



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1600

Arcueil –Convention de portage foncier  
avec le SAF 94 pour l'acquisition d'un bien  
sis 114 rue Camille Desmoulins

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marle	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P (1)	M. Chicot (2)	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet (4)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénêteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(4) à partir de la délibération 1586

### Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

## Exposé des motifs

Le secteur des Quatre Chemins à Arcueil est depuis plusieurs décennies extrêmement impacté par le double faisceau autoroutier A6a et b. Physiquement coupé du reste de la commune, de ses services et de ses commerces, les conditions environnementales et paysagères y sont dégradées, les déplacements à pied ou à vélo difficiles, et le sentiment de relégation régulièrement exprimé par ses habitants.

Il se situe néanmoins entre des polarités naissantes et à fort développement : la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif, autour du pôle multimodal de transport en construction de l'Institut Gustave Roussy, ainsi que l'avenue Gabriel Péri, où sont prévus des projets urbains et de transports importants (gare de la ligne 14 du métro Kremlin-Bicêtre Hôpital, ZAC du Coteau à Arcueil, Entrée de Ville Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre, projet tertiaire à Gentilly, etc.).

Afin d'impulser cette valorisation urbaine autour du carrefour des Quatre Chemins, plusieurs outils sont mobilisés. Un périmètre de sursis à statuer y est en vigueur. En 2019, des conventions d'action foncières ont été signées avec le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne (SAF 94), afin de faciliter le portage des biens acquis. Par ailleurs, une étude a analysé le potentiel de développement économique du secteur. Y succédera prochainement une étude urbaine.

Dans ce contexte, la Ville d'Arcueil a décidé de maîtriser la propriété sise au 114 rue Camille Desmoulins, parcelle cadastrée AC 326 d'une surface de 660 m<sup>2</sup>, à la suite d'une déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 31 janvier 2019. Le SAF 94 s'en est rendu propriétaire, dans le cadre de la convention d'action foncière « Camille Desmoulins », par un acte authentique signé le 9 juillet 2019, au prix de 600 000 €. Le SAF 94 en assure également sa gestion, sachant qu'il est constitué de locaux hébergeant une entreprise et d'un appartement, totalisant 425 m<sup>2</sup> de surface dite « habitable ou utile ».

Conformément au projet de convention portage foncier ci-annexé, il revient à l'EPT de s'engager à verser au SAF 94 :

- une participation à hauteur de 10% du prix d'acquisition (soit 60 000 €), restituée en fin de portage,
- 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt,
- le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire du bien.

Par ailleurs, conformément à la convention d'action foncière « Camille Desmoulins », ce foncier devra être racheté, sous peine de pénalités financières, par la Ville, l'EPT ou vendu directement à un opérateur, d'ici le 11 mars 2027, terme de la durée du portage des acquisitions réalisées dans ce périmètre, pour y réaliser une opération de destination permise par les statuts du SAF 94, telle qu'ici un développement économique.

Au regard de ces éléments et considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil du 3 octobre 2019, il est proposé au Conseil territorial d'autoriser le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer ladite convention de portage foncier et d'engager l'EPT à effectuer les versements financiers susmentionnés.

## DELIBERATION

**Vu** la loi n°2017-86 du 28 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté accordant de plein droit aux Établissements publics territoriaux la compétence en matière d'exercice du droit de préemption urbain ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les articles du livre deuxième du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain et aux réserves foncières ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 96-3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et agréant ses statuts ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-4524 du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 20 juin 2018 et la délibération du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne du 28 juin approuvant une convention d'étude foncière pour le secteur « Quatre chemins » ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 déléguant le droit de préemption urbain sur le secteur dit des « Quatre chemins » au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne, puis la délibération de ce dernier, en date du 16 octobre 2018, acceptant cette délégation du droit de préemption ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

**Vu** la convention d'étude foncière relative au secteur des Quatre chemins cosignée le 23 juillet 2018 par la Ville d'Arcueil et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner d'un bien soumis au droit de préemption urbain, reçue en mairie d'Arcueil le 31 janvier 2019, relative à la vente en totalité de la propriété à usage mixte (habitation et commercial), occupée par un locataire commercial, sis au 114 rue Camille Desmoulins, parcelle cadastrée section AC n° 326 ;

**Vu** le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 18 mars 2019, établi le même jour ;

**Vu** l'avis des services fiscaux en date du 22 mars 2019 déterminant la valeur vénale du bien à 600 000 € ;

**Vu** l'arrêté n° 2019-51 du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne en date du 9 avril 2019 portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition dudit bien, occupé par un locataire commercial, au prix de 600 000 € ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019, approuvant la convention d'action foncière "Camille Desmoulins" ;

**Vu** le projet de convention de portage foncier dudit bien entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ci-annexé ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 3 octobre 2019 ;

**Considérant** la politique de valorisation urbaine prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Arcueil ;

**Considérant** l'étude foncière réalisée par le SAF 94 en octobre 2018 sur ce secteur, qui préconise une intervention de la puissance publique pour permettre son renouvellement urbain ;

**Considérant** que le SAF94 est déjà propriétaire des parcelles cadastrées AC n° 327 et 328 contiguës à la parcelle objet du présent projet de convention de portage foncier ;

**Considérant** que l'acquisition du bien sis au 114 rue Camille Desmoulins à Arcueil constitue une opportunité pour constituer une réserve foncière en vue d'un projet urbain de valorisation du secteur des Quatre Chemins et de cette entrée de ville, ainsi que le maintien et l'extension d'activités économiques ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de portage foncier pour l'acquisition d'un bien sis 114 rue Camille Desmoulins à Arcueil avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne, annexée à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Engage l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à verser au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne :
  - une participation à hauteur de 10% du prix d'acquisition (soit 60 000 €)
  - 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférent à la souscription dudit prêt,
  - le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire du bien.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Arcueil pour une durée d'un mois.
5. Transmet ampliation de la présente délibération à :
  - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
  - Madame la Présidente du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne,
  - Monsieur le Maire d'Arcueil.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 82**



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019  
ayant été affichée le 15 octobre 2019

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

### ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

#### ENTRE,

Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

#### ET,

La Collectivité, soit l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à signer les présentes par délibération du Conseil territorial en date du 8 octobre 2019.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition par voie de préemption du bien visé par l'arrêté de la Présidente du SAF 94 en date du 9 avril 2019 et la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 8 octobre 2019.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément aux conclusions de la Convention d'Etude Foncière signée entre le SAF 94 et la Ville d'ARCUEIL le 23 juillet 2018, il a été préconisé la création de plusieurs périmètres d'intervention au cœur du secteur dénommé « Quatre chemins », incluant notamment celui dénommé « CAMILLE DESMOULINS », dans lequel se situe la parcelle AC n° 326, sise 114 rue Camille Desmoulins à ARCUEIL, objet de la présente, dont le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte authentique de vente en date du 9 juillet 2019.

En vertu de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain.

Aussi, conformément à sa délibération en date du 29 juin 2019, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « CAMILLE DESMOULINS » et autorisé la signature d'une Convention d'Action Foncière encadrant cette intervention, qui a pour but de réaliser une opération d'aménagement, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Conformément à sa délibération en date du 26 juin 2019, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour la création dudit périmètre, et a autorisé la signature de ladite Convention d'Action Foncière, laquelle a été signée le 27 août 2019.

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre étant co-contractant du périmètre, il se substitue de plein droit aux obligations de la Commune d'ARCUEIL pour le portage foncier de la parcelle objet de la présente.

Conformément à la Convention d'Action Foncière, la durée du portage des acquisitions réalisées dans ce périmètre s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée, soit le **11 mars 2019** (parcelles AC n° 327 et AC n° 328).

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **11 mars 2027**.

## PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit la **parcelle de terrain bâti** sise **114 rue Camille Desmoulins**, cadastrée section **AC n° 326 d'une superficie de 660 m<sup>2</sup>**, sur laquelle est édifié un **immeuble à usage mixte**, s'effectue pour une valeur de **600 000 €**.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

## OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

**Article 1** : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition, soit **60 000 €**.

**Article 2** : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

**Article 3** : La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

**Article 4** : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

**Article 5**: Conformément à la Convention d'Action Foncière du périmètre « CAMILLE DESMOULINS », la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

## OBLIGATIONS DU SAF 94

**Article 6** : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

**Article 7** : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

**Article 8** : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

**Article 9** : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

## GESTION DU BIEN

**Article 10** : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

**Article 11** : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatives à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande.

Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

**Ce compte de gestion détaillera :**

### **11-1 En dépenses :**

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

**Et pour mémoire :**

- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

### **11-2 En recettes :**

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

### **11-3 : Liquidation du compte de gestion**

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

## SITES ET SOLS POLLUES

**Article 12 :**

**Article 12-1** : Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

**Article 12-2** : Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.



- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

## **FORMATION DU PRIX**

### **Article 13 : Prix de cession**

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit : Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

### **Article 14 : Remboursement des frais de démolition**

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

## **LITIGES ET PENALITES**

### **Article 15 : Pénalité de retard de paiement**

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

**Article 16** : La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

**Article 17** : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

**Article 18** : L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

**Article 19** : En cas de non respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

**Article 20** : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le

**Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre**  
**Le Président,**  
**Michel LEPRETRE**

**Pour le SAF 94**  
**La Présidente,**  
**Evelyne RABARDEL**