

URBANISME

Projet urbain Avenir Gambetta

Cession au SAF'94 d'un ensemble immobilier sis 46-48 rue Molière

Conventions de transfert de gestion et de portage foncier avec le SAF'94

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 22 juin 2006, le Conseil Municipal a délimité plusieurs périmètres d'intervention foncière du Syndicat mixte d'action foncière du département du Val-de-Marne (SAF'94) dans le cadre du projet urbain Avenir-Gambetta et l'a autorisé à acquérir au nom de la commune, certaines parcelles situées dans ces périmètres, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement global.

Au sein de ces périmètres, l'« îlot Molière » comprend trois ensembles d'une contenance totale de 9 541 m², jouxtant l'îlot de l'Avenir. Deux de ces ensembles (70 rue Jean-Jacques Rousseau et 46/48 rue Molière) sont déjà propriété de la ville. L'ensemble sis 50/52 rue Molière est en cours d'acquisition par la Ville.

En tant que secteur associé au projet urbain Avenir/Gambetta, cet îlot doit permettre une liaison piétonne entre l'îlot « Avenir » et la gare RER C (système du parc en réseau développé par le projet Fortier), ainsi que l'implantation d'une nouvelle activité sur l'ensemble immobilier du 50/52 rue Molière. Le bâtiment sur rue de la parcelle du 46/48 rue Molière pourrait en outre, être transformé en logements sociaux. Sur les parcelles des 70 rue Jean-Jacques Rousseau et 46/48 rue Molière, d'une superficie totale de 6.400 m² environ, un programme mixte de constructions de logements et d'activités pourrait être réalisé, pour accueillir 6 400m² de SHON¹ de logements (80 logements environ) et 6.400 m² d'activités, avec cheminement vert et piéton intégré.

La Ville a acquis le 46/48 rue Molière le 23 août 2006 pour 1.900.000,00 € hors commission d'agence et frais notariés.

La Ville a fait diviser par un géomètre le terrain afin d'en extraire l'immeuble d'habitation qui sera vendu ultérieurement afin de le faire réhabiliter.

Aujourd'hui, dans le cadre de la délibération sus-évoquée, le SAF'94 va acquérir et assurer le portage foncier de l'ensemble sis 46-48 rue Molière, parcelles cadastrées section AV n° 11b et 12, d'une superficie totale de 2.431 m².

Dans ce cadre, la dépense à envisager pour la Ville sur l'exercice 2006 correspond à 10 % du prix du terrain, soit en l'espèce 142.498,20 €, majoré des charges d'intérêts et des impôts fonciers. Ainsi, la part d'intérêt à la charge de la Ville sera payable annuellement, variant selon la durée du portage, à savoir la prise en charge de 40 % du montant des intérêts durant les six premières années de portage, 50 % pour les 7^{ème} et 8^{ème} années, 100 % concernant les 9^{ème} et 10^{ème} années.

¹ SHON : surface hors œuvre nette

La Ville d'Ivry-sur-Seine apporte sa garantie au SAF'94, à hauteur de 50 % des emprunts contractés ultérieurement devant compléter les financements, sachant qu'en cas de dépassement des ratios d'engagement de la Ville, la garantie peut être fixée entre 50 % et 20 % minimum.

En fin de portage foncier, soit dix ans au plus tard à compter de la première acquisition opérée par le SAF'94 dans le périmètre d'intervention (îlot Avenir), la Ville ou un aménageur désigné par elle procèdera au rachat des parcelles acquises par le SAF'94 et lui remboursera le montant de l'acquisition, déduction faite de la contribution apportée par la Ville sous la forme de la subvention (10%) déjà versée.

Lors de ce rachat, une somme forfaitaire de 3 %, calculée sur ce montant d'acquisition initiale et celui des frais d'actes afférents, et ce, au titre des frais de fonctionnement du SAF'94 sera aussi payée par la Commune au SAF'94.

En outre, la Ville souhaite conserver, durant le portage foncier par le SAF'94, la jouissance de ces ensembles immobiliers, en raison de leur importance et de leur situation géographique. Dans ce cadre, la Commune assumera l'ensemble des actes de gestion courante de l'immeuble et des dépenses afférentes pendant toute la durée dudit portage.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc :

- de céder au SAF'94 l'ensemble immobilier sis 46-48 rue Molière nouvellement découpé,
- d'approuver les conventions de portage foncier et de transfert de gestion à passer avec le SAF'94 concernant ces biens.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - document d'arpentage provisoire
- plan cadastral
- convention de portage foncier
- convention de transfert de gestion
- avis des domaines

URBANISME

Projet urbain Avenir Gambetta

Cession au SAF'94 d'un ensemble immobilier sis 46-48 rue Molière

Conventions de transfert de gestion et de portage foncier avec le SAF'94

LE CONSEIL

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, article L 2241.1 et suivants,

vu le schéma directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F) publié le 26 avril 1994 et repérant le territoire de Seine-Amont dont le quartier « Avenir-Gambetta » est partie intégrante comme territoire prioritaire à re dynamiser,

vu le contrat de plan Etat – Région 2000-2006, faisant apparaître le territoire de Seine-Amont comme territoire prioritaire à requalifier,

vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

vu l'arrêté préfectoral n° 96/3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) et agréant ses statuts, modifié par arrêté préfectoral n°2006/3513 en date du 29 août 2006 portant modification des statuts du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val de Marne suite aux décisions du Comité Syndical,

vu sa délibération en date du 26 octobre 1995 décidant l'adhésion de la Commune au syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94),

vu sa délibération en date du 22 juin 2006 désignant le syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) pour l'acquisition de biens immobiliers, situés notamment dans le secteur « Molière »,

vu les statuts et le règlement intérieur du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne,

vu sa délibération du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU,) modifiée le 22 juin 2006,

considérant que la Ville d'Ivry-sur-Seine, par délibération du 24 janvier 2002, a confié à la SADEV'94 et à l'AFTRP par convention de mandat, l'élaboration du projet urbain et de stratégie foncière et opérationnelle du secteur « Avenir-Gambetta »,

considérant que la commune d'Ivry-sur-Seine a intérêt à la constitution de réserves foncières dans le secteur Avenir-Gambetta et en particulier dans les zones mutables stratégiques, et ceci en vue d'un aménagement futur cohérent et maîtrisé permettant le renouvellement urbain du secteur, le développement de l'habitat et l'organisation du maintien et des accueils de nouvelles activités économiques, et qu'elle a, de ce fait, intérêt à faire intervenir plusieurs opérateurs pour acquérir et assurer le portage foncier notamment du bien sis 68 et 70 rue Jean-Jacques Rousseau à Ivry-sur-Seine,

considérant que la Ville souhaite, durant le portage foncier, garder la jouissance de cet ensemble immobilier en égard à son importance et sa situation,

vu sa délibération en date du 22 mai 2006 approuvant l'acquisition du 46-48 rue Molière au prix de 1.900.000 € hors frais d'agence,

vu la convention de portage foncier, ci-annexée,

vu la convention de transfert de gestion, ci-annexée,

considérant que la partie habitation sera cédée ultérieurement dans le but de sa réhabilitation,

vu le plan cadastral, ci-annexé,

vu l'avis des domaines, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 36 voix pour et 4 voix contre

ARTICLE 1 : DECIDE de céder au SAF'94, au prix de 1.424.982 €, le bien sis 46-48 rue Molière, parcelles cadastrées section AV n° 11b et 12, d'une superficie totale de 2.431 m² et AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant la réalisation de cette mutation et à la signature des actes y afférent.

ARTICLE 2 : APPROUVE la convention de portage foncier à passer avec le SAF'94 concernant ledit bien sis 46-48 rue Molière, parcelles cadastrées section AV n° 11b et 12, d'une superficie totale de 2.431 m² et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 3 : ACCORDE, dans le cadre de la convention de portage foncier, sa garantie au SAF'94, à hauteur de 50 % des emprunts contractés ultérieurement et devant compléter les financements sur la base de la totalité de leur montant et AUTORISE le Maire à intervenir en ce sens au contrat de prêt qui sera passé entre le SAF'94 et l'organisme prêteur.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au terme du portage, le prix de rétrocession versé par la Ville au SAF'94 intègrera 90 % du prix de l'acquisition initiale par ledit Syndicat, majorés d'une somme forfaitaire de 3 %, calculée sur ce montant d'acquisition initiale et celui des frais d'actes afférents, et ce, au titre des frais de fonctionnement du SAF'94.

ARTICLE 5 : APPROUVE la convention de transfert de gestion à passer avec le SAF'94 concernant ledit bien sis 46-48 rue Molière, parcelles cadastrées section AV n° 11b et 12, d'une superficie totale de 2.431 m² et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 NOVEMBRE 2006