

**OPERATIONS FONCIERES**

Projet urbain Avenir Gambetta

Vente au SAF'94 d'ensembles immobiliers

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

A/ 68-70 rue Jean-Jacques Rousseau

B/ 7 rue Galilée

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN**

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> environ, un programme mixte de constructions de logements et d'activités pourrait être réalisé, pour accueillir 6 400m<sup>2</sup> de SHON de logements (80 logements environ) et 6.400 m<sup>2</sup> d'activités, avec cheminement vert et piéton intégré.

L'îlot « Péniches » quant à lui, est concerné par le projet de réalisation du Parkway. Pour l'instant, la Commune n'a acquis dans ce secteur que la parcelle AY n° 123, d'une superficie de 1.638 m<sup>2</sup>, sise 7 rue Galilée.

Aujourd'hui, dans le cadre de la délibération susévoquée, le SAF'94 va acquérir et assurer le portage foncier de l'ensemble sis 68-70 rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle cadastrée section AV n° 141, d'une superficie de 2.601 m<sup>2</sup>, estimé par les services fiscaux à 832.000 € et l'ensemble sis 7 rue Galilée, parcelle cadastrée section AY n° 123, d'une superficie de 1.638 m<sup>2</sup>, estimé par les services fiscaux à 380.000 €.

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 38.000 € et 83.200 €, 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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> années, 100 % concernant les 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> 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 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 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 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, la Commune payera aussi 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 68-70 rue Jean-Jacques Rousseau et l'ensemble immobilier sis 7 rue Galilée à Ivry-sur-Seine,
- 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. : - plans cadastraux,  
- conventions de portage foncier,  
- conventions de transfert de gestion,  
- avis des domaines.

## **OPERATIONS FONCIERES**

Projet urbain Avenir Gambetta

Vente au SAF'94 d'ensembles immobiliers

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

68-70 rue Jean-Jacques Rousseau

### 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 modifié autorisant la création du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) et agréant ses statuts,

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 la convention de portage foncier, ci-annexée,

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

vu le plan cadastral, ci-annexé,

vu l'avis des domaines, 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 832 000 €, le bien sis 68 et 70 rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle cadastrée section AV n° 141, d'une superficie de 2601 m<sup>2</sup> 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 le bien sis 68 et 70 rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle cadastrée section AV n° 141, d'une superficie de 2601 m<sup>2</sup>, 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 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 bien sis 68 et 70 rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle cadastrée section AV n° 141, d'une superficie de 2601 m<sup>2</sup> 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

## **OPERATIONS FONCIERES**

Projet urbain Avenir Gambetta

Vente au SAF'94 d'ensembles immobiliers

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

7 rue Galilée

### 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 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 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,

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 l'ilôt « Péniches »,

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,

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

considérant qu'ainsi, 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 7 rue Galilée 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 l'arrêté municipal de préemption en date du 24 février 2006, portant sur le bien sis 7 rue Galilée, parcelle cadastrée section AY n° 123, d'une superficie de 1638 m<sup>2</sup>,

vu la convention de portage foncier, ci-annexée,

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

vu le plan cadastral, ci-annexé,

vu l'avis des domaines, 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 380 000 €, le bien sis 7 rue Galilée, parcelle cadastrée section AY n° 123, d'une superficie de 1638 m<sup>2</sup> 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 le bien sis 7 rue Galilée, parcelle cadastrée section AY n° 123, d'une superficie de 1638 m<sup>2</sup> 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, le bien sis 7 rue Galilée, parcelle cadastrée section AY n° 123, d'une superficie de 1638 m<sup>2</sup> 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