

RAPPORT N°13-01-201
AU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JANVIER 2013

OBJET : PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER ENTRE LA COMMUNE DE VILLEJUIF ET LE DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE ; ECHANGE DE BIENS IMMOBILIERS.

Introduction

L'implantation d'une mosquée sur le terrain du 134 boulevard Maxime Gorki (terrain de l'ancien garage Opel) avait fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire largement présenté à la population et validé par le tribunal administratif de Melun statuant sur un recours formé par les coptes le 21 décembre 2009 et rejeté par le TA le 7 juin 2012, malgré le processus de conciliation mis en place par le Préfet du Val-de-Marne

Sa construction nécessitait que la parcelle d'emprise soit maîtrisée avant le 31 janvier 2012, date à laquelle a pris fin la promesse de vente entre le propriétaire actuel et Vinci Immobilier (ainsi que pour les deux autres terrains concernés).

Bien que l'ensemble des procès engagés contre les permis de construire aient tous été gagnés par la collectivité, les divers contentieux menés par la communauté copte ont abouti à l'abandon du projet immobilier engagé par ce promoteur mettant à bas tout le dispositif mis en place avec l'Association des musulmans de Villejuif (AMV).

La collectivité a donc anticipé une autre solution et après plusieurs réunions, le Département, propriétaire du terrain de l'ancienne gendarmerie (maintenant désaffecté) situé au 132 boulevard Maxime Gorki, s'est engagé à le céder à la commune pour y réaliser la mosquée, l'architecte de l'AMV en a confirmé la faisabilité.

Cette solution a pour avantage d'éloigner légèrement la mosquée de l'église copte tout en la conservant dans le même secteur (important pour les fidèles) et permet d'espérer une certaine neutralité de l'association copte voisine.

Les modalités de la cession

En échange de l'acquisition de cet immeuble, la ville s'engage à restituer au Département de 10 à 15 logements pour une surface totale équivalente à celle de la gendarmerie (850 m²) en vue d'y héberger des familles dans le cadre de la protection de l'enfance par exemple.

Le coût de la reconstruction de cette surface en logements est évalué à 2.100.000 euros (prix VEFA à 2.500 euros / m²).

Le Conseil municipal est sollicité sur la signature d'un protocole d'accord (ci-joint à la délibération) préalable à l'échange sans soulte du terrain.

Le devenir de cette propriété

Il a été convenu avec les représentants de l'AMV que la ville se porterait acquéreur du terrain en vue de le concéder par **le processus d'un bail de longue durée, dit « emphytéotique »** prévus au Code général des collectivités territoriales, en repérant les surfaces relevant du culte et les surfaces relevant du domaine culturel.

Le bail donnera lieu à la perception d'un loyer.

Cette procédure a déjà été utilisée par une vingtaine de collectivités qui l'ont mise en œuvre.

Il est prévu d'y introduire une clause d'option d'achat par laquelle ces associations pourraient se porter acquéreur du terrain, si elles le souhaitent au prix estimé par les domaines au jour de l'acquisition. Cette option d'achat ne pourra pas être mise en œuvre avant une période de 18 ans.

Le devenir des terrains du 134 au 136 bis boulevard Maxime Gorki

Sur le plan de l'urbanisme, compte tenu de l'emplacement stratégique des terrains à proximité du pôle Aragon face à la ZAC du même nom, il convenait de procéder à leur maîtrise foncière. Deux des trois terrains seront acquis par le SAF 94 (136 et 136 bis boulevard Maxime Gorki).

Le terrain dit « Opel » situé au 134 et sur lequel était en grande partie assis le permis de construire de la mosquée fait l'objet de négociations avec ses propriétaires.

Une fois maîtrisés, ces terrains seront mis au service d'un projet immobilier cohérent avec l'aménagement en cours du secteur, avec l'aspect urbain et architectural de la future mosquée et respectant les principes du PADD. Ce projet a été présenté lors du dernier Conseil municipal dans le cadre de la prochaine modification du POS.

Il est très important de retenir que, contrairement au montage de l'opération avec le groupe Vinci, ce nouveau projet est complètement distinct de celui de la future mosquée.

Les étapes à réaliser

La commission « ad hoc » s'est réunie le 26 novembre dernier et a été informée de ce dossier.

Après les délibérations du Conseil général (du 17 décembre 2012) et de la ville (du 24 janvier 2013), le protocole d'échange foncier sera signé fin janvier 2013.

L'AMV doit déposer une nouvelle demande de permis de construire qui sera présentée à une commission « Ad Hoc », à la population et au Conseil municipal avant sa délivrance : date prévue Conseil municipal d'avril 2013.

La collectivité déposera, fin janvier 2013, une demande de permis de démolir l'immeuble.

La signature de l'acte notarié interviendra fin du mois d'avril 2013.

Le projet de bail emphytéotique sera présenté au Conseil municipal de mai ou juin 2013 avant d'être signé.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le protocole d'accord foncier, d'autoriser le Maire à le signer et à déposer une demande de permis de démolir.

Objet : Protocole d'échange foncier entre la Commune et le Département du Val-de-Marne.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan d'occupation des sols de la commune,

Vu le budget communal,

Vu le projet de protocole foncier,

Vu la délibération numéro 2012-21-59 de la Commission permanente du Conseil Général approuvant le protocole d'accord à intervenir entre le Département du Val-de-Marne et la Commune, afférent à un échange de biens immobiliers,

Considérant que le Département est propriétaire d'un immeuble de dix logements d'une surface de 850 m² habitables, anciennement affecté à la Gendarmerie nationale, situé 8, rue de la Commune à Villejuif (Val-de-Marne), et aujourd'hui libre de toute occupation,

Considérant que ce bâtiment représente une opportunité pour la Collectivité, qui souhaite le réaffecter aux besoins d'une association locale musulmane en vue d'y réaliser un lieu de culte,

Considérant qu'il est donc envisagé de procéder, entre les deux collectivités, à un échange d'appartements qui concernera entre 10 et 15 logements de type F2 et F3,

Considérant que ces logements sont existants ou à construire dans des programmes de logements conduits par la ville au sein des différentes opérations d'aménagement en cours ou en devenir,

Considérant que cet échange sans soulte devra intervenir au cours du second trimestre 2013,

Considérant les termes du protocole d'accord à intervenir entre le Département du Val-de-Marne et la Commune,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

Article 1 : Approuve le protocole d'accord à intervenir entre le Département du Val-de-Marne et la Commune, afférent à un échange de biens immobiliers.

Article 2 : Tous les frais afférents à ce protocole d'échange seront partagés pour moitié entre la Commune et le Département du Val-de-Marne.

Article 3 : Autorise le Maire ou son adjoint délégué à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération et de déposer une demande de permis de démolir.

Article 4 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- ♦ Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- ♦ Monsieur Christian FAVIER, Président du Conseil Général du Val-de-Marne.
- ♦ Monsieur le Trésorier Payeur.

Claudine CORDILLOT

MAIRE