

Mairie de Marolles-en-Brie Place Charles de Gaulle 94440 Marolles-en-Brie	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Date d'affichage : 16/02/2017	Délibération n°2425/2017 Objet : Approbation de la nouvelle convention de portage foncier, entre le SAF 94 et la ville de Marolles en Brie, relative à la propriété bâtie actuellement portée par le SAF 94 dans le périmètre « Les Serres et le Centre Ancien », sise 8 rue du Pressoir, comprenant les parcelles cadastrées AN 242 et AN 46, d'une superficie totale de 8 313 m ² (îlot ouest de l'opération du Centre Ancien)

Conseillers en exercice : 27 Présents : 20 Pouvoirs : 5
Absents : 2 Votants : 25

L'an deux mil dix-sept, le 2 février à 19 h 30,
Le Conseil Municipal légalement convoqué le 27 janvier 2017, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Sylvie GERINTE, Maire,

Présents : Sylvie GERINTE, Maire.

Jean Michel CARIGI, Marie Paule BOILLOT, Pierre BORNE, Alain BOUKRIS, Danielle METRAL, Bernard KAMMERER, Arlette LEPARC, adjoints au Maire.

Joseph DUPRAT, Jean Luc DESPREZ, Dominique GOYER, Claude Olivier BONNEFOY, Florence TORRECILLA, Nathalie BOIXIERE, Alexandre RICHE, Magali OLIVE, Martine HARBULOT, Roger LANGLAIS, Agnès MAILLOCHON, Marianne MAHJOUB, conseillers municipaux.

Absents représentés : Marie France PELLETEY donne pouvoir à Alain BOUKRIS.

Joël VILLAÇA donne pouvoir à Jean Michel CARIGI.

Alphonse BOYE donne pouvoir à Florence TORRECILLA.

Virginie LECARDONNEL donne pouvoir à Bernard KAMMERER.

Valérie PREVOTAT donne pouvoir à Marianne MAHJOUB.

Absents : Hakima OULD SLIMANE.

Stanislas GAUDON.

Mme Nathalie BOIXIERE a été nommée secrétaire de séance.

Vu les articles L2122-22 et L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la ville de Marolles-en-Brie, en date du 28 novembre 2006, 30 janvier 2007 et 20 novembre 2007 décidant de la création, puis de deux extensions d'un périmètre d'intervention foncière dénommé « LES SERRES ET LE CENTRE ANCIEN » et sollicitant l'intervention du SAF 94, afin qu'il procède à des acquisitions amiables dans ledit périmètre ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de Marolles-en-Brie, en date du 8 septembre 2009, décidant d'une troisième extension dudit périmètre et déléguant au SAF 94 l'exercice du droit de préemption urbain, dans le cadre d'acquisitions par voie de préemption ;

Vu les délibérations du Bureau Syndical du SAF 94, en date des 1^{er} décembre 2006, 20 mars 2007, 18 décembre 2007 et 3 décembre 2009, approuvant le principe d'intervention du SAF pour mener les acquisitions foncières et immobilières et assurer le portage foncier dans le périmètre « LES SERRES ET LE CENTRE ANCIEN » étendu ;

Vu que le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété bâtie cadastrée AN 242 (1195m²) et AN 46 (7118m²) pour une superficie totale de 8313 m² en date du 30 novembre 2007 ;

Vu la convention de portage foncier signée le 30 novembre 2007 entre la commune et le SAF 94 ;

Vu le courrier de Madame le Maire de Marolles-en-Brie en date du 26 octobre 2016 exposant les difficultés rencontrées du fait des recours contre le PLU et en vue de l'annulation de la procédure de passation et du contrat de cession des parcelles de l'îlot Ouest et sollicitant le SAF 94 pour proroger le portage foncier de cet îlot ;

Considérant que la durée de portage foncier dans le périmètre d'intervention du SAF 94 « LES SERRES ET LE CENTRE ANCIEN », a été fixée à 10 ans à compter du 6 décembre 2006, date de la signature de l'acte authentique de la première acquisition réalisée dans ledit périmètre ;

Considérant que la fin conventionnelle de portage est donc fixée au 6 décembre 2016 ;

Considérant les recours engagés qui bloquent la réalisation du projet ;

Considérant la demande de la ville au SAF 94 de poursuivre le portage foncier de ces terrains sur une durée de deux ans ;

Considérant que le Bureau syndical du SAF 94 a approuvé à l'unanimité la demande par délibération du 16 décembre 2016 et autorise la signature d'une nouvelle convention, ci annexée ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

A LA MAJORITE : 20 voix pour, 4 voix contre : Roger Langlais, Agnès Maillochon, Marianne Mahjoub et Valérie Prévotat donne pouvoir à Marianne Mahjoub, 1 abstention : Martine Harbulot

ARTICLE 1 : APPROUVE la nouvelle convention de portage foncier entre le SAF 94 et la ville de Marolles-en-Brie, relative au bien comprenant les parcelles de terrain bâti cadastrées AN 242 et AN 46 (document annexé à la présente délibération).

ARTICLE 2 : APPROUVE la durée de deux ans pour ladite convention à compter de la date de sa signature.

ARTICLE 3 : AUTORISE Madame le Maire à signer ladite convention, ainsi que tous les actes afférents à la gestion de ce bien porté par le SAF 94.

CERTIFIE CONFORME
MAROLLES-EN-BRIE, le 6 février 2017


Sylvie GERINTE
Maire de Marolles-en-Brie



OP238

PROJET

**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
ENTRE LE SAF 94 ET LA COMMUNE DE MAROLLES-EN-BRIE**

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 Vitry sur Seine 94400, 51 Boulevard de Stalingrad, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

ET,

La Commune de MAROLLES-EN-BRIE, représentée par son Maire, Madame Sylvie GERINTE, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2016,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à ses délibérations en date des 28 novembre 2006, 30 janvier 2007, 20 novembre 2007 et 8 septembre 2009, la Ville de MAROLLES-EN-BRIE a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « LES SERRES ET LE CENTRE ANCIEN » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ses délibérations en date des 1^{er} décembre 2006, 20 mars 2007, 18 décembre 2007 et 3 décembre 2009, 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, le SAF 94 s'est rendu propriétaire, en date du 30 novembre 2007, de la propriété bâtie sise 8 rue du Pressoir, parcelles cadastrées section AN n° 242 (1 195 m²) et AN n° 46 (7 118 m²), soit une superficie totale de 8 313 m².

Une convention de portage foncier a été conclue en date du 30 novembre 2007, entre le SAF 94 et la Ville de MAROLLES-EN-BRIE, dont la durée de validité arrive à échéance le 6 décembre 2016.

A la demande de la Ville de MAROLLES-EN-BRIE, le SAF 94 a signé une promesse de vente avec Expansiel, dont l'échéance a été fixée au 30 octobre 2016. Le projet prévoit la réalisation d'environ 131 logements, dont 41 logements locatifs sociaux.

Le PLU de la Commune fait aujourd'hui l'objet de recours. Un second recours concerne l'annulation de la procédure de passation et le contrat de cession des parcelles de l'ilot ouest.

Pour prendre en considération cette situation, il a donc été convenu entre les parties l'adoption d'une nouvelle convention de portage foncier d'une durée de 2 ans.

La durée du portage des parcelles cadastrées section AN n° 242 et 46, s'établit donc à 2 ans à compter de la date de signature de cette nouvelle convention.

La durée de validité de cette convention de portage s'étend donc jusqu'au

PROJET

OBLIGATIONS DES PARTIES

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement :

- Le portage foncier du bien visé par les délibérations du Conseil Municipal de la Ville de MAROLLES-EN-BRIE en date du 2 février 2017 et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du 16 décembre 2016 ;
- la gestion du bien par le SAF pendant la durée du portage ;
- la formation du prix de cession à l'issue du portage foncier.

L'acquisition de ce terrain bâti, sis 8 rue du Pressoir à MAROLLES-EN-BRIE, cadastré section AN n° 242 et 46, d'une superficie totale de 8 313 m², a été réalisée pour une valeur de 950 000 €, conformément à l'estimation des services Fiscaux en date du 6 juillet 2007.

Ces obligations prennent effet à compter de la date de signature de la présente convention.

OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Article 1 : La Commune a d'ores et déjà versé au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain soit 95 000 €.

Article 2 : La Commune s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts pour la durée du portage, à savoir 100 % du montant des intérêts du prêt contracté.

Article 3 : La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 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 Ville s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts effectué par le SAF, à mandater les sommes qu'elle s'est engagée à couvrir par la présente.

Article 4 : La Commune s'engage à effectuer sans délai le mandatement correspondant aux liquidations des impôts fonciers relatifs aux propriétés acquises, après communication par le SAF des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Article 5 : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 2, 3 et 4, la Commune s'expose à prendre à sa charge, sur l'exercice budgétaire en cours, l'ensemble des frais financiers qui résulteraient pour le Syndicat de la nécessité de mobiliser auprès de prêteurs la trésorerie nécessaire.

Article 6 : La Commune s'engage à se porter acquéreur du foncier deux mois au moins avant le terme de la présente convention, soit le ; à cette fin, elle s'engage à délibérer deux mois au moins avant cette date compte tenu des délais de recours, soit avant le

La Commune pourra produire un engagement par lequel l'opérateur de son choix se substituera à elle pour l'application de cette clause.

Article 7 : La Commune ou son substitué s'engage à transmettre copie au SAF 94 :

- des actes de vente du bien ayant fait l'objet d'octroi d'aides du département par l'intermédiaire du syndicat, actes dans lesquels elle aura fait porter mention des aides publiques reçues à l'occasion du portage,
- et des éléments du cahier de charges permettant de vérifier l'adéquation entre le projet d'aménagement et l'objet du portage foncier par le SAF 94.

La Commune s'engage dans ce cas à faire son affaire des relations financières et du respect du cahier des charges, avec son substitué pour l'opération concernée, notamment en ce qui concerne les clauses détaillées aux articles 13, 14 et 15 ci-après.

PROJET

OBLIGATIONS DU SAF 94

Article 8 : A réception de la délibération rendue exécutoire de la Commune, le Président du SAF 94 s'engage à convoquer le Bureau Syndical dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération foncière concernée, aux fins d'examiner la conformité de la demande d'intervention.

Article 9 : Le SAF s'engage à rétrocéder à la Commune 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 Ville et en tout cas, à la date d'expiration de la présente convention.

Il s'engage en outre, dès encaissement du montant de la cession à procéder au remboursement de l'emprunt.

Article 10 : Il s'engage à communiquer chaque année, à la demande de la Commune, le compte de gestion de l'opération de portage foncier en cours. Il tient à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Le compte de l'opération détaillera :

10-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais induits par l'acquisition (montant de la transaction, frais notariés et/ou d'enregistrement des actes, constitution de servitudes...)
- les frais financiers résultant de la mobilisation des emprunts qu'il aura été nécessaire de contracter,
- l'ensemble des frais annexes tels que les indemnités à verser aux occupants, quel que soit leur statut, les taxes et frais d'éviction et de négociation,
- en l'absence de convention de mise à disposition à la Commune des biens acquis, toutes dépenses d'entretien des propriétés acquises,
- les taxes foncières et les frais financiers résultant de la mobilisation d'une ligne de trésorerie tels que visés aux articles 3, 4 et 5 ayant été réglés par la Commune en temps réel, y figureront pour mémoire,
- toutes dépenses d'entretien des propriétés acquises.

10-2 En recettes :

- le montant de la subvention de la Commune,
- le montant des bonifications des charges d'intérêt versées par la Commune,
- le montant des fonds propres du SAF affectés à l'opération,
- le montant des bonifications octroyées par le Département, dans le cadre de la convention de portage foncier en date du 30 novembre 2007,
- les recettes qui résultent de la prise en charge par la Commune des frais d'impôts et taxes foncières.

Article 11 : Clôture de l'opération de gestion

Le solde des opérations de gestion de l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment de la cession.

PROJET

FORMATION DU PRIX DE CESSION

Article 12 : La formation du prix de rétrocession sera établie sur la base de la valeur initiale d'acquisition, frais d'actes inclus, augmentée le cas échéant du montant des travaux de démolition effectués en accord avec la Ville.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Ville. Si le bien est revendu directement à l'opérateur sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Commune par le SAF.

Le SAF percevra sur chaque cession, à titre de prise en charge des frais de fonctionnement, une somme forfaitaire de 3 % calculée sur le montant tel que défini au premier alinéa du présent article.

Article 13 : Intérêts moratoires pour retard de paiement ou non respect des délais conventionnels de rachat

La Commune aura un délai de 30 jours maximum à compter du retour de l'acte publié pour le mandatement ; dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Commune aura un délai de 30 jours pour le mandatement, soit un délai de 4 mois à compter du jour de la signature de l'acte.

En cas de retard de paiement selon les délais fixés ci-dessus, des intérêts moratoires seront appliqués à la cession du bien concerné. Le montant des intérêts moratoires est établi en fonction du taux directeur principal de la Banque Centrale Européenne en vigueur au 1^{er} jour du semestre au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de 8 points de pourcentage, selon la formule suivante : prix de cession du SAF x taux majoré des intérêts moratoires applicable x (nombre de jours de retard/365).

Les dispositions ci-dessus du présent article figureront à l'acte de revente des terrains. Elles s'appliqueront également en cas de non respect des délais conventionnels du portage foncier et de revente figurant à l'article 6.

LITIGES ET PENALITES

Article 14 : La Commune se verrait appliquer les pénalités mentionnées aux articles 15 et 16 dans chacun des cas suivants:

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Commune,
- le changement de contenu du projet qui ne serait plus compatible avec les objectifs du syndicat tels qu'ils figurent au Programme pluriannuel d'investissements (PPI) en cours lors de la signature de la présente convention,
- la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Commune ou son opérateur à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition initiale (hors frais d'actes) par le SAF.

Seules les valeurs foncières sont concernées par l'application de cette clause. En cas d'actes d'aménagement intervenus au titre des nécessités de l'opération future dont les coûts seraient intégrés au prix des parcelles concernées cédées par la Commune à un tiers, la Commune devra fournir les éléments détaillés de ceux-ci au SAF'94 de sorte à lui permettre de déterminer avec exactitude l'assiette d'application de cette clause.

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 rétrocession, par le SAF à la Ville ou à son substitué, de la dernière parcelle.

PROJET

Article 15 : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la fixation du prix de rétrocession des propriétés sera alors basée sur le prix de revient tel qu'il ressort des écritures comptables du SAF 94 dans l'intégralité de leurs postes de dépenses sans que les aides reçues ne soient déduites.

Les aides reçues seront en outre censées avoir porté intérêt au taux du ou des emprunts mis en place pour les acquisitions concernées, majoré d'un point, et ce depuis leur mise en place.

Article 16 : L'énoncé des dispositions et pénalités ci-dessus décrites aux articles 13, 14 et 15 fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Ville -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

Article 17 : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Vitry-sur-Seine, en deux exemplaires, le

Madame le Maire de MAROLLES-EN-BRIE
Sylvie GERINTE

La Présidente du SAF 94,
Evelyne RABARDEL

Acte à classer**2425-2017**

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2017-02-09T14-01-30.00 (MI204670410)

Identifiant unique de l'acte :

094-219400488-20170206-2425-2017-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte :

APPROBATION DE LA NOUVELLE CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
ENTRE LE SAF 94 ET LA VILLE DE MAROLLES EN BRIE RELATIVE
A LA PROPRIETE BATIE ACTUELLEMENT PORTEE PAR LE SAF
94 DANS LE PERIMETRE LES SERRES ET LE CENTRE ANCIEN
SISE 8 RUE DU PRESSEUR COMPRENANT LES PARCELLES CADASTREES
AN 242 ET AN 46 D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 8 313 M²
(ILOT OUEST DE L'OPERATION DU CENTRE ANCIEN)

Date de décision : 06/02/2017



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des solsActe : 2425-2017.PDF

Pièces jointes :

ANNEXE SAF 94 PROJET CONVENTION PORTAGE FONCIER AN 242 AN 46 2425-2017.PDF

Classer

Annuler

Préparé

Date 09/02/17 à 14:01

Par MARQUES Christine

Transmis

Date 09/02/17 à 14:01

Par MARQUES Christine

Accusé de réception

Date 09/02/17 à 14:07

