

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 juin 2016

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Lot n°5 du secteur des Quatre-Chemins : bail à construction avec Hauts-de-Seine Habitat et autorisation à déposer le permis de construire

Rapporteur : Philippe Laurent

Le 17 décembre 2015, le conseil municipal a décidé l'acquisition des terrains situés 4 à 6 bis avenue Jules Guesde – 15 avenue de la Gare, auprès de l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine, en vue de les mettre à disposition de Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation d'une opération de résidence étudiante et de logements sociaux familiaux.

Ces parcelles constituent l'assiette foncière du lot n°5 des Quatre-Chemins, que l'EPF 92 avait préalablement acquises dans le cadre de son intervention foncière sur ce secteur.

Propriétaire depuis le 21 décembre 2015, la Ville souhaitant conserver la propriété de ce foncier, il a été convenu avec Hauts-de-Seine Habitat, le montage suivant :

- la mise à disposition de Hauts-de-Seine Habitat des terrains, dans le cadre d'un bail à construction, dont le montant de la redevance capitalisée est fixé en fonction de la surface de plancher réalisée, selon une charge foncière de 650 € par m² de surface de plancher (SDP) (hors taxe, hors droit et hors charge - HT/HD/HC), pour une durée de 65 ans. Ce montant de charge foncière est cohérent avec l'estimation réalisée par France Domaines en date du 19 juin 2015, prorogé par courrier du 16 juin 2016 ;

A l'instar du montage réalisé pour le quartier Charaire dans les années 80, la Ville restera donc propriétaire du foncier et intégrera dans son patrimoine l'immeuble construit, à l'échéance du bail.

Compte tenu de la surface prévisionnelle constante, soit 4 370 m², le montant global de la redevance sera au minimum de 2 840 500 € ;

- dans le cadre du bail à construction, Hauts-de-Seine Habitat s'oblige à réaliser 165 logements sociaux dont 150 logements pour étudiants et 15 logements familiaux, pour une superficie prévisionnelle de 4 370 m² SDP, conventionnée au titre du logement social ;
- les terrains seront mis à disposition en l'état ;
- l'opération sera labellisée EFFINERGIE + et certifiée NF Habitat HQE. En cas de non-respect de ces obligations, des pénalités seront appliquées.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de bien vouloir donner à bail à construction à Hauts-de-Seine Habitat les terrains situés 4 à 6 bis avenue Jules Guesde – 15 avenue de la Gare dans les conditions ainsi précisées, d'autoriser le maire à signer tous les actes notariés et documents afférents à la mise en œuvre du bail à construction et d'autoriser Hauts-de-Seine Habitat à déposer la demande de permis de construire correspondante.