

Affaires Juridiques et du Domaine

REF : DAJDAJD2013021

Signataire : ABW/AD

Séance du Conseil Municipal du 11/07/2013

RAPPORTEUR : Jacques SALVATOR

OBJET : Conclusion de deux promesses de baux emphytéotiques administratifs pour la construction d'une mosquée et d'installations culturelles et récréatives. Localisation et insertion urbaine du projet sur le futur quartier Port Chemin Vert.

EXPOSE :

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.

En cela, la municipalité s'avance dans la démarche de concrétisation des échanges engagés depuis plusieurs années avec l'Association des Musulmans d'Aubervilliers (l'AMA). A la suite de cette délibération, élus et services municipaux ont poursuivi les échanges avec l'association, afin d'affiner en commun un montage juridique et foncier de nature à permettre la mise en oeuvre des engagements et résolutions déjà partagées.

Dans ce but, la Commune ayant conclu avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-De-France, une promesse d'échange portant sur l'assiette du projet concerné, se propose de conclure deux promesses de baux emphytéotiques administratifs. L'objet de ces baux est de permettre aux deux structures porteuses du projet (l'Association des Musulmans d'AUBERVILLIERS, d'une part, et l'Association Culturelle des Musulmans d'AUBERVILLIERS, d'autre part) de disposer, pour la durée des baux, de terrains propices à l'édification de deux programmes distincts mais complémentaires, un ensemble culturel et récréatif (porté par l'AMA, association loi 1901), ainsi qu'un édifice cultuel (porté par l'ACGMA, association culturelle conforme à la loi de 1905, actuellement en cours d'enregistrement auprès de la Préfecture).

Le choix du site de la future ZAC Port - Chemin Vert répond à la nécessité de participer à son développement et à sa requalification, avec des équipements correspondants aux besoins de la population d'une dimension et d'une qualité de nature à poursuivre l'intégration sociale et culturelle de la communauté musulmane d'Aubervilliers.

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 les 35 ans de 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 45 ans pour la partie culturelle et récréative du projet, compte tenu de l'intérêt général et local du projet. Les actes seraient présentement conclus sous la forme de promesses notariées qui seraient confirmées au quatrième trimestre 2013, après l'affermissement de certaines conditions juridiques et administratives.

Dans la continuité des constats et objectifs partagés par la Commission de suivi et arrêtés par le Conseil municipal lors de sa séance du 12 juillet 2012, je vous demande donc de bien vouloir m'autoriser à conclure avec les deux associations rappelées ci-dessus, les promesses de baux puis les baux emphytéotiques administratifs pour les buts et aux principales conditions évoquées ci-dessus.

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

Affaires Juridiques et du Domaine

REF : DAJDAJD2013021

Signataire : ABW/AD

OBJET : Conclusion de deux promesses de baux emphytéotiques administratifs pour la construction d'une mosquée et d'installations culturelles et récréatives. Localisation et insertion urbaine du projet sur le futur quartier Port Chemin Vert.

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu les articles L1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs 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 ;

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

Considérant que la Commune bénéficie d'une promesse d'échange portant sur des terrains cadastrés D161, D162, D163 et D164, d'une superficie totale de lui permettant de les acquérir ;

Considérant que ces terrains 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 Commune a amorcé les démarches en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée D79, voisine des parcelles sus référencées qui a vocation à élargir l'assiette du projet défini ci-dessous ;

Considérant que l'Association des Musulmans d'Aubervilliers (l'AMA) est une association culturelle constituée en application de la loi du 1^{er} juillet 1901, et que 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, en cours d'enregistrement ;

Considérant que la capacité d'accueil des lieux de culte musulmans à Aubervilliers est insuffisante à pourvoir aux besoins des habitants de la Ville relevant de cette confession, et que ces habitants doivent pouvoir accéder à des conditions favorables d'intégration sociale et culturelle autour d'équipements culturels et culturels de qualité et de capacité appropriées ;

Considérant que ces deux associations portent les deux parties d'un projet unique constitué d'une part, par une mosquée d'une emprise au sol de 1500 m² et d'une capacité d'accueil de 3 à 4000 fidèles, et d'autre part, par un ensemble de locaux culturels, récréatifs, commerciaux et de loisirs d'une emprise de 1 000 m² au sol orientés sur la découverte de la culture arabo-musulmane ;

Considérant que l'implantation de ce projet unique en ses deux parties, est de nature à répondre à ces deux besoins de la population albertivillarienne ;

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 localisation et l'insertion urbaine du projet dans le futur quartier Port Chemin Vert sur un terrain d'une emprise de 4200 m² environ *comme indiquée sur le plan joint à la présente délibération*

APPROUVE la conclusion avec l'Association des Musulmans d'Aubervilliers, d'une promesse de bail emphytéotique administratif puis du bail correspondant, pour la location du lot A (1948 m²) du terrain figurant au plan joint en annexe, pour une redevance fixée à un euro symbolique pour les trente-cinq ans de la durée du bail pour permettre la construction d'un lieu de culte musulman

APPROUVE la conclusion avec Association Culturelle de la Grande Mosquée d'Aubervilliers (ACGMA), d'une promesse de bail emphytéotique administratif puis du bail correspondant, 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

CHARGE la commission de suivi de poursuivre ses travaux et réflexions pour accompagner la construction de ce lieu de culte et de l'ensemble culturel, récréatif, commercial et de loisirs

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

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 17/07/2013

Publié le 16/07/2013

Certifié exécutoire le : 17/07/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué