

ESPACES PUBLICS**ZAC du Plateau****101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche****Parc de stationnement - Volume n°8**

- a) Contrat de commodat
- b) Convention d'utilisation

**EXPOSE DES MOTIFS
COMMUN**

La ZAC du Plateau, en lien avec les objectifs d'intensification urbaine préconisés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, accompagne l'élargissement de la RD5¹. Outre la réalisation d'une antenne du ministère du Budget, la requalification de la place Charles de Gaulle est un élément fort de cette mutation urbaine en cours. En effet, cet espace sera totalement reconfiguré au centre des lots 6, 7 et 8 de la ZAC, avec la construction d'environ 400 logements et également la création d'une nouvelle place publique qui accueillera 4 000 m² de commerces et notamment une supérette en rez-de-chaussée du lot 8, à l'enseigne de Simply Market exploitée par la société ATAC (groupe Auchan). C'est dans ce lot qu'une opportunité s'est présentée pour la Ville de réaliser et d'exploiter un parking public en utilisant le levier de la mutualisation du stationnement.

LA MUTUALISATION, DU CONCEPT A SA CONCRETISATION

La mutualisation du stationnement est une logique qui découle du constat que dans une ville fonctionnellement mixte, il y a un gaspillage à réaliser des places de stationnement dédiées par opération et par destination. En effet, les places réalisées pour les habitants sont souvent vides la journée alors que celles affectées aux entreprises sont libérées la nuit. Ainsi, l'idée de la mutualisation est de limiter le nombre de places de stationnement à réaliser en « mettant en commun » les besoins des différents usagers d'un projet immobilier.

Le coût de construction d'une place de stationnement en ouvrage étant estimé entre 15 000 € et 25 000 €, la mutualisation apparaît rapidement comme opportune. D'une part, elle permet de réaliser des économies d'investissement et d'autre part, via le foisonnement et la complémentarité des demandes, elle optimise l'utilisation des places de stationnement souvent gage de « sécurité ressentie » dans un parking. De plus, cela peut permettre d'apporter à tout moment de la journée une solution aux visiteurs². Enfin, cette logique participe à limiter les déplacements motorisés car l'utilisateur n'ayant pas de place attitrée a tendance à moins utiliser sa voiture.

¹ Cette avenue a été requalifiée sur sa partie nord par le Conseil Général du Val-de-Marne en 2012 et accueillera en 2020 le tramway T9 reliant Paris Porte de Choisy à Orly Ville.

² Le visiteur représente en matière de stationnement une personne se rendant à Ivry pour des motifs personnels, de loisirs, ... mais de manière non régulière. Le visiteur participe au dynamisme de la ville.

C'est pour ces raisons que la Municipalité soutient la mutualisation du stationnement comme le montre l'engagement n°61 du programme municipal qui vise à « stimuler le stationnement souterrain [...] en poursuivant la mise en place de parkings mutualisés entre les logements et les entreprises ». Le PLU, révisé fin 2013, va dans ce sens et incite à la mutualisation via son règlement, avec l'article 12.2 entièrement consacré à ce dispositif. Il permet notamment de diminuer de 10% le nombre de places à réaliser dans une opération où le parc de stationnement est commun et partagé par différentes destinations du bâti.

Le lot 8 de la ZAC du Plateau est donc apparu comme une occasion de concrétiser le concept de mutualisation du stationnement. Les besoins en stationnement du lot 8 et des commerces de la Place Charles de Gaulle nécessitaient la construction d'un nombre de places de stationnement ne pouvant être contenu sur une seule nappe : dès lors, deux nappes allaient être construites dont l'une ne serait pas entièrement occupée. La Ville, souhaitant à l'époque³ reconstituer l'offre de stationnement supprimée dans la cité Pierre et Marie Curie par la ZAC du Plateau, s'est portée acquéreur du complément de nappe (pour un coût de 900 000 €HT).

En matière de gestion, un accord a été trouvé pour mettre en commun au niveau -1 les places des commerces (environ 61) et de la Ville (environ 80), cette dernière assurant la gestion du tout pour des questions de politique tarifaire. Le niveau -2 sera privé et à destination des logements du lot 8. Cette mutualisation permettra ainsi aux clients des commerces d'avoir accès à plus de places ; de même que les habitants du quartier dépourvus de solution de stationnement ou les visiteurs bénéficieront d'un parking plus vaste que les 80 places appartenant en propre à la Ville.

Cette nouvelle offre publique est une opportunité pour le secteur du Plateau qui ne possède pas actuellement ce type d'équipement et participera à l'effort mené par la Municipalité pour libérer l'espace public au profit d'autres usages et usagers que l'automobile. En effet, la gestion par la Ville d'un parking lui permet d'adopter une politique tarifaire très incitative, notamment à destination des ivryens pour lesquels un tarif préférentiel a été mis en vigueur fin 2012 au parking Marat⁴.

LA NECESSAIRE CONTRACTUALISATION AVEC ATAC ET CITANIA

Pour le bon fonctionnement du parking, il est nécessaire de contractualiser avec les différents propriétaires des places de stationnement. Les bailleurs ont remis une partie de leurs places à la Ville sans contrepartie. Par contre, les places de Citania, liées aux commerces, ont été sujettes à des négociations qui donnent lieu à un montage administratif et juridique comprenant deux documents, un contrat de commodat et une convention, liés l'un à l'autre.

Le contrat de commodat est un prêt à usage, par lequel la société Citania remet à la Commune à titre de prêt et à titre gratuit pendant une durée de 18 années le volume n°8 lui appartenant, consistant en un parc de stationnement de 61 places, situé au premier sous-sol de l'ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine.

³ Avant l'extension du stationnement payant au Plateau

⁴ Le seul parking public actuellement en exploitation par la Ville

L'octroi de ce prêt permet ainsi à la Ville d'avoir la gestion complète du parc de stationnement de 141 places situé au premier sous-sol dudit ensemble immobilier, alors même qu'elle n'est propriétaire que de 80 emplacements de stationnement (correspondant au volume n°6 acquis le 21 décembre 2012).

La convention d'utilisation a donné lieu à d'intenses tractations. En effet, la logique commerciale d'ATAC fait reposer l'attractivité du magasin (une supérette de taille moyenne) sur son accessibilité automobile. Ainsi la condition sine qua non pour mettre à disposition de la Ville ses 61 places de stationnement est pour ATAC la possibilité d'octroyer une heure de gratuité à ses clients. Or, cette condition grevant totalement ou presque (il suffit à un usager d'aller acheter une baguette de pain pour bénéficier d'une heure de gratuité) les recettes des usagers horaires, il est nécessaire que ATAC participe au paiement des charges afin que la Ville ne porte pas seule le risque d'exploitation. Ces charges ont été estimées à 100 k€⁵, soit une participation de ATAC et Citania estimée et plafonnée à 40 k€ correspondant à la proportion de places prêtées par le magasin. Enfin, afin d'éviter que le risque d'exploitation ne soit trop important pour la Ville, une clause prévoit la rencontre des parties pour adapter les règles de gestion si la participation de la Ville au déficit d'exploitation atteint 65 k€

Je vous propose donc d'approuver le contrat de commodat et la convention d'utilisation liée à l'exploitation du volume n°8, consistant en un parc de stationnement, situé au premier sous-sol de l'ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine au sein de la ZAC du Plateau.

Les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

P.J. : - contrat de prêt
- convention d'utilisation

⁵ Suite à une étude menée par le bureau d'études spécialisé Collectivité Conseils qui a abouti à la conclusion que la Ville, vu le volume actuel de places à exploiter, devait continuer à faire gérer ses parkings sous forme de prestation de service.

ESPACES PUBLICS

17) ZAC du Plateau

101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche

Parc de stationnement - Volume n°8

b) Convention d'utilisation

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2333-87,

vu le code général de la propriété des personnes publiques,

vu ses délibérations du 21 décembre 2006 prenant acte du bilan de la concertation publique, approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau, désignant l'AFTRP comme aménageur de la ZAC, et approuvant le traité de concession, signé avec l'AFTRP, le 14 février 2007, lui confiant la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/1383 en date du 22 avril 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement « ZAC du Plateau »,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2654 en date du 4 août 2011 déclarant cessibles, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération du 17 novembre 2011 décidant l'acquisition du volume n°6 devant contenir un parc de stationnement de 80 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, et l'acte de vente en état futur d'achèvement dudit volume entre la société SNC Ivry Grand Place et la commune d'Ivry-sur-Seine, signé le 21 décembre 2012,

vu l'acte de vente en état futur d'achèvement entre la société SNC Ivry Grand Place et la société Citania du volume n°8 consistant en un parc de stationnement de 61 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, signé le 26 mars 2013,

vu sa délibération du 20 décembre 2012 décidant notamment l'extension du stationnement payant au Plateau et la mise en place d'une zone « très longue durée » sur le secteur Pierre et Marie Curie,

considérant le manque d'offre de stationnement public en ouvrage dans le secteur du Plateau,

considérant l'intérêt de la Ville pour la mutualisation du stationnement afin de limiter les coûts de construction de parking en ouvrage et d'en optimiser l'occupation,

considérant la conclusion à venir entre la Commune et la société Citania d'un contrat de commodat par lequel cette dernière remet à titre de prêt et à titre gratuit le volume n°8 précité, permettant ainsi à la Ville d'avoir la gestion complète du parc de stationnement de 141 places situé au premier sous-sol de l'ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche au sein de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine, alors même que la Commune n'est propriétaire que de 80 emplacements de stationnement (correspondant au volume n°6 précité), et ce afin d'en maîtriser les tarifs, élément déterminant de sa politique de stationnement,

considérant que les sociétés ATAC et Citania (cette dernière étant propriétaire de 61 places au premier niveau dudit parc de stationnement) doivent participer aux charges d'exploitation à hauteur de 40% en échange de l'octroi d'une heure de gratuité aux clients des magasins de la place Charles de Gaulle,

considérant que les règles d'exploitation doivent être rediscutées si la participation de la Commune au déficit d'exploitation atteint 65 000 €

considérant en conséquence la nécessité de conclure avec les sociétés ATAC et Citania une convention d'utilisation dudit parc de stationnement,

vu la convention d'utilisation, ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 39 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention d'utilisation relative au volume n°8 consistant en un parc de stationnement de 61 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche au sein de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine et AUTORISE le Maire à la signer ainsi que tout éventuel avenant y afférant.

ARTICLE 2 : INDIQUE que ledit contrat est consenti pendant la même durée que le contrat de commodat à conclure entre la Commune et la société Citania, et approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 juin 2015.

ARTICLE 3 : DIT que les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE

LE 22 JUIN 2015

ESPACES PUBLICS

17) ZAC du Plateau

101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche

Parc de stationnement - Volume n°8

a) Contrat de commodat

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code général de la propriété des personnes publiques,

vu le code civil et notamment ses articles 1875 et suivants,

vu ses délibérations du 21 décembre 2006 prenant acte du bilan de la concertation publique, approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau, désignant l'AFTRP comme aménageur de la ZAC, et approuvant le traité de concession, signé avec l'AFTRP, le 14 février 2007, lui confiant la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/1383 en date du 22 avril 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement « ZAC du Plateau »,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2654 en date du 4 août 2011 déclarant cessibles, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération du 17 novembre 2011 décidant l'acquisition du volume n°6 devant contenir un parc de stationnement de 80 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, et l'acte de vente en état futur d'achèvement dudit volume entre la société SNC Ivry Grand Place et la commune d'Ivry-sur-Seine, signé le 21 décembre 2012,

vu l'acte de vente en état futur d'achèvement entre la société SNC Ivry Grand Place et la société Citania du volume n°8 consistant en un parc de stationnement de 61 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, signé le 26 mars 2013,

vu sa délibération du 20 décembre 2012 décidant notamment l'extension du stationnement payant au Plateau et la mise en place d'une zone « très longue durée » sur le secteur Pierre et Marie Curie,

considérant le manque d'offre de stationnement public en ouvrage dans le secteur du Plateau,

considérant l'intérêt de la Ville pour la mutualisation du stationnement afin de limiter les coûts de construction de parking en ouvrage et d'en optimiser l'occupation,

considérant en conséquence l'intérêt pour la Commune de contracter avec la société Citania un contrat de commodat par lequel cette dernière lui remet à titre de prêt et à titre gratuit pendant une durée de 18 années le volume n°8 précité, lui permettant ainsi d'avoir la gestion complète du parc de stationnement de 141 places situé au premier sous-sol de l'ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche au sein de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine, alors même que la Ville n'est propriétaire que de 80 emplacements de stationnement (correspondant au volume n°6 précité), et ce afin d'en maîtriser les tarifs, élément déterminant de sa politique de stationnement,

vu le contrat de commodat, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 39 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE le contrat de commodat (ou prêt à usage) concernant le volume n°8 consistant en un parc de stationnement de 61 places environ, situé au premier sous-sol d'un ensemble immobilier sis, 101/103 avenue de Verdun, 89/93/97 rue Hoche à Ivry-sur-Seine, propriété de la société Citania.

ARTICLE 2 : INDIQUE que ledit contrat est consenti au profit de la Commune pour une durée de 18 années, à compter de la date de livraison du volume n°8 par la société SNC Ivry Grand Place à la société Citania.

ARTICLE 3 : DIT que ce prêt à usage est octroyé à titre gratuit.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Maire à signer ledit contrat ainsi que tout éventuel avenant y afférant.

ARTICLE 5 : DIT que les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 25 JUIN 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 22 JUIN 2015