

URBANISME

Projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot

Approbation d'un protocole opérationnel et partenarial de portage foncier

EXPOSE DES MOTIFS

L'intégration du projet Gagarine-Truillot dans la liste des projets d'intérêt régional (PRIR) au titre du nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), à l'issue d'une forte mobilisation citoyenne, a été annoncée en septembre 2015.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Gagarine/Truillot a, quant à elle, été créée par arrêté préfectoral du 29 mars 2016, l'EPA ORSA en est son aménageur.

Un protocole de préfiguration, première étape de contractualisation du projet urbain a lui été approuvé par le conseil municipal du 20 octobre 2016. Le Préfet du Département (pour le compte de l'Etat, l'ANRU et l'ANAH), la ville d'Ivry-sur-Seine, l'OPH, l'EPA ORSA, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la Caisse des Dépôts et Consignation en sont les signataires.

Comme pour toute opération d'aménagement, la question des acquisitions foncières et de leur portage dans le temps reste primordiale. C'est pourquoi, la ville d'Ivry-sur-Seine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont signé le 8 octobre 2009 une convention d'intervention foncière qui, par son avenant du 24 mars 2015, prévoit un secteur de veille prospective « Gagarine Truillot », couvrant le périmètre de la ZAC du même nom.

Un premier foncier a ainsi été maîtrisé par l'EPFIF en vue de son transfert de propriété à l'OPH d'Ivry, à savoir le 4/6 rue Fouilloux. Il permet à l'OPH de développer un programme de logement social et en accession sociale.

Des négociations ont été engagées avec l'AP/HP, dont le site, rue Truillot, est inclus dans la ZAC Gagarine-Truillot.

Enfin, des négociations ont également été engagées avec l'OPH pour le rachat du foncier hors bâti qui sera, ensuite, cédé in fine à l'aménageur. Le montant de ce foncier, d'une superficie d'environ 25 257 m², sera cédé à 290 €/m² soit environ à 7 324 530 €.

Il est, aujourd'hui, inscrit en recette au protocole de consolidation de l'OPH d'Ivry, sur la période 2014/2020, avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), que le Conseil municipal a approuvé le 19 novembre 2015.

L'objet du présent protocole, souhaité par les parties, consiste à organiser la cession du foncier de l'OPH d'ici la fin 2016, préalablement à la démolition prévisionnelle de l'immeuble Gagarine en 2018.

Ainsi, les obligations des parties se résument par :

- l'engagement de l'EPFIF à acquérir le foncier tel que décrit ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2016 ;
- l'engagement de l'OPH, après le transfert de propriété, à poursuivre la jouissance et la gestion, en partenariat avec la ville des espaces libres jusqu'à la revente à l'EPA ORSA. L'OPH cèdera à terme l'emprise du bâtiment Gagarine ;
- l'engagement de l'EPA ORSA, en sa qualité d'aménageur, de racheter le foncier à l'EPFIF, ainsi que l'emprise du bâtiment Gagarine et de prendre en charge la démolition de l'immeuble Gagarine, dont le coût est intégré au bilan financier de l'opération.

Au regard de ce qui précède, je vous propose donc d'approuver le projet de protocole opérationnel et partenarial de portage foncier.

P.J : protocole

URBANISME

6) Projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot

Approbation d'un protocole opérationnel et partenarial de portage foncier

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme,

vu l'arrêté préfectoral 2016/895 du 29 mars 2016 portant création de la ZAC Gagarine Truillot,

vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la ville d'Ivry-sur-Seine conclue le 8 octobre 2009 et son avenant du 24 mars 2015 qui prévoit un secteur de veille prospective « Gagarine-Truillot », couvrant le périmètre de la ZAC précitée,

vu ses délibérations des 20 juin et 26 septembre 2013 relatives au protocole d'accord entre la Ville, l'OPH d'Ivry-sur-Seine et l'Etat concernant l'opération de renouvellement urbain Gagarine-Truillot, et sa délibération du 20 novembre 2014 portant sur son avenant,

considérant l'intégration du projet Gagarine-Truillot dans la liste des projets d'intérêt régional au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain,

considérant que pour mener à bien ce projet, il est nécessaire qu'un protocole opérationnel et partenarial de portage foncier soit conclu avec l'OPH d'Ivry-sur-Seine, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine-Amont (EPA ORSA) et l'EPFIF afin d'organiser la cession du foncier de l'OPH d'ici la fin 2016, préalablement à la démolition prévisionnelle de l'immeuble Gagarine en 2018,

vu le protocole opérationnel et partenarial de portage foncier, ci-annexé,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le protocole opérationnel et partenarial de portage foncier avec l'OPH d'Ivry-sur-Seine, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine-Amont (EPA ORSA) relatif au projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot et AUTORISE le Maire à la signer, ainsi que ses éventuels avenants.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 NOVEMBRE 2016