

URBANISME

Avenir - Gambetta

Ilot « Petits Hôtels »

6, boulevard de Brandebourg

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

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération du Conseil municipal du 22 juin 2006, la Commune 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.

L'Ilot « Petits Hôtels », secteur associé au projet urbain Avenir-Gambetta, comprend notamment l'immeuble en copropriété sis, 6 boulevard de Brandebourg, cadastré section AU n° 83.

Afin de mettre en œuvre la délibération sus-évoquée, la Commune a délégué l'exercice de son droit de préemption urbain renforcé au SAF'94, par arrêtés municipaux en date des 2 mai et 7 juin 2007, aux fins d'acquisition des lots de copropriété n° 1, 2, 3, 16, 17, 18, 21 et 201, dépendant de l'immeuble sis, 6 boulevard de Brandebourg, cadastré section AU n° 83.

Le SAF'94 a décidé l'acquisition par voie de préemption de ces lots par délibérations de son Bureau Syndical en date des 4 mai et 2 juillet 2007, au prix total de 195 755,25 €.

S'agissant du portage foncier, la dépense, à envisager pour la Ville sur l'exercice 2007, correspond à 10 % du prix d'achat, soit en l'espèce 19 575,525 € 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.

Ainsi, la part d'intérêts 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.

La ville d'Ivry-sur-Seine apportera sa garantie au SAF'94, à hauteur de 50 % des emprunts contractés ultérieurement pour compléter les financements, sachant qu'en cas de dépassements 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 concerné (îlot « Petits Hôtels »), la

Ville ou son ayant droit procèdera au rachat de ces lots de copropriété acquis par le SAF'94 et lui remboursera le montant de cette acquisition, déduction faite de la contribution apportée par la Ville sous la forme de la subvention (10%) déjà versée.

La Commune 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 a souhaité conserver, durant ce portage foncier par le SAF'94, la jouissance de ces biens immobiliers, en raison de leur importance et de leur situation géographique. Dans ce cadre, la Commune assumera l'ensemble des actes de gestion courante desdits lots et des dépenses afférentes pendant toute la durée dudit portage.

Aussi, je vous propose d'approuver les conventions de portage foncier et de transfert de gestion patrimoniale avec le SAF'94 concernant le bien sis 6 Boulevard de Brandebourg dans le cadre du projet urbain Avenir-Gambetta.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

PJ : plan cadastral
convention de portage foncier
convention de transfert de gestion patrimoniale

URBANISME

Avenir - Gambetta

Ilot « Petits Hôtels »

6, boulevard de Brandebourg

Conventions de transfert de gestion patrimoniale 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 l'arrêté préfectoral n° 96/3890 du 31 octobre 1996 modifié portant création du Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF'94) et approuvant ses statuts,

vu l'arrêté préfectoral n° 2004/4535 du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF'94,

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 comme territoire prioritaire à re-dynamiser, territoire dont le quartier « Avenir-Gambetta » est partie intégrante,

vu la création du périmètre juridique Opération d'Intérêt National (OIN) couvrant 190 hectares du territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine,

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

vu sa délibération du 26 octobre 1995 décidant de l'adhésion de la commune d'Ivry-sur-Seine au Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (S.A.F'94) et approuvant les statuts,

vu sa délibération du 22 janvier 2004 approuvant la révision du PLU, et modifié le 24 mai 2007,

vu ses délibérations en date des 24 janvier 2002 et 3 mars 2004 relatives au lancement de l'étude urbaine et de programmation Avenir-Gambetta, et à sa formalisation à travers un schéma de référence,

vu sa séance du 18 novembre 2004, au cours de laquelle a été présenté le schéma d'aménagement de référence du secteur « Avenir-Gambetta » du 6 octobre 2004, élaboré à la suite de l'étude urbaine et de programmation,

vu sa délibération en date du 19 octobre 2006 relative au lancement de la procédure de concession d'aménagement pour désigner le concessionnaire de l'opération Avenir-Gambetta et à la constitution de la commission ad hoc chargée de l'analyse des candidatures des concessionnaires,

vu sa délibération en date du 22 juin 2006 désignant le SAF'94 pour l'acquisition de biens immobiliers, situés dans l'îlot « Petits Hôtels »,

vu sa délibération en date du 15 février 2007, approuvant le traité de concession dénommé « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » et désignant la SADEV'94, concessionnaire,

vu le règlement intérieur du Syndicat mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne,

considérant que l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global de constructions de 185 000 m² de logements, 407 000 m² d'activités économiques et 8 000 m² d'équipements,

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, l'organisation du maintien d'activités économiques et l'accueil de nouvelles activités, et qu'elle a, de ce fait, intérêt à faire intervenir plusieurs opérateurs pour acquérir et assurer le portage foncier,

considérant que l'ensemble immobilier sis, 6 boulevard Brandebourg à Ivry-sur-Seine (94200), cadastré section AU n° 83, appartient au périmètre de l'opération d'aménagement « Avenir-Gambetta » annexé au traité de concession susvisé, ainsi qu'au périmètre de l'îlot des « Petits Hôtels » défini par le schéma d'aménagement de référence susvisé et au sein duquel le SAF'94 a été autorisé à intervenir par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2006,

vu les arrêtés municipaux des 2 mai et 7 juin 2007 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé de la Commune au SAF'94, aux fins d'acquisition des lots de copropriété n° 1, 2, 3, 16, 17, 18, 21 et 201, dépendant de l'immeuble sis, 6 boulevard de Brandebourg, cadastré section AU n° 83 à Ivry-sur-Seine,

vu les délibérations du Bureau Syndical du SAF'94 en date des 4 mai et 2 juillet 2007, décidant l'acquisition par voie de préemption desdits lots de copropriété, au prix total de 195 755,25 €,

vu la convention de portage foncier, ci-annexée,

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

vu le plan parcellaire,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 36 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention de portage foncier avec le Syndicat mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne, ayant pour objet de fixer les engagements de la Commune, notamment financiers, dont le versement au SAF'94 de 10 % du prix d'achat des lots de copropriété susvisés, soit en l'espèce, 19 575,525 €, ainsi que sa participation à la liquidation des charges d'intérêts et des impôts fonciers, selon les modalités définies par le règlement intérieur et la convention de portage foncier et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 2 : 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 « Petits Hôtels »), 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 3 : APPROUVE la convention de transfert de gestion patrimoniale avec le SAF'94, concernant les lots de copropriété n° 1, 2, 3, 16, 17, 18, 21 et 201, dépendant de l'immeuble sis, 6 boulevard de Brandebourg, cadastré section AU n° 83 à Ivry-sur-Seine, permettant à la Commune d'en garder la jouissance pendant toute la durée du portage foncier par le SAF'94 et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 4 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 26 OCTOBRE 2007