

FINANCES

ZAC Port d'Ivry

Clôture et suppression du budget annexe d'aménagement

EXPOSE DES MOTIFS

En mai 1993, la ville d'Ivry a repris l'ensemble de l'opération Port d'Ivry qui avait été concédée à la SEMPORT pour la gérer directement sous forme de régie à la suite de la défaillance d'un certain nombre de promoteurs.

Quelques travaux de démolition ainsi que des acquisitions foncières étaient réalisés engendrant des dépenses imputées sur le budget principal de la commune. Aucune recette potentielle rapide n'était attendue compte tenu du contexte économique général et immobilier en particulier en région parisienne.

Pour mémoire, il convient de rappeler que la ZAC Port d'Ivry, d'une superficie de 9 ha, permet la réalisation d'un total de 220 000 m² de surface hors oeuvre nette (SHON) toutes activités confondues (hôtels, bureaux, commerces).

Toutefois dès 1997, l'attrait du site ivryen, à proximité immédiate de Paris, dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche a permis d'espérer un redémarrage véritable et durable de l'opération, avec une première implantation, matérialisée par l'installation d'une imprimerie de la Banque de France, et donc une première vente de charge foncière.

C'est à l'occasion de cette première vente qu'il est apparu nécessaire de créer un budget annexe pour cette opération afin d'intégrer l'ensemble des mécanismes liés aux opérations commerciales et corollairement à l'assujettissement à la T.V.A.

La création de ce budget annexe au conseil municipal du 19 juin 1997 s'est traduite, outre la prise en compte des dépenses liées à l'aménagement des terrains et des recettes à venir, par l'intégration dans le budget annexe de la valeur d'acquisition des terrains qui ont été cédés à des opérateurs, le montant des acquisitions de terrains destinés aux emprises publiques restant dans le budget principal.

Ainsi, ont été cédés depuis 1997 les terrains d'assiette en vue de l'édification de :

1999 : Leroy Merlin pour 22 500 m² de SHON et environ 4 670 000 € HT,
1999 : Banque de France pour 7 510 m² SHON et environ 1 740 000 € HT,
1999 : Complexe Pathé pour 22 000 m² SHON et environ 5 180 000 € HT,
2000 : Echange foncier Ville/Sodiaal – Zac Port/Zac Molière pour le groupe scolaire Dulcie September pour une valeur estimée à 1 430 000 € HT,
2001 : Partitio Leclerc pour 62 500 m² SHON et environ 13 100 000 € HT,
2002 : Flavia pour 15 000 m² SHON et environ 3 650 000 € HT,
2005 : Mannes (Garage Mercedes) pour 6 000 m² SHON et environ 750 000 € HT.

Deux de ces projets sont en cours de construction pour une livraison en 2007, le Flavia et Mannes.

Ainsi plus de 135 000 m² de SHON auront été réalisées (auxquelles il convient d'ajouter les 21 000 m² de SHON réalisées/à réaliser sur les terrains de la Zac Port qui ont fait l'objet de l'échange foncier avec Sodiaal) pour une cession totale de 30 000 000 € HT environ.

En matière de dépenses, elles ont surtout concernées l'acquisition par la Ville en 2001 du terrain dit Lagasse, acquis initialement par le SAF'94 en 1998 pour un montant de 6 369 000 € environ. Cette transaction a donné lieu à une demande de pénalités par le SAF'94, d'un montant de 500 000 € environ, jugeant que la ville avait vendu le terrain plus cher (plus-value) que l'acquisition initiale par le SAF (règles des statuts du SAF'94).

La ville a de son côté engagé une demande d'exonération du paiement des pénalités financières argumentant du fait que les charges foncières vendues intégraient des travaux réalisés par la ville et justifiant donc d'un prix de cession différent. Cette demande d'exonération a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 27 avril 2006, validant par la même occasion les comptes de la ZAC Port d'Ivry et notamment les dépenses d'aménagement.

Le solde des dépenses concernait principalement des dépenses annexes liées aux acquisitions foncières, des frais de personnel (mise à disposition du budget annexe)...

L'ensemble des cessions de charges foncières étant aujourd'hui achevé, et la demande d'exonération du paiement des pénalités financières ayant été acceptée par le SAF'94 par courrier du 19 octobre 2006, rien ne justifie aujourd'hui de maintenir le budget annexe d'aménagement.

Les quelques dépenses restantes (contentieux sur la taxe foncière avec les consorts Lagasse, régularisations foncières) seront prises en compte par le budget principal.

Aussi, je vous propose de clôturer le budget annexe de la ZAC Port.

FINANCES

ZAC Port d'Ivry

Clôture et suppression du budget annexe d'aménagement

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu l'instruction budgétaire et comptable M14,

vu sa délibération en date du 19 juin 1997 portant création du budget annexe d'aménagement de la ZAC Port d'Ivry,

considérant que toutes les opérations liées à la ZAC Port d'Ivry ont été réalisées,

DELIBERE

(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : DECIDE la clôture et la suppression du budget annexe d'aménagement de la ZAC Port d'Ivry.

ARTICLE 2 : DIT que les résultats qui seront constatés au compte administratif 2007 du budget annexe d'aménagement de la ZAC Port d'Ivry seront repris au budget supplémentaire 2008 du budget ville.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 MARS 2007