



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1730

Convention de portage foncier avec le SAF 94 et
la SADEV 94 au sein de la ZAC de la Pologne à
Villeneuve-Saint-Georges - OP 593

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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 17 décembre 2019.

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

1730

1/5

ABLON-SUR-SEINE|ARCEUIL|ATHIS-MONS|CACHAN|CHEVILLEY-LARUE|CHOISY-LE-ROI|FRESNES|GENTILLY|IVRY-SUR-SEINE|JUVISY-SUR-ORGE|
L'HAY-LES-ROSES|LE KREMLIN BICÊTRE|MORANGIS|ORLY|PARAY-VEILLE-POSTE|RUNGIS|SAVIGNY-SUR-ORGE|THIAIS|
VALENTON|VILLEJUIF|VILLENEUVE-LE-ROI|VILLENEUVE-SAINT-GEORGES|VIRY-CHATILLON|VITRY-SUR-SEINE

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

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

La Zone d'Aménagement Concerté de la Pologne, située au sud-est de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, a été créée en février 2014 et son aménageur, la SADEV 94, a été désigné à la fin de la même année. Au sein de cette ZAC, le SAF 94 porte actuellement 21 parcelles, dont les acquisitions s'échelonnent entre 2010 et 2016 et qui représentent 24% des 7 hectares de la ZAC. Afin d'encadrer l'intervention du SAF 94, 14 conventions de portage foncier tripartites (Ville, SAF 94, SADEV 94) ont été signées entre septembre 2015 et janvier 2016. Ces conventions s'achèvent le 11 Février 2020.

Du fait de la localisation de la ZAC en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport d'Orly, la poursuite de l'opération est conditionnée par la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain (SRU). La création d'un tel secteur se fait par arrêté préfectoral soumis à enquête publique. La demande de SRU a été faite par le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre en octobre 2016, à la demande de la Ville sur la base d'un programme de 700 logements permettant d'assurer l'équilibre financier de la ZAC.

L'Etat a jugé prématuré la délimitation d'un secteur SRU, au vu du nombre de logements à produire, et a réinterrogé le bilan de l'opération. Rappelons que le secteur, très déqualifié, est occupé par environ 400 personnes notamment des membres de la communauté des Gens du Voyage, dont certains vivent dans des conditions d'habitations précaires voire insalubres. Certaines formes d'occupation s'apparentent à du bidonville.

Depuis fin 2018, une réflexion s'est engagée avec la DRIHL et l'ANAH afin d'étudier la possibilité de recourir aux dispositifs existants de résorption de l'habitat insalubre (RHI), ouvrant la possibilité de subventions de l'ANAH. La SADEV avec l'EPT et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, va engager un travail de redéfinition du programme de l'opération.

Dans ce contexte, il convient d'instaurer un périmètre de veille foncière sur l'opération, périmètre dit « La Pologne II », par le biais d'une convention d'action foncière afin de donner au SAF 94 la possibilité d'être informé des cessions dans le cadre d'un suivi des Déclarations d'Intentions d'Aliéner et de pouvoir acquérir le cas échéant.

Cette convention d'action foncière a également pour objet d'encadrer les conventions de portage, concernant d'une part les parcelles déjà acquises par le SAF 94 faisant l'objet des conventions de portage qui s'achèvent et, d'autre part les parcelles qui seront acquises par le SAF 94 à l'avenir.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre étant compétent en matière d'aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018, et ayant constaté le transfert de la ZAC de la Pologne par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, il se substitue à la Ville de Villeneuve-Saint-Georges dans les conventions de portage foncier.

En accord avec la Ville, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc saisi le SAF 94 pour :

- Mettre en place un périmètre de veille foncière par le biais d'une convention d'action foncière,
- Poursuivre l'intervention du SAF 94 par le biais de nouvelles conventions de portage foncier.

Ces conventions seront donc signées par l'EPT, le SAF 94 et la SADEV 94.

La poursuite du portage des parcelles déjà acquises est souhaitée dans les mêmes conditions que celles décrites dans les conventions qui s'achèvent, soit :

- La prise en charge par la SADEV 94 à hauteur de 100% des intérêts de l'emprunt contracté par le SAF 94,
- La prise en charge par la SADEV 94 des remboursements des taxes foncières.

Concernant la durée de la convention d'action foncière et des conventions de portage, une durée de huit ans est estimée nécessaire.

Les présentes délibérations concernent les conventions de portage foncier des 21 parcelles suivantes, acquises par le SAF 94 entre 2010 et 2016 :

N° OPERATION	ADRESSE	PARCELLES	NATURE DU BIEN	SURFACE EN M²
299	101 AV. DU PRESIDENT KENNEDY	AL 180	TERRAIN BATI	4 469
424	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 122	TERRAIN NU	502
503	15 RUE DES PEUPLIERS 40 ALLEE DES ERABLES	AL 227 AL 229	TERRAIN BATI	1 000
509	32 ALLEE DES RABLES	AL 139	TERRAIN NU	1 004
510	34 ALLEE DES ERABLES	AL 138	TERRAIN NU	682
511	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 83	TERRAIN NU	2 200
529	107 AV. DU PRESIDENT KENNEDY	AL 248	TERRAIN BATI	117
530	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 194	TERRAIN NU	481
587	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 91	TERRAIN NU	699
588	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 176	TERRAIN NU	271
589	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 189	TERRAIN NU	51
590	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 78 AL 200	TERRAIN NU	2 120
593	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 95 AL 101 AL 118 AL 226 AL 254	TERRAIN NU	3 093
594	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 181 AL 234	TERRAIN NU	287

Au regard de ces éléments et considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 11 décembre 2019, il est proposé au Conseil territorial d'autoriser le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer lesdites conventions de portage foncier.

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'avis de la commission permanente ;

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

Vu 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 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 territorial de l'Etablissement Public Territorial en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges n°14.1.15 b) en date du 13 février 2014, créant la ZAC de la Pologne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges n°14.6.7 en date du 29 septembre 2014, désignant la SADEV 94 aménageur de la ZAC de la Pologne ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 28 juin 2016 approuvant le projet de délimitation de secteur de renouvellement urbain pour le projet de la ZAC de la Pologne ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°06.6.18 en date du 19 décembre 2006, créant un périmètre d'intervention du SAF 94 dans le secteur La Pologne ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°15.5.5 en date du 30 septembre 2015, approuvant les conventions de portage foncier Ville, SAF 94 et SADEV 94 pour les parcelles cadastrées AL 78, AL 200, AL 95, AL 101, AL 118, AL 226, AL 254, AL 181 et AL 234 ;

Vu la convention de portage foncier OP 593 signée par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, le SAF 94 et la SADEV 94 concernant les parcelles AL 95, AL 101, AL 118, AL 226 et AL 254, le 27 janvier 2016 ;

Vu le projet de la nouvelle convention d'action foncière sur le périmètre dit « La Pologne II » et les projets de conventions de portage foncier ;

Considérant le dossier de création de la ZAC de la Pologne,

Considérant que la convention de portage foncier OP 593 concernant les parcelles AL 95, AL 101, AL 118, AL 226 et AL 254 s'achève le 11 Février 2020 ;

Considérant que la demande de délimitation d'un SRU (Secteur de Renouvellement Urbain) pour le site de la ZAC de la Pologne, faite en 2016 par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en accord avec la Ville, n'a pas abouti à ce jour ;

Considérant que la délimitation d'un secteur SRU se fait par arrêté préfectoral soumis à enquête publique et que cet arrêté est nécessaire à la poursuite de l'opération, notamment à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et à l'acquisition du foncier par l'aménageur ;

Considérant la nécessité de poursuivre le portage du foncier par le SAF 94 pour les parcelles déjà acquises ;

Considérant que la ZAC de la Pologne constitue une opération d'aménagement transférée à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre au 1^{er} janvier 2018 ;

Sur avis favorable du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de portage foncier OP 593, annexé à la présente.
2. Autorise Monsieur le Président ou son Vice-président à signer avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et la SADEV 94 la convention de portage foncier OP 593.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villeneuve-Saint-Georges pour une durée d'un mois.
4. 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,
 - Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Georges.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 44 – Ne prend pas part au vote 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
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.

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE LE SAF 94 ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE ET LA SADEV 94

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 17 décembre 2019,

ET,

La SADEV 94, dont le siège social est 31, Rue Anatole France – 94306 VINCENNES CEDEX, Société d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 € inscrit au RCS de CRETEIL sous le numéro B341214971, représentée par son Directeur Général, Monsieur Christophe RICHARD, en exercice, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération de son Conseil d'Administration en date du _____.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernant explicitement le bien visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB du 17 décembre 2019 et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du 13 décembre 2019.

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération du 19 décembre 2006, la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre du secteur dénommé « LA POLOGNE » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 25 janvier 2007, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage foncier conformément aux objectifs de ses statuts.

Par délibération en date du 13 février 2014, la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a approuvé le dossier de création de la ZAC « La Pologne » et par délibération en date du 29 septembre 2014, elle a désigné la SADEV 94 comme aménageur.

Par délibération en date du 30 septembre 2015, le Conseil Municipal de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a sollicité le SAF afin de procéder à l'acquisition des parcelles de terrain nu cadastrées AL n° 95-101-118-226 et 254, au prix de 80 000 €.

Une convention a été signée le 27 janvier 2016 entre le SAF 94, la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et SADEV 94 relative au portage de ces parcelles acquises le 27 janvier 2016.

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,

Dans ce cadre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES dans le projet d'aménagement du périmètre initialement dénommé « LA POLOGNE ». Toutefois, ce périmètre d'intervention arrive à échéance le 11 février 2020 et le projet urbain sur le secteur ne peut pas être réalisé en l'état. De plus, le foncier nécessaire au projet d'aménagement n'étant pas entièrement maîtrisé et l'aménageur, SADEV 94, ne pouvant pas agir en acquisition foncière avant approbation du dossier de réalisation de la ZAC, les parties ont convenu de la nécessité de renouveler l'intervention foncière sur ce secteur pour un nouveau portage d'une durée de 8 ans à compter de l'échéance du portage initial, soit jusqu'au 11 février 2028.

Il convient donc de mettre fin à la convention de portage foncier en date du 27 janvier 2016, tripartite SAF 94/Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES /SADEV 94 et d'en conclure une nouvelle, tripartite SAF 94/EPT GOSB/SADEV 94.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du 17 décembre 2019, l'EPT GOSB a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « LA POLOGNE II » et a signé en date du....., 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 d'échéance du portage initial**. La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **11 février 2028** .

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le **terrain nu**, sis **Lieudit « La Pologne »** parcelles cadastrées section **AL n° 95-101-118-226 et 254**, d'une superficie totale de **3 093 m²**, a été réalisée le **27 janvier 2016** pour une valeur de **80 000 €**.

OBLIGATIONS DE L'EPT GOSB ET DE LA SADEV 94

Article 1 : Il est rappelé que lors de l'acquisition du bien objet, SADEV 94 avait versé au SAF 94, 10 % du prix de la présente acquisition.

Article 2 : La SADEV 94 s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts pour la durée du portage, à savoir 100 % du montant des intérêts du prêt contracté.

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 SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou de la SADEV 94, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Article 3 : La SADEV 94 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 et 2, la SADEV 94 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 « LA POLOGNE II » l'EPT GOSB s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou la SADEV 94, 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 : Il est rappelé que lors de l'acquisition du bien objet, le SAF 94 a financé 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 7 : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à l'EPT GOSB ou à la SADEV 94 les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de l'EPT GOSB et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

Article 8 : 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 9 : 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 10 : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 9, 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 l'EPT GOSB ou de la SADEV 94, sur sa demande.

Dans ce cadre, à la demande de l'EPT GOSB ou de la SADEV 94, 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 :

- les recettes qui résultent des remboursements par la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou la SADEV 94.

Par ailleurs, l'EPT GOSB ou la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou la SADEV 94 au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de l'EPT GOSB et/ou de la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou la SADEV 94, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 et seront remboursés par l'EPT GOSB ou la SADEV 94 au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de l'EPT GOSB ou la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou la SADEV 94.

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 SADEV 94.

Si le bien est revendu directement à l'EPT GOSB ou à autre opérateur que SADEV 94, la subvention sera alors restituée à SADEV 94 par le SAF 94. Dans ce cas, l'EPT GOSB 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 l'EPT GOSB.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

Dans le cas où l'EPT GOSB acquerrait le bien, il 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, l'EPT GOSB 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, l'EPT GOSB 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 : L'EPT GOSB ou la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou la SADEV 94 sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par l'EPT GOSB,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par l'EPT GOSB ou par la SADEV 94 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 l'EPT GOSB ou à la SADEV 94 ou à son substitué, de la dernière parcelle.

Article 17 : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, l'EPT GOSB, ou la SADEV 94 ou son substitué 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 l'EPT GOSB, ou à la SADEV 94 -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 l'EPT GOSB ou par la SADEV 94 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 Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES 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 trois exemplaires, le

**Le Président de
L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Michel LEPRETRE**

**La Présidente du SAF 94
Evelyne RABARDEL**

**Le Directeur de SADEV 94
Christophe RICHARD**