



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n° 2020-02-25_1813

Villeneuve-Saint-Georges - Avenant à la convention
de portage foncier avec le SAF 94 pour l'acquisition
d'un bien dans le quartier Belleplace-Blandin

L'an deux mille vingt, le 25 février 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 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P

1813

1/6

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

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

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
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a engagé depuis 2010 un projet important visant à lutter contre les inondations dans le quartier Belleplace-Blandin : la renaturation des berges de l'Yerres.

Le projet consiste à acquérir, démolir et renaturer les parcelles situées sur les berges de l'Yerres. Il participe ainsi à deux objectifs :

- **Protéger** les personnes, en réduisant le nombre de personnes très exposées au risque inondation
- **Créer** une zone naturelle d'expansion des crues pour limiter leurs impacts.

Une première zone, correspondant à la partie la plus inondable (n° impairs du chemin des Pêcheurs), a été réalisée suite à la création d'un espace naturel sensible (ENS) en 2011, conjointement avec le Conseil départemental du Val-de-Marne, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et le Syndicat mixte pour la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE), et depuis le 1er janvier 2018 le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

L'extension à une nouvelle zone, correspondant à la création d'une zone humide (parties des numéros pairs du chemin des Pêcheurs et de la rue du Blandin - phase 1 sur la carte ci-dessous), a été actée en novembre 2019, associant les partenaires actuels et de nouveaux (EPA ORSA, Métropole, Région).



Secteurs du phasage du projet de restauration de la plaine inondable de l'Yerres - EPA ORSA

Une dernière zone (phase 2 sur la carte ci-dessus), correspondant au périmètre restant de la zone rouge du PPRI, au sud du quartier, fait actuellement l'objet d'études pour définir avec les partenaires l'économie, le plan de financements et le plan d'aménagement.

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a souhaité sans attendre engager une veille foncière sur l'ensemble du secteur concerné, afin d'accélérer la réalisation de ce projet, de répondre aux demandes des habitants et d'éviter des ventes non maîtrisées qui rendraient plus complexe et coûteux le projet.

Ainsi, un partenariat relatif au portage foncier a été engagé avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94).

Ces conventions portent sur deux secteurs :

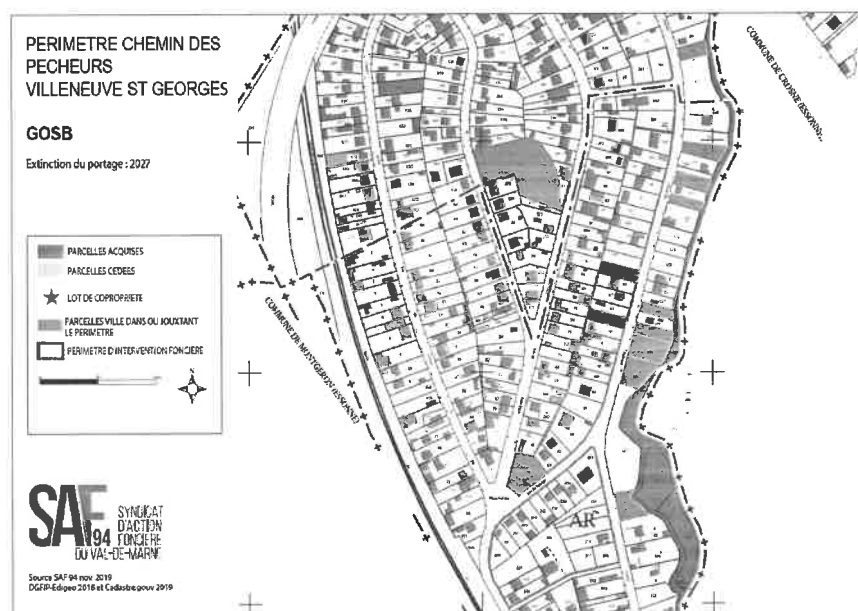
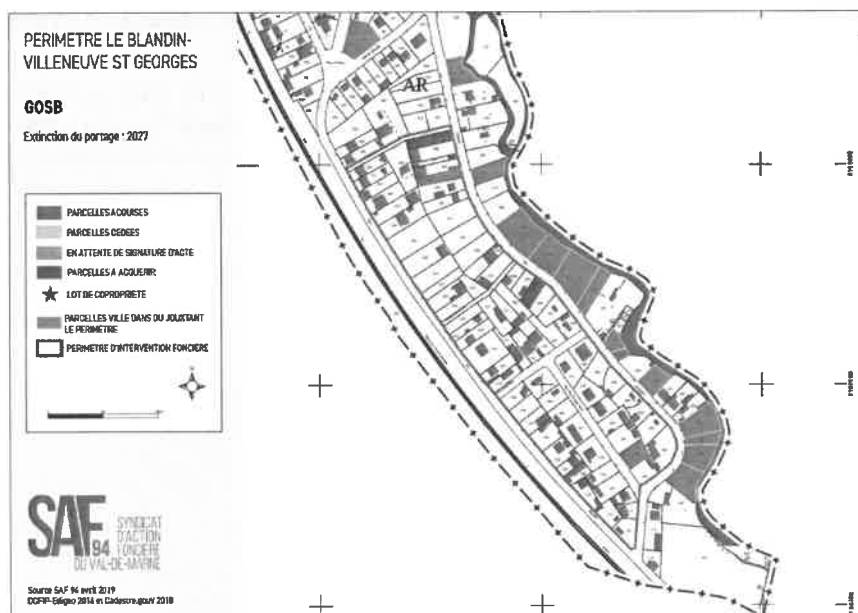
- **Secteur « Chemin des Pêcheurs »**

Ce secteur correspond à celui de la future « zone humide ». Pour ce secteur, la convention partenariale opérationnelle et financière a été validée et signée le 18 novembre. L'EPA ORSA y assurera la maîtrise foncière dès que les conditions réglementaires seront réunies.

- **Secteur « Blandin »**

Ce secteur correspond au périmètre restant de la zone rouge du PPRI, au sud du quartier. Comme précisé dans la convention partenariale, « la restauration de la haute plaine fera l'objet d'une deuxième convention ». Ce secteur fait actuellement l'objet d'études.

Il s'agit donc, pour ces deux secteurs, de poursuivre le travail de maîtrise foncière engagé par la Ville et le SAF 94, à travers la signature d'une convention entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui exerce la compétence aménagement, et le SAF 94.



Dans ce contexte, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges a dû faire face à une situation pour laquelle elle a fait appel au SAF94 afin de finaliser l'acquisition. Cette acquisition a été réalisée par décision de préemption de la Maire de Villeneuve-Saint-Georges.

Une convention de portage foncier, entrée en vigueur le 18 décembre 2019, co-signées par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et le SAF94, stipule que le SAF94 est chargé de l'acquisitions de ce bien puis de sa gestion. Cette convention concerne le 19 rue du Blandin.

Entre temps, l'adhésion au SAF 94 de l'EPT, délibérée au Conseil territorial du 18 décembre 2018, est devenue effective en mai 2019. Et deux conventions d'action foncière propre aux deux périmètres ont été approuvées par le Conseil territorial du 21 décembre 2019. Celles-ci permettent de fixer les règles entre le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, adhérent de ce dernier et doté des compétences nécessaires.

Il lui revient désormais, en vertu de ses compétences, de se substituer à la Ville de Villeneuve-Saint-Georges en co-signant cette convention de portage foncier, par conséquent modifiée, auprès du SAF 94. A ce titre, l'EPT doit s'engager à verser au SAF 94 une participation - restituée en fin de portage - à hauteur de 10% du prix du bien, 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), ainsi que le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire des biens.

Par ailleurs, ce foncier devra être racheté par l'EPT ou vendu directement à un opérateur d'ici le terme des 8 années tout au plus de ces CPF. Ceci pour y réaliser, sous peine de sanctions financières, une opération dont la destination est permise par les statuts du SAF 94, telle qu'ici un développement économique.

Considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 concernant les conventions d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » et « Blandin », et au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil territorial d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant à la convention de portage foncier et tous documents relatifs à ces portages.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1 et R213-4 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 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 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 la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire de Villeneuve-Saint-Georges et le déléguant à la commune ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement 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 déclaration d'intention d'aliéner n° 0940781900255 reçue en mairie le 3 juillet 2019 pour un bien sis 19 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges, cadastré AR 265, d'une superficie totale de 305 m au prix de 160 000 € ;

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 l'avis de France Domaine ;

Vu la décision de la Maire de Villeneuve-Saint-Georges n° 2019D80, en date du 30 septembre 2019, de préemption dudit bien au prix de 160 000 €, afin de permettre la maîtrise foncière en vue du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 11 décembre 2019 approuvant la convention de portage foncier du bien sis 19 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la convention de portage foncier dudit bien datée du 18 décembre 2019 signée par le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 sur l'approbation par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernant la convention d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » avec le SAF94

Vu la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » avec le SAF94 ;

Vu le projet d'avenant à ladite convention de portage foncier entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne ;

Considérant que l'acquisition finalisée du bien sis 19 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges contribue à la maîtrise foncière en vue du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

Considérant les compétences transférées à l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre notamment en matière d'aménagement, de droit de préemption urbain et de réserve foncière ;

Considérant que l'adhésion de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne est devenue effective en mai 2019 ;

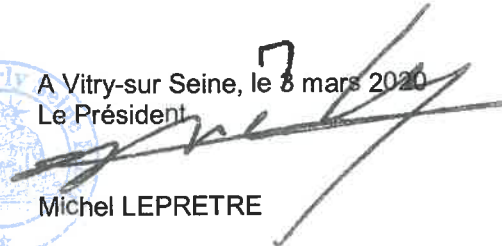
Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant à la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 pour l'acquisition pour un montant total de 160 000 € du bien sis 19 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges tel qu'annexé à la présente.
2. Autorise Monsieur le Président, ou toute personne habilitée, à signer l'avenant à la convention de portage foncier et tout document relatif à ce portage.
3. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à se substituer à la Ville de Villeneuve-Saint-Georges concernant le versement au Syndicat d'action foncière du Val de Marne de la participation fixée à 10 % du prix d'acquisition (16 000 €).
4. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à rembourser au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles ce dernier serait imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente délibération.
5. Notifie la présente délibération à :
 - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
 - Madame la Maire de Villeneuve-Saint-Georges,
 - Madame la Présidente du Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne,
 - Madame la Trésorière ;
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 71 – Ne prend pas part au vote 2

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020

A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

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.

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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,

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB), représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à signer les présentes par délibération du Conseil territorial en date du

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne et de son projet de renaturation des berges de l'Yerres, a identifié un secteur à fort risque de vulnérabilité.

C'est dans ce cadre que, par décision de sa Maire en date du **30 septembre 2019**, la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a préempté le bien sis **19 rue du Blandin**, parcelle cadastrée section **AR n° 265**, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, ladite décision de la Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES prévoyait, en son article 3, la faculté que le SAF 94 se substitue à la Ville pour la signature de l'acte authentique de vente et le paiement du prix.

Aussi, le Bureau Syndical du SAF 94 a décidé, par délibération en date du **13 décembre 2019**, d'acquiescer ledit bien et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

En vertu de sa délibération en date du **11 décembre 2019**, le Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a autorisé la signature de la convention de portage initiale.

Conformément à 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 par délibération de son Conseil de Territoire du 17 décembre 2019, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a créé le périmètre d'intervention foncière dénommé « CHEMIN DES PECHEURS».

Le bien objet étant situé dans ledit périmètre, il convient donc de l'intégrer à ce dernier.

Il convient aussi de préciser que le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 17 décembre 2019 et le Bureau Syndical du SAF 94 du 13 décembre 2019, ont autorisé la signature de la convention d'action foncière du périmètre « CHEMIN DES PECHEURS», laquelle a été signée le 6 janvier 2019.

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre étant le co-contractant du périmètre, il s'est substitué de plein droit aux obligations de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES pour le portage foncier dudit bien.

Aussi, en vertu de la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du et de la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **13 décembre 2019**, il convient de procéder à la signature du présent avenant.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT,

La convention de portage foncier intervenue entre la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et le SAF 94 en date du 18 décembre 2019 est modifiée comme suit :

La durée du portage foncier fixée par la convention de portage initiale jusqu'au 11 mars 2023, est modifiée conformément à l'article 3 de la Convention d'Action Foncière du périmètre dénommé « CHEMIN DES PECHEURS ». **La durée de validité de cette convention s'étend donc jusqu'au 11 mars 2027.**

L'ensemble des obligations incombant à la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES est transféré de plein droit à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Les autres termes de la convention initiale demeurent inchangés.

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

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

Pour le SAF 94
La Présidente,
Evelyne RABARDEL

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 la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, représentée par sa Maire, Madame Sylvie ALTMAN, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2014,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne et de son projet de renaturation des berges de l'Yerres, a identifié un secteur à fort risque de vulnérabilité.

C'est dans ce cadre que, par décision de sa Maire en date du **30 septembre 2019**, la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a préempté le bien sis **19 rue du Blandin**, parcelle cadastrée section **AR n° 265**, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, ladite décision de la Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES prévoyait, en son article 3, la faculté que le SAF 94 se substitue à la Ville pour la signature de l'acte authentique de vente et le paiement du prix.

Aussi, le Bureau Syndical du SAF 94 a décidé, par délibération en date du **13 décembre 2019**, d'acquiescer ledit bien et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

En vertu de sa délibération en date du **11 DEC. 2019**, le Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a autorisé la signature de la présente convention.

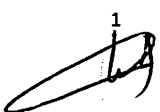

Conformément au règlement du SAF 94 et au calendrier opérationnel de cette acquisition, la durée du portage s'établit à **4 ans**, à compter de la date de signature de l'acte authentique de la parcelle AR n° 78, sise 82 Chemin des Pêcheurs, soit le **11 mars 2019**.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **11 mars 2023**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le terrain bâti, sis **19 rue du Blandin** à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, cadastré section **AR n° 265**, d'une superficie de **305 m²**, s'effectue pour une valeur de **160 000 €**, en ce compris **10 000 € de commission d'agence à la charge des vendeurs**.

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 16 000 €.

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 au règlement du SAF 94, 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 relatées 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 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.

3




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 équivalente 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,
- 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, 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 **18 DEC. 2019**

La Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES,
Sylvie ALTMAN


Pour Madame le Maire
et par délégation
Le Premier adjoint au maire
Daniel HENRY

La Présidente du SAF 94,
Evelyne RABARDEL
Et par délégation,
Le Vice-président,
Jean-Claude GENDRONNEAU