

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-2025-26** : Cession, après signature d'une promesse de vente, au Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC, ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de trois parcelles de terrains bâtis cadastrées I n° 28 (348 m<sup>2</sup>), I n° 21 (379 m<sup>2</sup>) et I n° 22 (496 m<sup>2</sup>) d'une superficie totale de 1 223 m<sup>2</sup> dans le périmètre « GARE TROIS COMMUNES » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 4, 10 et 8 rue de Lallier, au prix total conventionnel de 1 793 663,80 € HT.

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

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

**DELIBERATION N° B-2025-26  
AU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 10 avril 2025**

**OBJET : Cession, après signature d'une promesse de vente, au Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC, ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de trois parcelles de terrains bâtis cadastrées I n° 28 (348 m<sup>2</sup>), I n° 21 (379 m<sup>2</sup>) et I n° 22 (496 m<sup>2</sup>) d'une superficie totale de 1 223 m<sup>2</sup> dans le périmètre « GARE TROIS COMMUNES » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 4, 10 et 8 rue de Lallier, au prix total conventionnel de 1 793 663,80 € HT.**

LE BUREAU SYNDICAL,

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

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

**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 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 Bureau Syndical du SAF 94 en date du 29 juin 2016, autorisant le Président à signer et exécuter les conventions de portage relatives à l'acquisition par voie de préemption, à la demande de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, de tout ou partie des parcelles et lots de copropriété du périmètre « GARE TROIS COMMUNES »,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de L'HAY-LES-ROSES en date du 7 juillet 2016, portant création du périmètre d'intervention du SAF 94 « GARE TROIS COMMUNES », et le sollicitant pour intervenir en acquisitions amiables et par voie de préemption sur ledit périmètre, incluant notamment les parcelles objet,

**Vu** l'opération 624, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 4 rue de Lallier, parcelle cadastrée section I n° 28, d'une contenance de 348 m<sup>2</sup>, par acte de vente en date du 10 octobre 2016,

**Vu** l'opération 629, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 10 rue de Lallier, parcelle cadastrée section I n° 21, d'une contenance de 379 m<sup>2</sup>, par acte de vente en date du 20 décembre 2016,

**Vu** l'opération 684, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 8 rue de Lallier, parcelle cadastrée section I n° 22, d'une contenance de 496 m<sup>2</sup>, par acte de vente en date du 18 janvier 2019,

**Vu** le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 624 ci-annexé, représentant un prix total de 477 078,59 €,

**Vu** le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 629 ci-annexé, représentant un prix total de 707 988,59 €,

**Vu** le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 684 ci-annexé, représentant un prix total de 608 596,62 €,

**Vu** la lettre du Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC en date du 26 mars 2025, reçue par mail au SAF 94 le même jour, confirmant au SAF 94 son intérêt de se porter acquéreur desdits biens, au prix total conventionnel de 1 793 663,80 €, et la prise en charge du compte de gestion et des frais annexes pour un montant établi au 28 janvier 2025 de 749,72€, qui sera à actualiser le jour de la signature de l'acte de vente,

**Vu** l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale en date du 19 mars 2025.

**Considérant** que le périmètre d'intervention du SAF94 « Gare 3 Communes » se situe face à une gare de la ligne 14 récemment mise en service,

**Considérant** le souhait de la commune de requalifier et densifier le foncier dudit périmètre en cohérence avec le nouvel équipement,

**Considérant** que la Ville a sollicité le groupement SOPIC-LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS pour réaliser une opération de construction de 13 704m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 171 logements en accession, 1113m<sup>2</sup> de bureaux, 1198m<sup>2</sup> de commerces ou activités, et 440m<sup>2</sup> à destination d'un service public ou à intérêt collectif. Le tout comprenant 283 places de parking en sous-sol,

**Considérant** que la programmation ne prévoit aucun logement social, les pénalités réglementaires sont appliquées au prix de cession et la non-restitution de la participation de la Ville de 10% versée à l'acquisition par le SAF94,

**Considérant** par ailleurs, que les conventions de portage foncier relative aux parcelles objets des présentes délibérations sont arrivées à échéance en octobre 2024, et qu'il convient ainsi de les céder dans les meilleurs délais,

**Considérant** que la délibération autorisant le SAF 94 à céder lesdits biens au Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC ou toute personne morale substituée dont elle détiendra le contrôle, au prix total conventionnel de 1 793 663,80 €, est inscrite au Conseil Municipal du L'HAY-LES-ROSES du 26 juin 2025.

**Considérant** que par conséquent, il convient de céder les parcelles concernées au Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, et de signer une promesse de vente au préalable, à cet effet.

Sur le rapport n° B 2025 - 26 au Bureau Syndical.

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :** Approuve les comptes conventionnels présentés par opération, annexés à la présente.

**Article 2 :** Décide la cession, après signature d'une promesse de vente, au Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC, ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de trois parcelles de terrains bâtis cadastrées I n° 28 (348 m<sup>2</sup>), I n° 21 (379 m<sup>2</sup>) et I n° 22 (496 m<sup>2</sup>) d'une superficie totale de 1 223 m<sup>2</sup> dans le périmètre « GARE TROIS COMMUNES » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 4, 10 et 8 rue de Lallier, au prix total conventionnel de 1 793 663,80 € Hors Taxes,

**Article 3 :** Dit que la somme de 32 719,05 €, correspondant au total des bonifications d'emprunt versées par le Conseil Départemental lors de l'acquisition des biens objet, sera restituée au Conseil Départemental.

**Article 4 :** qu'au titre de frais annexes au prix de vente, le groupement prendra à sa charge le compte de gestion, s'élevant à 749,42€, relatif aux opérations n° 624, 629 et 684, à actualiser à la signature de l'acte.

**Article 5 :** Dit que les prix des biens tels que détaillés dans les comptes annexés pourront 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, la promesse de vente, puis l'acte de vente, à intervenir entre le SAF 94 et le Groupement formé par les Sociétés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et SOPIC, ou toute personne morale substituée dont elle détiendra le contrôle, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

**Article 7 :** une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet,

M. le Maire de L'HAY-LES-ROSES,

Groupement LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS/SOPIC.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**



The image shows a blue ink signature of Charles ASLANGUL over a circular stamp. The stamp contains the text: 'République Française', 'SAF 94', and 'Groupement du Val-de-Meuse'.

SAF 94

**COMPTE DE CESSION**  
**L'HAY LES ROSES - GARE TROIS COMMUNES - 4 Rue de Lallier**  
**Operation 624 code 24081**

Cadastre : I n°28 Superficie : 348 m<sup>2</sup>  
 Décision d'acquisition en date du : 04/10/2016  
 Date convention du portage : 10/10/2016  
 Extinction le : 10/10/2024

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	368 000,00	Participation de la commune non restituée	36 800,00
Frais d'actes	5 642,54	Affectation fonds propres SAF	71 882,54
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	264 960,00
<b>TOTAL</b>	<b>373 642,54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>373 642,54</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
Acquisition totale	373 642,54		
		<b>Valeur conventionnelle des biens</b>	<b>373 642,54</b>
		Rémunération du SAF	14 945,70
		<b>total</b>	<b>388 588,24</b>
		<b>pénalités</b>	
		. Bonifications emprunt Département à lui restituer	10 772,70
		. Pénalité règlementaire : 20% du prix de cession	77 717,65
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>477 078,59</b>

SAF 94

**COMPTE DE CESSION**  
**L'HAY LES ROSES - GARE TROIS COMMUNES - 10 Rue de Lallier**  
**Operation 629 code 24082**

Cadastre : I n°21 Superficie : 379 m<sup>2</sup>  
 Décision d'acquisition en date du : 10/11/2016  
 Date convention du portage : 20/12/2016  
 Extinction le : 10/10/2024

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	546 000,00	Participation de la commune non restituée	54 600,00
Frais d'actes	7 477,77	Affectation fonds propres SAF	105 757,77
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	393 120,00
<b>TOTAL</b>	<b>553 477,77</b>	<b>TOTAL</b>	<b>553 477,77</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
Acquisition totale	553 477,77		
		<b>Valeur conventionnelle des biens</b>	<b>553 477,77</b>
		Rémunération du SAF	22 139,11
		<b>total</b>	<b>575 616,88</b>
		<b>pénalités</b>	
		. Bonifications emprunt Département à lui restituer	17 248,33
		. Pénalité réglementaire : 20% du prix de cession	115 123,38
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>707 988,59</b>

SAF 94

**COMPTE DE CESSION**  
**L'HAY LES ROSES - GARE TROIS COMMUNES - 8 Rue de Lallier**  
**Operation 684 code 24083**

Cadastre : I n°22 Superficie : 496 m<sup>2</sup>  
 Décision d'acquisition en date du : 11/12/2018  
 Date convention du portage : 18/01/2019  
 Extinction le : 10/10/2024

DEPENSES		RECETTES	
<b>1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION</b>			
ACQUISITION	478 000,00	Participation de la commune non restituée	47 800,00
Frais d'actes	5 893,11	Affectation fonds propres SAF	91 933,11
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	344 160,00
<b>TOTAL</b>	<b>483 893,11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>483 893,11</b>
<b>2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE</b>			
Acquisition totale	483 893,11		
		<b>Valeur conventionnelle des biens</b>	<b>483 893,11</b>
		Rémunération du SAF	19 355,72
		<b>total</b>	<b>503 248,83</b>
		<b>pénalités</b>	
		. Bonifications emprunt Département à lui restituer	4 698,02
		. Pénalité réglementaire : 20% du prix de cession	100 649,77
		<b>Total à régler au SAF</b>	<b>608 596,62</b>