

URBANISME**Ivry Confluences****Acquisition de l'ensemble immobilier sis 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg**

Protocole d'accord avec la société Auger Gunsbourg et la SADEV 94

EXPOSE DES MOTIFS

La commune d'Ivry-sur-Seine a engagé depuis 2002 une démarche de développement territorial du secteur d'Ivry-Port sud et plus particulièrement du secteur Avenir-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 145 hectares environ.

Un traité de concession dénommé « Concession d'aménagement Avenir-Gambetta », a été approuvé par le Conseil municipal en date du 15 février 2007 et la société SADEV 94 a été désignée à cette même date concessionnaire de cette opération d'aménagement.

Depuis, la Commune a lancé la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté, et approuvé, par délibération de son Conseil municipal le 25 juin 2009, les objectifs d'aménagement de ce projet urbain dénommé désormais « Ivry Confluences ».

Dans ce cadre, la Commune a engagé depuis 2002 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, la SADEV 94.

Ainsi, la Commune, en accord avec ce dernier, a exercé son droit de préemption urbain le 17 janvier 2008 sur l'ensemble immobilier sis, 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine, parcelle cadastrée section AS n°130, au prix de 3.786.000 €, et ce, pour les besoins de l'opération d'aménagement Ivry Confluences, la société propriétaire Auger Gunsbourg, filiale du groupe Archon, demandant un prix de 5.500.000 €.

Cet ensemble immobilier, dans un bon état général, se compose de constructions d'une surface utile totale de 7.054,50 m², sur quatre niveaux, de plusieurs corps de bâtiments à usage de stockage, d'archives et de bureaux ainsi que d'un logement de gardien.

La surface cadastrale de la parcelle est de 6078 m².

Ce bien fait actuellement l'objet d'un bail commercial en date du 22 novembre 2001, consenti sur la totalité de cet ensemble immobilier, au bénéfice de la société France Télécom, dont le loyer annuel s'élève à 455.233,84 € HT.

Deux procédures contentieuses se sont engagées entre la Commune et la société propriétaire, l'une devant le Tribunal de Grande Instance de Créteil aux fins de fixation judiciaire du prix de vente, au vu du désaccord manifeste entre ces deux parties, l'autre portée devant le Tribunal administratif de Melun, le vendeur demandant l'annulation de la décision de préemption de la Commune.

Par un jugement en date du 4 décembre 2008, le Juge de l'expropriation, dépendant du Tribunal de Grande Instance de Créteil, a fixé le prix de l'immeuble à 4.701.117 € (valeur occupée), jugement attaqué par la société propriétaire et la Commune devant la Cour d'appel de Paris.

Cependant, la Commune et la société propriétaire, estimant leur désaccord préjudiciable à leurs intérêts respectifs, ont engagé de nouvelles négociations, permettant de parvenir à un accord amiable, objet du présent protocole soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Ainsi, le protocole prévoit une acquisition directe par la SADEV 94, avant le 30 novembre 2009, de l'ensemble immobilier susvisé, au prix du jugement précité, soit 4.701.117 €, la société propriétaire conservant cependant, jusqu'au 1^{er} janvier 2010 les loyers du bail commercial en cours.

En contrepartie, la Commune procédera à la renonciation de sa décision de préemption et de son recours devant la Cour d'Appel de Paris, la société propriétaire retirant parallèlement l'ensemble des recours contentieux en cours et évoqués ci-dessus.

Je vous propose donc d'approuver le protocole d'accord avec la société propriétaire Auger Gunsbourg et la SADEV 94, portant sur les modalités d'acquisition de l'ensemble immobilier sis 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine, parcelle cadastrée section AS n°130, par la SADEV 94.

P.J. : - protocole d'accord,
- plan de situation.

URBANISME

Ivry Confluences

Acquisition de l'ensemble immobilier sis 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg

Protocole d'accord avec la société Auger Gunsbourg 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 le code civil, notamment ses articles 2011 et suivants et 2052,

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

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 sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 16 avril 2009,

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

vu sa délibération en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement du projet urbain « Ivry Confluences » et le lancement de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par le titulaire du droit de préemption le 26 novembre 2007, relative à la vente du bien sis, 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine (94200), parcelle cadastrée section AS n° 130, d'une surface cadastrale totale de 6078 m², propriété de la SCI Auger Gunsbourg, au prix de 5.500.000 €,

vu l'arrêté municipal en date du 17 janvier 2008 portant exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur l'ensemble immobilier sis, 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine (94200), parcelle cadastrée section AS n° 130, d'une surface cadastrale totale de 6078 m², propriété de la SCI Auger Gunsbourg, au prix de 3.786.000 €,

vu le jugement en date du 4 décembre 2008, du Tribunal de Grande Instance de Créteil, fixant le prix de l'immeuble susvisé à 4.701.117 € (valeur occupée),

considérant que le bien immobilier précité appartient au périmètre de la « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » susvisée, et apparaît comme mutable par le schéma d'aménagement de référence susmentionné, et de l'atlas du foncier mutable de l'opération d'aménagement désormais dénommée « Ivry Confluences »,

considérant dès lors l'intérêt de la Commune ou de son concessionnaire la SADEV 94 à l'acquisition de cet ensemble immobilier pour l'opération d'aménagement susvisée, 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,

considérant la nécessité d'approuver un protocole d'accord permettant notamment une acquisition directe par la SADEV 94, avant le 30 novembre 2009, de l'ensemble immobilier sis 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine (94200), parcelle cadastrée section AS n°130, au prix du jugement précité, soit 4.701.117 €, la société propriétaire conservant cependant jusqu'au 1^{er} janvier 2010 les loyers du bail commercial en cours,

vu le protocole d'accord, ci-annexé,

vu le plan de situation, ci-annexé,

DELIBERE

(par 40 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : APPROUVE le protocole d'accord avec la société propriétaire Auger Gunsbourg et la SADEV 94, portant sur les modalités d'acquisition de l'ensemble immobilier sis 42/46 avenue Jean Jaurès et 49/51 rue Maurice Gunsbourg à Ivry-sur-Seine (94200), parcelle cadastrée section AS n°130, par la SADEV 94.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire à signer ledit protocole, ainsi qu'à intervenir à toute décision permettant la réalisation de cette mutation et à la signature des actes y afférant.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 20 NOVEMBRE 2009

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 NOVEMBRE 2009