

OPERATIONS FONCIERES

Restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire

Vente au SAF'94 de lots 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 en date du 18 mai 2006, le conseil municipal autorisait le SAF'94 à acquérir en son nom pour lui rétrocéder certaines parcelles situées dans le centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire, dans le cadre du projet de restructuration de celui-ci.

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 ce périmètre.

Aujourd'hui, dans le cadre de la délibération sus-évoquée, la Ville va céder au SAF'94 les lots de copropriété suivants dont il assurera le portage foncier :

- des lots de copropriété 2003, 2004, 2022, 2023, 2029, 2030, 2038, 2039, 2040, 2043, 2045, 2046, 2047, 2057, 2058, 2065, 2066, 2068 et 2072, copropriété Jeanne Hachette, sise 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du four, 2 et 2bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268, d'une superficie de 6.653 m²,
- des lots de copropriété 7, 12 et 9, copropriété du Pont Lénine, sise 90 avenue Georges Gosnat, parcelle cadastrée section N n° 268, d'une superficie de 28 m²
- des lots de volume 13 et 20, division en volumes voltaire, sise 84 à 96 avenue Georges Gosnat, 20 rue Gabriel Péri/150-158 avenue Danielle Casanova, parcelle cadastrée section N n° 267, d'une superficie de 11.072 m².

Le montant total de la cession par la Ville se fera au prix de 843.510,40 €.

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 lors d'un portage traditionnel, (correspondant à 10 % du prix du terrain, majorés 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 est payée par la SADEV'94 et varie selon la durée du portage : 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.

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 années au plus tard à compter de la première acquisition opérée par le SAF'94 dans le périmètre d'intervention, la Ville ou un aménageur désigné par elle 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 des frais 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 afférentes pendant toute la durée dudit portage.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc :

- de céder au SAF'94 les lots de copropriété sus-évoqués,
- 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.

P.J. : - avis des services fiscaux,
- convention de portage foncier,
- convention de transfert de gestion.

OPERATIONS FONCIERES

Restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire

Vente au SAF'94 de lots 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 en date 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, par laquelle 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 désignant ce dernier pour l'acquisition de biens immobiliers, situés dans ledit périmètre dont font partie, les lots de copropriété 2003, 2004, 2022, 2023, 2029, 2030, 2038, 2039, 2040, 2043, 2045, 2046, 2047, 2057, 2058, 2065, 2066, 2068 et 2072, copropriété Jeanne Hachette, sise 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du four, 2et 2bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268, d'une superficie de 6.653 m², les lots de copropriété 7, 12 et 9, copropriété du Pont Lénine, sise 90 avenue Georges Gosnat, parcelle cadastrée section N n° 268, d'une superficie de 28 m² et les lots de volume 13 et 20, division en volumes voltaire, sise 84 à 96 avenue Georges Gosnat, 20 rue Gabriel Péri/150-158 avenue Danielle Casanova, parcelle cadastrée section N n° 267, d'une superficie de 11.072 m²,

considérant que, dans ce cadre, le syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) va acquérir ces biens à la Ville, pour un montant total de 843 510,40 €, 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 portage foncier, ci-annexée,
vu la convention de transfert de gestion, ci-annexée,
vu l'avis des services fiscaux, ci-annexé,
vu le budget communal,

DELIBERE

(par 35 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : DECIDE de céder au SAF'94, au prix de 843 510,40 € :

- les lots de copropriété 2003, 2004, 2022, 2023, 2029, 2030, 2038, 2039, 2040, 2043, 2045, 2046, 2047, 2057, 2058, 2065, 2066, 2068 et 2072, copropriété Jeanne Hachette, sise 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 4 à 10 passage du four, 2 et 2bis rue Raspail, parcelle cadastrée section AN n° 268, d'une superficie de 6.653 m²,
- les lots de copropriété 7, 12 et 9, copropriété du Pont Lénine, sise 90 avenue Georges Gosnat, parcelle cadastrée section N n° 268, d'une superficie de 28 m²,
- les lots de volume 13 et 20, division en volumes voltaire, sise 84 à 96 avenue Georges Gosnat, 20 rue Gabriel Péri/150-158 avenue Danielle Casanova, parcelle cadastrée section N n° 267, d'une superficie de 11.072 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 et la SADEV'94 concernant l'acquisition des lots sus-visés et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 3 : ACCORDE, dans le cadre de la convention de portage 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 SADEV'94 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 y 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 les lots visés à l'article 1 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 20 OCTOBRE 2006