

**URBANISME****38 rue Gabriel Péri**

Promesse de vente

**EXPOSE DES MOTIFS**

La commune d'Ivry-sur-Seine a acquis à l'amiable le 7 Janvier 2009 les parcelles sises 38 rue Gabriel Péri à Ivry-sur-Seine (94200) cadastrées section N n° 47 et 247, d'une superficie respective de 1186 m<sup>2</sup> et 979 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'un programme comportant un foyer pour personnes handicapées et une partie logements.

Pour mémoire, cette acquisition avait fait l'objet d'une délibération en date du 22 mai 2008, la société ICADE du groupe CDC<sup>1</sup> était en promesse de vente depuis le 21 octobre 2004 avec les propriétaires du bien cité en objet et la ville d'Ivry avait souhaité intégrer la démarche de ladite société, dans le but d'inclure dans cette opération la construction d'un foyer pour personnes handicapées.

Ces parcelles dont la Ville est désormais propriétaire vont être conformément à la délibération susnommée vendues à la société ICADE afin de constituer avec les parcelles du Département et de l'OPH d'Ivry l'assiette de l'opération. Il est ici rappelé la constitution de cette emprise :

- un bâtiment à usage d'habitation de 302 m<sup>2</sup>,
- un bâtiment à usage de magasin de 160 m<sup>2</sup>,
- un bâtiment à usage d'atelier de peinture de 156 m<sup>2</sup>,
- un atelier de tôlerie de 366 m<sup>2</sup>,
- un hangar ouvert de 394 m<sup>2</sup>,
- un atelier de mécanique de 105 m<sup>2</sup>,
- et un atelier-vestiaires de 211 m<sup>2</sup>.
- une cour fermée.

Par délibération en date du 28 mai 2009, le Conseil municipal a approuvé la cession de ces parcelles. Le projet était alors celui d'un foyer accompagné de logements résidents, ainsi que d'une partie en accession. L'association AFAIM était alors mandatée par le Conseil Général pour gérer ces établissements sur le Département.

C'est désormais l'association ETAI (Entraide / Travail / Accompagnement et Insertion de la personne en situation de handicap) qui est chargée depuis peu par l'Etat et le Conseil Général, d'assurer la gestion de tous les établissements de l'association AFAIM qui abandonna ces projets suite à des problèmes financiers.

---

<sup>1</sup> CDC : Caisse des Dépôts et Consignations.

Le nouvel établissement proposé à Ivry, en accord avec le Département, concerne l'hébergement de personnes avec un handicap mental, travaillant en milieu protégé. Leur structure favorise les prises en charges multiples et l'évolution de l'offre de service, afin que les résidents puissent rester au même endroit. Une équipe éducative est donc présente sur place (15 personnes encadrant au total) et prend en charge les résidents le soir et le week-end. La structure concerne la création de 25 studios de 21 m<sup>2</sup> et comporte des salles d'activités et de restauration.

La création de cet établissement est inscrite au schéma départemental du handicap, dans le cadre d'un redéploiement de places.

De plus, le Département accorde une aide sociale individuelle aux résidents pour couvrir le coût journalier qui est d'environ 100 à 120 €, la part revenant aux résidents étant d'environ 15€/j.

Les logements en accession au nombre de 84 comporteront la répartition souhaitée par la Ville : 19% T2, 39% T3, 40% T4, 1%T5. Les surfaces des appartements sont compactes (37 à 41 m<sup>2</sup> pour un T2, 57 à 61 m<sup>2</sup> pour un T3, 65 à 69 m<sup>2</sup> pour un T4 et 82 à 90 m<sup>2</sup> pour un T5).

Les logements en accession seront vendus au prix moyen de 4 100 € TTC/m<sup>2</sup> Habitable parking compris, permettant d'avoir une partie des logements à prix maîtrisés (3 600 €/m<sup>2</sup>, 3 900 €/m<sup>2</sup> et 4 200 €/m<sup>2</sup>).

Les termes de ce projet ont été approuvés en commission d'urbanisme du 6 avril 2011.

Afin de terminer les acquisitions avoisinantes citées, il est nécessaire pour la Ville de contracter avec la société ICADE et de fixer les termes de ce partenariat. Ainsi, il vous est proposé d'approuver cette promesse de vente, aux conditions suivantes :

- Prix de vente 1.523.080 €, libre de tout occupant, pollution prise en charge par les acquéreurs ainsi que les contraintes géotechniques, ICADE remboursant désormais 150.000€ des frais de gardiennage, soit la moitié de ce qu'a dépensé la Ville pour ce site.
- sous les conditions suspensives suivantes détaillées au projet de promesse joint :
  - que les parcelles propriété du Département et de l'OPH d'Ivry-sur-Seine puissent être acquises à une somme permettant l'équilibre actuel prévu au bilan,
  - que la société ICADE puisse obtenir les permis de démolir et de construire purgés de tout recours,
  - que soit signé un contrat de réservation entre ICADE et l'association dénommée ETAI portant sur les locaux du programme immobilier situés au rez-de-chaussée et destinés à recevoir un foyer-logement. Ce contrat de réservation devra porter sur lesdits locaux ainsi que sur 8 parkings situés en sous sol et sera consenti moyennant le prix de 2.653.000 Euros TTC.

Les autres conditions suspensives étant toutes d'usage.

La vente se réalisera sur l'exercice budgétaire 2012.

Je vous propose donc d'approuver la promesse synallagmatique de vente, ainsi que la vente qui en résultera par acte authentique ultérieur si les conditions énumérées se réalisent.

Les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

P.J. : - promesse synallagmatique de vente,  
- plan cadastral,  
- avis de France Domaine.

**URBANISME**  
**38 rue Gabriel Péri**  
Promesse de vente

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 général de la propriété des personnes publiques,

vu le code de l'urbanisme,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, modifié en dernier lieu le 28 avril 2011,

considérant que la société ICADE, détentrice depuis 2004 d'une promesse de vente avec les propriétaires des parcelles cadastrées section N n°47 et 247, d'une superficie de 1186 m<sup>2</sup> et 979 m<sup>2</sup>, sises 38 rue Gabriel Péri à Ivry-sur-Seine (94200), s'est vue demander par la ville d'Ivry-sur-Seine de raisonner en terme d'opération d'ensemble et d'y intégrer un foyer pour personnes handicapées,

considérant que cet ensemble immobilier est entré dans le patrimoine de la Ville par acquisition amiable signée le 7 janvier 2009 et appartient au domaine privé de la ville d'Ivry-sur-Seine,

considérant l'échec du premier projet de vente dudit bien entre la Commune et la société ICADE soumis au Conseil municipal le 28 mai 2009,

vu la nouvelle promesse synallagmatique de vente entre la commune et la société ICADE, ci-annexée,

vu l'avis de France Domaine, ci-annexé,

vu le plan, ci-annexé,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

(par 40 voix pour et 4 abstentions)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE la promesse synallagmatique de vente et la vente à intervenir entre la commune et la société ICADE, de l'ensemble immobilier sis 38 rue Gabriel Péri parcelles cadastrées section N n° 47 et 247, d'une superficie respective de 1186 m<sup>2</sup> et 979 m<sup>2</sup>, au prix de 1.523.080,00 €.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que la promesse citée à l'article précédent soumet notamment la réalisation de la vente à la réalisation de conditions suspensives telles que les parcelles propriété du Département et de l'OPH d'Ivry-sur-Seine puissent être acquises à une somme permettant l'équilibre actuel prévu au bilan, que la société ICADE puisse obtenir des permis de démolir et de construire purgés de tout recours et signe un contrat de réservation avec l'association ETAI.

**ARTICLE 3 :** PRECISE que les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 4 :** PRECISE que la société ICADE remboursera en sus 150.000,00€ à la Ville concernant les frais de gardiennage du site depuis 2009.

**ARTICLE 5 :** AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant la réalisation de cette mutation, et à la signature des actes nécessaires.

**ARTICLE 6 :** DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2011

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 24 JUIN 2011