

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 06 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 mars, à 14H38, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 27 février 2025, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Madame PATOUX et Monsieur DUCCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Madame LEYDIER était représentée par Monsieur DUCCELLIER, Messieurs CHAZOTTES, DUVAUDIER et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 27 février 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Monsieur DUCCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

**Délibération B-2025-08** : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de trois biens immobiliers composés des lots de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup> :

- n° 7 (local commercial d'une surface utile d'environ 18 m<sup>2</sup>), n° 3, 4 et 5 (3 caves),
- n° 11 (appartement d'environ 30 m<sup>2</sup>) et n° 1 (cave),
- n° 8 (appartement d'environ 21 m<sup>2</sup>),

au prix total conventionnel de 307 929,70 €, dont 11 843,45 € de rémunération du SAF 94.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	3
Représentés	:	2
Votants	:	5
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	5
Ont voté contre	:	0

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
(SAF 94)**

**DELIBERATION N° B-2025-08  
AU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 06 mars 2025**

**OBJET : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de trois biens immobiliers composés des lots de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup> :**

**- n° 7 (local commercial d'une surface utile d'environ 18 m<sup>2</sup>), n° 3, 4 et 5 (3 caves),**

**- n° 11 (appartement d'environ 30 m<sup>2</sup>) et n° 1 (cave),**

**- n° 8 (appartement d'environ 21 m<sup>2</sup>),**

**au prix total conventionnel de 307 929,70 €, dont 11 843,45 € de rémunération du SAF 94.**

**LE BUREAU SYNDICAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.300-5,

**Vu** les arrêtés préfectoraux n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, n° 2004/4535 en date du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF 94, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du SAF 94 et n° 2022/04564 en date du 16 décembre 2022,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses modalités de gestion patrimoniale,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

**Vu** l'arrêté du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 13 février 2025 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2025,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 23 juin 2010 décidant la création du périmètre d'intervention foncière dénommé « PLACE LENINE » en vue de la réalisation d'une opération de construction mixte visant à renforcer l'attractivité du centre-ville et approuvant la convention d'études et d'action foncière,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 du 24 juin 2010, approuvant le principe de l'intervention du SAF 94 dans ce périmètre, incluant notamment la parcelle cadastrée section AX n° 21,

**Vu** la convention d'étude et d'action foncière signée en date du 13 juillet 2010 par la Ville et le SAF 94,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 25 mai 2011 décidant l'extension du périmètre d'intervention foncière « PLACE LENINE » et sollicitant le SAF 94 afin de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles inscrites dans le périmètre « PLACE LENINE » étendu,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du 14 juin 2011, approuvant le principe de l'intervention du SAF 94 dans le périmètre étendu « PLACE LENINE »,

**Vu** l'opération n° 378, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des lots n° 7 (local commercial d'une surface utile de 30,94 m<sup>2</sup>), n° 3, 4 et 5 (3 caves) de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup>, par acte de vente en date du 28 septembre 2011,

**Vu** la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 378, signée le 21 septembre 2011, modifiée par avenants n° 1 et n° 2, respectivement signés le 25 janvier 2019 et le 15 juillet 2019,

**Vu** l'opération n° 496, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire, dans le cadre d'une adjudication, des lots n° 11 (appartement d'environ 30 m<sup>2</sup>) et 1 (cave) de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup>, par acte de dépôt en date du 25 mars 2013,

**Vu** la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 496, signée le 7 mai 2015, modifiée par avenants n° 1 et n° 2, respectivement signés le 25 janvier 2019 et le 15 juillet 2019,

**Vu** l'opération n° 561, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire du lot n° 8 (appartement de 20,55 m<sup>2</sup>) de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup>, par acte de vente en date du 25 juin 2015,

**Vu** la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 561, signée le 7 mai 2015, modifiée par avenants n° 1 et n° 2, respectivement signés le 25 janvier 2019 et le 15 juillet 2019,

**Vu** la Convention d'Action Foncière et la Convention Globale de Portage Foncier signées le 07 novembre 2024, entre le SAF 94 et la Ville CHAMPIGNY-SUR-MARNE pour le périmètre renommé « ILOT CARNOT », concernant 10 opérations du SAF 94 et notamment les opérations n° 378, 496 et 561,

**Vu** le compte conventionnel de cession global relatif aux opérations du SAF 94 n° 378, 496, et 561, représentant un prix total de 307 929,70 €, dont 11 843,45 € de rémunération du SAF 94,

**Vu** le courrier de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 5 novembre 2024, adressé au SAF 94, confirmant son intérêt d'acquiescer lesdits biens,

**Vu** la lettre en réponse du SAF 94 en date du 4 décembre 2024, confirmant être favorable à la rétrocession desdits biens,

**Vu** l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 06 février 2025,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE du 05 février 2025, relative à l'acquisition desdits biens au prix du compte conventionnel de cession, soit 307 929,70 €,

**Considérant** que la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE s'est fixée comme objectifs de structurer et de renforcer l'attractivité et les fonctions de centralité de son cœur de Ville. Un des axes forts de ce projet est la réalisation sur l'îlot Carnot d'une halle gourmande associée à des espaces publics réaménagés.

**Considérant** que la programmation de cette halle (espace associant convivialité et proximité d'une vingtaine d'étals et de deux restaurants/brasseries) viendra renforcer l'armature commerciale du centre-ville en articulation avec le marché.

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2, avenue Carnot sur laquelle est édifié un ensemble immobilier, et dans lequel réside un occupant sans titre, est inscrite dans l'îlot Carnot.

**Considérant** l'article 10-3 de la Convention Globale de Portage Foncier du 07 novembre 2024 relatif à la liquidation du compte de gestion, qui précise notamment que le solde dudit compte de gestion pour l'ensemble des biens sera à apurer indépendamment des comptes de cession par la Commune qui 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,

**Considérant** que, par conséquent, il convient de céder ladite parcelle à la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

Sur le rapport n° B 2025 – 08 au Bureau Syndical.

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :** Approuve les comptes de cession annexés à la présente, présentés de façon globale et par opération.

**Article 2 :** Décide la cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de trois biens immobiliers composés des lots de la copropriété sise 2 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 21 d'une superficie de 69 m<sup>2</sup> :

- n° 7 (local commercial d'une surface utile de 30,94 m<sup>2</sup>), n° 3, 4 et 5 (3 caves),
- n° 11 (appartement d'environ 30 m<sup>2</sup>) et 1 (cave),
- n° 8 (appartement de 20,55 m<sup>2</sup>),

au prix total conventionnel de 307 929,70 €.

**Article 3 :** Dit que sera ajouté en sus du prix de vente, le montant du remboursement des taxes foncières payées par le SAF 94, liées aux opérations n° 378, 496 et 561, à actualiser à la signature de l'acte.

**Article 4 :** Dit qu'en sus du prix de vente, s'ajoutera également le montant nécessaire à l'apurement des comptes de gestion liés aux opérations n° 378, 496 et 561, à actualiser à la signature de l'acte.

**Article 5 :** Dit que le prix du bien tel que détaillé dans le compte annexé pourra être augmenté de la TVA en fonction de la fiscalité applicable.

**Article 6 :** Dit que la somme de 17 500 € correspondant au total des participations communales versées par la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE lors de l'acquisition des biens correspondant aux opérations n° 496 et 561, sera restituée à la Ville,

**Article 7 :** Habilité son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée, à parapher et revêtir de sa signature l'acte de vente à intervenir entre le SAF 94 et la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

**Article 8 :** une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet,

M. le Maire CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**



Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le 11/03/2025

ID : 094-259400984-20250306-B\_2025\_08-DE



CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT  
2 AVENUE CARNOT  
MONTANT DES CESSIONS - FIN DE PORTAGE SAF 94

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m <sup>2</sup>	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 378	2 Avenue Carnot	AX 21	30,94	Appartement	108 578,89 €	104 402,78 €	4 176,11 €
OP 496	2 Avenue Carnot	AX 21	30	Appartement	113 870,78 €	109 491,13 €	4 379,65 €
OP 561	2 Avenue Carnot	AX 21	20,55	Appartement	85 480,03 €	82 192,34 €	3 287,69 €
TOTAL PRIX DE CESSION					<b>307 929,70 €</b>	296 086,25 €	11 843,45 €

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m <sup>2</sup>	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 378	2 Avenue Carnot	AX 21	30,94	Appartement	0,00 €
OP 496	2 Avenue Carnot	AX 21	30	Appartement	9 500,00 €
OP 561	2 Avenue Carnot	AX 21	20,55	Appartement	8 000,00 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					<b>17 500,00 €</b>

COMPTE DE CESSION GLOBAL  
CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT  
2 Avenue Carnot  
OP 378, 496 et 561

Cadastre : AX 21  
Date première convention de portage : 02/02/2011

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	273 820,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	17 500,00 €
Frais d'actes et autre	22 266,25 €	Affectation fonds propres SAF	79 198,36 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	199 387,89 €
<b>TOTAL</b>	<b>296 086,25 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>296 086,25 €</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
		Valeur du Foncier	296 086,25 €
		Rémunération du SAF	11 843,45 €
		<b>total</b>	<b>307 929,70 €</b>
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>307 929,70 €</b>

**COMPTE DE CESSION**  
**CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT**  
2 Avenue Carnot  
OP 378

Cadastré : AX n°21 lots n°3, 4, 5 et 7 Superficie : 30,94 m²  
Acte d'Acquisition : 28/09/2011  
Date convention de portage : 21/10/2011  
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	98 820,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	5 582,78 €	Affectation fonds propres SAF	31 889,89 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	72 512,89 €
<b>TOTAL</b>	<b>104 402,78 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>104 402,78 €</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
		Valeur du Foncier	104 402,78 €
		Rémunération du SAF	4 176,11 €
		<b>total</b>	<b>108 578,89 €</b>
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>108 578,89 €</b>



**COMPTE DE CESSION**  
**CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT**  
2 Avenue Carnot  
OP 496

Cadastre : AX n°21 Lots n°1 et 11 Superficie : 30 m²  
Acte d'Acquisition : 25/03/2013  
Date convention de portage : 12/06/2013  
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	95 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	9 500,00 €
Frais d'actes et autre	14 491,13 €	Affectation fonds propres SAF	31 116,13 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	68 875,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>109 491,13 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>109 491,13 €</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
		Valeur du Foncier	109 491,13 €
		Rémunération du SAF	4 379,65 €
		<b>total</b>	<b>113 870,78 €</b>
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>113 870,78 €</b>

**COMPTE DE CESSION**  
**CHAMPIGNY SUR MARNE - PLACE LENINE - ILOT CARNOT**  
2 Avenue Carnot  
OP 561

Cadastre : AX n°21 Lot n°8 Superficie : 20,55 m<sup>2</sup>  
Acte d'Acquisition : 25/06/2015  
Date convention de portage : 07/05/2015  
Extinction le : 26/10/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	80 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	8 000,00 €
Frais d'actes et autre	2 192,34 €	Affectation fonds propres SAF	16 192,34 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	58 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>82 192,34 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>82 192,34 €</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
		Valeur du Foncier	82 192,34 €
		Rémunération du SAF	3 287,69 €
		<b>total</b>	<b>85 480,03 €</b>
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>85 480,03 €</b>

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le 11/03/2025



ID : 094-259400984-20250306-B\_2025\_08-DE