ville de Fontenay-aux-Roses est désignée porteuse du projet,
CONSIDERANT que chaque commune participe à hauteur de 25 % des coûts nets, ajustés après déduction de la subvention « Politique de la Ville » et d'éventuels financements CAF, perçus par la ville de Fontenay-aux-Roses, dans le cadre du contrat « Engagement Quartiers 2030 » au titre de ce séjour,
CONSIDERANT la nécessité de formaliser les engagements de la ville de Bourg-la-Reine dans ce cadre,

Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE l'organisation d'un séjour intercommunal des Blagis du 20 au 24 octobre 2025, en hébergement collectif, pour 32 jeunes encadrés par des animateurs diplômés, qui sera portée par la Ville de Fontenay-aux-Roses.
Article 2 : FIXE un tarif unique de 50 € par participant réginaburgien.
Article 3 : APPROUVE la convention d'organisation du séjour intercommunal annexée à la présente délibération.
Article 4 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre.
Article 5 : DIT que les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal.
Article 6 : DIT que la présente convention pourra être consultée au pôle social et solidarités de la mairie de Bourg-la-Reine situé 1 boulevard Carnot (92340 Bourg-la-Reine) aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, à l'exception du samedi matin.

Pour ce point, les élus au Conseil de l'ADIB sont Madame LE JEAN, Madame AWONO et Monsieur HERTZ, à qui je propose de sortir de la salle du Conseil.

12. Approbation de l'attribution d'une subvention exceptionnelle à l'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis (ADIB)

Monsieur le Maire présente le rapport

L'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis (ADIB) a pour objet d'assurer la coordination, entre les villes membres, pour la mise en œuvre d'actions en direction du quartier intercommunal des Blagis. Ce quartier a été intégré dans la liste nationale des quartiers prioritaires politique de la ville fixée par le décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023.
Un contrat de ville « Engagement Quartiers 2030 » a donc été signé pour venir en appui des dispositifs existants et connexes. Il réaffirme le copilotage État, Établissement Public Vallée Sud-Grand Paris, villes de Fontenay-aux-Roses, Sceaux, Bagneux et de Bourg-La-Reine. Sont également signataires de ce contrat : la Délégation Interministérielle à la lutte contre le Racisme, l'Antisémitisme et la Haine anti-LGBT (DILRAH), le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, la Caisse d'Allocations Familiales des Hauts-de-Seine, l'Agence Régionale de Santé, France Travail, le bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, la Caisse d'Assurance Maladie et plusieurs fondations.
La mise en œuvre de ce contrat nécessite l'intervention d'un chargé de mission opérationnel. Il a été convenu entre les maires des villes membres que l'ADIB recrute ce collaborateur, comme elle l'avait fait quand les villes membres étaient signataires d'un contrat de ville intercommunal. Afin de permettre ce recrutement, les statuts de l'ADIB ont été modifiés lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 28 mars 2025.
Les échanges avec l'Etat ont permis d'obtenir un financement partiel de ce poste à hauteur de 25 000 €. Pour permettre le recrutement de ce collaborateur, les différentes communes membres de l'ADIB et signataires du contrat d'Engagement Quartiers 2030 doivent contribuer à sommes égales au reste du coût engendré par ce recrutement. Le coût pour la première année est estimé à 6 250 € par commune.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le versement d'une subvention exceptionnelle de 6 250 € pour l'année 2025 à l'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis pour permettre le recrutement de ce collaborateur et permettre le développement d'actions pour ce quartier.
Il est rappelé que les conseillers municipaux, dès lors qu'ils sont membres ou qu'un de leurs proches est membre de l'association concernée doivent être regardés comme intéressés à l'affaire et ne peuvent prendre part aux débats et au vote de cette délibération.

Monsieur le Maire : Est-ce qu'il y a des questions sur ce point ?

M. DEL : Je ne connais pas le dossier du tout mais le point de vue m'interroge. Nous allons recruter une personne dont nous allons financer, par une subvention exceptionnelle, son contrat pour 2025. Quel engagement nous prenons de financement de son salaire pour les années suivantes ? Nous pourrions assortir cette décision municipale d'un engagement d'une somme complémentaire au budget 2026, cela me paraîtrait logique puisque c'est un recrutement.

MME CŒUR-JOLY : Il existe déjà un coordinateur. Comment la mission de ce nouveau coordinateur va-t-elle s'articuler avec celle de celui qui est déjà présent ?

M. MELONE : Comme j'étais rapporteur à la Commission, j'ai quelques éléments à vous préciser.
Pour Monsieur DEL, il s'agit bien d'une subvention exceptionnelle. Le coût des recrutements, c'est 50 000 €. L'État, cette année, prend en charge 50 %, donc 25 000 €. Et les 4 villes qui constituent l'ADIB prennent en charge le reste au prorata. Pour 2026, l'idée, c'est que ce chargé de mission opérationnel constitue une condition sine qua non pour obtenir le label Cité éducative, qui permettra à l'État de prendre en charge 100 % de ce contrat. C'est pour cela que c'est bien une subvention exceptionnelle pour 2025. Et en 2026, le salaire de ce chargé de mission sera pris en charge à 100 % par l'État. Encore une fois, c'est une condition sine qua non, le recrutement de ce chargé de mission a été demandé en vue d'obtenir le label.

Pour répondre à Madame CŒUR-JOLY, je pense qu'il y a une petite confusion parce que le chargé de mission actuel a déjà été recruté. Il a été recruté le 15 septembre. Il s'agit de Monsieur BOINA qui avait travaillé pour l'association Amasco déjà. Il est déjà recruté.

MME CŒUR-JOLY : Excusez-moi, je me suis mal exprimée. Peut-être qu'ils devront être deux coordinateurs avec le nouveau qui va arriver. Je voulais savoir comment leurs missions vont s'articuler.

Monsieur le Maire : Je crois qu'il y a un peu confusion parce qu'il y a deux personnes, mais là c'est le coordinateur au niveau du QE 2030. L'autre personne s'occupe de l'autre fonction de l'ADIB qui est tout ce qui concerne Maison de Justice au niveau de l'ADIB pour les 4 communes.

MME CŒUR-JOLY : Donc ils n'ont pas de missions communes, ou cela ne s'articule pas en...

Monsieur le Maire : Ils se parlent, il y a des points communs, mais pas complètement. L'autre existait déjà avant que 2030 soit mis en place. Mais ce sont les missions de Maison de Justice, du complément, notamment Maison France Services, quand il y a un problème de droit, ils sont spécialisés, les Maisons France Services, en deuxième niveau, adressent les personnes à l'ADIB.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 30 (MME LE JEAN, MME AWONO, MME BROUTIN et M. HERTZ ne prennent pas part au débat et au vote)
Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU l'avis de la Commission Éducation, Social, Sports, Petite enfance, Citoyenneté et Jeunesse du 23 septembre 2025,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2311-7,
VU le décret n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et aux modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
VU la délibération du Conseil Municipal n° 29042024/05 du 29 avril 2024 portant approbation du contrat de Ville « Engagements Quartier 2030 » pour le quartier intercommunal des Blagis,
VU les statuts de l'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis (ADIB) modifiés,
VU l'avis de la Commission Éducation, Social, Sports, Petite enfance, Citoyenneté et Jeunesse du 23 septembre 2025,
CONSIDÉRANT que le quartier intercommunal des Blagis est désormais classé en quartier prioritaire de la politique de la ville,
CONSIDÉRANT que la mise en œuvre de ce contrat nécessite l'intervention d'un chargé de mission opérationnel,
CONSIDÉRANT qu'il a été convenu entre les maires des communes du territoire du quartier intercommunal des Blagis que l'ADIB recrute ce collaborateur,
CONSIDÉRANT que les échanges avec l'État ont permis d'obtenir un financement partiel de ce poste à hauteur de 25 000 €,
CONSIDÉRANT que pour permettre ce recrutement, les communes membres de l'ADIB et signataires du contrat doivent contribuer à parts égales au reste du coût,

CONSIDÉRANT que la participation de la ville de Bourg-la-Reine est ainsi fixée à 6 250 € pour l'année 2025,

Après en avoir délibéré,

Article 1 : **ATTRIBUE** une subvention exceptionnelle de 6 250 € à l'Association pour le Développement Intercommunal des Blagis pour le recrutement d'un chargé de mission opérationnel dans le cadre de la mise en œuvre du contrat « Engagements Quartiers 2030 ».

Article 2 : **DIT** que la dépense afférente sera imputée au budget primitif de l'exercice 2025.

FINANCES ***Rapporteur : Joseph EL GHARIB***

13. Approbation de la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités

Monsieur EL GHARIB présente le rapport

La ville de Bourg-la-Reine a conclu une promesse de vente d'une emprise de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 appartenant à la commune, sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, le 12 juillet 2022, au prix de base de 13 500 000 € au bénéfice de Cogedim Paris Métropole ou par substitution d'une société dépendant du groupe Altarea et contrôlée majoritairement par celui-ci. Cette opération s'inscrit dans le cadre du second appel à projets « Inventons la Métropole 2018-2019 ». Elle porte sur un site composé de parcelles appartenant à la Ville et à l'EPFIF, situées du 47 avenue du Général Leclerc au 51 avenue du Général Leclerc et 20 rue Jean-Roger Thorelle, d'une superficie de plus de 2 hectares. Le projet lauréat, désigné en juin 2019, porté par l'équipe de Cogedim Paris Métropole, comporte une partie restant publique à l'est et une partie privée à l'ouest du site, qui sera cédée à Cogedim Paris Métropole.

Aux termes d'un avenant n° 1 signé le 13 mars 2025, la ville de Bourg-la-Reine et Cogedim Paris Métropole ont décidé de proroger la signature de l'acte de vente au 25 juillet 2025.

Depuis la signature de la promesse de vente en 2022, plusieurs éléments conjoncturels majeurs ont profondément modifié les conditions de faisabilité du projet avec notamment :

- *Hausse brutale des coûts de construction avec en particulier l'inflation et l'augmentation du coût des matières premières d'environ 15 % à 20 %,*
- *Augmentation marquée des taux d'intérêt, réduisant fortement la capacité d'emprunt des ménages,*
- *Perte estimée entre 20 à 30 % du pouvoir d'achat immobilier des futurs acquéreurs, impactant directement la demande,*
- *Ralentissement significatif des ventes dans l'immobilier neuf comme ancien, entraînant un réajustement important des prix à la baisse sur le territoire national. En effet, le volume des transactions a chuté significativement et le prix de vente a baissé d'environ 15 % à 20 % depuis 2022 sur la commune de Bourg-la-Reine.*

La promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 prévoyait, en condition suspensive au bénéfice de l'acquéreur, d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des logements en bail réel solidaire par Habitat et Humanisme. Mais la montée des taux ainsi que celui du livret A ne permettait plus de garantir les équilibres financiers et a rendu ce modèle incompatible avec les objectifs de solvabilité des ménages visés. Cela a conduit Habitat et Humanisme à renoncer à la signature du bail réel solidaire.

Face à ce contexte profondément modifié, la Ville et la société Cogedim Paris Métropole se sont donc rapprochées en 2024 pour adapter la programmation initialement prévue en vue de garantir la faisabilité du projet, tout en maintenant ses objectifs en matière de programme mixte de logements et activité.

La nouvelle programmation s'établit désormais comme suit :

- *Logements Locatifs Sociaux : 3 465 m² de surface de plancher, soit 60 logements. Le groupement retenu dans le cadre du concours IMPG2 était composé de Cogedim Paris Métropole associé à France Habitation et Habitat et Humanisme. Depuis ce concours, France Habitation a intégré Seqens. Par ailleurs, Habitat et Humanisme a renoncé au projet. Seqens doit ainsi se porter acquéreur en VEFA des Logements Locatifs Intermédiaires. Seqens, filiale du groupe Action Logement, est l'un des plus grands acteurs du logement social en Île-de-France. Il s'engage à favoriser la mixité sociale et le développement durable.*
- *Logements Locatifs Intermédiaires ainsi ventilés :*
  - *6459 m² de surface de plancher, soit 108 logements pour IN'LI,*
  - *434 m² de surface de plancher, soit 8 logements pour Seqens.*

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) propose une offre de logements abordables dans les zones tendues pour répondre aux besoins des classes moyennes et favoriser la mixité sociale. L'investisseur IN'LI, qui se portera acquéreur en VEFA desdits logements, représente une belle opportunité car c'est un partenaire solide, qui a une présence forte en Île-de-France et qui favorise l'accès au logement et la mobilité professionnelle. 90 % de la population active de la commune est éligible au LLI.

- *Logements en accession libre : 1 134 m² de surface de plancher, soit 24 logements. Ces logements seront vendus en VEFA à des acquéreurs particuliers*
- *Commerces / activités : 616 m² de surface de plancher*
- *Et 169 places de stationnement en sous-sol dont 40 places de stationnement seront remises en dation en paiement à la ville de Bourg-la-Reine.*

En conséquence de cette nouvelle programmation, la surface de plancher globale a donc été portée à 12 108 m², soit 870 m² de plus qu'au titre du permis initial et le nombre de logements est aujourd'hui de 200 logements contre 155 au titre du permis initial.

Ces modifications ont conduit au dépôt d'un permis de construire modificatif qui a été obtenu le 20 décembre 2024.

Pour permettre l'aboutissement de l'opération dans ce nouveau cadre économique et sur la base d'une constructibilité globale de 12 108 m² de surface de plancher, Cogedim Paris Métropole propose une révision du prix de cession du foncier propriété de la commune à hauteur de 12 500 000 € HT. France Domaine a jugé l'offre conforme au marché (cf. avis de France Domaine en date du 8 avril 2025 joint).

En complément des éléments cités ci-dessus, l'avenant n° 2 à la promesse de vente modifie également les points suivants :

- *Evolution des surfaces et des affectations prévues au permis de construire initial qui consistaient en :*

- *350 M² de SDP pour une crèche*
- *111 M² de SDP pour la Tech Kids Academy*
- *111 M² de SDP pour un café-restaurant-atelier*
- *90 M² de SDP pour un commerce de bouche type poissonnerie ou épicerie bio.*

- *Pour prévoir des affectations comme suit :*

- *339 m² de SDP pour une crèche*
- *99 m² de SDP pour un local d'activités ou commerce*
- *84 m² de SDP pour un café-restaurant-atelier ou commerce*
- *94 m² de SDP pour un commerce de bouche.*

Le prix de cession devant revenir à la Ville résulte du calcul suivant :

Prix total pour le foncier global (terrain Ville + Terrain EPFIF) de 19 618 000 € HT moins le prix de cession du terrain de l'EPFIF = le prix de vente de la commune devant revenir soit 12 500 000 euros HT.

Le montant en numéraire sera versé selon l'échéancier suivant :

- *66,60 % du prix de vente définitif versé le jour de l'acquisition*
- *33,40 % du prix de vente définitif versé le 16 mars 2026. Ce versement sera garanti par une*

garantie Cogedim.
Sur ce prix de 12 500 000 € HT, la somme de 700 000 € sera convertie en l'obligation de remettre 40 emplacements de stationnements à la commune.

Cette évolution s'accompagne d'une modification des délais pour la signature des baux et la mise en exploitation s'y rapportant et par la substitution d'une garantie bancaire autonome à première demande de 400 000 € par une garantie groupe et autonome à première demande couvrant une somme de quatre-cent mille euros (400 000 €), émanant de la société Cogedim Paris Métropole pour assurer le respect des engagements.
Le projet de Cogedim Paris Métropole s'inscrit dans la démarche de l'EcoQuartier initiée par la commune.
Il contribuera à l'augmentation de l'offre de logements et ainsi participera à la réponse à la forte demande en logements sur la commune. Par ailleurs, grâce aux commerces et activités prévus, le projet offrira une dynamique à l'échelle du quartier. Il contribuera aux objectifs du programme local de l'habitat communautaire et à ceux de la Ville en matière de logement. Il permettra de favoriser la diversité sociale.
Au regard des fortes évolutions économiques affectant la faisabilité du projet, il apparaît donc opportun d'accepter la révision de la charge foncière, et de répondre à la nécessité d'avoir une offre de logements équilibrée et mixte.

Par délibération en date du 29 avril 2025, le Conseil Municipal a autorisé la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente au bénéfice de Cogedim Paris Métropole pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités intégrant les conditions essentielles exposées.
Une requête aux fins d'annuler ladite délibération a été présentée devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 27 juin 2025 et communiquée à la ville de Bourg-la-Reine le 11 juillet 2025. Ce contentieux objecte un manque d'informations. Il prétend que la délibération est illégale tant sur le fond que la forme dès lors que le projet d'avenant à la promesse de vente n'a pas été communiqué aux conseillers municipaux ce qui méconnaîtrait le droit à l'information des élus. La requête ne présente aucun moyen sur la légalité du projet tel que rappelé dans la note de synthèse et se focalise sur l'absence de communication de ladite pièce.
Il est précisé que la délibération du 29 avril 2025 et son rapport de présentation communiqué le 23 avril 2025 à l'ensemble des élus du Conseil Municipal exposaient les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles comme le prévoit l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il faut rappeler que le législateur, conscient de la complexité des discussions et de la rédaction des actes notariés et de leur finalisation, n'a pas imposé la communication des actes de cession ou des promesses aux membres du Conseil Municipal. Le Conseil Municipal de Bourg-la-Reine a ainsi régulièrement délibéré à l'appui des conditions de la vente et de ses caractéristiques essentielles.
La Ville rappelle que, par suite du délai très long du traitement des dossiers par le Tribunal Administratif, le recours formé contre la délibération du 29 avril 2025 entraîne un préjudice financier très important pour la Ville. En effet, la Ville est obligée de recourir à plusieurs emprunts pour couvrir le non-versement du prix de vente par Cogedim Paris Métropole. L'absence du versement de la vente engendre une perte financière estimée à environ 1 000 € par jour compte tenu des taux d'intérêts actuels, soit près de 750 000 € sur 2 ans, durée actuelle du traitement des dossiers par le Tribunal Administratif.
Conformément aux stipulations de la promesse de vente signée le 12 juillet 2022 entre la Ville et Cogedim Paris Métropole et de son avenant n° 1 signé le 13 mars 2025, la signature de l'avenant n° 2 était subordonnée à la conclusion de l'acte de vente au plus tard le 25 juillet 2025.
En raison du recours contentieux formé contre la délibération du 29 avril 2025, l'acte de vente n'a pu être signé à la date prévue. Ce recours a donc pour effet de faire obstacle à l'exécution de la délibération du 29 avril 2025 qui a autorisé Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 2 à la promesse de vente.
Dans ce contexte, Cogedim Paris Métropole a, par courrier du 25 juillet 2025 adressé à Monsieur le

Maire, pris acte de l'impossibilité de régulariser la vente à la date initialement convenue et réitéré sa volonté d'acquérir le terrain d'ici fin 2025.
Compte tenu des explications qui précèdent, la Ville propose l'abrogation de la délibération du 29 avril 2025 afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer un nouvel avenant n° 2 à la promesse de vente, qui est aujourd'hui finalisé, ledit projet d'avenant étant annexé à la présente note de synthèse.
Aucune modification du projet n'est prévue par la présente délibération. Elle ne peut dès lors être susceptible de porter atteinte au droit des tiers.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal :

- *d'abroger la délibération n° 29042025/15 du 29 avril 2025 approuvant la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités.*
- *d'approuver la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 portant sur la vente d'une emprise d'environ 4 851 m² à détacher de la parcelle appartenant à la commune section I n° 139 et figurant sous les lots B et C au plan de division établi par le cabinet Geosat au prix de 12 500 000 € (douze millions cinq cent mille euros) au bénéfice de Cogedim Paris Métropole ou par substitution d'une société dépendant du groupe Altarea et contrôlée majoritairement par celui-ci.*
- *dire que ce prix est décomposé et sera versé de la manière suivante :*
  - *Un montant de 700 000 € TTC EN DATION représentant 40 places de stationnement souterrain à remettre à la commune ;*
  - *Un montant de 11 800 000 € EN NUMÉRAIRE, montant définitivement déterminé selon les modalités prédéfinies.*
- *dire que le prix de vente définitif versé à la commune tiendra compte du prix de cession définitivement arrêté par l'EPFIF, en application de la règle suivante :*
  19 618 000 € HT - prix de cession arrêté de l'EPFIF = prix de vente de la commune.
- *dire que le montant en numéraire sera versé selon l'échéancier suivant :*
- *66,60 % du prix de vente définitif versé le jour de l'acquisition*
- *33,40 % du prix de vente définitif versé le 16 mars 2026. Ce versement sera garanti par une garantie Cogedim ou Altarea.*
- *dire qu'une clause de complément de prix pour les 24 lots en accession libre est insérée dans l'avenant à la promesse de vente et qu'elle prévoira qu'en cas de prix de vente moyen supérieur à 7 900 € TTC/m² SHAB parking inclus pour l'accession libre, Cogedim Paris Métropole versera un complément de prix de 50 % du chiffre d'affaires HT complémentaire par rapport au prix prévisionnel de 7 900 € TTC / m² SHAB parking inclus.*
- *préciser que la présente délibération abroge les dispositions relatives au prix de vente des articles 2, 5, 6, 7 et 8 de la délibération du Conseil Municipal n° 20062022/001 du 20 juin 2022 approuvant le projet de la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités, et autorisation donnée à Cogedim Paris Métropole ou son mandataire de déposer une demande de permis de construire sur cette emprise.*
- *autoriser Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, l'ensemble des actes afférents à cette cession, notamment l'avenant de la promesse de cession à venir, à en fixer les délais et conditions suspensives notamment celles relatives à la désaffectation et au déclassement ainsi que, le moment venu, à signer l'acte de vente définitif.*

Monsieur le Maire : Merci Monsieur EL GHARIB. Y a-t-il des questions ?

M. LACOIN : Si on reprend l'historique de ce projet, au départ, la Cogedim et la ville de Bourg-la-

Reine se mettent d'accord pour 13,5 millions ; c'est mi-2022. Ma première question, c'est de savoir si fin 2022, la Cogedim avait remis en cause le prix ou pas. Passe 2023, cela fait quand même un an et demi, est-ce que fin 2023, la Cogedim avait remis en cause les 13,5 millions ? Et puis on nous dit qu'Habitat et Humanisme ne peut pas finalement s'intégrer dans le projet comme ils le prévoyaient. L'année 2024 se passe et une nouvelle programmation a été établie de concert entre Cogedim et la municipalité. À l'issue de cette nouvelle programmation, la Cogedim veut réviser le prix à 12,5 millions. C'est-à-dire que la Ville abandonne 1 million. Nous avons des pièces jointes mais nous n'avons rien d'écrit sur comment et quand la Cogedim a commencé à discuter du prix, comment la Ville a défendu les intérêts des citoyens sur cet abandon de 1 million d'euros, et quels étaient les moyens de pression de la Cogedim pour que finalement nous acceptions le prix. Quand on lit, nous acceptons le prix de la Cogedim, nous n'avons pas l'air de lutter, de dire 13 millions, de dire 500 000 de plus, comme nous pourrions peut-être le faire encore aujourd'hui d'ici décembre. Là-dessus, nous n'avons pas grand-chose. Je n'ai pas eu l'impression que nous avions une information à l'époque de ces problèmes de 2024, et est-ce que nous n'avons pas commencé à être informés que vers avril 2025 ? Je ne suis pas très tenté de voter pour.

M. RUPP : Monsieur le Maire, je voudrais vous dire tout le mal que je pense de l'avenant que vous nous proposez aujourd'hui. Tout est bouleversé par rapport au dossier d'origine. Les intérêts de la Ville ont été sacrifiés au profit unique du promoteur. La ville de Bourg-la-Reine est la grande perdante. Je voudrais souligner vraiment les points que nous contestons. Le premier, c'est l'absence de concertation. C'est quand même un dossier important qui représente 20 millions d'euros. Avant la délibération du 29 avril 2025, vous auriez pu réunir l'ensemble du Conseil Municipal pour le tenir informé des difficultés que vous rencontrez avec la Cogedim et évoquer le nouveau programme que vous avez accepté. Il me semble que nous aurions pu, au niveau de l'ensemble du Conseil Municipal, en débattre.
Deuxièmement, ces concertations, il n'y en a aucune avec le quartier. Vous ne vous êtes pas présenté dans le quartier pour présenter la modification du programme. C'est infiniment regrettable, il me semble que les gens auraient mérité d'être écoutés et entendus.
Je regrette la densification et la bétonisation de ce quartier. Bourg-la-Reine est une ville dense. Je vous rappelle qu'elle est située au 17ème rang au niveau des communes des Hauts-de-Seine pour la plus forte densité. 11 366 habitants au kilomètre carré par habitant d'après l'INSEE en 2022. Or, vous augmentez la surface constructible, vous passez le nombre de 157 à 200 logements, donc vous accroissez cette bétonisation et cette densification que je regrette.
La diversité dans ce projet est complètement mise à mal. À l'origine, nous avions une programmation tout à fait acceptable. Je rappelle qu'il y avait 157 logements, dont 94 logements en accession à la propriété, soit 66 % du programme. Nous avions 20 % de logement social et 14 % en Bail Réel Solidaire qui est un très beau projet avec Habitat et Humanisme. Ce projet-là est équilibré. Pas celui que vous nous proposez, Monsieur le Maire, contrairement à ce que vous écrivez dans votre rapport où vous dites que le programme est équilibré. Non, il est déséquilibré. Maintenant, le nouveau programme passe de 157 à 200 logements, plus de 90 % du programme est en logement locatif social et intermédiaire. Il y a moins de 10 % en accession à la propriété. Monsieur le Maire, il n'y a plus de diversité. Dans une opération publique d'aménagement comme celle-ci, je rappelle que la Chambre Régionale des Comptes a dit que cette opération était une opération d'aménagement. Vous vous deviez d'organiser une mixité sociale. Pour des raisons d'harmonie sociale et du bien-vivre ensemble, il était nécessaire d'organiser cette mixité, ce que vous avez hélas supprimé. Je rappelle que 90 % d'un programme locatif social et intermédiaire n'est pas un programme de mixité sur un ensemble de 200 logements. C'est tout le contraire.
Autre reproche, vous avez bradé les intérêts financiers de la Ville. À l'origine, nous devions percevoir 13 500 000 €. Vous avez accepté 1 million de moins. On passe à 12 500 000 €. Cerise sur le gâteau pour le promoteur, vous lui accordez près de 10 % de constructibilité en plus. Non, Monsieur le Maire, pour moi, vous n'avez pas, sur l'aspect financier, défendu les intérêts de la Ville.
Je voudrais insister sur un autre reproche qui est la crèche qui existe actuellement, qui existait, la

crèche Leclerc. Je dis « actuellement » parce qu'elle n'est pas encore démolie. Cela fait 2 ans qu'elle est fermée et qu'elle n'est pas démolie. Il avait été prévu de la remplacer, et nous étions tous d'accord au sein de ce Conseil Municipal, par une crèche située rue des Rosiers, à l'emplacement actuel où se trouve l'îlot forestier. La Ville a choisi un programmiste. Le programmiste a fait son programme et a déclaré que le programme était réalisable et viable sur le terrain de la rue des Rosiers. La Ville a choisi un architecte. Et en cours d'opération, sans que vous ne nous ayez jamais donné l'explication, le programme a brutalement été abandonné. Si vous donnez l'explication que le programme n'était pas viable, c'est faux, le programme prouve le contraire. Le projet que vous avez actuellement de remplacer cette crèche par une crèche privée de bien moindre capacité dans l'îlot de la Faïencerie ne compensera jamais la crèche Leclerc de 60 berceaux ni celle qui était prévue rue des Rosiers. Le compte n'y est pas. Ni l'aspect public de la crèche.
Pour conclure, en raison de l'absence de concertation avec l'ensemble du Conseil Municipal et les habitants du quartier, la densification et la bétonisation inacceptable de la Ville et de ce quartier, l'absence de mixité sociale de cette opération, les intérêts financiers de la Ville, des 1 million d'euros en moins, la politique de la petite enfance mise à mal ; avec Cécile ANDRIEUX, nous nous opposerons à ce projet et nous voterons contre.

M. DEL : J'étais en train de digérer le propos de mon collègue RUPP. Je ne vais pas revenir sur l'historique et sur tout le « bien » que nous avons pensé depuis le début de cette opération, qui inclut à la fois le groupe scolaire pour lequel ce serait bien qu'une visite soit organisée par l'ensemble de cette assemblée pour que nous sachions un peu à quoi cela a abouti, je ne crois que cela ait été prévu et c'est dommage, et cette opération de construction. Quand je vois l'évolution du programme, il y avait des choses qui étaient un peu ronflantes dans le projet architectural où il y avait le beau parc avec les moutons et les bergères, mais il y avait, encore un terme anglais, une Tech Kids Academy, elle disparaît, hop là ! Ma voisine dit tant mieux. Et vous nous avez vanté l'idée d'un cabinet médical, je n'en entends même plus parler.
Si je fais le bilan de cette opération, et c'est un peu à votre passif, Monsieur le Maire, c'est une bande dessinée d'Achille Talon où il croise un homme qui s'appelle le marquis Constant d'Anlayreur. Et là, vous êtes un peu le marquis Constant d'Anlayreur. Dans ce Conseil Municipal, plusieurs fois je vous ai dit que cette opération est compliquée et que c'est une opération d'aménagement, et qu'une opération d'aménagement doit être menée, conçue et réalisée avec des outils d'urbanisme et légaux qui existent. Vous vous y êtes refusé. Et quand je dis « vous », c'est aussi le Conseil Municipal que vous avez entraîné derrière vous. Vous vous êtes encore obstiné quand la Cour Régionale des Comptes, ce n'est pas rien quand même, vous avez cru nous dire « ils causent mais ce n'est pas très grave », vous fait remarquer que c'est une opération d'aménagement et que la commune n'a pas la compétence pour mener cette opération. Et que la compétence pour mener cette opération doit être transmise à VSGP, ce que vous ne faites pas en nous expliquant que les choses sont trop engagées avec l'école. Nous continuons, nous avons continué, je suis désolé, à bricoler. Les déboires financiers que mon collègue RUPP vient de citer arrivent de là. Quand on a une opération, on est face à un promoteur immobilier qui connaît son boulot, qui travaille bien, la Cogedim, et qu'on arrive en ordre dispersé un peu le nez au vent, on se fait plumer. Et vous vous êtes fait plumer. C'est plutôt la Mairie et les citoyens de Bourg-la-Reine qui se font plumer dans cette opération-là.
Notre collègue EL GHARIB, que je remercie, nous fait un exposé et aussi un document écrit qui retrace complètement toute cette opération de manière chiffrée et chronologique, il le fait de manière aussi claire qu'il a l'habitude de le faire. Je suis désolé, il veut nous faire croire que la commune a perdu dans cette affaire-là beaucoup d'argent parce qu'il y a eu des recours. Bah oui, il y a eu des recours. Ce ne sont pas des vilains citoyens qui font les recours ; les recours sont faits par des gens qui exercent leur droit de citoyen, droit républicain. Donc nous n'avons pas à juger de l'exercice de leur droit, il y a les tribunaux pour cela.
Le montage de cette opération, où nous nous obstinions à le bricoler à la maison, nous nous sommes associés, avec fortes dépenses, les services d'un conseiller, comme nous en avons pour beaucoup d'opérations, un conseiller de la maîtrise d'ouvrage. Mais il nous a mal conseillés. Il a oublié de vous

dire que vous aviez déposé un permis de construire au-dessus de votre compétence. Il a fallu faire révision du permis de construire parce que vous aviez déposé et accepté un permis de construire au-delà des surfaces auxquelles vous étiez autorisés. Et puis tout le reste du montage, votre conseiller ne vous a pas dit « méfiez-vous, la Cour Régionale des Comptes va vous tomber dessus ». Personnellement, je ne vais pas m'opposer parce que nous nous sommes opposés 15 fois à ce projet-là. Pas à la nature de ce projet, mais à la manière qu'il a eu d'être mené. Quand je dis « mené », d'être bricolé. Mais nous allons nous abstenir. Vous avez accumulé les choses et nous arrivons aux conséquences qui nous ont été décrites. Vous auriez quand même mauvaise grâce de vouloir faire porter le chapeau, comme vous venez de le refaire, et vous l'avez fait souvent, à des personnes qui ont attaqué ce projet-là et qui ont fait les recours.

MME CŒUR-JOLY : Mon collègue André DEL, que j'aime beaucoup, a beaucoup parlé et il a posé mes questions. Donc je suis désolée. Mais j'insiste pour la visite de l'école, et vous avez eu tort de ne pas répondre à mes demandes précédentes parce que les bottes et le casque me vont vraiment très bien ! Merci.

M. HERTZ : André ne m'a pas volé mes questions, au contraire. Je ne reviens pas sur les critiques nombreuses et répétées que nous avons faites sur le projet, elles sont toujours valables. Cela dit, quand nous regardons le projet, nous constatons qu'il y a une densification augmentée, c'est-à-dire il y a presque un tiers de logements en plus. La question qui se pose automatiquement, c'est finalement quel impact ? Nous sommes clairement dans une opération d'aménagement. Qui dit aménagement dit il y a des routes, il va y avoir un peu plus de circulation dans le coin. Il y a, j'espère, des enfants, donc il va y avoir une charge sur les écoles, est-ce que nous avons une idée de ce que cela va donner ? Et sur les transports, est-ce qu'on a regardé aussi ce que cela donnait ? Puisque cela va probablement avoir un impact sur les transports. Comme toute opération d'aménagement, s'il y a des questions à se poser, j'aimerais être sûr que nous nous les soyons posées et que nous avons regardé ce que cela a donné. En tout cas, je ne pense pas qu'il faille compter sur la Cogedim pour avoir les réponses.
Nous avons parlé beaucoup de contestation du projet par des voies légales. Il y a un nouveau permis de construire qui a été déposé il y a un an. Est-ce qu'il y a, sur ce permis de construire, des oppositions, des recours, comme cela aurait été possible justement à cause de la densification du quartier qui se pose avec le nouveau projet ? Parce que ce serait assez logique que des riverains qui avaient la perspective d'avoir des pavillons derrière chez eux soient beaucoup moins enthousiastes à l'idée d'avoir des immeubles, même bas, derrière chez eux.

MME ANDRIEUX : Je confirme toutes les observations qui ont été faites jusqu'à présent. Je pense qu'elles vont toutes dans le même sens et que nous nous complétons bien. Je signalerai juste, pour que nous puissions comprendre un petit peu le contexte dans lequel nous pouvons participer à ce Conseil Municipal, c'est que nous recevons, et nous l'avons déjà décrié depuis très longtemps, plus de 650 pages mardi soir, donc la dernière heure légale pour recevoir les documents. Nous avons déjà critiqué cette méthode, nous avons déjà demandé que le délai soit porté à une durée plus importante. Je vous ai fait un courrier recommandé pour le passer de 5 à 15 jours pour que nous ayons vraiment le temps d'étudier les pièces. J'espère que j'aurai enfin une réponse parce que malheureusement, je n'ai pas de réponse en général à mes demandes, et même quand il s'agit de courriers recommandés. En l'occurrence, pour ce projet de la Faïencerie, je rappellerai que lors du Conseil Municipal du 29 avril 2025, je vous ai alerté sur l'impossibilité de signer et de valider l'avenant sans qu'il soit annexé. Je vous ai demandé de nous le communiquer, vous avez répondu « il est chez le notaire ». Cette réponse-là, qui est quand même assez hallucinante vu le contexte moderne dans lequel nous évoluons aujourd'hui, je vous ai dit tout de suite « si vous ne l'avez pas, ce n'est pas grave, on peut reconvoquer un Conseil et revoter un peu plus tard, le temps de récupérer l'avenant ». Vous avez refusé et vous nous avez forcés à voter le jour même. Je vous ai envoyé un courrier recommandé ensuite pour réclamer cet avenant. Je n'ai toujours pas de réponse à ce jour.

Aujourd'hui, vous nous avez contraints à déposer un recours au Tribunal administratif. Maintenant, plus de 5 mois plus tard, vous vous rendez compte que vous avez un souci sur cette délibération, donc vous décidez de l'annuler et de la faire revoter en communiquant celle fois-ci l'avenant. Il y a un arrêt du Conseil d'État qui a été rendu le 20 mai 2016, qui va justement dans le sens d'une communication obligatoire de l'avenant lorsque celui-ci est demandé. C'est ce qui a été fait, je l'ai demandé. Je ne l'ai jamais obtenu. Vous nous contraignez à faire des procédures. Et, comme l'a rappelé Monsieur DEL, c'est toujours de la faute des autres, ce n'est jamais la vôtre. Je vous rappellerai, c'est ce que je vous avais déjà dit à l'époque de l'épisode avec la fusion avec la ville de Sceaux, c'est votre décision, c'est votre responsabilité. J'ai vraiment une difficulté là-dessus. Vous faites les choses d'une manière très décousue, pas structurée, pas organisée. Du coup, il y a des conséquences et vous faites porter le chapeau aux autres. Je ne trouve pas cela responsable. J'aimerais comprendre pourquoi vous avez attendu plus de 5 mois et fait perdre de l'argent à la commune. Pourquoi vous n'avez pas communiqué l'avenant quand il a été demandé ?
Enfin, je noterai juste que mes collègues, qui sont à gauche et que je respecte énormément, valident sur le fond le projet, donc je m'interroge moi aussi, en tout cas je vous invite à vous poser des questions sur votre positionnement politique.

M. BOREL-MATHURIN : Je voulais juste répondre sur la concertation parce que c'est dans ma délégation. J'étais un peu surpris parce qu'il y a quand même eu beaucoup de concertations, pas sur la reprise du projet mais en amont du projet.
Je voudrais revenir aussi sur cette histoire de ZAC parce que nous en avons beaucoup parlé. Ce n'est pas une obligation légale. La CRC n'a pas fait d'observation nous contraignant à le faire car nous n'avions pas de nécessité à le faire. Ce point a déjà été expliqué plusieurs fois. Je reviens dessus parce que c'est très important de le comprendre, nous aurions pu céder l'opération à l'EPT, à VSGP, mais dans ce cas-là, nous éloignons la possibilité d'être acteurs de la décision. C'est quelque chose qui nous a été reproché pendant les 4 ans du mandat. À chaque fois que nous fournissions une compétence à VSGP, pour gagner de l'argent, il faut quand même le savoir, ce qui est à chaque fois reçu comme message « c'est une mauvaise chose, cela éloigne la décision ».

M. DEL : *(hors micro)*

Monsieur le Maire : Laissez parler Monsieur Fabrice BOREL-MATHURIN.

M. BOREL-MATHURIN : C'est très important de comprendre que si nous avions éloigné la décision, nous aurions été moins acteurs et moins capables de pouvoir négocier.
Ensuite, ce n'est pas vraiment mon domaine, ma compétence, je vais parler au nom de Joseph. Il y a eu des opérations, comme par exemple celle de Nexity qui devait normalement convertir des bureaux en appartements. Elle n'a pas pu se faire pour des raisons économiques et financières. Il ne faut quand même pas rêver. Quand il y a eu une hausse de l'inflation, il était impossible de conserver les prix qui étaient sur place. Ce n'est même pas une question de Bourg-la-Reine ou autre. La question qui va se poser après, c'est : est-ce que l'opération se fait ou pas ? Est-ce qu'on endette très fortement sur un projet qui, a priori, l'engage sur 30 ans ? Nous sommes en train de parler d'un million d'euros pour une trentaine d'années. Je pense qu'on ne se rend pas compte à quel point on vole, nous ne sommes pas du tout dans les bons paramètres. Il faut raison garder. Il n'y a pas de densification au sol, il y a un étage de plus. Cela avait été exposé, effectivement nous n'avons pas eu les plans parce que, de ce que je comprends, les notaires ne sont pas aussi efficaces que les avocats pour arriver à transmettre des pièces. Il a fallu arriver à comprendre que le permis restait sur les mêmes proportions, avec non pas une densification en termes de surface mais en termes de nombre de logements. Est-ce qu'il y a besoin de faire une concertation pour quelque chose qui change légèrement les points ? Moi, je ne le pense pas. Je pense que, compte tenu de la plus-value qu'il y a eu sur le quartier, du respect de la philosophie du projet qu'il y a eu quand nous l'avons exposé dans la campagne municipale, il me semble qu'il n'y avait pas de nécessité, en termes de démocratie

locale, à remettre en question ce qui avait été fait, et suivre le conseil de la CRC, qui n'était pas une observation contraignante, de redonner ce projet à l'EPT VSGP qui l'aurait repoussé aux calendes grecques, et potentiellement aurait mis en difficulté financière la Ville.

M. EL GHARIB : Merci. Et comme tu habites le quartier, tu es en droit aussi !
Sur la question de Jean LACOIN sur les 13,5 millions. Je pense que tout était clair dans le rapport, mais je tiens à le redire. Les conditions suspensives ont été exercées en temps voulu, et les négociations ont eu lieu courant de l'année 2024. Est-ce qu'il fallait revenir à chaque fois vers le Conseil avec des éléments parcellaires ? Je ne suis pas sûr que cela aurait été opportun sans avoir un nouveau projet à mettre sur la table. Et ce qui a été le cas quelque part. Si la question est : est-ce qu'il y a eu des éléments qui n'ont pas été divulgués avant l'heure précise ; la réponse est non puisque toutes les négociations ont eu lieu courant 2024, pour cristalliser quelque chose, quand nous avons fait l'avenant n° 1 en mars 2025, et c'est là où les choses pouvaient être présentées, et cela a été présenté au Conseil du 29 avril 2025. Nous n'avons pas tardé et il n'y a pas eu beaucoup de choses qui se sont déroulées, sauf des négociations, et nous ne pouvons pas présenter des négociations intermédiaires en Conseil, cela n'a pas de sens, cela n'a pas de valeur.
Comment la Ville a défendu ses moyens ? Il est juste que nous avions un prix à 13,5 millions qui a été augmenté à l'époque de 1 million d'euros. Les conditions du marché font que quelque part la renégociation nous amène là. France Domaine nous donne un peu le tampon en disant que nous ne sommes pas à côté, nous sommes dans l'estimation du marché.
Pour Monsieur RUPP, nous avons compris que vous êtes maintenant contre le projet, alors que vous avez été avec le projet depuis le début, pour des raisons qui sont les vôtres. Je ne suis pas spécialiste, donc je vais laisser Monsieur le Maire répondre à ces points.
Absence de concertation, Fabrice a répondu.
Densification de la Ville. Il y a un nombre de logements en plus mais il n'y a pas énormément de superficie en plus.
La diversité mise à mal. Je pense que je l'ai bien expliqué dans le rapport avec l'accession via IN'LI, qui est pour 90 % de la population de Bourg-la-Reine.
Les 13 millions qui deviennent 12 millions, je viens de l'expliquer.
Et puis la question de la crèche, je pense que la programmation de la crèche n'est pas encore établie.

M. BOREL-MATHURIN : C'est un point que je n'ai pas abordé, ce n'est pas ma délégation. Le fait que le prix de la crèche a été multiplié par 2 et donc l'économie du projet n'était plus possible, cela avait été évoqué en Conseil Municipal. Ceci a été très clair. *(hors micro)* Il y a eu une question, il y a eu une réponse.

M. EL GHARIB : Pour l'instant, nous répondons, s'il vous plaît.

MME COURTOIS : Pour la crèche, à l'époque, de Rosiers, nous savons tous qu'il y avait plus de 33 berceaux qui étaient libres sur Hoffmann notamment, et comment construire une nouvelle crèche alors qu'il y avait autant de berceaux vides par ailleurs ? C'était la conjoncture comme partout en France, et cela a été expliqué à de nombreuses reprises. Pour la superficie de la crèche Leclerc, à part 10 m², à mon avis c'est l'ordre de grandeur, et Leclerc n'a jamais eu 60 berceaux.

M. HERTZ : C'était sur l'agrément lors de la création.

MME COURTOIS : Non, non, non. Depuis 6 ans, l'agrément n'a jamais... Vous ne pouvez pas mettre 60 enfants à Leclerc. Physiquement pas possible, ou alors à les entasser. Je conteste.

M. EL GHARIB : Je continue sur les questions de Monsieur DEL.
Sur les questions des recours et pertes d'argent, c'est un fait. Nous ne contestons pas le droit au recours. Nous ne sommes pas des juges ici et nous ne refaisons pas la loi. La loi, c'est la loi. Après, il y

a des recours qui valent la peine et d'autres pas. Je laisse aux gens qui portent leur recours d'avoir le bon jugement à ce qu'il soit utile ou pas. C'est un fait, cela fait perdre de l'argent à la Ville et nous sommes obligés de le relater. Nous sommes dépositaires de l'argent public et nous sommes obligés de le relater.
Pour la question de Monsieur HERTZ, le nouveau permis n'a pas eu de recours ; c'était votre question. Il est net, il est prêt à être exécuté.
Sur les questions de Madame ANDRIEUX, je pense que j'ai tout expliqué dans le déroulé de l'exposé. Il est clair que le 29 avril, les éléments essentiels par rapport à cette opération ont été exposés. Donc c'est le droit. Cela a été vu par notre service juridique de la Ville et par la Préfecture, cela a été vu par tout le monde. Là, on est en train de dire que nous voulons l'avenant. En réalité, cela bloque la vente. Parce que quand il y a un recours, la vente ne peut pas avoir lieu, simplement parce que les notaires ne veulent pas signer un acte où il y a un recours. Donc nous refaisons cette opération aujourd'hui d'abroger la délibération du 29 avril et nous revotons aujourd'hui. Les éléments essentiels n'ont pas changé...

MME ANDRIEUX : Ce n'était pas cela ma question.

M. EL GHARIB : Les éléments essentiels n'ont pas changé, ils sont strictement les mêmes. Et le document manquant sous la forme, il est dans les annexes.

MME ANDRIEUX : Ma question, c'était : pourquoi vous n'avez pas communiqué l'avenant quand je l'ai demandé depuis le 29 avril, et pourquoi vous avez attendu plus de 5 mois pour le faire ?

M. EL GHARIB : L'avenant n'était pas prêt, autrement il aurait été communiqué à l'époque.

MME ANDRIEUX : Mais Monsieur le Maire a répondu qu'il était chez le notaire.

M. EL GHARIB : Les éléments essentiels ont été portés dans la délibération. Et vous pouvez constater aujourd'hui...

MME ANDRIEUX : Mais Monsieur le Maire avait répondu qu'il était chez le notaire...

Monsieur le Maire : Madame ANDRIEUX, vous n'avez pas la parole.

M. EL GHARIB : Vous pouvez constater aujourd'hui que les éléments essentiels n'ont pas bougé d'un centimètre.

MME ANDRIEUX : Il y a des différences. Je ne signe jamais un contrat sans avoir lu intégralement le contrat.

M. EL GHARIB : Il se trouve que c'est la responsabilité...

MME ANDRIEUX : Il suffisait de produire l'avenant. Il y a eu un recours...

Monsieur le Maire : Vous n'avez pas la parole, vous devriez connaître le droit !

M. EL GHARIB : La responsabilité du Conseil, c'est de voter les éléments essentiels. La responsabilité du Maire, c'est de signer l'acte.

MME ANDRIEUX : Ma question, c'était juste pourquoi vous avez attendu plus de 5 mois pour le communiquer ? Est-ce que je peux avoir une réponse ?

Monsieur le Maire : Quitte à vous provoquer, nous ne perdons pas 1 million, nous gagnons

10 millions. Je crois que nous sommes dans une discussion complètement hors sol qui se soustrait à tout contexte économique depuis 5 ans. Tout d'abord, quand nous avons retenu le consortium Cogedim, nous étions à 12,5 millions. C'est là-dessus que le jury a choisi Cogedim. Après, j'ai négocié 1 million de plus, nous étions à 13,5 millions. Ensuite, nous avons eu la conjoncture. Vous savez tous, la conjoncture immobilière est extrêmement compliquée. Il y a des programmes qui ont été arrêtés, il y a des programmes qui ne se vendent pas sur certaines villes. Clamart, par exemple, est en grosse difficulté en ce moment. Sur notre Ville, il y en a qui ne se sont pas faits. L'opération Cogedim, leur chiffre d'affaires, c'est entre 80 et 100 millions sur l'ensemble de l'affaire. Ils nous ont dit, le marché baisse d'environ 20 %, le marché du neuf. C'est-à-dire qu'ils vont perdre entre 16 et 20 millions. J'ai dit « écoutez, je ne peux plus vous donner 12,5 millions » et ils sont venus nous voir en disant « maintenant c'est 1 million la valeur foncière ». Et nous l'avons remonté à 12,5 millions, avec un travail considérable qui a été admiré par tout le monde, par le Conseil Départemental, par la Métropole, par la Caisse des Dépôts, donc des professionnels. Nous avons discuté avec des professionnels. France Domaine nous ont dit que c'était extraordinaire, à tel point que les bailleurs ont du mal à obtenir des subventions, en disant « avec ce que touche la Ville dans le contexte actuel, ce n'est pas possible de demander cela ». Aujourd'hui, je pense qu'on peut faire une thèse là-dessus, non pas sur une perte d'un million mais sur un gain de 10 millions, comment nous avons redressé la barre.

Nous avons fait des aménagements. La surface a été augmentée de 7 %, donc nous pouvons peut-être penser que la population augmente de 7 %, à peu près proportionnel au mètre carré et pas obligatoirement au niveau du nombre de logements, parce que le nombre d'habitants par logements ne cesse de baisser. Et pour répondre à une partie de l'aménagement, vous dites qu'il va y avoir plus d'enfants ; vous savez que cette année, nous avons 4,5 % d'enfants de moins dans nos écoles. Nous avons fermé deux classes. Avec une population légèrement supérieure, il y a de moins en moins d'enfants. Nous ne sommes pas les seuls ; sur le département des Hauts-de-Seine, il y a 40 classes qui ont été fermées en septembre dernier.

Interrogez tous ces organismes-là pour savoir ce qu'ils pensent de cette négociation et comment nous avons redressé la barre. Et non pas simplement en faisant une différence. Nous avons changé d'époque, vous ne voulez pas intégrer que nous avons changé d'époque.

Pour en revenir aussi aux logements intermédiaires. Il y avait des logements, surtout des logements en acquisition. Nous ne l'avons pas souhaité a priori. Mais vous connaissez aujourd'hui l'étalement des ventes. La vente, une centaine de logements, c'est 5 ans aujourd'hui. Un opérateur ne signe un contrat que s'il a vendu la moitié, parce qu'il n'obtient pas de prêt des banques quand il n'a pas vendu la moitié. Donc nous aurions encore attendu plusieurs années. Aujourd'hui, vous savez que la situation de Bourg-la-Reine en matière de logement locatif est critique, les gens ne trouvent pas de logement locatif. Les logements intermédiaires, je rappelle, y ont droit, pour un couple de 2 enfants, jusqu'à un salaire maximum de 103 000 € par an, c'est-à-dire 8 500 € par mois. C'est à peu près 90 % de la population sur Bourg-la-Reine, et cela rend un service. Donc ce ne sera pas la même population que celle qu'il y aura dans les logements sociaux.

Tous les professionnels, je vous demande d'interroger les professionnels, admirent ce qui a été fait. Et pas seulement par une différence de calcul comme vous avez pu le faire. Si nous confions cela à une opération de logements intermédiaires, il achète tout d'un bloc, et effectivement cela avance. L'opérateur a fait malgré tout aussi, effectivement, 10 millions, il dit je perds 20 millions, 12 millions, il n'y a que sur le foncier que je sais agir parce que le coût de construction n'a cessé d'augmenter pendant ce temps-là, la main d'œuvre n'a cessé d'augmenter. Il a aussi fait un effort. Aujourd'hui, nous avons tous les bilans. Nous avons exhumé toutes les lignes. L'opérateur, aujourd'hui, sort une marge de 2 %. Nous en avons consulté d'autres en attendant. Tous les autres, c'était à 6-7 %. 2 %, cela n'a jamais existé. Donc lui aussi fait un effort. Et nous avons mis la clause après coup. Si jamais la conjoncture est meilleure, nous récupérons la moitié de l'augmentation du prix de vente. Donc je trouve cela lamentable de dire que c'est une mauvaise opération. Il n'y a pas eu de meilleure opération aujourd'hui, me dit-on, dans le Département. Et je vous demande d'auditer cela ou n'importe quoi et de ne pas réagir dans une situation de 2019 qui n'a pas évolué.

Pour les recours, évidemment que la population augmente. Le problème, aujourd'hui la machine juridique est grippée, et donc cela fait perdre des années. Si le Tribunal jugeait dans les 2 mois, il n'y aurait aucun problème. Il y a eu d'abord des recours pour la découpe des parcelles. Ces recours nous ont fait perdre 2 ans aussi. Ensuite, ils ont été déboutés parce qu'il n'y avait pas de fond et même un problème de forme. Mais le Tribunal met 2 ans. Si nous n'avions pas eu ces 2 ans, nous n'aurions pas encore été dans la situation immobilière du marché tel que nous aurions été. Nous n'aurions peut-être pas changé du tout.
Ensuite, pour en revenir à cet aspect d'avenant. Je suis d'accord, dans le titre de la dernière délibération du 29 avril, il y avait marqué « avenant ». Un avenant, nous ne le devons pas. Cela a été vérifié par tous les avocats. Nous devons les conditions essentielles. Avec les conditions essentielles, vous donnez justement l'autorisation au Maire de négocier l'avenant et de signer. C'est la loi. C'est ce qui a été expertisé par tout le monde. Et si nous ne l'avons pas donné, j'avais dit que c'était le notaire, je ne l'avais même pas vu parce qu'il n'était pas fait. Mais toutes les conditions essentielles étaient données. C'est pour cela qu'aujourd'hui, le recours qui a été fait par nos avocats, il est jugé abusif. Et quand cela veut dire abusif, nous demanderons réparation. Cela peut coûter très cher. Ceux qui veulent faire des recours profitent de la lenteur du Tribunal. Effectivement, vous faites un recours et cela fiche tout en l'air, on est content. C'est comme cela que nous le comprenons.
Pour les crèches, je crois qu'il a été répondu. C'est un problème global que nous sommes en train de voir avec les différentes crèches. Honnêtement, je pense que d'ici 10 ans, nous n'aurons plus 3 niveaux de crèche. Nous aurons 2 niveaux de crèche. Parce que très certainement nous oublierons les très petites sections de maternelle. On ira 4 ans en maternelle. Vous savez déjà que le jardin d'enfants a été supprimé. Nous allons dans ce sens-là. Je ne sais pas à quel horizon, évidemment.
Je veux vous dire que nous estimons que cette opération est exemplaire financièrement, qu'elle répond à un besoin de la population, que les concertations ont eu lieu en amont. Au niveau du nouveau permis, tous les voisins ont été vus, Villa Jeanne d'Arc, rue Thorelle, avenue du Général. Nous avons pu parler aux parents d'élèves ou aux professeurs qui, pour l'école, ont été unanimes sur le projet. Je demande à voir, depuis 30 ans, est-ce qu'il y a eu une réunion de présentation la dernière fois du projet où tous les parents d'élèves, tous les professeurs ont voté pour le projet. Donc j'estime que ce projet est exemplaire à tous les points de vue. Vous voulez le démolir pour je ne sais quelle raison, pour des raisons d'opposition, parce que je ne comprends pas. Mais c'est la situation dans laquelle nous sommes. Si vous voulez encore retarder ce truc-là, faire perdre de l'argent à la Mairie, parce que, à travers ces recours abusifs et la lenteur de l'administration, vous faites perdre de l'argent à la Ville et aux habitants.

MME ANDRIEUX : Vous n'avez pas répondu à ma question de pourquoi vous avez attendu plus de 5 mois pour communiquer l'avenant.
Monsieur le Maire : Parce qu'il n'existait pas, je vous ai dit.

MME ANDRIEUX : Je ne comprends pas, c'est totalement contraire à ce que vous avez dit au précédent Conseil.

Monsieur le Maire : Je vous ai dit la dernière fois, écoutez-moi s'il vous plaît, il n'était pas prêt, donc nous ne vous l'avons pas donné, mais nous avons donné toutes les conditions essentielles. Et la loi dit qu'il faut donner les conditions essentielles et ensuite on autorise le Maire à signer l'avenant. C'est comme cela, nous ne sommes pas dans le privé.

MME ANDRIEUX : Ah non, non, c'est une jurisprudence du Conseil d'État.

Monsieur le Maire : Pardon, vous ne me coupez pas, s'il vous plaît ! Vous me répondez après, s'il vous plaît, et encore c'est une tolérance ! Vous ne m'écoutez pas, j'ai expliqué clairement, un avenant n'est pas dû, ce sont les conditions essentielles qui sont dues. Nous avons peut-être abusé un petit peu dans le langage parce que nous pensions l'avoir. Nous ne l'avons pas eu. Cela

n'empêchait absolument pas d'avoir les conditions essentielles et rien n'est changé par rapport aux conditions essentielles.

MME ANDRIEUX : Si, je vous ai cité une jurisprudence du Conseil d'État de 2016.

Monsieur le Maire : C'est terminé, Madame. C'est terminé, je crois que je vous ai tout dit. Vous ne voulez pas comprendre ce qui vous a été dit, nous nous arrêtons là.

MME ANDRIEUX : Non, nous n'avons pas la même position, c'est tout.

Monsieur le Maire : Oui, vous ne voulez surtout pas m'entendre... *(coupure)* ... vu qu'il fait du droit, devrait savoir ce qu'il se passe dans le droit public.

MME ANDRIEUX : Justement, je vous ai donné la jurisprudence, allez la chercher.

Monsieur le Maire : Nous aussi, nous l'avons cherchée.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 24
Contre : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
Abstention : 7 (M. DEL, M. DEL pour M. BONAZZI, MME CŒUR-JOLY, MME CŒUR-JOLY pour MME MAURICE, M. HERTZ, M. HERTZ pour MME BROUTIN et M. LACOIN)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de l'exposé Monsieur Joseph EL GHARIB, maire adjoint délégué aux finances ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2241-1 ;
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 302-1 et suivants ;
VU le Code des Relations entre le Public et l'Administration et notamment ses articles L. 242-2 et L. 242-4 ;
VU le second appel à projets « Inventons la Métropole « en 2018 – 2019 » et le projet lauréat désigné en juin 2019 et emporté par l'équipe de Cogedim Paris Métropole ;
VU le budget communal ;
VU le projet de plan de division établi par le cabinet de géomètre GEOSAT en date de mars 2022 indice 4 du 31 mai 2022 portant sur la parcelle cadastrée section I n° 139 ;
VU la délibération du Conseil municipal n° 20062022/001 du 20 juin 2022 approuvant le projet de la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4.851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités, et autorisation donnée à Cogedim Paris Métropole ou son mandataire de déposer une demande de permis de construire sur cette emprise ;
VU la délibération du Conseil Municipal n° 28092022/002 du 28 septembre 2022 approuvant le déclassement par anticipation d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47-49 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle ;
VU la délibération du Conseil Municipal n° 29042025/15 du 29 avril 2025 approuvant la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle,

au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activité

VU la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Bourg-la-Reine et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France signée le 3 janvier 2017, modifiée le 22 décembre 2021 et le 18 juillet 2022, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2026 ;

VU la promesse de vente du 12 juillet 2022 conclue entre la commune et Cogedim Paris Métropole et son avenant n° 1 signé le 14 mars 2025 prorogeant le délai de la promesse jusqu'à la date du 25 juillet 2025 ;

VU les échanges de courriers entre la Ville et Cogedim Paris Métropole et dernièrement des 24 octobre 2024 et 18 novembre 2024, portant accord pour proroger la condition suspensive relative à la désaffectation de l'emprise au 31 août 2025 ;

VU le courrier de Cogedim Paris Métropole du 10 mars 2025 proposant une évolution programmatique et financière à inscrire dans un avenant à la promesse de vente ;

VU l'évaluation de la Directrice des Services Fiscaux en date du 8 avril 2025 relative à la valeur de l'emprise à céder ;

VU le procès-verbal de constat dressé par Me Marine BLANCHET, commissaire de justice, en date du 7 juillet 2025, constatant la désaffectation de l'emprise d'une superficie de l'ordre de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47-49 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle.

VU le courrier de Cogedim Paris Métropole du 25 juillet 2025, contresigné par Monsieur le Maire, prenant acte de l'impossibilité de régulariser la vente à la date initialement convenue du 25 juillet 2025 compte tenu du recours contentieux formé contre la délibération du 29 avril 2025 autorisant Monsieur le Maire à signer un avenant n° 2 à la promesse de vente du 12 juillet 2022 et proposant, dans l'attente de convenir des suites à donner à la promesse de vente, de ne pas user de la faculté qui est offerte stipulée à l'article 11.2 de ladite promesse (Défaut de signature de l'acte de vente) ;

VU l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources humaines, Culture et patrimoine, Evénementiel, Vie associative en date du 24 septembre 2025 ;

VU le projet d'avenant n° 2 ci-annexé ;

CONSIDERANT que la Ville a conclu une promesse de vente d'une emprise de 4 851 m² à détacher de la parcelle appartenant à la commune section I n° 139, sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, et figurant sous les lots B et C au plan de division établi par le Cabinet GEOSAT, le 12 juillet 2022, au prix de base de 13 500 000 euros compte tenu du projet de l'acquéreur, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole ou par substitution d'une société dépendant du groupe Altarea et contrôlée majoritairement par celui-ci ;

CONSIDERANT que le ralentissement brutal du marché immobilier depuis 2022 a affecté le volume des ventes et les prix de vente au m² des opérations immobilières ;

CONSIDERANT que la promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 prévoyait en condition suspensive au bénéfice de l'acquéreur d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des logements en bail réel solidaire par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS d'Habitat et Humanisme),

CONSIDERANT que la montée des taux du livret A ne permettait plus de garantir les équilibres financiers et a conduit Habitat et Humanisme à renoncer à la signature du bail réel solidaire,

CONSIDERANT que la Ville et la société « Cogedim Paris Métropole » se sont rapprochées pour établir une nouvelle programmation permettant la réalisation de logements,

CONSIDERANT que la nouvelle programmation s'établirait désormais comme suit :

- Logements Locatifs Sociaux avec SEQENS : 3 465 m² de surface de plancher, soit 60 logements, ainsi que 8 Logements Locatifs Intermédiaires pour 434 m² de surface de plancher ;
- Logements Locatifs Intermédiaires avec In'li : 6 459 m² de surface de plancher, soit 108 logements ;
- Logements en accession libre : 1 134 m² de surface de plancher, soit 24 logements ;
- Commerces/activités : 616 m² de surface de plancher ;

CONSIDERANT que sur la base d'une constructibilité globale de 12 108 m² de surface de plancher, Cogedim Paris Métropole propose une révision du prix de cession du « foncier global » sur l'ensemble des emprises à 19 618 000 € HT ;
CONSIDERANT que, déduction faite du prix estimé de vente hors taxes dû à l'EPFIF par l'acquéreur, soit la somme de 7 118 000 €, le prix de cession devant revenir à la Ville serait fixé à la somme de 12 500 000 euros (DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) ;
CONSIDERANT que le projet de Cogedim Paris Métropole s'inscrit dans la démarche de l'EcoQuartier initié par la commune et qu'il contribuera à l'augmentation de l'offre de logements et à la mixité sociale sur la commune, dans le cadre des objectifs du programme local de l'habitat communautaire et de ceux de la Ville en matière de logement ; qu'il permettra de favoriser la diversité sociale ; qu'il serait donc opportun d'accepter l'offre de la société Cogedim Paris laquelle correspond à la valeur du marché telle qu'établie par France Domaine dans son avis du 8 avril 2025 ;
CONSIDERANT que lors de sa séance du 29 avril 2025, le Conseil Municipal a autorisé la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités et que ce programme est rappelé dans la présente délibération ;
CONSIDERANT que le rapport et la délibération exposaient les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, comme le prévoit l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
CONSIDERANT que, conformément aux stipulations de la promesse de vente signée le 12 juillet 2022 entre la Ville et Cogedim Paris Métropole et de son avenant n° 1 signé le 13 mars 2025, la signature de l'avenant n° 2 était subordonnée à la conclusion de l'acte de vente au plus tard le 25 juillet 2025 ;
CONSIDERANT qu'un contentieux a été introduit auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 27 juin 2025 et communiqué à la ville de Bourg-la-Reine le 11 juillet 2025, pour obtenir l'annulation de la délibération du 29 avril 2025 ;
CONSIDERANT que ce recours contentieux a empêché la signature de l'acte de vente à la date prévue du 25 juillet 2025 et en conséquence, l'exécution de la délibération du 29 avril 2025 autorisant Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 2 à la promesse de vente ;
CONSIDERANT que cette situation est défavorable aux intérêts de la ville de Bourg-la-Reine et de Cogedim Paris Métropole, dès lors que ce projet ne peut être réalisé ;
CONSIDERANT que Cogedim Paris Métropole, en lien avec la Ville, a exprimé son souhait d'obtenir l'abrogation de la délibération litigieuse, créatrice de droits à son égard, afin d'en approuver une nouvelle qui joindrait l'avenant n° 2 définitif ;
CONSIDERANT qu'il est proposé d'abroger cette délibération et d'autoriser par une nouvelle délibération la conclusion d'un avenant n° 2, le projet d'avenant étant joint à la note de synthèse envoyée aux conseillers municipaux préalablement à la présente séance du Conseil Municipal ;
CONSIDERANT que le projet tel que défini dans la délibération n° 29042025/15 susvisée du 29 avril 2025 est le même que celui de la présente délibération ;
CONSIDERANT que cette abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers ;
CONSIDERANT que la présente délibération a pour objet d'abroger la délibération n° 29042025/15 susvisée pour la remplacer par une nouvelle décision au bénéfice de Cogedim Paris Métropole ;

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : DECIDE d'abroger la délibération n° 29042025/15 du 29 avril 2025 approuvant la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités.
ARTICLE 2 : DECIDE de la conclusion d'un avenant n° 2 à la promesse de vente conclue le 12 juillet 2022 portant sur la vente d'une emprise d'environ 4 851 m² à détacher de la parcelle appartenant à la commune section I n° 139 et figurant sous les lots B et C au plan de division établi par le Cabinet GEOSAT au prix de 12 500 000 euros (DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) au

bénéfice de Cogedim Paris Métropole ou par substitution d'une société dépendant du groupe Altarea et contrôlée majoritairement par celui-ci.

ARTICLE 3 : **DIT** que ce prix est décomposé et sera versé de la manière suivante :

- Un montant de 700 000 € TTC EN DATION représentant 40 places de stationnement souterrain à remettre à la commune ;
- Un montant de 11 800 000 € EN NUMÉRAIRE, montant définitivement déterminé selon les modalités fixées aux articles 4 et 5.

ARTICLE 4 : **DIT** que le prix de vente définitif versé à la commune tiendra compte du prix de cession définitivement arrêté par l'EPFIF, en application de la règle suivante :

19 618 000 € HT — prix de cession arrêté de l'EPFIF = prix de vente de la commune.

ARTICLE 5 : **DIT** que le montant en numéraire sera versé selon l'échéancier suivant :

- 66,60 % du prix de vente définitif versé le jour de l'acquisition
- 33,40 % du prix de vente définitif versé le 16 mars 2026. Ce versement sera garanti par une garantie Cogedim ou Altarea.

ARTICLE 6 : **DIT** qu'une clause de complément de prix pour les 24 lots en accession libre est insérée dans l'avenant à la promesse de vente et qu'elle prévoit qu'en cas de prix de vente moyen supérieur à 7 900 € TTC/m² SHAB parking inclus pour l'accession libre, Cogedim Paris Métropole versera un complément de prix de 50 % du chiffre d'affaires HT complémentaire par rapport au prix prévisionnel de 7 900 € TTC / m² SHAB parking inclus.

ARTICLE 7 : **PRECISE** que la présente délibération abroge les dispositions relatives au prix de vente des articles 2, 5, 6, 7 et 8 de la délibération du Conseil Municipal n° 20062022/001 du 20 juin 2022 approuvant le projet de la promesse de vente d'une emprise d'une superficie de l'ordre de 4 851 m² à détacher de la parcelle cadastrée section I n° 139 sise 47 avenue du Général Leclerc / 20 rue Jean-Roger Thorelle, au bénéfice de Cogedim Paris Métropole, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, parkings et activités, et autorisation donnée à Cogedim Paris Métropole ou son mandataire de déposer une demande de permis de construire sur cette emprise.

ARTICLE 8 : **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, l'ensemble des actes afférents à cette cession, notamment l'avenant de la promesse de cession à venir, à en fixer les délais et conditions suspensives notamment celles relatives à la désaffectation et au déclassement ainsi que, le moment venu, à signer l'acte de vente définitif.

ARTICLE 9 : IMPUTE la recette correspondante au budget communal

ARTICLE 10 : DIT que l'avenant, une fois signé, pourra être consulté au service financier de la ville de Bourg-la-Reine (1, boulevard Carnot, 92340 Bourg-la-Reine) aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie, à l'exception du samedi matin.

RESSOURCES HUMAINES ***Rapporteurs : Maryse LANGLAIS / Patrick DONATH***

14. Approbation de la convention cadre relative aux prestations de prévention, de santé et d'action sociale au travail entre la Ville et le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France

Monsieur le Maire présente le rapport

Le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France (CIG Petite Couronne) a informé la ville de Bourg-la-Reine que la convention mixte portant adhésion au service ergonomie et ingénierie de la prévention des risques professionnels en cours ne sera pas reconduite au-delà du 31 décembre 2025.

Le CIG Petite Couronne propose une nouvelle convention intitulée « convention cadre relative aux missions de prévention, de santé et d'action sociale au travail ». La nouvelle offre se décline en 7 prestations :

- *De dispositifs psychosociaux ;*
- *De conseil en insertion et maintien dans l'emploi ;*
- *D'inspection et d'ingénierie de la prévention des risques professionnels ;*
- *D'ergonomie ;*

- *De sensibilisation, de santé au travail ;*
- *D'intervention sociale au travail à distance,*
- *D'accompagnement sur mesure en matière de qualité de vie et conditions de travail.*

Ce nouveau dispositif de prévention de santé et d'action sociale au travail permet de recourir, sans obligation, à tout ou partie des services proposés par le CIG Petite Couronne. Pour continuer de bénéficier des prestations prévues par la convention qui n'est pas reconduite, il est nécessaire de prendre part à cette convention cadre.
Ce projet de convention cadre permet également de bénéficier de différents services tels que des conseils dits de premier niveau, de la participation à des rencontres, cycles et réseaux professionnels ainsi qu'à des évènements thématiques.
Les modalités d'intervention pour chaque prestation sont précisées en annexe 1 du projet convention (hors mission inspection et conseil en santé et sécurité au travail qui fait l'objet d'un forfait annuel selon la strate de la collectivité). Chaque prestation fait l'objet d'une facturation individuelle en fonction des besoins de la ville de Bourg-la-Reine par lettre de demande d'intervention.
La présente convention prendra effet à compter du 1er janvier 2026 et pour une durée d'un an. Elle est renouvelée tacitement pour chacune des 4 années civiles qui suivent.
A l'issue de la période de 5 ans, le CIG Petite Couronne proposera une nouvelle convention.

Eu égard à l'importance des questions touchant à la prévention, à la santé, à la sécurité et aux conditions de travail des agents de ma commune, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver cette convention avec le CIG Petite Couronne.

Monsieur le Maire : Merci Madame LANGLAIS. Est-ce qu'il y a des questions sur ce point ?

M. HERTZ : Je n'ai pas bien compris si cela changeait quelque chose ou pas par rapport à la situation antérieure. Est-ce que c'est simplement un changement, ils ont réactualisé leur convention ? Mais on avait déjà une convention. Sur le fond, qu'est-ce que cela signifie vraiment ?

MME LANGLAIS : Je n'ai pas vraiment la convention cadre sous les yeux, mais c'est une offre élargie qui est proposée pour toutes les collectivités qui adhérent au CIG.

Monsieur le Maire : Les prestations sont décrites, elles n'y étaient pas toutes avant. Il n'y a pas d'obligation d'y recourir.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 2 (M. HERTZ et M. HERTZ pour MME BROUTIN)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la Fonction Publique, et notamment ses articles L.452-40, L.452-44, L.812-2
VU le décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale,
VU le budget communal,
VU le projet de convention cadre relatif aux prestations de Prévention, de Santé et d'Action sociale au Travail entre la ville de Bourg-la-Reine et le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France annexé à la présente délibération,

VU l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources humaines, Culture et Patrimoine, Évènementiel, Vie associative du 24 septembre 2025,
VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 2 octobre 2025,
CONSIDÉRANT la nécessité de contractualiser avec le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France dans le but d'améliorer la prévention des risques professionnels, de santé et d'action sociale au travail et les conditions de travail des agents de la collectivité,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : DÉCIDE de demander le bénéfice des prestations de prévention, santé et action sociale au travail proposé par le centre de gestion de la petite couronne.
ARTICLE 2 : **APPROUVE** la convention cadre relative aux prestations de prévention, de santé et d'action sociale au Travail réalisées par le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France au bénéfice de la Ville de Bourg-la-Reine du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2030, annexée à la présente délibération.
ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à conclure la convention correspondante avec le Centre Interdépartemental de Gestion de la Petite Couronne d'Île-de-France ainsi que tous les documents afférents à sa mise en œuvre ou à sa résiliation.
ARTICLE 4 : INSCRIT la dépense correspondante au budget sur les crédits prévus à cet effet.

15. Approbation de l'autorisation de recrutement de vacataires

Monsieur le Maire présente le rapport

Afin de répondre aux besoins des services, il convient de recruter chaque année scolaire des vacataires pour assurer les missions suivantes :

- *Accueil périscolaires et extrascolaires au sein des accueils collectivités de mineurs (centre de loisirs, maison de quartier),*
- *Evènements sportifs et culturels,*
- *Sécurité aux abords des écoles /prévention,*
- *Médiathèques (extension des horaires en soirée et le week-end).*

Ces recrutements n'ont pas pour objet de pourvoir des emplois permanents de la collectivité.
L'article 1er du décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de droit public définit les vacataires comme des agents engagés pour une tâche précise, ponctuelle et limitée à l'exécution d'actes déterminés.
Ainsi, trois conditions caractérisent cette notion :

- *La spécificité dans l'exécution de l'acte : l'agent est engagé pour une mission précise, pour un acte déterminé.*
- *La discontinuité dans le temps : les missions concernées correspondent à un besoin ponctuel de la collectivité. Le besoin pour lequel est recruté le vacataire ne doit pas correspondre à un emploi permanent.*
- *La rémunération est liée à l'acte pour lequel l'agent a été recruté. Cette rémunération est déterminée par délibération.*

Les vacataires n'entrant pas dans le champ d'application du décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale.
La limite d'âge de 67 ans imposée aux fonctionnaires et aux contractuels ne s'impose pas aux vacataires. Ils sont affiliés au régime général de la sécurité sociale.
Les vacataires sont recrutés via un acte d'engagement qui précise les conditions de recrutement ainsi que les éléments relatifs aux fonctions et modalités de leur exercice.
Les vacataires perçoivent leur rémunération à terme échu, au vu d'un état récapitulatif reflétant le travail effectif.
Afin de déterminer leur rémunération, l'organe délibérant doit prendre une délibération autorisant le recrutement de vacataires et prévoir l'inscription des crédits nécessaires à la rémunération au budget

de la collectivité. Par suite, il convient de délibérer sur l'emploi d'agents vacataires au sein des services de la Commune et sur leur rémunération au titre de l'année scolaire 2024 /2025 et de prévoir les besoins pour l'année scolaire 2025/2026.
Ainsi, au cours de l'année scolaire 2024/2025, la Ville a rédigé 175 actes d'engagement à raison d'un volume global annuel de 58 381 heures de vacations réparties comme suit :

Service	Nombre d'heures	Nombre d'agents
Affaires périscolaires	**52 981**	**148**
Animateur	52 981	148
Développement social	**2 900**	**13**
Animateur	2 441	10
Directeur maison des quartiers	401	2
Intervenante réussite éducative	59	1
Evenementiel et culture	**1 461**	**5**
Agent de médiathèque	1 398	4
Régisseur	63	1
Police Municipale	**132**	**1**
Agent de surveillance aux abords des écoles	132	1
Sports	**907**	**8**
Animateur	907	8
Total général	**58 381**	**175**

Les prévisions pour l'année scolaire 2025/2026 devrait être dans les mêmes proportions selon les besoins des services.

Suite à la demande de la Direction Générale des Finances Publiques de Fontenay-aux-Roses dans le cadre d'un contrôle général des autorisations de recrutement des vacataires par les collectivités du territoire sur l'exercice 2025 et compte tenu de la spécificité de certaines vacations, de l'expérience et des diplômes exigés, il est proposé au Conseil Municipal :

- *D'abroger, à compter 1er septembre 2024, les précédentes délibérations n° 13122023/031 du 13 décembre 2023 approuvant la modification des taux de rémunération des animateurs et directeurs des accueils périscolaires et extrascolaires recrutés sur emplois temporaires et n° 17122014/009 du 17 décembre 2014 approuvant la création de postes d'agents non titulaires et horaires à la médiathèque et tous services et fixation d'un taux de rémunérations.*
- *D'acter le tableau global des vacations versées au titre de l'année scolaire 2024-2025 (du 01/09/2024 au 31/08/2025).*
- *D'autoriser, à compter du 1er septembre 2024, l'engagement des vacataires recensés dans le tableau des vacataires recrutés du 1er septembre 2024 au 31 août 2025 annexé à la présente délibération.*
- *D'autoriser l'engagement d'un volume global de 175 vacataires pour répondre aux besoins des services pour l'année 2025/2026 (du 01/09/2025 au 31/08/2026) selon les modalités récapitulées, ci-dessous :*

Secteur	Emploi/activité	Nature des missions	Niveau de diplôme	Taux horaire
DEVELOPPEMENT SOCIAL/POLITIQUE DE LA VILLE	Animateur Maison de quartier	Encadrement d'ateliers destinés aux jeunes de la maison de quartier Assurer la sécurité physique et morale des enfants Mettre en place des activités variées Proposer des activités sportives, culturelles et manuelles en les adaptant à l'âge du public Assurer le lien entre les familles et les enfants Animer et dynamiser le groupe Accueillir les enfants Accompagner le développement physique, psychologique et affectif de l'enfant Organiser et évaluer les projets d'activités socio-éducatives S'assurer du respect des règles de sécurité durant les activités Gérer l'aspect pratique des animations	pas de diplôme spécifique	SMIC + 10%
			BAFA ou BAPAAT ou diplôme de niveau 3 équivalent (CAP-BEP)	SMIC + 20%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 30%
	Directeur Maison de quartier	Mettre en œuvre le projet éducatif concocté par cet organisme. Le directeur d'Accueil de loisirs de mineurs organise et coordonne la mise en place des activités sportives, culturelles ou artistiques prévues et encadre l'équipe d'animation. Ses missions comprennent aussi l'information et le contact régulier avec les parents, la gestion administrative et budgétaire de l'accueil collectif de mineurs , ainsi que l'établissement de partenariats (services de la collectivité, établissements socio-culturels, directeurs d'école et enseignants, direction département de la jeunesse et des sports, CAF, PMI...). Il est également garant du respect des règles d'hygiène et de sécurité.	BAFD	SMIC + 40%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 54%
	Intervenant réussite éducative /Maison de quartier /politique de la ville	Dans le cadre du Programme de Réussite Educative, animer des ateliers d'accompagnement scolaire (aides aux devoirs, ateliers pédagogiques...) Il s'agit d'aider des enfants et des jeunes de 6 à 17ans qui rencontrent des difficultés dans leurs apprentissages, mais aussi dans leur environnement social et/ou familial. L'accompagnement se fait individuellement pour des enfants de niveau élémentaire et collège ou ateliers alphabétisation ou Français Langue Étrangère (FLE) pour adultes	Niveau études supérieur ou expérience équivalente	25,97 €

Monsieur le Maire : Est-ce que vous avez des questions ?

MME CŒUR-JOLY : Les contrats vacataires sont des contrats extrêmement précaires. Nous restons très vigilants à ce que ce ne soient pas des contrats qui puissent être des CDD. Je connais les contrôles qui sont éventuellement effectués. Cependant, je m'interroge sur le nombre d'heures et le nombre total d'agents. Évidemment, faire une division n'a peut-être pas grand intérêt. Cependant, je reste très vigilante et inquiète toujours dès que nous parlons de vacataires.

M. HERTZ : Ce qui m'interroge, c'est quand nous regardons le tableau, nous voyons que par exemple, pour les affaires périscolaires, les vacataires sont qualifiés d'animateurs, et en nombre d'agents, cela fait 148. Si on regarde d'ailleurs le reste du tableau, il y a encore d'autres postes d'animateurs pour le sport, pour le développement social. J'ai du mal à comprendre qu'il n'y ait pas dans le tas des emplois permanents ou semi-permanents. Pourquoi il y a autant de vacataires ? Et est-ce qu'il y a quand même des agents permanents par ailleurs ?

M. DEL : Ma voisine m'a coupé ma question en disant « je ne ferai pas de division ». Moi, j'ai fait des divisions. Si je prends, pour qu'il n'y ait pas hétérogénéité trop des situations, le pôle des animateurs, cela fait 340 heures par vacataire. Je pense que du point de vue juridique, vous êtes bien bordés, je

fais confiance au service des RH de la commune pour y faire attention. Pour les fonctions d'animateur où j'ai une petite idée de ce qui se passe et à quoi servent les animateurs, ce sont des gens qui doivent être qualifiés. Et les prendre comme ceci au coin de la rue en disant « on a un trou d'une vingtaine d'heures pour les vacances, c'est toi qu'on va prendre » ... Je sais qu'il y a quelques années, il y a eu une politique de contractualisation ou de fidélisation de ces fonctions-là, mais je pense qu'il y a encore un peu de volume à trouver. Et comme le disait Arnaud précédemment, c'est sûr qu'au moment de telles ou telles vacances, il y a peut-être des besoins ponctuels à combler quand il y a des maladies, des congés maternité. Pour garder des enfants, pour faire de l'animation en périscolaire, avoir un tel volume de vacataires, cela me pose un problème de qualification et d'engagement des gens que nous recrutons pour ces fonctions-là. Je ne suis pas sûr que ce soit toujours des gens très, très motivés pour les fonctions pour lesquelles ils sont recrutés vu les niveaux de rémunération que nous leur proposons.

MME LANGLAIS : Le volume d'heures de vacation est très important, mais je rappelle l'amplitude horaire. Concernant le service périscolaire, nous ouvrons la garderie du matin à 7h30. Nous avons la pause méridienne où beaucoup de vacataires aident, notamment en maternelle, voire même en élémentaire, pour que les enfants puissent prendre un repas correctement, le tri des déchets à la fin, etc. La garderie du soir, en maternelle, de 16h30 jusqu'à 18h30. Nous avons 167 personnels permanents au service Enfance, périscolaire et scolaire. Et nous avons 70 animateurs permanents. Nous recrutons des vacataires pour avoir une souplesse pour répondre à cette volumétrie importante d'heures pour assurer ce service public d'aide au service des familles.
Le recrutement se fait sur la motivation, sur quand même un peu d'expérience. La souplesse que nous avons, c'est que nous pouvons mettre fin à un contrat de vacation, et nous le faisons. Parfois, lors de l'entretien, il a un CV qui est plus ou moins construit, avec une expérience auprès de familles privées, voire en collectivité, mais nous nous réservons la possibilité de mettre fin du jour au lendemain à des contrats. Et nous en avons vraiment besoin pour assurer ce service public.

M. MELONE : Les vacataires ne sont pas recrutés au coin de la rue, ils répondent à un vrai besoin et il y a un vrai processus de recrutement derrière, avec une fiche de poste, des entretiens, etc. Et comme l'a très justement dit Maryse LANGLAIS, cela permet de la souplesse, voire parfois de transformer les emplois de vacataires en emplois permanents parce que cela permet aussi de détecter quelques jeunes que nous souhaitons garder. Mais le marché de l'emploi est fait de telle sorte qu'aujourd'hui cela peut être des premières expériences et ceci peut être gagnant-gagnant de leur côté comme du nôtre.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0
UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment la rubrique 2 de l'Annexe I,
VU le Code Général de la Fonction Publique,
VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, notamment son article 1,
VU le décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale, notamment son article 1er,

VU la délibération n° 17122014/009 du 17 décembre 2014 approuvant la création de postes d'agents non titulaires et horaires à la médiathèque et tous services et fixation d'un taux de rémunérations,
VU la délibération n° 13122023/031 du 13 décembre 2023 approuvant la modification des taux de rémunération des animateurs et directeurs des accueils périscolaires et extrascolaires recrutés sur emplois temporaires,
VU le courrier du 28 août 2025 de la Direction Générale des Finances Publiques de Fontenay-aux-Roses,
VU le tableau global des vacations pour l'année scolaire 2024-2025 annexé à la présente délibération,
VU le tableau des vacataires recrutés du 1er septembre 2024 au 31 août 2025 annexé à la présente délibération,
VU le budget communal,
VU l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources Humaines, Culture et Patrimoine, Évènementiel, Vie associative du 24 septembre 2025,
VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 2 octobre 2025,
CONSIDERANT que pour répondre aux besoins des services, il convient de recruter chaque année scolaire des vacataires pour assurer les missions suivantes :

- Accueils périscolaires et extrascolaires au sein des accueils collectivités de mineurs (centre de loisirs, maison de quartier)
- Evènements sportifs et culturels,
- Sécurité aux abords des écoles /prévention
- Médiathèques (extension des horaires en soirée et le week-end),

CONSIDÉRANT que les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent recruter des vacataires si les trois conditions suivantes sont réunies :
- recrutement pour exécuter un acte déterminé,
- recrutement discontinu dans le temps et répondant à un besoin ponctuel,
- rémunération attachée à l'acte,

CONSIDERANT que l'organe délibérant doit prendre une délibération autorisant le recrutement de vacataires et prévoir l'inscription des crédits nécessaires à la rémunération au budget de la collectivité,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : ABROGE les délibérations n° 13122023/031 du 13 décembre 2023 approuvant la modification des taux de rémunération des animateurs et directeurs des accueils périscolaires et extrascolaires recrutés sur emplois temporaires et n° 17122014/009 du 17 décembre 2014 approuvant la création de postes d'agents non titulaires et horaires à la médiathèque et tous services et fixation d'un taux de rémunérations, à compter du 1er septembre 2024.
ARTICLE 2 : ACTE le tableau global des vacations versées au titre de l'année scolaire 2024-2025 (du 01/09/2024 au 31/08/2025).
ARTICLE 3 : AUTORISE à compter du 1er septembre 2024, l'engagement des vacataires recensés dans le tableau des vacataires recrutés du 1er septembre 2024 au 31 août 2025 annexé à la présente délibération.
ARTICLE 4 : AUTORISE l'engagement d'un volume global annuel de 175 vacataires (ou égal à 58 400 heures) pour répondre aux besoins des services, à compter du 1er septembre 2025.
ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire à recruter des vacataires selon les modalités récapitulées, ci-dessous :

Secteur	Emploi/activité	Nature des missions	Niveau de diplôme	Taux horaire
ENFANCE / ACTIVITES PERISCOLAIRES ET EXTRASCOLAIRES	Animateur péri et extra scolaire	Surveillance des enfants sur le temps périscolaire et extrascolaire (cantines, études, garderie, centres de loisirs) Encadrer un groupe d'enfants Assurer la sécurité physique et morale des enfants Mettre en place des activités variées Proposer des activités sportives, culturelles et manuelles en les adaptant à l'âge du public Assurer le lien entre les familles et les enfants Animer et dynamiser le groupe Accueillir les enfants Accompagner le développement physique, psychologique et affectif de l'enfant Organiser et évaluer les projets d'activités socio-éducatives S'assurer du respect des règles de sécurité durant les activités Gérer l'aspect pratique des animations	pas de diplôme spécifique	SMIC + 10%
			BAFA ou BAPAAT ou diplôme de niveau 3 équivalent (CAP-BEP)	SMIC + 20%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 30%
	Directeur péri et extra scolaire ou responsable de site	Mettre en œuvre le projet éducatif concocté par cet organisme. Le directeur d'ACM organise et coordonne la mise en place des activités sportives, culturelles ou artistiques prévues et encadre l'équipe d'animation. Ses missions comprennent aussi l'information et le contact régulier avec les parents, la gestion administrative et budgétaire du centre, ainsi que l'établissement de partenariats (services de la collectivité, établissements socio-culturels, directeurs d'école et enseignants, direction département de la jeunesse et des sports, CAF, PMI...). Il est également garant du respect des règles d'hygiène et de sécurité. Il participe également à la surveillance des enfants sur le temps périscolaire et extrascolaire (cantines, études, garderie, centres de loisirs)	BAFD	SMIC + 40%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 54%
SPORT	Animateur de loisirs sportifs	Préparer, animer et encadrer des activités physiques et sportives, notamment en groupe, dans différents types de structures et manifestations sportives . Selon le public et les objectifs visés, assurer l'animation pour le divertissement et le loisir.Veiller à la sécurité des personnes et au respect du règlement. Selon la formation ou l' expérience, peut encadrer une activité sportive structures de loisirs comme initiateur.	pas de diplôme	SMIC + 10%
			BAFA ou BAPAAT ou diplôme de niveau 3 équivalent (CAP-BEP)	SMIC + 20%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 30%
POLICE MUNICIPALE	agent chargé d'assurer la traversée des écoles	Faire traverser la route aux familles aux abords des écoles	pas de diplôme spécifique	SMIC +10%
CUTURE /EVENEMENTIEL / SERVICE A LA POPULATION	Missions ponctuelles de régisseur lors des manifestations communales sportives, cuturelles et événementielles	Assurer la préparation technique son et lumières des spectacles ,conférences et manifestations communales	Bac+2 /Bac+3 métiers de l'audiovisuel , son et lumière	19,50 €
	Missions ponctuelles d'accueil et de gardiennage ou lors des manifestations communales sportives, cuturelles et événementielles,	Acceuil physique et téléphonique de l' Hotel de ville / service à la popoulation . Assurer les animations, montages et démontages des structures, les manifestations, cocktails, cérémonies, etc... Gardiennage des bâtiments communaux Surveillance des salles et des œuvres lors d'exposition	pas de diplôme spécifique	SMIC +10%
	agent chargé d'assurer l'accueil de la médiathèque (extension des horaires d'ouverture)	Renforcer les effectifs de manière ponctuelle suite à l'extension des horaires de la médiathèque en soirée, le mercredi, le vendredi et le week- end	pas de diplôme spécifique	SMIC +10%

Secteur	Emploi/activité	Nature des missions	Niveau de diplôme	Taux horaire
DEVELOPPEMENT SOCIAL/POLITIQUE DE LA VILLE	Animateur Maison de quartier	Encadrement d'ateliers destinés aux jeunes de la maison de quartier Assurer la sécurité physique et morale des enfants Mettre en place des activités variées Proposer des activités sportives, culturelles et manuelles en les adaptant à l'âge du public Assurer le lien entre les familles et les enfants Animer et dynamiser le groupe Accueillir les enfants Accompagner le développement physique, psychologique et affectif de l'enfant Organiser et évaluer les projets d'activités socio-éducatives S'assurer du respect des règles de sécurité durant les activités Gérer l'aspect pratique des animations	pas de diplôme spécifique	SMIC + 10%
			BAFA ou BAPAAT ou diplôme de niveau 3 équivalent (CAP-BEP)	SMIC + 20%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 30%
	Directeur Maison de quartier	Mettre en œuvre le projet éducatif concocté par cet organisme. Le directeur d'Accueil de loisirs de mineurs organise et coordonne la mise en place des activités sportives, culturelles ou artistiques prévues et encadre l'équipe d'animation. Ses missions comprennent aussi l'information et le contact régulier avec les parents, la gestion administrative et budgétaire de l'accueil collectif de mineurs , ainsi que l'établissement de partenariats (services de la collectivité, établissements socio-culturels, directeurs d'école et enseignants, direction département de la jeunesse et des sports, CAF, PMI...). Il est également garant du respect des règles d'hygiène et de sécurité.	BAFD	SMIC + 40%
			BPJEPS ou diplôme de niveau 4 équivalent	SMIC + 54%
	Intervenant réussite éducative /Maison de quartier /politique de la ville	Dans le cadre du Programme de Réussite Educative, animer des ateliers d'accompagnement scolaire (aides aux devoirs, ateliers pédagogiques...) Il s'agit d'aider des enfants et des jeunes de 6 à 17ans qui rencontrent des difficultés dans leurs apprentissages, mais aussi dans leur environnement social et/ou familial. L'accompagnement se fait individuellement pour des enfants de niveau élémentaire et collège ou ateliers alphabétisation ou Français Langue Étrangère (FLE) pour adultes	Niveau études supérieur ou expérience équivalente	25,97 €

ARTICLE 6 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents et actes afférents à cette délibération.

ARTICLE 7 : DIT que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges sont inscrits au budget de la commune.

16. Approbation du recours à des contrats d'apprentissage

Monsieur le Maire présente le rapport

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge concernant les travailleurs porteurs de handicap) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une collectivité territoriale.

Les articles L. 6222-1 et R. 6222-1-1 du Code du Travail et l'article L. 337-3-1 du Code de l'Education prévoient des dérogations à la limite d'âge de 16 ans pour bénéficier d'un contrat d'apprentissage pour les jeunes ayant 15 ans au terme de l'année civile, qui peuvent être inscrits, sous statut scolaire, dans un lycée professionnel ou CFA, sous deux conditions :

- *Avoir achevé la scolarité au collège.*

- *Commencer une formation conduisant à la délivrance d'un diplôme ou titre à finalité professionnelle enregistré au Répertoire National des Certifications Professionnelles (RNCP).*
- *Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.*
- *Le contrat d'apprentissage est un contrat de droit privé, les modalités d'accueil et de formation des apprentis recrutés dans le secteur public non industriel et commercial sont fixées par le chapitre VII du titre II du livre II de la sixième partie du Code du Travail.*
- *Ce dispositif présente un intérêt pour les jeunes ou travailleurs porteurs de handicap en leur proposant un mode d'insertion professionnelle durable grâce à l'obtention d'un niveau de qualification et une expérience adaptée.*
- *L'apprentissage présente également une opportunité pour la ville de Bourg-la-Reine en développant une compétence adaptée à ses besoins et en répondant à un objectif de mission de service public pour le soutien l'emploi des jeunes.*

L'apprenti perçoit un salaire dont le montant, déterminé en pourcentage du SMIC et fixé par les articles D. 6222-26 et suivants du Code du Travail.
La rémunération varie en fonction de l'âge du bénéficiaire et de la progression dans le cycle de formation.
Les employeurs d'apprentis sont exonérés des charges patronales.
Depuis le 1er janvier 2022, le CNFPT peut contribuer aux frais de formation des apprentis recrutés par les employeurs publics, par le versement aux Centres de Formation des Apprentis (CFA) d'une participation sur le coût de la formation selon les critères établis par le CNFPT.
Pour la période 2025 - 2027, le CNFPT va contribuer aux frais de formation pour les apprentis pour un montant global de 10 500 €.

A compter de la rentrée scolaire 2025, il est proposé au Conseil Municipal de conclure 2 contrats d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service	***Fonction***	***Nombre d'apprentis***	***Diplôme préparé***	***Durée de la formation***
Petite enfance	*Auxiliaire de puériculture*	*1*	*Diplôme d'État d'Auxiliaire de Puériculture (DEAP)*	*18 mois*
Sport	*Chef de projet événements sportifs*	*1*	*Niveau 6 ou 7 Management du sport*	*1 an*

Monsieur le Maire : Y a-t-il des questions ?

M. HERTZ : Il est clair que nous ne pouvons être que pour, surtout ce type de contrats d'apprentissage parce qu'il y en a différents types. Néanmoins, il y a un contexte général qui fait qu'aujourd'hui les jeunes qui sont en CAP ou BTS ont beaucoup de mal à avoir des contrats d'apprentissage. La question, c'est plutôt de voir si nous ne pourrions pas augmenter ce nombre dans le cadre d'une municipalité.

Monsieur le Maire : Effectivement, nous avons aussi un devoir d'accompagner les jeunes. C'est une bonne idée. Je pense que nous pouvons y réfléchir pour les années suivantes. Merci.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 33
Contre : 0
Abstention : 0

UNANIMITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la Fonction Publique et notamment l'article L.424-1 relatif à l'apprentissage,
VU le Code du travail et notamment les articles L. 6211-1 et suivants, les articles R. 6223-22 et suivants et les articles D. 6271-1 à D. 6271-3,
VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, notamment son article 1,
VU le décret n° 2022-280 du 18 février 2022 relatif aux modalités de versement aux centres de formation des apprentis des frais de formation des apprentis employés par les collectivités territoriales et les établissements publics en relevant par le Centre national de la fonction publique territoriale,
VU le budget communal,
VU l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources humaines, Culture et Patrimoine, Évènementiel, Vie associative du 24 septembre 2025,
VU l'avis du Comité Social Territorial en date du 2 octobre 2025,
CONSIDERANT que l'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une collectivité territoriale,
CONSIDERANT que l'apprentissage présente également une opportunité pour la collectivité publique en développant une compétence adaptée à ses besoins et répond à un objectif de mission de service public pour le soutien l'emploi des jeunes,
CONSIDERANT que depuis 1er janvier 2022, le CNFPT contribue aux frais de formation des apprentis recrutés par les employeurs publics, par le versement aux Centres de Formation des Apprentis (CFA) d'une participation sur le coût de la formation selon les critères établis par le CNFPT,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : AUTORISE, le recours aux contrats d'apprentissage.
ARTICLE 2 : APPROUVE la conclusion à compter de la rentrée scolaire 2025 de 2 contrats d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service	Fonction	Nombre d'apprentis	Diplôme préparé	Durée de la formation
Petite enfance	Auxiliaire de puériculture	1	Diplôme d'État d'auxiliaire de puériculture (DEAP)	18 mois
Sport	Chef de projet événements sportifs	1	Niveau 6 ou 7 Management du sport	1 an

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents et actes afférents relatifs à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les centres de formation d'apprentis.
ARTICLE 4 : DIT que les crédits nécessaires au paiement des salaires et frais de formation sont inscrits au budget de la commune.

17. Approbation de la mise à jour des emplois permanents de la Ville

Monsieur le Maire présente le rapport

Ce rapport concerne la mise à jour des emplois, à partir du tableau primitif des emplois permanents.

1 - Afin d'ajuster le tableau des emplois de la Ville au besoin du service public, il est nécessaire de procéder à la création des emplois sur les grades suivants :

GRADE	TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE	Nombre de postes
Adjoint territorial du patrimoine principal 2ème classe	Temps complet	4
Attaché principal	Temps complet	1
Attaché hors classe	Temps complet	1
Adjoint administratif territorial principal 1ère classe	Temps complet	1
Rédacteur territorial principal 2e classe	Temps complet	1
Adjoint territorial d'animation principal 1ère classe	Temps complet	2
Educateur de jeunes enfants de classe exceptionnelle	Temps complet	1
Conseillers socio-éducatifs	Temps complet	3
Adjoint technique territorial principal 1ère classe	Temps complet	1
Adjoint technique territorial	Temps complet	5

TOTAL : 20 emplois à créer

2 - Afin d'ajuster le tableau des emplois de la Ville au besoin du service public, il est nécessaire de procéder à la suppression des emplois sur les grades suivants :

GRADE	TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE	Nombre de postes
Assistante maternelle	Temps complet	4
Adjoint administratif territorial	Temps non complet 17.5/35ème	1
Adjoint administratif territorial	Temps complet	1
Rédacteur territorial	Temps complet	1
Adjoint territorial du patrimoine principal 1ère classe	Temps complet	1
Adjoint technique territorial	Temps non complet 20/35ème	2
Adjoint technique territorial	Temps non complet 30/35ème	1
Adjoint technique territorial	Temps non complet 17.5/35ème	4
Adjoint technique territorial principal 2ème classe	Temps complet	2
Adjoint technique territorial principal 2ème classe	Temps non complet 17.5/35ème	1
Educateur de jeunes enfants	Temps non complet 20/35ème	1

GRADE	*TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE*	*Nombre de postes*
Educateur de jeunes enfants	*Temps complet*	*1*
Puéricultrice	*Temps complet*	*1*

TOTAL : 21 emplois à supprimer

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la mise à jour du tableau des emplois.

Monsieur le Maire : Est-ce qu'il y a des questions sur ce point-là ?

M. RUPP : J'avais demandé, en Commission des Finances, à combien s'élevaient les emplois permanents pourvus. J'ai été étonné que personne n'ait pu me répondre. Monsieur SONNET m'a promis, avant la séance du Conseil Municipal, de m'adresser le chiffre. Je voulais signaler que je n'ai rien reçu, mais ce n'est pas étonnant. À chaque fois que je pose, en Commission des Finances, une question dont nous n'avons pas la réponse, on me dit « nous allons vous l'envoyer ». Ce n'est pas compliqué, on ne me l'a pas envoyée. J'ai fait la même remarque au dernier Conseil Municipal. Donc peut-on, ce soir, me produire enfin ce chiffre ?

M. SONNET : Excusez-moi Monsieur RUPP, effectivement je ne vous ai pas transmis la réponse. Nous avons 367 emplois permanents actuellement sur l'ensemble de la Ville.

Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Résultat du vote : Votants : 33
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 2 (MME ANDRIEUX et M. RUPP)
MAJORITÉ

Le Conseil Municipal,
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la Fonction Publique, et notamment ses articles L. 313-1, L. 332-8, L. 332-13 et L. 332-14,
VU le budget communal,
VU le tableau des emplois permanents et des effectifs de la Ville de Bourg-la-Reine,
VU l'avis de la Commission Finances, Développement économique, Ressources humaines, Culture et Patrimoine, Évènementiel, Vie associative du 24 septembre 2025,
VU l'avis du Comité Social Territorial du 2 octobre 2025,
CONSIDÉRANT la nécessité de mettre à jour le tableau des emplois permanents pour répondre aux besoins du service public,

Après en avoir délibéré,

Article 1 : DECIDE la mise à jour du tableau des emplois avec la suppression des emplois sur les grades suivants :

GRADE	**TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE**	**Nombre de postes**
Assistante maternelle	**Temps complet**	**4**

GRADE	TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE	Nombre de postes
Adjoint administratif territorial	Temps non complet 17.5/35ème	1
Adjoint administratif territorial	Temps complet	1
Rédacteur territorial	Temps complet	1
Adjoint territorial du patrimoine principal 1ère classe	Temps complet	1
Adjoint technique territorial	Temps non complet 20/35ème	2
Adjoint technique territorial	Temps non complet 30/35ème	1
Adjoint technique territorial	Temps non complet 17.5/35ème	4
Adjoint technique territorial principal 2ème classe	Temps complet	2
Adjoint technique territorial principal 2ème classe	Temps non complet 17.5/35ème	1
Educateur de jeunes enfants	Temps non complet 20/35ème	1
Educateur de jeunes enfants	Temps complet	1
Puéricultrice	Temps complet	1

Article 2 : DECIDE la mise à jour du tableau des emplois avec la création des emplois sur les grades suivants :

GRADE	TEMPS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRE	Nombre de postes
Adjoint territorial du patrimoine principal 2e classe	Temps complet	4
Attaché principal	Temps complet	1
Attaché hors classe	Temps complet	1
Adjoint administratif territorial principal 1ère classe	Temps complet	1
Rédacteur territorial principal 2e classe	Temps complet	1
Adjoint territorial d'animation principal 1ère classe	Temps complet	2
Educateur de jeunes enfants de classe exceptionnelle	Temps complet	1
Conseillers socio-éducatifs	Temps complet	3
Adjoint technique territorial principal 1ère classe	Temps complet	1
Adjoint technique territorial	Temps complet	5

Article 3 : AUTORISE, dans l'hypothèse où ces emplois ne pourraient être pourvus par des agents titulaires de la fonction publique territoriale, qu'il soit fait appel à des contractuels en application des articles L 332-8 à L. 332-14 du Code Général de la Fonction Publique. Les agents ainsi recrutés devront disposer d'un titre ou d'un diplôme de niveau correspondant au cadre d'emplois visé et/ou des acquis de l'expérience professionnelle équivalents. L'indice de référence pour le calcul du traitement de base sera fonction du niveau de qualification et d'expérience professionnelle et ne pourrait excéder l'indice brut terminal de la grille indiciaire du grade ou du cadre d'emplois visés.
Article 4 : INSCRIT la dépense correspondante au budget sur les crédits prévus à cet effet.

18. Compte-rendu des décisions prises par le Maire à l'intersession dans le cadre de la délégation de pouvoirs votée par le Conseil Municipal

Monsieur le Maire : La note de synthèse vous a été transmise et je vous présente le résumé des décisions qui ont été prises à l'intersession. J'avais prévu d'exposer les éléments essentiels de la décision n° 7 qui est un petit peu dimensionnante, qui concerne le bail commercial entre la Ville et la société Smile World, qui concerne un espace de loisirs urbain situé au 60 boulevard Joffre.
Le projet de l'espace de loisirs a fait l'objet de plusieurs communications au Conseil Municipal, en juillet 2024, puis le 29 avril dernier. Ce projet est accueilli avec grand enthousiasme par la population et continuera à améliorer et à amplifier l'animation de la Ville. Il rentabilise un espace public largement sous-occupé. Le bail a été rédigé par le cabinet d'avocats Tessier, qui est un spécialiste en matière de baux commerciaux et des baux commerciaux de ce type-là. Le bail est conclu pour une durée de 12 ans, dont 6 fermes. Il a été signé le 23 juin 2025. Pour un usage exclusif de laser game, bowling, arcade, espace game, réalité virtuelle, action game, quiz game, karaoké et toute activité de loisirs, avec un bar licence 4, une petite restauration et permettant l'organisation d'évènements pour entreprises et particuliers. La surface est de 3 300 m². Le loyer est fixé à 13 % du chiffre d'affaires du preneur, avec un minimum de 320 000 € par an à termes et indexé sur l'ILC, ce qui fait 97 € par mètre carré et par an. À titre de comparaison, pour le concessionnaire du marché actuel, notre marché verse une redevance actuelle de l'ordre de 270 000 € par an pour 2 800 m², soit 96 € par mètre carré. C'est tout à fait un hasard, mais au moins c'est cohérent. Le montant d'investissement prévu par le preneur est de 3 400 000 €, dont 985 000 € pour les travaux de structure, gros œuvre, désenfumage. La Ville participe à hauteur de 450 000 € à ces travaux. À l'issue du bail, l'ensemble des travaux reviendront à la Ville, nous n'avons plus une dalle de béton mais nous avons un espace commercial. La Ville consent une franchise de loyer de 213 000 €, correspondant aux 8 mois de travaux nécessaires à Smile World. Pendant les travaux, ils n'ont pas de chiffre d'affaires, donc nous les exemptons du loyer. La Ville consent ainsi, sur les 12 ans, une réduction de loyer de 663 000 €, c'est-à-dire 213 000 € la franchise de loyer et 450 000 € pour les travaux. Cette franchise se répartit ainsi : une franchise intégrale de 8 mois à la date d'effet du bail qui correspond aux travaux, et une franchise mensuelle de quelques 3 300 € ensuite jusqu'à la fin du bail, c'est-à-dire 46 500 € par an sur les 320 000 qui sont indiqués, qui devraient augmenter en fonction du chiffre d'affaires, parce que c'est un seuil au-dessus de 13 % du chiffre d'affaires, le chiffre d'affaires devrait augmenter.
Le bail est consenti et accepté selon les conditions suspensives suivantes. D'abord la fourniture de l'étude d'un acousticien attestant de l'absence de risque de transmission des bruits solidiens. La remise d'un rapport d'un bureau d'études confirmant la résistance des sols pour l'activité envisagée. L'obtention par Smile World des autorisations administratives nécessaires au changement de destination du local et la réalisation des travaux, et au permis de construire qui a été déposé fin août. Réduction des baux à construction de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et de Hauts-de-Seine Habitat. Et l'approbation de l'Assemblée Générale de l'AFUL gérant l'ensemble immobilier.
Est-ce qu'il y a des questions sur cette décision ?

M. RUPP : Est-ce que vous pouvez me rappeler le montant des investissements réalisés par la Ville ?

Monsieur le Maire : J'ai dit que le preneur fait 3 400 000, dont 985 000 € pour les travaux de

structure, de gros œuvre, de désenfumage et de sécurité. La Ville prend 450 000 €. Eux-mêmes ont encore 2,4 millions par ailleurs. Ils sont donc déduits du loyer sur les 12 ans.

M. HERTZ : Ce n'est pas sur la 7, c'est sur la décision 8...

Monsieur le Maire : Les autres décisions, j'y viens. Donc il n'y a pas d'approbation à donner, simplement je réponds aux questions.
Maintenant, il y a d'autres décisions qui ont été prises, vous voulez bien m'indiquer les numéros des décisions pour lesquelles vous voulez des compléments.

M. HERTZ : La 8, la 12 et la 17.

MME ANDRIEUX : La 3, la 6, la 7, la 8, la 12, 16 et 18.

M. DEL ***(hors micro)*** : La 9 et la 18.

M. RUPP : La 6, la 12, la 13, la 14 et la 18.

Monsieur le Maire : Nous allons commencer par la 3 qui concerne la conclusion d'un avenant au bail situé au 94 Leclerc entre la société Foncière Centres-Villes Vivants et la ville de Bourg-la-Reine. Quelle est la question ?

MME ANDRIEUX : Je voulais savoir, est-ce que le locataire était en difficulté, connaître un petit peu le contexte de la conclusion de cet avenant.

Monsieur le Maire : C'est dans le cadre d'une préemption. C'est un magasin de vêtements pour femme, Martine Street. Le propriétaire a vendu les murs et le fonds de commerce. Nous avons fait intervenir la Foncière Centre-Ville Vivants qui dépend de la Métropole du Grand Paris pour nous aider à financer cette acquisition. Et elle prend en charge une partie du loyer. Simplement un portage à ce niveau-là.
Nous passons à la 6 qui est une conclusion d'une convention d'occupation privative du domaine public entre la Ville et des particuliers, en leur mettant à disposition une maison de 60 m² dans l'enceinte du stade municipal. C'est une reconduction de l'ancien logement du gardien qui est habité aujourd'hui par une famille. C'est une prolongation de cette convention.
Ensuite, nous avons la 7, la question concerne le bail commercial entre la ville de Bourg-la-Reine... Nous venons de le faire. Est-ce qu'il y a encore des questions là-dessus ?

MME ANDRIEUX : J'avais demandé sur le point 7, c'est Smile World. C'était de savoir par rapport au loyer qui avait été fixé et comment vous avez fait votre estimation de la valeur locative.

Monsieur le Maire : Nous vous l'avons expliqué. La valeur locative, il y a des cabinets de conseil qui ont travaillé là-dessus, un cabinet d'avocats spécialisés. Nous avons regardé ce qui était payé au niveau des autres concepts du même type. Et puis je vous ai donné la comparaison aussi à titre interne avec le marché.

MME ANDRIEUX : Vous n'avez pas d'avis des Domaines comme vous faites habituellement ou d'un autre service ?

Monsieur le Maire : Nous n'avons pas besoin d'avis des Domaines, ils ont même refusé de nous le donner parce qu'ils ne donnent pas d'avis pour ce qui est des locations.
La 8, la défense d'un avocat dans le cadre d'un recours contentieux tendant à l'annulation de la décision par laquelle la commune de Bourg-la-Reine a rejeté une demande indemnitaire. C'est une

opération du début de l'avenue Galois au niveau du 2 et 4.

M. JAEHRLING : C'est un permis qui a été refusé tacitement par la collectivité. La commune a considéré que c'était un refus. Mais il y a eu un retard de notification de 24 heures dans cette notification. Le Tribunal Administratif, puis la Cour Administrative d'Appel, ont donné raison au promoteur et il pouvait se prévaloir d'un permis obtenu tacitement. Depuis qu'il a obtenu ce permis, la commune a délivré un certificat de tacicité, et il se trouve qu'il n'a pas affiché le permis de construire, il n'a pas les accords des copropriétaires. Néanmoins, il souhaite maintenant obtenir une indemnisation de la part de la commune. Et il fixe la barre très haut, de façon probablement inconsidérée.

MME ANDRIEUX : J'avais une question sur le 8. J'ai fait un mail par rapport à ce dossier-là pour nous communiquer la décision qui avait fait l'objet de ce recours, et connaître le nombre de procédures judiciaires en cours. Je n'ai pas eu de réponse. Est-il possible d'avoir ce recours et le nombre de procédures actuellement pendantes ?

Monsieur le Maire : Les décisions sont émises pratiquement immédiatement, mises sur le site internet de la Ville, sauf les décisions qui concernent des personnes, et c'est pour cela que la décision n° 8 n'est pas mise sur le site internet. Il n'y a pas de raison de le communiquer. Il vous a été communiqué aujourd'hui. L'ensemble des recours, je ne sais pas vous le donner immédiatement. Il n'y a pas beaucoup de recours, pour l'instant nous n'avons pas de recours où nous avons été condamnés. Il y a pas mal de recours qui sont tombés et qui sont rejetés. Il y en a encore eu un récemment, cette semaine, sur un permis de construire.

MME ANDRIEUX : Vous n'avez pas répondu. J'ai reçu un mail avec une partie des documents que j'ai demandés, mais pas sur le nombre de...

Monsieur le Maire : Nous ne savons pas vous le donner immédiatement.

MME ANDRIEUX : Je pourrai l'avoir, vous vous y engagez ?

Monsieur le Maire : Nous allons le faire à un moment donné.
Monsieur DEL, vous aviez une question sur le point 9.

M. DEL : C'est pour savoir de quoi il s'agit tout bêtement.

Monsieur le Maire : Il s'agit de la parcelle du 2 Villa Maurice, un terrain qui est devant la construction, que nous avions préempté dans le cadre de cette construction que nous pensions pouvoir améliorer, pour améliorer avec les voisins. Entre-temps, il y a eu des recours, les recours sont tombés, et donc il n'a plus souhaité agrandir parce qu'il risquait d'avoir un autre recours et perdre 2 ans. Nous sommes dans une procédure de cession de ce terrain. Comme cela fait moins de 5 ans, celui qui a été évincé lors de la préemption a un droit de reprise. Mais entre-temps, on estime que le prix n'est plus le même, il a été augmenté, donc nous avons confié à un avocat ce sujet-là pour pouvoir augmenter le prix de vente, ou pour demander à la personne qui avait décidé d'acquérir de se retirer.
Le 12, quelles sont les questions sur la question du marché de prestation avec la crèche Babilou ?

M. RUPP : La Ville réserve 10 emplacements dans cette crèche. Il me semblait que nous avions déjà une convention avec Babilou dans cette crèche, donc est-ce qu'elle existe encore ou est-ce que cette convention se substitue à la convention qui existait ? Quelle est notre situation auprès de Babilou ?

M. HERTZ : Ma question a déjà été posée lors de la première convention mais les réponses avaient

été, je ne dirais pas vaseuses mais pas très claires en tout cas, sur la façon dont étaient attribuées les places réservées chez Babilou.
Nous avons quelques fois des problèmes dans la commune pour attirer des jeunes avec enfants, en tant que personnel communal ; à qui sont réservées ces places ? Est-ce que ce sont des places qui peuvent être proposées aux agents communaux qui n'habitent pas la commune ?

MME ANDRIEUX : Nous savons que vous avez renoncé à un projet de crèche. Aujourd'hui, vous louez des places à une société privée. Je voulais savoir quelle était votre vision au niveau de la petite enfance. J'ai quelque chose aussi à mettre en exergue par rapport à cela, c'est que les dépenses de personnel depuis le début de votre mandat ont augmenté de 18 %, alors que finalement nous avons des services en moins notamment au niveau de la petite enfance. J'essaie de comprendre quelle est votre priorité, et je ne vois pas très bien quels sont les services qui ont été développés en contrepartie au profit des Réginaburgiens.

Monsieur le Maire : Je crois que cela dépasse largement cette décision, comme celle de Monsieur HERTZ pour les attributions. Néanmoins, nous allons vous répondre sur comment se situe ce marché.

MME COURTOIS : Nous avions eu un premier marché. Maintenant, il est arrivé à échéance. Il y a eu un appel d'offres. Il y a eu tout un processus de traitement, et c'est la même société qui a remporté le marché. Nous le ferons, je crois que c'est tous les 3 ans.
10 places, cela veut dire que comme vous avez des bébés, des moyens et des grands, cela fait 2 ou 3 places qui sont attribuées par an. Il y a en tout 3 places qui sont plus réservées pour du personnel de la petite enfance, qui permettrait d'offrir plus de places. Sinon, c'est pour des familles. Mais comme il y a 1 ou 2 places Babilou, elles rentrent dans le même contexte pour les dernières places attribuées.
Pour les services en moins, on voit que le pourcentage de familles satisfaites augmente considérablement. Dans le dernier journal de la Ville, vous voyez tous les chiffres factuels, avec cette année 65 % de taux de satisfaction des familles, ce qui n'a jamais eu lieu avec un seuil aussi important. Cela veut dire que nous avons réussi à faire des embauches, et donc des places en plus sur les autres structures.

Monsieur le Maire : Notamment par une politique salariale attractive pour le personnel de crèche.

M. HERTZ : Il y avait deux volets à ma question, auxquels d'ailleurs vous n'avez répondu ni à l'un ni à l'autre de façon très claire. Est-ce que les règles d'attribution de ces 10 places sont les mêmes que...

MME COURTOIS : Oui.

M. HERTZ : Là, c'est clair, je vous remercie. Et la deuxième question, un certain nombre d'employés municipaux qui ont des enfants en bas âge nous ont fait part de leur difficulté avec leurs enfants, sachant qu'ils n'habitent pas Bourg-la-Reine. C'est savoir s'il y avait une politique justement pour faciliter cette venue de personnel qui n'habite pas, ou pas encore, à Bourg-la-Reine.

Monsieur le Maire : Nous faisons au cas par cas.

MME COURTOIS : Oui, vraiment au cas par cas. Ce sont avant tout les Réginaburgiens.

Monsieur le Maire : Ensuite, Monsieur RUPP, vous voulez des compléments sur la décision n° 13 qui concerne le nettoyage des bâtiments.

M. RUPP : Je voulais savoir, par rapport au marché précédent, quelle était l'évolution du prix de ce marché ?

Monsieur le Maire : Nous ne savons pas vous le donner comme cela. Cela été regardé de près. Madame LANGLAIS me rappelle que globalement nous gagnons 55 000 € sur l'année. C'est à parfaire. Vous aviez aussi un point sur la question n° 14, Monsieur RUPP, le nettoiement de la voirie.

M. RUPP : Nous avons une prestation complémentaire de nettoyage manuel d'un montant de 43 900 €. Je voudrais savoir précisément quelle est cette prestation.

MME SPIERS : Nous avons constaté que nous avions des zones qui étaient plus difficiles à entretenir avec les moyens traditionnels. Le glutton qui passe en cœur de ville et que nous voyons tous les jours, plus la balayeuse. Nous avions des zones qui étaient vraiment difficiles à entretenir, certains massifs aussi, certaines bornes plantées. C'est pour cela que nous avons maintenant une personne qui toute la semaine tourne, principalement sur la partie nord et la partie sud de l'avenue du Général Leclerc. Leclerc sud, en allant vers Antony, il y avait beaucoup de saletés. En plus, nous avons des massifs plantés et c'était difficile pour nos agents des espaces verts d'entretenir les espaces verts et puis aussi nettoyer. Il y a cette personne qui agit deux fois par semaine sur ces secteurs, plus une partie de la rue de la Bièvre et une partie de l'avenue Galois. Le haut de l'avenue Galois, côté Libération, qui était un petit peu difficile à entretenir. Donc nous essayons d'étendre une prestation manuelle parce que je suis désolée de constater que tout le monde ne respecte pas la propreté de notre Ville et nous y tenons particulièrement.

Monsieur le Maire : Merci. La question n° 17.

M. HERTZ : Vous n'êtes pas sans savoir que nous ne sommes pas des fanas de l'extension de la vidéosurveillance. J'aimerais savoir où vont être placées les caméras pour lesquelles vous demandez des subventions.

Monsieur le Maire : Nous, nous sommes fanas de caméras parce que c'est vraiment un produit qui améliore la sécurité sur la Ville, nous l'avons souvent vu. Nous avons posé, il y a quelques mois, une caméra de façon rapide dans une rue de la Ville près du collège Evariste Galois, ce qui a permis de stopper net certaines incivilités de collégiens, la police arrive à suivre de nombreux évènements de ce type-là. Je ne sais pas exactement où vont être placées ces caméras. Mais il y a encore l'un ou l'autre carrefour qui n'est pas bien équipé, parfois il faut les remplacer parce qu'il y en a qui sont abîmées. C'est dans un plan global de rénovation et d'augmentation du nombre de caméras sur la Ville. Nous n'allons pas transmettre le plan des caméras existantes sur la Ville, vous comprenez bien que c'est pour des raisons de sécurité.
Ensuite, le point n° 18.

MME ANDRIEUX : Excusez-moi, j'avais sur la 16.

Monsieur le Maire : La passation d'un contrat de prêt, quelle est la question ?

MME ANDRIEUX : Il y a quelques mois, nous avons voté pour la même somme, 3 millions d'euros pour un découvert bancaire au niveau de la Ville. Là, nous revotons un prêt de 3 millions. Vous indiquez « financement des investissements ». Je voulais avoir des précisions sur ces investissements.

M. EL GHARIB : Ce sont vos recours.

MME ANDRIEUX : Vous payez très cher votre avocat alors. Je crois que vous vous faites encore avoir.

M. EL GHARIB : Ce n'est pas pour payer l'avocat, c'est pour payer le manque d'argent qui ne rentre pas de Cogedim.

MME ANDRIEUX : Vous dites que c'est pour financer des investissements.

Monsieur le Maire : Eh bien oui ! Évidemment que c'est un investissement.

M. EL GHARIB : Financer nos investissements, et les factures de Faïencerie n'attendent pas, donc ils attendent la rentrée d'argent de Cogedim. Et puisqu'il y a des recours, l'argent ne rentre pas, nous empruntons.

MME ANDRIEUX : Tout à l'heure, vous disiez que les recours, chacun était en droit de les faire, mais finalement cela vous pose problème. Nous avons un problème de trésorerie de ce que je comprends.

Monsieur le Maire : Nous n'avons absolument aucun problème de trésorerie. Il faut quand même apprendre un jour une comptabilité publique. Je suis vraiment navré par votre méconnaissance.

MME ANDRIEUX : Quand on fait un découvert de 3 millions...

Monsieur le Maire : Excusez-moi, on ne me coupe pas, s'il vous plaît ! C'est la moindre des politesses. Les investissements ont un certain coût. Nous attendions un montant au mois de juillet, nous n'avons pas ce montant. Donc cet investissement est financé par des prêts. Cela coûte des intérêts. C'est votre recours qui fait ceci parce que si nous n'avions pas le recours, nous aurions signé. Il y a des intérêts pour lesquels nous demanderons des indemnités, notre avocat travaille là-dessus. Quand vous dites que nous sommes en difficulté financière, c'est complètement faux. Nous n'avons aucun problème à obtenir un prêt. Ce n'est pas que nous cherchons à avoir des prêts. Cela montre bien que nous avons des comptes sains. Il y a des villes qui ont du mal à obtenir des prêts.

MME ANDRIEUX : Il y a des villes qui ont des fonds de roulement et elles n'ont pas besoin d'emprunter en permanence.

Monsieur le Maire : Vous confondez tout.

M. EL GHARIB : On passe, s'il vous plaît.

Monsieur le Maire : Oui, on passe parce que franchement, il faut essayer de comprendre, il faut essayer d'être responsable. Je crois que vous avez vraiment un manque de responsabilité et de respect.

M. RUPP : Quand on a un problème de trésorerie à court terme, on n'emprunte pas sur 20 ans, Monsieur le Maire. La durée du prêt est égale à la durée du besoin de trésorerie. Donc vous répondez à côté de la plaque.

Monsieur le Maire : Vous confondez tout, ce n'est pas ce problème.

M. EL GHARIB : Nous pouvons arrêter les emprunts en délai court selon l'entrée de l'argent. Tout ceci, c'est fait pour que, quand l'argent tombe, nous puissions arrêter les emprunts.

Monsieur le Maire : C'est vraiment navrant d'avoir une méconnaissance...
Le point 18, quelles sont vos questions ?

MME ANDRIEUX : Vous prévoyez de mettre en place une solution innovante de gestion des recrutements. Pour moi, c'est le travail des Ressources Humaines. J'ai un petit peu du mal à suivre ce côté où nous sommes toujours en train de déléguer à quelqu'un d'extérieur alors que nous avons la ressource en interne. Si c'est un problème de compétence au niveau des services, il faut peut-être

penser simplement à former nos agents.

M. DEL : Quand je vois des solutions innovantes de gestion, j'entends très vite arriver les cling cling des médailles. Cette année, nous allons certainement passer de 5 @ à 6 @. Cela fait cher l'arobase. De manière plus sérieuse, il est un peu tard, les recrutements dans une collectivité territoriale, si je ne me trompe pas, c'est de la compétence et cela se fait via le CNFPT, et je ne vois pas très bien ce que cela veut dire « une solution innovante de gestion des recrutements ». Cela concerne combien de recrutements par an ? J'essaie de comprendre ce qu'il y a derrière.

M. RUPP : Je m'interroge sur l'utilité de cette dépense, mise en place de projets, de solutions innovantes, de gestion de recrutement. Est-ce que vous pourriez nous dire en quoi cette méthode est innovante et ce qu'elle va apporter à la collectivité ? Je suis très surpris que la Métropole du Grand Paris finance ce projet. Je me suis personnellement toujours posé des questions sur l'utilité de la Métropole du Grand Paris, mais encore une fois j'ai une réponse. Ce n'est pas à la Métropole du Grand Paris de s'occuper de la politique des recrutements des collectivités locales de banlieue. C'est une institution inutile, elle le démontre une fois de plus.

Monsieur le Maire : Je vous laisse juge de cela mais elle ne s'occupe pas du recrutement de la Ville, elle s'occupe simplement d'équiper les villes de produits qui sont éprouvés dans d'autres.

MME LANGLAIS : Je m'étais posé la même question que vous quand le dossier est passé jeudi dernier au Comité Social Territorial. Il m'a été répondu que c'est la RH qui est chargée des recrutements, sauf qu'elle reçoit énormément de demandes. Elle fait un tri par rapport aux besoins de la collectivité, elle met de côté certains CV qui ne correspondent pas au profil recherché. Ce dispositif permet de recenser l'ensemble des CV reçus, c'est une CVthèque, quel que soit le type d'emploi. Cela permettra à terme, en fonction des nouveaux profils recherchés d'emploi dans la collectivité, d'aller chercher dans cette CVthèque des CV qui sont en suspens.

M. SONNET : La DRH est toujours en charge du recrutement, les agents sont très méritants, ceux qui gèrent le recrutement, il n'y a aucun souci. Si ce n'est que c'est un volet d'innovation qui permet à la fois de fluidifier, comme vous avez dit, le recrutement au sein des services, d'avoir une visibilité qui soit beaucoup plus claire, c'est un service supplémentaire. C'est vrai que la Métropole du Grand Paris finance des solutions d'innovation, c'est aussi son objectif. En l'occurrence, c'est un logiciel qui donne entière satisfaction depuis qu'il a été mis en place à la rentrée.

Monsieur le Maire : Merci beaucoup. Nous arrivons donc à la fin des décisions.
Nous vous présentons ensuite le tableau des marchés et des contrats qui ont été passés. Est-ce qu'il y a des questions sur ces marchés et contrats qui ont été passés ? Pas de questions, merci.
Ensuite, nous présentons les DIA, toutes les ventes dont nous avons eu connaissance. La plupart, nous n'en avons pas connaissance, mais celles sur lesquelles nous pourrions préempter. Vous remarquez qu'elles sont particulièrement nombreuses ces dernières semaines, ces derniers mois. Est-ce qu'il y a des questions sur les DIA ? Il n'y a pas de questions.
Nous passons aux questions orales.

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire : J'ai reçu deux questions orales de la part des conseillers. La première de Madame CŒUR-JOLY.

MME CŒUR-JOLY : Monsieur le Maire, en juin dernier, nous avons appris qu'Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice des transports en Île-de-France, envisageait des modifications dans le tracé des lignes de bus qui circulent actuellement sur Bourg-la-Reine et les communes voisines. Ainsi, les

lignes 188 et 388, notamment qui a pour terminus la place de la Gare à Bourg-la-Reine, seraient fusionnées. La nouvelle ligne 288 ne reprendrait pas la partie du trajet qui relie les quartiers des Bas Coquarts au RER B. Toute la population qui souhaite prendre le RER, ou même aller au centre-ville, serait pénalisée. Le bus 388 offrait également d'autres avantages, comme celui de rejoindre la porte d'Orléans en passant par l'actuel terminus de la ligne 4 à Bagneux, et dans les prochaines années un arrêt de la ligne 15, des alternatives fort utiles pour contrer les défaillances du RER B lorsqu'elles surviennent. Garder ces tracés de bus 388 est d'autant plus nécessaire que nous venons d'apprendre que les nouvelles rames pour le RER B ne seront livrées qu'en 2029. Le matériel actuel aura donc plus de 50 ans, donc avoir des alternatives permettant de rejoindre d'autres infrastructures de transport plus récentes pour le coup est nécessaire. Certes, le maintien d'un arrêt de bus aux Frères Lumière situé sur Bagneux avec la déviation du 388 qui permettra de rejoindre le RER B en passant par Port Galand est un premier pas. Cependant, cela ne permettra pas ce lien direct avec les pôles de transport cités précédemment. D'autre part, la perte d'un terminus sur 4 pour notre gare routière, conçu il y a seulement quelques années, est un manque à gagner en toucher de quai, donc une perte financière. Le toucher de quai, vous savez, c'est mon dada. De plus, je signalerais que de nouvelles lignes de bus reliront la station Lucie Aubrac de la ligne 4 à Bagneux au RER B à Antony, L'Haÿ-les-Roses, Sceaux, alors même que Bourg-la-Reine va perdre sa liaison directe avec la suppression du 388.
Monsieur le Maire, nos questions sont simples, pour répondre aux légitimes inquiétudes de nos concitoyennes et concitoyens usagers des transports. Qu'avez-vous entrepris pour que tous les quartiers de notre Ville et des villes voisines soient mieux desservis et que les accès au réseau de transports lourds, métro et RER, soient conservés et améliorés, avec une augmentation de fréquence et une meilleure régulation ? Qu'avez-vous entrepris pour maintenir les lignes 188 et 388 qui desservent des quartiers avec une forte déclivité et maintenir ce 4ème terminus à Bourg-la-Reine, celui de la ligne 388 ? Quel avenir pour cet emplacement de terminus ?

Monsieur le Maire : Je vais proposer à Monsieur NICOLAS de répondre, qui a fait un excellent travail à Île-de-France Mobilités, comme il va vous le relater pour satisfaire les besoins que vous avez relatés, qui sont les besoins de nos habitants.

M. NICOLAS : Merci Madame CŒUR-JOLY pour votre question pertinente. Comme vous le savez, Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice des mobilités en Île-de-France présidée par Valérie PÉCRESSE, a engagé une refonte profonde du réseau de bus dans le cadre de l'ouverture à la concurrence imposée par un nouveau règlement européen. Les contrats historiques, notamment ceux conclus avec la RATP, sont progressivement remplacés par des contrats de Délégation de Service Public attribués à l'issue de procédures de mise en concurrence. Ces nouveaux contrats introduisent des exigences accrues en matière de qualité de service, accompagnées de mécanismes de rémunération variable, plus incitatifs. Désormais, jusqu'à 10 % du chiffre d'affaires des opérateurs de transport est indexé sur leurs performances. L'évaluation est externalisée et repose sur la régularité et la ponctualité, la qualité produite via des enquêtes clients mystères, et la qualité perçue mesurée par des enquêtes de satisfaction. Cette évolution marque un renforcement de la gouvernance axé sur la transparence et l'expérience usager.
La commune de Bourg-la-Reine est concernée par cette réforme dans le cadre de la zone sud, avec une mise en œuvre progressive des nouveaux contrats à compter de 2026. Nous devrons signer de nouvelles conventions avec les nouveaux opérateurs des différentes lignes de bus. Dans ce cadre-là, nous avons obtenu d'Île-de-France Mobilités une augmentation du toucher de quai permettant de maintenir les recettes au même niveau avec ces nouveaux opérateurs.
L'arrivée de la ligne 15, du Grand Paris Express, et plus particulièrement de la future station Bagneux Lucie Aubrac, entraîne une reconfiguration du réseau de bus dans le secteur de Bourg-la-Reine, avec des modifications de tracés, ainsi que la création et la suppression de certaines lignes. La Ville a pu formuler ses attentes en matière de desserte et de qualité de services lors des Comités Techniques et des Comités de pilotage organisés avec Île-de-France Mobilités. Ces exigences ont été exprimées par

le pôle Aménagement urbain et Cadre de vie de la Mairie et sous l'impulsion et les orientations de moi-même.
La Ville a obtenu d'Île-de-France Mobilités que le quartier des Bas Coquarts reste relié au centre-ville en remplacement de la ligne 388, c'est donc la ligne 390 qui fera un détour par ce quartier pour rejoindre la gare RER. Suite à notre demande, la ville de Bagneux a demandé un détour complémentaire vers l'arrêt Frères Lumière. Les habitants du quartier des Bas Coquarts pourront tout aussi bien rejoindre le RER B grâce à au 390, mais aussi la ligne 4 et bientôt la 15, grâce à la future ligne 288. La ligne 7 du Paladin de Vallée Sud a pour desserte un arrêt au quartier des Bas Coquarts. C'est une solution que nous avons obtenue au cours de ce mandat il y a quelques années, justement pour bien desservir ce quartier. Nous avions déjà obtenu dans un passé récent que la ligne 197 desserve la gare de Lucie Aubrac pour permettre aux Réginaburgiens de rejoindre la ligne 4 rapidement.
En résumé, bien que l'organisation des transports ne dépende pas de l'autorité de la Ville, nous travaillons en bonne intelligence avec Île-de-France Mobilités pour qu'aucun quartier ne soit isolé. Les Bas Coquarts continueront d'accéder facilement à la gare et au centre-ville. Les autres quartiers sont plutôt bien reliés à des moyens de transport de type RER, métro ou tram. Bien qu'il soit difficile de mettre un arrêt de bus dans chaque rue de la Ville, la Mairie fait quand même toujours son maximum pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Monsieur le Maire : Notamment, le Paladin, je sais qu'il est très apprécié au niveau du quartier des Bas Coquarts.
Nous avons reçu une autre question posée par Monsieur BONAZZI et Monsieur DEL.

M. DEL : Monsieur le Maire, la parcelle 0074 et le bâti qui l'occupe est au cœur de Bourg-la-Reine dans tous les sens du terme. Elle se situe entre le marché et l'avenue du Général Leclerc. Elle abrite plusieurs commerces, et une des rares entreprises artisanales encore présente dans le centre-ville : la menuiserie Prevost qui y est depuis 60 ans. Cet ensemble a été jadis acheté par la Mairie qui s'est désistée, puis acheté par VSGP Habitat. Les sommes en jeu sont importantes, et l'emplacement est stratégique. Les occupants semblent savoir qu'un projet est en cours, mais le Conseil Municipal n'en a jamais eu connaissance, pas plus que les occupants. Cet état de fait inquiète. Il nous semble une nouvelle illustration du fait que ce qu'il se passe au niveau du territoire tend à échapper à la connaissance, sans parler du contrôle des élus de la Ville. En qualité de Vice-Président de VSGP, vous avez certainement le privilège d'une meilleure information. Nous aimerions connaître d'une part l'histoire historique des dernières transactions sur cette parcelle, et d'autre part ce que l'actuel propriétaire VSGP Habitat entend y réaliser, avec quels objectifs, dans quel délai. Ce projet, dont nous ne doutons pas qu'il existe, puisque des architectes visitent le site régulièrement, sans prévenir les occupants, doit être discuté devant la représentation des Réginaburgiens que constitue le Conseil Municipal. Il devrait aussi être compatible avec la préservation de l'emploi de l'artisanat local, de la qualité architecturale, des derniers reliquats d'un linéaire ancien dans Bourg-la-Reine. Enfin, nous voulons savoir dans quelles mesures ce projet s'inscrit, dans une vision plus large de la réfection ou réhabilitation de l'îlot du marché hypercentre de Bourg-la-Reine, toujours aussi peu avenant à la fin de ce mandat.
Comptant sur vos réponses explicites et détaillées, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures considérations.

Monsieur le Maire : J'en suis sensible. Je vais donc demander à Madame SPIERS de proposer une réponse.

MME SPIERS : Voici un rappel des faits concernant cet ensemble immobilier du 92 avenue du Général Leclerc. La commune a été destinataire d'une DIA le 2 février 2023 portant sur la cession de l'ensemble immobilier sise 92 avenue du Général Leclerc, cession de 3 commerces et 7 logements au prix de 2 millions d'euros. Le 27 mars 2023, la commune a notifié au propriétaire cette décision de

préempter au prix de la DIA, donc 2 millions d'euros. Prix conforme à l'évaluation des Domaines. La préemption a été exercée en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux. La commune a sollicité Vallée Sud Habitat, en tant que bailleur social, après consultation de plusieurs bailleurs. Lors des visites du site, il a été constaté de multiples désordres et risques, en particulier en raison de la présence de la menuiserie. Vallée Sud Habitat a sollicité une note d'avocat pour envisager une stratégie en cas d'acquisition par la Ville. Le 20 juillet 2023, suite à une sollicitation de la commune, Vallée Sud-Grand Paris a sollicité un droit de visite du 92 Leclerc dans le cadre d'une situation de péril. La visite s'est déroulée le 24 juillet 2023. Le Conseil Municipal a décidé, lors de sa séance du 27 septembre 2023, la cession de l'immeuble à l'OPH Vallée Sud Habitat, à compter de son acquisition au prix de 2 020 000 €, donc les 2 millions comprenant en plus les frais d'acquisition. La commune a acquis le 6 octobre 2023 cet ensemble immobilier et l'a revendu le jour même à Vallée Sud Habitat.
Le 12 décembre 2024, le Directeur de Vallée Sud Habitat a présenté une étude de faisabilité. Monsieur le Maire a alors attiré l'attention du Directeur, Monsieur CHEVALIER, sur les points suivants : la prise en considération du souhait du boucher, Monsieur BOURDIN, d'acquérir les murs de son commerce, complété d'un logement et d'un laboratoire. Nous avons insisté pour qu'un retour soit fait rapidement au boucher. Monsieur le Maire a rencontré récemment le propriétaire de la boucherie qui a confirmé avoir été informé par Vallée Sud Habitat de cette prise en compte. L'animation de la façade ouest donnant sur le passage du marché devra être soignée et s'organiser comme une façade sur mur afin de dissiper la rénovation de cet espace public et de la halle du marché, effectivement pas très embellie. Une porte d'accès pourrait être réalisée pour renforcer l'adressage sur cette voie.
En résumé, le projet est conduit par le propriétaire, Vallée Sud Habitat, bailleur social. La Ville sera associée au projet, notamment pour la délivrance du permis de construire. Le Conseil Municipal n'a pas de compétence pour la conduite de ce projet. La Ville s'assurera néanmoins de la réhabilitation/construction de 15 logements sociaux, 2 commerces et 1 atelier, du traitement de la façade immobilière sur le marché avec sortie sur le passage du marché, de la conservation du caractère faubourien de la façade sur l'avenue du Général Leclerc décrite par l'étude qui avait été faite par le CAUE dans les années 2015-2016. Il est à noter que plusieurs rénovations sur élévation ont eu lieu sur l'ensemble 76-96 avenue du Général Leclerc. Elles ont toutes respecté ce caractère faubourien, notamment le 90 Leclerc. Le commerce d'équipement optique, ainsi que l'atelier de menuiserie ne pourront probablement pas être maintenus pendant les travaux. Le commerce de boucherie pourra être maintenu. Vallée Sud Habitat proposera des solutions pour le déplacement de l'opticien et de l'atelier de menuiserie. La nouvelle Directrice de Vallée Sud Habitat, Madame ALBERT, rencontrera prochainement les commerçants. Elle sera accompagnée par un représentant de la municipalité. Le permis de construire devrait être déposé en 2026, pour un démarrage des travaux au premier semestre 2027.

Monsieur le Maire : Merci Madame SPIERS. Nous arrivons à la fin de ce Conseil Municipal. J'ai entendu un souhait légitime de visiter l'école Faïencerie. Nous allons organiser cela pour le Conseil.
Je vous invite par ailleurs à participer à la prochaine cérémonie commémorative du 11 novembre prochain qui démarrera à 10h30 devant la Mairie.
Je vous remercie pour les débats, les échanges intéressants. Le prochain Conseil Municipal aura lieu le mercredi 17 décembre ici-même à 19h. D'ici là, je vous souhaite une bonne soirée et déclare la séance levée. Merci à tous et à toutes.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 22h40.

Le secrétaire de séance

Fabrice BOREL-MATHURIN

MAIRIE de BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine)

Le Maire

Patrick DONATH