

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-2025-10 : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de quatre biens immobiliers composés des lots de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m² :

- n° 16 (appartement de 48,20 m²) et n° 7 (cave),

- n° 11 (appartement de 46,11 m²) et n° 2 (cave),

- n° 9 (appartement de 43,46 m²) et n° 5 (cave),

- n° 10 (appartement de 43,22 m²) et n° 3 (cave),

au prix total conventionnel de 676 534,50 €, dont 26 020,56 € 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-2025-10
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « ÎLOT CARNOT », de quatre biens immobiliers composés des lots de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m² :

- n° 16 (appartement de 48,20 m²) et n° 7 (cave),

- n° 11 (appartement de 46,11 m²) et n° 2 (cave),

- n° 9 (appartement de 43,46 m²) et n° 5 (cave),

- n° 10 (appartement de 43,22 m²) et n° 3 (cave),

au prix total conventionnel de 676 534,50 €, dont 26 020,56 € 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° 27,

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° 382, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des lots n° 16 (appartement de 48,20 m²) et n° 7 (cave) de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m², par acte de vente en date du 16 décembre 2010,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 382, signée le 17 mars 2011, modifiée par avenants n° 1 et n° 2, respectivement signés le 25 janvier 2019 et le 15 juillet 2019,

Vu l'opération n° 425, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des lots n° 11 (appartement de 46,11 m²) et n° 2 (cave) de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m², par acte de vente en date du 1^{er} décembre 2011,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 425, signée le 05 décembre 2011, modifiée par avenants n° 1 et n° 2, respectivement signés le 25 janvier 2019 et le 15 juillet 2019,

Vu l'opération n° 640, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des lots n° 9 (appartement de 43,46 m²) et n° 5 (cave) de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m², par acte de vente en date des 23 juin et 10 juillet 2017,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 640, 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° 652, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des lots n° 10 (appartement de 43,22 m²) et n° 3 (cave) de la copropriété sise 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m², par acte de vente en date du 16 janvier 2018,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 652, signée le 15 décembre 2017, 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 « ÎLOT CARNOT », concernant 10 opérations du SAF 94 et notamment les opérations n° 382, 425, 640 et 652,

Vu le compte conventionnel de cession global relatif aux opérations du SAF 94 n° 382, 425, 640 et 652, représentant un prix total de 676 534,50 €, dont 26 020,56 € 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'acquérir 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 27 janvier 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 676 534,50 €,

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° 27 sise 10, 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 – 10 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 10 avenue Carnot, parcelle cadastrée section AX n° 27 d'une superficie de 181 m² :

- n° 16 (appartement de 48,20 m²) et n° 7 (cave),
 - n° 11 (appartement de 46,11 m²) et n° 2 (cave),
 - n° 9 (appartement de 43,46 m²) et n° 5 (cave),
 - n° 10 (appartement de 43,22 m²) et n° 3 (cave),
- au prix total conventionnel de 676 534,50 €.

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° 382, 425, 640 et 652, 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° 382, 425, 640 et 652, 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 28 250 € correspondant au total des participations communales versées par la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE lors de l'acquisition des biens correspondant aux opérations n° 640 et 652, 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_10-DE



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

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 382	10 Avenue Carnot	AX 27	48,2	Appartement	190 443,42 €	183 118,67 €	7 324,75 €
OP 425	10 Avenue Carnot	AX 27	46,11	Appartement	185 666,57 €	178 525,55 €	7 141,02 €
OP 640	10 Avenue Carnot	AX 27	43,46	Appartement	146 452,55 €	140 819,76 €	5 632,79 €
OP 652	10 Avenue Carnot	AX 27	43,22	Appartement	153 971,96 €	148 049,96 €	5 922,00 €
TOTAL PRIX DE CESSION					676 534,50 €	650 513,94 €	26 020,56 €

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 382	10 Avenue Carnot	AX 27	48,2	Appartement	0,00 €
OP 425	10 Avenue Carnot	AX 27	46,11	Appartement	0,00 €
OP 640	10 Avenue Carnot	AX 27	43,46	Appartement	13 750,00 €
OP 652	10 Avenue Carnot	AX 27	43,22	Appartement	14 500,00 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					28 250,00 €

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_10-DE



COMPTE DE CESSION GLOBAL
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 382, 425, 640 et 652

Cadastre : AX 27 lots 7, 16, 2, 11, 5, 9, 3 et 10 Superficie totale : 181 m²
Date première convention de portage : 16/12/2010
Extinction dernière convention de portage le : 26/08/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 28/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	637 700,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	28 250,00 €
Frais d'actes et autre	12 813,94 €	Affectation fonds propres SAF	392 193,94 €
		Montant de l'emprunt	230 070,00 €
TOTAL	650 513,94 €	TOTAL	650 513,94 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	650 513,94 €
		Rémunération du SAF	26 020,56 €
		total	676 534,50 €
		Total à régler au SAF	676 534,50 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
 10 Avenue Carnot
 OP 382

Cadastre : AX 27 lots n° 7 et 16 Superficie : 48,20 m²
 Acte d'Acquisition : 16/12/2010
 Date convention de portage : 17/03/2011
 Extinction le : 26/08/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 28/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	180 000,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	3 118,67 €	Affectation fonds propres SAF	52 618,67 €
		Montant de l'emprunt	130 500,00 €
TOTAL	183 118,67 €	TOTAL	183 118,67 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	183 118,67 €
		Rémunération du SAF	7 324,75 €
		total	190 443,42 €
		Total à régler au SAF	190 443,42 €

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_10-DE



COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 425

Cadastre : AX 27 lots n° 2 et 11 Superficie : 46,11 m²
Acte d'Acquisition : 11/12/2011
Date convention de portage : 05/12/2011
Extinction le : 26/08/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 28/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	175 200,00 €	Participation de la commune	0,00 €
Frais d'actes et autre	3 325,55 €	Affectation fonds propres SAF	178 525,55 €
		Montant de l'emprunt	0,00 €
TOTAL	178 525,55 €	TOTAL	178 525,55 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	178 525,55 €
		Rémunération du SAF	7 141,02 €
		total	185 666,57 €
		Total à régler au SAF	185 666,57 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
10 Avenue Carnot
OP 640

Cadastre : AX 27 lots n° 5 et 9 Superficie : 43,46 m²
Acte d'Acquisition : 23/06/2017
Date convention de portage : 01/06/2017
Extinction le : 26/08/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 28/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	137 500,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	13 750,00 €
Frais d'actes et autre	3 319,76 €	Affectation fonds propres SAF	27 499,76 €
		Montant de l'emprunt	99 570,00 €
TOTAL	140 819,76 €	TOTAL	140 819,76 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	140 819,76 €
		Rémunération du SAF	5 632,79 €
		total	146 452,55 €
		Total à régler au SAF	146 452,55 €

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - PLACE LENINE - ÎLOT CARNOT
 10 Avenue Carnot
 OP 652

Cadastre : AX 27 lots n° 3 et 10 Superficie : 43,22 m²
 Acte d'Acquisition : 16/01/2018
 Date convention de portage : 15/12/2017
 Extinction le : 26/08/2020 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 28/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	145 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	14 500,00 €
Frais d'actes et autre	3 049,96 €	Affectation fonds propres SAF	133 549,96 €
		Montant de l'emprunt	0,00 €
TOTAL	148 049,96 €	TOTAL	148 049,96 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	148 049,96 €
		Rémunération du SAF	5 922,00 €
		total	153 971,96 €
		Total à régler au SAF	153 971,96 €