

Natalie Gandais
Conseil municipal du 26 septembre 2015

Rapport 205 – Cession à Sodearif du 107 rue Ambroise Croizat

Nous venons de clôturer la Zac de Monsivry (créée le 14 décembre 1987), sans avoir pu accéder aux comptes qui ont disparu... La suppression de la Zac permet de remettre dans le droit commun les parcelles qui en faisaient partie, comme celle-ci que nous allons vendre à Sodearif.

Il est intéressant de rappeler l'histoire de cette parcelle.

Après en avoir délibéré lors du conseil du 29 novembre 2007, la Ville l'a achetée à la société SIDEC le 21 février 2008 au prix de 450 000 euros.

La société Sidec l'avait elle-même acquise le 27 février 1998 de la SCI Ambroise Croizat, qui elle-même la tenait depuis le 16 novembre 1990 de la société GESTEC (l'aménageur de la Zac Monsivry) laquelle l'avait acquise le 17 juillet 1989 à la société POLIET, qui elle-même l'avait reçue le 24 avril 1970 de la société Comptoir industriel et commercial de matériaux lors d'une opération de fusion.

Jusqu'à là, tout le monde suit : en 2007, nous avons racheté cette parcelle au racheteur de l'aménageur de la Zac... On peut juste s'interroger sur les frais de notaire à chaque transaction...

Aujourd'hui, nous nous apprêtons à céder pour un prix de plus de 3 millions d'euros, ce terrain que nous avons acheté 450 000 euros en 2008. Belle plus-value !

Certes, sur cette somme, nous devons restituer 990 000 euros pour récupérer 66 places de stationnement pour nos services techniques.

3 millions moins 990 000 pour le parking moins 450 000 d'acquisition, ça fait une plus-value d'environ 1,5 million. Est-ce que ce million et demi providentiel va nous permettre de boucher un des trous de notre budget ?

Hélas non... car entre l'acquisition par la Ville de cette parcelle en 2008 et sa vente aujourd'hui en 2015, elle a été revendue et rachetée...

Cette parcelle, ainsi qu'il est précisé dans le rapport, nous l'avons achetée (pour la deuxième fois, donc...) en décembre 2014, dans le cadre de la fin d'une convention de portage foncier conclue avec le SAF dans le cadre de son intervention au sein du périmètre *Ambroise Croizat Marcel Paul*.

Je rappelle ce que sont les périmètres d'étude et de réserve foncière : ce sont des périmètres, créés par délibération du conseil municipal pour permettre à la Ville de constituer des réserves foncières en prévision d'opérations d'aménagement, d'intérêt économique ou social. Dans ces périmètres, la Ville délègue ses droits de préemption à un opérateur foncier, ici le Saf, le Syndicat d'action foncière du Val de Marne. Ailleurs ça peut être l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile de France).

Le périmètre *Ambroise Croizat Marcel Paul* avait été créé le 23 octobre 2003. Pour une durée de 10 ans - sur le grand tableau que m'a donné le Saf, la fin du portage est mentionnée au 15 mars 2014 -, au bout desquels les biens acquis par le Saf doivent avoir trouvé une issue opérationnelle (par exemple une Zac) ou bien être rachetés par la Ville. Lors de la création, en 2003, du périmètre *Ambroise Croizat Marcel Paul*, le terrain du 107 Ambroise Croizat n'était pas inclus. On peut penser

que ce n'était pas nécessaire, la Ville en ayant déjà la maîtrise par le biais de Sidec, à qui elle l'a acheté facilement en 2008.

Pourtant, lors du conseil municipal du 27 mai 2010, une nouvelle délibération agrandit le périmètre *Ambroise Croizat Marcel Paul*. Pour y inclure deux parcelles de terrain qui sont toutes deux déjà propriétés de la Ville, situées 102 et 107 rue Ambroise Croizat.

Pourquoi élargir un périmètre de maîtrise foncière à des terrains qui sont déjà maîtrisés ??

Il semble que ce soit pour les revendre...

Ainsi, le 7 octobre 2010, le conseil municipal a décidé de vendre ces deux terrains au SAF. Le 107 (acheté 450 000 euros 3 ans plus tôt) pour 1 730 000 euros et le 102 pour 1 763 000 euros.

En vendant ces deux terrains, le budget 2011 de la Ville de Villejuif a pu être abondé de plus de 3 million d'euros. Je crains que cette somme ait déjà été dépensée... Et que la plus-value d'un million et demi sur le terrain que nous vendons aujourd'hui à Sodearif ne serve pas à boucher le trou du budget 2016...

Je crains aussi que toutes ces opérations d'acquisition, ventes, reventes, avec à chaque fois les frais de notaires, n'aient guère contribué à maîtriser le prix du foncier dans l'intérêt des habitants. En effet, cette résidence étudiante sera 50% à loyers sociaux et 50% à loyers libres, et non pas 100% social comme prévu au départ.

Le rapport évoque la question du stationnement de nos agents pendant les travaux. Ce qui est prévu, c'est d'aller sur le terrain d'en face, 102 rue Ambroise Croizat, qui a été un moment parking supplémentaire pour les Esselières.

En deuxième commission, madame Cordillot a rappelé que nous avons un projet d'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sur ce terrain, incompatible avec le stationnement provisoire.

Avant de répondre, je dois retracer l'histoire de la propriété de ce terrain-là. C'est un peu la même histoire qui pour le 107, sauf que le 102 n'était pas dans la Zac Monsivry.

Le 102 rue Ambroise Croizat a été acquis par la Ville par l'exercice de son droit de préemption, pour 4 millions de francs, soit environ 615 000 euros, le 11 avril 2000. Le maire de l'époque s'était expressément engagé, dans son programme pour les élections municipales, à y réaliser un espace vert pour le quartier. Comme vous voyez, les promesses de campagne ne sont pas toujours honorées...

Ce terrain, donc, propriété de la Ville depuis 2000, qui l'avait eu pour 615 000 euros pour y faire un jardin, a été 10 ans plus tard (le 7 octobre 2010) inclus dans l'extension du périmètre *Ambroise Croizat Marcel Paul*, pour être revendu au Saf le 17 novembre 2011 au prix de 1 763 000 euros, soit cette fois une plus-value de 1 100 000 euros.

La municipalité sortante avait projeté que ce terrain soit revendu par le Saf pour la construction d'un EHPAD. D'ailleurs, j'ai eu l'occasion de présenter le projet lors d'un conseil municipal il y a quelque temps. Hélas, l'opération tarde à voir le jour car il est apparu que le prix du terrain est beaucoup trop élevé pour la réalisation de cette opération, en raison de frais de dépollution très importants que l'opérateur aurait à assumer.

En deuxième commission madame Cordillot nous a assurés que le terrain avait été dépollué. Je confirme malheureusement que ce n'est pas le cas. Il y avait un bâtiment sur ce terrain, nous avons bien des factures de démolition et de désamiantage (pour 100 000 euros). Mais nous avons également le devis qui précise que la prestation n'inclut pas le pompage, dégazage et extraction des cuves enterrées.

Voilà pourquoi, malheureusement, l'opération est en stand-by, et voilà pourquoi on peut envisager ce terrain pour le parking de nos services techniques en attendant que le parking souterrain nous soit livré.