

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04_2912

Arcueil - Convention de portage foncier avec
le SAF 94 pour l'acquisition d'un bien sis 59
avenue Paul Vaillant-Couturier à Arcueil

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2875 à 2936	71	26	97

Exposé des motifs

Le secteur des 4 Chemins est très impacté par le double faisceau autoroutier. Physiquement coupé du reste de la commune, de ses services et de ses commerces, les conditions environnementales et paysagères y sont dégradées, les déplacements à pied ou à vélos difficiles et un sentiment de relégation est exprimé par ses habitants. Il se situe néanmoins entre des polarités naissantes et à fort développement, générant une nouvelle dynamique territoriale et des opportunités de valorisation urbaine : la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif et le futur pôle multimodal de transport s'y trouvant, ainsi que l'avenue Gabriel Péri, comptant des projets urbains et de transports importants (gare de la ligne 14 du métro Kremlin-Bicêtre Hôpital, ZAC du Coteau à Arcueil, entrée de Ville Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre, etc.).

Plusieurs outils sont mobilisés afin de valoriser ce secteur. Dans la continuité des orientations validées au Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, un périmètre de sursis à statuer y est entré en vigueur en 2019. A la suite d'une étude foncière, des conventions d'action foncière ont été signées avec le SAF 94 pour faciliter le portage des biens acquis. Une étude urbaine a été lancée en 2021, visant à établir un diagnostic fin et définir les vocations du secteur. Associant étroitement les habitants du quartier, elle a fait l'objet d'une réunion publique de lancement en avril 2021.

Dans ce contexte, la Ville d'Arcueil a reçu en date du 20 décembre 2021, une déclaration d'intention d'aliéner portant sur un terrain bâti cadastré section AC n°306, d'une superficie de 915m², supportant des locaux d'activité occupés par un locataire commercial. Les locaux sont constitués d'une construction d'une surface utile de 176m² au 59 avenue Paul Vaillant-Couturier, et d'un hangar démontable au 61-63 avenue Paul Vaillant Couturier. Cette emprise foncière est située dans le périmètre « Marie-Louise » de la convention d'action foncière pour le périmètre des Quatre Chemins. Elle est placée à proximité du carrefour, dans une situation stratégique vis-à-vis de la valorisation urbaine du quartier.

Le montant de la DIA s'élevait à 1 100 000€, auxquels s'ajoutaient 66 000€ de frais d'agences. Une visite du bien a été organisée le 24 février 2022. Une décision de préemption a alors été adoptée par le SAF 94 le 16 mars 2022, au prix de 715 000€ plus cohérent avec l'avis rendu par les Domaines. Toutefois, la préemption n'a pas été menée jusqu'au bout, un accord amiable ayant pu être trouvé avec les vendeurs en juillet 2022 au prix de 715 000€ net vendeur, auxquels s'ajoutent 66 000€ de frais d'agences, portant le total à 781 000€.

Il revient à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en tant que titulaire de la compétence et signataire de la convention d'action foncière « Marie-Louise », de signer avec le SAF 94 la convention de portage foncier annexée à la présente délibération. Cette convention engage l'EPT auprès du SAF :

- A participer à hauteur de 10 % du prix d'acquisition (soit 78 100€), montant restitué en fin de portage,
- A participer à hauteur de 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt,
- A prendre à sa charge le montant correspondant aux taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire du bien.

Par ailleurs, conformément à la convention d'action foncière « Marie-Louise », ce foncier devra être racheté par la Ville ou l'EPT à défaut d'être vendu directement à un opérateur, à l'issue du délai de la convention, soit 8 ans à compter de la date de la première acquisition au sein du périmètre.

Au regard de ces éléments et considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil du 29 septembre 2021, il est proposé au Conseil Territorial d'autoriser le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer ladite convention de portage foncier et d'engager l'EPT à effectuer les versements financiers susmentionnés.

DELIBERATION

Vu la loi n°2017-86 du 28 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté accordant de plein droit aux Établissements publics territoriaux la compétence en matière d'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu les articles du livre deuxième du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain et aux réserves foncières ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu l'arrêté préfectoral n°96-3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et agréant ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-4524 du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 20 juin 2018 et la délibération du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne du 28 juin approuvant une convention d'étude foncière pour le secteur « Quatre chemins » ;

Vu la convention d'étude foncière relative au secteur des Quatre chemins cosignée le 23 juillet 2018 par la Ville d'Arcueil et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 déléguant le droit de préemption urbain sur le secteur dit des « Quatre chemins » au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne, puis la délibération de ce dernier, en date du 16 octobre 2018, acceptant cette délégation du droit de préemption ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019 approuvant la convention d'action foncière avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne pour le périmètre « Marie-Louise » du secteur des Quatre Chemins à Arcueil ;

Vu la convention d'action foncière signée le 27 août 2019 entre le SAF 94 et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre relative à ce même périmètre, qui comprend la parcelle AC n°306 ;

Vu l'avis émis par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques en date du 8 mars 2022, sur la valeur vénale du bien sis 59 avenue Paul Vaillant-Couturier à Arcueil ;

Vu les accords écrits des vendeurs relatifs à la cession amiable de leur bien au SAF 94, pour un montant de 715 000€ net vendeur ;

Vu le projet de convention de portage foncier dudit bien entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 29 septembre 2021 ;

Considérant la politique de valorisation urbaine prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Arcueil ;

Considérant l'étude foncière réalisée par le SAF 94 en octobre 2018 sur ce secteur, qui préconise une intervention de la puissance publique pour permettre son renouvellement urbain ;

Considérant que l'acquisition du bien sis 59 avenue Paul Vaillant-Couturier à Arcueil constitue une opportunité pour constituer une réserve foncière en vue d'un projet urbain de valorisation du secteur des Quatre chemins et de cette entrée de ville ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,
Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de portage foncier concernant le bien situé 59, avenue Paul Vaillant-Couturier à Arcueil, parcelle cadastrée AC n°306, annexée à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à verser au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne :
 - une participation à hauteur de 10 % du prix d'acquisition (soit 78 100€)
 - 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférent à la souscription dudit prêt,
 - le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire du bien.
4. Précise que la présente délibération sera publiée sur le site Internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
5. Transmet ampliation de la présente délibération à :
 - Madame la Préfète du Val-de-Marne,
 - Monsieur le Président du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne,
 - Monsieur le Maire d'Arcueil.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle — 77 008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97



Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022
ayant été publiée le 11 octobre 2022

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

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 Jacques Alain BENISTI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 22 septembre 2021,

ET,

La Collectivité, soit l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à signer les présentes par délibération du Conseil Territorial en date du **04 octobre 2022**.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations, du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du **04 octobre 2022** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **05 octobre 2022**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément aux conclusions de la Convention d'Etude Foncière signée entre le SAF 94 et la Ville d'ARCUEIL le 23 juillet 2018, il a été préconisé la création de plusieurs périmètres d'intervention au cœur du secteur dénommé « Quatre chemins », incluant notamment celui dénommé « MARIE-LOUISE », dans lequel se situe la parcelle AC n° 306, objet de la présente.

En vertu de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain.

Aussi, conformément à sa délibération en date du 29 juin 2019, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « MARIE-LOUISE » et autorisé la signature d'une Convention d'Action Foncière encadrant cette intervention, qui a pour but de réaliser une opération d'aménagement, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Conformément à sa délibération en date du 26 juin 2019, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour la création dudit périmètre, et a autorisé la signature de ladite Convention d'Action Foncière, laquelle a été signée le 27 août 2019.

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre étant co-contractant du périmètre, il se substitue de plein droit aux obligations de la Commune d'ARCUEIL pour le portage foncier de la parcelle objet de la présente.

Conformément à la Convention d'Action Foncière, la durée du portage des acquisitions réalisées dans ce périmètre s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y est réalisée, soit le

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit les **locaux d'activité** sis **59 et 61-63 rue Paul Vaillant Couturier**, parcelle cadastrée section **AC n° 306** d'une superficie de **915 m²**, s'effectue pour une valeur de **715 000 €**, à laquelle s'ajoutent **52 800 € de commission d'agence due à l'agence JMC IMMOBILIER** et **13 200 € de commission d'agence due à l'agence IMMO PRO CONSEIL**, à la charge de l'acquéreur.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

Article 1 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition, soit **78 100 €**.

Article 2 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

Article 3 : La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

Article 4 : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

Article 5 : Conformément à la Convention d'Action Foncière du périmètre « MARIE-LOUISE », la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

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

OBLIGATIONS DU SAF 94

Article 6 : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

Article 7 : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

Article 8 : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

Article 9 : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

Article 11 : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande.

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

Ce compte de gestion détaillera :

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 Collectivité 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 Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité 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.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12 :

Article 12-1 : Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

Article 12-2 : Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

FORMATION DU PRIX

Article 13 : Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :
Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalente à 4 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14 : Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

Article 16 : La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,

- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

Article 17 : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

Article 18 : L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

Article 19 : En cas de non respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

Article 20 : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

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

**Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Le Président,
Michel LEPRETRE**

**Pour le SAF 94
Le Président,
Jacques-Alain BENISTI**