

**URBANISME**

Opération Avenir Gambetta

Acquisitions de maîtrise foncière par la SADEV'94

A) Cession d'ensembles immobiliers (dont BHV)

B) Garantie d'emprunt

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN**

La commune d'Ivry-sur-Seine a engagé depuis 2002 une démarche de développement territorial du secteur d'Ivry-Port sud et plus particulièrement sur les quartiers Avenir et Gambetta.

Elle a ainsi décidé depuis cette date d'engager l'élaboration d'un projet urbain d'envergure, ainsi qu'une stratégie foncière et opérationnelle dans un périmètre d'une superficie de 125 hectares environ.

La commune d'Ivry-sur-Seine a validé un schéma d'aménagement de référence du secteur « Avenir-Gambetta », présenté au Conseil municipal le 18 novembre 2004, prévoyant une mixité entre habitat et activités économiques et un plan directeur des espaces publics.

Cette opération de restructuration urbaine « Avenir-Gambetta », suite aux actions de concertation et de communication menées par la Commune, fait désormais l'objet d'un traité de concession dénommé « Concession d'aménagement Avenir-Gambetta », approuvé par le Conseil municipal du 15 février 2007.

La société « SADEV'94 » a été désignée à cette même date aménageur (ou concessionnaire) de cette opération d'aménagement.

Ce traité de concession définit avec précision le périmètre de cette opération de restructuration urbaine « Avenir-Gambetta » (au sein duquel se situent les ensembles immobiliers, objets de cette vente), les objectifs de mixité entre habitat, activités, services et équipements, de développement durable, de qualité environnementale dans l'aménagement urbain, de réorganisation des espaces publics et des axes structurants.

Ce traité fixe aussi le programme des équipements publics (maisons de quartier et de l'enfance, groupe scolaire, marché de plein vent, squares et espaces verts, voie nouvelle...), ainsi qu'une programmation financière prévisionnelle.

Dans ce cadre, la Commune a engagé une politique d'acquisitions foncières, directement ou par l'intermédiaire du Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne ou de son concessionnaire « SADEV'94 ».

La commune d'Ivry-sur-Seine a ainsi décidé le 17 avril 2008 d'exercer son droit de préemption urbain renforcé sur les ensembles immobiliers, objet des présentes, propriété du groupe « BHV », afin de les revendre dans les meilleurs délais à la société « SADEV'94 ».

Le prix de cette vente au concessionnaire s'établit à 17 186 000,00 €, correspondant au prix d'achat par la Commune (14 130 000,00 € ; 1 845 000,00 € et 1 025 000,00 €), augmenté des frais d'actes afférents, d'un montant de 186 000,00 €, versés lors de cet achat par la Commune.

La société « SADEV'94 », quant à elle, se porte actuellement acquéreur de plusieurs parcelles importantes, dont celles appartenant aux entreprises « Philips » et « Nathan ».

A cette fin, la « SADEV'94 » a requis et obtenu de la Caisse des Dépôts et Consignations une offre de prêt d'un montant de 60 millions d'euros.

La nature du prêt proposé serait un prêt « GAIA » à court terme de 15 ans avec un amortissement différé total ou partiel de 13 ans maximum.

Ce prêt ne pourrait être accordé que si 25 % de la SHON totale produite au minimum était consacrée au logement locatif social.

Ainsi, ce prêt ne pourrait être utilisé que sur la partie de la concession d'aménagement « Avenir-Gambetta » pouvant réaliser cette condition, soit la totalité de son périmètre, excepté le secteur numéro un longeant la voie ferrée du secteur « Zola au pont aux cochons » (plan joint).

Les collectivités (Ville et Département) devraient s'engager sur le montant total du prêt, et seraient signataires de chaque tableau d'amortissement pour chaque utilisation d'une partie de l'ensemble du crédit, chaque garantie devant être réitérée annuellement.

Le Département du Val-de-Marne se portera donc aussi garant de 40 % de ce montant emprunté.

Aussi, au vu de ces éléments, je vous propose d'une part, d'approuver la vente à la société « SADEV'94 » des ensembles immobiliers sis 56 quai Auguste Deshaies, 96-98 et 101, boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine, aux conditions financières précitées et en conséquence de m'autoriser à signer les actes afférents, et d'autre part, d'approuver l'engagement de principe par la Commune à garantir à hauteur de 40 % l'emprunt proposé concernant cette partie de l'opération d'aménagement « Avenir-Gambetta ».

Une nouvelle délibération en septembre 2008 vous proposera de valider cet engagement par la signature d'un contrat de garantie accompagné d'un contrat de prêt et d'un tableau d'amortissement précis, permettant de vérifier qu'annuellement les engagements de la Ville restent dans les limites de la loi n°88-13 du 5 janvier 1988 (dite Galland).

P.J. : - lettre d'accord de la société SADEV'94,  
- avis des domaines,  
- plans de situation,  
- plan de la partie de l'opération concernée par ce prêt d'ensemble,  
- offre de prêt de la Caisse des Dépôts.

## **URBANISME**

Opération Avenir Gambetta

Acquisitions de maîtrise foncière par la SADEV'94

A) Cession d'ensembles immobiliers (dont BHV) sis 56 quai Auguste Deshaies, 96-98 et 101 boulevard Paul Vaillant-Couturier à Ivry-sur-Seine

### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Pierre Gosnat, Maire d'Ivry-sur-Seine, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et suivants, et L.2252-1 et suivants,

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

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 31 janvier 2008,

vu les arrêtés municipaux en date du 17 avril 2008 portant exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les ensembles immobiliers sis 56 quai Auguste Deshaies, 96-98 et 101 boulevard Paul Vaillant-Couturier à Ivry-sur-Seine, cadastrés section AY n°56 et 135 et section AU n°72, au prix total de 17 000 000,00 €,

vu la charte d'aménagement « vers Ivry 2015 » approuvée par le Conseil municipal du 24 juin 1998,

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 redynamiser, territoire dont le quartier « Avenir-Gambetta » est partie intégrante,

vu le contrat de plan Etat – Région 2000-2006, faisant apparaître le territoire de Seine-Amont comme territoire prioritaire à requalifier,

considérant que les communes de Seine-Amont Nord en particulier ont engagé avec l'Etat une réflexion partenariale, aboutissant notamment à la signature du protocole de veille foncière le 24 janvier 2000, approuvé par le Conseil municipal dans sa délibération du 21 octobre 1999,

vu la séance du Conseil municipal 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 le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant le périmètre juridique Opération d'Intérêt National (OIN) du secteur d'Orly-Rungis-Seine-Amont couvrant 190 hectares du territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine,

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

considérant que les parcelles, objet des présentes, appartiennent au périmètre de la « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » susvisée et plus particulièrement au secteur 3 : « Ilot BHV », apparaissant comme mutable dans l'atlas foncier afférent du 5 décembre 2007,

considérant enfin l'intérêt de la Commune à l'acquisition de ces ensembles immobiliers précités et à leur revente à son concessionnaire pour l'opération d'aménagement « Avenir-Gambetta », en vue notamment de permettre le renouvellement urbain du secteur, la dynamisation de l'habitat et l'organisation du maintien et de l'accueil de nouvelles activités économiques,

vu l'estimation du service France Domaine,

vu l'accord de la société SADEV'94,

vu le budget communal,

### **DELIBERE**

par 37 voix pour et 6 abstentions

**ARTICLE 1** : APPROUVE la vente à la société « SADEV'94 », concessionnaire de l'opération d'aménagement « Avenir-Gambetta », des ensembles immobiliers sis 56 quai Auguste Deshaies, 96-98 et 101 boulevard Paul Vaillant Couturier, cadastrés section AY n°56 et 135 et section AU n°72 à Ivry-sur-Seine, au prix de 17 186 000,00 €.

**ARTICLE 2** : AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant la réalisation de cette mutation et à la signature des actes y afférents.

**ARTICLE 3** : DIT que la recette en résultant sera constatée au budget communal, chapitre 77.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 JUIN 2008

## **URBANISME**

Opération Avenir Gambetta

Acquisitions de maîtrise foncière par la SADEV'94

B) Garantie d'emprunt des acquisitions de maîtrise foncière par la SADEV'94 auprès de la Caisse des Dépôts

### **LE CONSEIL,**

sur la proposition de Monsieur Pierre Gosnat, Maire d'Ivry-sur-Seine, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et suivants, et L.2252-1 et suivants,

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

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) modifié en dernier lieu le 31 janvier 2008,

vu ses délibérations en date des 26 septembre 2002, 22 juillet 2006 et 25 octobre 2007, par lesquelles la Commune a délimité plusieurs périmètres d'intervention du Syndicat mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) dans le cadre du projet urbain Avenir-Gambetta,

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,

considérant qu'au vu des ventes des parcelles maîtresses de l'opération, il est nécessaire de permettre à la SADEV'94 de contracter des prêts lui permettant de se rendre propriétaire de celles-ci,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

par 37 voix pour et 6 abstentions

**ARTICLE 1** : APPROUVE le principe d'accorder la garantie communale à la SADEV'94 à hauteur de 40 % pour l'emprunt que cette dernière propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts d'un montant global de 60 000 000,00 € dans le cadre du financement de l'acquisition des parcelles mutables situées dans le périmètre de la « Concession d'Aménagement Avenir-Gambetta », hors secteur 1.

**ARTICLE 2** : PRECISE que les caractéristiques principales du prêt consenti feront l'objet d'un engagement différé du Conseil municipal à l'appui d'un contrat de prêt et d'un tableau d'amortissement précis.

**ARTICLE 3** : PRECISE que le prêt actuellement proposé par la Caisse des Dépôts est un prêt dit « GAIA » « court terme » d'un montant de 60.000.000,00 € ; d'une durée de 15 ans avec un différé d'amortissement du capital total ou partiel de 13 ans maximum ; d'un taux d'intérêts de 4,05 %, révisable Livret A.

**ARTICLE 4** : PRECISE que ce prêt ne pourra être accordé que si 25 % de la SHON totale produite sur cette partie de l'opération est destinée à la construction de logement à usage locatif social.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 JUIN 2008