

URBANISME**Centre commercial Jeanne Hachette/Marat/Voltaire**

Clôture de l'opération de restructuration urbaine et commerciale et résiliation de la convention publique d'aménagement avec la SADEV94

Acquisition des lots portés par la SADEV94

**EXPOSE DES MOTIFS
COMMUN**

Par délibération du Conseil municipal en date du 22 janvier 2004, la Commune d'Ivry-sur-Seine a confié à SADEV94 la réalisation d'une opération d'aménagement pour la restructuration urbaine et commerciale du Centre Jeanne Hachette – Marat – Voltaire.

La Convention Publique d'Aménagement portait sur la mise en œuvre opérationnelle du projet élaboré par l'architecte Emmanuelle Colboc visant :

- au maintien et au développement des cheminements publics principaux favorisant les liaisons et les déplacements entre le métro, la Mairie, le marché et la gare,
- à la création d'un espace majeur du centre dont l'extension serait orientée vers la place Gérard Philipe,
- à la recomposition des différents accès au centre afin de les rendre plus visibles et signifiants depuis l'avenue G. Gosnat,
- à la préservation de l'usage du pont Lénine pour des activités,
- à une mise en relation entre l'avenue Georges Gosnat et la place Voltaire par une recomposition des fonctionnalités du passage construit Voltaire,
- aux opérations de restructuration des locaux appartenant déjà à la Commune dans une perspective d'adhésion des copropriétaires de locaux commerciaux à une démarche d'ensemble concertée pour une requalification de tout le centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire.
- au traitement des arrières et des réserves du centre par une optimisation de leurs potentialités en terme d'offres commerciales,
- aux réaménagements des abords et espaces publics ou semi-publics.

Le projet a permis d'ouvrir une vaste concertation autour de la requalification du centre, mais il n'a pas été possible de le mettre en œuvre. En effet, différentes interventions dont celle du Ministère de la culture remettaient en question le besoin de modifier l'aménagement intérieur du centre nécessitant des démolitions partielles de planchers et circulations.

En conséquence, la Commune a suspendu la mise en œuvre opérationnelle du projet, et a demandé à SADEV94 de relancer de nouvelles réflexions sur le sujet en respectant mieux ses caractéristiques architecturales essentielles. Emmanuelle Colboc n'ayant pas souhaité poursuivre sa collaboration dans cette nouvelle phase d'élaboration du projet, SADEV94 a confié une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre à l'architecte Hélène Bauchet en août 2008.

Les nouvelles orientations à l'étude s'inscrivent toujours dans les objectifs de la convention publique d'aménagement, avec les principes suivants :

- développer un pôle de service public en lieu et place de la galerie marchande Jeanne Hachette qui ne trouve plus de commercialité,
- accompagner la requalification du secteur Marat plus propice au commerce,
- renforcer les réflexions sur la requalification du secteur Voltaire avec la reconstitution de nouveaux locaux,
- répondre aux problèmes de fonctionnement et de mise en sécurité du centre en dissociant notamment les parties logements et les parties publiques et d'activité.

La réflexion centrale sur le pôle de services à la population sur le secteur Jeanne Hachette aurait un effet vertueux pour la requalification du centre en apportant une réponse globale aux trois grandes problématiques : déficit de commercialité, déficit d'attractivité, déficit d'identité.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation publique en direction des propriétaires des locaux commerciaux impactés, ainsi qu'en direction des représentants des copropriétaires logements dans le cadre du « groupe entretien » qui accompagne depuis le début la démarche de restructuration sur la question de la vie quotidienne du centre.

Par délibération en date du 25 mars 2010, le Conseil municipal a approuvé un premier avenant ayant pour objet de prendre acte des modifications de l'opération, et de proroger la Convention publique d'aménagement d'un an pour poursuivre les études pré-opérationnelles.

Par délibération en date du 31 mars 2011, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°2 afin de finaliser les études opérationnelles, de consolider le bilan et de préparer la clôture de l'opération.

En termes de surfaces nécessaires, l'étude inclut les bureaux de l'OPH et les bureaux de l'UNSA en plus des commerces et des bureaux prévus initialement, pour atteindre la capacité nécessaire pour le centre administratif.

La programmation commerciale est maintenue sur le secteur Marat.

Le bilan initial de l'opération était de 11 974 746 € HT avec une participation publique de 3 961 370 € et 1 503 377 € de subventions à solliciter.

Le bilan adossé au nouveau projet est de 33 396 781 € HT dont 17 132 264 € pour les travaux du centre administratif, et 12 729 205 € pour l'ensemble des acquisitions. Les recettes sont réduites à 6 845 412 €, nécessitant in fine une participation publique de 26,1 M€ en plus de l'apport foncier de la Ville de 426 382 €.

Ainsi, l'évolution du projet et de la programmation du centre modifient sensiblement l'économie générale de l'opération d'aménagement. Si le montant de la participation est à l'échelle de la reconstitution d'un centre administratif, le montage de cette opération sous forme de concession d'aménagement n'est plus adapté : la construction d'un équipement public doit en effet s'effectuer au regard de recettes de charges foncières importantes qui génèrent ce besoin, ce qui n'est plus le cas ici. C'est pourquoi la Ville et son concessionnaire proposent une résiliation anticipée de la CPA conformément aux dispositions de son article 22.2.2 puisque l'opération d'aménagement ne sera finalement pas exécutée selon les termes du contrat.

Cette procédure se décline donc en quatre séquences :

1. **Délibération du conseil municipal** : décision de résiliation de la Convention Publique d'Aménagement, sur la base du bilan de pré-liquidation arrêté le 31 décembre 2010 et par conséquent retrait de la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de ladite convention (faisant l'objet de l'article 8.3 de celle-ci et qui sera retiré par arrêté du Maire comme il avait été délégué par arrêté du 8 juillet 2004).
2. **Opérations de clôture** : après l'expiration de la Convention Publique d'Aménagement, les opérations de clôture incluent la signature des actes constatant les transferts de propriété intervenus du fait de l'expiration de la concession, soit le paiement de 705 000 € correspondant au foncier résiduel porté par SADEV94
3. **Présentation des comptes de liquidation** par SADEV94 (bilan définitif)
4. Dans les 3 mois de la présentation des comptes de liquidation : **versement par la Ville à SADEV94 du montant définitif de la participation d'équilibre**, qui s'élève provisoirement à 709 838 €.
5. Rachat par la Ville en 2013 des biens portés sur fonds propres par la SADEV94, soit deux locaux regroupant trois lots de copropriété, et retrait automatique immédiat de la SADEV94 des conventions de portages tripartites signées avec le SAF94.

Je vous propose donc d'approuver le pré-bilan de clôture de l'opération et de prendre acte de l'achèvement de la mission de l'aménageur, d'approuver l'avenant n°3 de résiliation à la Convention Publique d'Aménagement de 2004 et le retrait de la délégation du droit de préemption y étant inscrit en son article 8.3 ainsi que l'acquisition des lots portés par la SADEV94 au prix de 705 000 € TTC concernant l'opération du centre commercial Jeanne Hachette/Marat/Voltaire.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - pré-bilan de clôture
- avenant n°3
- avis de France Domaine (vous sera remis le soir de la séance)

URBANISME

Centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire

Clôture de l'opération de restructuration urbaine et commerciale et résiliation de la convention publique d'aménagement avec la SADEV94

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme,

vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la convention publique d'aménagement avec la SADEV 94,

vu ses délibérations en date des 25 mars 2010 et 31 mars 2011 approuvant les avenants n°1 et 2 de prorogation à la convention publique d'aménagement,

considérant que l'évolution de la programmation a sensiblement modifié l'économie générale du projet,

considérant qu'il y a lieu dès lors de procéder à la résiliation anticipée de l'opération,

vu le pré-bilan de clôture de l'opération, ci-annexé,

vu l'avenant n°3 de résiliation de la convention publique d'aménagement, ci-annexé,

considérant que le pré-bilan de clôture fait état d'un déficit d'opération à hauteur de 1 414 838 €,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 40 voix pour et 5 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE le pré-bilan de clôture de l'opération de restructuration urbaine et commerciale Jeanne Hachette/Marat/Voltaire arrêté par la SADEV94 et PREND ACTE de l'achèvement de sa mission d'aménageur.

ARTICLE 2 : APPROUVE l'avenant n°3 de résiliation à la convention publique d'aménagement de cette opération, et le retrait de la délégation du droit de préemption y étant inscrit en son article 8.3.

ARTICLE 3 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 3 AVRIL 2012

URBANISME

Centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire

Acquisition des lots portés par la SADEV94

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

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,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la convention publique d'aménagement avec la SADEV94, signée le 30 janvier 2004,

vu ses délibérations en date des 25 mars 2010 et 31 mars 2011 approuvant les avenants n°1 et n°2 à la convention publique d'aménagement,

considérant que, dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération, la SADEV'94 a acquis le lot de copropriété n°2171 le 3 juin 2009 et les lots n°2019 et 2052 le 12 avril 2010, dépendant de la copropriété "Jeanne Hachette" sise 4 à 10 passage du Four, 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 2/2 bis rue Raspail à Ivry-sur-Seine,

vu ses délibérations en date des 24 septembre 2009 et 24 juin 2010 approuvant les conventions de transfert de gestion patrimoniale avec la SADEV94 relatives aux lots de copropriété n° 2171 sis 12 promenade Venise Gosnat et n° 2019 et 2052 sis 11 promenade Venise Gosnat à Ivry-sur-Seine,

vu le pré-bilan de clôture de l'opération,

vu l'avenant n°3 de résiliation de la convention publique d'aménagement,

considérant qu'au vu de cette fin de concession, il est nécessaire d'acquérir les biens portés en direct par la SADEV94 dans l'ensemble Jeanne Hachette-Marat-Voltaire sis 85 à 97 avenue Georges Gosnat, 2/2bis rue Raspail et 4 à 10 passage du Four à Ivry-sur-Seine, parcelle cadastrée section AN n°268, au prix d'acquisition engagé par le SADEV94 soit 705 000 € TTC,

vu les avis du service France Domaine, ci-annexés,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 40 voix pour et 5 voix contre

ARTICLE 1 : DECIDE d'acquérir au prix de sept cent cinq mille euros toutes taxes comprises (705 000 € TTC), les lots de copropriété sis dans la copropriété Jeanne Hachette, cadastrée section AN n°268 à Ivry-sur-Seine (94200), n°2171 sis 12 promenade Venise Gosnat et les lots n° 2019 et 2052 sis 11 promenade Venise Gosnat, de superficies respectives de 222,60 m², 175 m² et 90 m².

ARTICLE 2 : PRECISE que les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur et que le paiement à la SADEV94 ne se fera qu'en 2013.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant la réalisation de cette mutation et à la signature des actes y afférant.

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

RECU EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 3 AVRIL 2012