

RAPPORT N° 17-03-696

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MARS 2021

OBJET : AFFECTATION DE LA FUTURE PLUS-VALUE RÉALISÉE LORS DE LA VENTE DE BIENS ACQUIS AU SEIN DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES "RUE LAMARTINE PROLONGÉE" AU PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER ROBERT LEBON - LAMARTINE, CLASSÉ PAR L'ÉTAT DANS LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

Le 7 mars 2002, le Conseil municipal décidait la création du périmètre d'études "Robert Lebon – RD7" et confiait au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne le soin d'acquérir les biens inclus dans ce périmètre, par voie de préemption ou d'acquisition amiable.

Le périmètre d'études "ROBERT LEBON - RD7", est arrivé à son terme fin 2013. Le Conseil municipal du 26 septembre 2013 a validé la fin du portage foncier et la Ville a procédé au rachat d'une partie des propriétés acquises par le SAF 94 au sein de ce périmètre.

Ces dernières ont depuis été cédées à ICADE PROMOTION TERTIAIRE pour permettre la réalisation de l'immeuble de bureaux d'ORANGE.

Néanmoins, il a été souhaité que le SAF 94 poursuive sa mission de portage foncier, notamment sur la partie nord de ce périmètre où des biens avaient été acquis dès 2012 au sein de la copropriété située 118, avenue de Stalingrad et 11, allée des Fleurs en 2012.

Le nouveau périmètre d'études dénommé "RUE LAMARTINE PROLONGEE" a donc été créé par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2013.

Le SAF 94 a conservé le portage foncier des biens en copropriété acquis dès 2012, compris dans ce nouveau périmètre et a procédé à l'acquisition de nouveaux biens à la demande de la Commune.

- Les lots 1 à 6, 8, 11, 13 à 19, et 22 de la copropriété située 118, avenue de Stalingrad et 11, allée des Fleurs, cadastrée section AV numéro 312 (*appartements, caves, emplacements de stationnement extérieurs, garages, maison*).

- Un terrain nu situé 122, avenue de Stalingrad, cadastré section AV numéro 316.

Le portage foncier a été consenti pour une durée de 8 ans jusqu'au 13 septembre 2020. Mais dès 2018, la Commune a fait part de son souhait de racheter ces biens pour les céder à la Société FAUBOURG IMMOBILIER qui a pour projet de développer sur ce secteur une opération de promotion immobilière à vocation économique. Elle prévoit ainsi la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant dix locaux d'activités artisanales, trois commerces et une résidence d'affaires 180 chambres en hébergement hôtelier.

Ce projet répondait parfaitement aux objectifs municipaux en matière de développement d'économique sur le secteur.

Le Conseil municipal du 20 novembre 2018, a donc décidé le rachat, auprès du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94), des propriétés situées à Villejuif (Val-de-Marne), dans le périmètre d'études "RUE LAMARTINE PROLONGEE", au prix

du compte conventionnel global qui s'élevait alors à 2.064.986,46 euros (*délibération n° 160-2018*).

Le Conseil municipal du 20 février 2019 a, par ailleurs, validé le principe de la cession au profit de la Société FAUBOURG IMMOBILIER de ces mêmes propriétés au prix de 5.000.000 d'euros (CINQ MILLIONS D'EUROS). (*Délibération n° 15-2019*), soit une plus-value pour la Ville de 2 935 013,54 euros.

Depuis cette date le projet présenté par le promoteur a fait l'objet d'un examen attentif, afin de déterminer s'il pouvait, sous réserve d'adaptations, être conforme aux orientations de la nouvelle équipe municipale, notamment en matière de développement économique, d'environnement et de renouvellement urbain.

Plusieurs contacts ont eu lieu avec la société FAUBOURG IMMOBILIER en vue de rendre le projet de cité artisanale plus conforme aux orientations de la municipalité. Deux adaptations ont été demandées au promoteur et au futur exploitant de la cité artisanale et de la résidence d'affaires et hébergement hôtelier : la dévolution de quatre cellules commerciales à des prix préférentiels à des activités relevant de l'économie sociale et solidaire, ainsi que l'usage des locaux d'activité commun de l'hôtel à des prix préférentiels et ce sous le contrôle de la ville ; un renforcement considérable du volet paysager du projet par la réalisation d'espaces verts sur les terrasses avec des épaisseurs de terres supérieures à 0,80 m et des végétaux adaptés, les terrasses du projets servant à temporiser le débit des eaux pluviales et à tendre vers le « zéro rejet ». Par ailleurs, il a été demandé que la partie en pignon donnant sur le quartier Lebon-Lamartine accueille une fresque, ou œuvre d'art en relation avec la mémoire du quartier et ce, à la charge du promoteur.

Il convient de noter que le portage foncier d'une durée de 8 ans s'est éteint le 13 septembre 2020. La Commune doit procéder au rachat des propriétés auprès du SAF.

La ville a engagé une démarche auprès du SAF afin que ne lui soit pas appliqué de pénalités suite à la plus-value générée par cette vente. Dans le cadre de ces échanges, il a été indiqué au SAF, que la ville entendait affecter cette plus-value dans son intégralité à l'opération de renouvellement urbain Lebon-Lamartine. Dans cette optique, le SAF a souhaité que la ville prenne une décision de principe et la lui transmette. C'est notamment l'objet de la présente délibération.

Cependant, il s'agit aussi pour la municipalité de renforcer de manière déterminante son effort en direction des équipements publics de la ZAC et de conforter leur financement par des ressources identifiées et affectées. Pour mémoire le projet d'ANRU prévoit la reconstruction ou la rénovation et l'agrandissement de la crèche Robert Lebon et la réalisation d'un équipement de quartier.

En conséquence, la Commune souhaite réaffirmer sa volonté de céder les biens, après acquisition, à la Société FAUBOURG IMMOBILIER (SCCV FI VILLEJUIF STALINGRAD) et d'affecter la plus-value réalisée, au projet de renouvellement du quartier ROBERT LEBON-LAMARTINE, classé par l'État dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Je demande donc au Conseil Municipal de réaffirmer ces souhaits.

OBJET : AFFECTATION DE LA FUTURE PLUS-VALUE RÉALISÉE LORS DE LA VENTE DE BIENS ACQUIS AU SEIN DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES "RUE LAMARTINE PROLONGÉE" AU PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER ROBERT LEBON - LAMARTINE, CLASSÉ PAR L'ÉTAT DANS LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le budget communal,

VU le code de l'urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} juin 1995 décidant l'adhésion de la Commune de Villejuif au Syndicat mixte d'action foncière du Val-de-Marne (S.A.F.94) et approuvant ses statuts,

VU l'arrêté préfectoral n° 96.1380 en date du 31 octobre 1996 portant création du Syndicat Mixte d'Action Foncière et validant ses statuts,

VU le règlement intérieur du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne,

VU la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2002, décidant la mise en place d'un périmètre d'études "ROBERT LEBON - RD7" et définissant les modalités d'intervention du SAF 94 au sein de ce périmètre,

VU la délibération n° 163-2013 du 26 septembre 2013, décidant la création de deux périmètres de veille foncière et d'études sur les franges de la RD7 dénommés "RUE LAMARTINE PROLONGÉE" et "LES PLATRAS", et modalités d'intervention du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne dans ces périmètres,

VU la délibération B-2013-56 du Bureau syndical du SAF 94 du 1er octobre 2013, donnant accord de principe relatif à l'intervention du SAF 94 sur la ville de Villejuif en acquisitions et opérations de portage foncier, dans le périmètre d'études "RUE LAMARTINE PROLONGÉE",

VU la délibération n° 160-2018 du 20 novembre 2018, décidant l'acquisition, au prix des comptes conventionnels, auprès du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94), des propriétés situées à Villejuif (Val-de-Marne), dans le périmètre d'études "RUE LAMARTINE PROLONGÉE",

VU la délibération n° 15-2019 du 20 février 2019, validant le principe de la cession au profit de la Société FAUBOURG IMMOBILIER de diverses propriétés situées au sein de la copropriété 118, avenue de Stalingrad et 11, allée des Fleurs, cadastrée section AV numéro 312, des lots 1 à 6, 8, 11, 13 à 19 et 22 et du terrain situé 122, avenue de Stalingrad, cadastré section AV numéro 316, au prix de 5.000.000 d'euros (CINQ MILLIONS D'EUROS),

VU les conventions et leurs avenants signés entre la Commune de Villejuif et le S.A.F. 94, pour le portage des propriétés susmentionnées, à savoir les opérations 468, 491, 501, 547, 562 et 653 et dont l'extinction est le 13 septembre 2020,

CONSIDÉRANT que le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne a acquis divers lots au sein de la copropriété située à Villejuif, 118, avenue de Stalingrad et 11, allée des Fleurs, (opérations 468, 491, 501, 562 et 653), ainsi qu'un terrain nu situé 122, avenue de Stalingrad (opération 547),

CONSIDÉRANT que certains biens acquis étaient précédemment inclus dans le périmètre d'études "ROBERT LEBON - RD7", arrivé à son terme le 20 octobre 2013, et qu'ils ont été inclus dans le nouveau périmètre créé "RUE LAMARTINE PROLONGÉE",

CONSIDÉRANT que le portage foncier de ces biens, consenti pour une durée de 8 ans, s'est éteint le 13 septembre 2020, et que conformément aux termes des conventions de portage, il convient que la Ville rachète les biens ou qu'ils soient cédés à un aménageur ou à un opérateur foncier au prix des comptes conventionnels,

CONSIDÉRANT que la Ville, conformément aux termes des conventions de portage, souhaite racheter ces biens au prix des comptes conventionnels, pour les céder à un promoteur dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant dix locaux d'activités artisanales, trois commerces et une résidence d'affaires 180 chambres en hébergement hôtelier,

CONSIDÉRANT que le prix de cession à ce promoteur à 5.000.000 d'euros permet à la Collectivité de générer une plus-value,

CONSIDÉRANT que cette plus-value nécessite conformément à la clause de retour à meilleure fortune prévue à l'article 15.2 des conventions de portage signées entre la Commune et le SAF 94, que les prix conventionnels de rachat soient majorés de pénalités,

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite réaffirmer sa volonté de céder les biens, après acquisition, à la Société FAUBOURG IMMOBILIER (SCCV FI VILLEJUIF STALINGRAD) et d'affecter la plus-value réalisée, sous une forme restant à définir, au projet de renouvellement du quartier ROBERT LEBON-LAMARTINE, classé par l'État dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

Article 1 : La Commune réaffirme sa volonté de céder les biens ci-dessous, après acquisition auprès du SAF 94 aux prix de comptes conventionnels, à la Société FAUBOURG IMMOBILIER (SCCV FI VILLEJUIF STALINGRAD) :

- Les lots 1 à 6, 8, 11, 13 à 19, et 22 de la copropriété située 118, avenue de Stalingrad et 11, allée des Fleurs, cadastrée section AV numéro 312.
- Un terrain nu situé 122, avenue de Stalingrad, cadastré section AV numéro 316.

Article 2 : La Commune réaffirme sa volonté d'affecter la plus-value réalisée, sous une forme restant à définir, au projet de renouvellement du quartier ROBERT LEBON-LAMARTINE, classé par l'État dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Article 3 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- Madame la Présidente du SAF 94.
- Madame la Comptable publique.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle 77008 MELUN cedex, dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Pierre GARZON
Maire
Vice-Président du Conseil Départemental
du Val-de-Marne

Département :
Val de Marne

Commune :
VILLEJUIF

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/02/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 37 85 -fax
cdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

