

URBANISME

ZAC Gagarine-Truillot

Convention de participation financière de l'OPH d'Ivry-sur-Seine au coût des équipements publics de la ZAC

EXPOSE DES MOTIFS

I. Point atteint des procédures

Le Conseil municipal a approuvé, le 15 décembre 2011, le choix de la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) pour conduire le processus opérationnel sous le pilotage de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA), sur le secteur « Gagarine-Truillot » à Ivry-sur-Seine.

Par délibération en date du 9 avril 2015, le Conseil municipal a approuvé les objectifs d'aménagement retenus pour la requalification urbaine du quartier Gagarine-Truillot à Ivry-sur-Seine ainsi que les conclusions du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du quartier Gagarine-Truillot et les préconisations formulées pour la poursuite de la mise en œuvre du projet. Par cette délibération, le Conseil municipal a validé le dossier de création de la ZAC.

Par arrêté préfectoral du 29 mars 2016, le préfet a approuvé la création de la ZAC Gagarine-Truillot.

Le dossier de réalisation de la ZAC, qui définira notamment le programme des équipements publics (PEP) et les modalités de financement, est en cours de montage pour être approuvé au cours du 1^{er} semestre 2018.

II. Modalités de participation financière du constructeur au coût d'équipement de la zone

Objet de la convention

Dans le cadre de la ZAC, certains terrains ne seront pas cédés directement par l'aménageur, l'EPA ORSA. Il convient, en application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, qu'une convention de participation financière du constructeur, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, au coût des équipements de la ZAC soit conclue. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Le montant de participation est calculé à partir des éléments suivants :

- le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, qui comprend :
 - le coût des travaux,
 - le coût d'acquisition des terrains d'assiette des équipements publics et les frais qui y sont attachés (frais de notaires, de géomètres experts, etc.),
 - les honoraires des maîtres d'œuvre.
- l'affectation des constructions à réaliser, les affectations retenues étant celles de logements libres, logements aidés, bureaux, activités, etc.

Le premier projet de la ZAC

Le projet développé par l'OPH d'Ivry-sur-Seine, sur le terrain dit « Pioline » lui appartenant, prévoit la création d'un ensemble immobilier comprenant la construction d'environ 45 logements locatifs sociaux et 19 logements en accession sociale (PSLA¹) avec 46 places de stationnement souterrain et environ 770 m² de surfaces d'activités commerciales.

La surface totale ainsi créée est d'environ 5 716 m² SDP² (dont un rez-de chaussée commercial de 770 m² environ).

Il s'agira, a priori, du seul projet concerné par cette convention, justifié par l'état d'avancement d'élaboration du projet, actuellement en cours.

Montant de la participation

Compte tenu des éléments qui précèdent, il est convenu de demander au constructeur, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, une participation au coût d'équipement de la ZAC, à hauteur de :

- 4946 m² SDP environ de logements sociaux créés x 104,63 € HT/m²,
- 770 m² SDP environ de surface commerciale créés x 289 € HT/m².

Soit un total de 740 030 € HT (sept cent quarante mille trente euros) auquel viendra s'ajouter la TVA au taux en vigueur.

Ce montant de participation prévu par la convention sera versé par le constructeur, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, directement à l'EPA ORSA.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver la convention déterminant les modalités de participation financière du constructeur, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, au coût d'équipement de la ZAC Gagarine-Truillot.

P.J. : convention de participation financière au coût des équipements publics de la ZAC

¹ PSLA : Prêt Social Location accession

² SDP : Surface De Plancher

URBANISME

3) ZAC Gagarine-Truillot

Convention de participation financière de l'OPH d'Ivry-sur-Seine au coût des équipements publics de la ZAC

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 311-4,

vu sa délibération du 15 décembre 2011 approuvant le choix de la procédure ZAC et son pilotage par l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA) pour le secteur « Gagarine-Truillot » à Ivry-sur-Seine,

vu sa délibération du 9 avril 2015 approuvant les objectifs d'aménagement pour la requalification urbaine du quartier Gagarine-Truillot à Ivry-sur-Seine ainsi que les conclusions du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du quartier Gagarine-Truillot et les préconisations formulées pour la poursuite de la mise en œuvre du projet, validant ainsi le dossier de création de la ZAC,

vu l'arrêté préfectoral n° 2016/895 du 29 mars 2016 approuvant la création de la ZAC Gagarine-Truillot,

considérant le projet développé par l'OPH d'Ivry-sur-Seine sur le terrain dit « Pioline » lui appartenant prévoyant la création d'un ensemble immobilier comprenant des logements, des places de stationnement souterrain et des surfaces d'activités commerciales,

considérant que ce projet de construction est édifié sur une emprise n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'EPA ORSA,

considérant qu'il convient donc de conclure une convention avec l'EPA ORSA et l'OPH d'Ivry-sur-Seine précisant les conditions de participation financière de l'OPH d'Ivry-sur-Seine au coût d'équipement de la ZAC,

vu la convention déterminant les modalités de participation financière du constructeur, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, au coût d'équipement de la ZAC Gagarine-Truillot, ci-annexée,

DELIBERE

par 35 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention avec l'OPH d'Ivry-sur-Seine et l'EPA ORSA déterminant les modalités de participation financière du constructeur au coût d'équipement de la ZAC Gagarine-Truillot, sur le terrain dit « Pioline » à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire à signer la convention de participation financière précitée.

ARTICLE 3 : APPROUVE l'éventuel avenant visant à modifier le montant de la participation du constructeur suite à un nombre de m² à réaliser accordé différent de celui sollicité par le constructeur et AUTORISE le Maire à le signer.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 29 NOVEMBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 29 NOVEMBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 29 NOVEMBRE 2017