

Affaires Juridiques et du Domaine

REF : DAJDAJD2015015

Signataire : ABW

Séance du Conseil Municipal du 09/07/2015

RAPPORTEUR : Pascal BEAUDET

OBJET : Création d'un centre culturel musulman et d'une mosquée à Aubervilliers. Approbation des promesses de baux emphytéotiques pour la mise à disposition du foncier - Signature d'un bail pour la mosquée

EXPOSE :

Depuis plusieurs années, la communauté musulmane d'AUBERVILLIERS œuvre à assurer à ses membres des conditions dignes pour l'exercice des pratiques culturelles et religieuses. Afin de répondre à ce besoin exprimé de manière large et constante par sa population, la Commune a travaillé avec l'Association des Musulmans d'AUBERVILLIERS (AMA) pour favoriser la concrétisation d'un projet associatif portant sur la création d'une grande mosquée et d'un centre culturel.

Lors de sa séance du 12/07/2012, le Conseil municipal avait approuvé le principe de localisation d'un lieu cultuel musulman dans le futur quartier de Port Chemin Vert, quartier structuré par les perspectives d'aménagement de la ZAC et des équipements publics et programmes de logements neufs déjà programmés.

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ont été réalisées auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, une parcelle complémentaire est en voie d'acquisition et a déjà été maîtrisée par un partenaire de la Commune qui en assure actuellement le portage.

Des promesses de baux ont été conclues puis prolongées avec les deux associations qui portent conjointement le projet (l'AMA pour la partie culturelle et l'Association Culturelle pour la Grande Mosquée d'AUBERVILLIERS – ACGMA – pour la partie cultuelle), ce qui a permis de continuer à préciser l'ensemble des conditions techniques de réalisation de ce projet complexe par nature et ambitieux par son ampleur.

La construction de deux édifices importants sur une même unité foncière nécessite qu'ils fassent l'objet d'un permis de construire valant division, ce qui permettra de poser la limite séparative après délivrance dudit permis, au vu des nécessités d'exploitation et d'entretien des deux édifices. Le recours à ce type de permis de construire implique que les baux définitifs – qui doivent être publiés à la conservation des hypothèques et assis sur des parcelles cadastrées et non sur de simples lots – ne seront conclus qu'à la délivrance du permis de construire.

Il est donc nécessaire de procéder à des promesses de baux emphytéotiques pour permettre le dépôt du permis de construire adéquat, et ainsi préparer la conclusion définitive des deux baux à suivre.

Le bail emphytéotique administratif culturel sera affecté d'une durée de 99 ans, et le bail emphytéotique pour la partie culturel sera conclu pour 45 ans.

Les redevances seraient - conformément aux principes du bail emphytéotique et à la jurisprudence du Conseil d'Etat - inférieures aux valeurs du marché, en contrepartie de quoi toutes les constructions édifiées sur les lots loués et les améliorations apportées au fonds reviennent automatiquement et intégralement en pleine propriété au profit de la Commune, à titre totalement gratuit, au terme du Bail. À l'issue de cette période, si la Commune souhaite louer ou vendre ces immeubles, la Commune serait tenue d'adresser prioritairement cette proposition aux titulaires des deux baux. La vente ou la location ainsi réalisée interviendrait au prix fixé par les Domaines. Il est proposé de fixer ce loyer de bail emphytéotique à 1 euro symbolique pour la durée du bail relatif à la mosquée, compte tenu de l'affectation au service public culturel par nature gratuit ayant vocation à y être exercé, et à 8 euros par mètre carré et par an sur la partie culturelle et récréative du projet, compte tenu de l'intérêt général et local du projet.

Il est donc proposé d'autoriser le Maire à conclure avec les deux associations rappelées ci-dessus, les promesses de baux emphytéotiques pour les buts et aux principales conditions évoquées ci-dessus.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

En exercice :..... 49

DU 09 JUILLET 2015

Présents :..... 30

L'AN DEUX MILLE QUINZE, le 09 juillet, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 01 juillet 2015, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Pascal BEAUDET, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

Mme DERKAOUI Meriem, MM KARMAN Jean-Jacques, DAGUET Anthony, Mmes CHERET Magali, GRARE Laurence, MM BENKHELOUF Boualem, KARROUMI Sofienne, Mme KOUAME Akoua Marie, M. CHOUDER Fethi, Mmes NEDELEC Soizig, MERCADER Y PUIG Maria, Adjoints au Maire,

M. CECCOTTI-RICCI Roland, Mme PEJOUX Claudine, MM. TLILI Mohamed Fathi, LE HYARIC Patrick, WOHLGROTH Antoine, Mmes MILLA Josiane, Thérèse MBONDO, M. Silvère ROZENBERG, Mme LE MOINE Sandrine, M. KADDOURI Nourredine, Mmes FAGARD Alice, YONNET Evelyne, MM. HAFIDI Abderrahim, LOGRE Benoît, Mme VIGEANT Claire, MM BIDAL Damien, ZAIRI Rachid, VANNIER Jean-Yves Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

Mme VALLY Sophie	Représentée par :	Mme GRARE Laurence
M. KAMALA Kilani	Représenté par :	M. ROZENBERG Silvère
Mme TLILI Leïla	Représentée par :	M. TLILI Mohamed Fathi
M. MONINO Jean-François	Représenté par :	M. DAGUET Anthony
Mme MARINO Danielle	Représentée par :	M. KARMAN Jean-Jacques
M. CHIBAH Salah	Représenté par :	Mme LEMOINE Sandrine
M. RUER Marc	Représenté par :	M. WOHLGROTH Antoine
Mme REDOUANE Wassila	Représentée par :	M. CECCOTTI-RICCI Roland
Mme SIGNATE Rouguy	Représentée par :	M. BENKHELOUF Boualem
M. SANON Guillaume	Représenté par :	M. KARROUMI Sofienne
Mme RABAH Hana	Représentée par :	Mme KOUAME Akoua Marie
M. SALVATOR Jacques	Représenté par :	Mme YONNET Evelyne
M. AIT-BOUALI Omar	Représenté par :	M. LOGRE Benoit
M. RACHEDI Hakim	Représenté par :	M. HAFIDI Abderrahim
Mme LENZI Ling	Représentée par :	M. BIDAL Damien

Excusées : Mmes DUCATTEAU Sylvie, LENOURY Nadia

Absents : M. PLEE Eric, Mme ALVES Presilya.

Secrétaire de séance : Mme CHERET Magali

Direction Générale des Services / Direction des Affaires Juridiques du Domaine et de l'Administration Générale

Affaires Juridiques et du Domaine

REF : DAJDAJD2015015

Signataire : ABW

OBJET : Création d'un centre culturel à Aubervilliers. Approbation de promesse de bail emphytéotique administratif pour la mise à disposition du foncier

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L1311-2 relatif aux baux emphytéotiques administratifs ;

Vu les articles L451-1 et suivants du code rural relatifs aux baux emphytéotiques ;

Vu la délibération du 15 décembre 2011 relative à la création d'une commission de suivi pour le choix d'un site d'implantation d'un lieu de culte musulman à Aubervilliers ;

Vu la délibération du 12 juillet 2012 portant choix, au vu des travaux de cette commission de suivi, du secteur de la ZAC Port – Chemin Vert, pour l'implantation de ce projet ;

Vu la délibération du 11 juillet 2013 réservant le terrain situé 25-27 rue de Saint-Denis et composé des parcelles cadastrées D161, D162, D163 et D164, d'une superficie d'environ 4200 m², pour la conclusion de baux de longue durée et destinés à permettre la construction d'une mosquée et d'un centre culturel, commercial et de loisirs ;

Considérant les conclusions des travaux de la commission de suivi sur l'implantation du lieu de culte musulman à Aubervilliers ;

Considérant que ces terrains – propriété de la Commune – sont situés en bordure du périmètre de future ZAC Port - Chemin Vert, voisine à l'ouest du canal de Saint-Denis et au nord, de l'autoroute A86, que ce quartier nécessite une requalification d'ensemble de qualité associant logements et équipements de proximité ;

Considérant que la parcelle cadastrée D79, voisine des parcelles sus référencées qui a vocation à élargir l'assiette du projet défini ci-dessous est déjà en portage foncier en vue de sa cession prochaine à la Commune ;

Considérant que l'Association des Musulmans d'AUBERVILLIERS porte, le projet de construction sur le lot B de l'unité foncière constituée par les parcelles mentionnées plus haut, d'un ensemble de locaux culturels, récréatifs, commerciaux et de loisirs d'une emprise de 900 m² au sol orientés sur la découverte de la culture musulmane ;

Considérant que l'Association Culturelle de la Grande Mosquée d'Aubervilliers (ACGMA) est une association culturelle au sens des dispositions de la loi du 9 décembre 1905 relative à la séparation des églises et de l'Etat, qui porte pour sa part, sur le lot A voisin situé sur l'emprise foncière mentionnée plus haut un projet de construction d'une mosquée destinée à pallier l'insuffisance qualitative et quantitative de l'offre de lieux de culte en direction des aubervilliersiens de confession musulmane ;

Considérant que ces deux projets sont les garants d'une intégration sociale et culturelle de qualité dans l'intérêt de l'ensemble de la population ;

Considérant les conclusions des travaux de la commission de suivi sur l'insertion urbaine de ce projet dans le fonctionnement urbain du futur quartier Port Chemin Vert et sur les projets de baux emphytéotiques

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE la conclusion avec Association des Musulmans d'Aubervilliers (AMA), d'une promesse de bail emphytéotique, pour la location du lot B (1792 m²) du terrain figurant au plan joint en annexe, pour une redevance fixée à 8 euros par mètre carré et par an pour les quarante-cinq ans de la durée du bail, et aux conditions mentionnées dans le projet annexé à la présente délibération, pour permettre la construction d'un ensemble de locaux culturels, récréatifs, commerciaux et de loisirs orientés sur la découverte de la culture musulmane, dans les orientations générales du programme annexé à la présente délibération.

AUTORISE le Maire à signer l'ensemble de ces actes au nom de la Commune et à effectuer toute démarche à ce nécessaire

Reçu en préfecture le : 10/07/2015

Publié le : 10/07/2015

Certifié exécutoire le : 10/07/2015

L'adjoint délégué

Anthony DAGUET



L'adjoint délégué

Anthony DAGUET

