

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 03 JUILLET 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 03 juillet, à 10H05, 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 26 juin 2024, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Mesdames LEYDIER et PATOUX, ainsi que Monsieur DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Messieurs CHAZOTTES, PANETTA et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 26 juin 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Madame PATOUX a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2024-17 : Approbation de deux avenants n° 2 aux nouvelles conventions de portage foncier signées le 22 juin 2022, à intervenir entre le SAF 94, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) et la Société Publique Locale d'Aménagement AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA Aménagement (SPLA AD), prolongeant jusqu'au 31 décembre 2027 la durée de portage des parcelles de terrains nus et bâtis cadastrées section AM n° 17 et 19 (8 335 m²) dans le périmètre « France Télécom – P5 » et AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (95 659 m²) dans le périmètre « P4 » du Secteur « Orange », à NOISEAU.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	4
Représentés	:	1
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-2024-17
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 3 juillet 2024

OBJET : Approbation de deux avenants n° 2 aux nouvelles conventions de portage foncier signées le 22 juin 2022, à intervenir entre le SAF 94, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) et la Société Publique Locale d'Aménagement AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA Aménagement (SPLA AD), prolongeant jusqu'au 31 décembre 2027 la durée de portage des parcelles de terrains nus et bâtis cadastrées section AM n° 17 et 19 (8 335 m²) dans le périmètre « France Télécom – P5 » et AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (95 659 m²) dans le périmètre « P4 » du Secteur « Orange », à NOISEAU.

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 du Président du SAF 94 et de ses deux Vice-présidents,

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 la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2024,

Vu la Convention d'Etude et d'Action Foncière signée entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 29 juin 2009 dans le secteur d'intervention France Télécom de NOISEAU, son avenant n° 1 en date du 22 août 2012 définissant un secteur d'intervention du SAF 94 réparti selon quatre périmètres référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », et son avenant 2 en date du 05 novembre 2015 modifiant les périmètres « P3 » et « P4 » situés dans le secteur renommé « Orange »,

Vu la Convention d'Etude et d'Action Foncière signée entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 17 mars 2014 concernant le périmètre « France Télécom – P5 » de NOISEAU,

Vu l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) s'est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne,

Vu le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Portes de Noiseau signé en date du 05 juillet 2021, entre l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) et la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA Aménagement (AD), laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC, conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021,

Vu la délibération du conseil de territoire du 21 juin 2023 approuvant le dossier de création de la ZAC des Portes de Noiseau,

Vu l'opération 553, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire, dans le périmètre « France Télécom – P5 », d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, parcelles cadastrées section AM n° 17 (7921 m²) et AM n° 19 (414 m²), soit une superficie totale de 8335 m², par acte administratif en date du 25 juin 2014, ce bien ayant, par la suite, fait l'objet d'une démolition,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération 553, signée le 25 juin 2014 entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de portage foncier lié à l'opération 553, signé le 11 janvier 2018 entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne,

Vu la nouvelle convention de portage foncier liée à l'opération 553, signée le 22 juin 2022 entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD (devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA Aménagement), fixant notamment la durée du portage jusqu'au 22 novembre 2024,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de portage foncier lié à l'opération 553, signé le 11 janvier 2018 entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA,

Vu l'avenant global signé le 23 octobre 2023 entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA, fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition et valant avenant n° 1 à l'ensemble des conventions de portage foncier en cours sur le territoire de GPSEA,

Vu l'opération 599, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire, dans le périmètre « P4 » du secteur « Orange », des terrains bâtis cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (issue de la division parcellaire de AM n° 20), d'une surface totale d'environ 95 659 m², sises Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, par acte de vente en date du 22 novembre 2016,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération 599, signée le 28 décembre 2015 entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de portage foncier lié à l'opération 599, signé le 11 janvier 2018 entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA,

Vu la nouvelle convention de portage foncier liée à l'opération 599, signée le 22 juin 2022 entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD (devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA Aménagement), fixant notamment la durée du portage jusqu'au 22 novembre 2024,

Vu l'avenant global signé le 23 octobre 2023 entre le SAF 94 et l'EPT GPSEA, fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition et valant avenant n° 1 à l'ensemble des conventions de portage foncier en cours sur le territoire de GPSEA,

Vu la Lettre de l'EPT GPSEA en date du 07 mars 2024, reçue au SAF 94 le 18 mars 2024, sollicitant la prolongation du portage des parcelles AM n° 17 et 19 (opération 553) et AM n° 14 (lot 2) et AM n° 23 (opération 599), jusqu'au 31 décembre 2027,

Vu la lettre en réponse du SAF 94 en date du 27 mars 2024, donnant son accord de principe, sous réserve de l'approbation du Bureau Syndical du SAF 94, pour la prorogation de portage des parcelles AM n° 17 et 19 (opération 553) et AM n° 14 (lot 2) et AM n° 23 (opération 599), jusqu'au 31 décembre 2027,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 03 avril 2024 adoptant la signature des avenants n° 2 aux nouvelles conventions de portage foncier signées le 22 juin 2022,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SPLA AD du 28 juin 2024 adoptant à son tour, la signature desdits avenants.

Considérant qu'en application de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) s'est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

Considérant que l'EPT GPSEA s'est donc substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement des périmètres « France Télécom – P5 », ainsi que « P3 » et « P4 » du secteur « ORANGE » de la Ville de NOISEAU.

Considérant que l'EPT GPSEA a désigné la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) en tant que futur aménageur de la ZAC des Portes de Noiseau, et qu'à cet effet, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des Portes de Noiseau a été signé en date du 05 juillet 2021 entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD.

Considérant que, par lettre en date du 10 décembre 2021, le Directeur du développement de GPSEAD a confirmé au SAF 94 l'accord de sa SPLA, aux fins de signer de nouvelles conventions de portage foncier tripartites,

Considérant que, compte tenu de la désignation de la SPLA GPSEAD (devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement (AD)) comme aménageur de l'opération par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 9 juin 2021 susvisée, de nouvelles conventions tripartites ont été conclues le 22 juin 2022,

Considérant qu'à cette occasion, les dates d'échéance de ces deux conventions ont été harmonisées au 22 novembre 2024 ; que, depuis lors, la ZAC des Portes de Noiseau a été créée par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/046 du 21 juin 2023 susvisée,

Considérant que cette ZAC a vocation à accueillir, notamment, un dépôt bus géré par Ile-de-France Mobilités, entité avec laquelle un protocole d'accord est en cours d'élaboration ; qu'une promesse de vente sur les parcelles cadastrées section AM n°17, n°19 et n°23 pour partie, pourrait intervenir début 2026 et l'acte itératif d'ici la fin de l'année 2027,

Considérant par ailleurs, que la SPLA AD travaille sur l'opérationnalité des autres îlots restants portés par le SAF 94, qui seront dédiés principalement à de l'activité agricole,

Considérant que, dans ce contexte, et compte tenu plus généralement du calendrier de réalisation de la ZAC, l'EPT GPSEA et la SPLA AD ont sollicité, par courrier en date du 7 mars 2024, le SAF 94 d'une demande de prolongation des conventions de portage foncier pour les parcelles cadastrées section AM n°17 et 19 (OP 553) et n°14 et 23 (OP 599), jusqu'au 31 décembre 2027,

Considérant que, par lettre en réponse en date du 27 mars 2024, le SAF 94 a donné son accord de principe, sous réserve de l'approbation de son Bureau Syndical,

Considérant qu'il convient donc d'approuver les avenants aux conventions de portage foncier tripartites SAF 94/EPT GPSEA/SPLA AD, relatives aux parcelles AM n° 17 et 19 (opération 553) et AM n° 14 (lot 2) et AM n° 23 (opération 599), prolongeant la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2027.

Sur le rapport n° B 2024 – 17 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve les deux avenants n° 2 aux nouvelles conventions de portage foncier signées le 22 juin 2022, à intervenir entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA AD, prolongeant la durée de portage des parcelles de terrains nus et bâtis cadastrées section AM n° 17 et 19 dans le périmètre « France Télécom – P5 » et AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 dans le périmètre « P4 » du Secteur « Orange », à NOISEAU, jusqu'au 31 décembre 2027.

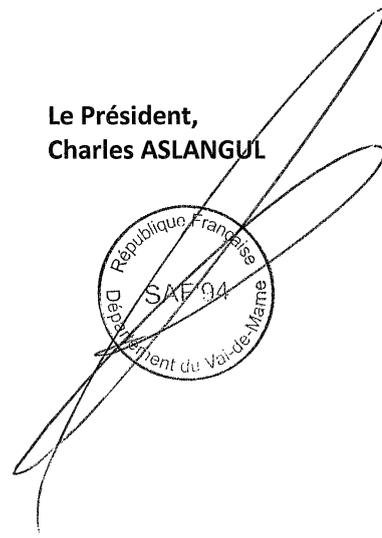
Article 2 : Dit que ces avenants sont liés aux opérations 553 et 559,

Article 3 : Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à signer lesdits avenants avec l'EPT GPSEA et la SPLA AD, ainsi que tous les actes afférents à la gestion et au portage de ces biens déjà portés par le SAF 94.

Article 4 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- M. le Préfet,
- M. le Président de l'EPT GPSEA,
- M. le Directeur Général Délégué de la SPLA AD.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



Signature of Charles ASLANGUL, President of SAF 94, over a circular stamp. The stamp contains the text: République Française, SAF 94, Département du Val-de-Marne.

AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE LE SAF 94, L'EPT GPSEA ET LA SPLA AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA AMENAGEMENT

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Charles ASLANGUL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 19 mars 2024,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 03 avril 2024,

ET,

La Société dénommée **AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement (AD)**, Société publique locale d'aménagement au capital de 528 675 €, dont le siège est à CRETEIL (94000), 14 rue le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 354049918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL. Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 mai 2024, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur Général délégué, en vertu d'une délégation de signature en date du 08 décembre 2022.

Précision étant ici faite que ladite société était antérieurement dénommée « SPLA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT ». Le changement de dénomination a été voté en assemblée générale des associés en date du 28 juin 2022.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du 12 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre « FRANCE TELECOM - P 5 », d'une superficie de **8 335 m²**, composé des parcelles cadastrées **AM n° 17 (7 921 m²) et AM n° 19 (414 m²)**, situées **Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, en vue de la réalisation d'une zone d'activité diversifiée, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre et en vertu des délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 16 janvier 2014 et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 22 mai 2014, le SAF 94 a décidé de l'acquisition desdites parcelles, supportant un ensemble immobilier à usage de bureaux.

Pour assurer le portage foncier de ce bien, une convention est intervenue entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, pour une durée de **4 ans à compter du 25 juin 2014, date de signature par le SAF 94 de l'acte administratif relatif à cette acquisition, soit jusqu'au 25 juin 2018.**

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a disparu le 1^{er} janvier 2016 au profit de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA).

Conformément à l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération dans les contrats conclus avec cette dernière, notamment la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 relative aux parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 à NOISEAU.

Par lettre en date du 6 novembre 2017, reçue au SAF 94 le 13 novembre 2017, l'EPT GPSEA a sollicité la prolongation de la durée de portage foncier des parcelles AM n° 17 et 19 pour une durée de 4 années supplémentaires, afin de permettre à la collectivité de mener à bien les études et prospections en cours relatives à l'aménagement économique de ce site, conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 13 décembre 2017.

Aussi, un avenant n° 1 à la convention de portage foncier est intervenu entre l'EPT GPSEA et le SAF 94 en date du 11 janvier 2018, portant notamment prorogation de la durée de portage jusqu'au 30 juin 2022.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de NOISEAU, dénommée « ZAC des Portes de NOISEAU » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD, est donc intervenu en date du 22 juin 2022 portant notamment prorogation de la durée de portage jusqu'au 22 novembre 2024.

Depuis lors, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de NOISEAU a été créée.

Par lettre en date du 07 mars 2024, reçue au SAF 94 le 18 mars 2024, l'EPT GPSEA a sollicité la prolongation jusqu'au 31 décembre 2027, de la durée de portage foncier des parcelles AM n° 17 et 19, compte-tenu du calendrier de réalisation de ladite ZAC, ayant notamment vocation à accueillir un dépôt bus géré par Ile-de-France Mobilités.

Par lettre en réponse en date du 27 mars 2024, le SAF 94 a donné son accord de principe pour une prolongation de la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2027, sous réserve de l'approbation de son Bureau Syndical.

Aussi, conformément aux délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA, du Conseil d'Administration de la SPLA Avenir Développement et du Bureau Syndical du SAF 94, prises respectivement les **03 avril 2024**, **23 mai 2024** et **03 juillet 2024**, il a été décidé de proroger jusqu'au 31 décembre 2027, la durée de portage foncier desdites parcelles, ce qui porte cette durée à **13 ans et demi**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La convention de portage foncier intervenue le 22 juin 2022 entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD (devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement), modifiée par l'avenant global du 23 octobre 2023 fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition, est à nouveau modifiée comme suit et notamment les articles suivants :

La durée du portage foncier fixée jusqu'au 22 novembre 2024, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2027.

La SPLA signataire de la convention du 22 juin 2022 ayant été renommée « AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement » ; les clauses concernant la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) incombent désormais à la SPLA AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement (AD).

Article 5: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA AD ou un opérateur substitué, du bien objet de la présente convention.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

Article 6 : A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA AD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

Article 11 : Le bien objet de la convention étant inoccupé, le SAF 94 continuera d'assurer la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation.

Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité et de la SPLA AD, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion actualisé, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Le compte de gestion détaillera notamment :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

Et pour mémoire :

- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes :

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la SPLA AD de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3 : Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la SPLA AD ou son substitué.

Par ailleurs, la SPLA AD ou son substitué 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.

A défaut du respect de l'engagement d'acquiescer le bien objet par la SPLA AD ou son substitué et donc de la prise en charge dudit compte de gestion, la collectivité le prendra à sa charge.

Remboursement des frais de démolition :

L'ensemble des frais de démolition engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la SPLA AD ou son substitué, ou à défaut la collectivité.

Les autres termes de la convention signée le 22 juin 2022, modifiée par l'avenant global du 23 octobre 2023 fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition, demeurent inchangés.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

**Le Président de l'EPT GPSEA,
Laurent CATHALA**

**Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL**

**Le Directeur Général Délégué
de la SPLA Avenir Développement - GPSEA Aménagement,
Denis ALALOUF**

AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE LE SAF 94, L'EPT GPSEA ET LA SPLA AVENIR DEVELOPPEMENT – GPSEA AMENAGEMENT

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à CHOISY-LE-ROI, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Charles ASLANGUL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 19 mars 2024,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier - 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 03 avril 2024,

ET,

La Société dénommée **AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement (AD)**, Société publique locale d'aménagement au capital de 528 675 €, dont le siège est à CRETEIL (94000), 14 rue le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 354049918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL. Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 mai 2024, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur Général délégué, en vertu d'une délégation de signature en date du 08 décembre 2022.

Précision étant ici faite que ladite société était antérieurement dénommée « SPLA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT ». Le changement de dénomination a été voté en assemblée générale des associés en date du 28 juin 2022.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre initialement dénommé « France Télécom » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P4 », situé dans le secteur renommé « Orange », incluant notamment les parcelles cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 20.

L'avenant 2 à la convention d'étude et d'action foncières précise que la durée du portage dans le périmètre « P4 » du secteur « Orange » s'établit à 8 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition par le SAF 94 dans le périmètre « P4 ».

Dans ce cadre, et en vertu des délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date des 25 juin 2015 et 24 septembre 2015, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 18 décembre 2015, **le SAF 94 s'est rendu propriétaire des parcelles de terrains bâtis cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (issue de la division parcellaire de AM n° 20), d'une surface totale d'environ 95 659 m², sises Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU en date du 22 novembre 2016, constituant la première acquisition du périmètre.**

Une convention de portage foncier a été conclue, en date du 28 décembre 2015, entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, pour une durée de 8 ans, à compter du 22 novembre 2016, soit jusqu'au 22 novembre 2024.

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a disparu le 1er janvier 2016 au profit de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir ».

Conformément à l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération dans les contrats conclus avec cette dernière, notamment la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 relative aux parcelles cadastrées objet.

Conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA du 09 juin 2021, le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement des portes de NOISEAU, dénommée « ZAC des Portes de NOISEAU » a été signé en date du 05 juillet 2021, entre l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD, laquelle a été désignée en tant que futur aménageur de ladite ZAC.

Une nouvelle convention de portage foncier, tripartite SAF 94/EPT GPSEA/SPLA GPSEAD, est donc intervenue en date du 22 juin 2022, portant notamment prorogation de la durée de portage jusqu'au 22 novembre 2024.

Depuis lors, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de NOISEAU a été créée.

Par lettre en date du 07 mars 2024, reçue au SAF 94 le 18 mars 2024, l'EPT GPSEA a sollicité la prolongation jusqu'au 31 décembre 2027, de la durée de portage foncier des parcelles AM n° 14 – Lot 2 et 23, compte-tenu du calendrier de réalisation de ladite ZAC, ayant notamment vocation à accueillir un dépôt bus géré par Ile-de-France Mobilités.

Par lettre en réponse en date du 27 mars 2024, le SAF 94 a donné son accord de principe pour une prolongation de la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2027, sous réserve de l'approbation de son Bureau Syndical.

Aussi, conformément aux délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA, du Conseil d'Administration de la SPLA Avenir et développement et du Bureau Syndical du SAF 94, prises respectivement les **03 avril 2024**, **23 mai 2024** et **03 juillet 2024**, il a été décidé de proroger jusqu'au 31 décembre 2027, la durée de portage foncier desdites parcelles, ce qui porte cette durée à **11 ans et 1 mois**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La convention de portage foncier intervenue le 22 juin 2022 entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA GPSEAD (devenue, depuis lors, AVENIR DEVELOPPEMENT - GPSEA Aménagement), modifiée par l'avenant global du 23 octobre 2023 fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition, est à nouveau modifiée comme suit et notamment les articles suivants :

La durée du portage foncier fixée jusqu'au 22 novembre 2024, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2027.

La SPLA signataire de la convention du 22 juin 2022 ayant été renommée « Avenir Développement - GPSEA Aménagement », les clauses concernant la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) incombent désormais à la SPLA Avenir Développement - GPSEA Aménagement (AD).

Article 5: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par la SPLA AD ou un opérateur substitué, du bien objet de la présente convention.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

Article 6 : A défaut, du respect de l'engagement d'acquérir de la SPLA AD ou d'un opérateur substitué, la Collectivité s'engage à acquérir le bien, dans les mêmes délais que prévus à l'article 5.

Article 10 : Le SAF 94 continuera d'assurer la gestion locative, le bien étant loué pour partie, conformément à la réglementation en vigueur.

Jusqu'à la libération des locaux (Bâtiments 1 et 37) occupés par la Société ORANGE, le SAF 94 continuera d'assumer l'ensemble des dépenses liées à la gestion de la partie louée (conformément aux baux civils en date du 22 novembre 2016 signés avec la Société ORANGE, portant sur la location des bâtiments 1 et 37), en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes. Dans ce cadre, le solde du compte de gestion incombe au SAF 94 pour la partie louée.

Toutefois, le site ayant connu différents types d'intervention, de situations d'occupation et de perspectives de cessions à différents opérateurs, ce compte de gestion sera ventilé en plusieurs comptes distincts, soit :

-Un compte de gestion global pour l'OP 599, ventilé en plusieurs sous-comptes :

- **La partie actuellement louée à la Société ORANGE comprenant les bâtiments 1 et 37, situés sur la parcelle AM n° 23, fera l'objet d'un sous-compte de gestion une fois les lieux libérés par ORANGE et sera à apurer annuellement par la SPLA AD.**

Il détaillera toutes les dépenses et recettes comme suit :

En dépenses :

- L'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

Et pour mémoire :

- L'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

En recettes :

- Le montant des bonifications octroyées par le Département,
- Les recettes qui résultent des remboursements par la SPLA AD de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

Ce sous-compte sera établi à compter de la libération effective d'Orange pour les bâtiments 1 et 37, et intégrera les dépenses relatives à l'entretien des espaces extérieurs délimités sur le plan ci-annexé. Toutes les dépenses et recettes antérieures au départ de la Société ORANGE ne seront donc pas comptabilisées.

- **Le reste du foncier de l'OP 599 (Parcelles AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23) sera fait l'objet d'un autre sous-compte de gestion, qui détaillera des dépenses et recettes comme suit :**

En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

Et pour mémoire :

- L'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

En recettes :

- Le montant des bonifications octroyées par le Département,
- Les recettes qui résultent des remboursements par la SPLA AD de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

Ce sous-compte est établi depuis l'acquisition du bien.

Ledit sous-compte sera, en cas de vente à plusieurs opérateurs substitués à la SPLA AD, à nouveau ventilé autant de fois que nécessaire.

Toutes dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la ou des dates de signature de ou des actes de ventes, seront à apurer par la SPLA AD, ou à défaut par la Collectivité.

Remboursement des frais de démolition :

L'ensemble des frais de démolition engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la SPLA AD ou son substitué, ou à défaut la collectivité.

Les autres termes de la convention signée le 22 juin 2022, modifiée par l'avenant global du 23 octobre 2023 fixant le taux de rémunération du SAF 94 à 4 % du coût total de l'acquisition, demeurent inchangés.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires, le

**Le Président de l'EPT GPSEA,
Laurent CATHALA**

**Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL**

**Le Directeur Général Délégué
de la SPLA Avenir Développement - GPSEA Aménagement,
Denis ALALOUF**