

URBANISME

Restructuration du centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire

Cession au SAF'94 d'un lot de copropriété

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

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 22 janvier 2004, le Conseil Municipal nommait la Société d'Aménagement et de développement des villes du Département du Val-de-Marne (SADEV'94), titulaire de la Convention Publique d'Aménagement concernant la restructuration du centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire.

Par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006, la Commune a délimité un périmètre d'intervention foncière du Syndicat mixte d'action foncière du département du Val de Marne (SAF'94) dans le cadre du projet de restructuration Jeanne Hachette-Marat-Voltaire.

Le bureau syndical du SAF'94 du 24 août 2006 a donné son accord de principe à l'intervention du SAF'94 aux fins d'acquisitions et d'opérations de portage foncier sur ledit périmètre.

Dans le cadre de la délibération sus-évoquée, le SAF'94 va acquérir et assurer le portage foncier du lot de copropriété n° 2174, à usage commercial sis 12 promenade Venise Gosnat, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, transformé en habitation et d'une superficie de 112,13 m², sur la parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6 653 m².

Le montant d'acquisition sera de 384 753 € hors frais notariés.

La dépense à envisager pour la Ville sur l'exercice 2006 sera nulle. En effet, toutes les dépenses mises à la charge de la Ville pour un portage traditionnel, (correspondant à 10 % du prix du terrain, majoré des charges d'intérêts et des impôts fonciers, à payer selon les modalités définies par la convention de portage foncier et le règlement intérieur du SAF'94) seront portées par la SADEV'94 et reportées dans le bilan financier de l'opération d'aménagement « Jeanne Hachette-Marat-Voltaire ».

Ainsi, la part d'intérêt à la charge de la Ville qui est payable annuellement en portage traditionnel est payé par la SADEV'94, 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.

Conformément au projet de convention de portage, la ville d'Ivry-sur-Seine devra apporter 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 années au plus tard à compter de la première acquisition opérée par le SAF'94 dans le périmètre d'intervention, la Ville ou son ayant droit procédera 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 SADEV'94 sous la forme de la subvention (10 %) déjà versée.

La SADEV'94 payera aussi au SAF'94, lors de ce rachat, une somme forfaitaire de 3 %, calculée sur ce montant d'acquisition initiale et celui d'actes afférents, et ce, au titre des frais de fonctionnement du SAF'94.

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

Au vu de ces éléments, je vous propose donc :

- d'autoriser le SAF'94 à acquérir le lot de copropriété n°2174 à usage commercial, sis 12 promenade Venise Gosnat, copropriété Jeanne Hachette, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6.653 m², lot n° 2174, surface utile de 112,13 m².
- d'approuver les conventions de portage foncier et de transfert de gestion à passer avec le SAF'94 et la SADEV'94 relatives à l'opération de restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

PJ : - avis des services fiscaux
- convention de portage foncier
- convention de transfert de gestion

URBANISME

Restructuration du centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire

Cession au SAF'94 d'un lot de copropriété

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

LE CONSEIL

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2241.1 et suivants,

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

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 l'arrêté préfectoral n° 96/3890 du 31 octobre 1996 modifié autorisant la création du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) et agréant ses statuts,

vu les statuts et le règlement intérieur du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val de Marne (SAF'94),

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

vu sa délibération du 22 janvier 2004, confiant à la Société d'aménagement et de développement des villes du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) par convention publique d'aménagement, la restructuration du centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire,

vu sa délibération en date du 18 mai 2006, délimitant un périmètre d'intervention foncière du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) dans le cadre du projet de restructuration Jeanne Hachette-Marat-Voltaire et désignant ce dernier pour l'acquisition de biens immobiliers, situés dans ledit périmètre, dont fait partie le lot de copropriété n°2174, à usage commercial, sis 12 promenade Venise Gosnat, copropriété Jeanne Hachette, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6.653 m,

considérant que, dans ce cadre, le syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) va acquérir ce bien et qu'il convient par conséquent de fixer les engagements de la commune, de la SADEV'94, du SAF'94 quant au portage foncier et à la gestion de ce bien,

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

vu la convention de portage foncier, ci-annexée,

vu l'avis des services fiscaux, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 36 voix pour et 4 voix contre

ARTICLE 1 : AUTORISE le SAF'94 à acquérir le lot de copropriété n° 2174, sis 12 promenade Voltaire, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6.653 m², d'une superficie utile de 112,13 m².

ARTICLE 2 : APPROUVE la convention de portage foncier à passer avec le syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) et la Société d'Aménagement et de développement des villes du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) concernant l'acquisition du lot de copropriété n° 2174, 12 promenade Voltaire, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6.653 m² et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 3 : ACCORDE, conformément à la convention de portage susvisée, 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, sachant qu'en cas de dépassement des ratios d'engagement de la Ville, la garantie peut être fixée entre 50 % et 20 % minimum, 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, d'une durée maximale de 10 ans à compter de la première acquisition opérée par le SAF'94 dans le périmètre d'intervention (îlot « Péniche »), le prix de rétrocession versé par la SADEV'94 au SAF'94 intégrera 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 le lot de copropriété n° 2174, 12 promenade Voltaire, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du Four, 2 et 2 bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 6.653 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