



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2629

Autorisation donnée au Syndicat mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) de céder un terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86, d'une superficie de 380 m² à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) au prix conventionnel de 237 516,25 € (Opération 696)

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 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 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance 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	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	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	Représenté	A. Benbetka	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	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueur	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	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	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	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	S. Bénétiau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-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	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-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	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	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	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) a saisi l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour autoriser la cession d'un terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86, d'une superficie de 380 m² à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) pour un prix conventionnel de 237 516,25 €.

Ce bien a été acquis suite à la délibération du Conseil municipal du 11 avril 2019 qui a souhaité disposer d'un mode d'acquisition et de portage foncier pour mettre en œuvre le projet de renaturation des berges de L'Yerres. Une convention de portage foncier a été signée, dans ce cadre, le 7 mai 2019 entre la ville de Villeneuve-Saint-Georges et le SAF'94.

Par délibération du Conseil territorial du 21 décembre 2019, l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre s'est substitué de plein droit aux obligations de la commune de Villeneuve-Saint-Georges pour le portage foncier en approuvant un avenant à cette convention. Une convention d'Action Foncière a été délibérée à cette même date sur le périmètre « Chemin des Pêcheurs ».

L'EPT s'est ainsi substitué à la ville de Villeneuve-Saint-Georges et s'est engagé à verser les 10% du prix de l'acquisition, à rembourser les éventuelles taxes locales sur lequel le SAF'94 a été imposé en sa qualité de propriétaire et à prendre en charge 50% des intérêts des prêts contractés pour toute la durée du portage ainsi que l'ensemble des frais de dossiers afférents.

Deux documents, figurant en annexes, récapitulent l'ensemble des dépenses et des recettes acquittées ou perçues par le SAF'94 pendant toute la durée de portage : le compte de gestion et le compte de cession.

Le compte de gestion présente les mouvements financiers relatifs aux recettes et aux dépenses de fonctionnement occasionnés par l'acquisition du bien :

Recettes de gestion : 0,00 €

Dépenses de gestion : 7389,94 €

Le compte de cession présente les mouvements financiers relatifs aux recettes et aux dépenses permettant de déterminer le prix de cession final :

Financement de l'acquisition

Dépenses		Recettes :	
Prix d'acquisition	220 000,00 €	Participation du territoire :	22 000,00 €
Frais d'actes	3 423,60 €	Affectation fonds propres SAF'94	43 023,60 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	158 400,00 €
Total	223 460,60 €	total :	223 423,60 €

Détermination du prix de cession foncière :

Dépenses		Recettes :	
Acquisition totale	223 460,60 €	Valeur conventionnelle des biens	201 423,60 €
		Rémunération du SAF'94	6 702,71 €
		Réintégration participation territoriale à restituer	22 000,00 €
		Total à régler au SAF'94	230 126,31 €

Le prix de cession conventionnel est déterminé en fonction du prix d'acquisition, de la rémunération du SAF'94, des frais d'actes et des éventuelles indemnités d'éviction.

Détermination du prix de revient/prix conventionnel

Prix d'acquisition	220 000,00 €
Frais de notaires	3 423,60 €
Rémunération du SAF'94	6 702,71 €
Indemnités d'éviction	0,00 €
Frais de portage (Dépenses-Recettes de gestion)	7389,94 €
Prix de revient /prix conventionnel	237 516,25 €

Par courrier du 3 novembre 2021, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont a confirmé son intérêt de se porter acquéreur dudit bien afin d'assurer la poursuite de l'Opération de Renaturation des berges de l'Yerres du quartier Belle-Place/Blandin à Villeneuve-Saint-Georges au montant de 237 516,25 €. L'EPA achète ce terrain bâti avec trois autres biens représentant une acquisition globale de 845 205,64 €. Les autres cessions sont présentées au cours de cette même séance. La Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) a été saisie le 21/10/2021.

Il est proposé au Conseil territorial de délibérer pour :

- autoriser le Syndicat mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), après signature d'une promesse de vente, à céder un terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86 d'une superficie de 380 m² à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) au prix conventionnel 237 516,25 € ;
- préciser que la participation versée par l'EPT lors de l'acquisition du bien par le SAF'94 lui sera restituée après signature de l'acte authentique pour un montant de 22 000 € conformément au compte de cession annexé.

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 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 ;

Vu l'avis de France Domaine ;

Vu la délibération du Conseil municipal Villeneuve-Saint-Georges, du 11 avril 2019 approuvant l'acquisition du terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86, d'une superficie de 380 m² et la convention de portage foncier afférente à ce bien ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 demandant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de délibérer sur 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 la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 21 décembre 2019 approuvant l'avenant n°1 à la convention de portage foncier du terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86 d'une superficie de 380 m² entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et le Syndicat mixte d'action foncière du Val-de-Marne ;

Vu le courrier de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) en date du 3 novembre 2021 confirmant au SAF'94 son intérêt de se porter acquéreur dudit bien ;

Considérant que le compte de cession ci-annexé établi par le SAF'94 conformément aux disposition de la convention de portage foncier confirme que l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a apporté une participation de 22 000 € lors de l'acquisition dudit bien ;

Considérant le compte de gestion ci-annexé établi par le SAF'94 conformément aux disposition de la convention de portage foncier ;

Considérant la saisine de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) en date du 21 octobre 2021 par Grand Paris Aménagement ;

Considérant que l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) a confirmé son intérêt pour acquérir le terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86, d'une superficie de 380 m² au prix conventionnel de 237 516,25 € ;

Considérant que l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) acquiert ce bien dans le cadre d'une offre globale à 845 205,64 € avec trois autres biens, objets de délibérations distinctes présentées à cette même séance ;

Considérant que la cession contribue à la poursuite de l'Opération de Renaturation des berges de l'Yerres du quartier Belle-Place/Blandin à Villeneuve-Saint-Georges ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,
Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Autorise le Syndicat mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), après signature d'une promesse de vente, à céder un terrain bâti situé 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, parcelle cadastrée section AR n° 86 d'une superficie de 380 m² à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) au prix conventionnel de 237 516,25 €.
2. Précise que la participation apportée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre lors de l'acquisition du bien par le SAF'94 lui sera restitué après signature de l'acte authentique pour un montant de de 22 000 € conformément au compte de cession annexé.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021

COMPTE RENDU DE LA GESTION DU PORTAGE FONCIER A LA COLLECTIVITE

Composition du périmètre

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
EPT GOSB - VSG CHEMIN DES PECHEURS - 82 Chemin des Pêcheurs

Operation 690 code 2190101
Cadastre : AR 78 Superficie : 332 m²
Date d'acquisition : 11/03/2019
Date convention du portage : 02/07/2019
Extinction le : 11/03/2027

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
EPT GOSB - VSG CHEMIN DES PECHEURS - 74 Chemin des Pêcheurs

Operation 696 code 2190103
Cadastre : AR 86 Superficie : 380 m²
Date d'acquisition : 13/06/2019
Date convention du portage : 07/05/2019
Extinction le : 11/03/2027

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
EPT GOSB - VSG CHEMIN DES PECHEURS - 1-3 Rue du Blandin

Operation 724 code 2190106
Cadastre : AR 257 Superficie : 710 m²
Date d'acquisition : 18/12/2019
Date convention du portage : 18/12/2019
Extinction le : 11/03/2027

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
EPT GOSB - VSG CHEMIN DES PECHEURS - 19 Rue du Blandin

Operation 725 code 2190107
Cadastre : AR 265 Superficie : 350 m²
Date d'acquisition : 18/12/2019
Date convention du portage : 18/12/2019
Extinction le : 11/03/2027

RECETTES

REF OP	EXERCICE	DEBITEURS	OBJET MVT	MONTANT	N°LIQ
OP 725	2020	EPT-GOSB	TAXE FONCIERE	949,54 €	1975
		Total EPT-GOSB		949,54 €	1975
	Total 2020			949,54 €	1975
Total OP 725				949,54 €	
Total général				949,54 €	

DEPENSES

REF OP	EXERCICE	CREANCIERS	OBJET MVT	MONTANT	N°LIQ	
OP 690	2019	EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	MURAGE AVEC PARPAINGS	3 724,80 €	1295	
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		2 904,00 €	1294	
		Total 2019		6 628,80 €	2589	
	2020	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	34,91 €	379	
		Total BRETEUIL ASSURANCES		34,91 €	379	
	Total 2020		34,91 €	379		
	2021	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	38,16 €	292	
		Total BRETEUIL ASSURANCES		38,16 €	292	
	Total 2021		38,16 €	292		
	Total OP 690				6 701,87 €	
OP 696	2019	EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	MURAGE AVEC PARPAINGS	5 402,40 €	1296	
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		5 402,40 €	1296	
		LUTECE PROTECTION PRIVEE	GARDIENNAGE	1 875,18 €	855	
		Total LUTECE PROTECTION PRIVEE		1 875,18 €	855	
	Total 2019				7 277,58 €	
	2020	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	53,68 €	379	
		Total BRETEUIL ASSURANCES		53,68 €	379	
	Total 2020		53,68 €	379		
	2021	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	58,68 €	292	
		Total BRETEUIL ASSURANCES		58,68 €	292	
	Total 2021		58,68 €	292		
	Total OP 696				7 389,94 €	
	OP 724	2020	LUTECE PROTECTION PRIVEE	GARDIENNAGE	489,13 €	730
Total LUTECE PROTECTION PRIVEE			489,13 €	730		
SR BATIMENT			FERMETURE ET MISE EN EAU DU PAVILLON	4 664,00 €	1003	
Total SR BATIMENT			4 664,00 €	1003		
BRETEUIL ASSURANCES			ASSURANCES	78,56 €	379	
Total BRETEUIL ASSURANCES		78,56 €	379			
Total 2020				5 231,69 €		
2021		EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS	4 393,20 €	16	
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		4 393,20 €	16	
		BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	85,87 €	292	
Total BRETEUIL ASSURANCES		85,87 €	292			
Total 2021		4 479,07 €	308			
Total OP 724				9 710,76 €		
OP 725	2020	SIP CRETEIL	TAXE FONCIERE	949,54 €		
		Total SIP CRETEIL		949,54 €	1068	
		SR BATIMENT	REBOUCHAGE EN PARPAING DU PAVILLON	3 773,00 €	631	
		Total SR BATIMENT		3 773,00 €	631	
		BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	26,19 €	379	
	Total BRETEUIL ASSURANCES		26,19 €	379		
	Total 2020				4 748,73 €	
	2021	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	28,62 €	292	
Total BRETEUIL ASSURANCES		28,62 €	292			
Total 2021		28,62 €	292			
Total OP 725				4 777,35 €		
Total général				28 579,92 €		

SYNTHESE DES RECETTES

REF OP	EXERCICE	MONTANT
OP 725	2020	949,54 €
Total OP 725		949,54 €
Total général		949,54 €

SYNTHESE DES DEPENSES

REF OP	EXERCICE	MONTANT
OP 690	2019	6 628,80 €
	2020	34,91 €
	2021	38,16 €
Total OP 690		6 701,87 €
OP 696	2019	7 277,58 €
	2020	53,68 €
	2021	58,68 €
Total OP 696		7 389,94 €
OP 724	2020	5 231,69 €
	2021	4 479,07 €
Total OP 724		9 710,76 €
OP 725	2020	4 748,73 €
	2021	28,62 €
Total OP 725		4 777,35 €
Total général		28 579,92 €

SOLDE DE LA GESTION **-27 630,38 €**

EN FAVEUR DU SAF 94

SAF 94

COMPTE DE CESSION
EPT GOSB - VSG CHEMIN DES PECHEURS - 74 Chemin des Pêcheurs
Operation 696 code 2190103

Cadastre : AR n°86 Superficie : 380 m²
 Décision d'acquisition en date du : 17/04/2019
 Date convention du portage : 07/05/2019
 Extinction le : 11/03/2027

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	220 000,00	Participation du territoire	22 000,00
Frais d'actes	3 423,60	Affectation fonds propres SAF	43 023,60
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	158 400,00
TOTAL	223 423,60	TOTAL	223 423,60
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	223 423,60	Subvention territoriale	22 000,00
		Valeur conventionnelle des biens	201 423,60
		Rémunération du SAF	6 702,71
		Réintégration subvention territoriale à lui restituer	22 000,00
		total	230 126,31
		pénalités	
		. Bonifications emprunt Département	
		. Pénalité conventionnelle	
		. Pénalité bancaire remboursement anticipé	
		Autres postes à charge de la ville	
		. dette sur bonification emprunt	
		. dette sur fiscalité	
		Total à régler au SAF	230 126,31

Paris, le

Affaire suivie par

Sébastien SIX

Responsable d'opérations foncières

Tél. 01 40 04 66 10

sebastien.six@grandparisamenagement.fr

Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne
Monsieur Jacques-Alain BENISTI, Président
27 rue Waldeck Rousseau
94600 CHOISI-LE-ROI

A l'attention de Madame Aurélie BRONES

Lettre recommandée en A/R

Villeneuve-Saint-Georges – Renaturation des berges de l'Yerres

Monsieur le Président,

L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) a été désigné, par Monsieur le Préfet du Val de Marne en partenariat avec Monsieur Philippe GAUDIN, Maire de Villeneuve-Saint-Georges, pour assurer la conduite de l'Opération de Renaturation des berges de l'Yerres du quartier Belle-Place/Blandin à Villeneuve-Saint-Georges.

A ce titre, l'EPA ORSA a notamment pour mission d'acquérir et de gérer des logements dans ce secteur en soutien de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Par courrier du 18 mars 2021, vous avez sollicité l'EPA ORSA afin de procéder au rachat du foncier en 2021 situé en phase 1 de l'opération de renaturation des berges de l'Yerres, actuellement porté par le SAF 94.

Suite à l'évaluation de vos emprises par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), je vous prie de trouver ci-jointe l'offre de rachat de l'EPA ORSA pour les parcelles dont le SAF 94 est propriétaire, en état libre de toute occupation.

Je vous invite à retourner l'offre d'achat jointe, sur laquelle vous aurez apposé la mention « Bon pour acceptation de l'offre », suivie de votre signature, en un exemplaire à l'attention de :

EPA Orly Rungis Seine Amont / Grand Paris Aménagement
Stéphan DE FAY – Directeur Général par intérim
Parc du Pont de Flandre - Bâtiment 033
11 rue de Cambrai - CS 10052
75945 Paris Cedex 19

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général par intérim
Stéphan DE FAY

2 avenue Jean-Jaurès
94600 Choisy-le-Roi

tél. 01 48 53 98 00

fax 01 48 52 44 28

www.epa-orsa.fr

Via www.e-parapheurs.com

RCS Créteil

SIRET 499 084 283 00021

TVA FR 49 499 084 283

NAF 8413Z

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Signé électroniquement
Par Stéphan DE FAY
Le 29/10/2021 à 17h06
via www.e-parapheurs.com

OFFRE D'ACHAT

Le soussigné,

L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont, établissement public à caractère industriel et commercial, régi par le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 modifié, dont le siège est à CHOISY-LE-ROI (94600), 2 avenue Jean Jaurès, identifié au SIREN sous le numéro 499 084 283 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil, Représenté par Monsieur Stéphan DE FAY, Directeur Général par intérim, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 12 dudit décret, conformément aux articles R.321-9 et R. 321-10 du code de l'urbanisme,

S'engage à acheter au prix et dans les conditions précisées ci-après, les immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un quartier résidentiel dénommé Blandin-Belleplace, ayant pour assiette foncière les parcelles bâties figurant au cadastre, à savoir :

- **Section AR n°78 d'une surface cadastrale de 332 m²**

Et dont l'adresse postale est 82, chemin des pêcheurs– 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, constitué d'un pavillon en R+1 avec un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, séjour, dégagement, salle de bain et WC, et un 1^{er} étage divisé en trois chambres.

- **Section AR n°86 d'une surface cadastrale de 380 m²**

Et dont l'adresse postale est 74, chemin des pêcheurs– 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, constitué d'un pavillon construit en 1987 avec un rez-de-chaussée composé de trois pièces, un premier étage composé d'une pièce de vie, cuisine ouverte, de deux chambres et d'une salle de bain et un étage mansardé à usage de chambre.

- **Section AR n°257 d'une surface cadastrale de 710 m²**

Et dont l'adresse postale est 1-3, rue du Blandin – 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, constitué d'un pavillon en R+1 construit en 1985 et divisé en trois logements indépendants.

- **Section AR n°265 d'une surface cadastrale de 350 m²**

Et dont l'adresse postale est 19, rue du Blandin– 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, constitué d'un pavillon datant de 1920, rénové récemment avec au rez-de-chaussée deux pièces en enfilade, salle de bain et WC, et au 1^{er} étage, cuisine ouverte avec espace repas, WC indépendant, séjour et une chambre.

SITUATION D'OCCUPATION

L'ensemble des 4 parcelles bâties étant vendues libre de toute occupation.

Visé électroniquement
Par Christine NETTER
Le 27/10/2021 à 17h44
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Signé électroniquement
Par Stéphan DE FAY
Le 29/10/2021 à 17h06
via www.e-parapheurs.com

PRIX

La présente offre est faite au prix de revient de **845 205,64 EUROS (HUIT CENT QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES) en valeur libre de toute occupation et toute indemnité comprise.**

Le prix de revient est constitué par le prix d'acquisition d'un montant de 778 000 €, auquel s'ajoutent des frais de notaire à hauteur de 15 762,39 €, et des frais de portage de 51 443,25 € validant un montant total de 845 205,64 €.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la signature de l'acte de vente.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, les biens devant être libres de toute occupation et de toute location au plus tard 24h avant le jour de la signature de l'acte de vente

Le Vendeur justifiera à l'Acquéreur de la libération des biens par la remise d'un état des lieux de sortie contradictoire constatant la libéralisation et le désencombrement des lots.

VERSEMENT DU PRIX

Le règlement du prix interviendra par mandatement dans le mois suivant l'acte d'acquisition.

CONDITIONS DE L'OFFRE

Cette offre est soumise aux conditions suivantes :

- Justificative d'une propriété trentenaire et incommutable des biens sur la totalité de l'emprise et en particulier à l'absence de droits réels quelconques au profit de tiers.
- Absence de droits réels quelconques au profit de tiers,
- Libération de l'ensemble des parcelles vendues,
- Communication d'un état hypothécaire ne révélant pas d'inscriptions hypothécaires sur le bien d'un montant supérieur au prix de vente
- Obtention de l'accord écrits des financeurs du l'Opération de Renaturation des berges de l'Yerres du quartier Belle-Place/Blandin à procéder à l'acquisition par l'EPA ORSA des parcelles objets de la vente.

DUREE DE L'OFFRE

L'offre est valable pendant 12 mois à compter de la réception des présentes.

A l'expiration du délai ci-dessus fixé, la présente offre sera caduque.

Visé électroniquement
Par Christine NETTER
Le 27/10/2021 à 17h44
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Signé électroniquement
Par Stephan DE FAY
Le 29/10/2021 à 17h06
via www.e-parapheurs.com

L'acceptation de l'offre par le bénéficiaire rendra la vente parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code Civil, les parties étant d'accord sur la chose et le prix.

SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

Le notaire en charge de ce dossier représentant les intérêts de l'EPA ORSA sera :

Maître Solange GLOVER-BONDEAU, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe GAGNIER, Jean-Francis MARTIN, Solange GLOVER-BONDEAU et Hugues VIGROUX, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège est à COURBEVOIE (Hauts de Seine) 13 bis rue de l'Abreuvoir

Ligne directe : 01.47.88.08.29

Adresse électronique : solange.glover-bondeau@paris.notaires.fr

Fait à PARIS,

Le,

Stéphan DE FAY

Acceptation de l'Offre

Monsieur Jacques-Alain BENISTI, Président du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94)

Fait à :

Le,

Signature (précédée de la mention « *Bon pour acceptation de l'offre* » :

Visé électroniquement
Par Christine NETTER
Le 27/10/2021 à 17h44
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Visé électroniquement
Par Jean-Baptiste CORTEEL
Le 29/10/2021 à 14h50
Via www.e-parapheurs.com

Signé électroniquement
Par Stéphan DE FAY
Le 29/10/2021 à 17h06
via www.e-parapheurs.com



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques

Le 21/10/2021

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

adresse :

Le Directeur de la DNID

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice cédex

téléphone : 01 45 11 63 17

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

GRAND PARIS AMENAGEMENT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lionel BORDE

Courriel : lionel.borde@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 71 60 73 18

Réf DS:6415520

Réf OSE 2021-94078-78154

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Maisons

Adresse du bien :

Voir tableau

Propriétaire :

Syndicat d'Action Foncière 94

Valeur :

845 205,64 €

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M. Six Sébastien

2 - DATE

de consultation :19/10/2021

de délai négocié :19/10/2021

de visite :sans objet

de dossier en état :19/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE- CONTEXTE – PRIX NEGOCIE

Dans le cadre du rachat des 4 parcelles acquises par le SAF 94 en anticipation de l'intervention de l'EPA ORSA prévu à la convention de financement de l'opération, il est demandé d'intégrer à l'évaluation l'ensemble des frais associés aux acquisitions (frais d'acte, rémunération, sécurisation, gardiennage, etc.).

Suite à un premier avis référencé 2021-94078-68696 du 17/09/2021 portant sur le prix de revient de l'ensemble des parcelles SAF94 que l'EPA doit racheter, une modification a du être apportée concernant le compte de gestion (frais d'assurance), nécessitant une mise à jour de l'évaluation initiale. Le compte de cession reste de son coté inchangé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Opération de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Zone inondable jouxtant l'Yerres

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-Saint-Georges	AR 78	82 Chemin des Pêcheurs	332 m ²	Maison
Villeneuve-Saint-Georges	AR 86	74 Chemin des Pêcheurs	380 m ²	Maison
Villeneuve-Saint-Georges	AR 265	19 Rue du Blandin	305 m ²	Maison
Villeneuve-Saint-Georges	AR 257	1 Rue du Blandin	710 m ²	Maison
TOTAL			1 727 m ²	

4.4. Descriptif

La demande du consultant porte sur le rachat d'un ensemble de 4 parcelles bâties acquises en portage par le SAF 94 dans le cadre de l'Opération de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges .

Cette opération s'inscrit en anticipation de l'intervention de l'EPA ORSA prévue à la convention de financement de l'opération.

Ces biens sont vendus au prix de revient correspondant au prix d'acquisition initial par le SAF 94 augmentés des frais de portage et de gestion (gardiennage, sécurisation, enlèvement de déchets) selon le tableau ci-dessous, représentant un montant total de 845 205,64 €.

	82 CdP (AR78)	74 CdP (AR86)	1 RB (AR257)	19 RB (AR265)	TOTAL
Montant acquisition	98 000,00 €	220 000,00 €	300 000,00 €	160 000,00 €	778 000,00 €
<i>frais notaire</i>	3 019,78 €	3 423,60 €	4 343,65 €	4 975,36 €	15 762,39 €
<i>rémunération SAF</i>	3 030,59 €	6 702,71 €	9 130,31 €	4 949,26 €	23 812,87 €
GESTION	6 701,87 €	7 389,94 €	9 710,76 €	3 827,81 €	27 630,38 €
<i>Gardiennage</i>	0,00 €	1 875,18 €	489,13 €	0,00 €	2 364,31 €
<i>Sécurisation</i>	3 724,80 €	5 402,40 €	4 664,00 €	3 773,00 €	17 564,20 €
<i>déchet</i>	2 904,00 €	0,00 €	4 393,20 €	0,00 €	7 297,20 €
<i>Assurance</i>	73,07 €	112,36 €	164,43 €	54,81 €	404,67 €
TOTAL	110 752,24 €	237 516,25 €	323 184,72 €	173 752,43 €	845 205,64 €

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Libres d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UC du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Georges

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

GPA rachète les biens en l'état. Le caractère très récent des acquisitions permet de valider le prix de revient constitué du prix d'acquisition par le SAF 94, majoré des frais de portage.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

sans objet compte tenu de la demande

8.1.2.Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Le prix de revient constitué par le prix d'acquisition d'un montant de 778 000 €, auquel s'ajoutent des frais de notaire à hauteur de 15 762,39 €, et des frais de portage de 51 443,25 € est validé pour un montant total de 845 205,64 € H.T.

En conséquence, l'acquisition au prix de 845 205,64 € H.T n'appelle pas d'observation et peut être acceptée.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,
la cheffe de brigade



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.