

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 03 JUILLET 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 03 juillet, à 10H05, 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 26 juin 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 Monsieur DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Messieurs CHAZOTTES, PANETTA et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 26 juin 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Délibération B-2024-18 : Cession, après signature d'avant-contrats, à l'Etablissement Public à Caractère Administratif Ile de France Mobilités (EPCA IDFM), dans la Commune de NOISEAU, d'une unité foncière d'environ 36 154 m², constituée des parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 d'une superficie totale de 8 335 m² et d'une emprise de terrain d'environ 27 819 m² issue de la division à venir de la parcelle AM n° 23 (95 659 m²), sises Route de La Queue-en-Brie, dans les périmètres « France Télécom – P5 » et « P4 » du Secteur « Orange » de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), au prix total de 2 703 169,20 €, dont 103 967,96 € de rémunération du SAF 94, et en sus, 95 655,78 € au titre du compte de gestion, à actualiser à la vente, et 818 818,14 € au titre du compte de démolition.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	4
Représentés	:	1
Votants	:	5
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	5
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2024-18
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 3 juillet 2024

OBJET : Cession, après signature d'avant-contrats, à l'Etablissement Public à Caractère Administratif Ile de France Mobilités (EPCA IDFM), dans la Commune de NOISEAU, d'une unité foncière d'environ 36 154 m², constituée des parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 d'une superficie totale de 8 335 m² et d'une emprise de terrain d'environ 27 819 m² issue de la division à venir de la parcelle AM n° 23 (95 659 m²), sises Route de La Queue-en-Brie, dans les périmètres « France Télécom – P5 » et « P4 » du Secteur « Orange » de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), au prix total de 2 703 169,20 €, dont 103 967,96 € de rémunération du SAF 94, et en sus, 95 655,78 € au titre du compte de gestion, à actualiser à la vente, et 818 818,14 € au titre du compte de démolition.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.300-5,

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 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 du Président du SAF 94 et de ses deux Vice-présidents,

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 la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2024,

Vu la Convention d'Etude et d'Action Foncière signée entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 29 juin 2009 dans le secteur d'intervention France Télécom de NOISEAU, son avenant n° 1 en date du 22 août 2012 définissant un secteur d'intervention du SAF 94 réparti selon quatre périmètres référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », et son avenant 2 en date du 05 novembre 2015 modifiant les périmètres « P3 » et « P4 » situés dans le secteur renommé « Orange »,

Vu la Convention d'Etude et d'Action Foncière signée entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 17 mars 2014 concernant le périmètre « France Télécom – P5 » de NOISEAU,

Vu l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) s'est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne,

Vu l'opération 553, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire, dans le périmètre « France Télécom – P5 », d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, parcelles cadastrées section AM n° 17 (7921 m²) et AM n° 19 (414 m²), soit une superficie totale de 8335 m², par acte administratif en date du 25 juin 2014, ce bien ayant, par la suite, fait l'objet d'une démolition,

Vu l'opération 599, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire, dans le périmètre « P4 » du secteur « Orange », des terrains bâtis cadastrées section AM n° 14 Lot 2 et AM n° 23 (issue de la division parcellaire à venir de AM n° 20), d'une surface totale d'environ 95 659 m², sises Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, par acte de vente en date du 22 novembre 2016,

Vu le compte conventionnel de cession relatif aux opérations du SAF 94 n° 553 et 599p, ci-annexé, représentant un prix total conventionnel de 2 703 169,20 €,

Vu le compte de gestion daté du 14 janvier 2022, s'élevant à 95 655,78 €, à rembourser au SAF 94,

Vu le compte de démolition arrêté au 14 janvier 2022, lié à l'opération 553, s'élevant à 818 818,14 €, à rembourser au SAF 94,

Vu la lettre d'offre de cession du SAF 94 du 12 juillet 2023 adressée à Ile de France Mobilités, concernant l'unité foncière constituée des parcelles AM n° 17, n° 19 et n° 23p, d'une superficie totale d'environ 36 154 m², moyennant une enveloppe financière globale de 3 617 643,12 €, à actualiser à l'acte de vente afin de prévoir les frais de gestion complémentaires, dans le cadre notamment de la sécurisation du site,

Vu la lettre reçue au SAF 94 le 20 mars 2024, par laquelle l'EPCA IDFM a accepté ladite offre de cession du SAF 94,

Vu le projet de protocole d'accord à intervenir dans un premier temps entre le SAF 94, l'EPCA IDFM et l'aménageur SPLA AD,

Vu la saisine de France Domaine, Direction de l'Immobilier de l'Etat, faite par IDFM en date du 17 mai 2024.

Considérant la saisine de France Domaine, Direction de l'Immobilier de l'Etat, faite par IDFM en date du 17 mai 2024, pour laquelle aucun avis ne lui est parvenu dans le délai réglementaire d'un mois, l'avis est réputé donné, en application de l'article R 4111-4 du CG3P.

Considérant la création de la ZAC des Portes de Noiseau en vue de développer un agro-quartier d'une part et une nouvelle offre de logements, d'autre part,

Considérant que l'EPT GPSEA a désigné la SPLA Avenir Développement comme aménageur de ladite ZAC,

Considérant le projet porté par IDFM d'un Centre Opérationnel Bus sur une emprise foncière d'un peu de plus de 36 000 m²,

Considérant qu'il a été privilégié de céder directement le foncier concerné à IDFM pour favoriser l'équilibre budgétaire de la ZAC,

Considérant la délibération n° B-2024-17 du présent Bureau Syndical, portant prolongation de la durée du portage des biens objet, par avenants aux conventions de portage foncier à intervenir entre le SAF 94, l'EPT GPSEA et la SPLA AD.

Considérant que la délibération autorisant le SAF 94 à céder lesdits biens à l'EPCA IDFM, au prix global de 3 617 643,12 €, dont le compte de gestion qui sera à actualiser à l'acte de vente, est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA prévu le 19 juin 2024.

Sur le rapport n° B 2024 – 18 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

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

Article 2 : Décide la cession, après signature d'avant-contrats, à l'EPCA IDFM, dans la Commune de NOISEAU, d'une unité foncière d'environ 36 154 m², constituée des parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 d'une superficie totale de 8 335 m² et d'une emprise de terrain d'environ 27 819 m² issue de la division à venir de la parcelle AM n° 23 (95 659 m²), sises Route de La Queue-en-Brie, dans les périmètres « France Télécom – P5 » et « P4 » du Secteur « Orange » de l'EPT GPSEA, au prix total de 2 703 169,20 €, dont 103 967,96 € de rémunération du SAF 94.

Article 3 : Dit qu'au titre d'un premier complément de prix au prix de vente, s'ajoutera le montant du compte de gestion, ci-annexé, s'élevant au 14 janvier 2022 à 95 655,78 €, à actualiser à la signature de l'acte de vente.

Article 4 : Dit qu'au titre d'un second complément de prix au prix de vente, s'ajoutera le montant du compte de démolition, ci-annexé, lié à l'opération 553, arrêté au 14 janvier 2022 à 818 818,14 €,

Article 5 : Dit que les prix des biens tels que détaillés dans les comptes annexés pourront être augmenté de la TVA en fonction de la fiscalité applicable.

Article 6 : Dit que la somme de 257 011,03 € correspondant aux participations versées par l'EPT GPSEA lors de l'acquisition des biens constituant les opérations 553 et 599, sera restituée à la l'EPT GPSEA.

Article 7 : Habilite son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à parapher et revêtir de sa signature, le protocole d'accord, puis la promesse de vente, puis l'acte définitif de vente, afférents à ladite cession.

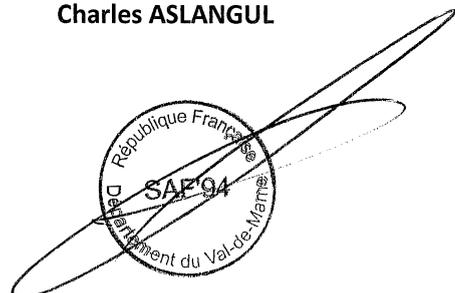
Article 8 : une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet,

M. le Président de l'EPT GPSEA,

M. le Directeur des Infrastructures de l'EPCA IDFM.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



SAF 94

COMPTE DE CESSION
EPT GPSEA - P4 et P5 SECTEUR ORANGE EX FT - Route de La Queue-en-Brie
Operation 599 pour partie et OP553

Cadastré : AM n°23 pour partie & AM n°17 19 Superficie : environ 27819 m² + 8335 m² = 36 154 m²
 Décision d'acquisition en date du : 18/12/2015
 Date convention du portage : 28/12/2015
 Extinction le : 22/11/2024

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION	2 570 110,25	Participation de l'EPT	257 011,03
Frais d'actes	29 090,98	Affectation fonds propres SAF	491 710,71
Indemnités d'éviction	0,00	Montant de l'emprunt	1 850 479,50
TOTAL	2 599 201,23	TOTAL	2 599 201,23
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
Acquisition totale	2 599 201,23	Valeur conventionnelle des biens	2 342 190,21
		Rémunération du SAF	103 967,96
		Participation territoriale à lui restituer	257 011,03
		total	2 703 169,20
		Total à régler au SAF	2 703 169,20



ETAT DES DEPENSES

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE EPT GPSEA - NOISEAU FRANCE TELECOM N° 5 - 34 Route de La Queue-en-Brie

Operation 553 code 188037

Cadastre : AM 17 19 Superficie : 8335 m²

Date d'acquisition : 30/06/2014

Date convention du portage : 25/06/2014

Extinction le : 30/06/2022

ETAT DES DEPENSES A LA CHARGE DE GPSEA

EXERCICE	REF OP	CREANCIERS	OBJET MVT	N°LIQ	OP 553 REPARTITION
2014	OP 553	SMACL	ASSURANCES	280	2 160,58 €
		Total SMACL		280	2 160,58 €
	Total OP 553				2 160,58 €
Total 2014					2 160,58 €
2015	OP 553	SMACL	ASSURANCES	329	2 330,91 €
		Total SMACL		329	2 330,91 €
	Total OP 553				2 330,91 €
Total 2015					2 330,91 €
2016	OP 553	GEFIMOG	HONORAIRES AMO	220	462,00 €
		Total GEFIMOG		220	462,00 €
		SMACL	ASSURANCES	192	2 321,79 €
		Total SMACL		192	2 321,79 €
	Total OP 553				2 783,79 €
Total 2016					2 783,79 €
2017	OP 553	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	139	925,90 €
		Total BRETEUIL ASSURANCES		139	925,90 €
		SECURITAS FRANCE	GARDIENNAGE	7153	7 524,38 €
			GARDIENNAGE	9844	8 942,42 €
		Total SECURITAS FRANCE			16 466,80 €
		SR BATIMENT	DEMURAGE MURAGE	747	1 084,25 €
		Total SR BATIMENT		747	1 084,25 €
		SR BATIMENT	REMISE EN ETAT ET CLOTURE	1373	1 913,63 €
		Total SR BATIMENT		1373	1 913,63 €
		WARTELLE GEFIMOG	HONORAIRES AMO	1225	1 246,00 €
		Total WARTELLE GEFIMOG		1225	1 246,00 €
	Total OP 553				21 636,58 €
Total 2017					21 636,58 €
2018	OP 553	BRETEUIL ASSURANCES	ASSURANCES	607	984,27 €
		Total BRETEUIL ASSURANCES		607	984,27 €
		CHAUSSADE	PREVENTIF NOISEAU	879	529,20 €
		Total CHAUSSADE		879	529,20 €
		DMH SECURITE	GARDIENNAGE	9648	19 328,39 €
		Total DMH SECURITE		9648	19 328,39 €
		ENEDIS	RACCORDEMENT ELECTRIQUE	1447	2 210,11 €
		Total ENEDIS		1447	2 210,11 €
		JPC	POSE DE PANNEAU DE CHANTIER	358	122,00 €
		Total JPC		358	122,00 €
		LUTECE PROTECTION PRIV	GARDIENNAGE	1609	96,02 €
		Total LUTECE PROTECTION PRIVEE		1609	96,02 €
		SCP MARTINEZ	FRAIS ACTES HUISSIER	694	196,15 €
			PV CONSTAT HUISSIER	318	62,98 €
		Total SCP MARTINEZ		1012	259,13 €
		SECURITAS FRANCE	GARDIENNAGE	594	3 909,58 €
		Total SECURITAS FRANCE		594	3 909,58 €
		SGR	PORTAIL MOTORISE	1357	2 862,55 €
		Total SGR		1357	2 862,55 €
		SR BATIMENT	TRAVAUX DE VOIRIE RESEAU DIVERS	3433	434,14 €
			VISSAGE FENETRES	872	719,04 €
		Total SR BATIMENT		4305	1 153,18 €
		SR BATIMENT	ENLEVEMENT DECHETS + MISE EN DECHARGE	640	289,80 €
			SECURISATION PORTES ET FENETRES	708	410,40 €
		Total SR BATIMENT		1348	700,20 €
		TGI CRETEIL	PROV FRAIS EXPERTISE CONSIGNATION	524	1 000,00 €
		Total TGI CRETEIL		524	1 000,00 €

ETAT DES DEPENSES A LA CHARGE DE GPSEA

EXERCICE	REF OP	CREANCIERS	OBJET MVT	N°LIQ	OP 553 REPARTITION
2018	OP 553	WARTELLE GEFIMOG	HONORAIRES AMO	351	1 260,00 €
		Total WARTELLE GEFIMOG		351	1 260,00 €
		Total OP 553			34 414,62 €
Total 2018					34 414,62 €
2019	OP 553	AME BATIMENT	PORTAIL ENTREE DU SITE	44	1 395,60 €
		Total AME BATIMENT		44	1 395,60 €
		COACCESS	MAINTENANCE PORTAIL	334	108,00 €
			REALISATION D'UNE BOUCLE AU SOL	460	104,54 €
			INTERVENTION PORTAIL	2787	350,21 €
		Total COACCESS			562,75 €
		LUTECE PROTECTION PRIV	GARDIENNAGE	1446	13 103,46 €
		Total LUTECE PROTECTION PRIVEE		1446	13 103,46 €
		SGR	1 SERRURE LOCINOX	236	220,56 €
			PORTAIL MOTORISE	238	1 226,81 €
		Total SGR			1 447,37 €
		SGR	2 SYSTEMES INTERPHONE	235	744,48 €
		Total SGR		235	744,48 €
		SOCOTEC	COORDINATION SPS	226	378,00 €
		Total SOCOTEC		226	378,00 €
		WARTELLE GEFIMOG	HONORAIRES AMO	227	2 240,00 €
		Total WARTELLE GEFIMOG		227	2 240,00 €
		PEREZ MORELLI	BROYAGE CHARGEMENT EVACUATION DES DECHETS	861	9 898,80 €
		Total PEREZ MORELLI		861	9 898,80 €
		TOTAL DIRECT ENERGIE	ALIMENTATION PORTAIL	3413	23,28 €
		Total TOTAL DIRECT ENERGIE		3413	23,28 €
		Total OP 553			29 793,73 €
Total 2019					29 793,73 €
2020	OP 553	COACCESS	MAINTENANCE PORTAIL	639	108,00 €
			INTERVENTION PORTAIL	872	87,84 €
		Total COACCESS		1511	195,84 €
		LUTECE PROTECTION PRIV	GARDIENNAGE	1740	597,02 €
		Total LUTECE PROTECTION PRIVEE		1740	597,02 €
		ENGIE	ALIMENTATION PORTAIL	1263	17,04 €
		Total ENGIE		1263	17,04 €
		Total OP 553		4514	809,90 €
Total 2020				4514	809,90 €
2021	OP 553	COACCESS	MAINTENANCE PORTAIL	427	108,00 €
			INTERVENTION PORTAIL	3448	355,68 €
			REMISE EN ETAT PORTAIL	1156	504,24 €
		Total COACCESS		5031	967,92 €
		LUTECE PROTECTION PRIV	GARDIENNAGE	1496	744,07 €
		Total LUTECE PROTECTION PRIVEE		1496	744,07 €
		ENGIE	ALIMENTATION PORTAIL	489	13,67 €
		Total ENGIE		489	13,67 €
		Total OP 553		7016	1 725,66 €
Total 2021				7016	1 725,66 €
Total général					95 655,78 €

SYNTHESE

REF OP	EXERCICE	OP 553 REPARTITION
OP 553	2014	2 160,58 €
	2015	2 330,91 €
	2016	2 783,79 €
	2017	21 636,58 €
	2018	34 414,62 €
	2019	29 793,73 €
	2020	809,90 €
	2021	1 725,66 €
Total OP 553		95 655,78 €
Total général		95 655,78 €



COUT DE LA DEMOLITION OP 553

Composition du périmètre

**COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
EPT GPSEA - NOISEAU FRANCE TELECOM N° 5 - 34 Route de La Queue-en-Brie**

Operation 553 code 188037

Cadastre : AM 17 19 Superficie : 8335 m²

Date d'aquisition du : 30/06/2014

Date convention du portage : 25/06/2014

Extinction le : 30/06/2022

DEPENSES DE DEMOLITION OP 553

REF OP	EXERCICE	CREANCIERS	OBJET	MONTANT	N° LIQUIDATION
553	2017	EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	MISE EN SECURITE SITE	12 819,60 €	515
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		12 819,60 €	
		SECOBAT INGENIERIE	DEMOLITION	4 800,00 €	806
			HONORAIRES	6 600,00 €	2391
		Total SECOBAT INGENIERIE		11 400,00 €	
		SISCO	DIAGNOSTIC AMANTE	13 200,00 €	1190
		Total SISCO		13 200,00 €	
		SOCOTEC	DEMOLITION	28 380,00 €	837
		Total SOCOTEC		28 380,00 €	
		Total 2017			65 799,60 €
	2018	EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	DESAMIANTAGE ET DEMOLITION	138 259,58 €	2840
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		138 259,58 €	
		IDF ENVIRONNEMENT	DESAMIANTAGE ET DEMOLITION	199 624,00 €	3341
		Total IDF ENVIRONNEMENT		199 624,00 €	
		SECOBAT INGENIERIE	HONORAIRES	5 640,00 €	3155
		Total SECOBAT INGENIERIE		5 640,00 €	
		AME	MISE HORS TENSION DES BATIMENTS	1 843,20 €	310
		Total AME		1 843,20 €	310
		SR BATIMENT	DEBRANCHEMENTS EAUX ET GAZ	1 785,60 €	308
		Total SR BATIMENT		1 785,60 €	308
		GRDF	SUPPRESSION DE BRANCHEMENT	22 344,00 €	1544
		Total GRDF		22 344,00 €	1544
		Total 2018			369 496,38 €
	2019	EDF ENVIRONNEMENT	DEMOLITION ET DESAMIANTAGE	37 233,00 €	514
		Total EDF ENVIRONNEMENT		37 233,00 €	
		EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	DEMOLITION ET DESAMIANTAGE	339 485,16 €	1075
		Total EIFFAGE PEREZ ET MORELLI		339 485,16 €	
		SECOBAT INGENIERIE	HONORAIRES	6 360,00 €	388
		Total SECOBAT INGENIERIE		6 360,00 €	
	AC ENVIRONNEMENT	REPERAGE AMIANTE	444,00 €	411	
	Total AC ENVIRONNEMENT		444,00 €	411	
	Total 2019			383 522,16 €	
	Total 553			818 818,14 €	
Total général				818 818,14 €	

DEPENSES DE DEMOLITION PAR FOURNISSEURS

REF OP	CREANCIERS	MONTANT
553	EDF ENVIRONNEMENT	37 233,00 €
	EIFFAGE PEREZ ET MORELLI	490 564,34 €
	IDF ENVIRONNEMENT	199 624,00 €
	SECOBAT INGENIERIE	23 400,00 €
	SISCO	13 200,00 €
	SOCOTEC	28 380,00 €
	AME	1 843,20 €
	SR BATIMENT	1 785,60 €
	GRDF	22 344,00 €
	AC ENVIRONNEMENT	444,00 €
Total 553		818 818,14 €