

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-2024-19 : Protocole d'accord entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SEMABO sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE.

Nombre de conseillers en exercice	:	8	
Présents à la séance	:	4	
Représentés	:	1	
Votants	:	5	
Déport	:	1	(Madame LEYDIER, Chargée de mission à la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE)
Blancs et nuls	:	0	
Ont voté pour	:	4	
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-2024-19
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 3 juillet 2024

OBJET : Protocole d'accord entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SEMABO sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 Syndicat d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne (SAF 94) en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

Vu le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) dont le siège est à Créteil,

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 19 mars 2024 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2024,

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 la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 29 novembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC multi-sites du Centre Ancien,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 10 avril 2008, 12 mai 2011 et 1^{er} juillet 2021 désignant en qualité de concessionnaire aménageur de cette zone la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bonneuil-sur-Marne (SEMABO),

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 15 octobre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites du Centre Ancien,

Vu les acquisitions foncières réalisées antérieurement à la convention de portage foncier signée le 5 juillet 2022, sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ayant sollicité le SAF 94 afin qu'il procède au portage foncier de plusieurs biens immobiliers, à savoir les biens sis :

- 7 avenue du Maréchal Leclerc, parcelle cadastrée section F n°75 relative à la convention de portage foncier du 30 septembre 2019 correspondant à l'opération n° 687, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente le 21 mars 2019,
- 5 avenue du Maréchal Leclerc, parcelle cadastrée section F n°76 relative à la convention de portage foncier du 15 octobre 2020 correspondant à l'opération n° 730, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente le 25 juin 2020,
- 26 avenue du Maréchal Leclerc, parcelle cadastrée section F n°139 relative à la convention de portage foncier du 21 octobre 2021 correspondant à l'opération n° OP 747, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente le 21 octobre 2021,
- 26 avenue du Maréchal Leclerc, parcelles cadastrées section F n°111 et 113 relative à la convention de portage foncier du 21 octobre 2021 correspondant à l'opération n° 759, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente le 21 octobre 2021,

Vu les acquisitions réalisées en diffus (OP n°687, 730, 747, 759), relatives aux conventions de portage d'une durée de 4 ans, soit jusqu'au 21 mars 2023,

Vu le rattachement souhaité par le SAF 94 des acquisitions (OP n°687, 730, 747, 759) réalisées en diffus au périmètre d'action foncière « ZAC DU CENTRE ANCIEN », afin notamment d'aligner la durée des conventions de portage foncier sur celle de la convention d'action foncière,

Vu la convention d'action foncière sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » en date du 5 juillet 2022, signée entre l'Etablissement Public Territorial GPSEA, la SEMABO et le SAF 94 pour achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain, concernant les parcelles privées faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites Centre Ancien et fixant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial GPSEA en date du 22 juin 2022 et la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 30 juin 2022, approuvant l'avenant n°1 aux conventions de portage des opérations n°687, 730, 747, 759, prorogeant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

Vu le courriel en date du 21 septembre 2023 du SAF 94, portant à la connaissance des services de GPSEA une erreur dans la rédaction des modalités relatives aux intérêts d'emprunts,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial GPSEA en date du 13 décembre 2023, approuvant l'avenant n°2 aux conventions de portage, signé le 8 janvier 2024, rectifiant le pourcentage de remboursement des intérêts d'emprunts par ces 4 avenants (OP n°687, 730, 747, 759), la SEMABO s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts pour la durée du portage, à savoir 100 % du montant des intérêts du prêt contracté,

Vu le projet de protocole d'accord entre le SAF 94, l'Etablissement Public Territorial GPSEA et la SEMABO sur le périmètre des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC du Centre Ancien de Bonneuil-sur-Marne, annexé à la présente ;

Considérant que la ZAC multi-sites du Centre Ancien de Bonneuil-sur-Marne, créée en 2007 et concédée en 2008 à la SEMABO, a pour objet de requalifier le centre-ville de la commune

Bonneuil-sur-Marne principalement par la mutation d'îlots d'habitat et la requalification des espaces publics,

Considérant que le 15 octobre 2009, le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ; que onze îlots opérationnels y ont été définis, pour la réalisation de 50 676 m² de surface de plancher d'habitat, soit environ 650 logements et de 4 010 m² de surface de plancher de commerces, bureaux et activités,

Considérant que la commune de Bonneuil-sur-Marne a saisi GPSEA pour modifier le dossier de réalisation de la ZAC et revoir son périmètre, sans remettre en cause son objet et ses objectifs,

Considérant que plusieurs sites situés le long des voies historiques et structurantes du centre-ville (avenue du Maréchal Leclerc et de sa Division, avenue du Colonel Fabien, rue Estienne d'Orves et avenue de Boissy) sont retenus ; leur mutation étant stratégique pour la requalification du centre-ancien,

Considérant que dès les premières étapes de la création de la ZAC, le SAF 94 a assisté la commune pour la constitution de réserves foncières permettant la réalisation de ces orientations urbaines ; que le périmètre d'intervention foncière qui a été créé en 2006 puis agrandi progressivement a permis d'acquérir et de porter 11.290 m² qui ont été vendus à l'aménageur en 2016,

Considérant qu'un nouveau périmètre d'intervention (convention d'action foncière) a été mis en place pour permettre d'achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain actuel ; que par cette convention, GPSEA et la SEMABO ont chargé le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière partielle du périmètre de la ZAC du Centre-Ancien,

Considérant que cette intervention concerne les parcelles faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites du Centre Ancien, soit 29 parcelles et une superficie de 7.391 m²,

Considérant le programme prévisionnel des îlots pour lesquels le SAF 94 assure le portage foncier, dans le cadre de convention d'action foncière :

Ilot	type	M ² SDP
3	Accession	3.715 m2
4A1	En cours	4.198 m2
4B	LLI	4.300 m2
7	LLS NPRU	3.666 m2
10	En cours	1.744 m2
Total		17.623 m2,

Considérant la nécessité d'assurer l'équilibre économique de l'opération à l'échelle de la ZAC,

Considérant ainsi qu'il convient d'encadrer la cession des biens portés par le SAF 94 par un protocole qui stipule les engagements de chaque partie concernant la cession des biens fonciers, notamment pour assurer la réalisation des logements en accession, logements locatifs intermédiaires (LLI) et logements locatifs sociaux (LLS) conformément aux objectifs de mixité définis, ainsi que pour limiter l'application des pénalités prévues au Règlement d'Intervention du SAF ;

Sur le rapport n° B-2024-19 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le projet de protocole d'accord entre le Syndicat d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bonneuil-sur-Marne, sur le

périmètre des ilots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC du Centre
Marne.

Article 2 : Habilite son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature, ledit protocole.

Article 3 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- M. le Président de l'EPT GPSEA,
- La SEMABO
- Monsieur le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

A circular official stamp of SAF 94 is visible, containing the text "République Française", "SAF 94", and "Val-de-Marne". A large, stylized signature in black ink is written over the stamp.