

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-2025-12 : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « GARE DU CENTRE / STALINGRAD II », des parcelles de terrain nu cadastrées section AC n° 41 (337 m²) et AC n° 39 (92 m²) d'une superficie de 429 m², sises 63 Boulevard Stalingrad au prix conventionnel de 146 855,83 €, dont 5 648,30 € 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-2025-12
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « GARE DU CENTRE/STALINGRAD II », des parcelles de terrain nu cadastrées section AC n° 41 (337 m²) et AC n° 39 (92 m²) d'une superficie de 429 m², sises 63 Boulevard Stalingrad au prix conventionnel de 146 855,83 €, dont 5 648,30 € 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 commune de Champigny-sur-Marne en date du 14 novembre 2012, décidant la création du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « GARE DU CENTRE/STALINGRAD » en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes et de l'élargissement de la rue du Cimetière et sollicitant l'intervention du SAF 94 pour l'acquisition et le portage foncier des parcelles inscrites dans ledit périmètre,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 du 11 décembre 2012, approuvant le principe de l'intervention du SAF 94 dans le périmètre « GARE DU CENTRE/STALINGRAD », incluant notamment les parcelles cadastrées section AC n° 39 et 41,

Vu l'opération n° 524, par laquelle le SAF 94 s'est rendu des parcelles de terrain nu cadastrées section AC n° 41 (337 m²) et AC n° 39 (92 m²) d'une superficie de 429 m², sises 63 Boulevard Stalingrad par acte de vente en date du 27 novembre 2013,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 524, signée le 28 octobre 2013, modifiée par avenant n° 1, signé le 17 octobre 2016,

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 « GARE DU CENTRE/STALINGRAD II », concernant 4 opérations du SAF 94 et notamment l'opération n° 524,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 524, représentant un prix de 146 855,83 €, dont 5 648,30 € de rémunération du SAF 94,

Vu le courrier de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 12 novembre 2024, adressé au SAF 94, confirmant son intérêt d'acquérir ledit bien,

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 13 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 2025, relative à l'acquisition dudit bien au prix du compte conventionnel de cession, soit 146 855,83 €, dont 5 648,30 € de rémunération du SAF 94.

Considérant que ce secteur, situé le long du boulevard de Stalingrad restructuré, offre un potentiel de mutabilité, de densification et de requalification paysagère qui a fait l'objet d'une étude urbaine dans le cadre du Grand Paris Express et du Contrat de Développement Territorial des boucles de la Marne qui fixe les objectifs d'aménagement autour des futures gares du Grand Paris Express,

Considérant l'objectif poursuivi par la ville, de développement d'un programme immobilier et de l'élargissement de la rue du cimetière, permettant la circulation des bus pour desservir la future Gare du Grand Paris Express,

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 établi le 13 janvier 2025 à hauteur de 193.050 € 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 par conséquent, il convient de céder lesdites parcelles à la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE au prix conventionné de 146 855,83 €.

Sur le rapport n° B 2025 – 12 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 « GARE DU CENTRE/STALINGRAD II », des parcelles de terrain nu cadastrées section AC n° 41 (337 m²) et AC n° 39 (92 m²) d'une superficie de 429 m², sises 63 Boulevard Stalingrad au prix conventionnel de 146 855,83 €, dont 5 648,30 € 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° 524, 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° 524, 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 13 942,50 € correspondant à la participation communale versée par la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE lors de l'acquisition du bien correspondant à l'opération n° 524 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**



The image shows a circular stamp with the text "République Française", "SAF 94", and "Département de la Vallée de la Marne". A large, stylized blue ink signature is written over the stamp.

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_12-DE



CHAMPIGNY SUR MARNE - GARE DU CENTRE / STALINGRAD II
63 Boulevard Stalingrad
MONTANT DES CESSIONS - FIN DE PORTAGE SAF 94

Comptes du 11/12/2024

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie terrain	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 524	63 Boulevard Stalingrad	AC 41 et 39	429	Terrain nu	146 855,83 €	141 207,53 €	5 648,30 €
Extinction le : 03/04/					TOTAL PRIX DE CESSION	146 855,83 €	5 648,30 €

Comptes du 04/02/2025

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie terrain	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 524	63 Boulevard Stalingrad	AC 41 et 39	429	Terrain nu	13 942,50 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					13 942,50 €

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_12-DE



COMPTE DE CESSION GLOBAL
GARE DU CENTRE / STALINGRAD II
63 Boulevard Stalingrad
OP 524

Cadastre : AC 41 et 39 Superficie totale : 429 m²
Acte d'Acquisition : 26/11/2013
Date convention de portage : 28/10/2013
Extinction le : 03/04/2021 (Nouvelle CPF en cours de signature)

Comptes du 04/02/2025

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	139 425,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	13 942,50 €
Frais d'actes et autre	1 782,53 €	Affectation fonds propres SAF	26 182,03 €
		Montant de l'emprunt	101 083,00 €
TOTAL	141 207,53 €	TOTAL	141 207,53 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	141 207,53 €
		Rémunération du SAF	5 648,30 €
		total	146 855,83 €
		Total à régler au SAF	146 855,83 €