

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 DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Madame LEYDIER était représentée par Monsieur DUCELLIER, 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 DUCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2025-09 : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de la parcelle de terrain bâti cadastrée section AX n° 23 d'une superficie de 132 m², sise 4 Avenue Carnot, au prix conventionnel de 494 731,92 €, dont 19 028,15 € 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-2025-09
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT » de la parcelle de terrain bâtie cadastrée section AX n° 23 d'une superficie de 132 m², sise 4 Avenue Carnot, au prix conventionnel de 494 731,92 €, dont 19 028,15 € de rémunération du SAF 94.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241.1,

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 nouvelles 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 les parcelles objet,

Vu la convention d'étude et d'action foncières 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° 393, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de trois propriétés sises 2/4 quai Victor Hugo et 4, avenue Carnot, parcelles cadastrées section AX n° 18 (237 m²), AX n° 20 (403 m²) et AX n° 23 (132 m²), par acte de vente en date du 02 février 2011,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 393, signée les 24 juin et 13 juillet 2010,

Vu que par acte de vente en date du 16 janvier 2018, le SAF 94 a cédé à EXPANSIEL Promotion les parcelles AX n° 18 et 20, et ne porte donc plus, depuis cette date, que la parcelle AX n° 23 (opération n° 393p),

Vu les avenants n° 1 et n° 2 à la convention de portage foncier liée à l'opération n° 393p, respectivement signés le 25 janvier et 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 l'opération n° 393p,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 393p, représentant un prix total de 494 731,92 €, dont 19 028,15 € de rémunération du SAF 94,

Vu le courrier de la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 05 novembre 2024, confirmant notamment au SAF 94 son intérêt d'acquérir la parcelle AX n° 23,

Vu la lettre en réponse du SAF 94 en date du 4 décembre 2024, confirmant être favorable à la rétrocession dudit bien,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 22 janvier 2025,

Vu le Règlement d'Intervention du SAF 94, modifié en dernier lieu par délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020, rendu exécutoire le 19 juin 2020, et notamment ses articles 5 et 5.1 relatifs à la cession des biens et à la définition du prix de cession d'un bien,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE du 05 février 2024, relative à l'acquisition de la parcelle sise 4 avenue Carnot cadastrée section AX n° 23 d'une superficie totale de 132 m², au prix du compte conventionnel de cession de 494 731,92 €.

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° 23 sise 4, avenue Carnot sur laquelle est édifié un ensemble immobilier, 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 l'avis du Domaine sur la valeur vénale du bien a été établis le 22 janvier 2025 à hauteur de 680.000 € HT-HD, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

Considérant toutefois que l'article 5.1 du règlement d'Intervention du SAF 94, encadre les modalités de définition du prix de cession dudit bien,

Considérant que ledit bien a été acquis par le SAF 94, à la demande de la Commune de Champigny-sur-Marne dans le cadre de la réalisation d'un équipement public d'intérêt général,

Considérant que, par conséquent, il convient de céder ladite parcelle à la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE au prix conventionné de 494.731,92 €.

Sur le rapport n° B 2025 – 09 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve le compte de cession annexé à la présente.

Article 2 : Décide la cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de la parcelle cadastrée section AX n° 23 d'une superficie de 132 m², sise 4 Avenue Carnot, au prix conventionnel de 494 731,92 €, dont 19 028,15 € de rémunération du SAF 94.

Article 3 : Dit que sera ajouté, en sus du prix de vente, le montant du remboursement des taxes foncières payées par le SAF 94, lié à l'opération n° 393p, 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 lié à l'opération n° 393p, 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 : 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 7 : une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet,

M. le Maire CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**





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

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m ²	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 393p	4 Avenue Carnot	AX 23	132	Terrain bâti	494 731,92 €	475 703,77 €	19 028,15 €
TOTAL PRIX DE CESSION					494 731,92 €	475 703,77 €	19 028,15 €

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m ²	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 393p	4 Avenue Carnot	AX 23	132	Terrain bâti	0,00 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					0,00 €

COMPTE DE CESSION GLOBAL
PLACE LENINE - ILOT CARNOT
4 Avenue Carnot
OP 393p

Cadastre : AX 23 Superficie : 132 m²
Acte d'Acquisition : 02/02/2011
Date convention de portage : 17/12/2010
Extinction le : 26/10/2018 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	470 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente /	0,00 €
Frais d'actes et autre	5 703,77 €	Affectation fonds propres SAF	134 953,77 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	340 750,00 €
TOTAL	475 703,77 €	TOTAL	475 703,77 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	475 703,77 €
		Rémunération du SAF	19 028,15 €
		total	494 731,92 €
		Total à régler au SAF	494 731,92 €