



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2630

Villeneuve-Saint-Georges
Convention de portage foncier avec le SAF 94 pour
l'acquisition du bien sis 160 Chemin des pêcheurs, en
phase 2 du projet de renaturation des berges de l'Yerres

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. Pecqueux	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. Bénêteau	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

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.

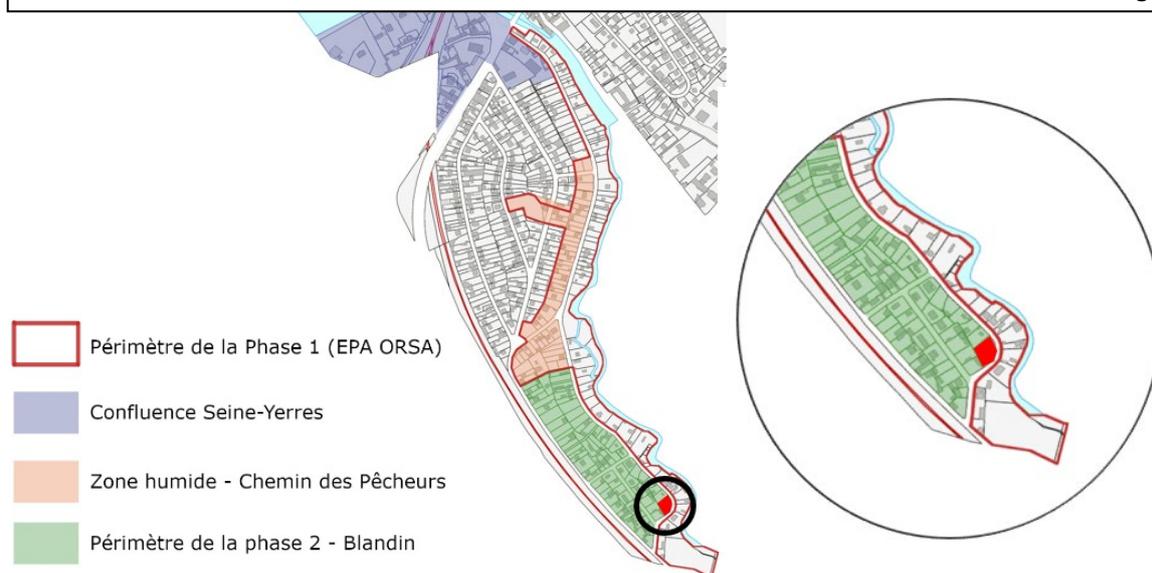
La Ville a engagé ce projet conjointement avec le Département du Val-de-Marne, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) et le Syndicat mixte pour la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE), et depuis le 1^{er} janvier 2018, le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre. Suite aux inondations de 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 198 situé 160 Chemin des Pêcheurs 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 198, situé au 160 Chemin des Pêcheurs 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.

Sur avis favorable du conseil municipal de la commune de Villeneuve-Saint-Georges en date du 18 novembre 2021 concernant l'acquisition du 160 Chemin des Pêcheurs et sa convention de portage foncier et au regard de ces éléments, 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'avis de la commission permanente ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et agréant ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-4524 du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) et permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion 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 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 l'avis de France Domaine en date du 25 février 2020 et sa prorogation en date du 2 juillet 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 160 Chemin des Pêcheurs 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 198, sis 160 Chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges, ayant permis de fixer à 230 000 € le prix d'acquisition dudit bien ;

Considérant la contribution qu'apporte l'acquisition du bien sis 160 Chemin des Pêcheurs 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'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne est devenue effective en mai 2019 ;

Sur avis favorable du conseil municipal de la commune de Villeneuve-Saint-Georges en date du 18 novembre 2021 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Approuve l'acquisition par le SAF 94 du bien sis 160 Chemin des Pêcheurs, cadastré AR 198, à Villeneuve-Saint-Georges pour un montant de 230 000 €.
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 (23 000 €).
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,
 - Madame la Présidente 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 93



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

Michel LEBRETE

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

OP

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/sa Président/e, Mxxxxxx XXXXXXXXXXXX, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du XX xxxxxxxxxxx 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 **28 septembre 2021**,

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations, du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du **09 novembre 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **XX xxxxxxxx 2021**.

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 de ce bien, soit le **terrain bâti sis 160 chemin des Pêcheurs**, parcelle cadastrée section **AR n° 198** d'une superficie de **720 m²**, s'effectue pour une valeur de **230 000 €**.

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 **23 000 €**.

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
Lx Présidentx,
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX