

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 10 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 10 avril, à 14H37, 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 3 avril 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, Madame LEYDIER et Monsieur DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Madame LEYDIER, Monsieur TMIMI était excusé.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 3 avril 2025, 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.

Madame PATOUX a rejoint la séance à 14h47, après le vote de la délibération n°2025-19.

Délibération B-2025-20 : Prorogation de 3 ans supplémentaires de la durée de portage des biens situés dans les périmètres « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS » de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE par la signature d'avenants globaux aux conventions de portage foncier.

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Nombre de conseillers en exercice | : | 8 |
| Présents à la séance | : | 4 |
| Représentés | : | 3 |
| Votants | : | 7 |
| Déports | : | 0 |
| Blancs et nuls | : | 0 |
| Ont voté pour | : | 7 |
| 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-2025-20
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 10 avril 2025

OBJET : Prorogation de 3 ans supplémentaires de la durée de portage des biens situés dans les périmètres « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS » de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE par la signature d'avenants globaux aux conventions de portage foncier.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, et les arrêtés préfectoraux portant modification des statuts du SAF 94 n°98/207 en date du 28 janvier 1998, n° 2002/788 en date du 13 mars 2002, n°2004/4535 en date du 29 novembre 2004, n° 2005/2845 en date du 9 août 2005, n° 2006/3513 en date du 29 août 2006, n°2006/4552 et 2006/4553 en date du 8 novembre 2006, n°2007/3201 en date du 14 août 2007, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017, n° 2022/ 04564 en date du 16 décembre 2022 et n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023,

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

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 de la Ville de La Queue-en-Brie, en date du 30 septembre 2005, sollicitant l'intervention du SAF 94 dans le périmètre d'intervention « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu la délibération du SAF 94 en date du 14 décembre 2005 acceptant d'intervenir dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS » incluant les parcelles cadastrées section AO n° 14 et AO n°15,

Vu l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain. Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre dénommé « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu les délibérations du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) en date du 21 juin 2017, décidant d'abroger la délibération du 29 mars 2017 donnant délégation à son Président pour exercer le droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE et décidant de donner délégation du DPU au SAF 94, dans ses périmètres d'intervention « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS »,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 06 juillet 2017, acceptant la délégation du DPU par l'EPT GPSEA au SAF 94 sur les périmètres d'action foncière « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS », définis sur la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE,

Vu la durée du portage dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » initialement fixée à 8 ans à compter du 14 septembre 2011, date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée,

Vu les délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA et du Bureau Syndical du SAF 94 respectivement prises en date des 19 et 26 juin 2019, prorogeant la durée du portage de 6 ans, dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE », soit jusqu'au 14 septembre 2025,

Vu la durée de portage dans le périmètre « PIERRE LAIS », initialement établie à 6 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition dudit bail à construction (OP 646), soit jusqu'au 18 janvier 2024,

Vu le courrier reçu au SAF 94 le 04 août 2022 de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) informant le SAF 94 de son souhait de bénéficier d'une durée de portage complémentaire jusqu'au 14 septembre 2025, identique à celle du portage sur le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu le courrier en réponse du SAF 94, en date du 24 octobre 2022, confirmant son accord de principe pour une prorogation de la durée de portage jusqu'au 14 septembre 2025,

Vu les délibérations du Bureau Syndical du SAF 94 et du Conseil de Territoire, prises respectivement le 06 juillet 2017 et le 14 décembre 2022, décidant de proroger la durée de portage de la convention initiale dans le périmètre « PIERRE LAIS » jusqu'au 14 septembre 2025,

Vu les opérations 433, 540, 681, 700, 701, 702, 703, 704, 708, 711, 712, 713, 734, 735, 736, 790, 834, 839, 873 par lesquelles le SAF 94 s'est rendu propriétaire, par acte de vente, dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE »,

Vu les opérations du SAF 94 n°839a et 873a, relatives aux résiliations amiables des baux commerciaux exploités par la SARL JM DELAYE et la SARL GARAGE DE LA MONTAGNE, respectivement signé les 24 avril 2024 et 18 mars 2025 dans le cadre de protocoles d'accord signés avec le SAF 94,

Vu l'opération 462a correspondant au protocole d'accord signé le 18 octobre 2021, entre le SAF 94 et le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT (ses filiales, LES CONSTRUCTIONS MODERNES et MPG ENTREPRISE), relatif à la résiliation amiable de leurs baux commerciaux, sur la parcelle cadastrée AO n°47, sis 1 chemin de la Montagne, pour lequel le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente en date du 12 novembre 2013 et à l'acquisition par le SAF 94 de la parcelle AO n°11 et des lots n°34 et n°35 de la copropriété cadastrée AO n°15, appartenant à la SCI DE LA TOUR, et de l'avenant en date du 28 janvier 2025, prorogeant la résiliation effective desdits baux au 23 décembre 2025,

Vu l'opération du SAF 94 n° 646, dans le cadre de laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire des droits au bail à construction portant sur l'Ensemble Immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, parcelle cadastrée section AO n° 36 d'une superficie de 19 157 m², par acte de vente en date du 18 janvier 2018, dans le périmètre « PIERRE LAIS »,

Vu l'opération 768 relatif à la signature de la promesse de vente, de la parcelle cadastrée AO n°11 d'une superficie de 328 m², correspondant à un terrain bâti à destination mixte, sise 4 chemin de la Marbrerie, appartenant à la SCI DE LA TOUR, représentée par Monsieur GENESTE, au prix de 200 000 €, en date du 18 novembre 2021,

Vu l'opération du SAF 94 n° 645, dans le cadre de laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire du foncier portant sur l'Ensemble Immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, parcelle cadastrée section AO n° 36 d'une superficie de 19 157 m², par acte de vente en date du 01 septembre 2021, dans le périmètre « PIERRE LAIS »,

Vu les opérations du SAF 94 n°646a, n° 750, n°754 relatif aux résiliations amiables des baux commerciaux exploités par 3 sociétés (ADVENTIS / MARECHAUX / INSERT), respectivement signé les 10 mars 2021, 06 mai 2021 et 18 octobre 2021 dans le cadre d'un protocole d'accord avec le SAF 94, situés dans l'immeuble du 15 bis chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, parcelle cadastrée section AO n° 36 d'une superficie de 19 157 m², pour lequel le SAF 94 s'est rendu propriétaire des droits de bail à construction par acte de vente en date du 18 janvier 2018, et du foncier par acte de vente en date du 01 septembre 2021, dans le périmètre « PIERRE LAIS »,

Vu la promesse synallagmatique de vente signée le 29 décembre 2023, entre le SAF 94 et le groupement Pierreval-Brownfields.

Considérant la durée du portage dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE » initialement fixée à 8 ans à compter du 14 septembre 2011, date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée,

Considérant la réunion publique du 18 juin 2024 et de la concertation auprès du public, qu'a organisée GPSEA dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme de la commune de La Queue-en-Brie, le projet et sa programmation ont été affinés, de même que les périmètres ont pu être retravaillés,

Considérant que le groupement PIERREVAL/BROWNFIELDS a, de fait, dû retarder le dépôt de son permis de construire, dont son obtention, purgé de tout recours, ce qui constitue l'une des conditions suspensives de la promesse de vente signée le 29 décembre 2023,

Considérant que le décalage de calendrier qui en résulte, ne permet pas une sortie d'opération dans les délais impartis des périmètres « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS », et qu'il est nécessaire de proroger à nouveau la durée du portage, pour une durée supplémentaire maximale de 3 ans de l'ensemble des conventions de portage adoptées sur les secteurs « Pierre Lais » et « Chemin de la Montagne », soit jusqu'au 14 septembre 2028,

Considérant qu'il est ainsi proposé au Bureau Syndical d'approuver les avenants globaux aux conventions de portage foncier pour les périmètres « CHEMIN DE LA MONTAGNE » et « PIERRE LAIS », ci annexés,

Considérant que la délibération approuvant les avenants globaux aux conventions de portage foncier est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) en date du 2 avril 2025.

Sur le rapport n° B-2025-20 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve les avenants globaux aux conventions de portage foncier, tableau ci-annexé, modifiant la durée de portage et le financement des intérêts d'emprunt, conformément au portage d'un périmètre excédant 8 ans.

Article 2 : Habilité son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée, à signer les avenants globaux aux conventions de portage foncier avec l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) ainsi que tous les actes afférents au portage foncier et à la gestion de celle-ci.

Article 3 : une ampliation sera envoyée à :

- M. le Préfet,
- Monsieur le Président de l'EPT GPSEA,
- Monsieur le Maire de LA QUEUE-EN-BRIE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



The image shows a circular official stamp from the Département de la Seine-Saint-Denis (93) with the text 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE' at the top and 'Département de la Seine-Saint-Denis' at the bottom. The number '93' is prominently displayed in the center. A large, stylized blue ink signature is written over the stamp.