

## URBANISME

### Centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire

Acquisition amiable du local sis 2 promenade Gérard Philippe

#### EXPOSE DES MOTIFS

Début des années 1960, « l'administration des Ponts et Chaussées » a décidé des opérations de voirie rues Raspail, Lénine et avenue Casanova. La rénovation du centre ville d'Ivry est née d'une volonté politique de la Municipalité de « diriger elle-même » les opérations en les articulant dans un programme plus large permettant une véritable restructuration du centre-ville.

Les objectifs étaient de créer des logements et de supprimer les logements très vétustes et insalubres, d'améliorer la circulation, de faciliter le commerce et d'adapter et développer les équipements sociaux et culturels. Pour ce faire, la Municipalité avait désigné son office d'HLM organisme rénovateur.

L'investissement de la Ville dans cet espace a été constant avec notamment l'existence d'une convention d'entretien formant cahier des charges de servitudes, s'imposant aux parties ayant acquis dans l'ensemble immobilier et particulièrement à la Ville. Cette convention fut rédigée en 1982.

L'évolution de la structure commerciale, les difficultés rencontrées dans l'usage et l'entretien des différents espaces, les enjeux liés à un tel bâtiment font que depuis 2001, la Ville conduit de nouvelles réflexions pour la restructuration et la re-dynamisation de ce centre-ville.

Un premier projet pour lequel la SADEV94 avait été mandatée avait vu Mme Colboc, architecte, proposer la restructuration commerciale de ce centre.

Depuis ce premier projet, la Commune s'est rendue propriétaire de nombreux lots de copropriété en sus de ceux qu'elle possédait déjà tel la galerie Fernand Léger, ou la maison des syndicats-bourse du travail.

En raison des différences trop importantes entre les livres blanc de recueil des intentions des usagers du centre, et les possibilités qu'offraient ce projet et les études commerciales qui le justifiaient, la commune d'Ivry-sur-Seine décida de mettre fin à ce premier projet ainsi qu'à la mission de la SADEV94.

Un nouveau projet prenait place afin de préserver ce tènement immobilier complexe, issu de la rénovation urbaine du centre-ville cinquante ans auparavant.

Pour mémoire, en janvier 2010, étaient validées les orientations par secteur de l'ensemble Jeanne Hachette – Marat – Voltaire et en premier lieu l'affectation pour un pôle de service public en lieu et place de la galerie marchande Jeanne Hachette en difficulté, reprenant ainsi la main à la SADEV94, ex-aménageur se retirant de cette opération d'urbanisme devenue action d'urbanisme et ne pouvant plus être équilibrée par la simple cession de lots commerciaux revitalisés dans le centre.

En 2011, était validée la création d'un centre administratif dans le centre Jeanne Hachette tout en renforçant la partie commerciale côté Marat, mais avait révélé la nécessité de regrouper le maximum des services et sans séparer les directions existantes.

La Ville ayant prorogé par avenant en 2010 et 2011 la convention publique d'aménagement la liant à la SADEV94 afin de mûrir le nouveau projet et assurer une transition sereine entre les deux projets, elle décida lors de la séance du Conseil municipal en date du 29 mars 2012 de clore la première opération, vestige du premier projet commercial.

A ce jour, la Ville, par acte signé les 17 et 18 juillet 2012, a acquis les biens portés par la SADEV94, s'est substituée dans les contentieux liés aux différentes préemptions effectuées par la SADEV94, et prépare l'acquisition des biens portés par le SAF94 avant l'échéance de la convention de portage recouvrant l'ensemble du périmètre du tènement immobilier, soit avant fin 2016.

De nombreux propriétaires, dans le cadre de ce changement de maître d'ouvrage de l'opération, sont revenus vers la Commune afin de négocier le rachat de leur bien directement par celle-ci. C'est le cas de la SCI du 2 promenade Gérard Philipe, propriété de Monsieur Arouasse.

Ce bien se constitue en un local qui permettrait dans le projet envisagé à ce jour, de constituer pour partie le rez-de-chaussée du futur centre administratif, soit les futurs locaux techniques et le futur hall d'accueil, ainsi qu'un hall d'accès séparé pour les habitants de la copropriété Jeanne Hachette.

Le prix proposé pour ce local est celui du service France Domaines qui tient compte du positionnement immédiat du local sur l'avenue Gosnat, soit pour 203 m<sup>2</sup>, 390.000,00 €, libre de tout occupant, avec séquestre de 117.000,00 € de 18 mois, le local n'étant à ce jour pas libre, l'indemnisation de l'occupant restant à la charge du propriétaire actuel, ainsi que les charges de copropriété, normalement à la charge du nouveau propriétaire.

Cette proposition de la part de la Commune s'entendant jusqu'au 31 décembre 2015, délai de 18 mois compris.

Aussi, au regard de ce qui précède, je vous propose d'approuver l'acquisition de ce local, lots n° 2116 et 2118 de la copropriété Jeanne Hachette, parcelle cadastrée section AN n° 268, au prix de trois cent quatre vingt dix mille euros (390.000,00 €), un séquestre de 30 % du montant d'achat sera effectué en garantie du départ du locataire, indemnisé par le propriétaire actuel.

La dépense en résultant sera imputée au budget communal.

P.J. : - avis du service France Domaine  
- plan de situation  
- accord du vendeur

## **URBANISME**

### **Centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire**

Acquisition amiable du local sis 2 promenade Gérard Philipe

#### **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 29 mars 2012,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la convention publique d'aménagement avec la SADEV94, signée le 30 janvier 2004, relative à la restructuration du Centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire,

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 précitée,

vu sa délibération en date du 29 mars 2012 approuvant l'avenant n°3 de résiliation à la convention publique d'aménagement de cette opération,

considérant le projet de la Ville de création d'un centre administratif dans le Centre Jeanne Hachette, tout en renforçant la partie commerciale côté Marat,

considérant que dans ce cadre, la SCI du 2 promenade Gérard Philipe propose que la Ville achète son local situé dans le centre susvisé,

vu l'avis du service France Domaine, ci-annexé,

vu le plan, ci-annexé,

vu l'accord du vendeur ci-annexé,

vu le budget communal,

#### **DELIBERE**

par 26 voix pour, 5 voix contre et 14 abstentions

**ARTICLE 1 :** DECIDE d'acquérir au prix de trois cent quatre vingt dix mille euros (390.000,00 €), les lots n° 2116 et 2118 de la copropriété Jeanne Hachette, parcelle cadastrée section AN n° 268 d'une superficie de 203 m<sup>2</sup> à Ivry-sur-Seine, libre de tout occupant à la SCI du 2 promenade Gérard Philipe.

**ARTICLE 2 :** PRECISE qu'un séquestre de 117.000,00 €, soit 30% du montant d'achat, sera opéré afin de garantir la libération de ces lots afin que ceux-ci soient libérés dans les 18 mois de la signature de l'acte de vente.

**ARTICLE 3 :** PRECISE que les charges de copropriété resteront pendant la durée de l'occupation à la charge de l'ancien propriétaire, alors que la commune sera propriétaire.

**ARTICLE 4 :** PRECISE que les frais inhérents à cette mutation sont à la charge de l'acquéreur.

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

**ARTICLE 6 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 26 NOVEMBRE 2012  
RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 23 NOVEMBRE 2012