

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

RAPPORT AU COMITE SYNDICAL

N° 2026-10 C
Séance n°1 de janvier 2026

Objet : Mise à jour du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)

En application du débat d'orientations budgétaires pour 2025, le Comité Syndical a adopté le 21 octobre 2025 :

- des perspectives budgétaires du SAF94 pour la période 2025-2030, délibération n° 2025-13 C
- un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) pour la période 2025-2030, délibération n° 2025-14 C.

A l'aune du débat pour les orientations budgétaires 2026, le **Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)** est ainsi actualisé pour la période 2026-2031 :

1) Acquisitions :

Un volume d'acquisitions réduit à 10M€ maximum pour les années 2026 et 2027 afin de permettre de reconstituer des ressources propres et pérenniser la structure financière du SAF94, puis à partir de 2028, reprise des acquisitions avec une enveloppe de 20M€ par an.

Ainsi le volume prévisionnel d'acquisition pour les années 2026-2031 est établi comme suit :

Exercice d'acquisition	Prix d'acquisition (inclus indemnités d'éviction et frais d'actes) en €
2026	10 000 000
2027	10 000 000
2028	20 000 000
2029	20 000 000
2030	20 000 000
2031	20 000 000
Total général	100 000 000

2) Cessions :

Le principe retenu est la réalisation des cessions à la date convenue dans les conventions de portage.

Néanmoins, les cessions ont pu être pour certaines estimées à :

- Une date plus proche, il s'agit notamment des périmètres :
 - « UH-B » à Cachan, cession estimée en 2026, suite à prorogation actée en 2025,
 - « ZAC du Centre ancien, ilot7 » et « Mont Mesly » à Bonneuil, cession estimée en 2026,

- « Chemin de la Montage » et « Pierre cession estimée en 2027, suite à prorogation actée en 2025,
 - « Rue des écoles/avenue de Boissy » à Bonneuil, cession partielle estimée en 2027, suite à travail engagé avec un opérateur qui achèterait en 2 tranches (solde en 2029),
 - « Diffus Raspail » à Gentilly, cession estimée en 2027, suite à travail engagé avec un bailleur,
 - « Hôtel de la Poste » à Alfortville, cession estimée en 2027, suite à travail engagé avec un opérateur,
- Une date plus éloignée en anticipation de prorogation, les projets étant majoritairement considérés non matures, il s'agit notamment des périmètres :
 - « Le vieux Lavoir » et « Lesigny » à Santeny, cession estimée en 2027, suite à la mise en place d'une réflexion avec la SIFAE,
 - « ZAC du Centre ancien, ilot10 et 4A1 » à Bonneuil, cession estimée en 2028 et 2029, en raison de la dureté foncière,
 - « Diffus – Centre-Ville » à Limeil-Brévannes, cession estimée entre 2028 et 2030 en anticipation du passage en périmètre (BS de février 2026),
 - « Secteur Orange » à Noisau, cession partielle à l'aménageur AD repoussé en 2029, en anticipation d'une prorogation conséquence du rejet en 2025 de l'étude d'impact,
 - « Camille Desmoulins » à Arcueil, cession repoussée en 2029 en anticipation d'une prorogation conséquence d'un projet non mature
 - « Rue des écoles/avenue de Boissy » à Bonneuil, solde cession partielle estimée en 2029, suite à travail engagé avec un opérateur (intervention en 2 tranches),
 - « Cité verte/fosse rouge » à Sucy, cession repoussée en 2029 en anticipation d'une prorogation conséquence d'un projet non mature,
 - « Diffus/Léon Blum » à Noisau, cession estimée en 2029 en anticipation du passage en périmètre en raison de la dureté foncière,
 - « Les Hauts Bonne Eau », cession estimée entre 2030 et 2032, en anticipation d'une prorogation conséquence d'un projet non mature (aménageur en cours de désignation),
 - « La Pologne II » à Villeneuve-Saint-Georges, cession repoussée en 2031, en conséquence d'un projet non mature,
 - « Diffus secteur gare RER B », cession estimée en 2031 en anticipation du passage en périmètre.

Ainsi le volume prévisionnel de cession pour les années 2026-2031 est établi comme suit, et détaillé en annexe :

Exercice de cession	Prix de cession estimé en €	Rémunération du SAF94	
		(4%) en €	Prix de cession total en €
2026	9 162 394,09	366 495,76	9 528 889,85
2027	34 939 090,65	1 397 563,63	36 336 654,28
2028	23 012 155,55	920 486,22	23 932 641,77
2029	24 515 153,77	980 606,15	25 495 759,92
2030	13 879 301,23	555 172,05	14 434 473,28
2031	11 342 564,28	453 702,57	11 796 266,85
Total général	116 850 659,57	4 674 026,38	121 524 685,96

- 3) **Aucune plus-value** escomptée des cessions (cessions à prix conventionnel).
- 4) **Gestion locative** : maintien d'une recette locative constante estimée à 1,2M€ par an.
- 5) **Maintenance et entretien du patrimoine** : maintien d'un budget d'entretien et de maintenance constant estimé à 400k€ par an.

Sur la base de cette projection d'activité, la **prospective financière pour les années 2026 à 2031** s'établit à :

Etabli le 05/02/2026

PROSPECTIVE AVEC INTEGRATION DES ACQUISITIONS 2026

		Base CA2025	Base BP 2026					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Recettes de fonctionnement	Recettes de fonctionnement	9 252 889	14 251 022	40 005 322	27 719 371	29 273 892	18 613 859	16 587 804
	013 Atténuations de charges	0						
	70 Ventes produits fabriqués, prestations	7 040 951	12 234 247	38 723 847	26 437 896	27 992 417	17 332 384	15 306 329
	ventes hors plus value (valeur du stock d'	4 649 912	9 162 000	34 939 000	23 012 156	24 515 000	13 879 000	11 342 000
	plus values	5 917	0	0	0	0	0	0
	7015 rémunération	185 997	366 480	1 397 560	920 486	980 600	555 160	453 680
	TOTAL	4 841 826	9 528 480	36 336 560	23 932 642	25 495 600	14 434 160	11 795 680
	intérêts	1 216 586	1 688 990	1 592 467	1 737 241	1 768 989	2 115 919	2 651 287
	70871/70878 taxe foncière	743 260	719 741	562 626	543 649	515 205	553 767	608 312
	TLV	239 279	297 036	232 195	224 363	212 624	228 539	251 049
	Total	2 199 125	2 705 767	2 387 287	2 505 253	2 496 817	2 898 224	3 510 649
	74 Subventions d'exploitation	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475
	75 Autres produits de gestion courante	2 101 424	1 905 300	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
	752 loyer	1 363 370	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
	75888 autres	738 054	705 300	0	0	0	0	0
	76 Produits financiers	8 336	0	0	0	0	0	0
	77 Produits exceptionnels	20 703	30 000	0	0	0	0	0
	775 produits de cession							
	773 autres	20 703	30 000	0	0	0	0	0
Recettes d'ordre		97 034 024						
Dépenses de fonctionnement	Dépenses de fonctionnement	18 423 372	15 312 214	15 511 136	25 598 203	25 979 375	26 549 328	27 089 301
	011 Charges à caractère général	15 476 855	12 264 747	12 287 395	22 310 269	22 333 372	22 356 705	22 380 272
	Acquisition : Opérations foncières	13 904 400	10 000 000	10 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
	autres	1 572 455	2 264 747	2 287 395	2 310 269	2 333 372	2 356 705	2 380 272
	012 Charges de personnel, frais assimilés	868 737	1 050 000	1 081 500	1 113 945	1 125 084	1 136 335	1 147 699
	014 Atténuations de produits							
	65 Autres charges de gestion courante	100 642	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
	66 Intérêt	1 688 990	1 592 467	1 737 241	1 768 989	2 115 919	2 651 287	3 156 330
	67 Charges exceptionnelles	288 148	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
	TOTAL dépenses d'ordres	88 297 477						
Epargne brute	Epargne brute	-9 170 483	-1 061 192	24 494 186	2 121 168	3 294 518	-7 935 469	-10 501 496
	Remboursement de capital	13 144 545	23 774 835	16 461 069	19 598 021	2 517 709	2 484 664	0
	Epargne nette	-22 315 028	-24 836 027	8 033 117	-17 476 853	776 809	-10 420 133	-10 501 496
	Dépenses d'investissement	483 926	941 513	3 129 408	2 637 359	1 694 723	1 694 723	1 694 723
	Recettes d'investissement	1 740 863	1 000 000	1 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
	Besoin de financement des investissements	-1 256 937	-58 487	2 129 408	637 359	-305 277	-305 277	-305 277
	Emprunt nouveau	17 804 197	3 500 000	7 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000
	Emprunt nouveau pour prorogations et restes à financer	0	15 000 000	5 000 000	4 000 000	0	0	0
	Recettes d'ordre	88 297 477	0	0	0	0	0	0
	Dépenses d'ordre	97 034 024	0	0	0	0	0	0
FDR N-1	FDR N-1	2 308 482	19 754 588	-1 522 952	11 380 758	7 266 546	22 348 632	26 233 776
	Variation du FDR	-3 253 894	-21 277 540	12 903 709	-4 114 212	15 082 086	3 885 144	3 803 781
	FDR N	19 754 588	-1 522 952	11 380 758	7 266 546	22 348 632	26 233 776	30 037 557
Résultat de fonctionnement	Résultat de fonctionnement	4 949 413	3 888 221	28 382 408	30 503 575	33 798 093	25 862 624	15 361 128
	N-1	5 383 349	4 949 413	3 888 221	28 382 408	30 503 575	33 798 093	25 862 624
	N	-433 936	-1 061 192	24 494 186	2 121 168	3 294 518	-7 935 469	-10 501 496
	Résultat d'investissement	14 805 175	9 588 827	2 998 350	762 971	12 550 539	24 371 152	38 676 429
	N-1	17 625 133	14 805 175	9 588 827	2 998 350	762 971	12 550 539	24 371 152
	N	-2 819 958	-5 216 348	-6 590 477	-2 235 379	11 787 568	11 820 613	14 305 277
Résultat		19 754 588	13 477 048	31 380 758	31 266 546	46 348 632	50 233 776	54 037 557
Ressources propre	Ressources propre		24 967 175	45 527 827	28 010 506	27 277 971	28 429 539	37 713 152
	Remboursement du capital		23 774 835	16 461 069	19 598 021	2 517 709	529 560	2 484 664
	couverture des emprunts fonds propres		VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
	Ecart		1 192 340	29 066 758	8 412 485	24 760 262	27 899 979	35 228 488

L'année 2026 reste une année extrêmement délicate en termes de couverture du capital à rembourser estimé à 23,8M€ par les ressources propres du SAF94 qui s'élèvent à 24,9M€. Il nous faudra être très attentifs à la trésorerie et à la réalisation des cessions projetées. La dégradation du résultat cumulé de fonctionnement (-1,1M€) et d'investissement (-5,2M€) se poursuit pour environ 6,3M€, et atteindre son plus bas niveau à 13,5M€.

Le volume important de cession sur 2027 permettra au SAF94 de retrouver un équilibre financier et reconstituer du résultat de fonctionnement alors que le résultat d'investissement poursuit sa chute. Les ressources propres dégagées en 2027 permettront de couvrir les besoins de 2028, année présentant un important remboursement de capital.

Le SAF94 prévoit de poursuivre ses efforts en matière de financement des opérations afin de tendre vers l'objectif de couverture de 70% du stock et assurer le financement des prorogations de portage, tout en travaillant à la reconduction des emprunts lorsque les partenaires bancaires nous l'autorisent.

A partir de 2029, le SAF94 devrait avoir retrouvé un équilibre financier satisfaisant.

ANNEXE :



Projections de cessions : Exercice/Périmètre

INCLUS LES PROJECTIONS D'ACQUISITION 2026 POUR 10M€

Cession : Exercice	Collectivité signataire	VILLE d'intervention	PERIMETRE	Prix de cession estimé - FONCIER	SAF94 4%	Prix de cession total
2026				9 162 394	366 496	9 528 890
		BONNEUIL SUR MARNE		471 596	18 864	490 460
		BONNEUIL SUR MARNE		471 596	18 864	490 460
			MONT MESLY/RD 19	471 596	18 864	490 460
		CACHAN		6 024 367	240 975	6 265 342
		CACHAN		6 024 367	240 975	6 265 342
			ZONE UH PERIMETRE B	6 024 367	240 975	6 265 342
		CHAMPIGNY SUR MARNE		41 363	1 655	43 017
		CHAMPIGNY SUR MARNE		41 363	1 655	43 017
			ABORDS DE LA VDO	41 363	1 655	43 017
		EPT GPSEA		494 955	19 798	514 753
		BONNEUIL SUR MARNE		494 955	19 798	514 753
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 7	494 955	19 798	514 753
		L'HAY LES ROSES		1 411 013	56 441	1 467 454
		L'HAY LES ROSES		1 411 013	56 441	1 467 454
			GARE TROIS COMMUNES	1 411 013	56 441	1 467 454
		VILLECRESNES		719 100	28 764	747 864
		VILLECRESNES		719 100	28 764	747 864
			DIFFUS RN19	719 100	28 764	747 864
2027				34 939 091	1 397 564	36 336 654
		ALFORTVILLE		2 739 970	109 599	2 849 569
		ALFORTVILLE		2 739 970	109 599	2 849 569
			CENTRE VILLE (Hôtel de la Poste)	1 920 186	76 807	1 996 993
			DIFFUS POC	819 785	32 791	852 576
		BONNEUIL SUR MARNE		923 872	36 955	960 827
		BONNEUIL SUR MARNE		923 872	36 955	960 827
			RUE DES ECOLES AVENUE DE BOISSY	923 872	36 955	960 827
		CHAMPIGNY SUR MARNE		407 184	16 287	423 471
		CHAMPIGNY SUR MARNE		407 184	16 287	423 471
			DIFFUS DELAISSES RD45 & GABRIEL PERI	407 184	16 287	423 471
		EPT GPSEA		21 888 196	875 528	22 763 723
		BONNEUIL SUR MARNE		2 260 226	90 409	2 350 636
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4B	883 226	35 329	918 556
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 3	1 071 000	42 840	1 113 840
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4A1	306 000	12 240	318 240
		LA QUEUE EN BRIE		17 022 915	680 917	17 703 832
			CHEMIN DE LA MONTAGNE	10 832 505	433 300	11 265 805
			PIERRE LAIS	6 190 410	247 616	6 438 027
		NOISEAU		2 605 054	104 202	2 709 256
			FRANCE TELECOM N° 5	683 400	27 336	710 736
			SECTEUR ORANGE EX FT	1 921 654	76 866	1 998 520
		GENTILLY		497 250	19 890	517 140
		GENTILLY		497 250	19 890	517 140
			DIFFUS RASPAIL	497 250	19 890	517 140
		LE PLESSIS-TREVE		3 020 368	120 815	3 141 183
		LE PLESSIS-TREVE		3 020 368	120 815	3 141 183
			BONY/TRAMWAY - C	906 713	36 269	942 982
			BONY/TRAMWAY - D	2 113 655	84 546	2 198 201
		L'HAY LES ROSES		2 668 279	106 731	2 775 010
		L'HAY LES ROSES		2 668 279	106 731	2 775 010
			CHEVILLY/BICETRE	2 668 279	106 731	2 775 010
		SANTENY		1 018 113	40 725	1 058 838
		SANTENY		1 018 113	40 725	1 058 838
			5-7 RUE DE LESIGNY	263 499	10 540	274 039
			LE VIEUX LAVOIR	754 614	30 185	784 799
		SUCY-EN-BRIE		426 041	17 042	443 083
		SUCY-EN-BRIE		426 041	17 042	443 083
			DIFFUS 43 RUE DU GENERAL LECLERC	426 041	17 042	443 083
		VILLECRESNES		843 391	33 736	877 127
		VILLECRESNES		843 391	33 736	877 127
			DIFFUS DAGORNO	357 000	14 280	371 280
			LES TOURNELLES	486 391	19 456	505 847
		VITRY SUR SEINE		506 426	20 257	526 683
		VITRY SUR SEINE		506 426	20 257	526 683
			DIFFUS 10 VOIE RAMEAU	506 426	20 257	526 683

Cession :	Collectivité signataire	VILLE	PERIMETRE	Prix
Exercice	d'intervention			FON
2028				
	BONNEUIL SUR MARNE			532 440 21 298 553 738
	BONNEUIL SUR MARNE			532 440 21 298 553 738
		DIFFUS MAIRIE		532 440 21 298 553 738
	CACHAN			2 037 030 81 481 2 118 511
	CACHAN			2 037 030 81 481 2 118 511
		DIFFUS GALLIENI MERICOURT		2 037 030 81 481 2 118 511
	EPT GOSB			14 939 504 597 580 15 537 084
	IVRY			14 939 504 597 580 15 537 084
		TENEMENT FONCIER ZAC CONFLUENCE		14 939 504 597 580 15 537 084
	EPT GPSEA			1 753 661 70 146 1 823 808
	BONNEUIL SUR MARNE			1 753 661 70 146 1 823 808
		ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 10A		1 243 661 49 746 1 293 408
		ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 10		510 000 20 400 530 400
	LIMEIL-BREVANNES			3 749 520 149 981 3 899 501
	LIMEIL-BREVANNES			3 749 520 149 981 3 899 501
		DIFFUS CENTRE VILLE - LB_1 - Ville		3 117 120 124 685 3 241 805
		DIFFUS CENTRE VILLE - LB_2-GPA		632 400 25 296 657 696
2029				
	BONNEUIL SUR MARNE			680 384 27 215 707 600
	BONNEUIL SUR MARNE			680 384 27 215 707 600
		RUE DES ECOLES AVENUE DE BOISSY		680 384 27 215 707 600
	CHEVILLY-LARUE			3 213 000 128 520 3 341 520
	CHEVILLY-LARUE			3 213 000 128 520 3 341 520
		DIFFUS CONGREGATION		3 213 000 128 520 3 341 520
	EPT GOSB			4 469 359 178 774 4 648 133
	ARCUEIL			4 469 359 178 774 4 648 133
		CAMILLE DESMOULINS		1 620 965 64 839 1 685 804
		DESMOULINS GREGOIRE		143 324 5 733 149 057
		MARIE LOUISE		1 042 440 41 698 1 084 138
		TILLEUL		1 377 029 55 081 1 432 110
		LE TILLEUL		285 600 11 424 297 024
	EPT GPSEA			8 642 582 345 703 8 988 286
	BONNEUIL SUR MARNE			459 000 18 360 477 360
		ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4A1		459 000 18 360 477 360
	NOISEAU			5 409 473 216 379 5 625 852
		Périmètre N° 3 du secteur Orange		686 504 27 460 713 964
		SECTEUR ORANGE EX FT		4 722 969 188 919 4 911 888
	SUCY-EN-BRIE			2 774 109 110 964 2 885 074
		CITE VERTE FOSSE ROUGE		2 774 109 110 964 2 885 074
	LE PLESSIS-TREVEISE			1 370 312 54 812 1 425 125
	LE PLESSIS-TREVEISE			1 370 312 54 812 1 425 125
		ARDOUIN KIFFER		979 142 39 166 1 018 308
		GOERGES FOURREAU		391 170 15 647 406 817
	LIMEIL-BREVANNES			3 965 254 158 610 4 123 864
	LIMEIL-BREVANNES			3 965 254 158 610 4 123 864
		PIERRE ET ANGELE LE HEN - LB_3 -GPA		2 425 054 97 002 2 522 056
		DIFFUS CENTRE VILLE - LB_4-Ville		1 540 200 61 608 1 601 808
	NOISEAU			650 352 26 014 676 366
	NOISEAU			650 352 26 014 676 366
		DIFFUS LEON BLUM		650 352 26 014 676 366
	SANTENY			648 751 25 950 674 701
	SANTENY			648 751 25 950 674 701
		FERME DES LYONS		648 751 25 950 674 701
	VILLEJUIF			497 760 19 910 517 670
	VILLEJUIF			497 760 19 910 517 670
		DIFFUS YOURI GAGARINE		497 760 19 910 517 670
	PLESSIS TREVEISE			377 400 15 096 392 496
	PLESSIS TREVEISE			377 400 15 096 392 496
		GEORGES FOUREAU		377 400 15 096 392 496

Cession :	Collectivité signataire	VILLE	PERIMETRE	Prix	ID : 094-259400984-20260219-DELIB10C_PPI-DE
Exercice	d'intervention	FONCIER	total		
2030			13 879 301	555 172	14 434 473
	BONNEUIL SUR MARNE		883 320	35 333	918 653
	BONNEUIL SUR MARNE		883 320	35 333	918 653
		DIFFUS ESPERANCE	494 700	19 788	514 488
		DIFFUS LES HAUTES VARENNES	388 620	15 545	404 165
	CHAMPIGNY SUR MARNE		3 366 549	134 662	3 501 211
	CHAMPIGNY SUR MARNE		3 366 549	134 662	3 501 211
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_00	663 485	26 539	690 025
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_A	484 500	19 380	503 880
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_B	601 394	24 056	625 450
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_F	1 087 989	43 520	1 131 509
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_H	529 181	21 167	550 349
	EPT GOSB		1 141 769	45 671	1 187 440
	VILLEJUIF		1 141 769	45 671	1 187 440
		LILAS STALINGRAD	1 141 769	45 671	1 187 440
	LIMEIL-BREVANNES		6 048 720	241 949	6 290 669
	LIMEIL-BREVANNES		6 048 720	241 949	6 290 669
		DIFFUS CENTRE VILLE - LB_5-Ville	2 415 360	96 614	2 511 974
		DIFFUS CENTRE VILLE - LB_6-GPA	3 633 360	145 334	3 778 694
	SANTENY		112 200	4 488	116 688
	SANTENY		112 200	4 488	116 688
		DIFFUS 18 ROUTE NATIONALE 19	112 200	4 488	116 688
	VALENTON		2 326 742	93 070	2 419 812
	VALENTON		2 326 742	93 070	2 419 812
		DIFFUS CENTRE VILLE	841 500	33 660	875 160
		DIFFUS ETIENNE DOLET	1 009 800	40 392	1 050 192
		DIFFUS FABIEN	475 442	19 018	494 460
2031			11 342 564	453 703	11 796 267
	CHAMPIGNY SUR MARNE		1 507 773	60 311	1 568 084
	CHAMPIGNY SUR MARNE		1 507 773	60 311	1 568 084
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_C	1 202 930	48 117	1 251 047
		LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_E	304 843	12 194	317 036
	CHEVILLY-LARUE		3 570 000	142 800	3 712 800
	CHEVILLY-LARUE		3 570 000	142 800	3 712 800
		CCAS	3 570 000	142 800	3 712 800
	EPT GOSB		940 789	37 632	978 421
	VILLENEUVE ST GEORGES		940 789	37 632	978 421
		LA POLOGNE II	940 789	37 632	978 421
	GENTILLY		1 550 400	62 016	1 612 416
	GENTILLY		1 550 400	62 016	1 612 416
		DIFFUS SECTEUR GARE RER B	1 550 400	62 016	1 612 416
	LE PLESSIS-TREVE		989 400	39 576	1 028 976
	LE PLESSIS-TREVE		989 400	39 576	1 028 976
		VILLA MARTINOT	989 400	39 576	1 028 976
	NOGENT SUR MARNE		494 700	19 788	514 488
	NOGENT SUR MARNE		494 700	19 788	514 488
		DIFFUS CURE CARREAU	494 700	19 788	514 488
	VILLECRESNES		714 000	28 560	742 560
	VILLECRESNES		714 000	28 560	742 560
		LA FERME AUX ROSES	714 000	28 560	742 560
	VILLENEUVE ST GEORGES		659 746	26 390	686 136
	VILLENEUVE ST GEORGES		659 746	26 390	686 136
		DIFFUS GUESDES/CARNOT	659 746	26 390	686 136
	VILLIERS-SUR-MARNE		915 756	36 630	952 386
	VILLIERS-SUR-MARNE		915 756	36 630	952 386
		PERROQUETS/ROUY	915 756	36 630	952 386
Total général			116 850 660	4 674 026	121 524 686

Cession : Exercice	Collectivité signataire	VILLE d'intervention	PERIMETRE	Prix de cession estimé - FONCIER	SAF94 4%	Prix de cession total
2026				9 162 394	366 496	9 528 890
	BONNEUIL SUR MARNE			471 596	18 864	490 460
		BONNEUIL SUR MARNE		471 596	18 864	490 460
			MONT MESLY/RD 19	471 596	18 864	490 460
	CACHAN			6 024 367	240 975	6 265 342
		CACHAN		6 024 367	240 975	6 265 342
			ZONE UH PERIMETRE B	6 024 367	240 975	6 265 342
	CHAMPIGNY SUR MARNE			41 363	1 655	43 017
		CHAMPIGNY SUR MARNE		41 363	1 655	43 017
			ABORDS DE LA VDO	41 363	1 655	43 017
	EPT GPSEA			494 955	19 798	514 753
		BONNEUIL SUR MARNE		494 955	19 798	514 753
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 7	494 955	19 798	514 753
	L'HAY LES ROSES			1 411 013	56 441	1 467 454
		L'HAY LES ROSES		1 411 013	56 441	1 467 454
			GARE TROIS COMMUNES	1 411 013	56 441	1 467 454
	VILLECRESNES			719 100	28 764	747 864
		VILLECRESNES		719 100	28 764	747 864
			DIFFUS RN19	719 100	28 764	747 864
2027				34 939 091	1 397 564	36 336 654
	ALFORTVILLE			2 739 970	109 599	2 849 569
		ALFORTVILLE		2 739 970	109 599	2 849 569
			CENTRE VILLE (Hôtel de la Poste)	1 920 186	76 807	1 996 993
			DIFFUS POC	819 785	32 791	852 576
	BONNEUIL SUR MARNE			923 872	36 955	960 827
		BONNEUIL SUR MARNE		923 872	36 955	960 827
			RUE DES ECOLES AVENUE DE BOISSY	923 872	36 955	960 827
	CHAMPIGNY SUR MARNE			407 184	16 287	423 471
		CHAMPIGNY SUR MARNE		407 184	16 287	423 471
			DIFFUS DELAISSES RD45 & GABRIEL PERI	407 184	16 287	423 471
	EPT GPSEA			21 888 196	875 528	22 763 723
		BONNEUIL SUR MARNE		2 260 226	90 409	2 350 636
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4B	883 226	35 329	918 556
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 3	1 071 000	42 840	1 113 840
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4A1	306 000	12 240	318 240
		LA QUEUE EN BRIE		17 022 915	680 917	17 703 832
			CHEMIN DE LA MONTAGNE	10 832 505	433 300	11 265 805
			PIERRE LAIS	6 190 410	247 616	6 438 027
		NOISEAU		2 605 054	104 202	2 709 256
			FRANCE TELECOM N° 5	683 400	27 336	710 736
			SECTEUR ORANGE EX FT	1 921 654	76 866	1 998 520
	GENTILLY			497 250	19 890	517 140
		GENTILLY		497 250	19 890	517 140
			DIFFUS RASPAIL	497 250	19 890	517 140
	LE PLESSIS-TREVISSE			3 020 368	120 815	3 141 183
		LE PLESSIS-TREVISSE		3 020 368	120 815	3 141 183
			BONY/TRAMWAY - C	906 713	36 269	942 982
			BONY/TRAMWAY - D	2 113 655	84 546	2 198 201
	L'HAY LES ROSES			2 668 279	106 731	2 775 010
		L'HAY LES ROSES		2 668 279	106 731	2 775 010
			CHEVILLY/BICETRE	2 668 279	106 731	2 775 010
	SANTENY			1 018 113	40 725	1 058 838
		SANTENY		1 018 113	40 725	1 058 838
			5-7 RUE DE LESIGNY	263 499	10 540	274 039
			LE VIEUX LAVOIR	754 614	30 185	784 799
	SUCY-EN-BRIE			426 041	17 042	443 083
		SUCY-EN-BRIE		426 041	17 042	443 083
			DIFFUS 43 RUE DU GENERAL LECLERC	426 041	17 042	443 083
	VILLECRESNES			843 391	33 736	877 127
		VILLECRESNES		843 391	33 736	877 127
			DIFFUS DAGORNO	357 000	14 280	371 280
			LES TOURNELLES	486 391	19 456	505 847
	VITRY SUR SEINE			506 426	20 257	526 683
		VITRY SUR SEINE		506 426	20 257	526 683
			DIFFUS 10 VOIE RAMEAU	506 426	20 257	526 683

Cession : Exercice	Collectivité signataire	VILLE d'intervention	PERIMETRE	Prix de cession estimé - FONCIER	SAF94 4%	Prix de cession total
2028				23 012 156	920 486	23 932 642
	BONNEUIL SUR MARNE			532 440	21 298	553 738
		BONNEUIL SUR MARNE		532 440	21 298	553 738
			DIFFUS MAIRIE	532 440	21 298	553 738
	CACHAN			2 037 030	81 481	2 118 511
		CACHAN		2 037 030	81 481	2 118 511
			DIFFUS GALLIENI MERICOURT	2 037 030	81 481	2 118 511
	EPT GOSB			14 939 504	597 580	15 537 084
		IVRY		14 939 504	597 580	15 537 084
			TENEMENT FONCIER ZAC CONFLUENCE	14 939 504	597 580	15 537 084
	EPT GPSEA			1 753 661	70 146	1 823 808
		BONNEUIL SUR MARNE		1 753 661	70 146	1 823 808
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 10A	1 243 661	49 746	1 293 408
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 10	510 000	20 400	530 400
	LIMEIL-BREVANNES			3 749 520	149 981	3 899 501
		LIMEIL-BREVANNES		3 749 520	149 981	3 899 501
			DIFFUS CENTRE VILLE - LB_1 - Ville	3 117 120	124 685	3 241 805
			DIFFUS CENTRE VILLE - LB_2-GPA	632 400	25 296	657 696
2029				24 515 154	980 606	25 495 760
	BONNEUIL SUR MARNE			680 384	27 215	707 600
		BONNEUIL SUR MARNE		680 384	27 215	707 600
			RUE DES ECOLES AVENUE DE BOISSY	680 384	27 215	707 600
	CHEVILLY-LARUE			3 213 000	128 520	3 341 520
		CHEVILLY-LARUE		3 213 000	128 520	3 341 520
			DIFFUS CONGREGATION	3 213 000	128 520	3 341 520
	EPT GOSB			4 469 359	178 774	4 648 133
		ARCUEIL		4 469 359	178 774	4 648 133
			CAMILLE DESMOULINS	1 620 965	64 839	1 685 804
			DESMOULINS GREGOIRE	143 324	5 733	149 057
			MARIE LOUISE	1 042 440	41 698	1 084 138
			TILLEUL	1 377 029	55 081	1 432 110
			LE TILLEUL	285 600	11 424	297 024
	EPT GPSEA			8 642 582	345 703	8 988 286
		BONNEUIL SUR MARNE		459 000	18 360	477 360
			ZAC DU CENTRE ANCIEN - ÎLOT 4A1	459 000	18 360	477 360
		NOISEAU		5 409 473	216 379	5 625 852
			Périmètre N° 3 du secteur Orange	686 504	27 460	713 964
			SECTEUR ORANGE EX FT	4 722 969	188 919	4 911 888
		SUCY-EN-BRIE		2 774 109	110 964	2 885 074
			CITE VERTE FOSSE ROUGE	2 774 109	110 964	2 885 074
	LE PLESSIS-TREVISE			1 370 312	54 812	1 425 125
		LE PLESSIS-TREVISE		1 370 312	54 812	1 425 125
			ARDOUIN KIFFER	979 142	39 166	1 018 308
			GOERGES FOURREAU	391 170	15 647	406 817
	LIMEIL-BREVANNES			3 965 254	158 610	4 123 864
		LIMEIL-BREVANNES		3 965 254	158 610	4 123 864
			PIERRE ET ANGELE LE HEN - LB_3 -GPA	2 425 054	97 002	2 522 056
			DIFFUS CENTRE VILLE - LB_4-Ville	1 540 200	61 608	1 601 808
	NOISEAU			650 352	26 014	676 366
		NOISEAU		650 352	26 014	676 366
			DIFFUS LEON BLUM	650 352	26 014	676 366
	SANTENY			648 751	25 950	674 701
		SANTENY		648 751	25 950	674 701
			FERME DES LYONS	648 751	25 950	674 701
	VILLEJUIF			497 760	19 910	517 670
		VILLEJUIF		497 760	19 910	517 670
			DIFFUS YOURI GAGARINE	497 760	19 910	517 670
	PLESSIS TREVISE			377 400	15 096	392 496
		PLESSIS TREVISE		377 400	15 096	392 496
			GEORGES FOUREAU	377 400	15 096	392 496

Cession : Exercice	Collectivité signataire	VILLE d'intervention	PERIMETRE	Prix de cession estimé - FONCIER	SAF94 4%	Prix de cession total
2030				13 879 301	555 172	14 434 473
	BONNEUIL SUR MARNE			883 320	35 333	918 653
		BONNEUIL SUR MARNE		883 320	35 333	918 653
			DIFFUS ESPERANCE	494 700	19 788	514 488
			DIFFUS LES HAUTES VARENNES	388 620	15 545	404 165
	CHAMPIGNY SUR MARNE			3 366 549	134 662	3 501 211
		CHAMPIGNY SUR MARNE		3 366 549	134 662	3 501 211
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_00	663 485	26 539	690 025
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_A	484 500	19 380	503 880
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_B	601 394	24 056	625 450
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_F	1 087 989	43 520	1 131 509
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_H	529 181	21 167	550 349
	EPT GOSB			1 141 769	45 671	1 187 440
		VILLEJUIF		1 141 769	45 671	1 187 440
			LILAS STALINGRAD	1 141 769	45 671	1 187 440
	LIMEIL-BREVANNES			6 048 720	241 949	6 290 669
		LIMEIL-BREVANNES		6 048 720	241 949	6 290 669
			DIFFUS CENTRE VILLE - LB_5-Ville	2 415 360	96 614	2 511 974
			DIFFUS CENTRE VILLE - LB_6-GPA	3 633 360	145 334	3 778 694
	SANTENY			112 200	4 488	116 688
		SANTENY		112 200	4 488	116 688
			DIFFUS 18 ROUTE NATIONALE 19	112 200	4 488	116 688
	VALENTON			2 326 742	93 070	2 419 812
		VALENTON		2 326 742	93 070	2 419 812
			DIFFUS CENTRE VILLE	841 500	33 660	875 160
			DIFFUS ETIENNE DOLET	1 009 800	40 392	1 050 192
			DIFFUS FABIEU	475 442	19 018	494 460
2031				11 342 564	453 703	11 796 267
	CHAMPIGNY SUR MARNE			1 507 773	60 311	1 568 084
		CHAMPIGNY SUR MARNE		1 507 773	60 311	1 568 084
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_C	1 202 930	48 117	1 251 047
			LES HAUTS BONNE EAU_00 HBE_E	304 843	12 194	317 036
	CHEVILLY-LARUE			3 570 000	142 800	3 712 800
		CHEVILLY-LARUE		3 570 000	142 800	3 712 800
			CCAS	3 570 000	142 800	3 712 800
	EPT GOSB			940 789	37 632	978 421
		VILLENEUVE ST GEORGES		940 789	37 632	978 421
			LA POLOGNE II	940 789	37 632	978 421
	GENTILLY			1 550 400	62 016	1 612 416
		GENTILLY		1 550 400	62 016	1 612 416
			DIFFUS SECTEUR GARE RER B	1 550 400	62 016	1 612 416
	LE PLESSIS-TREVE			989 400	39 576	1 028 976
		LE PLESSIS-TREVE		989 400	39 576	1 028 976
			VILLA MARTINOT	989 400	39 576	1 028 976
	NOGENT SUR MARNE			494 700	19 788	514 488
		NOGENT SUR MARNE		494 700	19 788	514 488
			DIFFUS CURE CARREAU	494 700	19 788	514 488
	VILLECRESNES			714 000	28 560	742 560
		VILLECRESNES		714 000	28 560	742 560
			LA FERME AUX ROSES	714 000	28 560	742 560
	VILLENEUVE ST GEORGES			659 746	26 390	686 136
		VILLENEUVE ST GEORGES		659 746	26 390	686 136
			DIFFUS GUESDES/CARNOT	659 746	26 390	686 136
	VILLIERS-SUR-MARNE			915 756	36 630	952 386
		VILLIERS-SUR-MARNE		915 756	36 630	952 386
			PERROQUETS/ROUY	915 756	36 630	952 386
Total général				116 850 660	4 674 026	121 524 686

		Base CA2025		Base BP 2026					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Recettes de fonctionnement	Recettes de fonctionnement	9 252 889	14 251 022	40 005 322	27 719 371	29 273 892	18 613 859	16 587 804	
	013 Atténuations de charges	0							
	70 Ventes produits fabriqués, prestations	7 040 951	12 234 247	38 723 847	26 437 896	27 992 417	17 332 384	15 306 329	
	ventes hors plus value (valeur du stock d'ach	4 649 912	9 162 000	34 939 000	23 012 156	24 515 000	13 879 000	11 342 000	
	plus values	5 917	0	0	0	0	0	0	
	7015 rémunération	185 997	366 480	1 397 560	920 486	980 600	555 160	453 680	
	TOTAL	4 841 826	9 528 480	36 336 560	23 932 642	25 495 600	14 434 160	11 795 680	
	intérêts	1 216 586	1 688 990	1 592 467	1 737 241	1 768 989	2 115 919	2 651 287	
	70871/70878 taxe foncière	743 260	719 741	562 626	543 649	515 205	553 767	608 312	
	TLV	239 279	297 036	232 195	224 363	212 624	228 539	251 049	
	Total	2 199 125	2 705 767	2 387 287	2 505 253	2 496 817	2 898 224	3 510 649	
	74 Subventions d'exploitation	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475	81 475	
	75 Autres produits de gestion courante	2 101 424	1 905 300	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	
	752 loyer	1 363 370	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	
	75888 autres	738 054	705 300	0	0	0	0	0	
	76 Produits financiers	8 336	0	0	0	0	0	0	
	77 Produits exceptionnels	20 703	30 000	0	0	0	0	0	
	775 produits de cession								
	773 autres	20 703	30 000	0	0	0	0	0	
Recettes d'ordre		97 034 024							

Dépenses de fonctionnement	Dépenses de fonctionnement	18 423 372	15 312 214	15 511 136	25 598 203	25 979 375	26 549 328	27 089 301	
	011 Charges à caractère général	15 476 855	12 264 747	12 287 395	22 310 269	22 333 372	22 356 705	22 380 272	
	Acquisition : Opérations foncières	13 904 400	10 000 000	10 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	
	autres	1 572 455	2 264 747	2 287 395	2 310 269	2 333 372	2 356 705	2 380 272	
	012 Charges de personnel, frais assimilés	868 737	1 050 000	1 081 500	1 113 945	1 125 084	1 136 335	1 147 699	
	014 Atténuations de produits								
	65 Autres charges de gestion courante	100 642	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	
	66 Intérêt	1 688 990	1 592 467	1 737 241	1 768 989	2 115 919	2 651 287	3 156 330	
	67 Charges exceptionnelles	288 148	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	
	TOTAL dépenses d'ordres	88 297 477							

Epargne brute	Epargne brute	-9 170 483	-1 061 192	24 494 186	2 121 168	3 294 518	-7 935 469	-10 501 496	
	Remboursement de capital	13 144 545	23 774 835	16 461 069	19 598 021	2 517 709	2 484 664	0	
Epargne nette		-22 315 028	-24 836 027	8 033 117	-17 476 853	776 809	-10 420 133	-10 501 496	
Dépenses d'investissement	Dépenses d'investissement	483 926	941 513	3 129 408	2 637 359	1 694 723	1 694 723	1 694 723	
	Recettes d'investissement	1 740 863	1 000 000	1 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
	Besoin de financement des investissements	-1 256 937	-58 487	2 129 408	637 359	-305 277	-305 277	-305 277	
Emprunt nouveau		17 804 197	3 500 000	7 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000	
Emprunt nouveau pour prorogations et restes à financer		0	15 000 000	5 000 000	4 000 000	0	0	0	
Recettes d'ordre		88 297 477	0	0	0	0	0	0	
Dépenses d'ordre		97 034 024	0	0	0	0	0	0	

FDR N-1	FDR N-1	2 308 482	19 754 588	-1 522 952	11 380 758	7 266 546	22 348 632	26 233 776	
	Variation du FDR	-3 253 894	-21 277 940	12 903 709	-4 114 212	15 082 086	3 885 144	3 803 781	
	FDR N	19 754 588	-1 522 952	11 380 758	7 266 546	22 348 632	26 233 776	30 037 557	

Résultat de fonctionnement	Résultat de fonctionnement	4 949 413	3 888 221	28 382 408	30 503 575	33 798 093	25 862 624	15 361 128	
	N-1	5 383 349	4 949 413	3 888 221	28 382 408	30 503 575	33 798 093	25 862 624	
N	N	-433 936	-1 061 192	24 494 186	2 121 168	3 294 518	-7 935 469	-10 501 496	
	Résultat d'investissement	14 805 175	9 588 827	2 998 350	762 971	12 550 539	24 371 152	38 676 429	
N-1	N-1	17 625 133	14 805 175	9 588 827	2 998 350	762 971	12 550 539	24 371 152	
	N	-2 819 958	-5 216 348	-6 590 477	-2 235 379	11 787 568	11 820 613	14 305 277	
Résultat		19 754 588	13 477 048	31 380 758	31 266 546	46 348 632	50 233 776	54 037 557	

Ressources propre			24 967 175	45 527 827	28 010 506	27 277 971	28 429 539	37 713 152	
Remboursement du capital			23 774 835	16 461 069	19 598 021	2 517 709	529 560	2 484 664	
couverture des emprunts fonds propres			VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	
Ecart			1 192 340	29 066 758	8 412 485	24 760 262	27 899 979	35 228 488	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU COMITE SYNDICAL DU 19 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf janvier , à dix heures et trente-cinq 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 12 février 2026, s'est réuni suite au défaut de quorum constaté lors de la réunion du 12 février 2026, à l'Hôtel du Département sis à Créteil sous la présidence de Monsieur FAURE Dominique, doyen d'âge.

En présence des membres suivants :

ASLANGUL Charles (1)	DOUSSET Didier	LUCUYER Marc
DUBUS Philippe	HANNI Vanessa	PANETTA Tonino (2)
DUVAUDIER Michel	FAURE Dominique	TAUPIN Laurent
DUCELLIER Nicolas		

Les membres suivants, excusés, ayant donné pouvoir :

Madame / Monsieur	Représentés par Madame/Monsieur
FEMEL Yvan	HANNI Vanessa
LEYDIER Anne Gaelle	TAUPIN Laurent
PATOUX Sabine	DUVAUDIER Michel
SEGURA Pierre	DUCELLIER Nicolas

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 Vanessa HANNI 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 Karima HAMDANE, Assistante de Direction – SAF94
- ✓ Madame Silvia LAMBERTUCCI- Paierie Départementale

Objet : Délibération n° 2026-10 C – Mise à jour du PPI et de la stratégie budgétaire

Nombre de conseillers en exercice : 42	Blancs et nuls : 0
Présents à la séance : 09	Ont voté pour : 13
Représentés : 04	Ont voté contre : 0
Votants : 13	Abstention : 0
Déports : 0	

(1) Arrivée de M. ASLANGUL à 10h56 à partir de la délibération 2026 – 11 C et reprend la présidence de la séance
(2) Arrivée de M. PANETTA à 10h38 à partir de la délibération 2026 – 10 C

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

DELIBERATION n° 2026-10 C
DU COMITE SYNDICAL

Séance n° 2 du 19 février 2026

Objet : Mise à jour du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts du SAF94,

Vu la délibération du comité Syndical n° 2025-13 C du 21 octobre 2025 portant prospectives budgétaires du SAF94 pour la période 2025-2030,

Vu la délibération du comité Syndical n° 2025-14 C du 21 octobre 2025 portant adoption d'un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) pour la période 2025-2030,

Vu le débat sur les orientations budgétaires 2026 formalisé par la délibération du Comité Syndical n° 2026-6 C du 29 janvier 2026,

Vu le rapport de Monsieur le Président n° 2026-10 C,

Le Comité Syndical, après avoir débattu,

DECIDE :

Article unique : D'approuver la mise à jour du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) tel qu'il est présenté dans le rapport annexé à la présente délibération.

Le Président du SAF94
Charles ASLANGUL

