



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 16 mars 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-03-16_2275

Arcueil
Convention de portage foncier avec le SAF 94
pour l'acquisition d'un bien sis au
1 allée du Tilleul (lots 1, 8, 10 et 11)

L'an deux mille vingt et un, le 16 mars à 18h00 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 10 mars 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	LINEK	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	LESSLINGUE	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	DECROUY	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	-		
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	JANODET	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	BENETEAU	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	CONAN	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	DAUMIN	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	LAURENT	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	-		
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté ⁽¹⁾	DEFREMONT	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent ⁽¹⁾		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	MARCHAND	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	MARCILLAUD	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	SAC	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	PANETTA	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	-		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	LALLIER	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	GRILLON	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	TORDJMAN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAMOT Bruno	Représenté	CONAN	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	-		
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	PIROLI	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée (1)	DUPART	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	DEXAVARY	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	SAC	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	PECQUEUX	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	PANETTA	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	YAVUZ	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	LEPRETRE	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	ID ELOUALI	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	BEUCHER	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	DECROUY	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	GROUSSEAU	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	YAVUZ	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	DORRA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	GAUDIN	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Présent		P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	LESSLINGUE	P

(1) A partir de la délibération n° 2021-03-16_2270

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2258 à 2269	45	48	93
2270 à 2283	47	50	97

Exposé des motifs

Le secteur des 4 Chemins est très impacté par le double faisceau autoroutier. 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 vélos difficiles et un sentiment de relégation est exprimé par ses habitants. Il se situe néanmoins entre des polarités naissantes et à fort développement, générant une nouvelle dynamique territoriale et des opportunités de valorisation urbaine : la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif et le futur pôle multimodal de transport s'y trouvant, ainsi que l'avenue Gabriel Péri, comptant 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, etc.).

Plusieurs outils sont mobilisés afin de valoriser ce secteur. Dans la continuité des orientations validées au Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, un périmètre de sursis à statuer y est entré en vigueur puis en 2019, à la suite d'une étude foncière, des conventions d'action foncière (CAF) ont été signées avec le SAF 94 pour faciliter le portage des biens acquis. Y succédera prochainement une étude urbaine pour convenir du projet de valorisation du secteur.

Dans ce contexte, la Ville a décidé d'engager la maîtrise de la parcelle cadastrée AC 3 sise au 1 allée du Tilleul. D'une surface de 248 m², elle constitue, avec la parcelle voisine AC 317 de 488 m², une assiette foncière pertinente pour la valorisation urbaine des 4 Chemins, à proximité du carrefour – échangeur et le long de l'avenue Gabriel Péri. Dans un environnement urbain de faible qualité, s'y trouvent respectivement une copropriété dégradée et du stockage de matériel de chantier. L'immeuble d'habitation, dans la marge de recul de l'autoroute, fait l'objet de nombreux désordres, identifiés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé et un bureau d'étude externe. Il comprend, dans ses 175 m², 4 logements actuellement occupés. Les discussions ont commencé avec les propriétaires qui expriment leur souhait de vendre.

Aussi, après avoir consulté les Domaines, un accord a été trouvé au prix de 255 000 € et 10 000 € de biens meubles avec les propriétaires d'un appartement de 62 m² et de ses annexes (lot 1, 8, 10, 11). Etant situé dans le périmètre de portage foncier du SAF 94, la Ville a demandé à ce dernier de s'en rendre propriétaire et d'en assurer la gestion, dans le cadre de la convention d'action foncière « Tilleul ».

Conformément au projet de convention portage foncier ci-annexé, il revient à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (doté de la compétence du droit de préemption urbain, adhérent du SAF 94 et cosignataire avec ce dernier des conventions d'action foncière du secteur des 4 Chemins) de s'engager à lui verser :

- une participation à hauteur de 10 % du prix d'acquisition (soit 26 500 €), 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 (CAF) « Tilleul », ce foncier devra être vendu directement à un opérateur, ou à défaut racheté par la Ville ou l'EPT, d'ici 8 ans à compter de la date de la première signature d'acte authentique d'acquisition - prévue en 2021 - au sein du périmètre de cette CAF. Une opération permise par les statuts du SAF 94 devra y être réalisée.

Au regard de ces éléments et considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil du 11 février 2021, 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 les articles du livre deuxième du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain et aux réserves foncières ;

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 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'Établissement 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'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 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 l'avis des services fiscaux en date du 15 octobre 2020 ;

Vu l'accord sur le prix co-signé par le SAF 94 et les propriétaires des lots 1, 8, 10 et 11 au 1 allée du Tilleul, parcelle cadastrée section AC n°3, en date du 4 janvier 2021 ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 29 juin 2019, approuvant la convention d'action foncière "Tilleul" ;

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

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 11 février 2021 ;

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 l'acquisition du bien sis au 1 rue du Tilleul 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 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

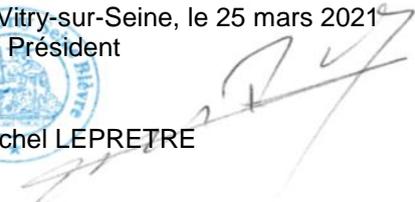
Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de portage foncier annexée à la présente, concernant les lots 1, 8, 10 et 11 de la copropriété d'habitation sise au 1 rue du Tilleul à Arcueil, parcelle cadastrée section AC n°3.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Engage l'Établissement 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 26 500 €)
 - 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'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
 - Affichage au siège de l'Établissement 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 — 77 008 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 97

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 29 mars 2021
ayant été affichée le 26 mars 2021

A Vitry-sur-Seine, le 25 mars 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

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 1^{er} octobre 2020,

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 **16 mars 2021**.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations, du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du **16 mars 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **XX février 2020**.

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 « TILLEUL », dans lequel se situe la parcelle AC n° 3, objet de la présente.

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 « TILLEUL » 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 est réalisée, soit le

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit les lots n° 8 (appartement d'une surface carrez de 61,69 m²), 1 (cave), 10 (local technique) et 11 (emplacement de parking couvert) de la copropriété sise 1 Allée du Tilleul, parcelle cadastrée section AC n° 3 d'une superficie de 248 m², s'effectue pour une valeur de 255 000 €, auquel s'ajoutent 10 000 € de biens meubles.

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 26 500 €.

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 « TILLEUL », 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