

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU COMITE SYNDICAL DU 21 OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-et un octobre, à dix heures et quinze minutes, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 2121-17, le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué par son Président le 14 octobre 2025, s'est réuni suite, au défaut de quorum constaté lors de la réunion du 14 octobre 2025, à l'Hôtel du Département sis à Créteil sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL.

En présence des membres suivants :

AGGOUNE Fatiha	DUBUS Philippe	FOSSOYEUX Dominique
AGGOUNE Fatah	DUCELLIER Nicolas	HANNI Vanessa
ASLANGUL Charles	FAURE Dominique	LEYDIER Gaëlle
DAUVERGNE Gilles	FAURE SOULET Jean-Paul	TIMERA Hawa
DOUSSET Didier	FEMEL Yvan	

Les membres suivants, excusés, ayant donné pouvoir :

Madame / Monsieur	Représentés par Madame/Monsieur
AGGOUNE Fatah ¹	LEYDIER Gaëlle
SEGURA Pierre	ASLANGUL Charles

Lesquels membres présents, forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en conformité avec l'article L 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le président ayant ouvert la séance, Madame Hawa TIMERA a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Ont également assisté à la séance :

- ✓ Madame Claire LE GALL, Directrice – SAF94
- ✓ Madame Audrey ZEBO, Responsable administrative et financière - SAF94
- ✓ Madame Béatrice CHOVINO, Assistante administrative – SAF94
- ✓ Monsieur François RODDE, Chef du service aménagement – Département du Val-de-Marne
- ✓ Madame Laura ANTOINE, Inspectrice – Paierie Départementale
- ✓ Monsieur Julien LAUDET-HADDAD, Directeur du cabinet de Mme La Maire de Limeil-Brévannes
- ✓ Monsieur Alexis THIELAND, Responsable Pôle finances et fiscalités STRATORIAL

Objet : Délibération n° 2025-14 C Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et stratégie budgétaire 2025-2030

Nombre de conseillers en exercice :	42	Blancs et nuls :	0
Présents à la séance :	14	Ont voté pour :	14
Représentés :	1	Ont voté contre :	0
Votants :	14	Abstention :	0
Déports :	0	Absent au moment du vote :	1

¹ Monsieur Fatah AGGOUNE a quitté la séance à 12h00 et a donné pouvoir à Madame Gaëlle LEYDIER à partir de la délibération 2025-18 C.

SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
(SAF94)

DELIBERATION n° 2025-14 C
DU COMITE SYNDICAL

Séance n° 4 du 21 octobre 2025

**Objet : Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et stratégie budgétaire 2025-2030 du
SAF94**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts du SAF94,

Vu le Budget primitif 2025 adopté en séance du 20 mars 2025 par délibération n° 2025-9 C,

Vu le rapport de Monsieur le Président présenté à l'appui de la délibération,

Vu les présentations en séance du rapport de prospective budgétaire pour les années 2025 à 2030 réalisé par le cabinet Stratorial,

Considérant la baisse des cessions en 2025 et 2026, lesquelles auront pour effet une tension financière significative sur les exercices 2026 et 2027, avec un risque accru d'impasse budgétaire si les ventes prévues ne se réalisent pas,

Considérant qu'il est impératif que le capital des emprunts remboursés chaque année soit financé par les recettes propres de la structure, c'est-à-dire par les cessions de foncier, le résultat cumulé excédentaire et les amortissements,

Considérant la nécessité de couvrir l'ensemble des dépenses de fonctionnement de structure par des recettes pérennes de la section de fonctionnement,

Considérant qu'il est nécessaire de définir un plan pluriannuel d'intervention foncière ainsi qu'une orientation budgétaire soutenant la pérennité du SAF94,

Le Comité Syndical, après avoir débattu,

DECIDE :

Article 1^{er} : Plan Pluriannuel d'investissement de 2025 à 2030 est défini comme ci-après :

Les acquisitions

Les acquisitions foncières sont limitées à 10 M€ par an en 2026 et 2027 afin de disposer d'un résultat positif en 2026 et 2027.

La reconstitution du résultat cumulé établie, les acquisitions foncières pourront reprendre au niveau antérieur, autour de 20 M€.

Ne disposant pas de ressources fixes (contribution budgétaire), la santé financière du SAF repose sur des ressources variables liées aux cessions et à l'activité locative. De ce fait, repousser des cessions tout en poursuivant les acquisitions mettrait le SAF en réelle difficulté.

L'activité locative :

La valorisation du patrimoine par la mise en location à titre précaire est escomptée à un niveau stable de 1,2 M€ par an.

Les cessions :

En l'état des stocks, **les cessions foncières projetées** sont dans les volumes suivants :

Le profil des cessions a été établi en intégrant celles comportant un risque élevé de prorogation. Pour celles-ci, c'est l'exercice escompté de cession plutôt que la date de fin de portage qui aura été retenu.

Exercice de cession	Prix de cession estimé - FONCIER	Rémunération du SAF94 4%	Prix de cession total
2025	9 075 421,22	363 016,85	9 438 438,07
2026	9 140 290,37	365 611,61	9 505 901,98
2027	31 373 136,16	1 254 925,45	32 628 061,61
2028	26 222 146,81	1 048 885,87	27 271 032,68
2029	16 802 476,51	672 099,06	17 474 575,57
2030	10 572 923,56	422 916,94	10 995 840,50
Total général	103 186 394,63	4 127 455,79	107 313 850,42

Article 2 : La stratégie budgétaire de la période 2025-2030

Au-delà des orientations en matière d'acquisitions et de cession ci-dessus définies, la **capacité d'intervention du SAF94** pourra être maintenue, voire améliorée par :

► La **définition préalable à toute intervention du SAF94 de la destination des portages** : cette information est primordiale pour valider l'intervention du SAF94 d'une part et pour justifier d'autre part nos demandes auprès des partenaires financiers à l'appui des consultations de financements ou de refinancement.

► La couverture des charges de fonctionnement par des recettes de fonctionnement pérennes. **Les recettes pérennes de fonctionnement** étant un enjeu majeur pour le fonctionnement de la structure et la capacité des banques à poursuivre leur partenariat, l'assemblée devra décider des ressources à relever dès le budget 2026.

► **L'anticipation des demandes de prorogation** : s'il s'agit de ne plus faire peser sur le SAF94 la charge du remboursement des emprunts arrivés à échéance alors que la cession ne peut se réaliser conformément à la convention de portage. Aucun organisme bancaire n'accepte la prorogation des emprunts du fait de la signature d'avenants prorogeant les conventions de portage sans un dossier étayé de l'état de l'avancée du projet et de la justification des difficultés rencontrées.

► Pour permettre le vote du budget en équilibre et ainsi garantir le paiement de la charge de la dette par des ressources propres, **le volume minimum de cessions** de l'exercice devra être identifié et réalisé sous peine de compromettre directement la soutenabilité de budgétaire de l'exercice.

► Chaque année, le volume d'acquisition inscrit au budget devra être consolidé au regard des perspectives de cessions de l'année.

► **Le mode de financement à hauteur de 70%** de l'acquisition en remboursement in fine est maintenu. Ce modèle n'est viable que si les banques maintiennent leur confiance dans le syndicat et que les cessions se réalisent dans les termes des conventions de portage.

Article 3 : Ces orientations sont établies à partir des données disponibles au moment de l'adoption du budget primitif et pourront être ajustées si l'évolution du contexte l'exige.

Le PPI constitue un document de pilotage évolutif. Il pourra être révisé annuellement lors du **débat d'orientation budgétaire (DOB)**, afin de tenir compte des évolutions économiques, techniques ou réglementaires.

Article 4 : Le PPI sera **joint en annexe au budget primitif** du syndicat et fera l'objet d'un **suivi annuel** dans le rapport d'activité et lors des débats budgétaires.

Le Président du SAF94

Charles ASLANGUL

