

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 10 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le 10 février, à 14H39, 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 février 2026, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Madame Sabine PATOUX, 1^{ère} Vice-présidente du SAF 94.

Madame LEYDIER et Messieurs DUCELLIER et DUVAUDIER étaient présents, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Madame PATOUX.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 3 février 2026, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Vice-présidente a ouvert la séance, Monsieur DUVAUDIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2026-02 : Cession, après signature d'une promesse de vente, au Groupement formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP), ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de quatre parcelles de terrains bâtis cadastrées H n° 147 (600 m²), H n° 148 (586 m²), H n° 176 (301 m²) et H n° 135 (369 m²), d'une superficie totale de 1 856 m² dans le périmètre « CHEVILLY- BICETRE » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 115, 117 Rue de Chevilly et 101, 101bis Rue Bicêtre, au prix total conventionnel de 1 918 464,31 € HT dont 73 787,09 € total de rémunération SAF 94 et 182 100 € de participation communale à restituer à la ville.

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Nombre de conseillers en exercice | : | 8 |
| Présents à la séance | : | 4 |
| Représentés | : | 1 |
| Votants | : | 5 |
| Dépôts | : | 0 |
| Blancs et nuls | : | 0 |
| Ont voté pour | : | 5 |
| Ont voté contre | : | 0 |

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

**DELIBERATION N° B-2026-02
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 10 février 2026

OBJET : Cession, après signature d'une promesse de vente, au Groupement formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP), ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de quatre parcelles de terrains bâtis cadastrées H n° 147 (600 m²), H n° 148 (586 m²), H n° 176 (301 m²) et H n° 135 (369 m²), d'une superficie totale de 1 856 m² dans le périmètre « CHEVILLY- BICETRE » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 115, 117 Rue de Chevilly et 101, 101bis Rue Bicêtre, au prix total conventionnel de 1 918 464,31 € HT dont 73 787,09 € de rémunération SAF 94 et 182 100 € de participation communale à restituer à la ville.

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 n° 2012-12C 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 n° 2018-10 C 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 n° B-2024-12 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 n° 2024-2 C en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu l'arrêté n° 2024-100 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 Conseil Municipal de L'HAY-LES-ROSES du 15 décembre 2016, sollicitant l'intervention du SAF 94 dans le périmètre « CHEVILLY BICETRE »,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 n° B-2016-48, en date du 16 décembre 2016, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 dans le périmètre « CHEVILLY BICETRE »,

Vu la convention d'étude et d'action foncières signée entre la Ville et le SAF 94 le 02 février 2017, fixant la durée initiale de portage dans chacun du périmètre « CHEVILLY-BICETRE » à 8 ans à compter de la première acquisition, soit jusqu'au 10 avril 2025,

Vu la lettre de la Ville en date du 21 mars 2025 sollicitant une prorogation de 2 ans du portage du périmètre « CHEVILLY-BICETRE », pour permettre une cession à l'opérateur désigné,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 n° B-2025-27, en date du 10 avril 2025, approuvant l'avenant à la convention d'étude et d'action foncière et aux conventions de portage foncier des opérations n° 636, n° 670, n° 765 et n° 785 prorogeant de 2 ans, la durée des portages sur le périmètre du « CHEVILLY-BICETRE », soit jusqu'à 10 avril 2027,

Vu l'avenant n° 1 à la convention d'étude et d'action foncières et aux conventions de portages fonciers des opérations n° 636, n° 670, n° 765 et n° 785,

Vu l'opération 636, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 117 rue de Chevilly, parcelle cadastrée section H n° 148, d'une contenance de 586 m², par acte de vente en date du 10 avril 2017,

Vu l'opération 670, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 101bis rue de Bicêtre, parcelle cadastrée section H n° 135, d'une contenance de 369 m², par acte de vente en date du 3 juillet 2018,

Vu l'opération 765, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 101 rue de Bicêtre, parcelle cadastrée section H n° 176, d'une contenance de 301 m², par acte de vente en dates du 9 et 18 novembre 2021,

Vu l'opération 785, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie sise 115 rue de Chevilly, parcelle cadastrée section H n° 147, d'une contenance de 600 m², par acte de vente en date du 20 avril 2022,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 636 ci-annexé, représentant un prix total de 554 606,72 €,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 670 ci-annexé, représentant un prix total de 332 179,47 €,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 765 ci-annexé, représentant un prix total de 484 251,80 €,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n° 785 ci-annexé, représentant un prix total de 547 426,32 €,

Vu la lettre du GROUPEMENT formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP) en date du 26 janvier 2026, confirmant au SAF 94 son intérêt de se porter acquéreur desdits biens, au prix total conventionnel de 1 918 464,31 € HT, et la prise en charge du compte de gestion et des frais annexes pour un montant qui sera à actualiser le jour de la signature de l'acte de vente,

Vu la délibération du Conseil Municipal du L'HAY-LES-ROSES n°2025.00099 du 18 décembre 2025 autorisant le SAF 94 à céder lesdits biens au Groupement formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP) ou toute personne morale substituée dont elle détiendra le contrôle, au prix total conventionnel de 1 918 464,31 € HT.

Vu la saisine du Domaine en date du 21 janvier 2026 sur la valeur vénale des opérations n° 636, 670, 765 et 785.

Considérant la délibération du Comité Syndical du SAF 94 inscrit à l'ordre du jour de la séance du 29 janvier 2026, pour approbation du nouveau règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, applicable à toute nouvelle acquisition,

Considérant que le périmètre d'intervention du SAF94 « CHEVILLY-BICETRE » 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, et d'y développer une opération qualitative de logements comprenant la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que la Ville a validé les études du projet présentées par le groupement Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP) qui prévoient la réalisation d'une opération de construction d'environ 11 150 m² de surface de plancher dont 3 700 m² dédié au logement social, comprenant environ 181 logements, dont 117 logements en accession à la propriété, et 64 logements locatifs sociaux, à destination d'un service public ou à intérêt collectif.

Considérant que le projet présenté est conforme aux attendus du SAF94 et que le portage des biens arrive à échéance le 10 avril 2027, il convient de céder les parcelles concernées au Groupement désigné par la Ville de L'Haÿ-les-Roses formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP) 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-2026-02 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 Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP), ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de quatre parcelles de terrains bâtis cadastrées H n° 147 (600 m²), H n° 148 (586 m²), H n° 176 (301 m²) et H n° 135 (369 m²), et d'une superficie totale de 1 223 m² dans le périmètre « CHEVILLY-BICETRE » de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, respectivement sises 115, 117 Rue de Chevilly et 101, 101bis Rue Bicêtre, au prix total conventionnel de 1 918 464,31 € Hors Taxes, dont 73 787,09 € de rémunération SAF 94 et 182 100 € de participation communale à restituer à la ville.

Article 3 : Dit qu'en sus du prix de cession, le GROUPEMENT formé par les Sociétés Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP), ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle prendra à sa charge le compte de gestion des opérations n°636, 670, 765 et 785 dont le montant sera arrêté à la date de signature de l'acte constatant la cession.

Article 4 : 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 5 : 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 Groupe Valophis et Sensity (DG GROUP), ou toute personne morale substituée dont elle détiendra le contrôle, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

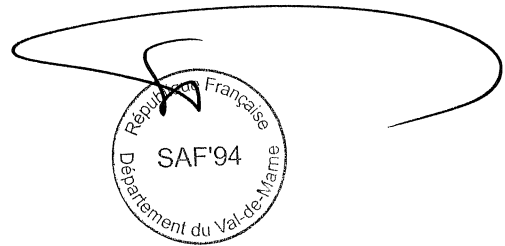
Article 6 : une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet,

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

Groupement Groupe Valophis / Sensity (DG GROUP), promoteurs,

**La 1^{ère} Vice-Présidente du SAF 94,
Sabine PATOUX**



SAF 94

**COMPTE DE CESSION
 CESSION A OPERATEUR DESIGNÉ PAR LA VILLE
 L'HAY LES ROSES - CHEVILLY/BICETRE - 117 Rue de Chevilly
 Operation 636**

Cadastre : H n°148 Superficie : 586 m²
 Aquisition en date du : 10/04/2017
 Date convention du portage : 10/04/2017
 Extinction le : 10/04/2027
 Type de bien : pavillon d'habitation

| DEPENSES | | RECETTES | |
|--|------------|-------------------------------|------------|
| | | | |
| 1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION | | | |
| ACQUISITION | 526 000,00 | Participation de la commune | 52 600,00 |
| Frais d'actes | 7 275,69 | Affectation fonds propres SAF | 101 955,69 |
| Indemnités d'eviction | 0,00 | Montant de l'emprunt | 378 720,00 |
| TOTAL | 533 275,69 | TOTAL | 533 275,69 |
| 2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE | | | |
| Acquisition totale | 533 275,69 | | |
| | | Valeur du foncier | 533 275,69 |
| | | Rémunération du SAF (4%) | 21 331,03 |
| | | total | 554 606,72 |
| | | | |
| | | Total à régler au SAF | 554 606,72 |

SAF 94

**COMPTE DE CESSION
 CESSION A OPERATEUR DESIGNÉ PAR LA VILLE
 L'HAY LES ROSES - CHEVILLY/BICETRE - 101 bis Rue de Bicêtre
 Operation 670**

Cadastre : H n°135 Superficie : 369 m²
 Aquisition en date du : 03/07/2018
 Date convention du portage : 03/07/2018
 Extinction le : 10/04/2027
 Type de bien : pavillon d'habitation

| DEPENSES | | RECETTES | |
|--|------------|-------------------------------|------------|
| | | | |
| 1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION | | | |
| ACQUISITION | 315 000,00 | Participation de la commune | 31 500,00 |
| Frais d'actes | 4 403,34 | Affectation fonds propres SAF | 61 103,34 |
| Indemnités d'eviction | 0,00 | Montant de l'emprunt | 226 800,00 |
| TOTAL | 319 403,34 | TOTAL | 319 403,34 |
| 2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE | | | |
| Acquisition totale | 319 403,34 | | |
| | | Valeur du foncier | 319 403,34 |
| | | Rémunération du SAF | 12 776,13 |
| | | total | 332 179,47 |
| | | | |
| | | Total à régler au SAF | 332 179,47 |

SAF 94

COMPTE DE CESSION

CESSION A OPERATEUR DESIGNÉ PAR LA VILLE

L'HAY LES ROSES - CHEVILLY/BICETRE - 101 Rue de Bicêtre

Operation 765

Cadastre : H n°176 Superficie : 301 m²
Aquisition en date du : 18/11/2021
Date convention du portage : 18/11/2021
Extinction le : 10/04/2027
Type de bien : pavillon d'habitation

| DEPENSES | | RECETTES | |
|--|------------|-------------------------------|------------|
| | | | |
| 1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION | | | |
| ACQUISITION | 460 000,00 | Participation de la commune | 46 000,00 |
| Frais d'actes | 5 626,73 | Affectation fonds propres SAF | 88 426,73 |
| Indemnités d'eviction | 0,00 | Montant de l'emprunt | 331 200,00 |
| TOTAL | 465 626,73 | TOTAL | 465 626,73 |
| 2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE | | | |
| Acquisition totale | 465 626,73 | | |
| | | Valeur du foncier | 465 626,73 |
| | | Rémunération du SAF | 18 625,07 |
| | | total | 484 251,80 |
| | | | |
| | | Total à régler au SAF | 484 251,80 |

SAF 94

COMPTE DE CESSION
CESSION A OPERATEUR DESIGNÉ PAR LA VILLE
L'HAY LES ROSES - CHEVILLY/BICETRE - 115 rue de Chevilly
Operation 785

Cadastre : H n°147 Superficie : 600 m²
Aquisition en date du : 20/04/2022
Date convention du portage : 20/04/2022
Extinction le : 10/04/2027
Type de bien : pavillon d'habitation

| DEPENSES | | RECETTES | |
|--|------------|-------------------------------|------------|
| | | | |
| 1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION | | | |
| ACQUISITION | 520 000,00 | Participation de la commune | 52 000,00 |
| Frais d'actes | 6 371,46 | Affectation fonds propres SAF | 104 000,46 |
| Indemnités d'eviction | 0,00 | Montant de l'emprunt | 370 371,00 |
| TOTAL | 526 371,46 | TOTAL | 526 371,46 |
| 2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE | | | |
| Acquisition totale | 526 371,46 | Valeur du foncier | 526 371,46 |
| | | Rémunération du SAF | 21 054,86 |
| | | total | 547 426,32 |
| | | Total à régler au SAF | 547 426,32 |

SAF 94

**COMPTE DE CESSIION TOTAL
 CESSIION A OPERATEUR DESIGNÉ PAR LA VILLE
 L'HAY LES ROSES - CHEVILLY/BICETRE**

Opérations 636 670 765 785

OP 636 Cadastre : H n°148 Superficie : 586 m²

OP 670 Cadastre : H n°135 Superficie : 369 m²

OP 765 Cadastre : H n°176 Superficie : 301 m²

OP 785 Cadastre : H n°147 Superficie : 600 m²

Extinction du portage le : 10/04/2027

Type de bien : pavillons d'habitation

| DEPENSES | | RECETTES | |
|---|--------------|-------------------------------|--------------|
| | | | |
| 1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION | | | |
| ACQUISITION | 1 821 000,00 | Participation de la commune | 182 100,00 |
| Frais d'actes | 23 677,22 | Affectation fonds propres SAF | 355 486,22 |
| Indemnités d'eviction | 0,00 | Montant de l'emprunt | 1 307 091,00 |
| TOTAL | 1 844 677,22 | TOTAL | 1 844 677,22 |
| 2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION DE L'UNITE FONCIERE | | | |
| Acquisition totale | 1 844 677,22 | Valeur du foncier | 1 844 677,22 |
| | | Rémunération du SAF | 73 787,09 |
| | | total | 1 918 464,31 |
| | | Total à régler au SAF | 1 918 464,31 |