

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 juin 2016

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Terrain sis 2 bis avenue Jules Guesde, déclassement, vente à Logis-transports et autorisation dépôt permis de construire

Rapporteur : Philippe Laurent

Dans le cadre du projet d'aménagement que la Ville a engagé sur le secteur des Quatre-Chemins et de l'entrée en phase opérationnelle du lot n° 6 situé du 2 à 6 bis avenue Jules Guesde, la Ville envisage de céder prochainement le bien sis 2 bis avenue Jules Guesde.

Le lot n° 6 est constitué de trois parcelles :

- la propriété de la Ville sise 2 bis avenue Jules Guesde, constituée d'un pavillon et d'une annexe, cadastrée A n° 136 d'une superficie de 312 m² ;
- la propriété de l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France sise 2 avenue Jules Guesde, terrain nu d'une superficie de 373 m² ;
- la propriété de la RATP constituée d'une emprise ferroviaire et d'un talus d'une superficie de 677 m².

La société Logis-transports filiale immobilière H.L.M de la RATP projette d'acquérir les terrains situés 2 et 2 bis avenue Jules Guesde pour la réalisation d'un programme d'environ 60 logements sociaux, la réalisation de logements locatifs sociaux étant une condition essentielle et déterminante de la cession.

Il a ainsi été convenu avec la société Logis-transports qui assure la maîtrise d'ouvrage :

- que l'emprise totale des terrains d'une superficie de 1362 m² permettra de réaliser un programme comprenant 60 logements (PLS/PLUS/PLAI) pour une surface de plancher de 3 625 m² ;
- que le prix de vente de la parcelle appartenant à la Ville sera de 415 198 €, ce montant étant conforme à l'avis de France Domaine du 31 mars 2016 ;
- que l'opération sera labellisée EFFINERGIE + et certifiée NF Habitat HQE ;
- que l'opération respecte les conditions suspensives suivantes :
 - l'obtention et la purge de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ;
 - l'obtention des agréments et des financements ;
 - la purge de la servitude de cour commune existante entre les propriétés du 2 bis et 2 ter avenue Jules Guesde ;
 - la concomitance des actes de la RATP, de l'EPFIF et de la Ville avec Logis Transports ;

que étant ici précisé qu'il ne pourra pas être introduit dans la promesse de vente de condition suspensive liée à l'état des sols et à la pollution ;

- les délais d'exécution fixés dans la promesse de vente devront être respectés, faute de quoi des pénalités pourront être appliquées ;
- qu'il est fait application d'une clause d'intéressement dans le cas où la surface de plancher du permis de construire déposé dépasse 3 625 m² ;
- qu'en cas de non-respect des prescriptions environnementales et du calendrier, des pénalités seront appliquées.

La propriété de la Ville, cadastrée A n° 136, constituée d'un pavillon occupé par la médecine du travail, et d'une annexe louée n'est pas affectée à un service public. Cependant il a été occupé du 2 juin 1998 jusqu'à septembre 2007 par les services municipaux. Aussi, afin de procéder à l'aliénation de cette parcelle, il convient de procéder préalablement à son déclassement conformément à l'article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la désaffectation étant établie de fait depuis 2007.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- constater la désaffectation de fait de la parcelle A n° 36 et de décider son déclassement,
- décider la vente du bien cadastré A n°136 de 312 m² à la société Logis-transports au prix de 415 198 € hors droits, hors taxes, hors charges à la société Logis-transports,
- décider que la vente est envisagée en vue de réaliser un programme 60 logements (PLS/PLUS/PLAI) pour une surface de plancher de 3 625 m² selon les conditions négociées précédemment citées,
- autoriser le maire à signer une promesse synallagmatique de vente, l'acte de vente et tous documents afférents à la présente cession,
- autoriser la société Logis-transports à déposer un permis de construire correspondant au programme précédemment décrit.