

# **Convention d'Action Foncière entre le SAF 94, la commune de CHOISY-LE-ROI et l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE pour le périmètre « AV DE LUGO / INTERMARCHE »**

## **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 social est à l'hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94 000) et les bureaux à Choisy-le-Roi (94 600), 27 rue Waldeck-Rousseau, représenté par son Président Charles ASLANGUL en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical en date du 19 mars 2024,

Ci-après désigné, « SAF94 »

## **ET,**

La Collectivité, soit la Commune de CHOISY-LE-ROI, représentée par son Maire, Monsieur Tonino PANETTA, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2020

Ci-après désigné, « la commune ou la collectivité »

## **ET,**

L'opérateur, la Société dénommée PIERREVAL VAL DE MARNE, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, dont le siège est à PLERIN (22190), 1 rue Pierre et Marie Curie, identifiée au SIREN sous le numéro 823832373 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-BRIEUC et représentée par Luca CORVAJA, Directeur Associé, ou Shamin SHEIKH, Directeur d'Agence de PIERREVAL VAL DE MARNE élisant domicile 8 Cr Louis Lumière, 94300 Vincennes, ayant tout pouvoir en vertu d'une délégation en date du XXX consentie par Monsieur Thomas ROUSSEL, directeur général, lui-même agissant sur délégation de pouvoirs générale reçue le 2 janvier 2020 de Monsieur Yann DOFFIN, lui-même, gérant de la Société dénommée PIERREVAL VAL DE MARNE,

Ci-après désigné, l'opérateur « PIERREVAL VAL DE MARNE »

## EXPOSE DES MOTIFS :

### CONTEXTE COMMUNAL ET ENJEUX RELATIFS AU PERIMETRE « AV DE LUGO/INTERMARCHÉ » :

Au nord de la commune de Choisy-le-Roi, l'avenue de Lugo est un secteur déqualifié de Choisy-le-Roi ciblé dans le PADD comme un « secteur à projet » pour une valorisation urbaine. A ce titre, le parcellaire du supermarché doit être déclassé de la zone UELs (zonage destiné à de l'activité) vers la zone UA. L'objectif est de permettre le renouvellement en mixité fonctionnelle de cette portion de l'avenue du Lugo.

En effet, le centre commercial constitue un site entièrement imperméabilisé composé du magasin « Intermarché », d'une galerie commerçante accueillant 3 commerces (coiffeur, opticien et cordonnier) et d'un parking en surface, ainsi qu'une station-service. L'ensemble du site est en activité, mais le magasin Intermarché et la station-service obsolètes, doivent être déplacés et restructurés.

La Ville de Choisy-le-Roi veut saisir cette opportunité de mutation pour permettre la réalisation de son projet urbain pour le secteur : développer des logements, animer l'avenue de Lugo avec le commerce réimplanté en pied d'immeuble, désartificialiser les sols pour offrir des espaces verts dont un parc communal et ouvrir une traversée douce entre l'avenue de Lugo et la rue de Sébastopol.

L'ensemble du site appartient au groupe Immo Mousquetaires et c'est avec ce dernier que l'opérateur privé, PIERREVAL VAL DE MARNE, a engagé les discussions depuis maintenant plusieurs années.

Dans ce cadre, le groupe Immo Mousquetaires souhaite d'une part pouvoir indemniser son adhérent et s'assurer de pouvoir réimplanter un magasin Intermarché nouvelle génération sur ce site nouvellement construit, et d'autre part, retrouver un site pour réimplanter sa station-service.

Cette mutation complexe, nécessite le portage du foncier par le SAF94 sur le court terme, afin de garantir à Immo Mousquetaires la sortie opérationnelle du projet porté par PIERREVAL VAL DE MARNE et la Ville de Choisy-le-Roi, et lui permettre dans cet intervalle d'engager la fermeture de son magasin et la libération des commerces en galerie pour fermeture également, d'entreprendre la procédure de cessation d'activité de la station-service au titre de son ICPE et de dépolluer les sols conformément à cette cessation d'activité.

**Le périmètre d'action foncière « AV DE LUGO/INTERMARCHÉ » a pour objet l'acquisition et le portage des biens qui le composent pour la construction d'un programme en mixité d'usages et sociale et des espaces publics. A cet effet, la Ville de Choisy-le-Roi ne sollicitera auprès du SAF94 aucuns travaux de dépollution ni de démolition sur les futurs biens acquis. L'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE intégrera ses interventions et coûts dans l'opération globale.**

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit :

## Chapitre I -Objet de la convention

### Article 1.

La commune de Choisy-le-Roi et l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE chargent le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché ».

Le périmètre d'intervention « Av de Lugo/ Intermarché » correspond aux 4 parcelles appartenant au groupe Immo Mousquetaires.

- F n°98, 16 rue de Sébastopol, 6 504m<sup>2</sup>
- E n°14, 46 av de Lugo, 3 191 m<sup>2</sup>
- E n°13, 44 av de Lugo, 244 m<sup>2</sup>
- E n°46, 42 av de Lugo, 259 m<sup>2</sup>

Soit un périmètre d'une surface cadastrale totale de **10 198 m<sup>2</sup>**, suivant le plan du secteur annexé.

### Article 2.

Le SAF 94 accepte d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » à Choisy-le-Roi. Le SAF94 se portera acquéreur des biens qui se présenteraient à la vente. Les objectifs présentés dans l'exposé des motifs pour le périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » relèvent, pour le SAF, des caractéristiques d'un périmètre **d'anticipation foncière** dans le cadre d'une opération de type « **renouvellement urbain** » pour un projet mixte, **80% de logements (dont un minimum de 25% de logements sociaux) et 20% d'activité (commerces).**

### Article 3.

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature.

La durée est fixée, à une période ne pouvant excéder **4 ans** à compter de la date de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre.

## Chapitre II - Contenu de l'intervention du SAF 94 et des modalités d'intervention foncières

### Article 4.

Pour satisfaire à l'objet de la mission de maîtrise foncière décrit à l'article 1 de la convention le SAF 94 pourra :

- Assurer la mobilisation des outils d'intervention foncière et les moyens juridiques et financiers adaptés ;
- Conduire les négociations et procédures d'acquisitions foncières, en coordination étroite avec la commune et l'opérateur.

### Article 5.

Les parties sont autorisées à communiquer sur l'action foncière.

#### **Article 6.**

Les signataires conviennent que le prix d'acquisition d'un bien immobilier ou celui des indemnités (éviction ou autres) sera établi en fonction de l'estimation réalisée par le SAF 94 et sera complétée par l'estimation des services France Domaine lorsque la règlementation l'oblige.

#### **Article 7.**

Chaque acquisition réalisée au sein de ce périmètre fera l'objet d'une convention de portage foncier spécifique qui devra respecter les engagements respectifs de la commune de Choisy-le-Roi, de l'opérateur Pierreval et du SAF94 tels que stipulés dans la présente convention d'action foncière.

### **Chapitre III - Budget de l'action foncière et modalités de financement**

#### **Article 8.**

Les signataires conviennent que l'enveloppe financière pour l'intervention du SAF94 au sein du périmètre « Av de Lugo/ Intermarché » est fixée à 6,5 millions d'euros maximum.

#### **Article 9.**

Les modalités de financement de chaque acquisition réalisée dans le périmètre seront définies et détaillées dans la convention de portage foncier à venir, qui sera finalisé à la signature de l'acte d'acquisition. L'acquisition ne pourra elle intervenir qu'une fois le permis de construire obtenu et purgé de tout recours par l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE. Par ailleurs, les parties conviennent d'ores-et-déjà que l'ensemble des frais financiers du portage seront supportés par l'opérateur Pierreval Val De Marne, ce qui déroge aux articles 3.3.2, 3.3.3 et 3.3.4 du règlement d'intervention du SAF94 actuellement en vigueur.

### **Chapitre IV - Les conditions de cession du foncier**

#### **Article 10.**

La commune de Choisy-le-Roi et le SAF 94 s'engagent à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat des biens encore en portage à cette date, par l'opérateur PIERREVAL VAL DE MARNE ou la commune de Choisy-le-Roi.

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

#### **Article 11.**

La formation du prix de cession est définie et détaillée au règlement du SAF94 et sera rappelée dans chaque *Convention de Portage Foncier*.

#### **Article 12.**

Dans le cas où la commune de Choisy-le-Roi ou l'opérateur destinerait les biens acquis à un autre usage que ceux définis dans l'exposé des motifs de la présente convention, il lui reviendrait d'assurer aussitôt le rachat de ceux-ci et le remboursement des aides publiques dont la collectivité aura bénéficié. De plus, des pénalités lui seront réclamées conformément au règlement du SAF 94.

**Article 13.**

La présente convention prendra fin lorsque l'ensemble des biens acquis par le SAF 94 aura été cédé et en tout état de cause au délai prévu à l'article 3. La commune de Choisy-le-Roi et le SAF 94 devront alors respectivement délibérer sur la clôture de la présente convention.

**Article 14.**

La commune de Choisy-le-Roi et Pierrefeu Val de Marne s'engagent à transmettre au SAF 94, au plus tard 12 mois après le terme de la convention, l'ensemble des éléments d'information dont elle dispose détaillant le projet pour lequel l'action foncière a été mise en œuvre.

Fait à Choisy-le-Roi, en trois exemplaires originaux le 18 décembre 2024

**Pour la Commune de CHOISY-LE-ROI :**  
**Le Maire,**

**Pour PIERREVAL Val de Marne :**  
**Le Directeur**

**Pour le SAF 94 :**  
**Le Président,**

**Tonino PANETTA**



**Charles ASLANGUL**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241223-DEL-24-153-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024