

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-2026-13 : Cession après signature d'une promesse de vente, à NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » de la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE, des biens sis 15 rue des Ecoles et 27, 29, avenue Lucie Aubrac (ex. avenue de Boissy), parcelles cadastrées G n° 118 (560 m²) et G n° 119 (305 m²), d'une superficie totale de 865 m², au prix total conventionnel de 960 826,66 € dont 36 954,88 € de rémunération du SAF 94 et 91 000,00 € de participation communale à restituer à la ville.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	7
Représentés	:	0
Votants	:	6
Dépôts	:	1 (Dépôt 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-2026-13
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 30 juin 2026

OBJET : Cession après signature d'une promesse de vente, à NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » des biens sis 15 rue des Ecoles et 27, 29, avenue Lucie Aubrac (ex. avenue de Boissy), parcelles cadastrées G n° 118 (560 m²) et G n° 119 (305 m²), d'une superficie totale de 865 m², au prix total conventionnel de 960 826,66 € dont 36 954,88 € de rémunération du SAF 94 et 91 000,00 € de participation communale à restituer à la ville.

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 ledit périmètre, signée le 18 juin 2019 entre le SAF 94 et la ville de BONNEUIL-SUR-MARNE,

Vu la décision du président de l'EPT GPSEA en date du 12 août 2019, pour le bien situé 15 rue des écoles, et du 16 septembre 2019 pour le bien situé 29 avenue de Boissy, décidant de donner délégation du DPU au SAF 94, dans son périmètre d'intervention « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » de 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 », incluant les parcelles objet de la présente,

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 l'opération n°710, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la parcelle cadastrée G118, sise 27 avenue de Boissy/15 rue des écoles propriétaire par acte de vente en date du 8 juillet 2020 et la convention de portage foncier associée en date du 8 juillet 2020,

Vu l'opération n°717, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la parcelle cadastrée G119, sise 29 avenue de Boissy par acte de vente en date du 21 janvier 2020 et la convention de portage foncier associée en date du 8 juillet 2020,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n°710, ci-annexé, représentant un prix total de 673 609,70 €,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération du SAF 94 n°717, ci-annexé, représentant un prix total de 287 216,96 €,

Vu la saisine des Domaines en date du 11 juin 2026 sur la valeur vénale des opérations n°710, 717,

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 ;

Considérant 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, à l'ordre du jour pour délibération du Bureau Syndical du SAF94 en date du 30 juin 2026 et du Conseil Municipal de la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE du 2 juillet 2026 ;

Considérant que, dans le respect dudit protocole, la cession pourra se réaliser hors pénalités ;

Considérant la demande de la Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE de céder les biens cités ci-dessous en deux tranches distinctes afin de permettre la continuité de service des activités paramédicales implantées dans le périmètre, soit :

- Tranche 1 : les opérations 710 et 717 sises 15 rue des Ecoles - 27 avenue Lucie Aubrac (avenue de Boissy), et 29 avenue Lucie Aubrac (avenue de Boissy), parcelles G n° 118 et G n° 119,
- Tranche 2 : les opérations 720 et 721 sises 35 et 45 avenue Lucie Aubrac (avenue de Boissy), parcelles G n° 141 et G n° 124,

Considérant que la Tranche 2 fera l'objet d'une délibération ultérieure du conseil municipal de la Ville de Bonneuil-sur-Marne en fonction de l'avancement du projet ;

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 la désignation en qualité d'Opérateur immobilier, le Groupement NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, de ladite cession ;

Considérant que l'opérateur immobilier désigné par la ville de Bonneuil-sur-Marne se portera acquéreur du solde du périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY », soit les parcelles cadastrées secteur G n° 120, 121 et 142 ;

Considérant que le projet présenté est conforme aux attendus du protocole et que le portage des biens arrive à échéance le 21 janvier 2028, il convient de céder les parcelles concernées au Groupement NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle et de signer une promesse de vente au préalable à cet effet ;

Sur le rapport n° B-2026-13 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve le compte conventionnel global de cession des opérations n° 710, 717, annexé à la présente.

Article 2 : Décide la cession à NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, dans le périmètre « RUE DES ECOLES/AV DE BOISSY » des biens sis 15 rue des Ecoles et 27, 29 avenue Lucie Aubrac (ex. avenue de Boissy), parcelles cadastrées G n° 118 (560 m²) et G n° 119 (305 m²), d'une superficie totale de 865 m², au prix total conventionnel de 960 826,66 € dont 36 954,88 € de rémunération du SAF 94 et 91 000,00 € de participation communale à restituer à la ville.

Article 3 : Dit qu'en sus du prix de cession, la ville prendra à sa charge le compte de gestion relatif aux opérations n°710, 717, dont le montant sera arrêté à la date de signature des actes.

Article 4 : 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 5 : Habilité 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 NEXITY ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

Article 6 : une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet du Val de Marne,

M. le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE,

Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL,





BONNEUIL-SUR-MARNE - DIFFUS - AVENUE DE BOISSY

Avenue de Boissy - Rue des Ecoles

OP 710 - 717

MONTANT DES CESSIONS - FIN DE PORTAGE SAF 94

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 710	15 rue des Ecoles et 27 avenue de Boissy	G 118	560 m²	Pavillon	673 609,70 €	647 701,63 €	25 908,07 €
OP 717	29 avenue de BOISSY	G 119	305 m²	Garage et abri	287 216,96 €	276 170,15 €	11 046,81 €
TOTAL PRIX DE CESSION					960 826,66 €	923 871,78 €	36 954,88 €

RESTITUTION PARTICIPATION						
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE NON RESTITUEE	
OP 710	15 rue des Ecoles et 27 avenue de Boissy	G 118	560 m²	Pavillon	64 000,00 €	
OP 717	29 avenue de BOISSY	G 119	305 m²	Garage et abri	27 000,00 €	
TOTAL NON RESTITUE					91 000,00 €	

COMPTE DE CESSION GLOBAL
BONNEUIL-SUR-MARNE - DIFFUS - AVENUE DE BOISSY
Avenue de Boissy - Rue des Ecoles
OP 710 - 717

Cadastre : G 118 -119

Comptes du 06/02/2026

Comptes du 06/02/2026

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITIONS Frais d'actes et autre Indemnités d'éviction	910 000,00 €	Participation VILLE (à lui restituer après la vente)	
	13 871,78 €	Affectation fonds propres SAF	177 671,78 €
	0,00 €	Montant de l'emprunt	655 200,00 €
TOTAL	923 871,78 €	TOTAL	832 871,78 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	923 871,78 €
		Rémunération du SAF	36 954,88 €
		total	960 826,66 €
		Pénalités	
		Bonifications CD94 à restituer au CD94	0,00 €
		Pénalités réglementaires : 20% du prix de cession (avant pénalités)	0,00 €
		Total global à régler au SAF	960 826,66 €

COMPTE DE CESSION
BONNEUIL-SUR-MARNE - DIFFUS - AVENUE DE BOISSY
15 rue des Ecoles et 27 avenue de Boissy
OP 710

Cadastre : **G 118** Superficie : **560 m²**
Acte d'Acquisition : **8-juil.-2020**
Date convention de portage : **8-juil.-2020**
Extinction le : **21-janv.-2028**
Type de bien: **Pavillon**

Comptes du 06/02/2026

Comptes du 06/02/2026

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	640 000,00 €	Participation VILLE (à lui restituer après la vente)	64 000,00 €
Frais d'actes et autre	7 701,63 €	Affectation fonds propres SAF	122 901,63 €
Indemnités d'éviction		Montant de l'emprunt	460 800,00 €
TOTAL	647 701,63 €	TOTAL	647 701,63 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	647 701,63 €
		Rémunération du SAF	25 908,07 €
		total	673 609,70 €
		Pénalités	
		Bonifications CD94 à restituer au CD94	
		Pénalités réglementaires : 20% du prix de cession (avant pénalités)	
		Total à régler au SAF	673 609,70 €

COMPTE DE CESSION
BONNEUIL-SUR-MARNE - DIFFUS - AVENUE DE BOISSY
29 avenue de BOISSY
OP 717

Cadastre : **G 119** Superficie : **305 m²**
Acte d'Acquisition : **21-janv.-2020**
Date convention de portage : **8-juil.-2020**
Extinction le : **21-janv.-2028**
Type de bien: **Garage et abri**

Comptes du 06/02/2026

Comptes du 06/02/2026

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	270 000,00 €	Participation VILLE (à lui restituer après la vente)	27 000,00 €
Frais d'actes et autre	6 170,15 €	Affectation fonds propres SAF	54 770,15 €
Indemnités d'éviction		Montant de l'emprunt	194 400,00 €
TOTAL	276 170,15 €	TOTAL	276 170,15 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	276 170,15 €
		Rémunération du SAF	11 046,81 €
		total	287 216,96 €
		Pénalités	
		Bonifications CD94 à restituer au CD94	
		Pénalités réglementaires : 20% du prix de cession (avant pénalités)	
		Total à régler au SAF	287 216,96 €