

N°CT2021.2/026-1

L'an deux mil vingt et un, le trente et un mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

<u>Etaient présents</u>, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Marie-Claude GAY à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur François VITSE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Etait absent excusé:

Madame France BERNICHI.

<u>Secrétaire de séance</u>: Monsieur Jean-Pierre BARNAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124091-DE-1-1



Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 73 Vote(s) contre : 0 Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124091-DE-1-1



N°CT2021.2/026-1

OBJET: Aménagement-Maîtrise foncière - Chemin de la Montagne / Pierre Lais -

Autorisation donnée au SAF 94 de conclure le protocole transactionnel relatif à la résiliation amiable du bail commercial de la société Insert SA et adoption de

la convention correspondante avec le SAF 94.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU ensemble les délibérations du conseil municipal de la commune de la Queue-en-Brie n° 12 du 17 juin 2016 et du bureau syndical du SAF 94 n°B-2016-22 du 29 juin 2016 relatives à l'intervention du SAF 94 sur le périmètre d'action foncière « Pierre Lais » ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.1/8-4 du 3 février 2021 relative à l'autorisation donnée au SAF 94 de conclure un protocole transactionnel de résiliation du bail commercial conclu avec la SAS Maréchaux et à l'adoption de la convention de portage foncier correspondante ;

CONSIDERANT qu'en 2005, la commune de la Queue-en-Brie et le SAF 94 ont acté la création d'un périmètre d'action foncière couvrant une superficie de 19 070 m² dénommé « Chemin de la Montagne » ; qu'il s'agit d'une zone industrielle qui a progressivement été enserrée de lotissement pavillonnaire ;

CONSIDERANT que le partenariat avec le SAF 94 s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement destiné à développer une offre de logements diversifiée dans un objectif de mixité sociale ; que ce projet d'aménagement s'étend à une zone d'activité à proximité immédiate, encerclée également d'une zone pavillonnaire pour laquelle la commune de la Queue-en-Brie et le SAF 94 ont également établi une convention d'action foncière sur ce périmètre dénommé « Pierre Lais» ;

CONSIDERANT que, concernant le périmètre « Pierre Lais », le SAF 94 a acquis un bail à construction grevant la parcelle cadastrée section AO n°36, le 18 janvier 2018 ; qu'à ce titre, elle s'est vu transférer 4 baux commerciaux et une convention d'occupation précaire des bâtiments présents sur la parcelle, qu'il convient de résilier afin de poursuivre la maîtrise foncière du site ;

CONSIDERANT que c'est ainsi que par délibération n°CT2021.1/8-4 du 3 février 2021, le

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124091-DE-1-1



conseil de territoire a autorisé le SAF 94 à conclure un protocole transactionnel de résiliation du bail commercial conclu avec la SAS Maréchaux et a adopté la convention de portage foncier correspondante avec le SAF 94 ;

CONSIDERANT que ce dernier a obtenu un nouvel accord avec l'un des locataires commerciaux, la société Insert SA et propose de conclure un nouveau protocole afin d'organiser amiablement son éviction ;

CONSIDERANT que la société Insert SA accepte de libérer les lieux au plus tard le 30 mars 2022 ; qu'en contrepartie, le SAF 94 accorde des indemnités à hauteur de 209 575, 05 euros, réparties comme suit :

- Une indemnité principale estimé par le service des Domaines à 134 400 € HT ;
- Une indemnité accessoire de 75 175, 05 € HT (correspondant notamment aux frais liés au déménagement de la société) ;

CONSIDERANT qu'il convient d'adopter une convention de portage foncier afin de permettre la participation du Territoire aux indemnités versées par le SAF 94 ; qu'à l'instar des participations en matière d'acquisition foncière, le Territoire participe à hauteur de 10% des indemnités totales versées par le SAF 94 soit 20 957, 51€ ; que cette convention de portage foncier se termine le 18 janvier 2024 ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT CONVOQUE LE 25 MARS 2021, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1: **AUTORISE** le SAF 94 à conclure le protocole transactionnel, ci-annexé, relatif

à la résiliation amiable du bail commercial de la société Insert SA et.

ARTICLE 2: **ADOPTE** la convention de portage correspondante avec le SAF 94, ci-annexée.

ARTICLE 3: AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite

convention de portage foncier avec le SAF 94

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124091-DE-1-1



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124091-DE-1-1

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 1^{er} octobre 2020,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016-1664 du 11 décembre 2015 et le siège 14 rue Le Corbusier – 94 000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil de territoire du 31 mars 2021.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du 17 juin 2016, la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « PIERRE LAIS » et a signé une Convention d'Etude et d'Action Foncière en date du 30 juin 2016 encadrant cette intervention, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

En vertu de sa délibération en date du 29 juin 2016, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention dans ledit périmètre en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts, et a signé ladite Convention d'Etude et d'Action Foncière encadrant son intervention.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accorde de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain.

Dans ce cadre, par délibération en date du 21 juin 2017, l'EPT GPSEA a décidé de donner délégation du DPU au SAF 94, dans son périmètre d'intervention « PIERRE LAIS ».

Conformément aux délibérations du Conseil Municipal de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE et du Bureau Syndical du SAF 94, prises respectivement en date des 30 juin et 06 juillet 2017, il a été décidé l'acquisition de la parcelle cadastrée section AO n° 36 d'une superficie de 19 157 m², grevée d'un bail à construction, sur laquelle sont édifiés des bâtiments à usage d'activité.

Conformément à l'article 59 de la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain. Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre dénommé « PIERRE LAIS ».

Le SAF 94 s'est rendu propriétaire des droits de bail à construction grevant la parcelle AO n° 36, par acte authentique signé le **18 janvier 2018** *(OP 646).*

Il est précisé que la présente convention concerne la résiliation amiable du bail régissant l'exploitation du bâtiment industriel d'une surface utile de 1620 m² sis 19 chemin de la Montagne et dénommé Bâtiment E sur le plan général de l'Ensemble Immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, liée au projet d'acquisition du foncier (OP 645).

OBLIGATIONS DES PARTIES

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement la résiliation amiable du bail commercial de la SA INSERT, visée par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT en date du **31** mars **2021** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **10 février 2021**.

La résiliation amiable du bail régissant l'exploitation de locaux d'activité commerciale d'une surface utile d'environ 1620 m², situés dans l'immeuble du 19 chemin de la Montagne et dénommé Bâtiment E sur le plan général de l'Ensemble Immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, parcelle cadastrée section AO n° 36 d'une superficie de 19 157 m², s'effectue, via un protocole d'accord, moyennant :

- une indemnité principale d'un montant de 134 400,00 €,
- des indemnités accessoires d'un montant de **75 175,05 €**, se décomposant ainsi :

- déménagement et réinstallation rayonnage : 13.750,00 euros

- déménagement selon devis SARL 25DTI : 37.344,50 euros

- réinstallation - travaux d'électricité (devis JS.EVOLUTION) : 15.961,40 euros

- réinstallation - travaux courant fort et courant faible (devis

JS.EVOLUTION) : 1.964,30 euros

- réinstallation - installation système d'alarme filaire : 6.154,85 euros

Le coût total maximum de cette résiliation de bail s'élève donc à 209 575,05 € HT.

La durée de cette convention est donc fixée à **6 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition du périmètre « PIERRE LAIS » (acquisition des droits de bail à construction grevant la parcelle AO n° 36 – OP 646) qui a eu lieu le **18 janvier 2018**.

La durée de validité de cette convention de portage foncier s'étend donc jusqu'au 18 janvier 2024.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

<u>Article 1</u>: La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94 au moment du paiement de l'indemnité principale de résiliation du bail (134 400 €) et du remboursement des indemnités accessoires (au total 75 175,05 €), le montant de sa participation, fixée à 10 % du coût total de cette résiliation de bail, soit **20 957,51** €.

<u>Article 2</u>: La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

<u>Article 3</u>: La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 6</u>: Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement du coût total de la résiliation du bail dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment incluant donc le coût total de ladite résiliation du bail, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

Afin de respecter le règlement d'intervention du SAF 94 et sa convention de portage foncier type, approuvés par le Comité Syndical du syndicat du 30 novembre 2018, les articles 10 à 12-2 et 14 sont maintenus, mais il est entendu qu'ils s'appliquent à l'ensemble immobilier du 15 au 21 Chemin de la Montagne, pour lequel le SAF 94 étant preneur du bail à construction (OP 646), incluant donc le coût total de la résiliation de bail objet de la présente convention, et devant se porter acquéreur du foncier (OP 645) à l'issue de l'échéance du bail à construction.

GESTION DU BIEN

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la règlementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

<u>Article 11</u>: Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande.

Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises, Et pour mémoire :
- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes:

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3: Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12:

Article 12-1: Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

Article 12-2: Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

FORMATION DU PRIX

Article 13: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit : Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14 : Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 16</u>: La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Etude et d'Action Foncière,
- le rachat du foncier, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, par la Collectivité sans réalisation d'une opération,

- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien incluant donc le coût total de la résiliation de bail, se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

<u>Article 17</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

<u>Article 18</u>: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 19</u>: En cas de non respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, incluant donc le coût total de la résiliation de bail, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 20</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

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

Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, Laurent CATHALA La Présidente du SAF 94, Evelyne RABARDEL

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

Le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val de Marne (SAF 94), établissement public autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le numéro de SIREN est 259 400 984, ayant son siège Hôtel du Département, 94, avenue du Général de Gaulle à Créteil (94000) et un établissement sis 27, rue Waldeck Rousseau à CHOISY-LE-ROI (94600), représenté par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège

De première part

La société INSERT, SA au capital de 500.000 euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 428 738 280 et dont le siège social est situé 40-52, boulevard du Parc - Immeuble Newtime à 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, prise en la personne de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

De deuxième part

PREALABLEMENT, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT:

Par délibération en date du 17 juin 2016, le Conseil Municipal de la Ville de LA QUEUE EN BRIE a décidé d'approuver la création du périmètre d'intervention dénommé « LA PIERRE LAIS » sur la parcelle cadastrée section AO n° 36 ainsi que la convention d'étude et d'actions foncières à passer avec le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne (SAF 94) et de déléguer à ce dernier le droit de préemption urbain.

Par délibération de son Bureau Syndical du 29 juin 2016, le SAF 94 a approuvé la convention d'étude et d'actions foncières et décidé d'acquérir par voie de préemption, à la demande de la Ville de LA QUEUE EN BRIE, tout ou partie de la parcelle ou les lots compris dans le périmètre d'intervention dénommé « PIERRE LAIS ».

Dans cette perspective, suivant acte du 18 janvier 2018, dressé du ministère de Maitre GUEZ, Notaire à Paris, il a acquis de la société GESAD un bail à construction, et l'ensemble de ses droits et obligations, portant sur la parcelle cadastrée section AO n° 36, sur laquelle se situe notamment le bâtiment industriel de 1340 m² d'entrepôt et 280 m² de bureaux situé 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne.

Cet immeuble est notamment occupé par la SA INSERT aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date du 11 juillet 2012, ayant commencé à courir à compter du 1^{er} septembre 2012 pour prendre fin le 31 août 2021, et dont le loyer annuel hors taxes est de 91.200 euros, réindexé depuis.

Le bail étant régi par les dispositions du décret du 30 septembre 1953, il se poursuivra tacitement au-delà de la date du 31 août 2021 et sera résilié à la date prévue dans le présent protocole d'accord.

Considérant que l'opération de renouvellement urbain poursuivie dans le secteur, prévoyant de favoriser le développement de l'offre de logements dont les formes et gabarits doivent s'accorder avec les paysages urbains avoisinants, était imminente, le SAF 94 a décidé d'organiser amiablement le transfert d'activité des locataires commerçants présents dans le périmètre.

Aussi, les parties se sont rapprochées et les opérations suivantes ont été envisagées :

- résiliation amiable du bail commercial en date du 11 juillet 2012, à effet du 1er septembre 2012, dont bénéficiait la SA INSERT pour l'exploitation d'un local

situé 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne à la date du 30 mars 2022 et départ effectif de la SA INSERT du local au plus tard à cette dernière date,

- en contrepartie de la résiliation du bail et du départ effectif du local au plus tard le 30 mars 2022, acquiescement par la SA INSERT à l'offre faite par le SAF 94 d'une indemnité principale d'éviction commerciale de 134.400 euros, outre diverses indemnités accessoires.
- la conclusion du présent protocole afin de déterminer les engagements et obligations des parties.

<u>CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHÉES POUR CONVENIR DE CE QUI SUIT</u> :

ARTICLE 1

Le présent protocole d'accord a pour objet de définir les charges et conditions auxquelles la SA INSERT consent, à la demande du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne, ci-après désigné "SAF 94", pour un départ définitif du local qu'elle occupe au 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne, la constatation de l'extinction de tous droits personnels sur le bien et le versement d'une indemnité d'éviction commerciale.

- Annexe 1 : plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne

En conséquence, le présent protocole définit les conditions d'un règlement global et définitif des comptes entre le SAF 94 et la SA INSERT dans le cadre d'une transaction ayant pour objet d'éteindre toutes les prétentions, sous réserve de parfaite application des dispositions présentes.

ARTICLE 2

Les parties conviennent, et la SA INSERT accepte expressément, que le bail commercial en date du 11 juillet 2012, à effet du 1^{er} septembre 2012, par lequel la SA INSERT exploite le local au 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne est résilié amiablement à la date du 30 mars 2022.

A la date du 30 mars 2022, la SA INSERT devra avoir libéré les locaux, et restitué les clés, dans les conditions prévues à l'article 6 du présent protocole et, pour

garantir l'effectivité de ce départ à bonne date, des pénalités seront prévues dans les conditions fixées à l'article 5 du présent acte.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties à cette date et, en tout état de cause, antérieurement au dernier versement par le SAF 94 des sommes prévues aux articles 3 et 4 du présent acte.

Le SAF 94 s'engage à restituer à la SA INSERT, à la suite de la remise des clés, le montant du dépôt de garantie, ou son solde après les constatations faites à la suite de l'état des lieux contradictoire.

Le SAF 94 s'engage à faire connaître la résiliation amiable prévue au premier alinéa du présent article, si besoin est, à tout créancier éventuellement inscrit sur le fonds de commerce, sous la forme de notification du présent acte, en application de l'article L 143-2 du code de commerce.

ARTICLE 3

En contrepartie de la résiliation du bail en date du 11 juillet 2012 telle qu'elle est prévue à l'article 2 du présent protocole, le SAF 94 s'engage à verser à la SA INSERT, qui les accepte et les déclare satisfactoires, les indemnités suivantes :

- indemnité principale : 134.400,00 euros

- indemnités accessoires :

- déménagement et réinstallation rayonnage : 13.750,00 euros

- déménagement selon devis SARL 25DTI : 37.344,50 euros

- réinstallation - travaux d'électricité (devis JS.EVOLUTION) : 15.961,40 euros

- réinstallation - travaux courant fort et courant faible (devis

JS.EVOLUTION) : 1.964,30 euros

- réinstallation - installation système d'alarme filaire : 6.154,85 euros

Les sommes assujetties à la TVA s'entendent hors taxe et seront majorées du taux de TVA en vigueur.

Ces dernières, hors taxes ou versées de façon globale et forfaitaire, seront détaillées et versées selon le calendrier qui sera exposé à l'article 4 du présent protocole.

Par le présent protocole, la SA INSERT déclare accepter le versement de ces sommes au titre de son éviction commerciale du local situé au 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne.

La SA INSERT ne pourra exiger du SAF 94 aucune autre somme que celles prévues au présent article, à quelque titre que ce soit, ce qu'elle reconnait expressément.

ARTICLE 4

Le versement des sommes prévues à l'article 3 du présent acte sera effectué par le SAF 94 à la SA INSERT selon le calendrier suivant, et pour celles qui sont assujetties à la TVA, elles seront majorées du taux de TVA en vigueur :

- indemnité principale d'éviction commerciale, d'un montant de 134.400 euros : dans les 30 (trente) jours suivant la signature du présent protocole,
- déménagement et réinstallation rayonnage, d'un montant maximum de 13.750,00 euros HT, à majorer du taux de TVA en vigueur, et sur facture acquittée,
- déménagement correspondant au devis SARL 25DTI, d'un montant maximum de 37.344,50 euros HT, à majorer du taux de TVA en vigueur, et sur facture acquittée,
- frais de réinstallation travaux d'électricité (correspondant au devis JS.EVOLUTION) d'un montant maximum, global et forfaitaire de 15.961,40 euros : au départ du local actuellement exploités sis 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, après état des lieux et la remise des clés de ce local,
- frais de réinstallation travaux courant fort et courant faible (correspondant au devis JS.EVOLUTION) d'un montant maximum, global et forfaitaire de 1.964,30 euros : au départ du local actuellement exploités sis 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, après état des lieux et la remise des clés de ce local,
- frais de réinstallation installation système d'alarme filaire d'un montant maximum, global et forfaitaire de 6.154,85 euros : au départ du local actuellement exploités sis 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, après état des lieux et la remise des clés de ce local.

Les termes du présent protocole n'exonèrent pas la SA INSERT du respect de son bail commercial du 11 juillet 2012, notamment du paiement de ses loyers, et le SAF 94 se réserve de les faire respecter par toutes voies de droit.

ARTICLE 5

Afin de garantir l'effectivité de son départ du local actuellement occupé au 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne, condition essentielle pour le SAF 94 de signature du présent protocole, la SA INSERT devra verser, à compter du 1^{er} avril 2022, au SAF 94, la somme de 650 euros par jour calendaire de retard si elle, ou tous occupants de son chef, se maintenait dans les lieux.

ARTICLE 6

A la date de son départ tel qu'il est prévu à l'article 2 du présent protocole, la SA INSERT devra restituer le local situé 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne libre de toute occupation, en état d'usage et vide, sans qu'elle ne puisse revendiquer quelque indemnité que ce soit pour des travaux réalisés ou pour tout autre investissement, dépense ou aménagement qu'elle aurait effectué.

La SA INSERT procèdera, à la date de son départ tel qu'il est prévu à l'article 2 du présent protocole, à la résiliation de tous ses contrats et fera son affaire des conséquences de cette résiliation, sans que le SAF 94 ne puisse jamais être inquiété de ce fait.

La SA INSERT fera son affaire personnelle de la régularisation de son changement de siège social et des formalités de toute nature relatives à son départ du local, sans que le SAF 94 ne puisse jamais être inquiété de ce fait.

ARTICLE 7

Les parties déclarent se placer sur un terrain contractuel librement consenti et elles entendent confirmer que leur consentement à la présente convention vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, sous réserve de parfaite réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil, le présent protocole est revêtu de l'autorité de la chose jugée et fait Loi entre les parties.

En conséquence de leurs concessions réciproques et de la parfaite exécution des engagements souscrits l'une envers l'autre, le SAF 94 et la SA INSERT renoncent à tous recours et toutes demandes ultérieures, à raison de l'éviction des locaux sis 19, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment E" sur le

plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne, et à raison de l'exécution et la résiliation du bail commercial en date du 11 juillet 2012.

Les parties s'engagent à ne pas divulguer aux tiers, quels qu'ils soient, à l'exception de l'administration fiscale ou d'une demande en justice, le présent protocole ainsi que tout ce qui a été échangé pendant la période des négociations ayant précédé sa conclusion.

ARTICLE 8

La SA INSERT ne pourra être substituée par aucune autre personne dans l'exécution des présentes.

ARTICLE 9

Les parties conserveront chacune à leur charge les frais et honoraires de leurs conseils.

ARTICLE 10

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Fait à Choisy-le-Roi,

Le XXX

(en deux exemplaires originaux)

POUR LE SAF 94:

Pour la SA INSERT

Son Président en exercice, Madame RABARDEL Son Président en exercice Monsieur XXX



N°CT2021.2/026-2

L'an deux mil vingt et un, le trente et un mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

<u>Etaient présents</u>, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Marie-Claude GAY à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur François VITSE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Etait absent excusé:

Madame France BERNICHI.

<u>Secrétaire de séance</u>: Monsieur Jean-Pierre BARNAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124302-DE-1-1



Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 73 Vote(s) contre : 0 Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124302-DE-1-1



N°CT2021.2/026-2

OBJET: Aménagement-Maîtrise foncière - Chemin de la Montagne / Pierre Lais -

Adoption de la convention de portage foncier relatif à l'acquisition du bien

immobilier sis 3 chemin de la Marbrerie à la Queue-en-Brie.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19 et notamment l'article 1^{er}, II ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU ensemble les délibérations du conseil municipal de la commune de la Queue-en-Brie n°17 du 30 septembre 2005 et du bureau syndical du SAF 94 n°B-2005-86 du 14 décembre 2005 relatives à l'intervention du SAF 94 sur le périmètre du « Chemin de la Montagne » ;

VU les délibérations du conseil de territoire n°CT2019.3/64-1-2 relatives à la prolongation des conventions de portage foncier conclues sur le périmètre du Chemin de la Montagne et à l'adoption de nouvelles conventions de portage foncier avec le SAF 94 ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/095 du 2 octobre 2019 relative à l'adoption de nouvelles conventions de portage foncier de biens immobiliers sis 5 chemin de la marbrerie à la Queue-en-Brie compris dans le périmètre du Chemin de la Montagne ;

VU la décision du Président n°DC2020/230 du 8 juin 2020, adoptant une convention de portage foncier d'un bien immobilier sis 5 chemin de la Marbrerie à la Queue-en-Brie avec le SAF 94 ;

CONSIDERANT qu'en 2005, la commune de la Queue-en-Brie et le SAF 94 ont acté la création d'un périmètre d'action foncière couvrant une superficie de 19 070 m² dénommé « Chemin de la Montagne » ; qu'il s'agit d'une zone industrielle qui a progressivement été

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124302-DE-1-1



enserrée de lotissement pavillonnaire;

CONSIDERANT que le partenariat avec le SAF 94 s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement destiné à développer une offre de logements diversifiée dans un objectif de mixité sociale; que ce projet d'aménagement s'étend à une zone d'activité à proximité immédiate, encerclée également d'une zone pavillonnaire pour laquelle la commune de la Queue-en-Brie et le SAF 94 ont également établi une convention d'action foncière sur ce périmètre dénommé « Pierre Lais» ;

CONSIDERANT qu'actuellement, quinze conventions de portage foncier lient désormais le SAF 94 et le Territoire ; qu'au terme de ces conventions, il revient au Territoire de racheter l'ensemble des biens immobiliers au SAF 94, si aucun opérateur n'a été choisi pour se substituer à lui avant le 14 septembre 2025 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la poursuite de la maîtrise foncière, le SAF 94 a réussi à négocier l'acquisition d'un nouveau bien immobilier situé 3 chemin de la Marbrerie, sur la parcelle cadastrée section AO n°14 pour le prix de 680 000 euros ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'une part d'un bâtiment à usage mixte d'environ 648 m² composé d'un espace bureau de 83,75 m², d'un atelier de 144 m² environ, d'un espace de stockage de 420 m² et d'autre part d'un espace d'habitation de 82 m² environ ; que ce bien immobilier, qui appartient à la SCI Cyril est actuellement occupée par la SARL Destymob ; que ce dernier a décidé de déménager son activité de fabrication de meubles et d'ameublement à la suite du changement de gérant ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, il convient de conclure une nouvelle convention de portage foncier, ci-annexée, qui prévoit notamment les modalités suivantes, identiques à celles des autres conventions conclues sur le périmètre du Chemin de la Montagne, à savoir :

- Un terme au 14 septembre 2025;
- La participation de Grand Paris Sud Est Avenir, à hauteur de 10% du prix d'acquisition, soit 68 000 euros (qui sera restituée en cas de rachat par un tiers);
- Le remboursement de 50% du montant des intérêts de l'emprunt contracté par le SAF 94 :
- L'obligation pour le Territoire de racheter le bien immobilier deux mois avant le terme de la convention en l'absence d'achat du bien par un tiers.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT CONVOQUE LE 25 MARS 2021, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124302-DE-1-1



ARTICLE 1: ADOPTE la convention de portage foncier, ci-annexée, relative à

l'acquisition du bien immobilier sis 3 rue de la Marbrerie à la Queue-en-

Brie, avec le SAF 94.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite

convention de portage foncier avec le SAF 94.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/026-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124302-DE-1-1

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les délibérations du Bureau Syndical des 30 novembre 2016 et 1^{er} octobre 2020,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier – 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 31 mars 2021.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Conformément à la délibération de son Conseil Municipal en date du 30 septembre 2005, la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « CHEMIN DE LA MONTAGNE » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Par délibération en date du 14 décembre 2005, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Conformément à l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre dénommé « CHEMIN DE LA MONTAGNE ».

Initialement, la durée du portage dans ledit périmètre était fixée à 8 ans à compter du **14 septembre 2011**, date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée.

En vertu des délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA et du Bureau Syndical du SAF 94 respectivement prises en date des 19 et 26 juin 2019, cette durée a été prorogée de 6 ans, par avenants aux conventions préalablement signées et par conséquent, portée à **14 ans**.

La durée de validité de cette convention de portage s'étend donc jusqu'au 14 septembre 2025.

PREAMBULE

La présente convention concerne explicitement l'acquisition du bien visé par décision du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **31 mars 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du **XX** avril **2021**.

L'acquisition de ce bien, comprenant la parcelle cadastrée section AO n° 14 d'une superficie de 786 m², sur laquelle est édifié un bâtiment à destination mixte comprenant un appartement, des bureaux et du stockage, s'effectue pour une valeur de 680 000 €.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

OBLIGATIONS LA COLLECTIVITE

<u>Article 1</u>: La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du bien immobilier, soit **68 000 €.**

<u>Article 2</u>: La Collectivité s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts, à savoir :

- 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour les 8 premières années,
- 100 % du montant des intérêts du prêt à compter de la 9^{ème} année, soit à compter du 15 septembre 2019.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

<u>Article 3</u>: La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

<u>Article 4</u>: A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

<u>Article 5</u>: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

OBLIGATIONS DU SAF 94

<u>Article 6</u>: Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

<u>Article 7</u>: Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

<u>Article 8</u>: Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

<u>Article 9</u>: Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

<u>Article 10</u>: Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la règlementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

<u>Article 11</u>: Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande.

Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,
 Et pour mémoire :
- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes:

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3: Liquidation du compte de gestion:

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12:

<u>Article 12-1</u>: Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

Article 12-2: Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

FORMATION DU PRIX

Article 13: Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit : Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14: Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

<u>Article 16</u>: La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non-respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

<u>Article 17</u>: Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

<u>Article 18</u>: L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

<u>Article 19</u>: En cas de non-respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

<u>Article 20</u>: La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le XXXXXXXXX 2021

Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, Laurent CATHALA La Présidente du SAF 94, Evelyne RABARDEL