

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 septembre 2024

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Secteur Quatre-Chemins : approbation du protocole d'accord entre la ville de Sceaux et la société AU METRO**

Rapporteur : Philippe Laurent

Depuis 2008, la ville de Sceaux mène une opération de requalification du secteur des Quatre-Chemins.

Ce secteur est composé de plusieurs lots opérationnels dont la maîtrise foncière a été confiée à l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans le cadre d'une convention d'intervention foncière.

Situé sur la pointe sud du quartier, le lot n° 3 marque l'entrée des Quatre-Chemins. Il est bordé au nord par le sentier piéton des Bouillons, à l'est par l'avenue Jules-Guesde et à l'ouest par l'avenue du Plessis.

Les dernières négociations se sont achevées en 2023 avec l'acquisition par l'EPFIF des deux derniers lots de la copropriété située 1 avenue Jules-Guesde.

En 2009, l'EPFIF s'était par ailleurs rendu propriétaire du local commercial situé 1 avenue Jules-Guesde et exploité par le café « Au métro ». Il en avait confié la gestion à la Ville, conformément aux dispositions prévues à cet effet par la convention d'intervention foncière. C'est donc la Ville qui perçoit les loyers, en tant que gestionnaire.

Pour finaliser la maîtrise foncière de l'îlot, l'EPFIF, en tant que propriétaire du local commercial, a signifié à l'exploitant le non renouvellement de son bail et des négociations ont pu être engagées avec le gérant du café « Au Métro ».

Le commerçant n'a pas souhaité poursuivre son activité, ni étudier des propositions de relocalisation. Comme le prévoit le code de commerce, le commerçant s'est donc vu proposer une indemnité d'éviction par l'EPFIF.

L'EPFIF a indiqué à la Ville qu'un accord sur l'indemnité d'éviction du fonds de commerce a été obtenu en fin d'année 2023, au prix de 140 000 € (conformément à l'avis des Domaines), les impayés de loyers seront déduits de cette somme. Ils sont calculés jusqu'à la date où les parties sont parvenues à un accord, à savoir jusqu'au 31 décembre 2023.

La SARL « Au Métro » a en effet une dette locative de 41 626,90 € au 31 décembre 2023, le loyer étant de 5 326 € par trimestre. L'EPFIF et la SARL « Au Métro » régularisent à cet effet un protocole d'accord, à charge pour l'EPFIF de verser les 41 626,90 € de dettes locatives à la Ville, sous réserve des droits d'éventuels créanciers de la SARL « Au Métro ».

Afin de trouver rapidement une issue favorable et permettre ainsi la libération des lieux et une maîtrise foncière totale du lot n° 3, il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le protocole d'accord entre la Ville et la SARL « Au Métro », précisant notamment que les loyers sont dus jusqu'au 31 décembre 2023, date à laquelle l'accord sur le montant de l'indemnisation est intervenu entre l'EPFIF et la SARL « au Métro » sur l'indemnisation de ce dernier ;
- autoriser le maire à signer ledit protocole, tout avenant éventuel et tout document afférent à la présente affaire.