

URBANISME**Projet d'acquisition d'une parcelle bâtie sise 113/115 avenue de Verdun**

Demande au Préfet d'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire

EXPOSE DES MOTIFS

La Commune a souhaité relancer une dynamique de renouvellement sur le secteur du Plateau, en initiant une étude de faisabilité sur la requalification des terrains qui bordent la RD5 par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2003.

Sur la base de cette étude, la Ville a décidé le lancement d'une opération d'aménagement. La Commune a alors confié la réalisation de la ZAC du Plateau à l'AFTRP (dénommé désormais « Grand Paris Aménagement »), dans le cadre du traité de concession, signé le 14 février 2007. Cette importante opération d'aménagement, à ce jour bien avancée, n'a pas prévue, dans sa programmation des équipements publics, la construction d'un équipement scolaire.

Or, en raison de la densification en cours de ce secteur et plus largement de la Commune et des communes limitrophes, le Département du Val-de-Marne a sollicité la Ville afin qu'elle acquiert puis lui cède ensuite un terrain, et ce, en vue d'y construire un cinquième collège. Son ouverture prévisionnelle serait prévue en septembre 2021, pour un coût de construction évalué en novembre 2014 à 22 M€.

La création de ce collège sur le secteur du Plateau permet en outre de modifier la carte scolaire afin d'offrir plus de cohérence pédagogique et géographique entre les écoles et le collège, et de rééquilibrer les effectifs dans les collèges avoisinants, assurant ainsi de bonnes conditions d'accueil et d'études des élèves et des enseignants. Enfin, ce positionnement permet le maintien de la mixité sociale.

La délibération du Conseil Départemental du Val de Marne du 15 décembre 2014 a approuvé le principe de la réalisation de ce collège avec les caractéristiques prévisionnelles et principales qui seraient les suivantes :

Une capacité d'accueil de 600 élèves, avec une restauration, des circulations, des locaux techniques, des logements de fonction, un parking, une salle des sports, une salle polyvalente mutualisable hors temps scolaire, un espace parents, et des locaux dédiés au personnel.

Toutefois, au regard de la croissance des effectifs en élémentaire (+ 37%) d'ici 2022, la capacité du nouveau collège devra être revue, en concertation avec le Département afin qu'elle soit portée à 700/750 élèves dans l'hypothèse où celui-ci accueillerait les 4 groupes scolaires du quartier (M. Thorez, A. Makarenko, H. Barbusse, R. Parks).

Dans le cadre de cette demande du Département du Val-de-Marne, seule la parcelle bâtie située 113/115 avenue de Verdun, cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, permet actuellement l'édification de cet équipement scolaire dans le secteur du Plateau.

Ce bien immobilier est la propriété d'une Société Civile Immobilière (SCI Ivry Park).

Il comprend un terrain, d'une superficie de 7455 m² environ, et des locaux à usage de bureaux et d'activités pour une surface bâtie totale de 4 982 m² environ.

Cet immeuble est actuellement occupé par la société « Point P », qui y exploite un fonds de commerce consistant en l'exercice d'une activité de négoce, de distribution de matériaux de construction et de produits de bâtiments. Cette société est ainsi titulaire d'un bail commercial en date du 20 septembre 2001, renouvelé le 16 septembre 2010 et devant s'achever au 9 juin 2019.

Des négociations amiables entre la Ville et la SCI propriétaire se sont ainsi engagées en janvier dernier, à ce jour ajournées en raison des exigences financières de cette dernière trop importantes (autour de 14.000.000,00 €), le Domaine venant d'estimer cet ensemble immobilier à 9 800 000,00 € (intégrant la valeur du foncier et l'indemnité d'éviction commerciale due à la société Point P en raison du non renouvellement de son bail commercial en cours ; évaluation ne prenant pas en compte les coûts financiers en raison de la présence éventuelle de pollution des sols ou d'amiante de ce site), soit :

- Pour le foncier bâti : 6.300.000,00 €,
- Pour l'éviction commerciale : 2.600.000,00 €,
- Marge et aléas au taux de 10 % : 900.000,00 € environ.

Il est à noter, s'agissant de la fixation du montant de l'éviction commerciale, que des discussions sont actuellement en cours avec le groupe Saint-Gobain pour la relocalisation de deux de ses enseignes (Cedeo et Point P), pouvant permettre ainsi de réduire de manière conséquente cette indemnité.

Dans le cadre des projections budgétaires d'investissement de la Ville sont prévus à ce jour 7 000 000,00 € au total, dont 4.000.000,00 € en 2018 et 3.000.000,00 € en 2019. Les crédits manquants seront en conséquence à inscrire sur l'exercice budgétaire 2019, voir 2020, et ce, en fonction du prix définitif qui sera fixé par le juge dans le cadre de cette procédure d'expropriation.

En conséquence, pour les besoins du projet de construction de ce collège par le Département du Val-de-Marne, il est nécessaire, afin d'acquérir le foncier nécessaire, d'engager désormais une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aussi, au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire et vous demande de m'autoriser à solliciter Monsieur le Préfet du Val-de-Marne afin de bien vouloir prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire du projet d'acquisition de la parcelle bâtie sise 113/115 avenue de Verdun et cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, et de se prononcer à leur issue, sur son utilité publique ainsi que sur la cessibilité dudit terrain au bénéfice de la commune d'Ivry-sur-Seine.

P.J. : - notice explicative

- périmètre délimitant l'immeuble à exproprier
- plan parcellaire et de situation
- évaluation sommaire et globale des dépenses (estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser)
- liste des propriétaires

URBANISME

11) Projet d'acquisition d'une parcelle bâtie sise 113/115 avenue de Verdun

Demande au Préfet d'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire

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, et notamment son article L221-1,

vu le code de l'expropriation, et notamment les articles R112-5 et R131-3 et suivants,

vu sa délibération en date du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 9 avril 2015,

vu la délibération du Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 avril 2016 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ivry-sur-Seine,

vu le traité de concession signé le 14 février 2007 entre la commune d'Ivry-sur-Seine et l'AFTRP, 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 la délibération du Conseil Départemental du Val-de-Marne en date du 15 décembre 2014 approuvant notamment le principe de création d'un collège supplémentaire sur le territoire de la commune d'Ivry, ce projet ayant fait l'objet d'un dossier de prise en considération (DPC) par le Département du Val-de-Marne qui a inscrit les crédits au plan pluriannuel d'investissement de son budget,

considérant que la parcelle située 113/115 avenue de Verdun, cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, et jouxtant le périmètre de la ZAC du Plateau, est inscrite au Plan Local d'Urbanisme susvisé en emplacement réservé pour équipement scolaire,

considérant que le projet de construction de cet équipement public présente un intérêt communal et départemental certain en ce qu'il va permettre de bâtir un équipement scolaire (collège), permettant de modifier la carte scolaire afin d'offrir plus de cohérence pédagogique et géographique entre les écoles et le collège, et de rééquilibrer les effectifs dans les collèges avoisinants, assurant en conséquence de bonnes conditions d'accueil et d'études des élèves et des enseignants, et le maintien de la mixité sociale,

considérant que la parcelle bâtie précitée sise 113/115 avenue de Verdun, cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, est la propriété actuelle de la SCI IVRY PARK depuis le 11 mars 2005,

considérant en conséquence, la nécessité de demander la déclaration d'utilité publique au profit de la commune d'Ivry-sur-Seine en vue de l'acquisition de la parcelle bâtie située 113/115 avenue de Verdun, cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, d'une superficie de 7455 m² environ, prioritairement à l'amiable et au besoin par voie d'expropriation, afin de constituer une réserve foncière en vue de la construction prochaine par le Département du Val-de-Marne de l'équipement scolaire précité,

vu l'avis du Domaine, ci-annexé,

vu le dossier d'enquête préalable ci-annexé et comprenant :

- une notice explicative,
- le plan de situation,
- le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier,
- l'évaluation sommaire et globale des dépenses (estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser)

vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé et comprenant :

- un plan parcellaire,
- la liste des propriétaires.

DELIBERE

Par 39 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : APPROUVE le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire.

ARTICLE 2 : DECIDE qu'il est nécessaire d'acquérir prioritairement à l'amiable et au besoin par voie d'expropriation la parcelle bâtie située 113/115 avenue de Verdun, cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, et d'une superficie de 7455 m² environ (et les droits réels immobiliers afférents), afin de constituer une réserve foncière en vue de la construction prochaine d'un équipement scolaire (collège).

ARTICLE 3 : DEMANDE à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire du projet d'acquisition de la parcelle bâtie sise 113/115 avenue de Verdun et cadastrée section S n° 183 à Ivry-sur-Seine, et de se prononcer à leur issue, sur son utilité publique ainsi que sur la cessibilité dudit terrain au bénéfice de la commune d'Ivry-sur-Seine.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 26 JUIN 2017