



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2689

Villeneuve-Saint-Georges  
Convention de portage foncier avec le SAF'94  
pour l'acquisition du bien situé  
27 rue du Blandin

L'an deux mille vingt-deux, le 15 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 ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95

## Exposé des motifs

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges a engagé depuis 2011 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.

La Ville a engagé ce projet conjointement avec le Département du Val-de-Marne, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) et le Syndicat mixte pour la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE), et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre. Suite aux inondations de 2018, le Préfet du Val-de-Marne a confié à l'EPA ORSA le pilotage du projet.

Les acquisitions foncières ont débuté sur le secteur de **l'Espace Naturel Sensible (ENS)** créé en 2011 par le Département, correspondant à la partie la plus inondable du quartier (n° impairs du Chemin des Pêcheurs). Ce premier secteur s'est étendu à une zone repérée comme étant une **zone humide à restaurer** (parties des n° pairs du Chemin des Pêcheurs et de la rue du Blandin). L'ENS et la zone humide à restaurer constituent la **phase 1 du projet** dont les modalités partenariales et financières ont été actées par la signature d'une convention le 18 novembre 2019, à laquelle se sont jointes la Métropole du Grand-Paris et la Région Ile-de-France. Cette convention, puis la délégation du droit de préemption urbain à l'EPA ORSA fin 2020, permettent aujourd'hui à ce dernier de se porter directement acquéreur du foncier sur le périmètre de la phase 1.

La convention de 2019 identifie une dernière zone, dite « **haute plaine** », correspondant au périmètre restant de la zone rouge du PPRI. Cette haute plaine qui fera également l'objet de renaturation constitue la **phase 2 du projet**. Située au sud du quartier, elle est caractérisée par un habitat plus précaire et fait actuellement l'objet d'études pour définir avec les partenaires un plan de financements et un plan d'aménagement. Sans attendre le conventionnement partenarial et financier nécessaire sur cette phase 2, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges a engagé une veille foncière sur son périmètre, afin de répondre aux demandes des habitants souhaitant vendre leur bien 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). Une **convention d'action foncière sur le périmètre dit « Blandin »**, correspondant à la phase 2, a été signée le 6 janvier 2020 entre le SAF 94 et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, adhérent au SAF depuis mai 2019 et compétent en matière d'aménagement. Il revient désormais à l'EPT, en vertu de ses compétences, de se substituer à la Ville en co-signant les conventions de portage foncier 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 le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire des biens.

### Localisation du bien cadastré AR n° 246 situé 27 rue de Blandin à Villeneuve-Saint-Georges



Dans ce contexte, **une situation d'acquisition se présente dans le périmètre de la convention d'action foncière « Blandin »** et pour laquelle le SAF 94 a trouvé un accord amiable. Il s'agit d'un bien cadastré AR n° 246, situé au 27 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges.

**Cette délibération a pour objet d'approuver l'acquisition de ce bien par le SAF 94 pour le compte de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la convention de portage foncier afférente.**

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 cette convention. Ceci pour y réaliser, sous peine de sanctions financières, une opération dont la destination est permise par les statuts du SAF 94.

Il est proposé au Conseil territorial d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et tous documents afférents.

## DELIBERATION

**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'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°96-3890 en date 31 octobre 1996 de création du Syndicat mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dit SAF'94 et les arrêtés préfectoraux portant modification des statuts du SAF'94 n°2004/4535 du 29 novembre 2004 et n°2017-4524 du 20 décembre 2017 permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2019/2120 en date du 10 juillet 2019 portant adhésion de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre au SAF'94 ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 28 novembre 2019 sur l'approbation par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la convention d'action foncière « Blandin » avec le SAF94 ;

**Vu** la délibération n° 2019-12-21\_1707 du Conseil territorial du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 21 décembre 2019 relative à la convention d'action foncière "Blandin" avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans le quartier Belleplace-Blandin ;

**Vu** la convention d'action foncière signée le 6 janvier 2020 entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur le périmètre « Blandin » ;

**Vu** la délibération n°2020-12-15\_2186 du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 décembre 2020 relative à l'abrogation de la délibération n°2020-02-25\_1802 du 25 février 2020 et à la délégation partielle du droit de préemption urbain simple et renforcé au SAF 94 sur le périmètre de la phase 2 du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

**Vu** la DIA reçue en mairie de Villeneuve-Saint-Georges le 16/02/2021 ;

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 25 février 2020 et son actualisation en date du 13 avril 2021 ;

**Vu** le projet de la convention de portage foncier entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et le SAF 94 pour l'acquisition du bien sis 27 rue du Blandin à Villeneuve-Saint-Georges par le SAF 94, tel qu'annexé à la présente ;

**Considérant** les négociations à l'amiable entre le SAF 94, agissant pour le compte de l'EPT, et les propriétaires du bien cadastré AR 246, à Villeneuve-Saint-Georges, ayant permis de fixer à 220 000 € le prix d'acquisition dudit bien ;



**Considérant** la contribution qu'apporte l'acquisition du bien sis 27 rue du Blandin à la maîtrise foncière nécessaire à la renaturation de la haute plaine, dans le cadre du projet de renaturation des berges de l'Yerres et de restauration de sa zone humide ;

**Considérant** les compétences transférées à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre 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 juillet 2019 ;

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

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

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve l'acquisition par le SAF 94 du bien sis 27 rue du Blandin, cadastré AR 246 à Villeneuve-Saint-Georges pour un montant de 220 000 €.
2. Approuve le projet de convention de portage foncier conclu avec le SAF 94 pour l'acquisition dudit bien, annexé à la présente.
3. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
4. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à verser au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne la participation fixée à 10 % du prix d'acquisition (22 000 €).
5. 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.
6. Notifie la présente délibération à :
  - Madame la Préfète du Val-de-Marne,
  - Monsieur le Maire de Villeneuve-Saint-Georges,
  - Monsieur le Président du Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne,
  - Madame la Trésorière ;
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été publiée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

OP 760

## 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 son Président, Monsieur Jacques-Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

**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 15 février 2022,

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par l'arrêté de préemption de la Présidente du SAF 94 en date du **26 avril 2021** et la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du **15 février 2022**.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du **21 décembre 2019**, la Collectivité a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « LE BLANDIN » et a signé en date du **06 janvier 2020**, 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,

Par sa délibération en date du **13 décembre 2019**, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour la création dudit périmètre, et a signé ladite Convention d'Action Foncière encadrant son intervention.

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 avait été réalisée en diffus, soit le **9 juillet 2019**.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **9 juillet 2027**.

### PREAMBULE

L'acquisition par voie de préemption de ce bien, soit le **terrain bâti** sis **27 rue du Blandin**, parcelle cadastrée section **AR n° 246** d'une superficie de **374 m<sup>2</sup>**, s'effectue pour une valeur de **220 000 €**, **en ce compris 10 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur**.

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 **22 000 €**.

**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 « LE BLANDIN » 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 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**  
**Le Président,**  
**Jacques-Alain BENISTI**