

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-2024-20** : Cession à la SEMABO, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot n°3, de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, des parcelles cadastrées section F n° 111 et 113 d'une superficie totale de 2 156 m<sup>2</sup>, sises 23-25 avenue du Maréchal Leclerc et de sa Division, au prix total conventionnel de 1 104 624,83 €, dont 42 485,57 € de rémunération du SAF 94.

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

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

**DELIBERATION N° B-2024-20  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 3 juillet 2024**

**OBJET : Cession à la SEMABO, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot n°3, de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, des parcelles cadastrées section F n° 111 et 113 d'une superficie totale de 2 156 m<sup>2</sup>, sises 23-25 avenue du Maréchal Leclerc et de sa Division, au prix total conventionnel de 1 104 624,83 €, dont 42 485,57 € de rémunération du SAF 94.**

**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 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'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir 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** 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 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 du centre-ancien de Bonneuil-sur-Marne, fixant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement 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'Établissement 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** l'opération n°759, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de l'ensemble immobilier à usage d'habitation et professionnel, parcelles cadastrées section F n°111 et 113, d'une superficie de 2 156 m<sup>2</sup>, sises 23-25 avenue du Maréchal Leclerc, par acte de vente en date du 30 septembre 2021,

**Vu** la saisine des Domaines en date du 30 mai 2024,

**Vu** l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale réputé acquis le 30 juin 2024 en application de l'article L. 1311-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Considérant** que la ZAC multi-sites du centre-ancien de Bonneuil-sur-Marne, créée en 2007 et concédée en 2008 à la société d'économie mixte pour l'aménagement de la ville de Bonneuil-sur-Marne (SEMABO), a pour objet de requalifier le centre-ville de la commune Bonneuil-sur-Marne principalement par la mutation d'îlots d'habitation dégradée 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, soit environ 650 logements et de 4 010 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, bureaux et activités,

**Considérant** que la commune de Bonneuil-sur-Marne a saisi Grand Paris Sud Est Avenir (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 m<sup>2</sup> qui ont été vendus à l'aménageur en 2016,

**Considérant** que si les orientations et les principes d'aménagement sont restés identiques, le plan du périmètre de la ZAC du centre-ancien est amené à évoluer,

**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 totale ou partielle du périmètre de la ZAC du Centre-Ancien,

**Considérant** que cette intervention concerne les parcelles faisant 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites du Centre Ancien, soit 29 parcelles et une superficie de 7 391 m<sup>2</sup>,

**Considérant** que les parcelles cadastrées section F n°111 et 113 se situent dans l'îlot n°3 de la ZAC multi-sites du Centre ancien de la ville de Bonneuil-sur-Marne,

**Considérant** que la maîtrise foncière du SAF 94 est complète sur l'îlot 3,

**Considérant** que La réalisation de l'opération d'aménagement, notamment dans l'îlot 3, dédié intégralement à la réalisation de logements, nécessite aujourd'hui que les biens acquis par le SAF 94 soient cédés à la SEMABO,

**Considérant** que, par conséquent, le SAF 94 n'a plus vocation à intervenir et qu'il convient de revendre le foncier porté par ses soins à la SEMABO,

**Considérant** que la délibération autorisant le SAF 94 à céder ledit bien à la SEMABO, au prix total conventionnel de 1 104 624,83 €, dont 42 485,57 € de rémunération du SAF 94 est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de Territoire du 19 juin 2024,

Sur le rapport n° B-2024-20 au Bureau Syndical.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve le compte conventionnel, annexé à la présente.

**Article 2 :** Décide la cession, à la SEMABO, dans la commune de BONNEUIL-SUR-MARNE, des parcelles cadastrées section F n°111 et 113, sises 23-25 avenue du Maréchal Leclerc et de sa Division, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », correspondant à l'opération du SAF 94 n° 759, au prix total conventionnel de 1 104 624,83 €, dont 42 485,57 € de rémunération du SAF 94.

**Article 3 :** Dit que le prix du bien tel que détaillé dans le compte annexé pourra être augmenté de la TVA en fonction de la fiscalité applicable.

**Article 4 :** Habilite son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature, l'offre d'achat de la SEMABO, puis l'acte de vente à intervenir entre le SAF 94 et la SEMABO, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

**Article 5 :** 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**

