

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-1

L'an deux mil vingt et un, le treize octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Marie-Christine SALVIA à Madame Josette SOL, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Philippe BIEN.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128164-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-1

OBJET : **Aménagement** - Autorisation donnée au SAF 94 de conclure le protocole transactionnel relatif à la résiliation amiable du bail commercial du groupe GENESTE et ses filiales et adoption de la convention de portage foncier 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°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°CT2019.3/064-1-2 du 19 juin 2019 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 ;

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 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20211013-lmc128164-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-1 du 31 mars 2021 relative à l'autorisation donnée au SAF 94 de conclure un protocole transactionnel de résiliation du bail commercial de la société Insert SA et à l'adoption de la convention de portage foncier correspondante ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-2 du 31 mars 2021 relative à l'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 ;

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 dans ce cadre, et outre les quinze conventions de portage foncier qui le lient désormais au Territoire concernant l'acquisition de biens immobiliers, le SAF 94 a poursuivi les négociations relatives aux évictions de locataires commerciaux sur le périmètre « Chemin de la Montagne/Pierre Lais » ; que deux conventions de portage lient déjà le Territoire au SAF 94 concernant des évictions commerciales ;

CONSIDERANT que le SAF 94 a obtenu un accord avec le Groupe Geneste Développement et ses filiales, selon les conditions et modalités suivantes :

Locataire	Biens immobiliers	Parcelle	Adresse	Montant indemnités versées par le SAF 94	Date limite de libération des lieux par le locataire
Groupe Geneste Développement et ses filiales*	Locaux d'activité commerciale (marbrerie industrielle) correspondant à un terrain bâti à destination mixte	AO 47	1 chemin de la Montagne	1 172 598,28 € HT d'indemnités , réparties comme suit 1. Une indemnité principale de 400 000 €, dont le versement unique interviendra à la signature du protocole.	30 juin 2025

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128164-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

				2.Des indemnités accessoires de 772 597,88 € au titre du transfert de l'activité, ainsi que du trouble commercial subi par ce dernier	
--	--	--	--	---	--

*Sociétés Les constructions modernes, MGP Entreprise

CONSIDERANT qu'il convient par ailleurs d'adopter la convention de portage foncier correspondante afin notamment 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 117 259, 83 euros, au titre de l'éviction du groupe Geneste Développement ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 07 OCTOBRE 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 du groupe Geneste Développement et de ses filiales.

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 TREIZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20211013-lmc128164-CC-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128164-CC-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, **sxx Présidentx, Mxxx Xxxx XXXX**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du **xxxx 2021**,

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 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.

Dans ce cadre et conformément aux délibérations du Conseil Municipal de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE et du Bureau Syndical du SAF 94, respectivement prises les 23 mars et 23 mai 2012, le bien sis 1 chemin de la Montagne à La Queue-en-Brie, cadastré section **AO n ° 47**, d'une superficie de 3 254 m², a fait l'objet d'une acquisition amiable, au prix de **677 005 €**.

Le SAF 94 s'est rendu propriétaire de ce bien par acte de vente en date du 12 novembre 2013 (**OP 462**).

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, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (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 ».

La durée du portage foncier fixée par la convention initiale jusqu'au 14 septembre 2019, a été prorogé de 6 ans.

Aussi, conformément aux délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA et du Bureau Syndical du SAF 94, prises respectivement les **19 juin 2019** et **26 juin 2019**, la durée de portage foncier dans le périmètre « CHEMIN DE LA MONTAGNE », s'étend donc jusqu'au **14 septembre 2025** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition du périmètre (acquisition de la parcelle **AO n° 47 - OP 462**)

Il est précisé que la présente convention concerne la résiliation amiable des baux commerciaux régissant l'exploitation de locaux d'activité commerciale (marbrerie industrielle) correspondant à un terrain bâti à destination mixte sis 1 chemin de la Montagne, **liée à l'acquisition du foncier (OP 462)**.

OBLIGATIONS DES PARTIES

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement la résiliation amiable des baux commerciaux du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT et ses filiales (la société LES CONSTRUCTIONS MODERNES et MPG ENTREPRISE), visée par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT en date du **13 octobre 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **XX XXXXX 2021**.

La résiliation amiable des baux régissant l'exploitation de locaux d'activité commerciale (marbrerie industrielle) correspondant à un terrain bâti à destination mixte, sis 1 chemin de la Montagne, parcelle cadastrée **AO n°47**, d'une superficie de **3 254 m²**, s'effectue, via un protocole d'accord, moyennant :

- une indemnité principale d'un montant de **400 000 €**,
- des indemnités accessoires d'un montant de **772 598,28 €**, se décomposant ainsi :
 - déménagement du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT dans leurs nouveaux locaux : 113 000 €
 - réinstallation de l'équipement lourd (potence ...) : 15 271,40 €
 - trouble commercial subi par les trois sociétés du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT : 644 326,88 €

Le coût total maximum de cette résiliation de bail s'élève donc à 1 172 598,28 € HT.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

Article 1 : 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 (400 000 €) et du remboursement des indemnités accessoires (au total 772 598,28 €), le montant de sa participation, fixée à 10 % du coût total de cette résiliation de bail, soit **117 259,83 €**.

Article 2 : 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.

Article 3 : 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.

Article 4 : 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.

Article 5 : 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

Article 6 : 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.

Article 7 : 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.

Article 8 : 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.

Article 9 : 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 au foncier de l'immeuble sis 1 chemin de la Montagne, déjà porté par le SAF 94 (OP 462)

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation 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.

Article 11 : 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.

Article 16 : 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.

Article 17 : 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.

Article 18 : 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.

Article 19 : 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.

Article 20 : 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 XXX

**Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir,
Laurent CATHALA**

**Lx Présidentx du SAF 94,
Xxxxx XXXX**

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Article 2044 et suivants du Code Civil

ENTRE :

- **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

Ci-après désigné « *le SAF 94* »

DE PREMIERE PART

ET

- **La société GENESTE DÉVELOPPEMENT**, représentée par son Gérant, Madame Anne DUCROCQ-PARISY, domiciliée sis La Petite Motte Champrose, 77160 LES CHAPELLES-BOURBON ayant tout pouvoir à l'effet des présentes (Annexe n°2).
- **Sa filiale, la société LES CONSTRUCTIONS MODERNES (LCM)**, représentée par son Président, Monsieur Eric GENESTE, domicilié sis La Petite Motte Champrose, 77160 LES CHAPELLES-BOURBONS ayant tout pouvoir à l'effet des présentes (Annexe n°2).
- **Sa filiale, la société MPG ENTREPRISE (MPG)**, représentée par son Président, Mme Anne DUCROCQ - PARISY, domiciliée sis La Petite Motte Champrose, 77160 LES CHAPELLES-BOURBON ayant tout pouvoir à l'effet des présentes (Annexe n°2).

Ci-après désignées « *le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT* »

DE SECONDE PART

EN PRESENCE DE

- **La SCI de la Tour**, représentée par son Gérant, Monsieur Bernard GENESTE, domiciliée sis La Petite Motte Champrose, 77160 LES CHAPELLES-BOURBON ayant tout pouvoir à l'effet des présentes (Annexe n°2) en sa qualité de propriétaire des lots n° 34 et 35 de l'immeuble en copropriété sis 5, chemin de la Marbrerie , parcelle cadastrée AO n°15, et de la parcelle cadastrée AO 11 sise 4 chemin de la Marbrerie à LA QUEUE EN BRIE

PROJET

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

1. Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT est composé de la société GENESTE DEVELOPPEMENT et de ses deux filiales, la société LES CONSTRUCTIONS MODERNES (LCM), la société MPG ENTREPRISE (MPG).

Hautement spécialisées dans le domaine de la marbrerie, elles interviennent dans des marchés de niches du secteur du bâtiment principalement sur PARIS INTRA MUROS.

Depuis ces dernières années, leur croissance est importante et leurs carnets de commandes sont remplis pour les deux prochaines années.

Le site de LA QUEUE EN BRIE, 1 rue de la Montagne, spécialement dédié à l'activité de marbrerie industrielle a été ouvert en 1954 et répond parfaitement aux besoins de ces entreprises.

Celles-ci y bénéficient en un même lieu, idéalement situé en Région Parisienne :

- De bureaux ;
- D'un showroom tout récemment rénové ;
- D'ateliers de découpe de marbres, spécialement dédiés, et disposant des réserves de stockage suffisant ;
- De parkings pour le personnel et les clients ;
- D'une maison de gardien ;
- De places de parking.

2. Ces parcelles sont :

- La parcelle 000 AO 47, située au 1, chemin de la Montagne, 94510 LA-QUEUE-ENBRIE, d'une superficie de 3 254 m² ;
- La parcelle 000 AO 11 ; située 4 chemin de la Marbrerie, 94510 LA-QUEUE-EN-BRIE, comprenant un appartement de gardien à l'étage et un local d'activité en rez-de-chaussée ;
- Les lots n° 34 et 35 de l'immeuble en copropriété sis 5, chemin de la Marbrerie, parcelle cadastrée AO 15, à LA QUEUE EN BRIE, constitués de deux emplacements de stationnement.

Les filiales du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT occupent les locaux, situés sur les parcelles AO n° 47 et AO n° 11, depuis le 1^{er} novembre 1998 en vertu d'un bail commercial, échu le 31 octobre 2007, en reconduction tacite annuelle depuis ; les loyers étant régulièrement versés.

Les lots n° 34 et 35 de l'immeuble en copropriété sis 5, chemin de la Marbrerie, parcelle cadastrée AO n° 15, à LA QUEUE EN BRIE, constitués de deux emplacements de stationnement, sont libres de toute occupation.

3. Par délibération du 21 mars 2004, le conseil municipal de la ville de LA-QUEUE-EN-BRIE a institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines inscrites au plan local d'urbanisme de la commune, y compris sur les parcelles 000 AO 47, 000 AO 11 et 000 AO 15.

La SCI de la Tour, appartenant à la famille GENESTE, qui était alors le propriétaire de la parcelle AO n°47 parcelles, a notifié son intention d'aliéner ce bien le 29 juillet 2005.

En réponse, la commune de LA-QUEUE-EN-BRIE a fait exercice de son droit de préemption le 23 septembre 2005.

Un désaccord sur le prix de la préemption est né entre les parties.

4. Le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Créteil, saisi par ordonnance le 31 janvier 2006, s'est prononcé en première instance le 1^{er} juin 2006.

La commune de LA-QUEUE-EN-BRIE a interjeté appel du jugement, et la Cour d'Appel de Paris s'est prononcée le 6 octobre 2011, en fixant la valeur de l'immeuble à 614.550 €, conformément au rapport d'expertise dressé par l'expert mandaté par la Cour le 29 novembre 2010 (Annexe n°4).

Le 30 septembre 2013, la commune de LA-QUEUE-EN-BRIE a fait acquisition de l'ensemble immobilier présent sur la parcelle AO 47 au prix de 677.005 € (Annexe n°).

Par cette acquisition, la commune s'est substituée à la SCI DE LA TOUR dans les baux commerciaux accordés aux filiales du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT, la préemption ne portant que sur les murs et non sur les fonds commerciaux.

Par délibération du 24 septembre 2004, le conseil municipal de la Commune de LA QUEUE EN BRIE a institué un périmètre d'étude sur la partie Sud de la zone d'activité du chemin de la Montagne, dans le secteur classé en zone UGb au Plan Local d'Urbanisme.

La Commune entend y développer un programme de logements, en partie sociaux.

Le site faisant l'objet d'une spéculation, elle a souhaité faire intervenir le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne (SAF 94) afin de s'assurer de la maîtrise foncière du site en se dotant des outils nécessaires.

Aussi, par délibération du 30 septembre 2005, le Conseil Municipal de la Ville de LA QUEUE EN BRIE a décidé de demander au SAF 94 de transformer le périmètre d'étude en périmètre d'intervention foncière portant sur les parcelles cadastrées Section AO n° 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 37, 38, 47 et 48.

Suivant délibération de son Bureau Syndical en date du 14 décembre 2005, le SAF 94 a approuvé le principe de son intervention en vue de l'acquisition, par voie amiable ou par voie de préemption, et du portage foncier des biens inclus dans le périmètre d'intervention foncière dénommé « Chemin de la Montagne ».

Dans ce cadre, suivant acte du 12 novembre 2013, dressé du ministère de Maître WOLF, Notaire à Paris, il a acquis de la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et d'ateliers affectés à un usage industriel, et plus particulièrement à l'activité de marbrerie, sis 1, chemin de la Montagne, parcelle cadastrée Section AO n° 47, à LA QUEUE EN BRIE.

Cet immeuble est notamment occupé par les filiales du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT depuis le 1^{er} novembre 1998, en vertu d'un bail commercial, échu le 31 octobre 2007 et en reconduction tacite annuelle depuis. A ce jour, la SCI DE LA TOUR reste propriétaire de biens situés sur les parcelles AO n° 11 et AO n° 15, à savoir un bâtiment à destination mixte pour la parcelle AO n°11 et deux places de parking au sein de la copropriété sise 5 chemin de la Mabrerie.

Ces parcelles seront acquises selon les modalités suivantes :

- parcelle AO n° 11 : souscription entre les parties d'une promesse synallagmatique de vente et réitération de l'acte à la libération de ladite parcelle ;
- lots n° 34 et 35 de la parcelle AO n° 15 : acquisition directe, par le SAF 94 suivant acte notarié devant intervenir dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent protocole.

Par une lettre officielle en date du 7 juin 2021 échangée entre les conseils des parties, il a été convenu que le SAF 94 ferait l'acquisition des parcelles suivantes :

- La parcelle 000 AO 11 ; située 4 chemin de la Marbrerie, 94510 LA-QUEUE-EN-BRIE, comprenant un bâtiment composé d'un appartement de gardien à l'étage et d'un local d'activité en rez-de-chaussée ;
- Les lots n° 34 et 35 de l'immeuble en copropriété sis 5 chemin de la Mabrerie, parcelle cadastrée AO 15, à LA QUEUE EN BRIE, constitués de deux emplacements de stationnement.

5. Considérant que l'opération de renouvellement urbain poursuivie dans le secteur était imminente, le SAF 94 a décidé d'organiser amiablement le transfert d'activité des locataires commerçants présents dans le périmètre et d'acquérir les parcelles restant à maîtriser en son sein.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT partage ce souhait, à condition de bénéficier d'un délai suffisant pour procéder au transfert de son activité commerciale et à la construction d'un nouvel atelier pour respecter son plan de charge de production industrielle, qui est complet jusqu'en 2024.

Une indemnisation suffisante est la condition d'une telle opération pour ne pas altérer le plan de développement du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT pour l'avenir.

Soucieuses d'éviter de longues procédures, aléatoires pour chacune d'elles, les parties se sont rapprochées afin d'encadrer, par le présent Protocole d'accord transactionnel, les conditions de la libération des locaux par les sociétés filiales, et les conditions du versement de l'indemnité d'éviction commerciale ; l'acquisition des biens de la SCI DE LA TOUR faisant l'objet d'un acte d'achat régularisé ce jour selon acte notarié distinct.

6. Les parties ont librement négocié le présent accord transactionnel en identifiant les concessions réciproques suivantes :

a) Au bénéfice du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT :

- Autorisation de poursuite de l'exploitation dans les locaux actuellement exploités jusqu'au 25 juin 2025 moyennant la poursuite du versement des sommes prévues dans les baux commerciaux liant les parties ;
- Versement d'une indemnité d'éviction globale et forfaitaire de 1 172 598,28 € toutes causes de préjudices confondues, dans les conditions notamment de la convention de séquestre (**annexe n°7 : convention de séquestre**) ;
- Sous réserve du parfait respect des dispositions du présent protocole, renonciation à toute action contentieuse en vue d'obtenir l'expulsion du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT.

b) Au bénéfice du SAF 94 :

- résiliation amiable des baux commerciaux dont bénéficient les filiales du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT depuis le 1^{er} novembre 1998 pour l'exploitation des locaux sis 1, chemin de la Montagne, parcelle cadastrée Section AO n° 47, à LA QUEUE EN BRIE à la date du 30 juin 2025 et départ effectif des filiales du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT des locaux au plus tard à cette dernière date ;
- Acceptation de la proposition d'indemnisation globale et forfaitaire formulée ;

- Renonciation à toute action contentieuse destinée à s'opposer à l'éviction commerciale ou à réclamer une indemnisation complémentaire au-delà des termes de la proposition dument acceptée par le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT.

CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

1.1. Aux termes des présentes, les parties entendent se prémunir de tout litige susceptible de naître à raison de l'éviction commerciale du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT.

En conséquence, le présent Protocole a pour objet de définir l'accord entre les parties, les conséquences de l'éviction commerciale à date convenue du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT de ses locaux commerciaux situés au 1 chemin de la Montagne, 94510 LA-QUEUE-EN-BRIE; le groupe se déclarant pleinement rempli de ses droits, sous réserve de la pleine exécution des présentes.

En application des dispositions du présent protocole, le SAF 94 s'engage au paiement de l'indemnité d'éviction due au groupe GENESTE, au titre de l'article L145-14 du code de commerce, l'éviction devant intervenir au plus tard le 30 juin 2025, dans les conditions définies aux présentes.

1.2. Pour permettre la réalisation du projet poursuivi par la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE et de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud-Est Avenir, auquel le SAF 94 participe en qualité de porteur foncier, le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT s'engage à libérer les locaux commerciaux exploités sur la parcelle AO 47 afin de permettre au SAF 94 de pouvoir revendre ladite parcelle à l'opérateur désigné par l'EPT GPSEA et la Ville de La Queue-en-Brie en vue de réaliser une opération d'aménagement urbain, et à la renonciation à tout recours dans les conditions définies aux présentes.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT libérera les locaux au plus tard le 30 juin 2025, à l'échéance du délai nécessaire au transfert de l'activité commerciale de ses filiales dans de nouveaux locaux adaptés à celle-ci et, dans l'intervalle, sera tenu du versement de ses loyers auprès du SAF 94.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT informera trimestriellement la Commune de LA QUEUE-EN-BRIE et le SAF 94 de l'avancement de la réinstallation de l'activité commerciale de ses filiales.

Par le présent Protocole, les Parties se déclarent remplies de leurs droits respectifs.

1.3. Par ailleurs, les Parties ont convenues que le SAF 94 ferait l'acquisition de la parcelle 000 AO 11, libre de toute occupation, ainsi que des deux places de parking situées sur la parcelle 000 AO 15 à la SCI DE LA TOUR pour un montant global de DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207 000 €) net vendeur (annexe n°9).

Ce montant se décompose comme suit :

- DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) net vendeur au titre de l'acquisition de la parcelle 000 AO 11;

L'acquisition de cette dernière parcelle donnera lieu à la signature d'une promesse de vente entre les Parties ayant pour échéance le 30 juin 2025.

- SEPT MILLE EUROS (7 000 €) net vendeur au titre des deux places de parking au prix de 3 500 € l'unité.

L'acquisition de ces deux places de parking sera directement faite par le SAF 94 auprès de la SCI DE LA TOUR suivant acte authentique, sans souscription d'une promesse de vente préalable. Les parties s'engagent à solliciter leur notaire respectif afin de procéder sans attendre à la réitération de l'acte authentique.

ARTICLE 2 : L'INDEMNITE D'EVICITION

2.1. Le SAF 94 procède au paiement au groupe GENESTE DEVELOPPEMENT d'une indemnité d'éviction au titre de l'article L145-14 du code de commerce dans les conditions définies aux présentes :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L145-17 et suivants, payer au locataire évicé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre »

Les parties se sont rapprochées afin de définir conventionnellement du montant de l'indemnité et des conditions de libération des locaux concernés chacune des Parties se déclarant remplies de ses droits.

2.2. Leurs pourparlers ont abouti à la fixation d'une indemnité d'éviction totale d'UN MILLION CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (1.172.598,28 €).

Cette indemnité due par le SAF 94 au groupe GENESTE DEVELOPPEMENT est composée comme suit :

- Une indemnité principale forfaitaire au titre de la valeur marchande du fonds de commerce versée, sous réserve de la production des pièces nécessaires, dans le délai d'un mois suivant la signature du présent protocole, sur le compte CARPA du Cabinet HERALD représenté par Maître William AZAN, associé de celui-ci, ce dernier étant loisible de reverser la somme en question dans les délais qu'il jugera utile ;
- Une indemnité accessoire globale, forfaitaire et définitive, tous chefs de préjudices confondus, versée, sur demande du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT selon l'échéancier suivant :
 - 50% le 30 juin 2022,
 - 50% le 30 juin 2024.

Lesdites indemnités accessoires étant versées, selon l'échéancier convenu, sur le compte CARPA du Cabinet HERALD représenté par Maître William AZAN, associé de celui-ci, ce dernier s'engageant à conserver lesdites sommes jusqu'à constatation de la libération effective de la parcelle AO n° 47.

2.3. L'indemnité principale correspond à une somme globale et forfaitaire de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000 €), dont le versement unique intervient à la signature du présent Protocole par virement sur le compte CARPA du cabinet HERALD représenté par Maître William AZAN, associé de celui-ci.

2.4. L'indemnité accessoire correspond à une somme globale et forfaitaire de SEPT CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (772.597,88 €) due par le SAF 94 au groupe GENESTE DEVELOPPEMENT au titre du transfert de l'activité, ainsi que du trouble commercial subi par ce dernier.

L'indemnité accessoire est composée comme suit :

- **Une indemnité accessoire au titre du déménagement** correspondant à une somme de CENT TREIZE MILLE EUROS (113.000 €) au titre du déménagement de l'activité du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT dans leurs nouveaux locaux.
- **Une indemnité accessoire au titre de la réinstallation** correspondant à une somme de QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (15.271,40 €) au titre de la réinstallation de l'équipement lourd (potence, etc.).

- **Une indemnité accessoire au titre du trouble commercial** correspondant à une somme de SIX CENT QUARANTE QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT SIX EUROS et QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (644.326,88 €) au titre du trouble commercial subi par les trois sociétés du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT évincées des lieux.

Elle est calculée sur la base d'1,5 mois de salaire et charges sociales, multiplié par 4 mois conformément au délai nécessaire au déménagement et à la réinstallation de l'activité évincée.

Le paiement de l'indemnité accessoire interviendra selon l'échéancier prévu à l'article 2.2 du présent protocole d'accord.

ARTICLE 3 : LA LIBERATION DES LOCAUX

3.1. Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT libérera les locaux au plus tard le 30 juin 2025.

A la date de son départ tel qu'il est prévu au présent paragraphe, le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT devra restituer les locaux libres de toute occupation, en état d'usage et vide, sans qu'il ne puisse revendiquer quelque indemnité que ce soit pour des travaux réalisés ou pour tout autre investissement, dépense ou aménagement qu'il aurait effectué.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT procédera, à la date de son départ tel qu'il est prévu au présent paragraphe, 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.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT fera son affaire personnelle de la régularisation de son changement de siège social et des formalités de toute nature relatives à son départ des locaux, sans que le SAF 94 ne puisse jamais être inquiété de ce fait.

Afin de garantir l'effectivité de son départ des locaux actuellement occupés au 1, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE au plus tard le 30 juin 2025, condition essentielle pour le SAF 94 de signature du présent protocole, le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT, ou ses filiales parties au présent protocole, devra verser, à compter du 1^{er} juillet 2025, au SAF 94, la somme de 5.000 euros par jour calendaire de retard si lui, ou tous occupants de son chef, se maintenaient dans les lieux.

Les pénalités prévues à l'alinéa précédent seront prélevées immédiatement sur le séquestre tel qu'il est prévu à l'article 2.2 du présent protocole concernant les indemnités accessoires.

Il est convenu entre les parties que si toutes les sommes du séquestre sont absorbées par les pénalités dues au SAF 94, mais qu'il en reste d'autres à courir, le SAF 94, ou son substitué, intentera toute action aux fins d'en obtenir le recouvrement.

3.2. Par ailleurs, le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT libérera également la parcelle AO n° 11 au plus tard le 30 juin 2025, les deux places de parking constituant les lots n° 34 et 35 de l'immeuble en copropriété sis 5, chemin de la Marbrerie à LA QUEUE-EN-BRIE faisant l'objet d'une acquisition directe, sans promesse de vente, dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent protocole.

ARTICLE 4 : DESISTEMENT RECIPROQUE D' ACTIONS

4.1. En contrepartie des engagements pris par le SAF 94, le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT renonce à toute action à leur encontre.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT renonce à toute action à l'encontre de la décision de non renouvellement des baux dont elle était titulaire, et accepte leur résiliation amiable telle qu'elle est prévue dans le présent protocole.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT renonce à toute action relative à la contestation du montant de l'indemnité d'éviction et considère le montant des sommes fixées aux articles 2.3 et 2.4 du présent protocole comme pleinement satisfaisant.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT renonce également à toute action relative à la contestation du projet d'aménagement entrepris par les collectivités publiques ou l'aménageur qu'elles désigneront, auquel participe le SAF 94 en sa qualité de porteur foncier, ou bien des actes administratifs permettant la réalisation de ce projet.

Le groupe GENESTE DEVELOPPEMENT s'estime intégralement rempli de ses droits et renonce à toute action à l'encontre du SAF 94 et du futur opérateur ou aménageur qui interviendra sur le site.

4.2. En contrepartie des engagements pris par le groupe GENESTE, le SAF 94 renonce à toute action à son encontre.

Il renonce notamment à toute action relative à la contestation du montant de l'indemnité d'éviction attribuée au groupe GENESTE DEVELOPPEMENT, telle qu'elle est prévue aux articles 2.3 et 2.4 du présent protocole.

Il renonce également à toute action relative à l'état de l'ensemble immobilier libre d'occupation situé sur les parcelles AO 47, acquis en vue de leur démolition.

Le SAF 94 s'estime intégralement remplis de ses droits et renonce à tout recours à l'encontre du groupe GENESTE DEVELOPPEMENT.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE

Le SAF 94 certifie qu'il a effectué l'intégralité des formalités permettant de rendre le présent Protocole exécutoire.

Le Président du SAF 94 certifie qu'il est habilité à passer le présent Protocole, son Président étant dument habilité par une délibération de son Bureau Syndical qui l'a approuvé et l'a autorisé à le signer, ledit protocole étant annexé à cette délibération transmise au Préfet du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité.

La signature du présent Protocole interviendra une fois les délais de recours, à l'encontre de ces formalités, épuisés.

ARTICLE 6 : FRAIS

Chacune des Parties supportera seule l'ensemble des frais qu'elle a personnellement et respectivement exposés dans le cadre du litige objet des présentes.

ARTICLE 7 : SUBSTITUTION

Le SAF 94 pourra être substitué par toute personne qu'il désignera pour l'exécution des présentes et il s'assurera de la solvabilité de ce dernier.

ARTICLE 8 : CONFIDENTIALITE

Les Parties au présent Protocole conviennent de lui conserver un caractère strictement confidentiel et s'interdisent en conséquence de le porter à la connaissance d'un tiers, sauf dans les cas suivants :

- Sur réquisition d'une autorité judiciaire, d'une administration publique ou d'un organisme social,
- Par voie de production en justice, uniquement en cas de non-respect par l'autre partie des stipulations du présent Protocole,
- En cas d'autorisation expresse de l'ensemble des parties signataires

ARTICLE 9 : EFFETS

Les parties déclarent avoir disposé du temps nécessaire pour parvenir aux présentes.

Le présent protocole constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et « fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet », conformément à l'article 2052 du Code Civil.

Par le présent accord, sous réserve de sa parfaite exécution, elles estiment que tout litige, toute contestation sont devenus sans objet et se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre.

FAIT A PARIS, LE XX/XX/XXXX

En deux exemplaires originaux

Pour le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val de Marne	<i>Lu et approuvé Bon pour accord pour transaction définitive</i>
Pour le groupe GENESTE DÉVELOPPEMENT	<i>Lu et approuvé Bon pour transaction définitive</i>
Pour LA SCI DE LA TOUR	<i>Bon pour simple visa</i>

Liste des annexes :

Annexe n°1 : Délibération du Comité Syndical du SAF 94

Annexe n°2 : Délibération du Conseil Municipal de LA-QUEUE-EN-BRIE

Annexe n°3 : Pouvoir du groupe GENESTE

Annexe n°4 : Rapport de l'expert mandaté par la CA du 29 novembre 2010

Annexe n°5 : Baux commerciaux

Annexe n°6 : Identification des parcelles

Annexe n°7 : convention de séquestre

Annexe n°8 : transmission au contrôle de légalité

Annexe 9 : Lettre officielle du 7 juin 2021

PROJET

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-2

L'an deux mil vingt et un, le treize octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Marie-Christine SALVIA à Madame Josette SOL, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Philippe BIEN.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128195-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-2

OBJET : **Aménagement** - Adoption d'une convention de portage foncier relative à l'acquisition d'un bien immobilier sis 4 chemin de la Marbrerie à la Queue-en-Brie 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°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°CT2019.3/064-1-2 du 19 juin 2019 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 ;

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 ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-1 du 31 mars 2021 relative à

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20211013-lmc128195-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

l'autorisation donnée au SAF 94 de conclure un protocole transactionnel de résiliation du bail commercial de la société Insert SA et à l'adoption de la convention de portage foncier correspondante ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-2 du 31 mars 2021 relative à l'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 ;

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 quinze conventions de portage foncier lient désormais le SAF 94 et le Territoire concernant l'acquisition de biens immobiliers ; 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 du nouveau bien immobilier suivant :

Parcelle	Adresse	Vendeur	Bien immobilier	Prix d'acquisition par le SAF 94
AO 11	4 chemin de la marbrerie	SCI DE LA TOUR (famille GENESTE)	Bâtiment à destination mixte comprenant un appartement, un local d'activités, 3 emplacements de stationnement	200 000 €

CONSIDERANT qu'avec cette nouvelle acquisition, le SAF 94 maîtrisera presque la totalité du périmètre ; 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 :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128195-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

- Un terme au 14 septembre 2025 ;
- La participation de Grand Paris Sud Est Avenir, à hauteur de 10% du prix d'acquisition soit au total 20 700 euros ;
- 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 07 OCTOBRE 2021,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOPTE** la convention de portage foncier, ci-annexée, relative à l'acquisition du bien immobilier précité, 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 TREIZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128195-CC-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 **sxx Présidentx, Mxxx Xxxx XXXX**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du **xxxx 2021**,

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 **13 octobre 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du **xxx octobre 2021**.

L'acquisition de ce bien, comprenant la parcelle cadastrée section **AO n° 11** d'une superficie de **328 m²**, sur laquelle est édifié un bâtiment à destination mixte comprenant un appartement, un local d'activités, 3 emplacements de stationnement s'effectue pour une valeur de **200 000 €**.

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

Article 1 : 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 **20 000 €**.

Article 2 : 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.

Article 3 : 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.

Article 4 : 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.

Article 5 : 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

Article 6 : 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.

Article 7 : 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.

Article 8 : 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.

Article 9 : 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

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation 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.

Article 11 : 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/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.

Article 16 : 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.

Article 17 : 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.

Article 18 : 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.

Article 19 : 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.

Article 20 : 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 XXX

**Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir,
Laurent CATHALA**

**Lx Présidentx du SAF 94,
Xxxxx XXXX**

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-3

L'an deux mil vingt et un, le treize octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Marie-Christine SALVIA à Madame Josette SOL, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Philippe BIEN.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128196-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/069-3

OBJET : **Aménagement** - Autorisation donnée au SAF 94 de conclure le protocole transactionnel relatif à la résiliation amiable du bail commercial de la société ADVENTIS et adoption de la convention de portage foncier 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°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°CT2019.3/064-1-2 du 19 juin 2019 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 ;

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 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-3
Identifiant téléransmission	094-200058006-20211013-lmc128196-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-1 du 31 mars 2021 relative à l'autorisation donnée au SAF 94 de conclure un protocole transactionnel de résiliation du bail commercial de la société Insert SA et à l'adoption de la convention de portage foncier correspondante ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.2/026-2 du 31 mars 2021 relative à l'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 ;

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 dans ce cadre, et outre les quinze conventions de portage foncier qui le lient désormais au Territoire concernant l'acquisition de biens immobiliers, le SAF 94 a poursuivi les négociations relatives aux évictions de locataires commerciaux sur le périmètre « Chemin de la Montagne/Pierre Lais » ; que deux conventions de portage lient déjà le Territoire au SAF 94 concernant des évictions commerciales ;

CONSIDERANT que le SAF 94 a obtenu un accord avec la société Adventis, selon les conditions et modalités suivantes :

Locataire	Bien immobilier	Parcelle	Adresse	Montant indemnités versées par le SAF 94	Date limite de libération des lieux par le locataire
Adventis	15 bis chemin de la Montagne	AO 36	Bâtiment industriel d'une surface de 1 090 m ² d'atelier et magasin ainsi que 200 m ² de bureaux	238 977,53 € HT d'indemnités, réparties comme suit : 1. Une indemnité principale d'un montant de 114 600,00 €, 2. Des indemnités accessoires d'un montant de 124 377,53 €.	18 mars 2022

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128196-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

CONSIDERANT qu'il convient par ailleurs d'adopter les conventions de portage foncier correspondants afin notamment 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 23 897, 75 euros, au titre de l'éviction de la société Adventis ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 07 OCTOBRE 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 Adventis.

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 TREIZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/069-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128196-CC-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, **sxx Présidentx, Mxxx Xxxx XXXX**, 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.

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)**.

Le SAF 94 s'est rendu propriétaire du foncier par acte de vente en date du 01 septembre 2021 (**OP 645**).

Il est précisé que la présente convention concerne la résiliation amiable du bail régissant l'exploitation du bâtiment industriel d'une surface de 1 090 m² d'atelier et magasin ainsi que 200 m² de bureaux situé 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21 chemin de la Montagne, liée à l'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 société ADVENTIS, visée par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT en date du **13 octobre 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **XX XX 2021**.

La résiliation amiable du bail régissant l'exploitation de locaux d'activité commerciale d'une surface utile d'environ 1 090 m², situés dans l'immeuble du situé 15bis chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" 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 **114 600,00 €**,
- des indemnités accessoires d'un montant de **124 377,53 €**, se décomposant ainsi :
 - trouble commercial : 18.049,76 euros
 - déménagement HT : 55.000,00 euros
 - déménagement machines HT : 2.495,00 euros
 - réinstallation – prévention incendie « CPI » HT : 3.732,24 euros
 - aménagement nouveaux locaux : 43.991,53 euros
 - location de matériel « Bro, location » HT : 1.109,00 euros

Le coût total maximum de cette résiliation de bail s'élève donc à 238 977,53 € 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

Article 1 : 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 (114 600,00 €) et du remboursement des indemnités accessoires (au total 124 377,53 €), le montant de sa participation, fixée à 10 % du coût total de cette résiliation de bail, soit **23 897,75 €**.

Article 2 : 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.

Article 3 : 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.

Article 4 : 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.

Article 5 : 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

Article 6 : 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.

Article 7 : 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.

Article 8 : 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.

Article 9 : 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. Le SAF 94 s'est porté acquéreur du foncier (OP 645) à l'issue de l'échéance du bail à construction.

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation 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.

Article 11 : 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.

Article 16 : 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.

Article 17 : 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.

Article 18 : 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.

Article 19 : 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.

Article 20 : 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 XXX

**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 ADVENTIS, SARL à associé unique au capital de 7.622,45 euros, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 421 591 512 et dont le siège social est situé 15bis, chemin de la Montagne à 94510 LA QUEUE-EN-BRIE, représentée par son Gérant 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 Maître 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 1090 m² d'atelier et magasin ainsi que 200 m² de bureaux situé 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne.

Et, suivant acte notarié en date du 1^{er} septembre 2021, le SAF 94 s'est assuré de la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier.

Cet immeuble est notamment occupé par la SARL ADVENTIS aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date du 10 février 2015, ayant commencé à courir à compter du 1^{er} mars 2015 pour prendre fin le 28 février 2024, et dont le loyer annuel hors taxes est de 75.600 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 28 février 2024 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 10 février 2015, à effet du 1^{er} mars 2015, dont bénéficiait la SARL ADVENTIS pour l'exploitation d'un local situé 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne à la date du 29 octobre 2021 et départ effectif de la SARL ADVENTIS 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 29 octobre 2021, acquiescement par la SARL ADVENTIS à l'offre faite par le SAF 94 d'une indemnité principale d'éviction commerciale de 114.600 euros, outre diverses indemnités accessoires,
- la conclusion du présent protocole afin de déterminer les engagements et obligations des parties.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHÉES POUR CONVENIR DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le présent protocole d'accord a pour objet de définir les charges et conditions auxquelles la SARL ADVENTIS 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 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" 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 SARL ADVENTIS 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 SARL ADVENTIS accepte expressément, que le bail commercial en date du 10 février 2015, à effet du 1^{er} mars 2015, par lequel la SA

INSERT exploite le local au 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne est résilié amiablement à la date du 18 mars 2022.

A la date du 18 mars 2022, la SARL ADVENTIS 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 constat de la libération des lieux sera réalisé 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 SARL ADVENTIS, 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 10 février 2015 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 satisfaites, les indemnités suivantes :

- <u>indemnité principale</u>	: 114.600,00 euros
- <u>indemnités accessoires :</u>	
- trouble commercial	: 18.049,76 euros
- déménagement HT	: 55.000,00 euros
- déménagement machines HT	: 2.495,00 euros
- réinstallation – prévention incendie « CPI » HT	: 3.732,24 euros
- aménagement nouveaux locaux	: 43.991,53 euros
- location de matériel « Bron location » HT	: 1.109,00 euros

Les sommes hors taxe mentionnées ci-dessus et assujetties à la TVA 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 SARL ADVENTIS déclare accepter le versement de ces sommes au titre de son éviction commerciale du local situé au 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" sur le plan général de l'ensemble immobilier du 15 au 21, chemin de la Montagne.

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

ARTICLE 4

Le versement des sommes prévues à l'article 3 du présent acte sera effectué par le SAF 94 à la SARL ADVENTIS 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 114.600,00 euros : dans les 30 (trente) jours suivant la signature du présent protocole,

- trouble commercial, d'un montant maximum, global et forfaitaire de 18.049,76 euros : dans les 30 (trente) jours suivant la signature du présent protocole,

- déménagement HT, d'un montant maximum de 55.000,00 euros HT, à majorer du taux de TVA en vigueur, et sur facture acquittée après constatation du départ effectif des locaux actuellement occupés et remise des clés,

- déménagement des machines, d'un montant maximum de 2.495,00 euros HT, à majorer du taux de TVA en vigueur, et sur facture acquittée après constatation du départ effectif des locaux actuellement occupés et remise des clés,

- frais de réinstallation – prévention incendie « CPI » d'un montant maximum de 3.732,24 euros HT, à majorer du taux de TVA en vigueur, et sur factures acquittées après constatation du départ effectif des locaux actuellement occupés et remise des clés,

- aménagement des nouveaux locaux d'un montant maximum, global et forfaitaire de 43.991,53 euros : mise en paiement deux mois avant le départ du local actuellement exploités sis 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, sur demande de la SARL ADVENTIS et après justification par cette dernière de sa date de départ si celle-ci intervenait avant la date prévue à l'article 2 du présent protocole,

Les termes du présent protocole n'exonèrent pas la SARL ADVENTIS du respect de son bail commercial du 10 février 2015, notamment du paiement de ses loyers, et le SAF 94 se réserve de les faire respecter par toutes voies de droit.

Par ailleurs, il a d'ores et déjà été convenu entre les parties que la société ADVENTIS s'acquittera de sa dette de loyer envers le SAF94, s'élevant à 32 135,76 euros, au moment de la signature du protocole d'accord et la société ADVENTIS s'engage à en apporter la justification à cette date par tous moyens.

A défaut de justification par la société ADVENTIS, au jour de la signature du présent protocole, de l'apurement de sa dette de loyer, le SAF 94 ne mandatera pas sommes prévues à l'article 3 du présent protocole dans les délais fixés à l'article 4.

En tout état de cause, il est convenu entre les parties, et la SARL ADVENTIS l'accepte expressément, qu'à la date de son départ des locaux actuellement occupés sis 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE, aucune dette de loyer ne devra exister.

ARTICLE 5

Afin de garantir l'effectivité de son départ du local actuellement occupé au 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" 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 SARL ADVENTIS devra verser, à compter du 30 octobre 2021, au SAF 94, la somme de 650 euros par jour calendaire de retard si elle, ou tous occupants de son chef, se maintient dans les lieux.

ARTICLE 6

A la date de son départ tel qu'il est prévu à l'article 2 du présent protocole, la SARL ADVENTIS devra restituer le local situé 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" 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 SARL ADVENTIS procédera, 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 SARL ADVENTIS 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 SARL ADVENTIS renoncent à tous recours et toutes demandes ultérieures, à raison de l'éviction des locaux sis 15bis, chemin de la Montagne à LA QUEUE EN BRIE et dénommé "bâtiment A" 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 10 février 2015.

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 SARL ADVENTIS 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 :

Son Président en exercice,

Pour la SARL ADVENTIS

Son Gérant en exercice

Monsieur Guy FILIPPONI

Annexes :

1 – Plan général de l'ensemble immobilier

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

N°CT2021.4/070

L'an deux mil vingt et un, le treize octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Marie-Christine SALVIA à Madame Josette SOL, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Philippe BIEN.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/070
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128105A-CC-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021

N°CT2021.4/070

OBJET : **Aménagement** - Adoption de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'établissement public foncière d'Île-de-France et la commune de Chennevières-sur-Marne

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

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/184 du 14 décembre 2016 adoptant la convention d'intervention foncière avec la commune de Chennevières-sur-Marne et l'EPFIF ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/031-1 du 9 juin 2021 adoptant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF et la commune de Chennevières-sur-Marne ;

CONSIDERANT que le 28 septembre 2017, GPSEA a conclu une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF et la commune de Chennevières-sur-Marne ;

CONSIDERANT que cette convention a pour objet de permettre à l'EPFIF d'opérer une veille foncière sur une partie du secteur « Entrée de ville Nord » de la commune et d'acquérir les parcelles constitutives d'une opportunité foncière ; que l'enveloppe financière dédiée à cette opération a été fixée à 8 000 000 € HT ;

CONSIDERANT que ce secteur est constitué de la partie centrale des terrains qui avaient été identifiés par l'Etat pour accueillir le projet de Voie de Desserte Orientale (VDO), aujourd'hui abandonné ;

CONSIDERANT qu'en 2018, une étude de programmation a été réalisée à l'initiative de la commune de Chennevières-sur-Marne afin d'établir un diagnostic et définir des principes d'aménagement du secteur « Entrée de ville Nord » ; que cette étude a été complétée depuis par une étude de développement économique et commercial ;

CONSIDERANT que ces études s'inscrivent dans une réflexion plus générale portée par

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/070
Identifiant télérmission	094-200058006-20211013-lmc128105A-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

le contrat d'intérêt national (CIN) signé notamment par l'Etat et les collectivités intéressées ; qu'il s'agit pour les membres et signataires du CIN, de développer un urbanisme durable associant transports, activités économiques, logements, équipements et qualité environnementale ;

CONSIDERANT que ces thématiques, traitées en ateliers, ont conduit à faire émerger des projets, dont l'aménagement du secteur « Entrée de ville Nord », secteur le plus propice à évoluer rapidement sur la commune de Chennevières-sur-Marne compte tenu de sa desserte viaire et de l'amélioration prochaine des transports en commun ;

CONSIDERANT par ailleurs que deux secteurs (« Entrée de ville Sud » et « Coeuilly-Liberté »), ont été identifiés comme potentiellement mutables et susceptibles de pouvoir accueillir le développement d'une nouvelle offre urbaine mixte ;

CONSIDERANT ainsi que par délibération n°CT2021.3/031-1 du 9 juin 2021 susvisée, le conseil de territoire a adopté un avenant n°1 la convention d'intervention foncière visant à :

- Etendre son périmètre à l'ensemble du secteur « Entrée de ville Nord » ainsi qu'aux secteurs « Entrée de ville Sud » et « Coeuilly-Liberté » ;
- Porter l'enveloppe financière à 16 000 000 € HT ;

CONSIDERANT que depuis, la commune a souhaité étendre le périmètre de veille foncière aux zones de son plan local d'urbanisme suivantes :

- Les zones UA et UAa qui constituent le centre-ville de la commune, englobant le tissu le plus ancien et historique ainsi qu'une partie de secteurs pavillonnaires datant de l'entre-deux guerres ;
- La zone UAb qui recouvre la partie canavéroise de la RD 4, composée d'un tissu urbain très hétéroclite et fortement mutable ;

CONSIDERANT qu'il convient donc d'adopter un nouvel avenant visant à :

- Etendre le périmètre de la convention aux zones UA, UAa et UAb ;
- Porter l'enveloppe financière à 26 000 000 € HT ;
- Allonger la durée jusqu'au 31 décembre 2027 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 07 OCTOBRE 2021,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/070
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128105A-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 OCTOBRE 2021**

ARTICLE 1 : **ADOPTÉ** l'avenant n°2, ci-annexé, à la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF et la commune de Chennevières-sur-Marne.

ARTICLE 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à le signer.

FAIT A CRETEIL, LE TREIZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/070
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128105A-CC-1-1

AVENANT N° 2

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune de Chennevières-sur-Marne,
l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir
et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Convention signée le 28 septembre 2017
Avenant n°1 signé le [.]

Entre

La commune de Chennevières-sur-Marne représentée par son Maire, Jean-Pierre BARNAUD, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

L'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir représenté par son Président, Laurent CATHALA, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du conseil communautaire en date du

désigné ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La commune de Chennevières-sur-Marne et l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir se sont rapprochés de l'EPFIF pour étendre son intervention foncière sur trois zones entières du PLU de la ville (zones UA, UAa et UAb).

Les zones UA et UAa constituent le centre-ville de Chennevières-sur-Marne, englobant le tissu le plus ancien et historique de la ville ainsi qu'une partie de secteurs pavillonnaires datant de l'entre-deux guerres. La ville et l'Etablissement public territorial souhaitent régénérer ce centre-ville afin de renforcer son rôle de centralité commerciale et culturelle tout en diversifiant son offre de logements.

La zone UAb recouvre l'intégralité de la partie canavéroise de la Route Départementale 4. Composée d'un tissu urbain très hétéroclite (pavillons dégradés, surfaces commerciales, activités économiques, petits collectifs, terrains nus) et fortement mutable, cette zone a été ciblée par les élus pour faire l'objet d'opérations de construction mixtes mêlant logements libres et sociaux, équipements publics, immobilier d'entreprise et commerces en rez-de-chaussée d'immeubles.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF ont donc convenu de modifier la convention d'intervention foncière du 28 septembre 2017 afin d'en étendre les périmètres d'intervention.

Article 1 – Modification relative à la durée de la convention

L'article 2 intitulé « Durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 19 novembre 2020 est modifié de la manière suivante :

« La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre ~~2024~~ 2027. »

Article 2 – Modification de l'article relatif à l'enveloppe financière

Le premier alinéa de l'article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 28 septembre 2017, est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 26 millions d'euros Hors Taxes. »

Article 3 – Modification des secteurs et modalités d'intervention de l'EPFIF

Le premier paragraphe de l'article 4 intitulé « Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 28 septembre 2017, est modifié de la manière suivante :

« Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Maillarde élargi », « Entrée de ville-Nord », « Coeuilly-Liberté » et « Entrée de ville-Sud », « Centre-ville » et « RD4 – Route de la libération » référencés en annexes 1, 1.1, 1.2 et 1.3, 1.4 et 1.5 »

Article 4 – Modification des annexes

Les annexes de la convention d'intervention foncière entre la commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 28 septembre 2017, sont complétées par les annexes jointes au présent avenant, afin de tenir compte de l'ajout des secteurs dit « Centre-ville » et « RD4 – Route de la Libération »:

- Annexe 1.4 ajoutée par l'avenant 2 : Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville »
- Annexe 1.5 ajoutée par l'avenant 2 : Périmètre de veille foncière dit « RD4 – Route de la Libération »

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune de Chennevières-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 28 septembre 2017, demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de
Chennevières-sur-Marne

L'Etablissement public territorial
Grand Paris Sud Est Avenir

Jean-Pierre BARNAUD
Le Maire

Laurent CATHALA
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes ajoutées par l'avenant n°2 :

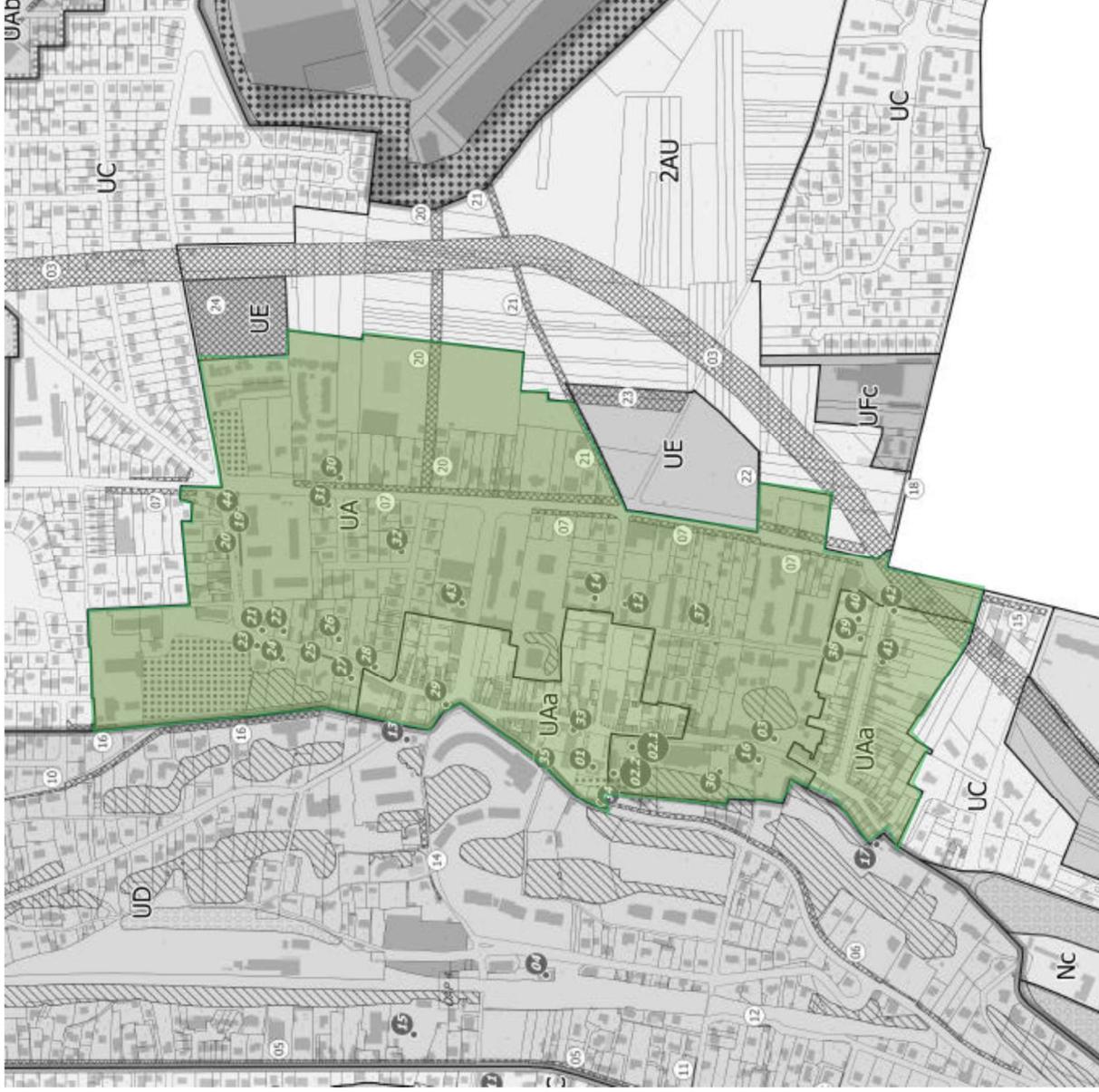
Annexe 1.4 : Plans de délimitation du secteur dit « Centre-ville »

Annexe 1.5 : Plan de délimitation du secteur dit « RD4 – Route de la Libération »

ANNEXE 1.4 ajoutée par l'avenant 2 - Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville »



Périmètre de veille foncière



ANNEXE 1.5 ajoutée par l'avenant 2 - Périmètre de veille foncière dit « RD4 – Route de la Libération »



■ Périmètre de veille foncière

