

COMITE SYNDICAL

Séance n° 3 du 29 juin 2022

COMPTE RENDU DES SEANCES DU COMITE SYNDICAL DU 24 mars 2022

Séance n° 1

L'an deux mille vingt –deux, le 24 mars, à dix heures, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 2121-17, le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué par son Président le 17 mars 2022, s'est réuni suite, au défaut de quorum constaté lors de la réunion du 17 mars 2022, à l'Hôtel du Département sis à Créteil sous la présidence de Monsieur Jacques Alain BENISTI, Président.

En présence des membres suivants :

AGGOUNE Fatiha	DUCELLIER Nicolas	LAFON Gilles
BEDU Vincent (1)	FAURE Dominique	PATOUX Sabine
BENISTI Jacques Alain	FAURE SOULET Jean-Paul	TAUPIN Laurent
DAUVERGNE Gilles	FOSSOYEUX Dominique	TIMERA Hawa
DUBUS Philippe	HANNI Vanessa	

Les membres suivants, excusés, ayant donné pouvoir :

Madame / Monsieur	Représentés par
AUBERT Daniel	PATOUX Sabine
CHAZOTTES Jean-François	TIMERA Hawa
DE COMARMOND Hélène	DUCELLIER Nicolas
DOUSSET Didier	BENISTI Jacques Alain
LECLERC-BRUANT Marie	TAUPIN Laurent
OZTORUN Denis	LAFON Gilles
THOREAU Yves	HANNI Vanessa
VEDIE Arnaud	BEDU Vincent

(1) Représente la ville de Santeny et le territoire GPSEA

Lesquels membres présents, forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en conformité avec l'article L 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le président ayant ouvert la séance, Madame Sabine PATOUX a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance n°1.

L'ordre du jour

1) Compte-rendu de la séance du 1^{er} décembre 2021

Le compte-rendu de la séance du Comité Syndical du 1^{er} décembre 2021 est adopté à l'unanimité.

2) Bilan d'activité 2021

Délibération 2022-1 C

90 périmètres d'intervention sont actuellement sous convention foncière (CEAF/CAF ou CPF pour le diffus).

En 2021 la hausse des acquisitions a pour corolaire un volume financier en baisse par rapport à l'exercice précédent. Dans ce cadre le SAF94 est intervenu pour le compte de 10 adhérents.

De nombreuses cessions ont dû être reportées et des portages arrivés à échéance ont été prorogés, faute de sortie opérationnelle en 2021. Ainsi, seules 3 cessions ont été réalisées, pour 3 de nos adhérents.

Le Comité Syndical donne acte au bilan d'activité de l'exercice présenté.

3) Le compte de gestion et le compte administratif de l'exercice 2021

- Délibération 2022-2 C
- Délibération 2022-3 C

En section d'investissement, les dépenses réelles totales de 35 326 533 € comptent 22 082 430 € d'immobilisations et 13 243 958 € de remboursement d'emprunts et dette assimilées. Les recettes de la section, d'un montant total de 27 065 532,71 €, comptent 3 290 570 € de cessions d'actifs, 21 636 787 € d'emprunts réalisés.

La section est clôturée avec un solde déficitaire de 8 356 000 €. Ce déficit s'explique par des recettes non réalisées en raison du report de cessions à la demande de plusieurs villes.

En section de fonctionnement, les dépenses réelles totales de 3 043 449 € demeurent dans les mêmes proportions que les trois derniers exercices. Les recettes réelles de 5 844 497 € intègrent le produit des cessions (3 195 570 €), et le produit exceptionnel de 253 694€, constitué de la perception de pénalités sur cessions et des recettes locatives à hauteur de 1 316 496 €

La section de fonctionnement est clôturée avec un résultat négatif de 496 358 €

Après en avoir débattu, cette délibération est adoptée à l'unanimité

4) Débat d'Orientations Budgétaires 2022

- Délibération 2021-4 C

Le rapport à l'appui du débat sur les orientations budgétaires 2021 retient les points suivants :

- Les éléments marquants de l'activité des années 2018 à 2021

Le déficit notable de l'exercice 2021 ne fragilise pas outre mesure la bonne santé économique du Saf94 parce que les 3 exercices précédents ont été marqués par des excédents sur la section investissement : 6,6 M€ en 2018, 3,8 M€ en 2019, 3,6 M€ en 2020. Cependant le SAF94 alerte ses adhérents sur la nécessité de respecter les temps de portage fixés dans les conventions et l'obligation de vendre les biens pour déstocker régulièrement l'actif avec en corollaire la réalisation des produits nécessaires aux équilibres budgétaires.

- Projection sur les 3 ans à venir de 2023 à 2025

Un travail de prospective sur les années à venir tentant de projeter sur les exercices 2023,24 et 25 les actions d'acquisitions et de cessions est en cours d'élaboration. Le résultat sera présenté à l'assemblée en fin d'année.

- La situation de la dette

A ce jour, le Crédit Agricole se positionne comme notre premier partenaire avec 34,41 % du volume d'emprunts en cours. La reprise des partenariats avec la banque Arkéa, ouvre de nouvelles perspectives au syndicat.

- Les projets 2022, des pistes pour l'avenir

Les acquisitions 2022 sont parties sur un rythme très élevé, avec pour rappel 17 villes engagées sur des opérations d'acquisitions. Cette poussée forte de l'activité conduira à une nouvelle année de progression des dépenses d'où des prévisions budgétaires qu'il sera difficile de contenir en dessous des 20 M€ d'acquisition.

Pour équilibrer ces dépenses et ne pas connaître un déficit une 2^{ème} année consécutive, il est impératif de vendre nos biens en fin ou dépassement de portage dans les mêmes proportions financières. Les prévisions de déstockage 2022 et l'aboutissement des cessions prévues en 2021 (reportées pour certaines d'une année) devraient nous permettre de tenir largement cet objectif d'équilibre.

Si ce problème de compétence se pose pour que le SAF94 soutiennent financièrement la réalisation de logements sociaux, en contrepartie, il n'y aurait pas d'opposition à soutenir la construction de certains équipements publics, subventions qui ne rentrent pas en conflit avec les règles nationales ou européennes.

Dans ses perspectives, le Saf94 dans le cadre de sa mission de portage foncier pour ses adhérents pourrait également devenir un OFS permettant aux communes de mettre en œuvre des projets de BRS.

S'agissant des interrogations émises quant aux prévisions de sortie et aux acquisitions réalisées, il est souligné qu'il est difficile de refuser de réaliser des opérations d'acquisition pour le compte de collectivités dont certains des portages ont été prorogés, notamment pour cause de contentieux. Le Président précise qu'il s'est inscrit dans une démarche avec le Président du tribunal administratif afin de réduire le délai de jugement des contentieux.

S'agissant de la perspective que le SAF94 devienne un OFS, l'assemblée souligne que l'avantage pour le SAF94 d'être un OFS est d'inciter ses adhérents à lancer leurs projets d'autant que l'action du SAF94 débiterait à l'acquisition du foncier pour se poursuivre pendant la location des familles. Un certain nombre de banques sont disposées à accompagner les projets. Le Président souligne que c'est un outil complémentaire à nos opérations de portage.

S'agissant de l'augmentation de la rémunération du SAF94 (passant de 3 à 4%) l'assemblée la soutient et souligne cependant qu'elle est discutable s'il s'agit d'une dépense de fonctionnement pour les adhérents. Ce qui ne devrait pas être le cas car les biens pour rappel sont destinés à être revendus aux opérateurs fonciers. De plus cette recette directement liée au travail du syndicat n'a pas été modifiée depuis sa création en 1996.

Au terme de ce débat, le Comité Syndical donne acte au rapport sur les orientations telles que présentées et retient ces orientations pour l'exercice 2022.

Fin de la première séance à 11h30

Séance n° 2

L'an deux mille vingt-deux, le 24 mars, à onze heures trente, en application - des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 2121-17, le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué par son Président le 17 mars 2022, s'est réuni suite, au défaut de quorum constaté lors de la réunion du 17 mars 2022, à l'Hôtel du Département sis à Créteil sous la présidence de Monsieur Jacques Alain BENISTI, Président.

En présence des membres suivants :

AGGOUNE Fatiha	DUCELLIER Nicolas	LAFON Gilles
BEDU Vincent (1)	FAURE Dominique	PATOUX Sabine
BENISTI Jacques Alain	FAURE SOULET Jean-Paul	TAUPIN Laurent
DAUVERGNE Gilles	FOSSOYEUX Dominique	TIMERA Hawa
DUBUS Philippe	HANNI Vanessa	

Les membres suivants, excusés, ayant donné pouvoir :

Madame / Monsieur	Représentés par
AUBERT Daniel	PATOUX Sabine
CHAZOTTES Jean-François	TUMERA Hawa
DE COMARMOND Hélène	DUCELLIER Nicolas
DOUSSET Didier	BENISTI Jacques Alain
LECLERC-BRUANT Marie	TAUPIN Laurent
OZTORUN Denis	LAFON Gilles
THOREAU Yves	HANNI Vanessa
VEDIE Arnaud	BEDU Vincent

(1) Représente la ville de Santeny et le territoire GPSEA

Lesquels membres présents, forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en conformité avec l'article L 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le président ayant ouvert la séance, Madame Sabine PATOUX a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance n°2.

L'ordre du jour

5) Adoption du budget primitif de l'exercice 2022

➤ Délibération 2022-5 C

Sur un budget total de 40,67 M € en investissement :

- 25,53 M € sont affectés à l'acquisition du patrimoine foncier, chapitre 21.
- 13,05 M € au titre du remboursement de la dette, chapitre 16, sont inscrits pour les emprunts arrivant à échéance dans le courant de l'année.

Les recettes d'un total identique comptent :

- Les cessions, chapitre 024, pour un volume de 21,26 M€,
- Les emprunts pour les acquisitions, chapitre 16, souscrits pour 17,67 M€.

La section de fonctionnement s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 3 966 250,00 €.

En dépenses,

- les charges à caractère général (chapitre 011), sont calculées à hauteur de 2,09 M €,
- les dépenses de personnel (chapitre 012) de l'exercice sont de 795 400 €
- les charges financières sont estimées à 533 000 €.

Les recettes comptent :

- le remboursement des charges d'intérêts et des taxes locales dont le SAF94 fait l'avance, soit 1,4 M € au chapitre 70.
- les revenus issus des locations à titre précaire (chapitre 75), 1,28 M €,
- la rémunération du SAF94 (chapitre 76), 656 000 €, résultant des cessions,
- le recouvrement de pénalités dues au non-respect des délais de paiements tels que mentionnés dans les actes de cessions concernés, 809 300 €.

Après en avoir débattu, cette délibération est adoptée à l'unanimité.

6) Institution du télétravail

➤ Délibération 2022-6 C

La mise en place du télétravail vise à réduire l'empreinte écologique, adapter l'exercice des missions, favoriser le maintien dans l'emploi ou le retour dans l'emploi, concilier vie privée et vie professionnelle. L'ensemble des modalités de mise en œuvre du télétravail sont présentées dans un règlement à l'appui de la délibération présentée à l'assemblée.

Après en avoir débattu, cette délibération est adoptée à l'unanimité.

La séance est levée à 12 h00