

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 12 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 décembre, à 12H20, 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 05 décembre 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 Messieurs BEDU et DUCELLIER étaient également présents, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur TMIMI était excusé.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 05 décembre 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Monsieur DUCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2024-35 : Approbation de la Convention d'Action Foncière à intervenir entre le SAF94, la Ville de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL, validant le principe de l'intervention du SAF 94 sur la Ville de CHOISY-LE-ROI en acquisition et opérations de portage foncier, dans le périmètre « AV DE LUGO/INTERMARCHE ».

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	5
Représentés	:	2
Votants	:	7
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	7
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2024-35
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 12 décembre 2024

OBJET : Approbation de la Convention d'Action Foncière à intervenir entre le SAF94, la Ville de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL, validant le principe de l'intervention du SAF 94 sur la Ville de CHOISY-LE-ROI en acquisition et opérations de portage foncier, dans le périmètre « AV DE LUGO/INTERMARCHE ».

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 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 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 l'arrêté de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre du 23 août 2022 prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi,

Considérant que l'approbation de la Convention d'Action Foncière à intervenir entre le SAF94, la Ville de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL sur le périmètre « AV DE LUGO/INTERMARCHE » est inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 18 décembre 2024.

Considérant la nécessité d'une intervention foncière sur le périmètre « AV DE LUGO/INTERMARCHE » afin permettre la construction d'un programme en mixité d'usages et sociale et des espaces publics privilégiant la désartificialisation du site.

Considérant le projet de convention d'action foncière pour le périmètre « AV DE LUGO/INTERMARCHE » à intervenir entre le SAF 94, la commune de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL, ci-annexé,

Considérant la légitimité de la demande de la commune de Choisy-le-Roi, de se voir relayé par le SAF 94, dans ses opérations de portage, conformément aux statuts du syndicat.

Sur le rapport n° B-2024-35 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve la Convention d'Action Foncière, ci-annexée, à intervenir entre le SAF 94, la commune de Choisy-le-Roi et l'opérateur PIERREVAL pour le périmètre « AV DE LUGO / INTERMARCHE ».

Article 2 : Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à signer et exécuter ladite Convention d'Action Foncière, ainsi que tous les actes qui en seront la conséquence.

Article 3 : Une ampliation sera adressée à :

- M. le Préfet,
- M. le Maire de CHOISY-LE-ROI
- M. le Directeur Général de PIERREVAL

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

A blue ink signature of Charles ASLANGUL is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: "République Française", "SAF 94", and "Département du Val-de-Marne".

Convention d'Action Foncière entre le SAF 94, la commune de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE pour le périmètre « AV DE LUGO / INTERMARCHE »

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 social est à l'hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94 000) et les bureaux à Choisy-le-Roi (94 600), 27 rue Waldeck-Rousseau, représenté par son Président Charles ASLANGUL en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical en date du 19 mars 2024,

Ci-après désigné, « SAF94 »

ET,

La Collectivité, soit la Commune de CHOISY-LE-ROI, représentée par son Maire, Monsieur Tonino PANETTA, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2020

Ci-après désigné, « la commune ou la collectivité »

ET,

L'opérateur, la Société dénommée PIERREVAL VAL DE MARNE, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, dont le siège est à PLERIN (22190), 1 rue Pierre et Marie Curie, identifiée au SIREN sous le numéro 823832373 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC et représentée par Luca CORVAJA, Directeur Associé, ou Shamin SHEIKH, Directeur d'Agence de PIERREVAL VAL DE MARNE élisant domicile 8 Cr Louis Lumière, 94300 Vincennes, ayant tout pouvoir en vertu d'une délégation en date du XXX consentie par Monsieur Thomas ROUSSEL, directeur général, lui-même agissant sur délégation de pouvoirs générale reçue le 2 janvier 2020 de Monsieur Yann DOFFIN, lui-même, gérant de la Société dénommée PIERREVAL VAL DE MARNE,

Ci-après désigné, l'opérateur « PIERREVAL VAL DE MARNE »

EXPOSE DES MOTIFS :

CONTEXTE COMMUNAL ET ENJEUX RELATIFS AU PERIMETRE « AV DE LUGO/INTERMARCHÉ » :

Au nord de la commune de Choisy-le-Roi, l'avenue de Lugo est un secteur déqualifié de Choisy-le-Roi ciblé dans le PADD comme un « secteur à projet » pour une valorisation urbaine. A ce titre, le parcellaire du supermarché doit être déclassé de la zone UEIs (zonage destiné à de l'activité) vers la zone UA. L'objectif est de permettre le renouvellement en mixité fonctionnelle de cette portion de l'avenue du Lugo.

En effet, le centre commercial constitue un site entièrement imperméabilisé composé du magasin « Intermarché », d'une galerie commerçante accueillant 3 commerces (coiffeur, opticien et cordonnier) et d'un parking en surface, ainsi qu'une station-service. L'ensemble du site est en activité, mais le magasin Intermarché et la station-service obsolètes, doivent être déplacés et restructurés.

La Ville de Choisy-le-Roi veut saisir cette opportunité de mutation pour permettre la réalisation de son projet urbain pour le secteur : développer des logements, animer l'avenue de Lugo avec le commerce réimplanté en pied d'immeuble, désartificialiser les sols pour offrir des espaces verts dont un parc communal et ouvrir une traversée douce entre l'avenue de Lugo et la rue de Sébastopol.

L'ensemble du site appartient au groupe Immo Mousquetaires et c'est avec ce dernier que l'opérateur privé, PIERREVAL VAL DE MARNE, a engagé les discussions depuis maintenant plusieurs années.

Dans ce cadre, le groupe Immo Mousquetaires souhaite d'une part pouvoir indemniser son adhérent et s'assurer de pouvoir réimplanter un magasin Intermarché nouvelle génération sur ce site nouvellement construit, et d'autre part, retrouver un site pour réimplanter sa station-service.

Cette mutation complexe, nécessite le portage du foncier par le SAF94 sur le court terme, afin de garantir à Immo Mousquetaires la sortie opérationnelle du projet porté par PIERREVAL VAL DE MARNE et la Ville de Choisy-le-Roi, et lui permettre dans cet intervalle d'engager la fermeture de son magasin et la libération des commerces en galerie pour fermeture également, d'entreprendre la procédure de cessation d'activité de la station-service au titre de son ICPE et de dépolluer les sols conformément à cette cessation d'activité.

Le périmètre d'action foncière « AV DE LUGO/INTERMARCHÉ » a pour objet l'acquisition et le portage des biens qui le composent pour la construction d'un programme en mixité d'usages et sociale et des espaces publics. A cet effet, la Ville de Choisy-le-Roi ne sollicitera auprès du SAF94 aucuns travaux de dépollution ni de démolition sur les futurs biens acquis. L'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE intégrera ses interventions et coûts dans l'opération globale.

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit :

Chapitre I -Objet de la convention

Article 1.

La commune de Choisy-le-Roi et l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE chargent le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché ».

Le périmètre d'intervention « Av de Lugo/ Intermarché » correspond aux 4 parcelles appartenant au groupe Immo Mousquetaires.

- **F n°98**, 16 rue de Sébastopol, 6 504m²
- **E n°14**, 46 av de Lugo, 3 191 m²
- **E n°13**, 44 av de Lugo, 244 m²
- **E n°46**, 42 av de Lugo, 259 m²

Soit un périmètre d'une surface cadastrale totale de **10 198 m²**, suivant le plan du secteur annexé.

Article 2.

Le SAF 94 accepte d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » à Choisy-le-Roi. Le SAF94 se portera acquéreur des biens qui se présenteraient à la vente. Les objectifs présentés dans l'exposé des motifs pour le périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » relèvent, pour le SAF, des caractéristiques d'un périmètre **d'anticipation foncière** dans le cadre d'une opération de type « **renouvellement urbain** » pour un projet mixte, **80% de logements (dont un minimum de 25% de logements sociaux) et 20% d'activité (commerces).**

Article 3.

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature.

La durée est fixée, à une période ne pouvant excéder **4 ans** à compter de la date de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre.

Chapitre II - Contenu de l'intervention du SAF 94 et des modalités d'intervention foncières

Article 4.

Pour satisfaire à l'objet de la mission de maîtrise foncière décrit à l'article 1 de la convention le SAF 94 pourra :

- Assurer la mobilisation des outils d'intervention foncière et les moyens juridiques et financiers adaptés ;
- Conduire les négociations et procédures d'acquisitions foncières, en coordination étroite avec la commune et l'opérateur.

Article 5.

Les parties sont autorisées à communiquer sur l'action foncière.

Article 6.

Les signataires conviennent que le prix d'acquisition d'un bien immobilier ou celui des indemnités (éviction ou autres) sera établi en fonction de l'estimation réalisée par le SAF 94 et sera complétée par l'estimation des services France Domaine lorsque la règlementation l'oblige.

Article 7.

Chaque acquisition réalisée au sein de ce périmètre fera l'objet d'une convention de portage foncier spécifique qui devra respecter les engagements respectifs de la commune de Choisy-le-Roi, de l'opérateur Pierreval et du SAF94 tels que stipulés dans la présente convention d'action foncière.

Chapitre III - Budget de l'action foncière et modalités de financement

Article 8.

Les signataires conviennent que l'enveloppe financière pour l'intervention du SAF94 au sein du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » est fixée à 6,5 millions d'euros maximum.

Article 9.

Les modalités de financement de chaque acquisition réalisée dans le périmètre seront définies et détaillées dans la convention de portage foncier à venir, qui sera finalisé à la signature de l'acte d'acquisition. L'acquisition ne pourra elle intervenir qu'une fois le permis de construire obtenu et purgé de tout recours par l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE. Par ailleurs, les parties conviennent d'ores-et-déjà que l'ensemble des frais financiers du portage seront supportés par l'opérateur Pierreval Val De Marne, ce qui déroge aux articles 3.3.2, 3.3.3 et 3.3.4 du règlement d'intervention du SAF94 actuellement en vigueur.

Chapitre IV - Les conditions de cession du foncier

Article 10.

La commune de Choisy-le-Roi et le SAF 94 s'engagent à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat des biens encore en portage à cette date, par l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE ou la commune de Choisy-le-Roi.

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

Article 11.

La formation du prix de cession est définie et détaillée au règlement du SAF94 et sera rappelée dans chaque *Convention de Portage Foncier*.

Article 12.

Dans le cas où la commune de Choisy-le-Roi ou l'opérateur destinerait les biens acquis à un autre usage que ceux définis dans l'exposé des motifs de la présente convention, il lui reviendrait d'assurer aussitôt le rachat de ceux-ci et le remboursement des aides publiques dont la collectivité aura bénéficié. De plus, des pénalités lui seront réclamées conformément au règlement du SAF 94.

Article 13.

La présente convention prendra fin lorsque l'ensemble des biens acquis par le SAF 94 aura été cédé et en tout état de cause au délai prévu à l'article 3. La commune de Choisy-le-Roi et le SAF 94 devront alors respectivement délibérer sur la clôture de la présente convention.

Article 14.

La commune de Choisy-le-Roi et Pierreval Val de Marne s'engagent à transmettre au SAF 94, au plus tard 12 mois après le terme de la convention, l'ensemble des éléments d'information dont elle dispose détaillant le projet pour lequel l'action foncière a été mise en œuvre.

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

Pour la Commune de CHOISY-LE-ROI :
Le Maire,

Pour PIERREVAL Val de Marne :
Le Directeur

Pour le SAF 94 :
Le Président,

Tonino PANETTA

XX

Charles ASLANGUL