

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 30 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le 30 juin, à 14H45, 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 23 juin 2026, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Mesdames AGGOUNE, LECOUFLE, LEYDIER, SPANO et Messieurs DUVAUDIER et SPIRO étaient présents.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 23 juin 2026, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Délibération B-2026-12 : Protocole d'accord entre le SAF 94 et la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, sur les périmètres « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » et « ZAC DU CENTRE ANCIEN », sur la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	7
Représentés	:	0
Votants	:	6
Dépôts	:	1 (Déport de Madame LEYDIER)
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	6
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-2026-12
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 30 juin 2026

OBJET : Protocole d'accord entre le SAF 94 et la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, sur les périmètres « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » et « ZAC DU CENTRE ANCIEN », sur la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE.

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, n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023 et n°2026/00729 en date du 20 février 2026,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 n° 2012-12C 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 n° 2026-2 C du 29 janvier 2026 approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 n° B-2026-09 en date du 2 juin 2026, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 n° 2026-16 C en date du 2 juin 2026, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu l'arrêté n° 2026-60 du Président du SAF 94 du 5 juin 2026, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 29 janvier 2026 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2026,

Vu la Convention d'Etude Foncière pour le périmètre « AVENUE DE BOISSY », signée le 18 juin 2019 entre le SAF 94 et la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE et du Bureau Syndical du SAF 94, prises respectivement les 19 novembre 2020 et 2 décembre 2020, approuvant la Convention d'Action Foncière validant le principe de l'intervention du SAF 94 en acquisition et opérations de portage foncier dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY »,

Vu la convention d'action foncière sur le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » en date du 7 décembre 2020, signée entre la ville de Bonneuil-sur-Marne et le SAF 94 pour achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain, fixant la durée du portage jusqu'au 21 janvier 2028,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) n° CT2024.3/054-1 en date du 19 juin 2024 approuvant le **protocole** d'accord entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SEMABO sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 n° B-2024-19 en date du 3 juillet 2024 approuvant le protocole d'accord entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SEMABO sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE,

Vu les acquisitions foncières réalisées par le SAF94 dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY », à savoir les biens suivants :

- Parcelle cadastrée G118, sise 27 avenue de Boissy/15 rue des écoles correspondant à l'opération n°710, relative à la convention de portage foncier du 8 juillet 2020 par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente en date du 8 juillet 2020,
- Parcelle cadastrée G119, sise 29 avenue de Boissy correspondant à l'opération n°717, relative à la convention de portage foncier du 8 juillet 2020, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente en date du 21 janvier 2020,
- Parcelle cadastrée G141, sise 35 avenue de Boissy correspondant à l'opération n°720, relative à la convention de portage foncier du 10 mars 2021, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente en date du 10 mars 2021,
- Parcelle cadastrée G124, sise 45 avenue de Boissy correspondant à l'opération n°721, relative à la convention de portage foncier du 5 novembre 2020, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire par acte de vente en date du 5 novembre 2020,

Vu le projet de protocole d'accord entre le SAF 94 et la Ville de Bonneuil-sur-Marne sur les périmètres « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » et « ZAC DU CENTRE ANCIEN » de Bonneuil-sur-Marne, annexé à la présente ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne inscrite à l'ordre du jour de la séance du 2 juillet 2026 relative à l'approbation du Protocole d'accord entre le SAF 94 et la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

Considérant le travail engagé par la commune de Bonneuil-sur-Marne avec le promoteur Nexity pour la réalisation d'un programme de logement qualitatif sur le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » ;

Considérant la demande de la commune de Bonneuil-sur-Marne de céder les biens acquis par le SAF94 dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » au profit du promoteur Nexity pour la réalisation d'un programme de logements en accession à la propriété et activités ;

Considérant le programme prévisionnel des constructions de logements à l'échelle des périmètres pour lesquels le SAF 94 assure le portage foncier :

Périmètre ZAC du Centre Ancien (CAF en date du 5 juillet 2022)

Ilot	type	M ² SDP
3	LLS	3.286 m ² (PC en cours d'instruction)
4A1	En cours	4.198 m ²
4B	LLI	4.300 m ²
7	LLS NPRU	2 223 m ² (PC obtenu en déc.2025)
10	En cours	1.744 m ²
Total		15.751 m²

Périmètre « Rue des Ecoles/Ave de Boissy » (CAF en date du 7 décembre 2020)

Tranche	type	M ² SDP
T1	Accession	3.040 m ²
T2	Accession	3.190 m ²
Total		6.230 m²

Ce qui présente une surface de plancher de logement à l'échelle des 2 périmètres de 21.981m² dont 5.509m² dédiés à des logements locatifs sociaux ;

Considérant que le règlement d'intervention du SAF94 prévoit que, dans le cas où le SAF94 intervient sur plusieurs périmètres au sein d'une même commune, la répartition entre les logements locatifs sociaux et les logements en accession peut être réfléchi à l'échelle de la commune et non du simple périmètre ;

Considérant la nécessité d'assurer l'équilibre économique de l'opération à l'échelle périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » ;

Considérant qu'il convient d'encadrer la cession des biens portés par le SAF 94 par un protocole qui stipule les engagements de chaque partie concernant la cession des biens fonciers, notamment pour assurer la réalisation de la programmation logements conformément aux attendus du règlement d'intervention et objectifs de mixité définis, ainsi que pour limiter l'application des pénalités prévues au Règlement d'Intervention du SAF94 ;

Sur le rapport n° B-2026-12 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve le projet de protocole d'accord entre le Syndicat d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne et la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, sur les périmètres « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » et « ZAC DU CENTRE ANCIEN » de Bonneuil-sur-Marne.

Article 2 : Habilité son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature, ledit protocole.

Article 3 : une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Monsieur le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE,

**Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL**



PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE le SAF 94, et la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE SUR LES PERIMETRES « RUE DES ECOLES/AVENUE DE BOISSY » et « ZAC DU CENTRE ANCIEN DE BONNEUIL-SUR-MARNE »

Entre les soussignés

Le Syndicat mixte d'action foncière du département du Val de Marne (SAF 94), créée par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 13 octobre 1996, dont le siège social est à l'hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEL (94 000) et les bureaux à Choisy-le-Roi (94 600), 27 rue Waldeck-Rousseau, représenté par son Président Monsieur Charles ASLANGUL en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Bureau Syndical du 2 juin 2026.

Ci-après désigné « SAF 94 »

ET,

La Commune de BONNEUIL-SUR-MARNE représentée par son Maire, Monsieur Denis OZTORUN, dûment habilité par délibération en date du xxx 2026.

EXPOSE DES MOTIFS

CONTEXTE COMMUNAL ET ENJEUX RELATIFS AU PERIMETRE RUE DES ECOLES/AVENUE DE BOISSY

La RD 19, axe majeur traversant le territoire de la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, constitue le lien entre les différents quartiers. Cette position centrale en fait un secteur stratégique pour l'organisation de la Commune.

En dehors des secteurs de grands projets d'aménagement et en cœur de Ville, les îlots en rive de l'avenue de Boissy (la RD 19) renommée en 2024 avenue Lucie Aubrac sont soumis à une pression foncière liée à des opportunités de densification de certains terrains dans ce secteur bien desservi. C'est pourquoi, la Ville a sollicité le SAF 94 pour réaliser une étude foncière sur le secteur de l'avenue de Boissy dont les conclusions rendues en février 2020 ont démontré tout l'intérêt de mener des interventions foncières.

L'îlot situé le long de l'avenue de Boissy sur la rive sud de la rue des Ecoles, en frange du quartier pavillonnaire et du centre-ville, est particulièrement stratégique pour le développement de la Ville. Le périmètre est en cours de mutation. L'action foncière y est déjà amorcée par des acquisitions de parcelles pavillonnaires réalisées en "diffus", suivant les opportunités de cession.

Une convention d'action foncière a été signée en décembre 2020 entre la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE et le SAF94 créant le périmètre « rue des écoles/avenue de Boissy » afin d'encadrer la durée, les acquisitions déjà réalisées et les prochaines pour aboutir à une maîtrise foncière, sans laquelle, le projet de développement urbain souhaité par la Ville pourrait être compromis.

Le périmètre d'action foncière « Rue des Ecoles/Ave de Boissy » a pour objet l'acquisition et le portage des biens qui le composent pour la construction d'un programme mixte, une résidence pour personnes âgées et un centre médical.

A date, la maîtrise foncière est partielle, 4 parcelles sur les 7 que compte le périmètre ont été acquises par le SAF94. Toutefois, la Ville de Bonneuil-sur-Marne souhaite laisser le soin, à l'opérateur immobilier qu'elle désignera, de finaliser la maîtrise foncière. Dans cette perspective, la Ville de Bonneuil-sur-Marne a informé le SAF94 de sa volonté de céder les biens objet du périmètre « rue des écoles/avenue de Boissy » à un opérateur immobilier en vue de la réalisation d'un programme mixte comprenant des logements en accession à la propriété et deux locaux d'activités en rdc (kinésithérapeute et podologue).

La mise en œuvre de ce projet immobilier nécessite aujourd'hui que les biens acquis par le SAF 94 soient cédés à l'opérateur désigné par la Ville de Bonneuil-sur-Marne.

Par ailleurs, il est rappelé les termes du règlement d'intervention du SAF94 :

« Article 2.3 : les objectifs de l'action foncière.

L'intervention du SAF94 a pour objet la maîtrise foncière totale ou partielle d'un périmètre afin de permettre à la collectivité de réaliser une action ou une opération d'aménagement d'intérêt général répondant à divers objets tels que, notamment, la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, d'une organisation des activités économiques, du développement des loisirs, du recyclage foncier, du renouvellement urbain ou encore de la renaturation. A ce titre, la maîtrise foncière du SAF94 doit obligatoirement viser l'un ou plusieurs des objectifs d'intérêt général suivants :

1. Développement d'opérations de construction destinées entièrement au logement. Dans ce cas, la programmation logements devra respecter :

- Dans les Communes carencées ou déficitaires : La création d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux familiaux.
- Dans les communes respectant le seuil de la loi SRU :
 - La création d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux familiaux, ou
 - la création d'un minimum de 25% de logements en résidences sociales, résidences universitaires ou résidences autonomie pour personnes âgées autonomes, sous réserve d'un agrément social, ou
 - La création d'un minimum de 40 % de logements en accession sociale à la propriété (hors BRS), ou
 - la création d'un minimum de 30% de logements en BRS,

Etant précisé qu'aucun projet de construction de logements ne pourra contenir 100% de logements en accession libre.

Dans le cas où le SAF94 intervient sur plusieurs périmètres au sein d'une même Commune, la répartition des logements sociaux attendue pourra être réfléchie à l'échelle de la Commune et non du simple périmètre. A cet effet, un protocole devra être signé pour encadrer notamment la temporalité des opérations, la programmation des opérations et les engagements de la Collectivité.

2. Développement d'opérations immobilières mixtes (opérations à vocation d'usages multiples) : cet objectif entraînera un ajustement du nombre de logements sociaux (25%) exigibles pour une intervention du SAF94 sous réserve de la justification de l'intérêt général de l'opération. Etant précisé que dans le cas où la surface de plancher (SDP) affectée au logement représente au moins 25% de la SDP de l'opération globale, la règle fixée ci-dessus correspondant aux opérations de construction destinées au logement s'applique. »

Et

« Article 5.4 : Pénalités lors de la cession.

Le partenariat entre le SAF94 et les collectivités adhérentes repose sur des principes, des droits et des obligations que les parties doivent respecter pour permettre le fonctionnement vertueux du SAF94 en sa qualité d'outil de portage foncier.

Si la collectivité venait à enfreindre ces règles et au-delà de la recherche de solutions négociées avec le syndicat, la collectivité se verra appliquer des pénalités, lors de la cession d'un bien, dans chacun des cas suivants :

- *Le non-respect des objectifs de l'action foncière, mentionnés au paragraphe 2 « action foncière »,*
- *Le rachat du foncier par la collectivité sans réalisation d'une opération,*
- *La résiliation unilatérale des conventions par la collectivité,*
- *Le non-respect de l'obligation de rachat par cette dernière du bien à échéance du portage, excepté en cas d'accord formalisant la prorogation du portage,*
- *La réalisation d'une plus-value sur les biens cédés par la collectivité lors de leur revente, dans les 10 années suivant la cession du SAF94 à la Collectivité, à un prix supérieur à 10% du prix d'acquisition réalisé auprès du SAF94, majoré des frais dument justifiés dépensés par la collectivité sur la période de détention du bien,*
- *Un changement de finalité programmatique du projet, faisant alors déroger le portage aux conditions nécessaires pour pouvoir bénéficier du soutien départemental.*

Pour assurer l'effectivité de la clause ci-dessus prévue, ces dispositions devront figurer expressément dans les actes notariés successifs. De plus, la collectivité devra, durant les dix années suivant la cession du bien SAF94 à la Collectivité, communiquer au SAF94, avant la revente dudit bien, la délibération décidant de la cession ainsi que l'acte qui sera régularisé en application de cette délibération.

Dans l'hypothèse où il serait constaté, à l'examen des documents communiqués, que la revente par la collectivité fait ressortir une plus-value supérieure à 10% du prix d'acquisition du bien par le SAF94, la moitié de la plus-value totale sera restituée par la collectivité au SAF94. Cette indemnité viendra alimenter la section de fonctionnement. »

Les parties se sont donc réunies pour régler la question et souscrire le présent protocole qui vient compléter le protocole d'accord signé le 15 juillet 2024 entre le SAF94, l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR et la SEMABO sur le périmètre des ilots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC DU CENTRE ANCIEN de BONNEUIL-SUR-MARNE.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

Article 1

La Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE déclare que le programme prévisionnel des constructions de logements à l'échelle des périmètres pour lesquels le SAF 94 assure le portage foncier, est le suivant :

Périmètre ZAC du Centre Ancien (CAF en date du 5 juillet 2022)

Ilot	type	M ² SDP
3	LLS	3.286 m ² (PC en cours d'instruction)
4A1	En cours	4.198 m ²
4B	LLI	4.300 m ²
7	LLS NPRU	2 223 m ² (PC obtenu en déc.2025)
10	En cours	1.744 m ²
Total		15.751 m²

Périmètre « Rue des Ecoles/Ave de Boissy » (CAF en date du 7 décembre 2020)

Tranche	type	M ² SDP
T1	Accession	3.040 m ²
T2	Accession	3.190 m ²
Total		6.230 m²

Ce qui présente une surface de plancher de logement à l'échelle des 2 périmètres de 21.981m² dont 5.509m² dédiés à des logements locatifs sociaux.

Le SAF94 rappelle en outre que son règlement d'intervention prévoit que, dans le cas où il intervient sur plusieurs périmètres au sein d'une même commune, la répartition entre les logements locatifs sociaux et les logements en accession peut être réfléchi à l'échelle de la commune et non du simple périmètre.

Le SAF94 prend acte et accepte la programmation envisagée par la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE à l'échelle des 2 périmètres mentionnés ci-dessus.

La Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE s'engage à maintenir et respecter les objectifs programmatiques prévus et décrits ci-dessus.

Au regard de l'engagement pris pour la réalisation des logements sociaux à l'échelle des deux périmètres d'intervention, le SAF94 considère que les cessions à un opérateur immobilier des emprises acquises par le SAF 94 sur le périmètre « rue des écoles/avenue de Boissy » ci-dessus, avec les objectifs de programmation énoncés ci-dessus pourront se réaliser sans pénalité.

Article 2.

Il est expressément convenu entre les parties que la cession des biens portés par le SAF 94 sur le périmètre « rue des écoles/avenue de Boissy » qui est exclusivement ou majoritairement dédié à la réalisation de logements en accession ne donnera pas lieu à application de pénalités par le SAF 94 si le programme de construction prévu à l'occasion de la cession d'autres biens portés par le SAF 94 à l'échelle de la ville permet de compenser le déficit en LLS constaté lors de la cession de ces biens, de

telle sorte que l'objectif global de répartition décrit dans l'article 1 soit atteint sur la totalité des îlots des deux périmètres des conventions d'action foncière.

Il est également expressément convenu entre les parties que si la cession des autres biens portés par le SAF94 ne permet pas de compenser le déficit en logements sociaux constaté lors de la cession de biens dédiés exclusivement ou majoritairement à la réalisation de logements en accession, les pénalités concernant ce dernier redeviendront applicables et immédiatement exigibles, ce que la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE accepte.

Article 3.

Afin de garantir l'effectivité des dispositions de l'article 2 du présent protocole, toute cession d'un bien par le SAF 94 à l'opérateur immobilier désigné par la Ville devra être précédée, au moins un mois avant la régularisation de la mutation, de la justification, par tous moyens, du programme qui sera réalisé sur ce bien, ainsi que sur l'ensemble des périmètres visés dans le présent protocole, notamment dossier de permis de construire, arrêté de permis de construire, etc.

Il est expressément convenu entre les parties que toute modification du programme poursuivi sur les dit biens/périmètres devra faire l'objet d'une information du SAF 94 par tous moyens à la disposition de la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, notamment par la production du dossier de PCM, de l'arrêté de PCM, avenant aux promesses de vente, etc.

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

**Le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE,
Denis OZTORUN**

**Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL**