

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 16 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 octobre, à 11H45, 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 9 octobre 2025, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Madame LEYDIER était présente, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Madame LEYDIER.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 9 octobre 2025, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Madame LEYDIER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2025-40 : Cession à VALOPHIS, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot n°7, de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, de la parcelle cadastrée section G n°97 d'une superficie totale de 647 m², sise 21 avenue de Boissy, au prix total conventionnel 511 940 € dont 19 690 € de rémunération du SAF 94. Il est précisé que le prix conventionnel de cession de 511 940 € est à répartir entre :

- Valophis pour 485 250 € (valeur d'achat du foncier),
- SEMABO pour 26 690 € (ce qui correspond à la somme des frais d'actes initiaux et de la rémunération du SAF 94).

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	2
Représentés	:	2
Votants	:	2
Dépôts	:	2 (Dépôts de Madame LEYDIER et conjointement de Monsieur CHAZOTTES, qui lui a donné pouvoir)
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	2
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-2025-40
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 16 octobre 2025

OBJET : Cession à VALOPHIS, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot n°7, de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, de la parcelle cadastrée section G n°97 d'une superficie totale de 647 m², sise 21 avenue de Boissy, au prix total conventionnel 511 940 € dont 19 690 € de rémunération du SAF 94. Il est précisé que le prix conventionnel de cession de 511 940 € est à répartir entre :

- Valophis pour 485 250 € (valeur d'achat du foncier),
- SEMABO pour 26 690 € (ce qui correspond à la somme des frais d'actes initiaux et de la rémunération du SAF 94).

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, et les arrêtés préfectoraux portant modification des statuts du SAF 94 n°98/207 en date du 28 janvier 1998, n° 2002/788 en date du 13 mars 2002, n°2004/4535 en date du 29 novembre 2004, n° 2005/2845 en date du 9 août 2005, n° 2006/3513 en date du 29 août 2006, n°2006/4552 et 2006/4553 en date du 8 novembre 2006, n°2007/3201 en date du 14 août 2007, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017, n° 2022/ 04564 en date du 16 décembre 2022 et n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023,

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 13 février 2025 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2025,

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 du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

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 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 les délibérations respectives du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial GPSEA en date du 19 juin 2024 et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 03 juillet 2024, approuvant le protocole d'accord signé le 15 juillet 2024, entre l'Etablissement Public Territorial GPSEA, la SEMABO et le SAF 94, permettant d'encadrer la cession des biens portés par le SAF 94 et stipulant les engagements de chaque partie,

Vu l'opération n°876, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire d'un terrain nu, parcelle cadastrée section G n°97, d'une superficie de 647 m², sise 21 avenue de Boissy, par acte de vente en date du 14 mai 2025,

Vu le courrier adressé par la SEMABO et reçu au SAF 94 le 17 juin 2025, par lequel la SEMABO demande que la parcelle cadastrée G97, d'une superficie de 647 m², sise 21 avenue de Boissy à Bonneuil, soit cédé à l'opérateur Valophis pour y développer 35 logements locatifs sociaux,

Vu l'avis des Domaines en date du 23 septembre 2025.

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 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 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 m² 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 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 que la parcelle cadastrée section G n°97 se situe dans l'îlot n°7 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 7,

Considérant que la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment dans l'îlot 7, dédié intégralement à la réalisation de logements locatifs sociaux, nécessite aujourd'hui que les biens acquis par le SAF 94 soient cédés à VALOPHIS,

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 VALOPHIS,

Considérant que la délibération autorisant le SAF 94 à céder ledit bien à VALOPHIS, au prix total conventionnel de 511 940 €, dont 19 690 € de rémunération du SAF 94 est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de Territoire du 8 octobre 2025, étant précisé que le prix conventionnel de cession de 511 940 € est à répartir entre :

- Valophis pour 485 250 € (valeur d'achat du foncier),
- La SEMABO pour 26 690 € (ce qui correspond à la somme des frais d'actes initiaux et de la rémunération du SAF 94).

Sur le rapport n° B-2025-40 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

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

Article 2 : Décide la cession, à VALOPHIS, dans la commune de BONNEUIL-SUR-MARNE, îlot n°7, de la parcelle cadastrée section G n°97 d'une superficie totale de 647 m², sise 21 avenue de Boissy, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », correspondant à l'opération du SAF 94 n° 876, au prix total conventionnel de 511 940 €, dont 19 690 € de rémunération du SAF 94. Il est précisé que le prix conventionnel de cession de 511 940 € est à répartir entre :

- Valophis pour 485 250 € (valeur d'achat du foncier),
- SEMABO pour 26 690 € (ce qui correspond à la somme des frais d'actes initiaux et de la rémunération du SAF 94).

Article 3 : Dit qu'en sus du prix de cession, la SEMABO prendra à sa charge le compte de gestion relatif à l'opération n°876 dont le montant sera arrêté à la date de signature de l'acte.

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 VALOPHIS, puis l'acte de vente à intervenir entre le SAF 94 et VALOPHIS, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

Article 5 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

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

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

