

URBANISME**19 rue René Villars et 51 bis rue Antoine Thomas**

Cession à la SCCC Ecoovillars

Abroge et remplace la délibération du 18 Février 2016

EXPOSE DES MOTIFS

La commune d'Ivry-sur-Seine contribue depuis de nombreuses années à accompagner les projets privés en vue d'une part de régler les situations de friches entre les rues Antoine Thomas et René Villars, et d'autre part d'améliorer la circulation dans ces îlots.

La Ville est ainsi propriétaire d'un bien sis 19 rue René Villars et 51 bis rue Antoine Thomas, parcelle cadastrée section J n° 143, d'une superficie de 1 196 m².

A l'origine, le terrain avait fait l'objet d'un projet pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 23 logements en accession à la propriété.

Le projet avait été présenté lors d'une réunion de quartier en mars 2009 pour permettre aux riverains d'apprécier l'impact de cet ensemble immobilier dans le quartier.

Après maintes discussions de la Ville avec le promoteur sur son refus d'amender son projet, pour tenir compte de l'avis des habitants, la commune, entra en négociation avec ce dernier et acquiesça le 15 décembre 2011 au prix de 900 000,00 €.

Un nouveau projet porté par le groupe Pichet a été étudié en vue de réaliser un programme de logements. Après concertation, un permis de construire a ainsi été délivré par la commune.

Une promesse de vente a été signée entre la Ville et le groupe Pichet le 21 décembre 2012 mais le projet fut abandonné une nouvelle fois, en raison de surcoût exorbitant de confortation de carrières (750 000 euros HT).

Un nouveau processus de travail s'engagea alors avec un groupe d'ivryens, habitant le quartier souhaitant créer un système d'habitat participatif.

La complexité du site (carrières et forte déclivité) et le souhait de la Ville de créer de nouvelles liaisons piétonnes à travers le coteau entre la rue Antoine Thomas et la rue René Villars ont conduit à la proposition d'un projet basé sur une architecture en cascade, alternant bâti et terrasses.

Le projet envisagé (7 logements) serait constitué d'un immeuble sur la rue Antoine Thomas et de 5 constructions en cascade autour de la sente qui déboucherait sur le futur équipement sportif et espaces verts publics prévus sur le site Villars. Ce projet dans son ensemble a été présenté lors d'une réunion publique le 6 juillet 2015, insistant sur les mécanismes d'entraide au sein de cette nouvelle coopérative d'habitat participatif, tel que le rassemblement et le partage des compétences de chaque membre, des capacités financières et du temps pour créer équitablement les habitations ayant des avantages comparables. L'estimation de cette sente, équipement qui sera remis gratuitement à la Ville, est d'un montant de 461 913 €.

Par délibération en date du 18 janvier 2016, le Conseil Municipal approuvait la vente à la SCCC Ecoovillars de l'immeuble sis 19 rue Villars et 51 bis rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, cadastré J n° 146, d'une surface de 1 196 m² pour un montant de 358 000,00 €.

Cet effort financier de la Commune, s'il devait être accepté vis à vis de la coopérative d'habitants « SCCC Ecoovillars » est en effet motivé d'une part, par la prise en charge par cette dernière (et donc à ses frais) de la démolition des bâtiments actuels et du défrichage de ces terrains, et d'autre part par la difficulté rencontrée par la Commune à trouver un opérateur acceptant de réaliser sur ces sites un projet immobilier à des coûts financiers acceptables au regard de leur typologie très contraignante.

Par ailleurs, un dispositif anti-spéculatif serait intégré aux différents actes constitutifs et de cession prochaine, afin de compenser l'effort fait par la Ville sur son prix de cession. Ainsi la revente des différents lots serait encadrée par l'insertion d'une clause anti spéculative d'autant que le projet pourrait bénéficier du régime de TVA réduite à 5,5% pour la promotion de programmes en accession sociale à coûts très maîtrisés. Les réservataires, sociétaires coopérateurs, devront disposer de ressources inférieures aux plafonds PLS et devront occuper le logement en tant que résidence principale pendant 10 ans. Dans le cas contraire le complément de TVA pourra être réclamé, diminué de 10% à chaque année d'occupation écoulée. Ce mécanisme ne serait pas appliqué pour les causes habituelles telles que décès d'une des personnes du ménage, mobilité professionnelle, chômage, invalidité, mariage, divorce, conclusion ou dissolution d'un PACS, naissance.

De plus, un droit de préférence (vente proposée en priorité au titulaire de ce droit) sera constitué au bénéfice de la SCCC tant qu'elle n'aura pas réalisé son objet (la livraison à soi-même d'un bien immobilier au travers des 7 contrats de réservation), et ce dans tous les cas : défaillance, désengagement, ...

Si la société n'était toutefois pas dissoute et perdurait alors et tant qu'elle existe elle pourrait continuer à se prévaloir de l'application de son droit de préférence.

Cependant, si un des sociétaires demandait la clôture de la SCCC, elle devrait alors s'éteindre et ne plus être seulement qu'une copropriété.

Ce droit de préférence serait alors écrit dans chaque acte de rétrocession, et dans le règlement de la copropriété instituant ce droit de préférence en faveur de la Ville.

Le prix de cette revente sera aussi encadré et s'établira alors en dessous de la valeur vénale, soit le prix d'achat indexé sur l'Indice de Référence des Loyers, pour tenir compte des interventions sur le prix initial par l'Etat, la Ville et la Coopérative.

Lors de la première délibération en date du 18 février 2016, vous aviez eu à valider cette mutation dans son ensemble, mais une erreur de numéro parcellaire s'était introduite dans le texte, nommant la parcelle cadastrée section J n° 146 au lieu de 143.

De plus, les acquéreurs d'alors ne s'étaient pas confrontés aux demandes des banques afin d'assurer leur projet. La SCCC propose aujourd'hui de payer en deux temps l'acquisition du terrain. En effet, la première partie correspondrait à 40% du prix du terrain, soit 143.200 euros, payée à la signature et sur les fonds de la SCCC et dès obtention des prêts bancaires permettant le lancement des travaux. La seconde correspondant à 60% du prix du terrain, soit 214.800 euros avant la fin du premier semestre 2018, lors de la rentrée des premières sommes dues au titre des ventes de lots de construction.

Aussi, au regard de ce qui précède, je vous propose donc d'approuver la cession à la coopérative d'habitants dénommée « SCCC Ecoovillars » des biens précités au prix de 358.000 €, les frais de mutation en sus étant à la charge de la société acquéreur.

Le projet a été présenté par deux fois à la population.

La recette en résultant sera constatée au budget communal.

P.J. : - avis du service France Domaine de 2016 et prorogation
- plan de situation

URBANISME

12) 19 rue René Villars et 51 bis rue Antoine Thomas

Cession à la SCCC Ecoovillars

Abroge et remplace la délibération du 18 Février 2016

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 la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

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 de territoire 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 sa délibération en date du 22 septembre 2011 décidant d'acquérir à la SA Les terrasses du Moulin l'ensemble immobilier sis 19 rue René Villars et 51 bis rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, cadastré J n° 146, d'une surface de 1 196 m² au prix de 900 000 €,

vu l'acte authentique d'acquisition dudit bien immobilier du 15 décembre 2011,

vu sa délibération en date du 22 novembre 2012 décidant de céder au groupe Pichet le même immeuble au prix de 913 000 €, cette cession n'ayant toutefois pas pu aboutir,

vu sa délibération en date du 18 février 2016, approuvant la vente à la SCCC Ecoovillars de l'immeuble sis 19 rue Villars et 51 bis rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, cadastré J n° 146, d'une surface de 1 196 m² pour un montant de 358 000,00 €,

considérant que la délibération précitée comporte une erreur de numéro parcellaire (parcelle cadastrée section J n° 146 au lieu de section J n° 143), il convient de l'abroger et de la remplacer,

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

vu le plan de situation, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 35 voix pour, 6 voix contre et 4 abstentions

ARTICLE 1 : ABROGE et REMPLACE la délibération en date du 18 février 2016, approuvant la vente à la SCCC Ecoovillars de l'immeuble sis 19 rue Villars et 51 bis rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, cadastré J n° 146, d'une surface de 1 196 m² pour un montant de 358 000,00 €.

ARTICLE 2 : APPROUVE la vente à la SCCC Ecoovillars de l'immeuble sis 19 rue Villars et 51 bis rue Antoine Thomas à Ivry-sur-Seine, cadastré J n°143, d'une surface de 1 196 m² pour un montant de 358 000,00 €.

ARTICLE 3 : PRECISE que le bien est vendu en l'état, mais que la cession de celui-ci est subordonnée à la réalisation d'une sente permettant la traversée de l'îlot Villars-Thomas et débouchant sur le futur équipement sportif, cette sente sera rétrocédée gratuitement à la Ville après réalisation et sera versée dans le domaine public.

ARTICLE 4 : PRECISE que le paiement de ce bien se fera en deux versements, le premier correspondant à 40% du prix du terrain, soit 143.200 euros, payé à la signature et sur les fonds de la SCCC et dès obtention des prêts bancaires permettant le lancement des travaux, le second correspondant aux 60% restants, soit 214.800 euros avant la fin du premier semestre 2018, lors de la rentrée des premières sommes dues au titre des ventes de lots de construction.

ARTICLE 5 : AUTORISE dès à présent l'acquéreur à déposer tout permis de démolir et de construire sur ladite parcelle.

ARTICLE 6 : PRECISE que les frais afférents à cette mutation sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 7 : AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant la réalisation de ces mutations et à la signature des actes y afférents.

ARTICLE 8 : DIT que la recette en résultant sera constatée au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 26 JUIN 2017