

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 10 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 octobre, à 14H10, 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 03 octobre 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 et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 03 octobre 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-2024-27 : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « GARE DU CENTRE STALINGRAD II », des parcelles de terrains bâtis cadastrées section AC n° 16 (160 m²) et AC n° 37 (389 m²), sises 14 et 18 Rue du Cimetière à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, au prix total conventionnel de 816 075,63 €, dont 31 387,52 € de rémunération du SAF 94.

Nombre de conseillers en exercice	:	7
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-2024-27
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 10 octobre 2024

OBJET : Cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « GARE DU CENTRE STALINGRAD II », des parcelles de terrains bâtis cadastrées section AC n° 16 (160 m²) et AC n° 37 (389 m²), sises 14 et 18 Rue du Cimetière à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, au prix total conventionnel de 816 075,63 €, dont 31 387,52 € de rémunération du SAF 94.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241.1,

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 nouvelles 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 délibération du Conseil Municipal de la commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 14 novembre 2012, décidant la création du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé «GARE DU CENTRE/STALINGRAD» d'une superficie totale d'environ 1.601 m², constitué des parcelles cadastrées section AC n° 16, 17, 37, 39, 41, 43 sises 63 et 65 boulevard de Stalingrad ainsi que 14, 16 et 18 rue du cimetière, en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes et de l'élargissement de la rue du Cimetière,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 du 11 décembre 2012, approuvant le principe de l'intervention du SAF 94 dans le périmètre «GARE DU CENTRE/STALINGRAD», incluant notamment les parcelles cadastrées section AC n° 16 et 37,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 27 février 2013 approuvant la convention de portage relative à la parcelle cadastrée section AC n°37 sise 18, rue du cimetière à intervenir entre la Ville et le SAF 94,

Vu l'opération n° 486, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de l'ensemble immobilier situé 18 rue du Cimetière, parcelle cadastrée section AC n° 37 d'une superficie de 389 m², par voie de préemption, dans le cadre d'une adjudication en date du 03 avril 2013,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 486 signée le 15 mars 2013 entre la Ville et le SAF 94, et son avenant n°1 signé le 17 octobre 2016 entre la Ville et le SAF 94,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 29 juin 2016 approuvant l'acquisition et la convention de portage relative à la parcelle cadastrée section AC n°16 sise 14, rue du cimetière à intervenir entre la Ville et le SAF 94,

Vu l'opération n° 618, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie située 14 rue du Cimetière, parcelle cadastrée section AC n° 16 d'une superficie de 160 m², par acte de vente en date du 27 octobre 2016,

Vu la convention de portage foncier liée à l'opération du SAF 94 n° 618, signée le 17 octobre 2016 entre la Ville et le SAF 94,

Vu les comptes conventionnels de cession relatifs aux opérations du SAF 94 n° 486 et 618, représentant un prix total de 816 075,63 €, dont 31 387,52 € de rémunération du SAF 94,

Vu le courrier de la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, reçu au SAF 94 le 02 avril 2024, confirmant son intérêt d'acquérir les parcelles AC n° 16 et 37,

Vu la saisine des services de la Direction Nationale des Interventions Domaniales faite par le SAF 94, en date du 22 août 2024.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE du 02 octobre 2024 relative à l'acquisition des parcelles cadastrées section AC n° 16 et 37 d'une superficie totale de 549 m², au prix du compte conventionnel de cession de 816 075,63 €.

Considérant l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, réputé donné, en application de l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, suite à la saisine de France Domaine faite par le SAF 94 en date du 22 août 2024,

Considérant la délibération n° B-2024-26 du présent Bureau Syndical, approuvant la Convention d'Action Foncière à intervenir entre le SAF 94 et la Ville CHAMPIGNY-SUR-MARNE pour le périmètre « GARE DU CENTRE-STALINGRAD II », ainsi que la Convention de Portage Foncier type concernant, notamment, les opérations du SAF 94 n° 486 et 618, situées sur ledit périmètre,

Considérant que ce secteur, situé le long du boulevard de Stalingrad restructuré, offre un potentiel de mutabilité, de densification et de requalification paysagère qui a fait l'objet d'une étude urbaine dans le cadre du Grand Paris Express et du Contrat de Développement Territorial des boucles de la Marne qui fixe les objectifs d'aménagement autour des futures gares du Grand Paris Express,

Considérant l'objectif poursuivi par la ville, de développement d'un programme immobilier et de l'élargissement de la rue du cimetière, permettant la circulation des bus pour desservir la future Gare du Grand Paris Express,

Considérant que par conséquent, il convient de céder ladite parcelle à la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

Sur le rapport n° B 2024-27 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve les comptes de cessions, présentés de façon totale et par opérations, annexés à la présente.

Article 2 : Décide la cession à la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « GARE DU CENTRE STALINGRAD II », des parcelles de terrains bâties cadastrées section AC n° 16 (160 m²) et AC n° 37 (389 m²), sises 14 et 18 Rue du Cimetière, au prix total conventionnel de 816 075,63 €, dont 31 387,52 € de rémunération du SAF 94.

Article 3 : Dit que le prix des biens tel que détaillé dans les comptes annexés pourra être augmenté de la TVA en fonction de la fiscalité applicable.

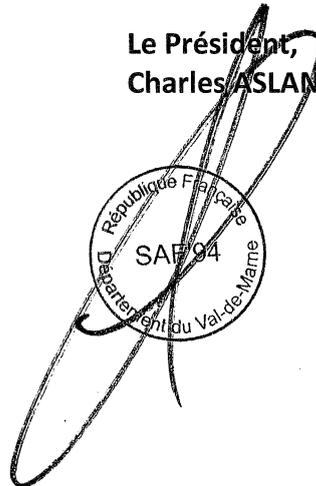
Article 4 : Dit que la somme de 75 100 €, correspondant aux participations communales versées pour les opérations n° 486 et 618 par la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE lors de l'acquisition des biens objet, sera restituée à la Ville.

Article 5 : Habilite son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature l'acte de vente à intervenir entre le SAF 94 et la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

Article 6 : une ampliation sera envoyée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- Monsieur le Maire CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**





16/07/2024

SAF 94

**COMPTE DE CESSION
 CHAMPIGNY-SUR-MARNE - GARE DU CENTRE / STALINGRAD - 14 + 18RUE DU CIMETIERE
 Opération 486 et 618**

Cadastre : AC 16 et 37 (total :549 m²)

Extinction CPF le : 03 avril 2021

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	751 000,00 €	Participation 10 % Ville à restituer	75 100,00 €
Frais d'actes	33 688,11 €	Affectation fonds propres SAF	164 178,11 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	545 410,00 €
Frais financiers			
TOTAL	784 688,11 €	TOTAL	784 688,11 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	784 688,11 €		
		Valeur du Foncier	784 688,11 €
		Rémunération du SAF	31 387,52 €
		total	816 075,63 €
		Total à régler au SAF	816 075,63 €

SAF 94

**COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - GARE DU CENTRE / STALINGRAD - 18 RUE DU CIMETIERE
Opération 486**

Cadastre : AC 37 (389 m²)
Aquisition en date du : 03 avril 2013 (à confirmer)
Date convention du portage : 15 mars 2013
Extinction le : 03 avril 2021

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	551 000,00 €	Participation 10 % Ville à restituer	55 100,00 €
Frais d'actes	30 078,77 €	Affectation fonds propres SAF	124 568,77 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	401 410,00 €
Frais financiers			
TOTAL	581 078,77 €	TOTAL	581 078,77 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	581 078,77 €	Valeur du Foncier	581 078,77 €
		Rémunération du SAF	23 243,15 €
		total	604 321,92 €
		Total à régler au SAF	604 321,92 €

SAF 94

COMPTE DE CESSION
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - GARE DU CENTRE / STALINGRAD - 14 RUE DU CIMETIERE
Opération 618

Cadastre : AC 16 (160 m²)
 Aquisition en date du : 27 octobre 2016
 Date convention du portage : 17 octobre 2016
 Extinction le : 03 avril 2021

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	200 000,00 €	Participation 10 % Ville à restituer	20 000,00 €
Frais d'actes	3 609,34 €	Affectation fonds propres SAF	39 609,34 €
Indemnités d'éviction	0,00 €	Montant de l'emprunt	144 000,00 €
Frais financiers			
TOTAL	203 609,34 €	TOTAL	203 609,34 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	203 609,34 €		
		Valeur du Foncier	203 609,34 €
		Rémunération du SAF	8 144,37 €
		total	211 753,71 €
		Total à régler au SAF	211 753,71 €