

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 37
Votes contre : 0
Abstentions : 6
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_11

**Approbation de la promesse
synallagmatique de vente et autorisation
de vente à la SADEV 94 des emprises
foncières du bloc 1 du protocole foncier
conclu entre la commune et la SADEV94
pour la ZAC des musiciens**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_11

Aménagement urbain

ZAC des Musiciens - Protocole foncier entre la commune et la SADEV94 - cession des emprises foncières du bloc 1

Objet : Approbation de la promesse synallagmatique de vente et autorisation de vente à la SADEV 94 des emprises foncières du bloc 1 du protocole foncier conclu entre la commune et la SADEV94 pour la ZAC des musiciens

Le Conseil municipal,

A LA MAJORITE ABSOLUE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud – Grand Paris du 11 décembre 2024 approuvant le PLUi de Vallée Sud - Grand Paris entré en vigueur le 13 janvier 2025 ;

Vu la délibération n° CT2020/008 du Conseil du Territoire de Vallée Sud – Grand Paris en date du 24 février 2020 approuvant le dossier de création de la ZAC des Musiciens ;

Vu la délibération n°CT2023/107 du 14 décembre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens ;

Vu la délibération n° BT2021/003 du bureau du territoire Vallée Sud – Grand Paris en date du 29 janvier 2021 approuvant la concession de l'aménagement de la ZAC des Musiciens au groupement « SADEV 94 » et « CITALLIOS » ;

Vu la délibération n° DEL_20241217_7 du Conseil municipal du 17 décembre 2024 approuvant le protocole foncier de la ZAC des Musiciens et notamment son calendrier prévisionnel des cessions des parcelles de la commune de Bagneux au profit de la SADEV94 ;

Vu la délibération n° DEL_20250408_8 du Conseil municipal du 8 avril 2025 prononçant le déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée P90 correspondant au Centre Social et Culturel Jacques Prévert et nécessaire au futur Lot 4.2 de la ZAC des Musiciens ;

Vu la délibération n° DEL_20250408_9 du Conseil municipal du 8 avril 2025 prononçant le déclassement par anticipation d'une emprise communale issue de la parcelle P166 nécessaire à la construction du Lot 4.2 de la ZAC des Musiciens ;

Vu l'avis rendu par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) en date du 6 février 2026 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que la SADEV 94, en qualité d'aménageur de la ZAC des Musiciens, doit procéder à l'acquisition du foncier appartenant à la commune de Bagneux nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens, conformément à l'article 3,2 « Missions foncières et commerciales » de la concession d'aménagement ;

Considérant que lesdites parcelles appartenant à la commune de Bagneux dans le périmètre de la ZAC des Musiciens sont pour partie destinées à être cédées ensuite par la SADEV 94 à des opérateurs de promotions immobilières dans le cadre des consultations et que la SADEV 94 en tant qu'aménageur doit acquérir lesdites emprises en vue de leur aménagement préalable avant cession aux opérateurs concernés ;

Considérant que certaines parcelles supportant des équipements publics font partie du domaine public communal et nécessitent avant toute cession, un déclassement de celui-ci ;

Considérant que leur déclassement par anticipation a été prononcé par deux délibérations du Conseil municipal du 8 avril 2025, permettant ainsi la conclusion des promesses de vente ;

Considérant que certaines parcelles nécessitent de rester affectées à l'usage du public

Considérant qu'il est nécessaire de préserver l'ouverture au public du centre social et culturel le temps de sa relocalisation ;

Considérant la nécessité pour SADEV 94 d'initier un travail de maîtrise foncière dans la ZAC des Musiciens ;

Considérant que, par conséquent, la commune de Bagneux et SADEV94 ont signé le 23 décembre 2024 un protocole foncier de la ZAC des Musiciens qui permet une cession en quatre Tranches telle que ces "Tranches" sont représentées sur le plan intitulé « Phasage des acquisitions par SADEV 94 des emprises communales » et une période d'exclusivité de vente au profit de la SADEV 94 pendant toute la durée du protocole ;

Considérant que l'aménageur a besoin de maîtriser les emprises suivantes pour, d'une part, permettre la construction du futur lot 4.2 de la ZAC des Musiciens et, d'autre part, pour pouvoir aménager les nouveaux espaces publics dont la voie nouvelle en prolongation de la rue Nina Simone, ainsi que constituer des promesses de vente au promoteur, d'une part, au syndicat de la copropriété « Stalingrad », d'autre part :

- l'assiette du centre social et culturel Jacques Prévert d'une surface de 789 m², située sur la parcelle P90, et qui fera l'objet de travaux de démolition ;
- une emprise de 750 m² issue de la parcelle P35, ayant pour nature « terrain bâti » (chalet communautaire) ;
- une emprise de 58 m² issue de la parcelle P55, ayant pour nature « terrain nu » ;
- une emprise de 244m² issue de la parcelle P166, et à usage de terrain nu ;
- Soit une surface totale de 1841 m².

Considérant la vente intervenue de la parcelle cadastrée section P numéro 126 au profit de SADEV 94 avec transfert de charge de régulariser l'acte de régularisation foncière avec la copropriété 129 Stalingrad ;

Considérant que ce prix au mètre carré est conforme au montant indiqué dans le bilan de la ZAC des Musiciens ;

Considérant enfin qu'il convient de conclure une promesse de vente dans l'attente de la désaffectation effective du CSC Jacques Prévert et de la partie nécessaire de la parcelle P 166 ;

Considérant qu'il est opportun d'autoriser également la signature de l'acte de vente ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : approuve la cession par la commune de Bagneux au profit de la SADEV 94 au prix de 237 500 € HT, des emprises suivantes, conformément au plan annexé :

- l'assiette du centre social et culturel Jacques Prévert d'une surface figurant sur le plan de géomètre ci-annexé de 789 m², située sur la parcelle P90, et qui fera l'objet de travaux de démolition ;

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D

- une emprise de 750 m² issue de la parcelle P35, ayant pour nature « terrain nu » (chalet communautaire) ;
- une emprise de 56 m² issue de la parcelle P55, ayant pour nature « terrain nu » ;
- une emprise de 244m² issue de la parcelle P166, et à usage de terrain nu ;

Soit une surface totale de 1839 m².

Article 2 : autorise la régularisation d'une promesse de vente sur ces mêmes emprises.

Article 3 : autorise madame la Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à cette cession, notamment l'acte de vente et la promesse synallagmatique de vente.

Article 4 : autorise la SADEV94 à réaliser toutes études et opérations nécessaires à la cession.

Article 5 : autorise la SADEV94 à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 6 : autorise le futur promoteur du lot 4.2 à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 7 : précise que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Article 8 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 9 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, notifiée à SADEV 94 et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_11-DE

S²LO

Le Secrétaire de séance

Mouloud Haddad



La Maire

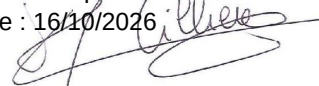
Hélène Cillières



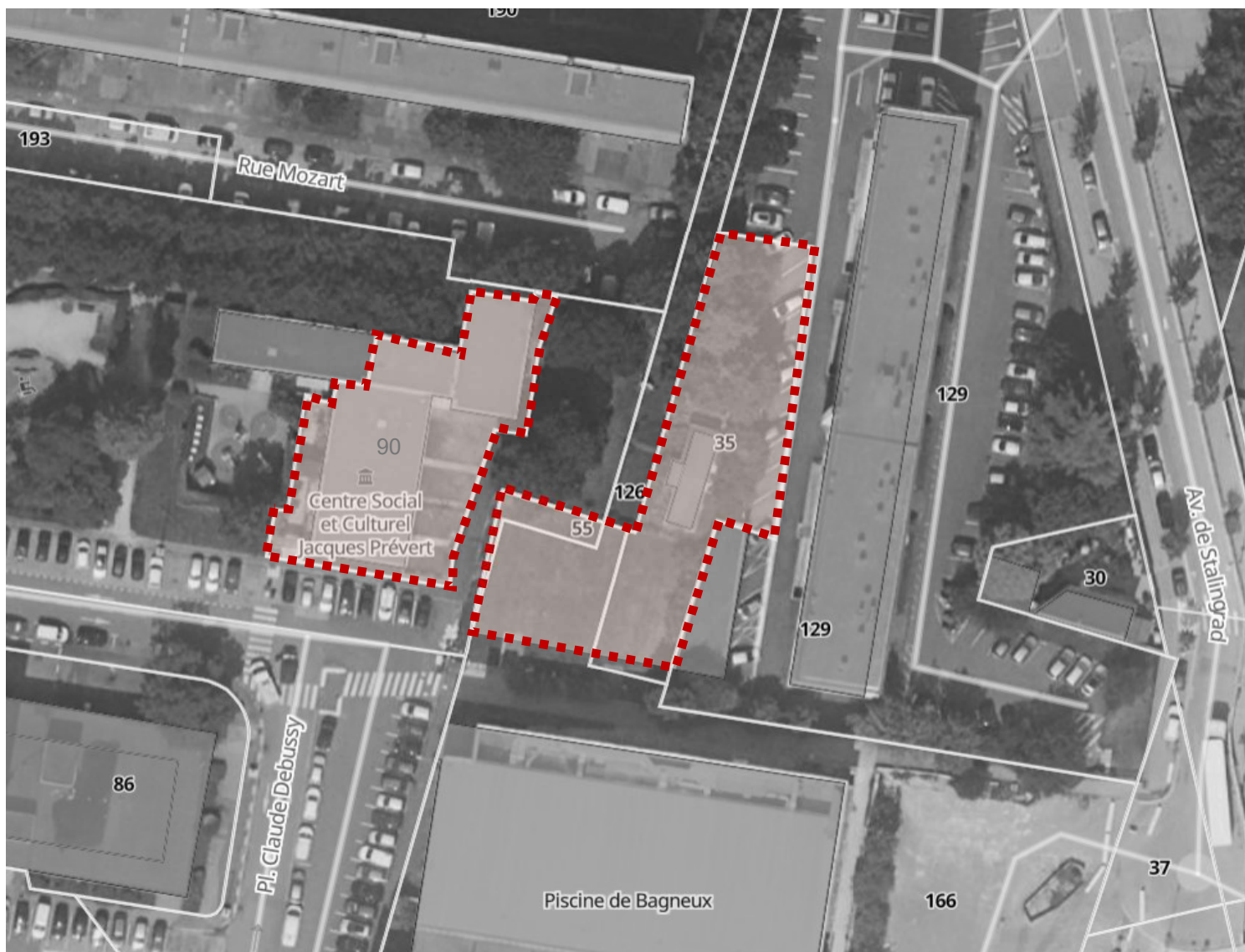
Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES

Date de signature : 16/10/2026

Qualité : Maire



Plan de repérage des parcelles du bloc 1 qui seront acquises par SADEV94





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_11-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/03/2026

Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)

Pôle évaluations – BRIGADE RIF OUEST

3 avenue du chemin de Presles

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

muriel.louis1@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone chef de brigade : 01 45 11 62 74

mél. Secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric LUNETEAU

Courriel : frederic.luneteau@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 89 06 19 83

Références :

Réf DS: 30055885

Réf OSE : 2026-92007-18364

Le Directeur de la DNID

à

Monsieur le Directeur de la SADEV 94

*A l'attention de M. François TARONI,
Responsable d'opérations
31 rue Anatole France
94300 VINCENNES*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrains bâtis

Adresse du bien :

Avenue de Stalingard / Rue Jean Marin Naudin / Rue Mozart / Avenue Henri Barbusse BAGNEUX (92)

Valeur :

652 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation exceptionnelle de 20 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : François TARONI / taroni@sadev94.fr
 Florian DRUON / florian.druon@mairie-bagneux.fr
 vos références : 451 _ ZAC des Musiciens

2 - DATES

de consultation :	18/03/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/12/25
du dossier complet :	18/03/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation de la valeur vénale de terrains bâtis à Bagneux, dans le secteur de la ZAC des Musiciens.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, SADEV 94, aménageur de cette ZAC, et la ville de Bagneux nous sollicitent au sujet de la valorisation des échanges fonciers prévus entre les 2 parties.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le projet urbain accompagne plus largement le projet de renouvellement urbain de Pierre Plate. Il porte des ambitions de désimperméabilisation, renaturation, mais également de désenclavement du quartier par le développement des mobilités douces.

Dans le cadre des aménagements fonciers de la ZAC, SADEV 94 et la ville de Bagneux ont signé le 23 décembre 2024 un protocole foncier pour les futures acquisitions de SADEV 94 auprès de la ville.

SADEV 94 acquerra en 2026 un premier bloc foncier qui sera nécessaire à la réalisation du futur lot 4.2 de la ZAC.

La ZAC entrant en phase opérationnelle, SADEV 94 souhaite acquérir le foncier relatif au bloc n° 1 du protocole foncier concernant les parcelles P 90, 35p, 55p et 166p.

SADEV 94 et la ville de Bagneux ont donc organisé une co-saisine avec un accord prix pour un montant de transaction de 237 500 € HT, basé sur la règle de calcul issue des conditions du traité de concession de la ZAC :

- 60 690 € HT pour la parcelle P 90,
- 9 520 € HT pour l'emprise sur la parcelle P 55,
- 126 000 € HT pour l'emprise sur la parcelle P 35,
- 41 480 € HT pour l'emprise sur la parcelle P 166.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Les biens sont situés à Bagneux, commune du département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France, dans l'arrondissement d'Antony, au sud de Paris.

La commune se situe au sud-est des Hauts-de-Seine à la limite du Val-de-Marne.

Bagneux est traversée par la Coulée verte du Sud-Parisien qui reprend une partie de la via Turonensis, l'un des quatre chemins de France du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Les biens sont localisés le long de l'avenue de Stalingrad, de la rue Mozart et de l'avenue Henri Barbusse nord de la commune.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

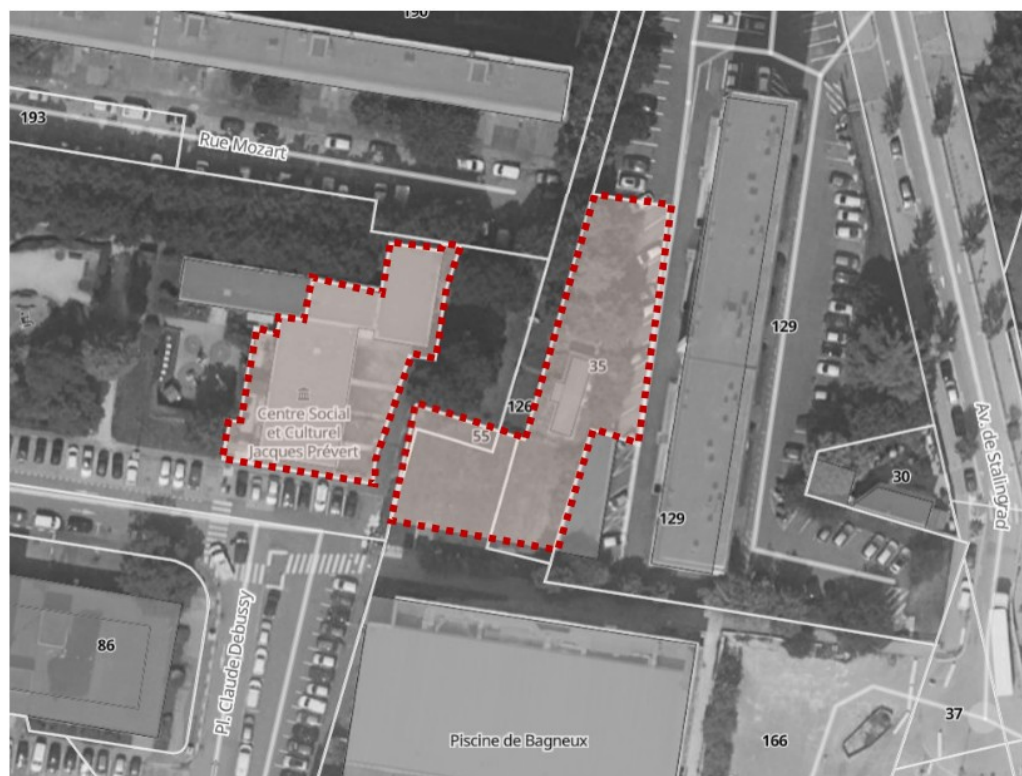
Les gares les plus proches sont celles de Bagneux Lucie Aubrac (ligne 4) et une future station de métro de la ligne 15 Sud à environ 300 m, présence d'arrêts de bus à proximité.

Le bien est situé dans un secteur d'habitations, à proximité de commerces et d'équipements publics.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Bagneux	P 35	1 avenue de Stalingrad	760 m ²	Terrain bâti
	P 55	Rue Jean Marin Naudin	58 m ²	Terrain nu
	P 90	6 rue Mozart	789 m ²	Terrain bâti
	P 166	51 avenue Henri Barbusse	10 418 m ²	Terrain nu



4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 blocs fonciers :

- parcelle P 90 d'une superficie de 789 m² correspondant à un terrain sur lequel est édifié un équipement public à usage de centre social et culturel à démolir par SADEV 94, étant destiné à accueillir principalement des espaces publics,

- emprise d'une superficie de 1 050 m² à détacher des parcelles R 35 55 166 d'une superficie totale de 11 236 m², correspondant à une unité foncière enclavée sur laquelle est édifié un chalet communautaire à démolir par SADEV 94.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations en notre possession, le centre social et culturel mesure une surface utile d'environ 427 m² alors que la surface du chalet est d'environ 35 m² SU (+ 4 m² de véranda).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Commune de Bagneux.

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLUi de Vallée Sud Grand Paris approuvé par le conseil de territoire en date du 11 décembre 2024, les parcelles sont situées en zone UPBa2b.

La zone UPBa2b (secteurs de projet) correspond à la centralité du quartier nord de la ville en renouvellement urbain, avec une emprise au sol maximale de 65 % et une hauteur maximale de 25 m.

Auparavant, au PLU de la commune approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 septembre 2016, mise à jour n° 2 constatée par arrêté du 10 janvier 2022, les parcelles étaient situées en zone UN, secteur UNpp.

6.2. Date de référence et règles applicables

ZAC des Musiciens.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par récupération foncière dans la mesure où l'acquéreur va démolir le bâti existant sur les terrains.

Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Méthode par comparaison au m² de superficie de terrain.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche et ressources documentaires :

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications « Estimer un bien » et « BNDP ».

Périmètre de l'étude :

Il est recherché des mutations de terrains en zone UN de l'ancien PLU (le PLUi actuel est trop récent pour trouver des terrains en zone UPBa2b).

Études de marché :

- étude sur les terrains en zone UN sur Bagneux :

L'étude de marché (voir ci-après) révèle 6 mutations de terrains en zone UN, ayant eu lieu entre juin 2019 et décembre 2022, d'une surface d'environ 139 à 4 198 m² sur la commune de Bagneux.

Les prix unitaires de nos termes de comparaison s'échelonnent de 421 € HT/m², pour un terrain de 2 232 m² en zone UNg, à 1 498 € HT/m² pour un terrain de 3 813 m² avec bâtis à démolir en zone UNvh.

La moyenne de ces termes s'élève à 880 €/m² et la médiane à 816 €/m².

Date	Adresse	Cad	Ref	Surface du terrain en m ²	Zonage	Prix HT en €	Ratio en €/m ² linéaire	Observations
08/12/22	5 rue Claude Debussy	M 47	2022P24550	139 m ²	Zone Ung	106 335 €	765 €	Vente Seqens à SADEV. Terrain nu partiellement asphalté
14/11/22	45 avenue Henri Barbusse	P 134, 178 et 179	2022P24285	2 232 m ²	Zone Ung	938 700 €	421 €	Vente EPFIF à SADEV. Parcelles de terrain nu.
09/02/22	Avenue Louis Pasteur	S 20	2022P04116	305 m ²	Zone Unpp	335 000 €	1 098 €	Vente commune à SADEV. Terrain nu
15/12/20	Rue Gustave Courbet / rue Romain Rolland / avenue Aristide Briand	S 100, 145, 167 à 171, 186, 194, 195 et 214	2021P00463	3 813 m ²	Zone Unvh	5 710 000 €	1 498 €	Vente EPFIF à SADEV94. Terrain avec bâtis à démolir.
15/10/20	33 rue Gustave Courbet	S 30	2020P11284	4 198 m ²	Zone Unvh	2 658 000 €	633 €	Terrain avec bâtiments à démolir
28/06/19	Avenue Henri Barbusse	P 137 et 138, S 134	2019P09034	305 m ²	Zone Ung	264 000 €	866 €	Terrain.
Moyenne							880 €	
Médiane							816 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

8.2.1. Centre social et culturel de la parcelle P 90

Il s'agit d'une parcelle d'une superficie de 789 m² qui se trouve en zone UPBa2b.

Cette parcelle est en nature de terrain bâti avec la présence d'un centre social et culturel de 427 m² (483 m² au sol) qui sera démoli par l'acquéreur.

Les termes de comparaison de terrain en zone UN montrent une médiane de 816 €/m².

Si on retient seulement les 3 termes les plus proches ou en limite du périmètre du secteur de la ZAC des Musiciens, c'est-à-dire la parcelle M47 de 139 m² cédée à SADEV 94 sur la base de 765 € HT/m², les parcelles P 134, 178 et 179 pour 2 232 m² cédées à SADEV 94 sur la base de 421 € HT/m² et les parcelles P 137, 138 et S 134 pour 305 m² cédées sur la base de 866 € HT/m², alors la moyenne descend à 684 € HT/m².

Compte tenu de l'ancienneté relative des termes, il est possible de retenir un ratio de 700 € HT/m² pour des terrains en zone UPBa2b sur le secteur particulier de cette ZAC (NPNRU de la Pierre Plate).

Lors de l'ESG de 2025 sur ce périmètre, il avait été retenu un ratio de 1 000 € HT/m² mais en prenant en compte un périmètre plus large et avec des références plus anciennes en plus.

Puis, lors d'une estimation plus récente d'emprises de parcelle sur le même périmètre, le ratio de 700 € HT/m² avait finalement été utilisé pour leur évaluation.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir à nouveau un ratio de 700 € HT/m².

Par rapport à cette valeur de base, il faut prendre en compte que la parcelle ne présente pas une bonne configuration du fait de sa forme particulière qui impacte sa constructibilité donc il peut lui être appliqué un abattement de 30 % pour mauvaise configuration.

De plus, dans le cadre de la méthode de récupération foncière, il faut déduire les coûts de démolition du centre social et culturel qui contient de l'amiante. De ce fait, il sera retenu un coût de 200 € HT/m² pour une SHOB de 483 m² correspondant à l'emprise au sol de ce bâtiment.

Calcul de la valeur vénale :

$(789 \text{ m}^2 \times 700 \text{ € HT/m}^2 \times 70 \%) - (483 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € HT/m}^2) = \mathbf{290\,010 \text{ € HT, arrondie à } 290\,000 \text{ € HT}}$

8.2.2. Emprise sur les parcelles P 35, 55 et 166

Il s'agit d'une emprise de 1 050 m², à prélever sur les parcelles P 35, 55 et 166, qui se trouve en zone UPBa2b.

Cette emprise enclavée est en nature principale d'espaces verts avec des places de stationnement et de la voirie ainsi que la présence d'un chalet communautaire d'environ 35 m² dont la valeur sera négligée par rapport à celle son terrain d'assiette (il sera démoli par l'acquéreur).

Il sera retenu la même valeur de base pour les terrains en zone UPBa2b pour l'estimation du bien soit 700 € HT/m².

Par rapport à cette valeur de base, il faut prendre en compte que l'emprise à estimer est actuellement enclavée donc il faut lui appliquer un abattement de 50 %, ce qui permettra de valoriser les droits à construire existants d'autant plus que de futures constructions sont prévues dans le périmètre dans le projet de la ZAC.

Enfin, dans le cadre de la méthode de récupération foncière, il faut déduire les coûts de démolition du petit chalet de 35 m² qui seront forfaitairement chiffrés à 5 000 € HT.

Calcul de la valeur vénale :

$(1\,050 \text{ m}^2 \times 700 \text{ € HT/m}^2 \times 50 \%) - 5\,000 \text{ € HT} = \mathbf{362\,500 \text{ € HT, arrondie à } 362\,000 \text{ € HT.}}$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des biens est arbitrée à :

- **290 000 € HT** pour la parcelle P 90,
 - **362 000 € HT** pour l'emprise sur les parcelles P 35, 55 et 166,
- soit un total de **652 000 € HT**.

Cette valeur sert principalement à asseoir les droits de mutation à titre onéreux.

S'agissant de terrains ayant vocation à accueillir majoritairement des espaces publics et soumis à un accord contractuel, le service ne se prononce pas sur le montant négocié de 237 500 € entre les deux parties et prend acte de celui-ci.

Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % à titre exceptionnel.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur de DNID et par délégation,
La responsable adjointe de brigade,



Muriel LOUIS
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,

Frédéric LUNETEAU

Inspecteur des Finances publiques



1004789
LC/SBE/

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,

Le [REDACTED]

A PARIS (75008), 151 boulevard Haussmann, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Caroline LINGUANOTTO, Notaire à PARIS associée de la Société "WARGNY LELONG ET ASSOCIÉS NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22 avenue Henri Barbusse et à PARIS (8ème), 151 Boulevard Haussmann,

A reçu à la requête des parties ci-après identifiées le présent acte authentique contenant :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 PROMETTANT

La **COMMUNE DE BAGNEUX**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à BAGNEUX (92220), Hôtel de Ville 57, avenue Henri Ravera, identifiée au SIREN sous le numéro 219200078.

1.2 BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**, ayant pour sigle **SADEV 94**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 10099050,00 €, dont le siège est à VINCENNES (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 341214971 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

2 PRESENCE - REPRESENTATION

2.1 PROMETTANT

La **COMMUNE DE BAGNEUX** est représentée à l'acte par Madame Hélène **CILLIERES**, Maire de la Commune de BAGNEUX, domiciliée professionnellement en l'Hôtel de Ville de BAGNEUX, élue à cette fonction aux termes d'un procès-verbal d'élection en date du 21 mars 2026 rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le 21 mars 2026 et par sa publication le même jour.

Madame Hélène **CILLIERES** agissant en vertu :

- d'une délibération du Conseil Municipal numéro DEL 20250408 8 en date du 8 avril 2025 rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le 15 avril 2025 et par sa publication le même jour, dont une copie est demeurée ci-après annexée aux présentes (**Annexe n°1.**), approuvant le déclassement par anticipation de la parcelle sur laquelle est situé le centre social culturel Jacques Prévert ;
- d'une délibération du Conseil Municipal numéro DEL 20250408 9 en date du 8 avril 2025 rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le 15 avril 2025 et par sa publication le même jour, dont une copie est demeurée ci-après annexée aux présentes (**Annexe n°2.**) approuvant le déclassement par anticipation d'une emprise publique communale ;

Le représentant du **Promettant** déclare que lesdites délibérations n'ont pas fait l'objet de recours quelconque, ni retrait.

- d'une délibération du Conseil Municipal **numéro (...)** en date **du (...)** rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture **le (...)** et sa publication le même jour, dont une copie est demeurée ci-après annexée aux présentes (**Annexe n°3.**), autorisant Madame Le Maire à régulariser la promesse de vente sur les **BIENS** ;

Le représentant du **Promettant** déclare que ladite délibération n'a pas fait l'objet de recours quelconque, ni retrait à ce jour.

Madame Hélène **CILLIERES** est présente à l'acte.

2.2 BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE** est représentée à l'acte par **[REDACTED]**, domicilié professionnellement à VINCENNES (94300) 31 rue Anatole France, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING, en date à VINCENNES du **[REDACTED]** dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe n°4.**).

Monsieur Mathias **DOQUET-CHASSAING**, domicilié professionnellement au siège de la société SADEV 94 agissant en sa qualité de Directeur Général de la SADEV 94, nommé dans ses fonctions, suivant délibération du conseil d'administration de ladite société en date du 19 septembre 2023 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de ladite délibération du conseil d'administration de la

société SADEV 94 en date du 19 septembre 2023 précitée, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe n°5.**).

3 ETAT – CAPACITE - DECLARATIONS DES PARTIES

Les **Parties** aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

3.1 EN CE QUI CONCERNE LES PERSONNES MORALES

- Que leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire (articles L.620-1 et suivants du Code de Commerce) ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- Qu'elles sont des sociétés de droit français dûment constituées et existant valablement ;
- Que la signature et l'exécution de la Promesse ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de la Promesse ;
- Qu'elles et leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte.

3.2 EN CE QUI CONCERNE LES PERSONNES PHYSIQUES REPRESENTANT LES PERSONNES MORALES

- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ;
- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Que la signature et l'exécution de la Promesse de vente ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de la Promesse de vente.

4 DEFINITIONS – INTERPRETATION

4.1 DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent acte, les mots et expressions ci-après, commençant par une majuscule ou figurant en majuscule, en caractère gras ou non, auront respectivement le sens suivant :

Aménageur : désigne le groupement **SADEV 94-CITALLIOS** nommé aménageur de la ZAC des Musiciens par décision du bureau du Territoire en date du 29 janvier 2021.

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes aux présentes qui font partie intégrante de l'acte.

Article : désigne un article de la Promesse.

Bénéficiaire : désigne la société « **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE – SADEV 94** », dont la comparution figure en tête des Présentes.

Biens : désigne la parcelle qui constitue l'objet de la Promesse, plus amplement décrit à l'Article « **DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PROMESSE** ».

Conditions Suspensives : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article « **CONDITIONS SUSPENSIVES** », si le mot est employé au singulier, l'une quelconque de ces conditions suspensives.

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le notaire soussigné.

Jour de Signature de la Vente ou Jour de Signature de l'Acte de Vente : désigne le jour de la signature de l'Acte de Vente des Biens.

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Parties : désigne ensemble le **Promettant** et le **Bénéficiaire**.

Prix de Vente : désigne le prix de vente des Biens qui sera fixé à l'Acte de Vente.

Programme de Construction : désigne le projet de construction envisagé sur l'assiette foncière du Lot 4.2 dont font partie les Biens objets des présentes, plus amplement décrit à l'Article « PROGRAMME DE CONSTRUCTION ».

Promesse ou Présentes : désigne la présente promesse synallagmatique de vente consentie par le **Promettant** au **Bénéficiaire** ayant pour objet les **Biens**, conclue sous le bénéfice des Conditions Suspensives ci-après visée.

Promettant : désigne la « **COMMUNE DE BAGNEUX** », dont la comparution figure en tête des Présentes.

Vente ou **Acte de Vente** : désigne l'acte authentique qui constatera la vente des Biens en cas de réalisation des Conditions Suspensives auxquelles la Vente est subordonnée.

ZAC : désigne la ZAC des Musiciens.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte.

4.2 INTERPRETATION

Il est en outre précisé que :

(i) Dans la Promesse, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou paragraphe, ou à une Annexe, se comprend comme référence faite à un Article ou paragraphe de la Promesse ou à une Annexe à la Promesse.

De la même façon, les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;

L'emploi des expressions " notamment ", " y compris ", " en particulier " ou de toute expression similaire ne saurait être interprétée que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit ;

(ii) Jusqu'à la date de l'Acte de Vente, les relations entre les **Parties** seront régies par les stipulations de la Promesse ; postérieurement à cette date, leurs relations seront réglées par les stipulations de l'Acte de Vente ;

(iii) Il est convenu entre les **Parties** que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet, qui pourrait notamment résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Promesse ;

(iv) Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties** au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5 RELATIONS CONTRACTUELLES

5.1 DOSSIER D'INFORMATIONS

Les **Parties** déclarent que, préalablement à la signature des Présentes, le **Promettant** a mis de bonne foi à la disposition du **Bénéficiaire** et de ses conseils, par l'intermédiaire d'une « data-room » sur support électronique hébergée par le site sécurisé de l'ESPACE NOTARIAL (site internet <https://www.espacenotarial.com>) un ensemble de pièces, documents et informations en sa possession, relativement aux **Biens**, que le **Promettant** a jugé utile de transmettre au **Bénéficiaire** afin de permettre à ce dernier de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative desdits Biens .

Le **Bénéficiaire** reconnaît qu'il a pu être assisté de tous sachants, experts, techniciens, professionnels et conseils extérieurs, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations et qu'ils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires.

Le **Promettant** déclare à sa connaissance qu'il n'est en possession d'aucun document ni d'aucune information qui viderait de son sens l'un des documents composant le Dossier d'Informations.

La liste des éléments et documents communiqués au **Bénéficiaire** est ci-dessus annexée aux Présentes.

5.2 ECONOMIE GENERALE ET INTENTION DES PARTIES

Le **Bénéficiaire** déclare avoir procédé, préalablement aux Présentes et avec satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous sachants, experts, techniciens, professionnels et conseils extérieurs choisis et missionnés par lui, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal, administratif, environnemental et technique du **Bien**.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir jugé satisfaisantes les informations et la documentation fournies par le **Promettant**. Il reconnaît avoir eu la possibilité de mener les propres diligences complémentaires qu'il a souhaitées réaliser ou faire réaliser, et que c'est en toute connaissance qu'il intervient à la présente Promesse qui ne sera soumise à aucune autre garantie que celles expressément et limitativement stipulées aux Présentes.

.

5.3 HIERARCHISATION DES DOCUMENTS

Jusqu'à la date de l'**Acte de Vente**, les relations entre les **Parties** seront régies par les stipulations de la **Promesse** ; postérieurement à cette date, leurs relations seront réglées par les stipulations de l'**Acte de Vente**.

En cas de contradiction entre l'une des Annexes et le corps de la Promesse, le corps de la Promesse primera.

5.4 NOVATION

Il est convenu entre les **Parties** que les stipulations de la **Promesse** font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet, qui pourrait notamment résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la **Promesse**.

6 TABLE DES MATIERES

A générer en fin de rédaction

7 EXPOSE – URBANISME OPERATIONNEL

A titre liminaire, les **Parties** déclarent que les conventions contenues dans l'exposé qui suit font partie intégrante des Présentes comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

7.1 ZAC DES MUSICIENS

Le **Bénéficiaire** déclare que les **Biens** sont compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC des Musiciens » dont l'historique, les décisions et les documents organiques sont exposés ci-dessous :

7.1.1 Contexte

Dans la cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre Plate, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris et la Ville de Bagneux ont souhaité mettre en place ce projet urbain par le recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Ce projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre Plate prévoit la restructuration complète du quartier et s'organise par :

- La démolition d'une partie de l'offre de logements locatifs sociaux ;
- La réhabilitation des logements locatifs sociaux non démolis ;
- Le développement d'une offre nouvelle diversifiée d'environ 42 000 m² de surface de plancher ;
- La restructuration de l'offre en équipements publics de superstructure et d'infrastructure ;

La ZAC des Musiciens s'étend sur un périmètre de 11 hectares.

La ZAC des Musiciens est constituée de parcelles appartenant :

- A la Société SEQENS, propriétaire d'environ 59.000 m² ;
- A la Ville de Bagneux, propriétaire d'environ 37.000,00 m² ;
- A la SOCIETE DES GRANDS PROJETS, propriétaire en tréfonds

- A la société TOIT ET JOIE, propriétaire d'environ 7170 m² et propriétaire du lot numéro QUATRE de l'ensemble immobilier cadastré section N numéro 58 ;
- A la société ACTIPIERRE, propriétaire du volume 101 de la parcelle cadastrée section N numéro 57 ;
- A l'Office départemental de l'habitat HAUTS-DE-SEINE HABITAT, propriétaire d'environ 9.200 m² ;
- Pour partie à des propriétaires privés pour l'ensemble immobilier cadastré section N numéro 58, savoir :
 - Lot numéro UN (1) appartenant à Monsieur BERTHEZENE et Madame ROCHE,
 - Lot numéro DEUX 2) appartenant à la société BOUYSSOU DEBUSSY, objet des présentes,
 - Lot numéro TROIS (3) appartenant à la société B.G.B.G.

7.1.2 Bilan de concertation

Par suite d'une concertation publique mise en place par le biais de publicités, de campagnes de communications et d'organisation de réunions publiques, il a été établi un bilan de concertation préalable à la création de la ZAC approuvé par le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris par délibération en date du 19 septembre 2019 numéro CT 2019/068.

Cette délibération a fait l'objet d'une transmission en Préfecture le 27 septembre 2019 et d'un affichage au territoire le même jour.

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours, déféré préfectoral et retrait et est donc devenue définitive, ainsi déclaré.

7.1.3 Création de la ZAC des Musiciens

Dans le cadre de la création de la ZAC des Musiciens a été constitué le dossier création de ladite ZAC comprenant les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le plan de situation ;
- Le plan périmétral ;
- L'Etude d'impact ;
- Le régime au regard de la taxe d'aménagement ;

Le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par délibération numéro CT2020/008 du 24 février 2020, a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté "ZAC des Musiciens".

En outre, aux termes de cette délibération, il a été approuvé :

- l'exclusion de la ZAC du champ d'application de la taxe locale d'équipement (partie communale) (devenue taxe d'aménagement) et de la taxe pour dépassement du plafond légal de densité. ;
- le programme global prévisionnel des constructions à réaliser dans le périmètre de la ZAC.

Il est retranscrit ci-dessous partiellement les termes de ladite délibération :

« (...)

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « des Musiciens » à Bagneux, établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la zone d'aménagement concerté dite « des Musiciens » à Bagneux, selon le périmètre annexé à la présente délibération et figurant également dans le dossier de création de ladite ZAC.

ARTICLE 3 – PRECISE que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 41 000 m² de surface de plancher, principalement affectés au logement, et que le programme prévisionnel des équipements comprend lui, l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces « libres (espaces verts, extension d'un par cet d'un mail) et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et aux usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement. Il comprend aussi les équipements de superstructures nécessaires à l'opérations et notamment la future crèche Prokofiev (environ 800 m² de surface de plancher).

ARTICLE 4 – PRECISE que les constructions édifiées par les acquéreurs dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ de la part communale de la taxe d'aménagement.

(....) ».

Une ampliation de cette délibération a été adressée en Préfecture le 28 février 2020.

Cette délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie du 9 mars 2020 au 11 mai 2020,
- d'un affichage au territoire du 2 mars 2020 au 16 avril 2020, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 21 septembre 2020 délivré par le Président de l'EPT,
- d'une parution dans le journal « le Parisien » rubrique ANNONCES LEGALES le 10 mars 2020, ainsi qu'il résulte d'une attestation de parution délivrée le 6 mars 2020 par la Directrice Générale du Parisien,
- d'une publication au recueil des actes administratifs,

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le dossier de création de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, déféré n'a pas fait l'objet d'un retrait et a acquis un caractère exécutoire et définitif, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par l'EPT en date du 22 janvier 2024.

Le **Bénéficiaire** précise que la ZAC n'est pas comprise dans un périmètre d'opération d'intérêt national de telle sorte que les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables.

7.1.4 Réalisation de la ZAC des Musiciens

7.1.4.1 Dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens

Le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, par délibération du 14 décembre 2023 numéro CT 2023/107, a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens.

Les annexes jointes au dossier de réalisation de la ZAC d'octobre 2023 sont les suivantes :

- le périmètre de la ZAC ;
- le plan guide ;
- le plan de repérage des équipements publics ;
- le plan de la défenses incendie ;
- le plan du réseau d'alimentation en eau potable ;
- le plan du réseau d'assainissement ;
- le plan du réseau électricité ;
- le plan du réseau éclairage ;
- le plan du réseau télécom ;
- le plan du réseau de chauffage urbain et gaz ;
- le phasage prévisionnel de l'opération ;
- la délibération ville sur le PEP.

Une ampliation de cette délibération a été adressée en Préfecture le 21 décembre 2023.

Cette délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie du 10 janvier 2024 au 10 février 2024, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 14 février 2024 délivré par la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville de Bagneux,
- d'un affichage au territoire du 11 janvier 2024 au 11 février 2024, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 27 février 2024 délivré par le Président de l'EPT,
- d'une parution dans le journal « le Parisien » rubrique ANNONCES LEGALES le 11 janvier 2024,
- d'une publication au recueil des actes administratifs,

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, déféré, n'a pas fait l'objet d'un retrait et a acquis un caractère exécutoire et définitif.

Il résulte du dossier de réalisation que la constructibilité globale de la ZAC (hors équipement) s'élève à 43.798 m² de SDP répartis, savoir :

S'agissant de la destination :

- 22 027 m² de SDP vendus à destination d'habitation, répartis comme suit :
 - ✓ 2375 m² sur le LOT 1 correspond au lot 1 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 3875 m² sur le LOT 2.1 correspond au lot 2A du plan ci-dessous ;
 - ✓ 6265 m² sur le LOT 4.1 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 3259 m² sur le LOT 4.2 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 6253 m² sur le LOT 6 correspond au lot 6 du plan ci-dessous ;
- 1500 m² de SDP vendu à destination de commerce – activités de service, répartis comme suit :
 - ✓ 488 m² sur le LOT 2.1 correspond au lot 2A du plan ci-dessous ;

- ✓ 502 m² sur le LOT 4.1 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
- ✓ 510 m² sur le LOT 4.2 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
- 20.271 m² de SDP objet de convention de participation à destination d'habitation, répartis comme suit :
 - ✓ 2.706 m² sur le LOT 2.2 correspond au lot 2B du plan ci-dessous ;
 - ✓ 13.689m² sur le LOT 5 correspond aux lots 5A et 5B du plan ci-dessous ;
 - ✓ 1.743 m² sur le LOT 5bis correspond au lot 5C du plan ci-dessous ;
 - ✓ 2.133 m² sur le LOT 7 correspond aux immeubles R+6 et R+8 à gauche du projet de résidentialisation sous hachure rouge du plan ci-dessous ;

Le **Bénéficiaire** déclare que la SDP par lot est susceptible de varier mais de rester dans l'enveloppe globale du dossier de réalisation.

Le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, par délibération du 14 décembre 2023 numéro CT 2023/107, a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens.

Les annexes jointes au dossier de réalisation de la ZAC d'octobre 2023 sont les suivantes :

- le périmètre de la ZAC ;
- le plan guide ;
- le plan de repérage des équipements publics ;
- le plan de la défense incendie ;
- le plan du réseau d'alimentation en eau potable ;
- le plan du réseau d'assainissement ;
- le plan du réseau électricité ;
- le plan du réseau éclairage ;
- le plan du réseau télécom ;
- le plan du réseau de chauffage urbain et gaz ;
- le phasage prévisionnel de l'opération ;
- la délibération ville sur le PEP.

Une ampliation de cette délibération a été adressée en Préfecture le 21 décembre 2023.

Cette délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie du 10 janvier 2024 au 10 février 2024, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 14 février 2024 délivré par la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville de Bagneux,
- d'un affichage au territoire du 11 janvier 2024 au 11 février 2024, ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage en date du 27 février 2024 délivré par le Président de l'EPT,
- d'une parution dans le journal « le Parisien » rubrique ANNONCES LEGALES le 11 janvier 2024,
- d'une publication au recueil des actes administratifs,

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, déféré, n'a pas fait l'objet d'un retrait et a acquis un caractère exécutoire et définitif.

Il résulte du dossier de réalisation que la constructibilité globale de la ZAC (hors équipement) s'élève à 43.798 m² de SDP répartis, savoir :

S'agissant de la destination :

- 22 027 m² de SDP vendus à destination d'habitation, répartis comme suit :
 - ✓ 2375 m² sur le LOT 1 correspond au lot 1 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 3875 m² sur le LOT 2.1 correspond au lot 2A du plan ci-dessous ;
 - ✓ 6265 m² sur le LOT 4.1 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 3259 m² sur le LOT 4.2 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 6253 m² sur le LOT 6 correspond au lot 6 du plan ci-dessous ;
- 1500 m² de SDP vendu à destination de commerce – activités de service, répartis comme suit :
 - ✓ 488 m² sur le LOT 2.1 correspond au lot 2A du plan ci-dessous ;
 - ✓ 502 m² sur le LOT 4.1 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
 - ✓ 510 m² sur le LOT 4.2 correspond à une partie du lot 4 du plan ci-dessous ;
- 20.271 m² de SDP objet de convention de participation à destination d'habitation, répartis comme suit :
 - ✓ 2.706 m² sur le LOT 2.2 correspond au lot 2B du plan ci-dessous ;
 - ✓ 13.689m² sur le LOT 5 correspond aux lots 5A et 5B du plan ci-dessous ;
 - ✓ 1.743 m² sur le LOT 5bis correspond au lot 5C du plan ci-dessous ;
 - ✓ 2.133 m² sur le LOT 7 correspond aux immeubles R+6 et R+8 à gauche du projet de résidentialisation sous hachure rouge du plan ci-dessous.

7.1.4.2 Programme des équipements publics

Le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, par délibération en date du 14 décembre 2023 numéro CT2023/108 a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bagneux par délibération en date du 10 octobre 2023 numéro 20231010-13 a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens.

Cette délibération a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie du 10 janvier 2024 au 10 février 2024,
- d'un affichage au territoire du 11 janvier 2024 au 11 février 2024,
- d'une publication dans le « Le Parisien » le 11 janvier 2024.

Une ampliation de cette délibération a été transmise en Préfecture le 21 décembre 2023.

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours, déféré ou retrait, et a acquis un caractère exécutoire et définitif.

Il est précisé que le programme des équipements publics a été intégré au dossier de réalisation ci-dessus visé.

7.1.5 Concession d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, afin de désigner l'Aménageur de la ZAC, une procédure d'appel d'offre a été diligentée par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, ainsi qu'il résulte des parutions dans le Journal Officiel de l'Union Européenne en date du 5 février 2020 annonce JO/S S28, et au BOAMP en date du 5 février 2020 annonce n°2020-18408.

La commission constituée pour désigner le candidat a considéré que le groupement constitué par les sociétés CITALLIOS et SADEV répondait aux critères techniques et financiers fixés dans le règlement de consultation.

Suite à cette procédure, aux termes d'une délibération du Conseil du Territoire de l'EPT en date du 29 janvier 2021 numéro BT 2021/003, dont une ampliation a été adressée en Préfecture le 12 février 2021, l'aménagement de la ZAC DES MUSICIENS a été concédé au groupement « SADEV 94 » et « CITALLIOS » et la concession d'aménagement a été approuvée.

Une ampliation de cette délibération a été adressée en Préfecture le 12 février 2021.

Ladite délibération a été affichée au territoire le 15 février 2021.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage au territoire ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par l'EPT le 10 janvier 2024.

Une ampliation de cette délibération a été transmise en Préfecture le 12 février 2021.

Le **Bénéficiaire** déclare que la délibération ayant approuvé le dossier de création de la ZAC n'a pas fait l'objet de recours, déféré et retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 22 janvier 2024.

Le traité de concession a été régularisé le 19 février 2021.

Il résulte de l'offre de l'Aménageur acceptée aux termes de ladite délibération et annexée à la concession d'aménagement, ce qui suit, littéralement relaté :

« REPARTITION DES TACHES AU SEIN DU GROUPEMENT

En tant que mandataire du groupement d'aménageurs, Sadev94 assurera le pilotage général de l'opération d'aménagement et sera le référent unique pour la Ville et l'EPT. Elle assurera l'ensemble des missions d'aménageur, la conduite des études globales, la négociation et les acquisitions foncières, la suite des études travaux et de la réalisation des espaces publics, la commercialisation des lots, l'élaboration des CRACL.

CITALLIOS, en appui du groupe d'aménageur, assurera la réalisation des équipements de superstructure (crèche, ainsi que la réalisation du projet de construction quel qu'il soit sur la propriété de Hauts-de Seine habitat, y

compris les éventuelles commercialisations foncières. L'hypothèse d'une opération de construction sur le foncier Hauts de Seine habitat fait l'objet d'une proposition de variante à notre offre. CITALLIOS se chargera de l'ensemble des relations avec le bailleur social Hauts-de-Seine Habitat en lien avec la valorisation de son foncier dans le périmètre de la ZAC, comme de l'ensemble des relations avec le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. CITALLIOS assurera la recherche et le suivi des demandes de subventions complémentaires au financement NPNRU. Sadev94 et CITALLIOS assureront ensemble le copilotage de la maquette ANRU. L'ensemble de ces missions sont décrites en détail dans le présent Mémoire Méthodologique et Organisationnel. »

Le **Bénéficiaire** déclare donc qu'il agit seul aux Présentes en qualité d'aménageur.

7.1.6 Etudes réalisées et autorisations obtenues par le Bénéficiaire dans le cadre de la réalisation de la ZAC

7.1.6.1 Etude d'impact

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.122-2 et suivants du Code de l'environnement en vigueur lors de la création de la ZAC, ladite ZAC prévoyant la réalisation d'une SDP supérieure à 40.000 m², une étude d'impact a été réalisée en juin 2018 et a été jointe au dossier de création.

Le **Bénéficiaire** déclare que les services de La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, le 8 juillet 2019 pour avis.

Le **Bénéficiaire** déclare qu'aucun avis de l'autorité environnementale n'a été produit dans le délai de deux mois.

Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, la MRAe a délivré une note d'absence d'observations sur le dossier.

Le **Bénéficiaire** déclare que depuis la saisine de la MRAe, il n'y a eu aucune modification significative qui pourrait avoir un impact sur l'étude d'impact ci-dessus visée.

7.1.6.2 Rapport environnemental

Dans le cadre des travaux d'aménagement à réaliser dans la ZAC, le **Bénéficiaire** a missionné la société ICF pour la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols afin d'évaluer la qualité du sol en vue des travaux de construction et de démolition à réaliser.

La zone d'étude a été celle de la ZAC, dont les Biens, actuellement occupée par des immeubles.

Il est retranscrit ci-dessous ce qui suit partiellement relaté issu du rapport réalisé par la société ICF rapport n°A125345 version B – 25 janvier 2024 :

« Dans le cadre de la réhabilitation de la ZAC des Musiciens à Bagneux, SADEV94 a missionné ICF pour la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols afin d'évaluer la qualité du sol en vue des travaux de reconfiguration et de démolition prévues.

Cette mission vise à caractériser la qualité des sols au droit des futurs travaux afin de :

déterminer les filières d'élimination des terres qui feront l'objet d'excavations dans le cadre du projet ;

étudier les possibilités de réutilisation des terres à l'échelle de la ZAC.

Les investigations réalisées par ICF en décembre 2023, ont consisté en la réalisation de :

20 sondages à la tarière mécanique de 1 à 7 m de profondeur, répartis sur le site ;

2 sondages à la tarière manuelle jusqu'à 0,6 m de profondeur au droit de la Crèche au centre de la ZAC ;

Les résultats des investigations ont permis de mettre en évidence sur les sols les constats suivants :

Les terrains ne présentent pas d'indices organoleptiques de contamination (à l'exception de traces noires en S13 (0-1 m) et de morceaux de briques en S14 (0-1 m) et S16 (0-2 m)) et correspondent à des limons sableux marron jusqu'à 1 m de profondeur, puis des marnes sableuses blanchâtres jusqu'à 7 m de profondeur ;

Présence ponctuelle de traces d'hydrocarbures totaux et HAP dans les sols et ponctuellement des métaux lourds à des concentrations faibles à modérées non significatives d'impact ;

Une partie des échantillons (4 sondages/40) est considérée comme non inerte en termes de gestion d'éventuels futurs déblais de terrassement en filière d'élimination agréé hors site : dépassement en antimoine au droit de S9 et présence de débris de briques ou des terres noires au droit de S16, S14 et S13.

Sur la base des analyses réalisées en décembre 2023, les scénarii d'exposition retenus pour les usagers actuels de la zone d'étude sont :

Ingestion de sols de surface contaminés (cible enfants de moins de 6 ans) ;

Inhalation des poussières ;

Ingestion d'eau du robinet potentiellement impactée via les canalisations enterrées (état inconnu).

Au regard le futur projet d'aménagement et les résultats des investigations, on met en évidence les conclusions suivantes :

Les terres considérées comme inertes sont réutilisables sur le site (selon l'usage et sous réserve d'une validation des caractéristiques mécaniques des sols par un bureau d'études géotechnique).

L'état environnement du site est donc compatible avec les usages envisagés :

Immeubles et habitations ;

Parc existant (aucun changement d'usage n'est prévu) ;

Espaces verts (extension du parc et square) sous réserve de suppression de tout contact direct avec les terres en place : la mise en œuvre de terre végétale saine d'apport extérieur au droit des espaces végétalisés en pleine terre (30 cm minimum recommandé, à adapter en fonction des essences végétales prévues).

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone d'étude et compte tenu des résultats sur la qualité des sols en place, ICF émet les préconisations suivantes :

Une gestion simple des impacts constatés en métaux lourds dans les terrains de surface peut consister en un recouvrement des sols si laissés en place dans le cadre du projet d'aménagement, et pouvant être constitué de :

au moins 30 cm de terre végétale saine (et 50 cm au droit d'éventuelles cultures potagères destinées à la consommation),

ou d'un autre matériau sain (exemple mulch),

sur un géotextile anti-contaminant à l'interface des remblais sous-jacents afin de supprimer le contact direct entre les usagers et ces terrains.

Mise en place de canalisations AEP hors sol ou dans des remblais d'apport sains.

La mise en œuvre de mesures de protection des travailleurs en phase travaux pour supprimer le risque d'inhalation de poussières et de contact avec les terres impactées. ».

7.1.6.3 Etudes sol

Dans le cadre des travaux d'aménagement à réaliser dans la ZAC, le **Bénéficiaire** a missionné la société TECHNOSOL pour procéder à une étude géotechnique de type G1 ES-PGC.

La zone d'étude a été celle de la ZAC actuellement occupée par des immeubles.

Ladite étude a été complétée par une étude réalisée par la société GEOLIA pour procéder à une étude géotechnique de type G1 ES-PGC sur les Lots de la ZAC : 1, 2.1, 3A, 4.1, 4.2, et 6.

7.1.6.4 Sur le dossier de loi sur l'eau

Conformément aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, le **Bénéficiaire** a déposé à la Préfecture des Hauts-de-Seine un dossier soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau le 17 juillet 2024 enregistré sous le numéro 01 0005 2103.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir reçu en date du 11 septembre 2024 une demande de pièces et renseignements complémentaires.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir transmis les pièces complémentaires le 10 décembre 2024.

Par suite de la transmission desdites pièces complémentaires, le **Bénéficiaire** déclare avoir obtenu du service de la Direction régionale et interdépartementale de l'aménagement, de l'environnement et des transports d'Ile-de-France, un courrier absence d'opposition au dossier de déclaration susvisé, en date du 19 juin 2025.

7.1.6.5 Sur l'archéologie

Le **Bénéficiaire** déclare :

- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vestige archéologique sur le **BIEN**.
- Que le dossier de création de la ZAC n'a pas donné lieu à prescription archéologique.
- Par courrier en date du 3 janvier 2024, la Direction régionale des affaires culturelles a indiqué que le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

7.1.6.6 Etude de sécurité publique

Le **Bénéficiaire** déclare avoir fait réaliser une étude de sûreté et de sécurité publique par la Société CRONOS CITY LAB en date du 15 février 2024 et communiquée à la commission compétente en matière de sécurité publique.

Conformément aux articles L.114-1 et R.114-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la ZAC des Musiciens ne créant pas une surface de plancher supérieure à 70.000 m², ladite étude était facultative et l'avis de la commission compétente en matière de sécurité publique n'a pas été délivrée, conformément à l'article R 114-3 du code de l'urbanisme.

7.1.6.7 Sur les dérogations Espèces Protégées

Le **Bénéficiaire** déclare, qu'à ce jour, le projet d'aménagement de la ZAC ne fait pas l'objet de demande de dérogations espèces protégées en application des articles L411-1 et R.411-1 et suivants du Code de l'environnement.

7.1.7 Caractère définitif des décisions relatives à la ZAC

Le **Bénéficiaire** déclare que l'ensemble des décisions, délibérations, autorisations administratives et actes ci-dessus relatés ont acquis un caractère définitif, et toutes les publications légales y afférentes ont été régulièrement faites et les délais de recours et de retrait à leur encontre sont expirés.

Le **Bénéficiaire** déclare qu'il n'a connaissance d'aucun recours à ce jour contre les différentes délibérations ci-dessus visées relatives à la ZAC.

Le **Bénéficiaire** établira préalablement à l'Acte de Vente un dépôt de pièces des documents de la ZAC auquel sera joint les attestations confirmant le caractère définitif des délibérations ci-dessus visées relatives à la ZAC.

7.2 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL APPLICABLE A LA ZAC

La ZAC est soumise aux dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal adopté et modifié aux termes des diverses délibérations ci-après visées.

Aux termes d'une délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud-Grand Paris en date du 11 décembre 2024, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (ci-après le « PLUi ») a été approuvé.

Dans le cadre de la mise en place de l'OAP, les Parties déclarent que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été élaboré afin de mettre en conformité le règles actuellement en vigueur dans la zone de phasage du PLU où se situe la Zac.

Par délibération numéro CT2018/092 en date du 18 décembre 2018, l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris a prescrit l'élaboration du PLUI en précisant les modalités de concertation préalable.

La délibération susvisée a été régulièrement publiée et n'a pas fait l'objet de recours ou de retrait.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été arrêté lors du Conseil du Territoire du 14 décembre 2023.

Par arrêté numéro 2024/026 en date du 13 mai 2024, transmis en préfecture le 13 mai 2024, a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique.

Les **Parties** déclarent que le PLUi a été approuvé par le Conseil de territoire du 11 décembre 2024, est exécutoire et est devenu définitif.

Les Parties déclarent que la modification simplifiée du PLUI a été approuvée par le Conseil de territoire en date du 10 décembre 2025. Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes

8 RAPPEL DE L'OPERATION

8.1 CONVENTION DE PARTENARIAT TRIPARTITE

Le **Bénéficiaire** déclare que dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre Plate, une convention tripartite régularisée entre l'EPT VALLEE SUD – GRAND PARIS, le **Bénéficiaire** et SEQENS en date du 20 décembre 2019 a eu pour objet de décrire les conditions de participation financière du Territoire au projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre plate dans le cadre de la ZAC des Musiciens.

La participation a été fixée à un montant plafond de 15.000.000,00 € répartie comme suit :

- 10.000.000,00 € au titre du coût de l'opération et de la prise en charge du déficit de la ZAC des Musiciens ;
- 5.000.000,00 € de participation du Territoire au titre des opérations de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage SEQENS.

8.2 PROPRIETE DE LA COMMUNE DE BAGNEUX

Le **Bénéficiaire** déclare qu'en qualité d'Aménageur de la ZAC et conformément à l'article 3.2 « Missions foncières et commerciales » de la concession d'aménagement, il procédera à l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC.

Le **Promettant** déclare être propriétaire à **BAGNEUX (92220)** dans la **ZAC DES MUSiciens** des biens suivants :

- Parcelle cadastrée section N numéro 59 ;
- Parcelle cadastrée section N numéro 61 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 35 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 55 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 90 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 166 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 28 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 54 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 37 ;
- Parcelle cadastrée section R numéro 134 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 29 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 64 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 65 ;
- Parcelle cadastrée section P numéro 128 ;
- D'emprises publiques à déclasser.

Les **Parties** rappellent que le **Promettant** était également propriétaire de la parcelle cadastrée section P numéro 126.

La vente portant sur cette parcelle a été régularisée entre les **Parties** suivant acte reçu par Maître Linguanotto, Notaire à PARIS, le 30 janvier 2026, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES le 24 février 2026, volume 2026P, numéro 3377.

8.3 PROTOCOLE REGULARISE ENTRE LES PARTIES

Les **Parties** déclarent avoir régularisé un protocole suivant acte authentique reçu par Maître Caroline LINGUANOTTO, notaire à PARIS, le 23 décembre 2024, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°6.**), ayant pour objet d'organiser la vente, par tranches, des biens appartenant à la COMMUNE DE BAGNEUX nécessaire à l'aménagement de la ZAC.

Il résulte dudit protocole ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« (...)

*En outre, les Parties déclarent avoir convenu d'un processus de cession en quatre Tranches telle que ces "Tranches" sont représentées sur le plan intitulé « Phasage des acquisitions » (**Annexe n° 7.**), savoir :*

- **Tranche numéro 1 (bloc 1 plan ci-dessus annexé) regroupant les parcelles ci-dessous en deux unités foncières :**

Parcelle cadastrée section P numéro 35p : ladite parcelle actuellement occupée par la copropriété Stalingrad dont une partie doit être cédée à la copropriété par la Ville de BAGNEUX ;

Parcelle cadastrée section P numéro 55p : espace vert attaché au Centre Social et Culturel Jacques Prévert actuellement occupé ;

Parcelle cadastrée section P numéro 166p : espace vert attaché au Gymnase Jacques Prévert ;

Et

Parcelle cadastrée section P numéro 90p : parcelle où se situe le Centre Social Culturel Jacques Prévert actuellement occupée ;

Les Parties déclarent :

- *Que le bâtiment sera démoli par SADEV 94 une fois devenu propriétaire de cette emprise ;*
- *Que le nouveau centre social et culturel est en cours de construction dans l'ilot G3 de la ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO, dont l'achèvement prévisionnel est fixé au 3^{ème} trimestre 2026 ;*

- **Tranche numéro 2 (bloc 2 ci-dessus annexé) :**

Parcelle cadastrée section N numéro 59p : partie du Parc Nelson Mandela consistant en un cheminement piéton (circulation piétonne modifiée) à diviser en deux parcelles

- **Tranche numéro 3 (bloc 3 du plan ci-dessus annexé) regroupant les parcelles suivantes :**

Parcelle cadastrée section N numéro 59p consistant en un parc de stationnement extérieur;

Parcelle cadastrée section N numéro 61p;

Emprises publiques d'environ à 17 m² à créer ;

- **Tranche numéro 4 (bloc 4 du plan ci-dessus annexé) regroupant les parcelles suivantes :**

*Parcelle cadastrée section P numéro 28p ;
Parcelle cadastrée section P numéro 54 ;
Parcelle cadastrée section R 196p,
Parcelle cadastrée section R 204p ;
Parcelle cadastrée section R 56p ;
Emprises publiques d'environ 23 m² à créer;*

Cette unité foncière constituée des parcelles ci-dessus visées sera occupée par le collège provisoire, dans l'attente de la construction du collège définitif Joliot-Curie prévu en 2028.

(...) »

Les **Parties** déclarent que les présentes portent sur la Tranche 1 (BLOC 1).

8.4 PROJET DE CONSTRUCTION SUR LE LOT 4.2

Le **Bénéficiaire** a étudié la faisabilité de la réalisation d'un programme d'habitation développant une SDP d'environ 3768 m², savoir :

- 3259 m² SDP de logements en accession ;
- 510 m² de SDP ESS ;

Le **Bénéficiaire** déclare avoir lancé une consultation en vue de nommer un futur opérateur.

Le **Bénéficiaire** déclare que l'opérateur retenu est la société LEGENDRE IMMOBILIER.

8.5 DIVISION FONCIERE A REALISER

Afin d'individualiser les **Biens** issus de l'unité foncière propriété du **Promettant**, il est ici précisé que la vente sera constitutive d'une division d'unité foncière.

Les **Parties** déclarent être informées des dispositions de l'article. L 442-1 du Code de l'Urbanisme, aux termes desquelles : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.* »

Le **Bénéficiaire** étant propriétaire d'immeubles contigus au BIEN, objet des présentes, conformément à l'article R.442-1 f) du Code de l'Urbanisme, la division ne nécessitera pas de déclaration préalable.

8.6 DELIBERATIONS PRONONÇANT LE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE LA TRANCHE 1

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée P numéro 90 :

Le **Promettant** déclare que la parcelle cadastrée section P numéro 90 supporte actuellement le centre social et culturel Jacques Prévert.

Aux termes d'une délibération numéro DEL20250408_8 du 11 avril 2025 du Conseil Municipal de la Ville de BAGNEUX, il a été délibéré ce qui suit partiellement rapporté :

« (...)

Considérant que l'aménageur a besoin de maîtriser l'assiette du centre social et culturel Jacques Prévert d'une surface figurant sur le plan de géomètre ci-annexé de 789 m², située sur la parcelle P90, et qui fera l'objet de travaux de démolition pour permettre la construction du futur lot 4.2 de la ZAC des Musiciens durant la période 2027-2029 ;

Considérant que ce centre social sera relocalisé ultérieurement dans un autre lot de ZAC sur la commune de Bagneux ;

Considérant qu'il est nécessaire de préserver son ouverture au public le temps de sa relocalisation et des démarches nécessaires préalablement à la cession de cette emprise à l'aménageur ;

Considérant qu'il est nécessaire, préalablement à sa cession par la Commune, de garantir son ouverture au public et de procéder ainsi au déclassement par anticipation de la parcelle communale cadastrée P90 correspondant à l'assiette foncière du centre social et culturel Jacques Prevert, d'une surface de 789 m² ;

(...)

DÉCIDE :

Article 1er : autorise Madame le Maire ou son représentant à prononcer le déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée P90 d'une contenance de 789 m² conformément au plan ci-annexé et correspondant à l'assiette foncière du centre social et culturel Jacques Prévert.

(...) »

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare qu'une ampliation de cette décision a été régulièrement transmise en Préfecture, le 15 avril 2025 et a fait l'objet d'un affichage le même jour.

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait préfectoral.

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare que la désaffectation dudit centre est conditionnée à la livraison d'un nouveau local pour le centre social culturel dont la livraison est prévue au (...) trimestre (...).

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée P numéro 166p :

Le **Promettant** déclare que la parcelle cadastrée section P numéro 166 supporte actuellement la piscine municipale et le gymnase Henri Wallon.

Que la partie de la parcelle, objet des présentes, ne supporte pas les bâtiments accueillant la piscine et le gymnase.

Aux termes d'une délibération numéro DEL20250408_9 du 11 avril 2025 du Conseil Municipal de la Ville de BAGNEUX, il a été délibéré ce qui suit partiellement rapporté :

« (...)

Considérant que la ville ne souhaite pas aujourd'hui fermer l'accès à cette partie de la parcelle communale P 166,

Considérant qu'il convient par conséquent de procéder au déclassement par anticipation de cette emprise communale d'une surface de 244 m² issue de la parcelle cadastrée P 166 afin de maintenir l'accès au public et de permettre en parallèle les démarches liées à la cession de cette partie nécessaire au futur Lot 4.2 de la ZAC au profit de l'aménageur Sadev 94 ;
(...)

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : AUTORISE Madame le Maire à prononcer le déclassement par anticipation d'une emprise foncière d'une surface de 244 m² issue de la parcelle P166 nécessaire à la construction du futur Lot 4.2 de la ZAC des Musiciens.
(...) »

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare qu'une ampliation de cette décision a été régulièrement transmise en Préfecture, le 15 avril 2025 et a fait l'objet d'un affichage le même jour.

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait préfectoral.

Le représentant de la Ville de **BAGNEUX** déclare que la désaffectation de ladite parcelle est conditionnée à la livraison d'un nouveau local pour le centre social culturel dont la livraison est prévue **au (...) trimestre (...)**.

8.7 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL NUMERO [REDACTED] EN DATE DU [REDACTED] AUTORISANT LA VENTE

Aux termes d'une délibération **numéro (...) du (...)** du Conseil Municipal de la Ville de BAGNEUX, il a été délibéré ce qui suit partiellement rapporté :

«

DELIBERE

«

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare qu'une ampliation de cette décision a été régulièrement transmise en Préfecture, **le (...)** et a fait l'objet d'un affichage **le (...)**.

Le représentant de la Ville de BAGNEUX déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait préfectoral à ce jour.

Les **Parties** sont convenues que la présente Promesse soit conclue sous la condition suspensive de la désaffectation des **BIENS**.

8.8 PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le **Bénéficiaire** étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

CELA exposé, il est passé à la convention objet des présentes.

9 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **Promettant**, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droits éventuels, s'engage irrévocablement à vendre les **Biens**, dans les délais et conditions ci-après indiqués, et sous les **Conditions Suspensives** ci-après énumérées, au profit du **Bénéficiaire**, qui accepte et s'engage irrévocablement à acquérir lesdits Biens dans les mêmes délais et conditions, et sous les mêmes Conditions Suspensives.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code Civil, en cas de réalisation des Conditions Suspensives, les **Parties** s'obligent donc irrévocablement à signer l'acte authentique constatant la vente des **BIENS**, afin de procéder aux formalités de publication au fichier immobilier de la mutation des **BIENS**.

Néanmoins, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent que, nonobstant la réalisation desdites conditions suspensives entraînant le caractère définitif de la **Vente**, et par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code Civil, le transfert de propriété considéré sera reporté au jour de la signature de l'**Acte de Vente** destiné à constater son transfert de propriété et le paiement du prix par le **Bénéficiaire** devenu acquéreur, au **Promettant** devenu vendeur, ainsi que les frais.

Dans la commune intention des **Parties**, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel, conformément aux dispositions de l'article 1193 du Code civil : « *Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise.* »

Les **Parties** déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, dont chacune des **Parties** déclare avoir une parfaite connaissance, celle des **Parties** qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à l'autre partie.

Observation étant ici faite que chacune des **Parties** déclare avoir pu interroger l'autre partie afin d'obtenir toutes les informations déterminantes pour elle. Chacune des **Parties** déclare également que le présent acte relate l'ensemble des informations dont l'importance est déterminante pour son consentement à régulariser le présent acte.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

En outre, les **Parties** renoncent, expressément, chacune en ce qui la concerne, savoir :

- au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du code civil, acceptant en conséquence d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution des stipulations de la Promesse puis la vente excessivement onéreuse pour leur débiteur ;

- au bénéfice des dispositions de l'article 1221 du code civil, en tant que ledit article interdit au créancier d'une obligation contractuelle d'en poursuivre l'exécution en nature lorsqu'existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

10 DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA PROMESSE

10.1 DESIGNATION DES BIENS

1°) A BAGNEUX (92220) dans la ZAC DES MUSICIENS, rue Jean Marin Naudin et avenue Henri Barbusse ;

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	35p	RUE JEAN MARIN NAUDIN	00 ha 07a 60 ca
P	55p	RUE JEAN MARIN NAUDIN	00 ha 00 a 58 ca
P	166p	51 AV HENRI BARBUSSE	01 ha 04a 18 ca

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus seront divisées au moyen d'un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) (procès-verbal de division-document d'arpentage).

Cette division s'effectuera conformément au plan de cession qui sera établi par le Cabinet de Géomètre-expert qui devra être approuvé par les **Parties**.

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Un extrait du plan cadastral sur lequel figurent ces parcelles est demeuré ci-joint et annexé aux présentes (**Annexe n°8.**).

2°) A BAGNEUX (92220) dans la ZAC DES MUSICIENS, rue Mozart, un bâtiment accueillant actuellement le centre social culturel Jacques Prévert.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
P	90	6 RUE MOZART	00 ha 07 a 89 ca

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus seront divisées au moyen d'un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) (procès-verbal de division-document d'arpentage).

Cette division s'effectuera conformément au plan de cession qui sera établi par le Cabinet de Géomètre-expert qui devra être approuvé par les **Parties**.

Il est également précisé que le **Bénéficiaire** se chargera de la démolition dudit bâtiment.

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Un extrait du plan cadastral sur lequel figure ladite parcelle est demeuré ci-joint et annexé aux présentes (**Annexe n°9.**).

10.2 BORNAGE

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif du **BIEN** ne résulte pas d'un bornage.

Le **Bénéficiaire** reconnaît avoir été averti que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un procès-verbal de bornage. Le **Promettant** autorise le **Bénéficiaire** à faire effectuer ce bornage, à leurs frais, pendant la durée de la promesse de vente avec un délai de prévenance de 48 heures de telle sorte qu'il soit annexé aux termes de l'acte authentique de vente.

10.3 ACCES AUX BIENS

L'accès aux **BIENS** s'effectue directement par les rues Jean Marin Naudin et Mozart, voies publiques.

11 QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le **BIEN** vendu appartient au seul **Promettant** en pleine propriété.

12 EFFET RELATIF

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section P numéro 35 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAHAUSSOIS, notaire à MONTRouGE, le 29 avril 1964, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 22 mai 1964, volume 8616, numéro 4685.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section P numéro 55 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAHAUSSOIS, notaire à MONTRouGE, le 24 septembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 16 novembre 1968, volume 11032, numéro 10887.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section P numéro 90 :

Acte administratif contenant cession suite à scission de copropriété reçu par le maire de BAGNEUX le 3 avril 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 3 mai 2007, volume 2007P, numéro 4661.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section P numéro 166 :

Ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de la Seine en date du 8 juillet 1958 dont une copie a été publiée service de la publicité de VANVES 2 le 24 février 1960, volume 6957, numéro 1554.

Division de la parcelle anciennement cadastrée P numéro 43 constatée aux termes de l'acte reçu par Maître NGUYEN, notaire à PARIS, le 7 juin 2022, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité de VANVES 2 le 30 juin 2022, volume 2022P, numéro 2631.

13 PRIX DE VENTE – MODALITE DE PAIEMENT

13.1 MONTANT DU PRIX DE VENTE

Les Parties déclarent que compte tenu des modalités de la vente, notamment du transfert de charge par le **Promettant** au **Bénéficiaire** régulariser directement avec la copropriété Stalingrad la situation foncière sur les parcelles P numéro 206 et P 35p, la **Vente**, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix

OPTION 1 : APPLICATION DE LA TVA

de [REDACTED] toutes taxes comprises qui se décompose de la manière suivante :
- un Prix hors taxe de **DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (237.500,00 EUR HT)**
- Au Prix fixé hors taxe s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la **Vente**, soit à ce jour au taux de 20 %, calculée sur le prix, soit la somme de **QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47.500,00 EUR)**.

Soit, un Prix Toutes Taxes Comprises de **DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (285.000,00 EUR TTC)**. [REDACTED]

OPTION 2 : NON APPLICATION DE LA TVA SUR LE BIEN BATI (P90)

Partie prix soumise à TVA

de [REDACTED] toutes taxes comprises qui se décompose de la manière suivante :
- un Prix hors taxe de (...) **EUROS (+++,00 EUR HT)**
- Au Prix fixé hors taxe s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la **Vente**, soit à ce jour au taux de 20 %, calculée sur le prix, soit la somme de (...) **EUROS (+++,00 EUR)**.
Soit, un Prix Toutes Taxes Comprises de (...) **EUROS (+++,00 EUR TTC)**.

Partie prix non soumise à TVA

De (...).

13.2 PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable entièrement comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

13.3 PRIVILEGE DU VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement du prix de vente qui sera effectué, par le **Bénéficiaire** devenu acquéreur au **Promettant** devenu vendeur, le jour de la signature de l'acte de vente réitérant les présentes, le **Promettant** devenu vendeur se désistera de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter de la vente, et ce pour quelque cause que ce soit.

14 PENALITE

Compte tenu de la qualité des **Parties** et du contexte de l'opération, les **Parties** sont convenues de ne pas prévoir de clause pénale.

15 ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Compte tenu de la qualité des Parties et du contexte de l'opération, les Parties sont convenues qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé.

16 NEGOCIATION

Les **Parties** déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

17 DECLARATIONS PAR LE PROMETTANT

Dans le cadre des articles 1104 et 1625 du Code civil, le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance il a, dès avant ce jour, divulgué au **Bénéficiaire** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **Promettant** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **Bénéficiaire**, devenus alors propriétaires, de la totalité du préjudice qu'ils pourraient subir y compris de toute perte de valeur des **BIENS**.

En outre, le **Promettant** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **Bénéficiaire**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1194 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance :

17.1 ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

- Qu'il est régulièrement propriétaire des **BIENS** et devra en justifier au **Bénéficiaire** dans les conditions ci-dessus arrêtées.
- Que les **BIENS** n'ont fait l'objet d'aucune action résolutoire ou rescisoire ou d'aucun pacte de préférence,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **Bénéficiaire** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à la vente à l'exception de la réalisation des conditions suspensives.

Le **Promettant** s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et trentenaire des biens et à fournir tous renseignements et documents d'usage et justifications nécessaires à la réalisation de l'acte authentique de vente.

17.2 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **Promettant** déclare que lesdits biens et droits immobiliers ne sont grevés d'aucun privilège, hypothèque ou autre droit réel tant de son chef que du chef des précédents propriétaires, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire délivré sur les Biens en date du 3 août 2026, certifié à la date du 30 juillet 2026, dont une copie

demeure jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°10.**).

17.3 SERVITUDES

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des prescriptions d'urbanisme, et des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme, et à l'exception des servitudes ci-après :

1) Servitude de cour commune créée aux termes d'un acte en date du 19 juillet 1960

Aux termes d'un acte de constitution de servitudes reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 19 juillet 1960, suivi d'un acte rectificatif en date du 11 octobre 1960, le tout publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 15 novembre 1960, volume 7183, numéro 8428,

Il a été établi des zones non aedificandi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS portant sur les parcelles suivantes :

- M numéros 4, 7, 8, 9, 10, 11, à ce jour cadastrées section M numéros 46 et 47, 16 et 17 par suite de réunion et division parcellaire ;
- N numéro 21, à ce jour cadastrée N numéro 46 et 50 par suite de division parcellaire ;
- P numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6, à ce jour cadastrées P 85, 86, 89, 131 et 132 par suite de divisions parcellaires.

2) Servitude de cour commune créée aux termes d'un acte en date des 28 et 29 mars 1961

Aux termes d'un acte de vente par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS au profit de la société C.I.L.O.F. reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS les 28 et 29 mars 1961, suivi d'un acte rectificatif en date du 22 juin 1961, le tout publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 27 juillet 1961, volume 7431, numéro 6106,

Il a été établi des zones non aedificandi portant sur les parcelles suivantes :

- M numéro 18, à ce jour cadastrée section M numéros 16, 17 et 46 et 47 à 45 par suite de division parcellaire ;
- N numéro 21 à ce jour cadastrée section N numéros 49, 50 et 46 ;
- P numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6, à ce jour cadastrée section P numéros 180, 181, 182, 183 et 86, 55 et 61, 64, 65, 90, 132, 184, 185, 186 ;

Une copie des plans annexés auxdits actes demeure annexée aux présentes (**Annexe n°11.**).

Le **Bénéficiaire** déclare que lesdites servitudes sont à éteintes sur le plan civil par suite des délibérations **numéros (...) et (...)** en date **des (...)** adoptées par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris approuvant l'extinction desdites servitudes.

Le **Bénéficiaire** déclare que l'acte constatant l'extinction desdites servitudes et ayant pour objet d'éteindre au fichier immobilier lesdites servitudes est en cours de régularisation.

17.4 SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

- Que les **BIENS** ne font pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.
- Que les **BIENS** ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation,
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune injonction de travaux ou d'arrêté de péril.

17.5 SUR LES CONTRATS

- Qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage ou contrat d'antenne de télécommunication pouvant grever à ce titre les **BIENS** objet des Présentes
- Que les **BIENS** ne font pas l'objet de contrat de travail susceptible d'être repris par le **Bénéficiaire**.
- Qu'il n'existe pas de contrat de maintenance ou d'entretien susceptible d'être repris par le **Bénéficiaire**.

17.6 SUR LES PROCEDURES

- Qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense, à laquelle serait intéressé directement ou indirectement les **BIENS**, objet des présentes.
- Qu'il n'est pas en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires,

17.7 SUR L'ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur les **BIENS** dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur les **BIENS** dans ce délai.

17.8 SUR L'ARCHEOLOGIE

- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vestige archéologique sur les **BIENS**.

17.9 SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT

- Qu'il est propriétaire d'immeubles contigus aux **BIENS**, de telle sorte que la division de l'unité foncière résultant de la vente devra être autorisée aux termes de la déclaration préalable objet de la condition suspensive ci-après.

17.10 SUR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU NOUVEAU CODE MINIER

- Qu'aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette foncière dont s'agit de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L 154-2 du Code Minier.

"Article L.154-2 du Code minier (Ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011) :
Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de

l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article".

18 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - DECHETS - POLLUTION DU SOL)

18.1.1 ICPE - pollution du sol

Le **Promettant** déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, ci-après littéralement transcrites :

" Article L. 514-20 :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le **Promettant** déclare, en application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement :

- qu'il n'a pas exploité personnellement sur les terrains vendus une installation classée, ou une installation soumise à déclaration au titre de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ne pas avoir eu connaissance de l'exploitation passée d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;

Il résulte d'un courriel adressé par la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 28 octobre 2024, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait : **(Annexe n° 12.)**

« (...) vous avez souhaité connaître l'existence d'éventuelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) situées dans la Commune de Bagneux aux adresses suivantes :

24-70 rue Jean Marin Naudin,

1-27 rue Mozart.

Les recherches effectuées n'ont pas permis de trouver l'existence d'un dossier à ces adresses. ».

Par ailleurs, il ressort de l'interrogation des bases de données que l'ensemble immobilier vendu n'est pas concerné par la présence d'anciens sites industriels et activités de services/ de sites et sols pollués ou potentiellement pollués/ d'une installation classée.

A l'appui de cette déclaration sont demeurés annexés aux présentes les résultats de l'interrogation des bases de données BASOL et BASIAS, GEORISQUES, et de l'inspection des installations classées (ICPE) (**Annexe n°13.**).

18.1.2 Obligation d'élimination des déchets

Le notaire soussigné rappelle aux parties la réglementation relative au traitement des terres qui sont excavées. Celles-ci deviennent des meubles et sont soumises à la réglementation des déchets si elles sont amenées à sortir du site.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de stockage de déchets inertes, une installation de stockage de déchets non dangereux ou une installation de stockage de déchets dangereux, selon leurs caractéristiques, en vertu de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et de la loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.

Le **Promettant** déclare, au regard des dispositions de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance il n'existe pas, sur les terrains vendus, de déchets abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions dudit Code ;

Il déclare en outre qu'il ne lui a été adressé aucune mise en demeure par le Maire de la commune où se situe le BIEN l'enjoignant, au titre de son pouvoir de police, d'assurer l'élimination desdits déchets.

Il déclare à sa connaissance que le BIEN ne contient pas de PCB (polychlorobiphényles) et/ou PCT (polychloroterphényles).

18.1.3 Secteur d'information

A/ Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les **Parties** des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées ci-après relatées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du

contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

B/Déclarations du PROMETTANT

Le **Promettant** rappelle qu'à ce jour les **BIENS** ne sont pas situés dans un secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'extrait du site Géorisques en matière de SIS sur la commune de BAGNEUX demeure annexé aux présentes (**Annexe n°14.**).

18.2 PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES - COMMERCIALES - ARTISANALES - INDUSTRIELLES

Le **Promettant** précise que sur la commune d'assiette de l'Ensemble Immobilier sont exploitées diverses activités visées aux termes des fichiers BASOL et CASIAS ci-dessus visés.

Par suite, le rédacteur des Présentes informe le **Bénéficiaire** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

18.3 ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE – ABSENCE DE GARANTIE DU PROMETTANT

Le **Bénéficiaire** déclare avoir fait réaliser, préalablement aux présentes, à sa convenance, des études sur les **Biens**, et être autorisé par le **Promettant** à réaliser un rapport environnemental complémentaire préalablement à la signature de l'acte de vente.

Est demeurée ci-dessus annexée aux Présentes l'étude réalisée par ICF visée dans l'exposé.

Le **Bénéficiaire**, professionnel de l'immobilier, déclarera aux termes de l'Acte de Vente avoir pu apprécier, à sa convenance, savoir :

- la situation environnementale des Biens et leur compatibilité avec l'immeuble à construire et sa destination et vouloir faire son affaire personnelle de ladite situation environnementale sans recours contre le **Promettant** et les anciens propriétaires,
- les démarches et dépenses à réaliser pour permettre de réaliser son **projet d'aménagement** compte-tenu de sa destination, de telle sorte que le **Promettant** ne soit jamais ni inquiété ni recherché.

19 DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU BIEN

19.1 RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Pour l'information des **Parties** a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	/
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti ou terrain constructible	La durée du plan

19.2 DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Est demeuré joint et annexé aux présentes la copie du dossier de diagnostics techniques immobiliers portant sur le Centre Social Culturel établi par la société (...) en date du (...).

19.3 ETAT DES RISQUES

Les **Parties** reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. ».

Le **Promettant** déclare :

- Que les **BIENS** objet des présentes n'ont pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains ou séismes.
- Qu'à sa connaissance les **BIENS** sont situés dans l'emprise d'un secteur d'information sur les sols ou d'une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, miniers ou naturels (mouvement de terrain)
- Que les **BIENS** sont situés dans une zone de sismicité très faible (zone 1).

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement, un **Etat des Risques et Pollution en date du 3 août 2026** est ci-annexé, pris en compte par ces servitudes, à partir des informations mises à disposition par le préfet de département et la commune. **(Annexe n°15.)**

Le **Promettant** déclare que les **BIENS** n'ont pas fait l'objet de sinistre ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.

Le **Promettant** déclare expressément être averti des risques encourus en cas de non-respect des dispositions énoncées aux présentes.

Le **Bénéficiaire** reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et déclare vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours contre le **Promettant**, et reconnaissent être informés que les décisions prises ou à

prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté peuvent conduire soit à restreindre, soit à anéantir, les droits de construire attachés aux **BIENS**.

19.4 RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de **catégorie 1**.

Une copie de cette cartographie est demeurée annexée (**Annexe n°16.**).

19.5 NOUVEAUX DIAGNOSTICS, ETATS OU CONSTATS

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur venaient à entrer en application, le **Promettant** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **Bénéficiaire** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

20 DIAGNOSTICS AVANT DEMOLITION

Est demeuré joint et annexé aux présentes la copie du dossier de diagnostic amiante avant démolition portant sur le Centre Social Culturel établi par la société (...) en date du (...).

21 CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le **Bénéficiaire** seront tenus d'exécuter, savoir :

21.1 PROPRIETE – JOUISSANCE

21.1.1 Transfert de Propriété

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la constatation de la vente en la forme authentique qui constatera le paiement du prix, même si l'échange de consentements nécessaire à la formation de la convention est antérieur. Ils en supporteront les risques à compter du même jour.

21.1.2 Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle du BIEN.

Le **Promettant** s'engage à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location, toute occupation, au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, et notamment il ne devra pas y avoir d'occupant quelconque, de meubles, matériels, machines, ni objet quelconque, ni véhicules, ceci constituant une condition essentielle et déterminante de l'engagement du **Bénéficiaire**.

A ce sujet, le **Promettant** déclare et garantit que le BIEN, savoir :

- est actuellement libre de toute location.
- n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Le **Promettant** s'interdit de donner le **BIEN** à bail ou de consentir des droits de quelque nature qu'ils soient sur le **BIEN**, objet des présentes, pendant la durée de la promesse de vente.

21.2 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

21.2.1 Garantie d'éviction

Le **Promettant** sera tenu vis à vis du Bénéficiaire de la garantie en cas d'éviction, en ce qu'elle porte sur le droit de propriété, en tout ou partie organisée par les articles 1626 et suivants du Code Civil.

21.2.2 Etat de l'immeuble

Le **Bénéficiaire**, agissant en qualité de professionnel de l'immobilier, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du **Promettant**, notamment pour raison :

- des vices, apparents ou cachés ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Ensemble Immobilier (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux actifs, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite, sous réserve de ce qui est convenu aux termes des présentes entre les Parties notamment ce qui est convenu au titre du cahier des charges de remise du terrain ci-dessus visé et annexé ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de tout réseau inactif, collecteurs d'eau usée ou pluviale, empiètement, mitoyenneté ;
- de la présence de déchets quelconques sur le **Bien**, (étant précisé que le **Bien** est vendu libre de tout meuble et objet mobilier)
- soit pour erreur ou d'omission dans la désignation ou la consistance ou contenance du **Bien** ou de son assiette foncière ;
- soit même de la surface du **Bien** et/ou du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte, du **Bénéficiaire**, sans aucun recours contre le **Promettant** à ce sujet

21.2.3 Situation hypothécaire

Le **Promettant** réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

21.2.4 Vices cachés

Le **Promettant** ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le **Promettant** a déjà connaissance.

Le **Promettant** déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur le BIEN vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage dans les dix dernières années.

21.2.5 Servitudes

Le **Bénéficiaire** profitera des servitudes actives et supporteront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant le BIEN, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre le **Promettant**.

A cet égard, le **Promettant** réitère les déclarations qu'il a faites, en tête des présentes ; toutefois, si des servitudes non déclarées ou des empiètements de propriété résultant de tout ouvrage de l'homme se révélaient après la signature de l'acte de vente empêchant ou rendant plus onéreuse la réalisation des constructions projetées, le **Promettant** s'engage dès à présent, et sans réserve d'aucune sorte, à en supporter les conséquences, notamment financières.

21.2.6 Impôts et Taxes

Le **Bénéficiaire** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les BIENS objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière et la taxe d'enlèvement d'ordure ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire**, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les **Parties** conviennent que le **Bénéficiaire** remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au **Promettant**, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au **Promettant**, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

21.2.7 Assurances

Le **Bénéficiaire** fera leur affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, les polices en cours souscrites par le **Promettant** n'étant pas transférées à son profit.

A ce sujet, il est expressément convenu que le **Promettant** résiliera lui-même les assurances qu'il a souscrites.

21.2.8 Frais

Le **Bénéficiaire** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

22 CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATION D'ACCES

Dans le cadre de la préparation de leur projet, le **Bénéficiaire** est dès à présent autorisés par le **Promettant** :

- à pénétrer et laisser pénétrer tout homme de l'art (architecte, géomètre, métreur...) sur le terrain pour y faire procéder, à ses frais, tout mesurage, études de sol, sondages y compris destructifs (sous réserve de remise en l'état de façon à permettre la continuité de l'exploitation des bâtiments du **Promettant**, conformément à leur destination) et autres, et tout particulièrement les études ci-après visées au paragraphe « Conditions suspensives », à charge pour eux de remettre les lieux en l'état, si le **Promettant** l'exige, sous réserve d'avoir prévenu le **Promettant** par courriel à l'adresse électronique suivante : (...) au moins cinq (5) jours à l'avance.

- à effectuer ou faire effectuer, aux lieu et place du **Promettant** toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer notamment toute demande de certificat d'urbanisme, permis de construire, permis de démolir, le tout aux frais exclusifs du **Bénéficiaire**.

Aux fins ci-dessus, le **Promettant** s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

- à implanter les panneaux d'affichage des permis (permis de démolir, permis de construire, permis modificatifs...), ainsi qu'à implanter un ou plusieurs panneaux annonçant l'opération de construction envisagée par lui et/ou une bulle de vente pour les besoins de sa commercialisation et un bureau de vente.

23 CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est soumise à l'accomplissement des conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de l'accomplissement des conditions suspensives, les obligations contractées produisent leurs effets.

De convention expresse, les **Parties** s'accordent pour déroger :

- o aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui prévoit qu'une partie est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt tant que celles-ci ne sont pas accomplies. Par suite, les **Parties** conviennent que la partie à qui une condition suspensive profite pourra y renoncer même après sa défaillance.
- o aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil qui prévoit qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé.

Par conséquent, la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par celle(s) des Parties bénéficiant de la condition dans les conditions ci-dessous.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé à l'autre Partie dans les quinze (15) Jours hors mois d'août suivant l'expiration du délai prévu pour sa réalisation sauf stipulation contraire résultant des Présentes.

Dans le cas où le **Bénéficiaire** négligerait de faire connaître au **Promettant**, dans le délai fixé, sa volonté d'exercer ou de renoncer à l'une ou l'autre des Conditions Suspensives stipulées à son bénéfice exclusif, le **Promettant** pourra le mettre en demeure, par courrier recommandé avec avis de réception ou par exploit d'huissier, de prendre position dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés hors mois d'août.

À défaut pour le **Bénéficiaire** de faire connaître sa position dans le délai ci-dessus fixé et après la mise en demeure ci-dessus restée infructueuse, il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la Condition Suspensive.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des Présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Les **Parties** conviennent que les conditions suspensives devront être réalisées **au plus tard le** [REDACTED] sauf délai plus court ou prorogation ci-après convenu.

En tout état de cause, la signature de l'Acte de Vente vaudra renonciation par son bénéficiaire à la Condition Suspensive non réalisée.

Les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

23.1 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE ET DU PROMETTANT AUXQUELLES ILS NE PEUVENT RENONCER

23.1.1 Droit de préemption

Le BIEN ne doit pas faire l'objet d'un droit de préemption de tout organisme bénéficiant légalement de ce droit ou de tout occupant, locataire ou ancien locataire. Le **Promettant** s'oblige à faire toute diligence pour la purge de ces droits, et donne tous pouvoirs au notaire soussigné ou tout clerc de son Etude, à l'effet d'établir et signer toutes déclarations d'intention d'aliéner qui s'avèreraient devoir être établies en suite de la Promesse, pour le compte du **Promettant**.

La saisine, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) Jours Calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

23.1.2 Désaffectation des parcelles P numéros 90 et 166

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de la désaffectation du Bien, en application, conformément à l'article L.3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les Parties conviennent que la réalisation de cette condition suspensive, à savoir le constat de la désaffectation du Bien du domaine public, résultera d'un procès-verbal de constat établi par Commissaire de justice, confirmant la désaffectation du Bien.

Le Promettant s'engage à procéder à la pose de barrières autour de son Bien afin de permettre la désaffectation du Bien au plus tard quinze (15) Jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

Afin de permettre au **PROMETTANT** de lancer les démarches à réaliser pour procéder à la désaffectation, le **BENEFICIAIRE** confirmera au **PROMETTANT** UN (1) MOIS avant la date fixée pour la réalisation des présentes visée au paragraphe « DELAI », le maintien de ladite date.

Une fois la désaffectation ainsi opérée, le **PROMETTANT** s'engage expressément à maintenir les Biens désaffectés dans son domaine privé et à ne rien faire qui puisse entraîner son classement d'office dans son domaine public.

La désaffectation du Bien devant intervenir avant la vente, les **Parties** déclarent qu'il ne sera pas nécessaire de prévoir dans l'acte de vente la condition résolutoire prévue par l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Conformément à l'article L.3112-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, il est expressément stipulé, savoir :

- Que l'engagement du **PROMETTANT** reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la présente Promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du Bien dans le domaine public.
- Qu'en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, celle-ci ne donnera lieu à aucune indemnisation du **BENEFICIAIRE**.

23.2 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE QUI POURRA TOUJOURS Y RENONCER

La Promesse est conclue sous les conditions suivantes :

23.2.1 Droit de propriété et libre disposition du BIEN

-Que le **Promettant** justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière, de sa pleine capacité de disposer, de la libre disposition du BIEN dont s'agit, et d'une situation hypothécaire, par la production d'un état hypothécaire trentenaire certifié de moins de deux mois, ne révélant pas d'inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, dont les montants, en principal et accessoires, excéderaient le prix de vente et d'un accord de mainlevée entière et définitive avec ou sans paiement émanant des créanciers inscrits.

Il remettra les titres de propriété antérieurs nécessaires à la vérification de l'origine de propriété trentenaire.

23.2.2 Sur la capacité

- Que le **Promettant** justifie de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

23.2.3 Servitudes

Que les titres de propriété antérieurs, les états hypothécaires et le relevé des formalités antérieures au 1^{er} janvier 1956, qui seront délivrés par le service de la publicité foncière, ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du **Bénéficiaire** de la présente promesse, d'empêcher la réalisation du projet de construction ou encore, de le rendre plus onéreux.

24 ABSENCE DE FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Le **Bénéficiaire** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse de vente.

25 DELAI DE REALISATION

25.1 DELAI

La présente promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera à la première des deux dates entre l'expiration du délai de quinze (15) jours (hors mois d'août) de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard le à 16 heures au plus tard.

Toutefois si QUINZE (15) jours calendaires avant la date prévue pour la réalisation, le notaire rédacteur de l'acte de vente n'était pas en possession de toutes les pièces nécessaires à la rédaction de celui-ci, la réalisation serait reportée jusqu'à un délai maximum de QUINZE (15) jours calendaires après la délivrance de la dernière de ces pièces sans que cela puisse excéder TRENTE (30) jours calendaires, sauf le cas de la prorogation mentionnée à l'article condition suspensive concernant l'obtention du permis de construire.

En outre, si la date de réalisation (éventuellement prorogée conformément aux dispositions prévues au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES » ci-dessus) ne pouvait être respectée, les conditions suspensives n'étant pas réalisées ou l'une d'elle ayant défailli, les parties s'obligent à se rapprocher afin de convenir des suites à donner aux présentes. La prorogation, le cas échéant, pourra intervenir par simple échange de correspondances. En cas de carence du **Promettant** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

25.2 MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour une durée qui expirera au plus tard à la date indiquée ci-dessus.

Cet acte, reprenant les conditions de la promesse sera reçu par l'Office notarial dénommée en tête des Présentes.

La réalisation ne pourra être effectuée que par la signature de l'acte authentique de ventes, reçu par les Notaires soussigné et participant, et le versement concomitant du prix et des frais à la caisse du notaire rédacteur dudit acte, par virement bancaire,

la simple manifestation, même écrite, par le **Bénéficiaire** du désir de réaliser la présente promesse, étant sans effet.

Passé cette date, sans que l'acte authentique de vente ait été régularisé comme convenu ci-dessus, alors que toutes les conditions suspensives et essentielles et déterminantes seraient réalisées, il appartiendra à la partie la plus diligente de faire sommation à l'autre par acte extrajudiciaire d'avoir à se présenter chez le notaire rédacteur de l'acte, pour tel jour et à telle heure, le délai de comparution ne pouvant être inférieur à CINQ (5) jours francs, ni excéder QUINZE (15) jours francs de la date de la sommation.

Si la partie sommée ne se présente pas, il sera prononcé défaut contre elle par ledit notaire dans un procès-verbal notifié au défaillant, le tout pouvant être publié au bureau des hypothèques, selon la volonté du poursuivant et aux frais de ce dernier.

Si le défaut est prononcé contre le **Promettant**, comme au cas où, ayant déféré à la sommation, le **Promettant** refuserait de signer l'acte authentique de vente, le **Bénéficiaire** pourra

- soit faire constater dans le procès-verbal sa volonté d'acquérir en versant en outre au notaire rédacteur les frais de la vente, et la partie du prix payable de leurs deniers personnels et en remettant, s'il y a lieu, l'accord définitif du ou des organismes prêteurs du surplus du prix
- Soit faire constater dans le procès-verbal la caducité de la Promesse.

Dans les deux hypothèses, le Bénéficiaire pourra réclamer le paiement de la Pénalité. La somme ainsi déposée par le **Bénéficiaire** sera affectée en nantissement au profit du **Promettant**, ce qu'il accepte dès à présent, afin de garantir le paiement du prix et des frais ; le(s) caissier des notaires du **BENEFICIAIRE** sera tiers détenteur de cette somme dans les termes de l'article 1956 du Code Civil.

Il appartiendra au **Bénéficiaire** de se pourvoir ensuite devant la juridiction compétente, sans préjudice de la faculté de demander des dommages et intérêts.

Si le défaut est prononcé contre le **Bénéficiaire**, comme au cas où le **Bénéficiaire**, ayant déféré à la sommation, n'acquitterait pas chacun alors, par virement bancaire au profit du notaire, la totalité du prix et les frais de la vente, et ne signerait pas l'acte d'acquisition, le **Promettant** pourra :

- soit faire constater dans le procès-verbal sa volonté de vendre et exiger l'acquisition par le Bénéficiaire,
- Soit faire constater dans le procès-verbal la caducité de la Promesse et reprendre sa liberté de disposer du **Bien**.

Dans les deux hypothèses, le **Promettant** pourra réclamer le paiement de la Pénalité.

26 DECLARATIONS FISCALES

26.1 IMPOT SUR LA MUTATION - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **Promettant** déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agir en tant que tel.

Les parties déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la vente entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total

exprimé conformément à l'article 266-2 du Code général des impôts, l'objet de la vente étant différent de celui lors de son acquisition.

A cet égard, le **Promettant**, redevable habituel, déclare que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts de DGE (Direction des Grandes Entreprises) 8 rue Courtois 93505 PANTIN CEDEX où elle est identifiée sous le numéro 582 142 816.

26.2 IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **PROMETTANT** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé

26.3 DROIT D'ENREGISTREMENT

Le **Bénéficiaire** déclare revendiquer l'application des dispositions de l'article 1042 du code général des impôts compte tenu de sa qualité et de la concession d'aménagement.

26.4 TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (ARTICLES 1529 ET 1605 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Le **Promettant** précise que la parcelle supporte une construction au sens fiscal édifiée depuis plus de quinze (15) ans.

27 DISPOSITIONS DIVERSES

27.1 OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, les **BIENS** demeureront sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

27.2 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable Renchérir significativement les coûts de démolition, dépollution, construction soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par eux le cas échéant,
- soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

27.3 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du **Promettant**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

27.4 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution volontaire du **Bénéficiaire** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

27.5 FRAIS

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR)
Ils autorisent d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Ainsi que le versement des honoraires du notaire soussigné pour la rédaction des présentes s'élevant à la somme hors taxe de MILLE EUROS HORS TAXES (1.000,00 EUR. HT).

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées sera supporté par le **Bénéficiaire**.

27.6 ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Les présentes peuvent être publiées au service de la publicité foncière compétent.
Toutefois, le **Bénéficiaire**, bien qu'avertis de l'intérêt de cette publication, requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part résultant d'une lettre recommandée adressée audit notaire par laquelle ils manifesteraient son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais correspondante.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

27.7 LUTTE CONTRE LE BLANCHISSEMENT DES CAPITAUX – ORIGINE DES FONDS

Le **Bénéficiaire** déclare effectuer le paiement des sommes nécessaires aux présentes au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, le **Bénéficiaire** déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1^{er} alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1^{er} alinéa).

27.8 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le **Promettant** en l'Hôtel de ville.
- Le **Bénéficiaire** en son siège social.

Chacune des parties pourra modifier le domicile par lui élu, à condition de notifier cette modification par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie ainsi qu'au notaire représentant la partie à qui la signification sera faite.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné. Tout nouveau domicile devra obligatoirement être fixé en France métropolitaine, à défaut, le changement de domicile sera inopposable à l'autre partie.

27.9 COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et participant, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

27.10 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

27.11 POUVOIRS

Les **Parties** confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

27.12 MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

-La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

-Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

27.13 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des **Parties** dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

27.14 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_11-DE



DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_12

Information au Conseil Municipal sur le
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Locale (CRACL) relatif à la Zone
d'Aménagement Concertée (ZAC) Moulin
Blanchard au titre de l'année 2025

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_12

Aménagement urbain

ZAC Moulin Blanchard - CRACL 2025

Objet : Information au Conseil Municipal sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) relatif à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Moulin Blanchard au titre de l'année 2025

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la délibération n° 2017/12/08/04 du Conseil de la MGP du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 300-5 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2004 créant la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Moulin Blanchard ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2004 confiant par convention à la SEMABA l'aménagement de la ZAC du Moulin Blanchard ;

Vu la convention publique d'aménagement signée le 12 juillet 2004 entre la Commune et la SEMABA pour une durée de 8 ans, ayant pour objectif de mettre en œuvre sur le secteur « Blanchard », la réalisation de logements collectifs sociaux, locatifs et en accession, la création d'un équipement pour la petite enfance, et le réaménagement de la rue Ledru Rollin ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 6 mars 2006 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Moulin Blanchard ;

Vu l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement, signé le 4 juillet 2012 entre la Commune et la SEMABA, prorogeant la durée de la concession de 5 ans ;

Vu l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement, signé le 19 avril 2017 entre la Commune et la SEMABA, prorogeant la durée de la concession de 4 ans, soit jusqu'en 2021 ;

Vu la délibération du bureau de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris en date du 7 novembre 2019, approuvant le changement de concessionnaire et l'avenant de transfert du traité de concession d'aménagement de la SEMABA à la Société d'aménagement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;

Vu l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement approuvé en bureau de territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris par la délibération du 30 juin 2020 et signé le 6 mars 2020 entre l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, la SEMABA, la SADEV 94 et la Commune ;

Vu l'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement approuvé en Bureau de territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris par délibération du 8 juillet 2021, prorogeant la durée de la concession de 2 ans et actualisant la participation de la commune de Bagneux à l'opération d'aménagement à hauteur de 1 276 000€ ;

Vu l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement approuvé en Bureau de territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris par délibération du 25 mai 2023 et signé le 14 juin 2023 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, jusqu'au 12 juillet 2025 ;

Vu l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement approuvé en Bureau de territoire

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D
de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris par d
et par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2025 prorogeant la concession de 18
mois, soit jusqu'au 15 janvier 2027 et actualisant la participation d'équilibre de la ville à 2 776
000€ ;

Vu le compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) actualisé au 31
décembre 2025 présenté par SADEV 94 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article
L.1523-3 du CGCT, le concédant doit fournir chaque année un compte rendu financier de
l'année écoulée qui comporte notamment en annexe les documents suivants :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître
l'état des réalisations en recettes et en dépenses et l'estimation des recettes et
dépendes restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des
recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée
de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de
l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les
prévisions de l'année à venir.

Considérant que le CRACL 2025 présente un bilan à terminaison équilibré en
dépendes/recettes à 22,8 M€ HT soit une augmentation de 251 919 € par rapport au CRACL
2024 ;

Considérant que le bilan prévisionnel fait apparaître au 31 décembre 2025 une participation
financière de la Commune fixée à 2 776 000€ soit un montant inchangé par rapport au
CRACL 2024 ,

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte du compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) pour
l'exercice 2025, présenté par la Société d'aménagement et de développement des villes et
du département du Val-de-Marne (SADEV 94) concernant la zone d'aménagement concerté
(ZAC) du Moulin Blanchard.

Article 2 : donne un avis favorable en vue de son approbation par le bureau de Territoire de
l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les
personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification
ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D
administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à C
intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée «
télérécours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à
l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, et publiée en ligne sur le site
Internet de la Commune.

*Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres
présents ayant signé.*

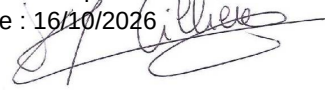
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





ZAC DU MOULIN BLANCHARD A BAGNEUX

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT Commune de Bagneux – EPT Vallée Sud Grand Paris

Réalisations 2025 – Objectifs 2026

PREAMBULE

I. OBJET DU CRAC

Le présent Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) a pour objet de faire un point de l'état d'avancement de l'opération d'aménagement de la ZAC du Moulin Blanchard à Bagneux dont la Sadev 94 est l'aménageur désigné par la Ville de Bagneux et Vallée Sud - Grand Paris.

Ce compte rendu rappelle :

- le cadre juridique de l'opération d'aménagement, le programme,
- l'ensemble des réalisations au 31 décembre 2025,
- les réalisations antérieures et celles programmées pour l'exercice 2026,
- la situation financière,
- les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité.

Il précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme. A cet effet, l'aménageur doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

II. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE LA ZAC

La ZAC du Moulin Blanchard est située à l'ouest de la commune de Bagneux, à proximité du centre-ville, dans un périmètre compris entre la rue Blanchard, la rue du Moulin Blanchard, la rue de Fontenay, la rue Ledru-Rollin et l'avenue Jean-Baptiste Fortin.

Le secteur était historiquement constitué de friches et de bâtiments vétustes.

III. OBJECTIFS DE LA ZAC

Les objectifs poursuivis pour le projet d'aménagement du secteur sont :

- La mise en valeur du site, avec un projet d'urbanisme contribuant à la poursuite de la revitalisation du centre-ville, avec la réalisation d'espaces publics de qualité et le réaménagement de voiries ;
- La réalisation de logements diversifiés, locatifs et en accession, collectifs et individuels afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants ;
- La réalisation d'un équipement pour la petite enfance (crèche collective) afin de mieux répondre aux besoins d'équipements de proximité.

IV. PROGRAMME DE LA ZAC

Le programme de la ZAC est issu du dossier de réalisation validé en 2006.

Tableau des superficies			
Opération		Terrain	SHON / SDP autorisée
		m ²	m ²
Logements	A (Dampierre 1 et Dampierre 2)	2 460	4 500
	B (Dampierre 3)	1 400	2 300
	C	1 120	2 800
	D1	1 830	4 600
	D2	1 920	3 200
	E	2 360	3 800
	F	1 710	3 400
	G	780	800
	Opération Fontenay/Allende	1358	5500
	Total collectifs	14 938	30 900
	Maisons de ville	3 081	1 700
	Total logements	18 019	32 600
Activité		410	300
Equipement	Crèche	1 120	800
Total général		19 549	33 700
Espaces verts		9 210	

Les lots Dampierre 1, Dampierre 2 et Dampierre 3 sont issus des anciens lots A et B du programme de réalisation qui ont été recomposés pour laisser place à 3 programmes d'accèsion à la propriété.

Le programme « Maisons de ville » consiste en la construction de 15 maisons de ville individuelles groupées en accession à la propriété. L'opération, initialement prévue pour être réalisée par la SEMABA, a été cédée à la société COOPIMMO.

Depuis 2016, une opération immobilière sur un foncier en partie privé (non compris dans le programme initial de la ZAC du dossier de réalisation) est en cours de réflexion. Cette opération prévoyait de développer pour environ 5500 m² de SDP sur du foncier en partie privé. Ce projet, jugé trop dense et qui ne tenait pas compte du patrimoine du centre ancien a été abandonné. Il s'est révélé impossible techniquement de réhabiliter les bâtiments présents sur site, et le projet finalement retenu en 2023 prévoit la réalisation d'un projet qui reprend la forme urbaine des éléments de patrimoine identifiés sur site, développant 3990 m² de SDP maximum sur l'ilot.

V. ETAT DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES DE LA ZAC

La ZAC a été créée le 26 juin 2004, et une convention publique d'aménagement a été conclue entre la Ville et la SEMABA le 12 juillet 2004 pour une durée de 8 ans.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 28 février 2006.

Un 1^{er} avenant à la convention publique d'aménagement a été signé le 4 juillet 2012 par la Ville et la SEMABA prorogeant sa durée de 5 ans.

Un 2^e avenant à la convention publique d'aménagement a été signé à la suite d'une délibération du conseil municipal du 28 mars 2017 pour une prorogation de 4 années supplémentaires, soit jusqu'en 2021.

Le 3 novembre 2016, un mandat de gestion opérationnelle a été conclu entre la SEMABA et SADEV 94 pour assurer le suivi opérationnel de la ZAC pour 1 année prorogeable, soit jusqu'au 2 novembre 2018. Ce mandat a été prorogé jusqu'à mai 2019. Cette prestation est supportée sur les fonds propres de la SEMABA, sans impact sur le bilan de la ZAC.

Dans le cadre de la loi NOTRe, depuis le 1^{er} janvier 2018 la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement de son territoire. Les opérations d'aménagement existantes et ne répondant pas aux critères de l'intérêt métropolitain sont depuis cette date transférées aux établissements publics territoriaux (EPT). C'est le cas pour la ZAC du Moulin Blanchard, transférée à Vallée Sud – Grand Paris.

Le 6 mars 2020, un 3^e avenant à la convention publique d'aménagement a :

- Formalisé le transfert de l'autorité compétente à Vallée Sud – Grand Paris
- Transféré l'opération d'aménagement de la SEMABA à Sadev 94
- Intégré une subvention de la Ville de Bagneux de 1 058 000 € au bilan de l'opération d'aménagement.

Le 6 mars 2020, un acte de cession des immeubles inclus dans le périmètre de la ZAC du Moulin Blanchard a été signé entre la SEMABA et Sadev 94, transférant la propriété des biens de la ZAC à Sadev 94.

La Convention publique d'aménagement devait arriver à échéance le 15 juillet 2021. Elle a nécessité un avenant n°4 pour sa prorogation afin de finaliser l'intervention opérationnelle prévue au programme de la ZAC et arbitrer des évolutions du bilan.

Le CRAC 2021 fait apparaître un déficit d'opération augmenté par rapport au CRAC 2020, que la participation de la Ville de Bagneux vient compenser. En effet, la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération a été actualisée, passant de 1.058.000 €HT à 1.276.000 €HT.

L'avenant approuvé par délibération de l'EPT Vallée Sud Grand Paris le 12 juillet 2021 a prorogé la durée de la convention publique d'aménagement de 2 ans soit jusqu'au 15 juillet 2023.

Un avenant 5 est approuvé le 25 mai 2023 par délibération de l'EPT Vallée Sud Grand Paris qui proroge la durée de la convention publique d'aménagement de 2 années supplémentaires soit jusqu'au 15 juillet 2025.

Un avenant 6 est approuvé le 11 juin 2025 par délibération de l'EPT Vallée Sud Grand Paris qui proroge la durée de la convention publique d'aménagement de 18 mois (janvier 2027), intègre l'opération au pool de trésorerie mis en place par Sadev 94 et fait évoluer la subvention de la Ville de Bagneux en lien avec le projet dédensifié finalement retenu pour la réalisation de l'ilot Fontenay Allende.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

I. AVANCEMENT OPERATIONNEL ANTERIEUR A L'ANNEE 2025

a. Logements :

La ZAC a permis à ce jour la livraison de 353 logements, répartis comme suit :

- Lot D1 : 54 logements dont 40 sociaux et 14 en accession à la propriété
- Lot D2 : 38 logements sociaux
- Lot E : 42 logements sociaux
- Lot F : 42 logements en accession à la propriété
- Lot C : 38 logements en accession à la propriété
- Lot Dampierre 1 : 39 logements en accession à la propriété
- Lot Dampierre 2 : 43 logements en accession à la propriété
- Lot Dampierre 3 : 42 logements en accession à la propriété
- Maisons de ville : 15 logements individuels

b. Crèche :

La crèche des Petits Moulins est une structure multi-accueil municipale de 60 berceaux, qui a été réalisée par la SEMABA et livrée fin 2009.

c. Aménagement voirie :

L'intégralité des travaux d'aménagements prévus au programme des équipements de la ZAC ont été réalisés :

- Aménagement de la rue Ledru-Rollin par la SEMABA.
- Aménagement du carrefour rue Ledru Rollin – avenue Jean-Baptiste Fortin par le Conseil Général des Hauts-de-Seine.
- Traitement paysager de l'entrée de ville rue de Fontenay - avenue Jean-Baptiste Fortin par la SEMABA.
- Elargissement de la rue du Moulin Blanchard par la ville de Bagneux.

II. REALISATIONS DE L'ANNEE 2025

❖ **AVANCEMENT OPERATIONNEL GLOBAL EN 2025**

En 2025, à la suite de l'obtention des permis de démolir et de construire nécessaires à la réalisation de l'ilot Fontenay Allende, les diagnostics archéologiques sont réalisés par le promoteur tandis que l'aménageur désigne une entreprise pour la déconstruction soignée de l'ilot. Pierre Etoile lance ses travaux d'injection de l'ilot en fin d'année, à la suite des démolitions.

❖ **ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2025**

Les terrains nécessaires à la réalisation de l'ilot Fontenay Allende sont cédés à Pierre Etoile le 10 octobre 2025.

❖ **DEPENSES 2025**

1. Honoraires techniques

Les honoraires techniques comprennent le coût de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, les prestataires divers tels que géomètres, SPS, OPC, bureaux de sondages techniques, bureaux de contrôle...

Il comprend essentiellement les dépenses de MOE démolition, mais aussi les dépenses non provisionnées (+7 041 €) dans le dernier CRACL avec la mission du CSPS et le complément de diagnostics amiante à réaliser en lien avec le désamiantage et les démolitions.

➔ **Dépenses totales en honoraires techniques en 2025 : 15 116,00 €HT.**

2. Maîtrise des sols (Acquisitions)

La Maîtrise des sols comprend les acquisitions foncières et frais de notaires afférents à ces transactions.

Il s'agit en 2025 des frais de notaires en lien avec l'acquisition du lot 1 de la parcelle AC43 (Désir), acquis fin 2023.

➔ **Dépenses totales en maîtrise des sols en 2025 : 10 113,73 €HT.**

3. Démolitions

Les démolitions comprennent toutes les dépenses effectuées en vue de la mise en état des sols (constats divers, travaux...).

Il s'agit en 2025 des dépenses engagées pour la démolition des terrains de l'ilot Fontenay Allende.

➔ **Dépenses totales en démolitions en 2025 : 121 323,29€ HT**

4. Mise en état des sols

➔ **Aucune dépense au titre de l'exercice 2025.**

5. Voirie et réseaux divers

➔ **Aucune dépense au titre de l'exercice 2025.**

6. Construction crèche

➔ **Aucune dépense au titre de l'exercice 2025.**

7. Frais de gestion

Ce poste correspond à la rémunération de l'aménageur selon l'avancement opérationnel de la ZAC lié au suivi administratif (production des CRACL, échange et animation avec les parties prenantes...).

Le poste augmente fortement au bilan étant donné le montage opérationnel finalement retenu au moment de la cession du foncier, à savoir la réalisation de la démolition par Sadev 94, l'augmentation de l'estimation du coût de cession du lot G en parallèle de la cession du lot Pierre Etoile, ainsi que la prorogation du TCA de 18 mois dans l'avenant 6.

Le calcul des frais de gestion a été décomposé en :

- 6 969,66 € de frais liés à la rémunération prévue au TCA pour le suivi technique des travaux de la ZAC,
- 200 502,42 € de frais liés à la rémunération prévue au TCA pour la commercialisation,
- 55 000 € de frais de gestion annuels liés au pilotage administratif de la ZAC

➔ **Dépenses totales Frais de gestion en 2024 : 262 472,08 € HT.**

8. Frais annexes

Ce poste comprend en particulier les frais de notaires, de conseil, taxes diverses, ainsi que des frais divers qui ne rentrent pas dans les autres postes.

L'augmentation du poste tient essentiellement à l'augmentation des impôts payés et l'intégration d'une dépense de communication non provisionnée en 2025.

L'acquisition du patrimoine de la Semaba par Sadev 94 dans le cadre du transfert de l'opération a généré des taxes supportées par le bilan de ZAC.

- ✓ Dépenses impôts en 2025 : 10 189,00 € ;
- ✓ Dépenses eau en 2025 : 65,75 € HT

La sécurisation mise en place depuis 2019 sur les biens acquis par l'aménageur et aujourd'hui vides à l'angle Fontenay/Allende continue d'être en vigueur.

- ✓ Dépenses sécurisation en 2025 (dont dépense exceptionnelle travaux de sécurisation divers) : 21.066,74 € HT
- ✓ Dépense communication : 4 174,5 € HT

➔ **Dépenses totales Frais annexes en 2025 : 26 221,83 € HT.**

9. Frais financiers

Ce poste comprend en particulier les frais financiers générés par le transfert de l'opération et du bilan associé.

Ce poste comprend :

- les frais financiers repris lors du transfert de l'opération qui composent la majorité du poste,
- les intérêts générés par l'utilisation de lignes corporate affectées pour financer la trésorerie de l'opération,
- les intérêts générés par le pool de trésorerie de Sadev 94 à partir de 2025.

Ce poste augmente en lien avec la prorogation de l'opération et son intégration au pool de trésorerie de Sadev 94.

POOL DE TRÉSORERIE

Par avenant n° 6 au traité de concession signé le 02/07/2025, l'opération a été intégrée au pool de trésorerie lui permettant, selon sa position quotidienne de trésorerie constatée réellement au cours de chaque exercice :

- En cas de déficit de trésorerie, de bénéficier d'un apport en trésorerie issu des fonds propres de Sadev 94 ou de la trésorerie positive des autres opérations du portefeuille de Sadev 94, moyennant l'application d'intérêts débiteurs,
- En cas de d'excédent de trésorerie, de contribuer au pool de trésorerie, moyennant l'application d'intérêts créditeurs.

Les intérêts débiteurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen des financements court terme contractés dans l'année par Sadev 94 auprès des établissements financiers. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 3,084 %.**

Les intérêts créditeurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen de placement pratiqué dans l'année par les établissements financiers mettant à disposition de Sadev 94 un compte de placement d'excédent de trésorerie. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 2,076 %.**

Au cours de l'exercice 2025, la trésorerie réelle de l'opération ZAC Ecoquartier Victor Hugo a été :

- En déficit de trésorerie du 12/08/2025 au 31/12/2025, entraînant l'application d'intérêts débiteurs d'un montant de – 25 073,32€,
- En excédent de trésorerie du 01/01/2025 au 11/08/2025, entraînant l'application d'intérêts créditeurs d'un montant de + 6 313,52€,
- **Au global de l'année 2025, la situation de trésorerie réelle de l'opération a généré l'imputation de frais financiers à hauteur de 18 759,8€.**

➔ **Dépenses totales Frais financiers en 2025 : 160 549,60 €HT.**

Le montant total des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 595 796,53 €HT et à 22.609.113,31 €HT de dépenses cumulées depuis le début de l'opération.

❖ RECETTES 2025

1. Cession accession libre

Il s'agit de la cession des terrains d'assiette de l'Ilot Fontenay Allende (2.505.412 €) et des terrains du lot G à l'EPFIF dans le cadre de leur intégration au projet de l'APIM (836 295,05 €).

Pour mémoire, le développement du lot G reste en cours de réflexion dans le cadre de l'appel à projet Inventons la Métropole. Le foncier est rétrocédé à l'EPFIF qui porte pour le compte de la Ville les acquisitions nécessaires dans le cadre du projet IMGP Le Temps sur mesure.

➔ Recettes au titre de l'exercice 2025 : **3.341.707,05 €**

2. Cession logements sociaux

➔ Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

3. Cession tertiaire

➔ Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

4. Participation Ville

Ce poste correspond à la participation d'équilibre délibérée par la Ville en vue de l'achèvement de la convention, initialement prévu en 2023.

➔ Recette au titre de l'exercice 2025 : **1 300 000 €**

5. Produits de gestion

➔ Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

Le montant total des recettes perçues au titre de l'exercice 2025 s'élève à **4 641 707,05 €HT** et à **22.060.708,11 €HT** de recettes cumulées depuis le début de l'opération.

❖ RESULTAT PREVISIONNEL BILAN OPERATION EN 2025

Le résultat prévisionnel au 31 décembre 2025 s'élèverait à **- 2 954 248,66 €HT** sans les subventions à l'équilibre prévues par la Ville (2 776 000 €) et l'augmentation des compléments de prix attendus sur l'ilot Fontenay Allende (+178 248,66 €). Il est à noter qu'un aléas fort pèse sur la capacité de réaliser le prévisionnel des compléments de prix inscrit dans le CRACL 2025, et qu'il sera nécessaire de rediscuter au moment de la présentation du quitus de l'opération le montant définitif des participations Ville à prévoir.

III. PERSPECTIVES 2026 ET 2027

❖ 2026 ET 2027 - FIN DE LA CONCESSION ET AMORCE DE LA CLOTURE FINANCIERE ET DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC :

Calendrier prévisionnel de clôture de la ZAC Moulin Blanchard																												
	2026						2027												2028									
	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	jan	fév	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	jan	fév	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept
Phase A — Pré-liquidation																												
Finalisation des rétrocessions foncières																												
Délégation acte foncier de rétrocession																												
Apurement des marchés & levée des cautions																												
Approbation bilan financier provisoire (CRACL pré-clôture)																												
Fin de la concession / Délégation et Signature Protocole de Liquidation																												
Phase B — Liquidation post-TCA / Clôture financière																												
Commercialisation et encaissement du complément de prix sur la vente Pierre Etoile																												
Livraison dernier lot																												
Quitus																												
Clôture comptable & TVA définitive																												
Approbation bilan définitif par la collectivité																												
Phase C — Suppression de la ZAC																												
Réunion des 9 documents réglementaires																												
Délégation de suppression + adaptation PLU																												
ZAC supprimée																												

- **Suivi des compléments de prix après la cession en accession libre pour le projet angle Fontenay/Allende**

La vente du terrain a été réalisée entre Sadev 94 et le promoteur Pierre Etoile fin 2025. Le prix de cession a été baissé dès 2024 pour tenir compte de l'évolution du contexte immobilier. En contrepartie, Sadev 94 et le promoteur se sont mis d'accord pour permettre la perception de la différence de coût entre le prix estimé pour les injections et le coût constaté (34 K € confirmé début 2026), ainsi que l'application de compléments de prix en fonction du déroulé de la commercialisation de l'ilot (démarrée en avril 2026, en parallèle de la vente en bloc à INLI de la moitié du programme, pour garantir la sortie de l'opération). Les prévisions de compléments de prix restent à stabiliser.

- **Rétrocession du foncier acquis lors du transfert SEMABA / Sadev 94**

Outre les parcelles de l'ilot Fontenay/ Allende et du lot G, le transfert de la convention d'aménagement a entraîné le rachat par Sadev 94 de tous les fonciers délaissés et biens de retour de la ZAC. Sadev 94 engage la préparation des opérations de rétrocession du foncier en vue de la clôture de la convention en 2026.

- **Suppression de la ZAC :**

L'aménageur prépare un dossier support de la délibération à prendre en vue de la suppression de la ZAC et l'adaptation à prévoir au PLU avant la fin de la concession. La suppression de la ZAC ne présente pas d'impact particulier concernant le projet à l'angle Fontenay/ Allende qui n'est pas un lot de la ZAC, mais une opération mixte.

- **Clôture de la convention publique d'aménagement et liquidation avec la clôture comptable définitive**

L'avenant n°6 proroge la durée de la convention jusqu'au 31 janvier 2027. Celle-ci ne peut s'effectuer qu'à la fin de la commercialisation du projet à l'angle Fontenay /Allende. Un protocole de liquidation encadrant les missions restantes pour l'établissement du quitus dans ce calendrier pourra être mis en œuvre pour encadrer le travail de l'aménageur jusqu'à ce terme.

❖ DEPENSES 2026 ET 2027

1. Honoraires techniques

Des honoraires techniques supplémentaires sont provisionnés pour anticiper des ajustements d'études en fin d'opération en accompagnement du développement de l'ilot Fontenay Allende.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 1456 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 763.016,21 €HT.

2. Maitrise des sols (Acquisitions)

L'opération prévoit une provision (environ 5,5K€) en vue des rétrocessions à réaliser dans le cadre de la clôture.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 5.554,49 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 12.610.844,87 €HT.

3. Démolitions

L'opération comprend la réalisation des démolitions du terrain Fontenay Allende, ce montant est intégré aux dépenses de l'opération d'aménagement sans remboursement par le promoteur.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 43.440,10 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 577.329,97 €HT.

4. Mise en état des sols

L'opération ne prévoit plus de dépenses sur ce poste.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 0 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 1.194.856,43 €HT.

5. Voirie et réseaux divers

L'opération ne prévoit plus de dépenses sur ce poste.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 0 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 2.278.552,04 €HT.

6. Construction crèche

L'opération ne prévoit plus de dépenses liées à crèche, livrée en 2009.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 0 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 1.182.201,42 €HT.

7. Frais de gestion

Les frais de gestion correspondent à la rémunération de l'aménageur selon l'avancement opérationnel de la ZAC.

La prorogation de la CPA implique une augmentation de ces frais complémentaire à celle déjà intégrée suite aux prorogations précédentes et à l'intégration de nouvelles missions pour l'aménageur (Acquisitions et cession foncière, travaux de démolition).

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 108.167,69 €

Estimation prévisionnelle totale : 2.656.743,22 €.

8. Frais annexes

Ce poste comprend en particulier les frais de notaires, de conseil, taxes diverses, frais de sécurisations et gardiennage, ainsi que des frais divers qui ne rentrent pas dans les autres postes.

La prorogation de la CPA impliquera une augmentation de ces frais : gardiennage du site Fontenay/Allende avant sa cession, taxes foncières, etc.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 6.888,73 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 620.749,20 €HT.

9. Frais financiers

Ce poste comprend :

- les frais financiers repris lors du transfert de l'opération qui composent la majorité du poste,
- les intérêts générés par l'utilisation de lignes corporate affectées pour financer la trésorerie de l'opération,
- les intérêts générés par le pool de trésorerie de Sadev 94 à partir de 2025.

La prorogation de la CPA implique une augmentation de ces frais.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 9.226,45 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 899.553,41 €HT.

Le montant total des dépenses réalisées s'élèverait à 174.733,46 €HT au titre des exercices 2026 et 2027 et 22.783.846,77 €HT de dépenses cumulées à la fin de l'opération.

❖ RECETTES 2026 et 2027

1. Cession accession libre (comprenant le projet Fontenay Allende)

A la suite de la cession de charges foncières (ancien projet dit « Tertiaire ») de l'opération Fontenay/Allende, il est prévu la perception de deux compléments de prix, l'un correspondant aux économies réalisées éventuellement sur les injections et l'autre correspondant à une part du chiffre d'affaire complémentaire réalisé par le promoteur en fonction du déroulement de la commercialisation.

Ces compléments de prix sont encore incertains et les premiers retours sur la commercialisation en lien avec une grille de prix partagée avec la Ville, ne garantissent pas à ce jour la perception des 512 248,66€ inscrits au bilan. Le travail à mener sur le bilan de clôture durant l'année 2026 devra intégrer les éventuelles conséquences de la non perception de cette recette en totalité et les discussions sur la prise en charge d'un éventuel déficit complémentaire.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 512 248,66 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 15 159 308,69 €HT.

2. Cession logements sociaux

L'opération ne prévoit plus de recettes sur ce poste.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 0 €HT.

Estimation totale : 4.649.000 €HT.

3. Participations des constructeurs

Ce poste est créé pour tenir compte de la participation attendue avec l'opération Fontenay/Allende en partie privée.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 10.890,00 €HT.

Estimation prévisionnelle totale : 10.890,00 €HT.

4. Participation Ville

Ce poste correspond à la participation d'équilibre délibérée par la Ville en vue de l'achèvement de la convention, initialement prévu en 2023.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 200.000,00€HT.

Estimation prévisionnelle totale : 2.776.000,00€HT.

5. Produits de gestion

Il n'est plus attendu de recette pour la parcelle AC 338 (lot G) en attendant sa cession.

Estimation prévisionnelle en 2026 et 2027 : 0 €HT.

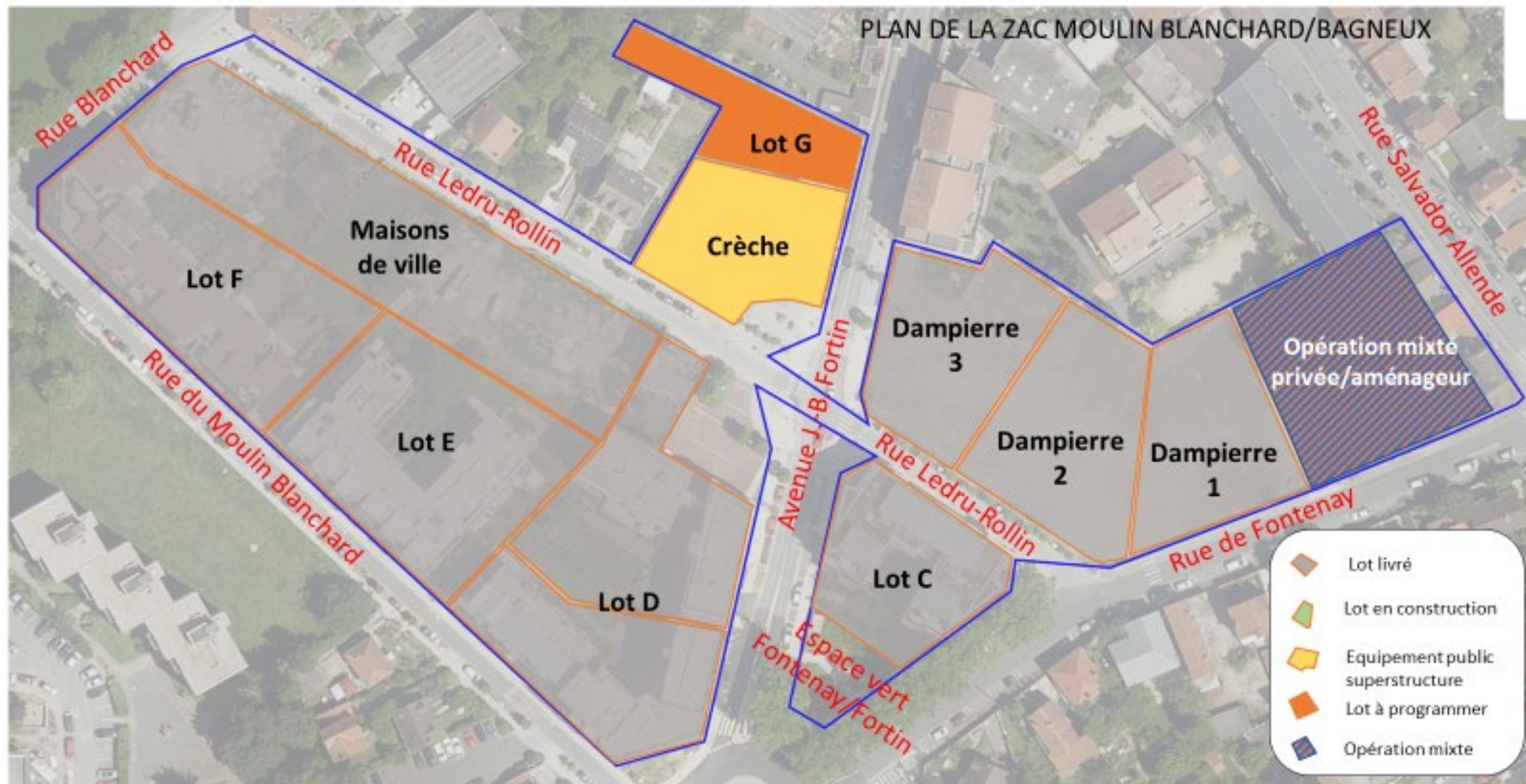
Estimation prévisionnelle totale : 188.908,08 €HT.

Le montant total des recettes perçues s'élèverait à 723 138,66 €HT au titre des exercices 2026 et 2027 et 22.605.598,11 €HT de recettes cumulées à la fin de l'opération.

❖ RESULTAT BILAN OPERATION

Le résultat prévisionnel de la ZAC est prévu à 0 €HT.

Plan du programme de réalisation de l'opération



ZAC MOULIN BLANCHARD BILAN ET PREVISIONS CRACL 2025

CRACL 2025					Réalisé en 2025		2026	2027
Poste	Intitulé	CRACL 2024	CRACL 2025	Ecart	Réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025	Réalisé cumulé	Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION				4 045 910,52	-548 405,20	118 156,54	430 248,66
	DEPENSES	22 531 928	22 783 846,77	251 918,99	595 796,53	22 609 113,31	126 733,46	48 000,00
60	Honoraires Techniques	755 975,21	763 016,21	7 041,00	15 116,00	761 560,21	1 456,00	
+ 60-100	Honoraires Techniques	753 085,21	760 126,21	7 041,00	15 116,00	758 670,21	1 456,00	
+ 10-110	Etudes Opérationnelles	2 890,00	2 890,00			2 890,00		
20	Acquisitions	12 613 431,14	12 610 844,87	-2 586,27	10 113,73	12 605 290,38	5 554,49	
+ 20-200	Maitrise des Sols	12 605 431,14	12 602 844,87	-2 586,27	9 713,73	12 602 844,87		
+ 20-202	Frais de Notaire	8 000,00	8 000,00		400,00	2 445,51	5 554,49	
40	Mise en État des Sols	4 059 733,51	4 050 738,44	-8 995,07	121 323,29	4 007 298,34	43 440,10	
+ 40-300	Démolitions	586 325,04	577 329,97	-8 995,07	121 323,29	533 889,87	43 440,10	
+ 40-310	Mise en État des Sols	1 194 856,43	1 194 856,43			1 194 856,43		
+ 40-400	Voirie et Réseaux Divers	2 278 552,04	2 278 552,04			2 278 552,04		
50	Travaux de Construction	1 182 201,42	1 182 201,42			1 182 201,42		
+ 50-500	Construction Crèche	1 182 201,42	1 182 201,42			1 182 201,42		
90	Frais de Gestion	2 539 742,28	2 656 743,22	117 000,94	262 472,08	2 548 575,53	60 167,69	48 000,00
+ 90-510	Frais de Gestion	2 539 742,28	2 656 743,22	117 000,94	262 472,08	2 548 575,53	60 167,69	48 000,00
A20	Frais Annexes	594 613,00	620 749,20	26 136,20	26 221,83	612 044,39	6 888,73	
+ A20-600	Frais Annexes	555 000,00	581 136,13	26 136,13	26 221,83	574 247,40	6 888,73	
+ 20-201	Sécurisations	39 613,00	39 613,07	0,07		39 613,07		
A30	Frais Financiers	786 231,22	899 553,41	113 322,19	160 549,60	890 326,96	9 226,45	
	RECETTES	22 531 928	22 783 846,77		4 641 707,05	22 060 708,11	244 890,00	478 248,66
10	Vente de Charges Foncières	19 556 130,00	19 808 048,69	251 918,69	3 341 707,05	19 295 800,03	34 000,00	478 248,66
+ 10-600	Cession Accession Libre	12 140 353	12 141 648,03	1 295,03	836 295,05	12 141 648,03		
+ 10-610	Cession Logements Sociaux	4 648 740	4 648 740,00			4 648 740,00		
+ 10-620	Cession [g]Tertiaire[g]-Fontenay Allende	2 767 037	3 017 660,66	250 623,66	2 505 412,00	2 505 412,00	34 000,00	478 248,66
40	Participations	2 786 890,00	2 786 890,00		1 300 000,00	2 576 000,00	210 890,00	
+ 40-700	Participation Ville	2 776 000	2 776 000,00		1 300 000,00	2 576 000,00	200 000,00	
+ 40-705	Participation [g]Tertiaire[g] Fontenay A	10 890	10 890,00				10 890,00	
+ 40-710	Rembt Démolitions (Yc Honos Techniques)							
50	Produits de Gestion	188 908,08	188 908,08			188 908,08		
+ 50-800	Produits de Gestion	188 908	188 908,08			188 908,08		

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_13

**Information au Conseil municipal sur le
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Locale (CRACL) relatif à la Concession
d'aménagement Albert Petit Plaine de
Jeux au titre de l'année 2025**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_13

Aménagement urbain

Concession d'aménagement Albert Petit - CRACL 2025

Objet : Information au Conseil municipal sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) relatif à la Concession d'aménagement Albert Petit Plaine de Jeux au titre de l'année 2025

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° DEL_20261013_13

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5 ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économies mixtes locales, modifiée notamment par la loi n° 2002-1 du 22 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des sociétés d'économie mixtes locales ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la délibération n° 2017/12/08/04 du Conseil de Métropole Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 mai 2008 attribuant à la SEMABA la concession d'aménagement de l'îlot Albert-Petit - Plaine de jeux pour une durée de 7 ans ;

Vu la convention de concession d'aménagement signée en date du 20 mai 2008 entre la Ville de Bagneux et la Société d'économie mixte Agir pour Bagneux (SEMABA), entrée en vigueur le 21 mai 2008, ayant pour objectif de mettre en œuvre la dernière tranche du programme d'aménagement de l'îlot Albert-Petit – Plaine de jeux par la réalisation de logements collectifs sociaux, locatifs et en accession et le réaménagement de la plaine de jeux ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 avril 2015 prorogeant de 4 années supplémentaires la concession soit jusqu'en mai 2019 (avenant n° 1) ;

Vu le mandat de gestion opérationnelle conclu le 3 novembre 2016 entre les sociétés SEMABA et SADEV 94 pour assurer le suivi de la ZAC ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire du 9 avril 2019 autorisant la prorogation de la durée de concession de 2 ans, (avenant n° 2) ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 7 novembre 2019, approuvant le changement de concessionnaire et l'avenant de transfert du traité de concession de la SEMABA à SADEV94 (avenant n° 3) ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 6 mai 2021, approuvant la prorogation de la concession d'aménagement (avenant n°4) ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 7 avril 2023, approuvant la prorogation de la concession d'aménagement (avenant n°5) ;

Vu la délibération n°DEL_20251014_6 du Conseil Municipal du 14 octobre 2025 prenant acte de la prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 mai 2027 (avenant n°6) ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 16 septembre 2025 ;

Vu le compte rendu annuel d'activités 2025 établi par SADEV94 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article L1523-3 du Code général des collectivités territoriales, le concédant doit fournir chaque année un compte rendu financier de l'année écoulée qui comporte notamment en annexe les documents suivants :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D
l'état des réalisations en recettes et en dépenses et l'e
dépenses restant à réaliser ;

- le plan de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;

Considérant que le CRACL 2025 présente un bilan à hauteur de 12 107 191€ avec un résultat positif de 501€, excédent en diminution par rapport au CRACL 2024 en raison de la définition du projet d'aménagement des espaces publics et à sa réévaluation en étude et travaux ;

Considérant que cette Concession d'Aménagement ne mobilise pas de participation publique,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte du compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale, présenté par la Société d'aménagement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) concernant la concession d'aménagement Albert-Petit – Plaine de jeux pour l'année 2025.

Article 2 : donne un avis favorable en vue de son approbation par le bureau de Territoire.

Article 3 la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au Trésorier public de Montrouge, notifiée à l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, et publiée en ligne sur le site internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_13-DE



Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad

La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





OPERATION ALBERT PETIT PLAINE DE JEUX A BAGNEUX

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT Commune de Bagneux – EPT Vallée Sud Grand Paris

Réalisations 2025 – Objectifs 2026 et années suivantes

PREAMBULE

I. OBJET DU CRAC

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) a pour objet de faire un point de l'état d'avancement de l'opération d'aménagement Albert Petit – Plaine de jeux à Bagneux dont Sadev 94 est l'aménageur désigné par la Ville de Bagneux et Vallée Sud - Grand Paris.

Ce compte rendu rappelle :

- le cadre juridique de l'opération d'aménagement, le programme,
- l'ensemble des réalisations au 31 décembre 2025,
- les réalisations antérieures et celles programmées pour l'exercice 2026 et années suivantes,
- la situation financière,
- les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité.

Il précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme. A cet effet, l'aménageur doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

II. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION

L'opération Albert Petit Plaine de jeux est située entre l'avenue Albert Petit et la « Plaine de jeux » située le long de la rue des Blains, et s'étend à l'angle des rues des Blains et François-Laurent Gibon.

La plaine de jeux Maurice Thorez est un vaste espace engazonné recevant des événements sportifs, festifs et scolaires organisés par la municipalité.

III. OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'objectif de l'opération était de démolir les constructions vétustes présentes sur le site et de reconstruire, sur ces espaces libérés et les espaces abandonnés voisins, des immeubles collectifs et des espaces ouverts sur la plaine de jeu.

La plaine de jeux est une installation sportive de plein air, structurante à l'échelle du quartier, qui ne sera pas modifiée par le projet d'aménagement. Un jardin public marquant l'entrée de la plaine de jeu est programmé dans la concession.

Le but recherché est de requalifier ce secteur en lui donnant une vocation résidentielle mixte.

IV. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de construction prévoit des logements en accession libre et sociale, sur la base de 4 bâtiments décomposés ainsi :

- Plot A - promoteur Coopimmo : 34 logements en accession (Bail Réel Solidaire)
- Plot B – promoteur Bouygues Immobilier : 54 logements en accession libre
- Plot C – promoteur Bouygues Immobilier : 53 logements en accession libre
- Plot rue Gibon – promoteur Bouygues Immobilier : 40 logements en accession libre

Les principes directeurs du projet des espaces publics des rives de la plaine de jeux sont les suivants :

- Percées visuelles vers et depuis la plaine de jeux.
- Ouverture de la Plaine de jeu sur son environnement.
- Séparation des usages : aires de jeu, rives calmes, espaces végétalisés.
- Signature végétale et paysagère.

V. ETAT DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Par convention en date du 20 mai 2008, la ville de Bagneux a concédé à la SEMABA l'aménagement du secteur dit « plaine de jeu » sis avenue Albert Petit - rue des Blains pour une durée de 7 ans.

Cette concession au risque du concédant a fait l'objet d'une prorogation de 4 années supplémentaires, soit jusqu'en mai 2019, par avenant signé le 19 mai 2015.

Le 3 novembre 2016, un mandat de gestion opérationnelle a été conclu entre la SEMABA et Sadev 94 pour assurer le suivi opérationnel de la ZAC pour 1 année prorogeable, soit jusqu'au 2 novembre 2018.

Ce mandat a été prorogé jusqu'à mai 2019. Cette prestation a été supportée sur les fonds propres de la SEMABA, sans impact sur le bilan de la ZAC.

Dans le cadre de la loi NOTRe, depuis le 1^{er} janvier 2018 la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement de son territoire. Les opérations d'aménagement existantes et ne répondant pas aux critères de l'intérêt métropolitain sont depuis cette date transférées aux établissements publics territoriaux (EPT). C'est le cas pour l'opération Albert Petit Plaine de jeu, transférée à Vallée Sud – Grand Paris

Le 21 mai 2019, Vallée Sud - Grand Paris a autorisé la prorogation de la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 21 mai 2021 (avenant n° 2).

Vallée Sud - Grand Paris, la SEMABA et Sadev 94 ont signé le 20 novembre 2019 l'avenant n° 3 à la convention d'aménagement, actant le transfert de l'opération au bénéfice de Sadev 94 suite à la délibération du Bureau du Territoire du 7 novembre 2019.

Le 23 décembre 2019, un acte de cession des immeubles inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement a été signé entre la SEMABA et Sadev 94, transférant la propriété des biens de l'opération à Sadev 94.

La concession a été prorogée successivement jusqu'au 21 mai 2023 par l'avenant n°4, approuvé par le concédant le 18 mai 2021 puis jusqu'au 31 décembre 2025 par l'avenant n°5, approuvé par le concédant le 21 mai 2023.

L'arrivée à échéance de la durée de validité du traité de concession au 31 mai 2025 a entraîné la mise en délibération d'un avenant n°6 pour la prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 mai 2027. Cet avenant a été approuvé par le concédant le 16 septembre 2025.

Cet avenant a également permis de modifier l'article 23.2 relatif à la gestion de la trésorerie de l'opération, permettant à l'opération d'intégrer le pool de trésorerie à l'échelle de l'ensemble des concessions de Sadev 94.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

I. AVANCEMENT OPERATIONNEL ANTERIEUR A L'ANNEE 2025

Trois des quatre lots résidentiels du projet sont livrés : Le programme résidentiel « grandeur nature » de Bouygues Immobilier (147 logements répartis sur trois lots) a été livré en mai 2016.

Concernant le dernier lot, qui devait initialement être réalisé en maîtrise d'ouvrage direct par la SEMABA pour une quarantaine de logements sociaux, le permis de construire a finalement été transféré à COOPIMMO et il a été obtenu le 21 septembre 2018, à la suite de la signature d'une promesse Unilatérale de Vente le 16 avril 2018.

En novembre 2018, des recours ont été déposés contre le permis de construire de COOPIMMO.

Le jugement prononcé le 10 novembre 2020 a annulé partiellement le permis de construire de COOPIMMO pour le seul motif d'implantation du dernier niveau à moins de 3 mètres de retrait par rapport au nu de la façade (UT10 du PLU). Le promoteur a repris le projet de construction pour entrer en conformité avec l'article du PLU cité. Il a procédé au dépôt d'un permis de construire modificatif le 30 juin 2021, permis finalement délivré le 29 novembre 2021 et purgé de tout recours le 29 janvier 2022.

Les travaux préparatoires (chantier d'injection) de l'opération Onyx de Coopimmo ont été menés entre les mois de mai et septembre 2023. Une réunion des riverains s'est tenue en Mairie le 15 mai 2023 pour informer sur les évolutions du projet et pour représenter le projet d'espaces publics et le chantier de construction a démarré au printemps 2024 et s'est poursuivi en 2025, avec une livraison annoncée en juillet 2026.

II. REALISATIONS DE L'ANNEE 2025

❖ AVANCEMENT OPERATIONNEL GLOBAL EN 2025

Après un retard dans le lancement des travaux, le lancement du chantier de construction du lot de Coopimmo a finalement démarré en avril 2024.

Le chantier s'est poursuivi sur toute l'année 2025, la livraison étant annoncée pour l'année 2026

En prévision de la réalisation des espaces publics dans le courant de l'année 2026, après la livraison du dernier lot, les études d'espaces publics ont été relancées. Pour ce faire, une consultation a été lancée pour désigner une maîtrise d'œuvre de conception et réalisation, en juin 2025 : Atelier 2 3 4 comme paysagiste et Bérin comme BET VRD

Après une phase de reprise en main de l'AVP, le maître d'œuvre a engagé la mission PRO en novembre 2025.

❖ TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2025

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée en 2025.

Plusieurs parcelles de la concession n'ont pas encore été acquises. Aussi, dans la perspective de la réalisation des travaux d'espaces publics et de la clôture de l'opération, des échanges ont été entrepris afin d'assurer la maîtrise foncière de l'opération.

- Pour la parcelle AG 17 appartenant à IDF Habitat : suite à un premier contact en 2021, il est convenu avec IDF Habitat, de procéder à une régularisation foncière par cession à l'euro symbolique en 2026 ;
- Pour les parcelles AH 69 et AH 194, qui ont été omises lors du transfert foncier entre la SEMABA et Sadev 94 en 2019 et appartiennent donc toujours à la SEMABA, aujourd'hui en liquidation, est prévu un acte correctif à l'acte initial, qui ajoutera ces parcelles sans modifier le prix. La régularisation de cet acte est également prévue en 2026.

❖ DEPENSES 2025

1. Etudes

Aucune dépense n'a été réalisée en étude. Le montant total dépensé au 31 décembre 2025 est 228.778,49 € HT. Les dépenses restant à réaliser le seront en 2026, en amont du lancement des travaux d'espaces verts.

2. Acquisitions

Aucune dépense n'a été réalisée. Ce poste reste inchangé par rapport au CRACL précédent. Le montant total des dépenses est porté à 9 259 636,57 € HT qui est à présent soldé.

3. Mise en état des sols

Une dépense de 4 570 € HT a été réalisée correspondant à une action menée en 2024 pour permettre la conduite du chantier de Coopimmo : il s'agissait de retirer un filet pare-ballons et sa structure, qui se situaient en limite d'emprise. Le montant total dépensé sur ce poste est donc de 405 115 € HT à fin 2025.

4. Travaux

Ce poste reste inchangé par rapport au CRACL précédent puisque les travaux sont reportés à 2026. Le montant total dépensé demeure de 325 568,49 € HT.

5. Frais annexes

Des impôts fonciers ont été réglés pour un montant de 21 € HT. Les dépenses sur ce poste totalisent 21 472,85 € HT au 31 décembre 2025.

6. Frais financiers – pool de trésorerie

Par avenant n° 6 au traité de concession signé le 16 septembre 2025, l'opération a été intégrée au pool de trésorerie inter-opérations de Sadev 94 lui permettant, selon sa position quotidienne de trésorerie constatée réellement au cours de chaque exercice :

- En cas de déficit de trésorerie, de bénéficier d'un apport en trésorerie issu des fonds propres de Sadev 94 ou de la trésorerie positive des autres opérations du portefeuille de Sadev 94, moyennant l'application d'intérêts débiteurs,
- En cas de d'excédent de trésorerie, de contribuer au pool de trésorerie, moyennant l'application d'intérêts créditeurs.

Les intérêts débiteurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen des financements court terme contractés dans l'année par Sadev 94 auprès des établissements financiers. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 3,084 %.**

Les intérêts créditeurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen de placement pratiqué dans l'année par les établissements financiers mettant à disposition de Sadev 94 un compte de placement d'excédent de trésorerie. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 2,076 %.**

Au cours de l'exercice 2025, la trésorerie réelle de l'opération 443 a été en excédent de trésorerie tout au long de l'année, entraînant l'application d'intérêts créditeurs d'un montant de +21 188 €,

Au global de l'année 2025, la situation de trésorerie réelle de l'opération a donc généré l'imputation de produits financiers à hauteur de 21 188 €, qui viennent donc en réduction des frais financiers dépensés par le passé par l'opération.

7. Frais de gestion/rémunération aménageur

Une rémunération de 164,52 € HT a été versée, au titre des dépenses de l'année 2025. Le montant total dépensé est de 743 655,05 € HT.

Un total de -16 432,06 € HT a été dépensé au titre de l'exercice 2025 et porte à 11 044 704,85 € HT les dépenses cumulées depuis le début de l'opération.

❖ RECETTES 2025

1. Cession accession libre et sociale

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

2. Cession commerces

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

3. Cession logements sociaux

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

4. Subventions

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

5. Remboursement concours

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

6. Produits financiers

Aucune recette au titre de l'exercice 2025.

Il n'y a pas eu de nouvelle recette au titre de l'exercice 2025. Le montant total des recettes cumulées depuis le début de l'opération est maintenu à 12 107 692 € HT.

III. PERSPECTIVES 2026 ET ANNEES SUIVANTES

❖ AVANCEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL 2026

L'année 2026 verra l'achèvement du chantier de construction du lot Coopimmo, la date de livraison étant prévue en juillet 2026.

Les études préalables à la réalisation des espaces publics autour des lots seront poursuivies, le PRO devant être rendu en début d'année 2026 afin de pouvoir lancer les travaux de ces aménagements à l'automne 2026, afin de bénéficier d'une période propice à la plantation sans entraîner une coactivité entre les travaux du lot Coopimmo et les travaux d'espaces verts. Les travaux d'aménagement des abords de la Plaine de Jeux se dérouleront donc fin 2026, début 2027, pour un achèvement prévu au printemps.

Par ailleurs, l'année 2026 verra des actions préalables à la clôture et liquidation de l'opération, qui aura lieu en 2027.

❖ AVANCEMENT OPERATIONNEL PREVISIONNEL ANNEES SUIVANTES : PRE-LIQUIDATION

L'échéance de la concession d'aménagement est prévue au 31 mai 2027, et il n'est pas prévu de nouvelle prorogation. L'année 2027 verra donc la clôture de l'opération, préparée dès 2026.

Cette partie du CRAC 2025 constitue le rapport de pré-liquidation de la concession d'aménagement.

Conformément aux termes du CPA, à l'expiration de la concession, le concédant (à présent VSGP) est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur. Cela signifie que :

- Les biens de retour seront remis au concédant dès l'expiration. Ceux inachevés feront l'objet d'une remise partielle et le concédant devra poursuivre la réalisation ;
- Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités leur seront remis ;
- Le concédant sera tenu de reprendre l'exécution de la totalité des engagements pris par l'aménageur ;

L'aménageur doit procéder aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Avant l'échéance de la concession, les actions suivantes doivent être réalisées :

- Tous les engagements financiers (les règlements peuvent se poursuivre après l'échéance)
- Les opérations de réceptions des travaux et levées de réserves

Voici ci-après les éléments de pré-liquidation :

- Foncier :

Voir annexe 4 : tableau du foncier.

Tous les biens ayant vocation à être cédés à des tiers l'ont été.

Trois parcelles ayant vocation à constituer des biens de retour doivent être acquises par Sadev 94 en 2026 :

- AG 17 – 230 m² - appartenant à IDF Habitat
- AH 69 – 928 m² - appartenant à la SEMABA

- AH 194 – 66 m² - appartenant à la SEMABA

Les espaces publics aménagés seront rétrocédés à la ville en ce qui concerne les parcelles acquises par l'aménageur :

- AG 17 – 230 m² - après acquisition et aménagement
- AH 69 – 928 m² - après acquisition et aménagement
- AH 194 – 66 m² - après acquisition et aménagement
- AH 201 – 81 m²
- AH 203 – 475 m²
- AG 89 – 18 m²

- Technique :

Les seuls travaux réalisés dans le cadre de la concession sont ceux des abords de la plaine de jeux. Il reste donc à réaliser avant l'expiration :

- Passation du marché de travaux pour les abords de la plaine de jeux
- Suivi des travaux, réception et levée de réserves
- ⇒ Il est proposé que le marché de travaux prévoie le transfert des garanties aux services concernés de la ville après la clôture de la concession.
- Clôture des marchés de MOE : ceux-ci s'éteindront automatiquement à la fin des missions ;
- Remise en gestion des espaces verts créés ;

A noter que :

- Litiges : aucun litige ou contentieux n'est en cours sur l'opération. Une partie du foncier détenu l'étant par la SEMABA qui est en liquidation judiciaire, l'acquisition constitue une fragilité sur ce point-là du fait du statut du propriétaire.
- Produits : tous les produits de cessions foncières ont été perçus
- Pool de trésorerie : une dernière application du mécanisme en 2026 génèrera probablement la perception de produits financiers en 2027. Elle n'est pour l'instant pas intégrée dans le prévisionnel ;

- Financier :

Le CPA prévoit qu'à l'expiration, l'aménageur doit établir un arrêté des comptes, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde de financement.

Le présent CRAC 2025 donne à voir un premier bilan prévisionnel de clôture. Plusieurs postes doivent être consolidés et le seront en 2027 : coût des travaux, des branchements (suppression du coffret ENEDIS...), de la mise en état des sols, des régularisation foncières...

Les dépenses engagées mais non réglées pourront l'être dans les mois suivants l'échéance de la concession, le quitus étant donné à l'issue des derniers paiements.

- Procédures :

Les actions suivantes seront nécessaires :

- Délibérations en conseil municipal pour la rétrocession des fonciers appartenant à l'aménageur (acquis et à acquérir) à la ville en fin d'année 2026 ou début d'année 2027 ; Ces rétrocessions peuvent être réalisées dans la phase de liquidation suite à l'expiration de la concession ;

- Délibération du CT (et éventuellement du CM) sur le quitus de l'opération, après les derniers paiements (ce qui intervient après la fin de la concession).
 - o La mention de réception des voiries, réseaux, espaces...
 - o La rétrocession des emprises publiques.
 - o L'acceptation par la collectivité de l'ensemble des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération.
 - o L'acceptation du bilan de clôture et de la trésorerie en résultant.
 - o L'acceptation de transfert de contentieux éventuels et de marchés non soldés.
 - o Les dispositions particulières, éventuellement prévues dans le contrat.
- Une Délibération du CT et du CM en début d'année 2027 pour prévalider les conditions de clôture et notamment les éléments évoqués ci-dessus.
Cette délibération n'est pas obligatoire dans la procédure de clôture mais permet de préparer celle-ci ;

❖ DEPENSES 2026 ET ANNEES SUIVANTES

1. Etudes

Ce poste comprendra la prestation de maîtrise d'œuvre pour les travaux de VRD et d'espaces publics à réaliser, les frais de géomètre, de CSPS, de bureaux d'études divers...

L'achèvement de l'étude PRO ainsi que la constitution des dossiers de consultation des entreprises sont à prévoir en 2026.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 70 624,00 € HT

Budget total : 299 403,00 € HT

2. Acquisitions

Des discussions ont été amorcées en 2021 et reprise en 2025 avec IDF Habitat concernant la régularisation foncière du périmètre d'aménagement pour la parcelle AG 17. Cette parcelle vouée à être aménagée en espace public paysager n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété à Sadev 94 lors de l'acquisition de l'opération à la Semaba. Un accord doit être travaillé pour la réalisation de travaux sur le foncier hors propriété de Sadev 94, pour la parcelle IDF Habitat et celles de la Ville.

La parcelle du verger (AG 69 et 194) est également toujours propriété de la Semaba. Le travail de régularisation de l'acte initial de transfert du patrimoine de Semaba à Sadev 94, devra être conduit en 2026.

Pour couvrir les frais d'actes de ces régularisations foncières à venir, une enveloppe de 30 000 € HT a été ajoutée au budget soldé.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 30 000 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 9 289 636,57 € HT

3. Mise en état des sols

Dans le cadre de la réalisation de l'étude PRO, des investigations relatives à la géotechnique et à la pollution des sols vont être réalisées. Cela va donc entraîner des dépenses d'honoraires de bureaux d'étude.

Ce poste a donc été augmenté par rapport au CRACL précédent : le montant total est de 439 151 € HT, soit une augmentation de 33 986 € HT.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 34 036 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 439 151 € HT

4. Travaux

Lors de l'AVP en octobre 2017, le maître d'œuvre (ATELIER 234) a estimé les travaux des espaces publics à 624 500,40 € HT. Ce chiffrage a été présenté à la Collectivité au Bureau Municipal du 24 octobre 2017.

Au lancement du PRO, la maîtrise d'œuvre a réalisé une analyse de ce précédent chiffrage afin d'estimer le coût 2025 du projet et de prendre des arbitrages opérationnels précédemment au lancement du PRO. Ce travail a permis de confirmer l'augmentation du coût d'environ 25 % liée à la fois à l'augmentation des coûts unitaires et à la complétude du chiffrage. En attendant que le coût du projet soit précisé à l'issue de la phase PRO, le budget travaux a été augmenté de 195 000 € HT.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 818 431,51 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 1 144 000,00 € HT

5. Frais annexes

Ce poste comprend les frais de conseil, taxes diverses, ainsi que des frais divers qui n'entreraient pas dans les autres postes.

Les dépenses restant à réaliser correspondent à des taxes foncières et des frais divers liés à la passation des marchés ou à la réalisation des travaux.

Le poste a été réduit de 10 000 € HT car peu de dépenses sont prévues à ce stade, les frais de notaires et d'acte ayant été basculés dans le poste « Maîtrise foncière ».

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 3 506,15 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 35 000 € HT

6. Frais financiers

Il n'est plus prévu de dépenses sur cette ligne, son montant a donc été ajusté pour correspondre au réalisé, et à la recette réalisée en 2025, et a donc été réduit de 20 000 € HT. L'année 2026 pourra faire l'objet de derniers ajustements sur ce poste qui garde aujourd'hui une provision de 1 543€ dans le prévisionnel.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 1 543 € HT.

Estimation prévisionnelle totale : 52 000 € HT

7. Rémunération société

Elle correspond à la rémunération de l'aménageur selon l'avancement de l'opération. Le bilan ayant évolué, cela amène à recalculer la rémunération. Le nouveau montant est de 848 000 € HT.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 104 344,95 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 848 000 € HT

Le montant total des dépenses à réaliser jusqu'à la fin de la concession est estimé à 1 062 485,72 € HT. Les dépenses cumulées à la fin de l'opération sont estimées à 12 107 190,57 € HT.

❖ RECETTES 2025 ET ANNEES SUIVANTES

1. Cession accession libre et sociale

La cession du dernier lot à COOPIMMO pour la réalisation de 34 logements en BRS a été réalisée le 30 juin 2022. Il n'y a plus de cession prévue sur l'opération.

Estimation prévisionnelle en 2026 et années suivantes : 0 € HT

Estimation prévisionnelle totale : 12 107 692 € HT

Le montant total des recettes attendues a été perçu depuis 2022, à savoir 12 107 692 € HT.

❖ RESULTAT BILAN OPERATION 2025 et années suivantes

Le résultat prévisionnel de l'opération est estimé à 501 € HT, en réduction suite à l'augmentation du coût de réalisation des aménagements d'espaces verts.

Annexe 1 : Plan du programme de réalisation de l’opération



Annexe 2 : Bilan et prévisionnel de la concession Albert Petit au 31 décembre 2025

						REALISE		PREVISIONNEL	
	Intitulé	CRACL 2025	CRACL 2024	ECART	Engagé	Réalisé en 2025	Réalisé en cumulé au 31/12/2025	2026	2027
								Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION	501			945 583		1 062 987	-186 459	-876 028
	DEPENSES	12 107 191	11 875 781	231 410	11 142 249	-16 432	11 044 704	186 459	876 028
10-110	Etudes Opérationnelles	299 403	303 411	-4 008	291 029		228 778	33 564	37 061
20-200	Maitrise Foncière	9 289 637	9 259 637	30 000	9 259 637		9 259 637	10 000	20 001
30-310	Mise en état des sols	439 151	405 165	33 986	439 151	4 570	405 115	34 036	
40-320	Travaux Démolition	250 000	250 000		250 000		250 000		
40-330	Branchements Divers	112 000	75 568	36 432	75 568		75 568	36 432	
40-410	Travaux VRD	782 000	625 000	157 000				65 167	716 833
A20-520	Frais Annexes	35 000	45 000	-10 000	32 752	21	31 494	2 475	1 031
A30-530	Frais Financiers	52 000	72 000	-20 000	50 457	-21 188	50 457	1 543	
A40-540	Rem	848 000	840 000	8 000	743 655	165	743 655	3 244	101 101
	RECETTES	12 107 692	12 107 692		12 107 692		12 107 692		
10-600	Cession Accession Libre et Sociale	12 107 692	12 107 692		12 107 692		12 107 692		
	FINANCEMENT	1					1		
	AMORTISSEMENT	-1					-1		
02-200	Remboursement Emprunts								
03-0300	TVA Payée	-1					-1		
	MOBILISATION								
02-200	Emprunts Encaissés								
	TRESORERIE						1 062 988	876 529	501

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

Version 08/07/2026


ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_13-DE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

Version 08/07/2026


ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_13-DE

Annexe 3 : Tableau de l'état du foncier de la ZAC au 31 décembre 2025 – pré-liquidation

Parcelle	statut	Propriétaire au 31 décembre 2025	Propriétaire à terme	Surface	Adresse	Actions à mener	Descriptif
AG 17	Esp pub	IDF HABITAT	ville	230 m²	40 av. Albert Petit	Acquisition auprès de IDF Habitat par Sadev 94 (régularisation foncière) puis cession à la ville	Acquis par la SEMABA en 2012 puis transféré à IDF Habitat en 2016 par erreur avec le transfert de la résidence av. Albert Petit
AG 88p	Esp pub	ville	ville	/	42 Avenue Albert Petit	RAS	Propriété de la ville pour la Plaine de jeux
AG 89	Esp pub	Sadev 94	ville	18 m²	42 Avenue Albert Petit	Cession à la ville à l'échéance de la concession	Terrain à bâtir acquis en 2012 par la Semaba, transféré à SADEV 94
AG 90	Esp pub	ville	ville	1 853 m²		RAS	Propriété de la ville pour la Plaine de jeux
AH 69	Esp pub	SEMABA	Ville	928 m²	Les Thuboeufs	Acquisition auprès de la SEMABA par Sadev 94 (acte complémentaire à l'acte initial) puis cession à la ville	Terrain acquis par la SEMABA en 2014, non inclu (oublié) dans le transfert de 2019 à Sadev 94
AH 194	Esp pub	SEMABA	Ville	66 m²	Les Thuboeufs	Acquisition auprès de la SEMABA par Sadev 94 (acte complémentaire à l'acte initial) puis cession à la ville	Terrain acquis par la SEMABA en 2014, non inclu (oublié) dans le transfert de 2019 à Sadev 94
AH 195p	Esp pub	Ville	Ville	/	Les Thuboeufs	RAS	Propriété de la ville pour la Plaine de jeux
AH 201	Esp pub	Sadev 94	ville	81 m²	54 Avenue Albert Petit	Cession à la ville à l'échéance de la concession	Terrain à bâtir acquis en 2012 par la Semaba, racheté dans la concession en 2019
AH 203	Esp pub	Sadev 94	ville	475 m²	54 Avenue Albert Petit	Cession à la ville à l'échéance de la concession	Terrain à bâtir acquis en 2012 par la Semaba, racheté dans la concession en 2019
AG 6	Lot	Copropriété	Copropriété	268 m²	rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 7	Lot	Copropriété	Copropriété	121 m²	3 rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 8	Lot	Copropriété	Copropriété	129 m²	rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 9	Lot	Copropriété	Copropriété	67 m²	rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 10	Lot	Copropriété	Copropriété	116 m²	rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 11	Lot	Copropriété	Copropriété	287 m²	29 rue des Blains	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 12	Lot	Copropriété	Copropriété	323 m²	31 rue des Blains	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 13	Lot	Copropriété	Copropriété	831 m²	33 rue des Blains	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 36	Lot	Copropriété	Copropriété	162 m²	13 rue François Laurent Gibon	RAS	Acquis par la SEMABA puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014
AG 91	Lot	Coop Immo	Copropriété	1 529 m²	42 Avenue Albert Petit	RAS	Terrain à bâtir acquis en 2012 par la Semaba, racheté dans la concession en 2019, cédé à Coopimmo en 2022
AG 93	Lot	Copropriété	Copropriété	700 m²	42 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AG 94	Lot	Copropriété	Copropriété	70 m²	42 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 193	Lot	Copropriété	Copropriété	235 m²	42 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 205	Lot	Copropriété	Copropriété	769 m²	44 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 206	Lot	Copropriété	Copropriété	1 m²	44 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 207	Lot	Copropriété	Copropriété	762 m²	46 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 208	Lot	Copropriété	Copropriété	1 m²	46 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 209	Lot	Copropriété	Copropriété	290 m²	48 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 210	Lot	Copropriété	Copropriété	2 m²	48 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 211	Lot	Copropriété	Copropriété	1 198 m²	50 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 212	Lot	Copropriété	Copropriété	2 m²	50 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 213	Lot	Copropriété	Copropriété	373 m²	52 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 214	Lot	Copropriété	Copropriété	2 m²	52 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 215	Lot	Copropriété	Copropriété	74 m²	44 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 216	Lot	Copropriété	Copropriété	2 m²	44 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 217	Lot	Copropriété	Copropriété	82 m²	54 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 218	Lot	Copropriété	Copropriété	9 m²	54 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AH 219	Lot	Copropriété	Copropriété	658 m²	54 Avenue Albert Petit	RAS	terrain à bâtir acquis par la Semaba puis cédé à Bouygues Immobilier en 2014 pour la réalisation du lot
AG 92	Lot	Coop Immo	Copropriété	103 m²	42 Avenue Albert Petit	RAS	Acquis par la SEMABA, oublié du transfert foncier à Sadev en 2019 puis retransféré par un acte correctif en 2022 pour être cédé à Coopimmo en terrain à bâtir

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_13-DE



Bilan de la concession Albert Petit au 31 décembre 2025

		pré-CRACL 2025		
Poste	Intitulé		Engagé HT	Facturé HT
	DEPENSES	12 107 190,57	11 142 248,89	11 044 704,85
10-110	Etudes Opérationnelles	299403	291029	228778
20-200	Maitrise Foncière	9289637	9259637	9259637
30-310	Mise en état des sols	439151	439151	405115
40-320	Travaux Démolition	250000	250000	250000
40-330	Branchements Divers	112000	75568	75568
40-410	Travaux VRD	790000	0	0
A20-520	Frais Annexes	35000	32752	31494
A30-530	Frais Financiers	52000	50457	50457
A40-540	Rem	840000	743655	743655
	RECETTES	12107692	12107692	12107692
10-600	Cession Accession Libre	9852792	9852792	9852792
10-600	Cession BRS	2254900	2254900	2254900
	AMORTISSEMENT	0	0	0
03-0300	TVA Payée	0	0	0
	MOBILISATION	0	0	0

Résultat	501,43
----------	--------

CRACL 2024	Ecart 2024/2025
Budget HT	HT
11 875 781,55	231 409,02
303411	-4008
9259637	30000
405165	33986
250000	0
75568	36432
625000	165000
45000	-10000
72000	-20000
840000	0
12107692	0
9852792	0
2254900	0
-1	1
-1	1
0	0

231 910,45	-231 409,02
------------	-------------

DEPENSE 2025
Facturé année HT
-16 432,06
0
0
4570
0
0
21
-21188
165
0
0
0
0

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOL, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_14

**Approbation du renouvellement de la
convention d'occupation précaire avec
l'association Amis des Chats Libres de
Bagneux relative à l'occupation précaire
du pavillon situé au 33 rue Alphonse
Pluchet à Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_14

Aménagement urbain

Convention d'occupation précaire - Amis des chats libres de Bagneux

Objet : Approbation du renouvellement de la convention d'occupation précaire avec l'association Amis des Chats Libres de Bagneux relative à l'occupation précaire du pavillon situé au 33 rue Alphonse Pluchet à Bagneux

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code civil ;

Vu la décision du Maire n° DEC_2025_711 en date du 23 décembre 2025 portant passation d'une convention d'occupation précaire entre la Commune de Bagneux et l'association « Amis des Chats Libres de Bagneux » du 8 décembre 2025 jusqu'au 9 décembre 2026 ;

Vu la convention d'occupation précaire et révocable présentée à cet effet ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a acquis le 7 mai 2018, un bien situé au 33 rue Alphonse Pluchet à Bagneux, cadastré section F n°20, d'une surface habitable de 115 m², comprenant un pavillon d'habitation composé d'un séjour, cuisine, trois chambres, salle de bain et WC ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a transféré à la commune de Bagneux la gestion de ce bien en date du 7 août 2018 ;

Considérant que le pavillon libre de toute occupation a été identifié par la commune de Bagneux dans le cadre des occupations éphémères ;

Considérant que la commune de Bagneux n'entend pas prendre possession de ce bien dans l'immédiat ;

Considérant que l'association « Amis des Chats libres de Bagneux », souhaite continuer à occuper le pavillon situé 33 rue Alphonse Pluchet 92220 Bagneux ;

Considérant la nécessité de renouveler la convention d'occupation précaire au profit de l'association « Amis des Chats libres de Bagneux » afin qu'elle puisse occuper l'ensemble du pavillon dans le cadre de son activité à savoir la mise en œuvre de recueil et de soins de chats domestiques abandonnés ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : approuve la convention d'occupation précaire à titre gratuit entre la commune de Bagneux et l'association « Amis des Chats libres de Bagneux », dont le siège social se situe au 33 rue Alphonse Pluchet 92220 Bagneux, pour une durée de 12 mois non renouvelable soit du 10 décembre 2026 au 9 décembre 2027, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2 : autorise Madame la Maire ou son représentant à signer ladite convention d'occupation précaire et tout document s'y rapportant.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_14-DE

S²LO

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet comptable public de Montrouge, notifiée à l'association « Amis des Chats libres de Bagneux » et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

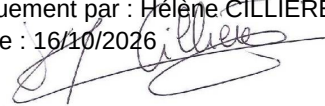
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE N°

Entre les soussignés :

1) Madame Hélène CILLIERES, Maire de la Commune de BAGNEUX, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal prise en application des dispositions de l'article L2122-22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales, en date du 21 mars 2026,

Partie ci-après dénommée la « **COMMUNE** » d'une part,

2) L'association « Amis des Chats libres de Bagneux », représentée par sa présidente Madame Valérie MOUCHON et dont le siège social se situe au 2 rue François-Laurent Gibon, 92220 Bagneux

Partie ci-après dénommée l'« **OCCUPANTE** » d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE

Dans le cadre de l'avenant n°4 à la convention-cadre précisant le secteur pré-opérationnel « Pluchet-Blanchard » en date du 7 octobre 2014, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (ci-après « EPFIF ») a acquis le 7 mai 2018 un pavillon situé au 33 rue Alphonse Pluchet à Bagneux cadastré F n°20 d'une surface habitable de 115 m². Ce pavillon d'habitation est composé d'une cuisine, d'une salle de bain, de WC, d'un séjour et de 3 chambres.

Le 7 août 2018, l'EPFIF a transféré à la Commune de Bagneux la gestion de ce bien immobilier.

Libre de toute occupation, ce pavillon a été identifié par les services de la commune dans le cadre des occupations éphémères. Ainsi, l'association « Amis des Chats libres de Bagneux », ayant quitté le bien situé au 9 rue Romain Rolland dans la ZAC Éco quartier Victor Hugo aujourd'hui démolie, a émis le souhait d'occuper l'ensemble de ce bâtiment du 33 rue Alphonse Pluchet dans le cadre de ses missions associatives de recueil et de soins pour les chats domestiques abandonnés.

Une convention d'occupation précaire a été conclue entre la Commune de Bagneux et l'association « Amis des Chats libres de Bagneux » le 8 décembre 2020 et renouvelée jusqu'au 9 décembre 2026.

La Commune de Bagneux et l'association « Amis des Chats libres de Bagneux » ont convenu de conclure une nouvelle convention d'occupation précaire prenant effet du 10 décembre 2026 jusqu'au 9 décembre 2027, soit pour une durée d'un an sans possibilité de reconduction.

Ceci étant exposé, il a été stipulé ce qui suit :

Article 1 – DESIGNATION

La **COMMUNE** autorise l'occupation des locaux dont la désignation suit, dépendant de la maison individuelle sis à Bagneux, 33 rue Alphonse Pluchet :

Une maison individuelle se composant de :

- Au rez-de-chaussée : un séjour de 24m², une cuisine de 12m², une chambre de 17m², une chambre de 15m², d'une chambre de 11m² et d'un WC ;
- Au sous-sol : de deux pièces aménagées d'une superficie totale de 34m² et d'un établi d'une superficie de 14m² ;
- Courette ;
- Placard ;

Et cadastré

Section	N°	Lieu-dit	Surface
F	20	33 rue Alphonse Pluchet	00ha01a99ca

Figurant ci-après sous la dénomination le "**BIEN**".

La **COMMUNE** autorise :

L'association « Amis des Chats libres de Bagneux », à occuper l'ensemble du bâtiment et des espaces extérieurs pour la mise en œuvre de recueil et de soins de chats domestiques abandonnés.

L'OCCUPANTE a l'obligation de laisser l'accès à la ville de Bagneux.

Article 2 – DESTINATION

La présente convention d'occupation précaire est destinée à un usage strictement professionnel du local.

L'**OCCUPANTE** déclare avoir visité ce bien et qu'il convient parfaitement à l'usage qu'elle souhaite en faire, sans aucune possibilité de demander des travaux qu'elle pourrait juger nécessaires après son installation.

L'**OCCUPANTE** disposera du pavillon conformément aux besoins de son activité, à savoir le recueil et le soin de chats domestiques abandonnés. Elle s'engage à prendre en charge tous travaux d'entretien courant qu'elle jugera utile pendant cette jouissance temporaire.

Article 3 – DUREE

La présente convention est consentie et acceptée à titre purement précaire et révocable, prenant effet le 10 décembre 2026 pour une durée d'un an, soit jusqu'au 9 décembre 2027.

La présente convention ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Il appartiendra donc à l'**OCCUPANTE** d'en demander le renouvellement éventuel au moins un mois avant le terme prévu pour son expiration. La **COMMUNE** sera alors parfaitement libre de refuser le renouvellement sans avoir à motiver sa décision.

La **COMMUNE** s'autorise le droit de résilier cette présente convention à tout moment durant la période d'occupation à condition d'en informer l'association au moins 1 mois avant la date effective de départ,

À l'expiration de la durée des présentes, l'**OCCUPANTE** ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Article 4 – REDEVANCE D'OCCUPATION

Cette occupation est consentie à titre gratuit. En contrepartie, l'**OCCUPANTE** s'engage à proposer des initiatives et des actions en direction de la population.

L'**OCCUPANTE** prendra directement les contrats d'abonnements des fluides à son nom (EDF, GDF, téléphone...).

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée en vigueur de la présente convention et à son expiration.

Le droit d'occuper les BIENS jusqu'à la date butoir convenue ci-dessus, consenti à l'**OCCUPANT**, s'exercera sous les conditions suivantes :

1. L'**OCCUPANTE** jouira personnellement de ce droit en bon père de famille sans pouvoir changer la destination du **BIEN** et sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, sous peine de nullité des cessions, baux de location et d'extinction de son droit d'occupation. Le tout dans le but d'éviter que ce droit puisse être assimilé à un usufruit.
2. Conformément aux normes ERP (établissement recevant du public) de cinquième catégorie précisées par l'arrêté du 22 juin 1990 modifié, l'**OCCUPANTE** n'est autorisé à accueillir dans ce pavillon qu'un nombre limité de public ne pouvant excéder 19 personnes.
3. L'**OCCUPANTE** acquittera les charges locatives et réalisera toutes réparations qui deviendraient nécessaires pour maintenir les **BIENS** en l'état.
4. L'**OCCUPANTE** s'oblige à assurer le **BIEN** contre les risques locatifs. L'**OCCUPANTE** fournira à la **COMMUNE** lors de l'état des lieux d'entrée une copie de l'attestation d'assurance.
5. La **COMMUNE** prendra à sa charge toute taxe relative à l'occupation du bien
6. Au plus tard à la date convenue ci-dessus, la présente convention d'occupation prendra fin, l'**OCCUPANTE** sera automatiquement déchu du droit d'occupation précaire qui lui est consenti et devra libérer les lieux sans délai.
7. En cas de non-libération des lieux, l'**OCCUPANTE** s'engage à régler à la **COMMUNE** une indemnité forfaitaire fixée à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)** par jour calendaire de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de la **COMMUNE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle dudit **BIEN**. L'indemnité sera due dès le premier jour de retard, indépendamment de la réception de la sommation de libérer le **BIEN**, réalisée par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par la **COMMUNE** devra lui être remboursé par l'**OCCUPANTE**.

Article 6 – DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques réglementaires ont été réalisés lors de l'acquisition du bien par l'EPFIF.

Ces diagnostics sont à la disposition de l'**OCCUPANTE**.

Article 7 – CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION – NON TRANSMISSION DU DROIT D'OCCUPATION

Le droit d'occupation conféré à l'**OCCUPANTE** est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. Cela signifie notamment que ce droit personnel n'est pas susceptible d'hypothèque ; il ne peut pas être sous-loué, cédé ni saisi, et tout apport de ce droit à une société est interdit.

DONT ACTE

Fait à BAGNEUX en Deux (2) EXEMPLAIRES, le

Pour la Commune de Bagneux

Hélène CILLIERES

Maire de Bagneux

Conseillère départementale

Pour l'OCCUPANT,

l'association Amis des Chats libres de Bagneux

Valérie MOUCHON

**Directrice de l'association Amis des Chats libres de
Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_15

**Approbation du renouvellement de la
convention d'occupation précaire avec
l'association Atelier Sarrail relative à
l'occupation précaire du pavillon situé au
49 rue Alphonse Pluchet à Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_15

Aménagement urbain

Convention d'occupation précaire - Association Atelier Sarrail

Objet : **Approbation du renouvellement de la convention d'occupation précaire avec l'association Atelier Sarrail relative à l'occupation précaire du pavillon situé au 49 rue Alphonse Pluchet à Bagneux**

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code civil ;

Vu la décision du Maire n° DEC_2024_009 en date du 05 février 2024 portant sur la passation d'une convention d'occupation précaire entre la commune de Bagneux et l'association « Atelier Sarrail » du 1^{er} décembre 2023 au 1^{er} décembre 2026 ;

Vu la convention d'occupation précaire et révocable présentée à cet effet ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a acquis le 16 juin 2020, un bien situé 49 rue Alphonse Pluchet, cadastré section G n° 53, d'une surface de 698 m², comprenant un pavillon de deux appartements sur deux étages avec caves, jardin et parking ainsi qu'une annexe d'habitation située à l'arrière ;

Considérant que l'établissement public foncier d'Île-de-France a transféré à la commune de Bagneux la gestion de ce bien en date du 16 juin 2020 ;

Considérant que le pavillon, libre de toute occupation, a été identifié par la Commune dans le cadre des occupations éphémères ;

Considérant que la Commune n'entend pas prendre possession de ce bien dans l'immédiat ;

Considérant que l'association « Atelier Sarrail » souhaite continuer à occuper le pavillon situé au 49 rue Alphonse Pluchet à Bagneux ;

Considérant la nécessité de renouveler la convention d'occupation précaire au profit de l'association « Atelier Sarrail » afin qu'elle puisse occuper l'ensemble du pavillon dans le cadre de son activité associative à savoir l'insertion sociale et professionnelles des jeunes orientés par les équipes éducatives de l'association ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Article 1^{er} : approuve la convention d'occupation précaire à titre gratuit entre la commune de Bagneux et l'association « Atelier Sarraïl », dont le siège social se situe au 49 rue Alphonse Pluchet 92220 Bagneux, pour une durée de 12 mois soit du 2 décembre 2026 jusqu'au 1^{er} décembre 2027, reconductible deux fois par voie express pour la même durée, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2 : autorise Madame la Maire ou son représentant à signer ladite convention d'occupation précaire et tout document s'y rapportant.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, notifiée à l'association « Atelier Sarraïl » et publiée en ligne sur le site internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

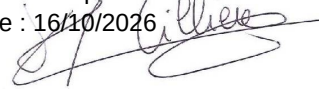
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de Signature : 16/10/2026
Qualité : Maire



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE N°.....

1) Madame Hélène CILLIERES, Maire de la Commune de BAGNEUX, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal prise en application des dispositions de l'article L2122-22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales, en date du 21 mars 2026,

Partie ci-après dénommée la « **COMMUNE** » d'une part,

2) L'association « Atelier Sarraïl », représentée par sa présidente Madame Marie Jo EHRHARD-WEIL et dont le siège social se situe au 49 rue Alphonse Pluchet 92220 Bagneux.

Partie ci-après dénommée l'« **OCCUPANTE** » d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE

Dans la perspective d'une opération d'aménagement sur le secteur Pluchet-Blanchard, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (ci-après « EPFIF ») a acquis le 16 juin 2020 un pavillon situé 49 rue Alphonse Pluchet à Bagneux cadastré G n°53 d'une surface de 698 m². Ce pavillon d'habitation est composé de :

Du lot 1 : un rez-de chaussée bas composé d'un garage et d'un studio aménagé ; du lot 2 : un rez-de chaussée haut composé d'une entrée, d'un WC, d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'une chambre et d'une grande chambre ; du lot 3 : un étage composé d'une salle à manger, de deux chambres, d'une salle d'eau avec WC ; du lot 4 : d'un studio aménagé et d'un abri de jardin.

Le 16 juin 2020, l'EPFIF a transféré à la Commune de Bagneux la gestion de ce bien immobilier.

Libre de toute occupation, ce pavillon a été identifié par les services de la commune dans le cadre des occupations éphémères.

L'association « Atelier Sarraïl », devant quitter le bien actuellement occupé au 1, rue Debussy, situé dans la ZAC des musiciens, faisant l'objet d'une future démolition, a émis le souhait d'occuper l'ensemble de ce bâtiment dans le cadre de ses missions associatives, d'insertion sociale et professionnelles, des jeunes orientés par les équipes éducatives de l'Atelier Sarraïl.

Ainsi, la Commune de Bagneux et l'association « Atelier Sarraïl », ont convenu de conclure une première convention d'occupation précaire prenant effet au 1^{er} décembre 2023 pour une durée d'un an reconductible deux fois soit jusqu'au 1^{er} décembre 2026.

Aussi, la Commune de Bagneux et l'association « Atelier Sarraïl » ont convenu de conclure une nouvelle convention d'occupation précaire pour une durée de 12 mois prenant effet à partir du 2 décembre 2026, reconductible par voie expresse deux fois soit jusqu'au 1^{er} décembre 2029.

Ceci étant exposé, il a été stipulé ce qui suit :

Article 1 - DESIGNATION

A BAGNEUX (92220), 49 rue Alphonse Pluchet

Une maison individuelle se composant de :

- au rez-de-chaussée bas : Un garage permettant d'accéder à un studio comportant également une entrée indépendante, se composant d'une pièce avec cuisine ouverte, salle d'eau avec WC.
- au rez-de-chaussée haut : entrée avec WV avec lave mains, dégagement, cuisine, salle d'eau avec WC, une chambre, grande salle.
- A l'étage : une salle à manger, deuxième chambre, dégagement, salle d'eau avec WC, deux autres chambres.
- Une annexe d'habitation située à l'arrière : entrée, pièce avec cuisine ouverte, salle d'eau

et cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
G	53	49 rue Alphonse Pluchet	00 ha 06 a 98 ca

Figurant ci-après sous la dénomination le **"BIEN "**.

La Commune de Bagneux autorise :

L'association « Atelier Sarraïl », à occuper l'ensemble du bâtiment pour la mise en œuvre de ses missions associatives, d'insertion sociale et professionnelles des jeunes.

L'OCCUPANTE a l'obligation de laisser l'accès à la ville de Bagneux.

Article 2 - CONSISTANCE

La présente convention d'occupation précaire est destinée à un usage strictement professionnel.

L'OCCUPANTE déclare avoir visité ce bien et qu'il convient parfaitement à l'usage qu'elle souhaite en faire sans aucune possibilité de demander des travaux, qu'elle pourrait juger nécessaires après son installation.

L'OCCUPANTE disposera du pavillon conformément aux besoins de son activité à savoir l'organisation, au bénéfice des habitants de la Commune de Bagneux, des activités de réalisation de chantiers éducatifs en second œuvre bâtiment. Elle s'engage à prendre en charge tous travaux d'entretien courant qu'elle jugera utiles pendant cette jouissance temporaire.

Article 3 - DUREE

La présente convention est consentie et acceptée à titre purement précaire et révocable, pour une durée de 12 mois à compter du 2 décembre 2026 jusqu'au 1^{er} décembre 2027, reconductible deux fois pour la même durée, soit jusqu'au 1^{er} décembre 2029.

Chaque reconduction devra être formalisée par **l'OCCUPANTE** par voie expresse au moins un mois avant l'échéance du terme en cours.

Chaque partie pourra y mettre fin avant le délai à tout moment à condition de délivrer congé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de un mois.

La présente convention ne peut se prolonger par tacite reconduction, uniquement par voie expresse par échange de courriers.

Il appartiendra à **l'OCCUPANTE** d'en demander le renouvellement éventuel au moins un mois avant le terme prévu pour son expiration. La **COMMUNE** sera alors parfaitement libre de refuser le renouvellement sans avoir à motiver sa décision.

A l'expiration de la durée des présentes, l'**OCCUPANTE** ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Article 4 - REDEVANCE D'OCCUPATION

Cette occupation est consentie à titre gratuit. En contrepartie, l'**OCCUPANTE** s'engage à proposer des initiatives et des actions en direction de la population.

L'**OCCUPANTE** prendra directement les contrats d'abonnements des fluides à son nom (EDF, GDF, téléphone...).

Article 5 - CONDITIONS DE CETTE OCCUPATION PRECAIRE

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée en vigueur de la présente convention et à son expiration.

Le droit d'occuper le **BIEN** jusqu'à la date butoir convenue ci-dessus consenti l'**OCCUPANTE** s'exercera sous les conditions suivantes :

1. L'**OCCUPANTE** jouira personnellement en bon père de famille de ce droit sans pouvoir changer la destination du **BIEN** et sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de son droit d'occupation. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.
2. Conformément aux normes ERP (établissement recevant du public) de cinquième catégorie précisées par l'arrêté du 22 juin 1990 modifié, l'**OCCUPANTE** n'est autorisée à accueillir dans ce pavillon qu'un nombre limité de public ne pouvant excéder 19 personnes.
3. L'**OCCUPANTE** acquittera les charges locatives et réalisera toutes réparations qui deviendraient nécessaires au maintien des **BIENS** en l'état.
4. L'**OCCUPANTE** s'oblige à faire assurer le **BIEN** contre les risques locatifs. L'**OCCUPANTE** fournira à la **COMMUNE** lors de l'état des lieux d'entrée une copie de l'attestation d'assurance.
5. La **COMMUNE** prendra à sa charge toute taxe relative à l'occupation du bien
6. Au plus tard à la date ci-dessus convenue, la présente convention d'occupation s'éteindra, l'**OCCUPANTE** sera de plein droit déchues du droit d'occupation précaire qui lui est consenti et devra libérer les lieux sans délai.
7. A défaut d'avoir libéré les lieux, l'**OCCUPANTE** s'oblige à régler à la **COMMUNE** une indemnité forfaitaire fixée à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS** (150,00 EUR) par jour calendaire de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de la **COMMUNE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle dudit **BIEN**. L'indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer le **BIEN**, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par la **COMMUNE** devra lui être remboursé par l'**OCCUPANTE**

Article 6 – DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques réglementaires ont été réalisés à l'occasion de l'acquisition du bien par l'EPFIF.
Ces diagnostics sont à la disposition de l'**OCCUPANTE**.

Article 7 - CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION – NON TRANSMISSION DU DROIT D'OCCUPATION

Le droit d'occupation conféré à l'**OCCUPANTE** est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc pas faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. Cela signifie notamment que ce droit personnel n'est pas susceptible d'hypothèque ; ce droit ne peut pas être sous-loué, cédé ni saisi et tout apport de ce droit à une société est interdit.

DONT ACTE

Fait à BAGNEUX en Deux (2) EXEMPLAIRES, le

Pour la Commune de Bagneux

Hélène CILLIERES

Maire de Bagneux

Conseillère départementale

**Pour l'OCCUPANT,
l'association Atelier Sarraïl**

Marie Jo EHRHARD-WEIL

Directrice de l'association Atelier Sarraïl

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_16

**Approbation d'une convention de
partenariat entre la commune et la
Chambre de Commerce et d'Industrie de
Paris (CCIP), délégation des Hauts-de-
Seine, en vue de la redynamisation du
commerce de ville de Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_16

Aménagement urbain

Convention de partenariat entre la commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP), délégation des Hauts-de-Seine

Objet : Approbation d'une convention de partenariat entre la commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP), délégation des Hauts-de-Seine, en vue de la redynamisation du commerce de ville de Bagneux

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2129-2 et L.2122-21 ;

Vu la convention de partenariat entre la Commune et la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine, pour une durée de 24 mois, du 1^{er} novembre 2026 au 31 octobre 2028 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant la volonté municipale de déployer une politique ambitieuse en matière de développement commercial et artisanal sur son territoire ;

Considérant l'expertise et l'expérience de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine en termes d'accompagnement des actions en faveur du commerce ;

Considérant le souhait de la ville de renouveler une convention de partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : approuve la convention de partenariat entre la Commune et la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine, pour une durée de 24 mois, du 1^{er} novembre 2026 au 31 octobre 2028.

Article 2 : autorise Madame la Maire ou son représentant à signer ladite convention.

Article 3 : la dépense résultant de l'exécution de la convention sera inscrite au budget communal de chacun des exercices concernés, sous la rubrique correspondante.

Article 4 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 5 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, à la CCI de Paris et publiée en ligne sur le site internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

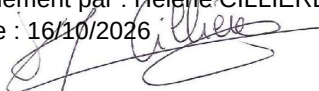
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE

LA VILLE DE BAGNEUX

ET

LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

DE REGION PARIS ILE-DE-FRANCE

POUR CONTRIBUER A LA REDYNAMISATION COMMERCIALE DE LA VILLE DE BAGNEUX

POUR LA PERIODE DU 1^{ER} NOVEMBRE 2026 AU 30 OCTOBRE 2028

Entre,

La Ville de Bagneux, 57, avenue Henri RAVERA, 92220 Bagneux, représentée par sa Maire,
Madame Hélène CILLIERES,
ci-dessous désignée « la Ville »

ci-dessous désignée « la Ville »,

d'une part,

La Chambre de commerce et d'industrie de Région Paris Ile-de-France, établissement public
administratif, dont le siège se situe 11 rue Léon JOUHAUX, 75010 Paris, domiciliée pour les
besoins de la présente convention dans les locaux de sa Chambre départementale des Hauts-
de-Seine, sise Cœur Défense, Tour A, 90-110 esplanade du Général-de-Gaulle
92931 Paris La Défense Cedex, représentée par le Président de la CCI Hauts-de-Seine, M.
Benoit FEYTIT,

ci-dessous désignée « la CCI Hauts-de-Seine ».

d'autre part,

ci-après dénommés « les partenaires »,

Il a été convenu ce qui suit :

En préambule, il est rappelé que :

La Chambre de Commerce et d'Industrie de région Paris Ile-de-France intervient en matière de développement économique dans le département des Hauts-de-Seine par l'intermédiaire de sa Chambre départementale. Celle-ci dispose, au sein de ses équipes, de moyens humains et techniques permettant de :

- mener les études préalables nécessaires à la définition des projets (*connaissance du tissu économique local, suivi d'indicateurs, diagnostic, ...*),
- conduire des actions concertées d'animation économique (*information et motivation de relais professionnels tels que les associations de commerçants*),
- réaliser des actions d'appui direct auprès des entreprises,
- participer à l'ingénierie (*montage administratif et financier*) des projets de développement économique.

Elle est donc à même d'intervenir dans l'élaboration des projets en faveur du commerce et de l'artisanat en assurant, aux côtés des communes, des missions d'information et d'animation auprès des acteurs locaux. En particulier, elle promeut une large gamme d'actions de développement du commerce et favorise, notamment, la création et le développement d'associations de commerçants, la transition digitale des commerçants et leur transition écologique.

La Ville de Bagneux est actuellement engagée dans une grande transformation de son territoire. Avec l'arrivée des lignes 4 et 15 au nord, le développement du futur quartier O'Mathurins plus au sud, et les nombreux aménagements urbains qui en découlent, c'est une ville moderne et active qui se révèle et qui affirme son intégration dans la Métropole du Grand Paris.

Elle développe une politique de soutien au commerce qui combine action sur l'espace public, accompagnement des commerçants de manière à réduire significativement le nombre de locaux commerciaux vacants et à dynamiser le tissu socio-économique local.

La Ville de Bagneux et la CCI Hauts-de-Seine sont donc convenues de conjuguer leurs efforts en vue de concourir à la redynamisation du commerce à Bagneux. C'est l'objet de la présente convention que d'organiser cette collaboration dans un cadre partenarial.

Ceci étant exposé, et compte tenu de leur communauté d'intérêts et de leurs partenariats passés, la Ville de Bagneux et la CCI Hauts-de-Seine ont arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention et ses annexes représentent l'intégralité de la volonté des parties. Elles ont pour objet de définir le contenu et les modalités du partenariat entre la CCI Hauts-de-Seine et la Ville, en vue de la redynamisation du commerce de la Ville de Bagneux.

ARTICLE 2 - CONTENU DES MISSIONS DE LA CCI HAUTS-DE-SEINE ET DE LA VILLE

La CCI Hauts-de-Seine identifiera un référent pour chacune des actions suivantes et en informera la ville dès l'entrée en vigueur de la convention.

Par ailleurs, la CCI Hauts-de-Seine ne manquera pas d'assurer la promotion de Bagneux et de ses disponibilités immobilières et équipements quand elle en aura l'occasion, de manière à promouvoir l'implantation d'entreprises sur le territoire de la ville.

ARTICLE 2.1. – Soutien à l'association des commerçants

Une association de commerçants dynamique et active est un gage de plus grande vitalité commerciale d'un territoire. Elle est vouée à soutenir, promouvoir et développer le commerce et l'artisanat d'une Ville. Le développement de l'association des commerçants de la Ville de Bagneux sera donc accompagné dans le cadre de la présente convention.

La CCI Hauts-de-Seine, dans la limite de 16 jours travaillés par année pleine sur la période de validité de la convention (*soit 32 jours sur 24 mois*), s'engage à :

- fournir, le cas échéant, un **appui administratif à la structuration et au fonctionnement** de l'association existante (*recherche d'adhérents, aide à la tenue des AG et Bureaux, à l'organisation de réunions, à la rédaction des invitations, comptes-rendus et relevés de décisions...*),
- favoriser l'**optimisation de la visibilité** de l'association (*communication, présence sur les réseaux sociaux...*),
- fournir un soutien pratique au déploiement des animations (*mobilisation des commerçants, rédaction de courriers d'invitation, règlement de jeux ...*),
- participer à l'élaboration d'un **programme annuel d'animations**,
- **faciliter la coordination** des évènements de l'association avec celles de la Ville.

La Ville s'engage à :

- **soutenir la tenue des Assemblées Générales et Bureaux**, en fournissant la salle et le matériel nécessaire si le besoin en est exprimé par l'association,
- **soutenir l'action** de l'association **et la mise en œuvre de son programme d'animations**,
- **favoriser les échanges** avec cette association,
- **proposer à l'association de s'associer à la détermination et à la mise en œuvre d'un programme d'animations commerciales** compatible avec celui de la Ville.

ARTICLE 2.2. – Soutien et renfort pour le manager commerce

Cet accompagnement vise à mettre à disposition de la ville les ressources et les expertises de la CCI Hauts-de-Seine afin de répondre à ses différentes problématiques et à s'adapter aux sujets d'actualité dans le domaine du commerce.

Cet accompagnement consistera, en fonction des besoins exprimés par la ville, en :

- un **appui réglementaire et/ou juridique au service commerce** de la ville, notamment via le service INFOREG de la CCI Paris Ile-de-France (sur des sujets comme la cession/transmission, les baux commerciaux, le droit de préemption...)
- un **service SOS** : appui individuel rapide (24 h) des commerçants en cas de difficultés : trésorerie, sécurité...
- une **veille sur les réseaux sociaux**
- **l'organisation de réunions d'information ou de sensibilisation** à destination des commerçants
- la **rédaction de fiches techniques** sur des sujets concernant le commerce
- l'accompagnement du manager commerce dans la mise en œuvre du programme MGP « Centre ville vivant » sur Bagneux
- un appui administratif sur des dossiers de subvention MGP, dans la limite de la présente convention
- un **suivi des dossiers** et une impulsion des travaux à la demande de la ville
- une **information régulière des services de la ville des actions et dispositifs de la CCI92**,
- **l'organisation des relations partenariales** et des collaborations nécessaires
- la **tenue de points d'étape mensuels en mairie avec les référents de la ville, pour programmer les actions et assurer une bonne coordination.**

Dans le cadre de cette mission, la CCI Hauts-de-Seine s'engage à :

- affecter un conseiller commerce référent qui pourra mobiliser, le cas échéant, les ressources de la CCI Hauts-de-Seine, et notamment :
 - l'offre de digitalisation des commerces,
 - le service juridique Infoereg,
 - les programmes d'actions prévus dans le cadre de la CCI de la région Paris Ile-de-France,
 - les experts CCI,
 - ses outils de veille économique...

Pour sa part, la Ville s'engage à :

- transmettre toutes les informations relatives aux projets à développer
- se coordonner avec la CCI sur toute question liée au commerce traitée par le conseiller commerce dédié pour faciliter sa mission et son pilotage opérationnel,
- soutenir le cas échéant l'activité du conseiller commerce en fournissant le matériel nécessaire (*matériel de projection, impression de supports papier, etc...*).

ARTICLE 2.3. – Prospection et recherche d’enseignes et de commerces

Dans le cadre de l’implantation durable de nouveaux commerces, la CCI Hauts-de-Seine accompagnera la Ville dans l’implantation d’activités et d’enseignes sur les pôles commerciaux identifiés comme prioritaires par la Ville. L’objectif est de favoriser l’implantation de 5 nouveaux commerces par période de 12 mois à Bagneux.

La CCI Hauts-de-Seine, pour un local déterminé, caractérisé par sa surface, ses branchements (*électricité, eau, fluides divers...*), et l’indication du loyer et de sa date de disponibilité, recherchera des commerces susceptibles de venir s’y installer, en fonction des secteurs cibles identifiés par la Ville avec la CCI Hauts-de-Seine.

Pour cela, la CCI Hauts-de-Seine s’engage à mobiliser son réseau de :

- Porteurs de projets accueillis et accompagnés par ses services ;
- Réseaux franchisés et commerçants entrepreneurs succursalistes ;
- Commerces « innovants » de type concept stores ;
- Commerçants itinérants/ambulants.

Dans le cadre du dispositif partenarial entre la CCI Paris-Ile-de-France et la Métropole du Grand Paris, la CCI Hauts-de-Seine contribuera à la recherche de **2 commerces** au profit du projet de redynamisation commerciale de la Ville de Bagneux, **à raison de 3 jours par commerce recherché**, soit 6 jours de travail au total (*obligation de moyens*).

Pour les 3 autres commerces à rechercher, la CCI effectuera de même 3 jours de recherche par commerce, soit 9 jours de recherche annuellement. Dans le cadre du partenariat, 5 journées seront prises en compte dans la participation financière de la Ville, les 4 autres journées étant assumées par la CCI Hauts-de-Seine.

La CCI Hauts-de-Seine s’engage à :

- **Rechercher des enseignes et des commerces** indépendants en fonction des typologies et besoins définis par la ville, et des locaux disponibles
- **Repérer des cellules commerciales vacantes**
- Assurer une veille sur les cellules disponibles
- **Sourcer des porteurs de projets**, notamment dans les locaux neufs
- Entretenir des contacts permanents avec des commerces potentiellement intéressés à s’installer...
- Travailler en étroite coordination avec la Ville pour la commercialisation des locaux concernés
- Effectuer un travail de terrain pour anticiper au maximum les cessions et transmissions-reprises à venir (*et pouvoir répondre à toute sollicitation de commerçant qui chercherait un repreneur*) ;
- **Participer aux rendez-vous avec les commerçants cédants** pour collecter les informations sur le local (*bail, DAB, loyer...*), rendez-vous avec des porteurs de projet qui souhaitent s’implanter sur Bagneux (*suivi de rendez-vous : service création, proposition de locaux, visites des locaux...*) ;
- Participer aux rendez-vous avec les futurs repreneurs identifiés.

En contrepartie la Ville, s'engage à :

- **Fournir à la CCI Hauts-de-Seine les fiches et descriptifs techniques** des locaux vacants en question (*surfaces, branchements, fluides, loyer, plan quand ils existent...*) ;
- **Définir les types de commerces recherchés ;**
- **Recevoir les porteurs de projets et commerçants que la CCI lui proposera.**

ARTICLE 2.4. – Participation à l'organisation d'un réseau des entreprises de Bagneux

La ville recherche un accompagnement à la mise en place d'une réunion des entreprises de Bagneux en vue de la création d'un réseau d'entreprises dans un second temps. La volonté de la ville n'est pas de créer un club d'entreprises de façon immédiate mais de susciter et d'organiser des échanges et relations dans un premier temps.

La CCI Hauts-de-Seine, dans le cadre de ce partenariat, proposera dans la limite de 5 journées de travail par période de 12 mois, soit 10 jours sur 24 mois :

- Prospection des entreprises,
- Accompagnement de la ville à la proposition d'un programme de déroulé ou d'actions,
- Participation à des réunions de travail avec la ville ou des entreprises pressenties pour constituer le futur réseau, et animation de ces réunions (*avec préparation de slides pour une ou des réunions publiques avec des entrepreneurs*),
- Accompagnement à la prospection téléphonique et prospection téléphonique, rédaction de mails types,
- Identification des entreprises du territoire et de leurs centres d'intérêt à partager,
- Coorganisation avec la ville, en fin de démarche de réflexion, d'un événement ou d'un petit-déjeuner avec les entrepreneurs potentiellement intéressés.

Cette action s'inscrit dans le cadre du partenariat entre la CCI Hauts-de-Seine et la Ville, qui mobilisera ses services en parallèle de l'activité de la CCI et collaborera activement avec celle-ci.

ARTICLE 2.5. – Promotion du dispositif « Angela »

La CCI Hauts-de-Seine, dans le cadre de ce partenariat avec la ville de Bagneux, assurera la promotion du dispositif « Angela » de lutte contre le harcèlement de rue. L'objectif est d'offrir aux personnes menacées ou se sentant menacées dans l'espace public un lieu de refuge dans les commerces affichant le logo « Demandez Angela ».

Ce dispositif sera déployé directement auprès des commerçants de tous les quartiers de la ville de Bagneux. La CCI proposera le protocole de formation aux commerçants intéressés et volontaires.

Une communication sur les commerces participant à l'opération sera effectuée à la fois sur les réseaux sociaux et site internet de la ville et sur ceux de la CCI Hauts-de-Seine.

Le déploiement de cette opération sera assuré par la CCI Hauts-de-Seine, à raison de 5 jours par année, soit 10 jours sur 24 mois, et jusqu'à 30 commerces seront prospectés directement an (soit 60 sur 24 mois) en vue de participer à l'opération « Demandez Angela ».

La CCI Hauts-de-Seine :

- Participera à des réunions avec les commerçants co-organisées avec la ville pour leur présenter l'opération et leur proposer d'y adhérer
- Proposera le règlement de l'opération
- Distribuera des macarons à afficher sur la devanture des commerces volontaires
- Assurera la formation des commerçants volontaires
- Communiquera sur son site Internet et ses réseaux sociaux sur ce déploiement.

De son côté, la ville mobilisera ses services en parallèle de l'activité de ceux de la CCI et collaborera activement à l'organisation du déploiement de l'opération puis au suivi et à l'animation de celle-ci.

ARTICLE 2.6. – Participation au club des managers commerce du 92 / du réseau MGP

La CCI Hauts-de-Seine, dans le cadre de ce partenariat, intégrera le manager commerce de la Ville de Bagneux au Club des managers commerce du 92 (*lieu d'échanges, d'information et de formation ouvert aux villes partenaires de la CCI Hauts-de-Seine*) et au réseau Métropole du Grand Paris (MGP).

La Ville peut participer régulièrement aux réunions prévues dans le programme de travail du Club (*environ 10 rencontres annuelles en présentiel quand la situation sanitaire le permet, les réunions étant dématérialisées sinon*).

Dans le cadre de la présente convention, cette participation est assurée par la CCI Hauts-de-Seine au titre du partenariat mis en œuvre avec la Ville de Bagneux.

ARTICLE 3 - MODALITÉS FINANCIÈRES DU PARTENARIAT

Dans le cadre de cette convention de partenariat sur 24 mois, la Ville mettra à disposition les moyens humains et logistiques nécessaires à la réalisation des missions telles que définies à l'article 2 de la présente convention correspondant à 36 jours de travail (*mise à disposition de salle, connexion internet, routage d'invitations, prospection avec la CCI, organisation de réunions, etc.*).

De son côté, la CCI Hauts-de-Seine engagera les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions, nécessitant la mobilisation de 86 journées pour 24 mois.

L'investissement consacré par la CCI Hauts-de-Seine pour la mise en œuvre des actions étant supérieur à celui consacré par la Ville, cette dernière lui versera la somme de **32 160 euros**

correspondant à **48 journées de travail valorisées** sur la période de 24 mois, **pour un total de 86 journées travaillées**.

La présente convention de partenariat n'est pas assujettie à la TVA en application de l'article 256 B du CGI.

La Ville s'engage à verser les sommes dues, dont le décompte aura été effectué par la CCI Hauts-de-Seine.

Cette somme sera versée dans les conditions définies à l'article 16 de la présente convention.

La Ville prendra en charge le financement de ses engagements définis à l'article 2.

ARTICLE 4. COMITÉ DE PILOTAGE ET COMITÉ OPERATIONNEL

Afin d'animer et de piloter leur dispositif partenarial, la CCI Hauts-de-Seine et la Ville conviennent de créer les structures suivantes :

- **un comité de pilotage** qui réunira les représentants de la Ville et de ses services (*le Maire ou son représentant, le responsable du Service Attractivité et Commerces, le manager du commerce ou le chargé de mission commerce*), et ceux de la CCI Hauts-de-Seine (*le Président, le Directeur Général Délégué Départemental, le responsable du Pôle Territoires et Commerce, le conseiller commerce référent*), ainsi que sur décision expresse et conjointe des deux parties la ou les associations de commerçants et d'artisans conventionnées avec la ville ou, selon les besoins, différents partenaires extérieurs.

Dans ce cadre, la CCI Hauts-de-Seine s'engage à :

- **participer et animer le comité** (*estimation : 1 au début de la convention et 1 avant la fin de la convention*) avec la Ville. L'ordre du jour sera établi par la CCI Hauts-de-Seine,
- **planifier avec la Ville la date** retenue pour ce comité
- **transmettre une fois par an un bilan des actions** entreprises.

La Ville mettra à disposition une salle et le matériel nécessaire à la tenue du comité de pilotage.

- **un comité technique** qui réunira **tous les trois mois** les représentants des services de la Ville et de la CCI Hauts-de-Seine. Sur décision expresse et conjointe des deux parties, il pourra s'adjoindre le ou les présidents d'associations de commerçants et d'artisans conventionnées avec la ville. Il planifiera et organisera la mise en œuvre des différentes actions prévues dans le cadre du projet de dynamisation du commerce local. Le lieu de réunion reste à la convenance des deux parties.

Enfin, **chaque mois, un point d'étape sera fait en présentiel à la mairie** par le conseiller commerce de la CCI avec les services de la ville, pour assurer la programmation et la coordination des travaux. A cette occasion, le conseiller commerce pourra regrouper ses rendez-vous sur la ville dans la mesure du possible et se tenir à la disposition des commerçants qui en auraient fait la demande.

ARTICLE 5 - COMMUNICATION

La Ville associera la CCI Hauts-de-Seine dans sa communication concernant les actions et manifestations inscrites dans le programme, notamment en faisant figurer son nom et son logo sur les supports utilisés.

A cet effet, la CCI Hauts-de-Seine mettra à disposition son logo gracieusement pour la durée et les besoins du partenariat.

L'utilisation du logo ne peut pas être effectuée à des fins lucratives.

Toutefois, la Ville soumettra à la CCI Hauts-de-Seine, pour approbation, préalable une épreuve du support de communication destiné à recevoir son logo.

ARTICLE 6 - CONFIDENTIALITE

En cas de communication du contenu de cette convention à des tiers, la Ville et la CCI Hauts-de-Seine devront en informer l'autre partie.

La Ville et la CCI Hauts-de-Seine se reconnaissent tenues de l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations et décisions dont elles auront connaissance au cours de l'exécution de cette mission.

ARTICLE 7 - DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cas où une des parties serait amenée à collecter ou à être en possession de données à caractère personnel dans le cadre du partenariat, chaque partie s'engage au respect de la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978 dite « informatique et libertés », au Règlement Général européen UE 2016-679 du 27 avril 2016 et à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles.

La CCI Hauts-de-Seine utilise les informations via son outil de gestion de la relation client dédié (CEOS) conforme à la loi « informatique et libertés » pour mener à bien les actions prévues dans la convention.

Ces informations ne sont pas communiquées à des tiers.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, au Règlement Général européen UE 2016-679 du 27 avril 2016 et à la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données

personnelles, ces personnes disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données les concernant qu'elles peuvent exercer auprès du correspondant à la protection des données à caractère personnel : cpdp@cci-paris-idf.fr.

ARTICLE 8 - DIFFUSION ET PROMOTION DES RÉSULTATS

Les données et résultats de l'opération, validés par les parties, ont vocation à être diffusés.

La Ville et la CCI Hauts-de-Seine s'engagent à mentionner conjointement leurs noms (*ou leurs identités visuelles*) lors de la diffusion des résultats, des actions de promotion de l'opération, quel que soit le support utilisé, par voie de communiqué de presse ou par tout autre vecteur de promotion (*journal municipal, site internet, réseaux sociaux, etc.*).

ARTICLE 9 – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

La CCI Hauts-de-Seine accorde à la Ville qui l'accepte un droit d'usage sur l'ensemble des documents, productions et supports réalisés dans le cadre de la présente convention.

Ce droit d'usage est accordé à titre gratuit à la Ville dans le cadre des actions de partenariat en faveur du développement durable et du commerce de son territoire.

Le droit d'usage comprend notamment :

- Le droit de reproduire ou de faire reproduire les documents en tout ou en partie, sur tous les supports (*tels que notamment : supports, papier, magnétiques, numériques, informatiques et tous supports analogues*) et par tous moyens tant actuels que futurs, connus ou inconnus (tels que notamment : impression, numérisation et tous procédés analogues) ;
- Le droit de représenter ou de faire représenter les documents, en tout ou partie, par tous moyens de diffusion et de communication actuels ou futurs connus ou inconnus, online ou offline (*tels que notamment : présentation ou projection, télédiffusion, etc.*) ;
- Le droit d'adapter, de traduire en toute langue et/ou de modifier (*y compris par incorporation*), partiellement ou en totalité, les documents sur tout support et par tous moyens.

Pour chaque utilisation, la Ville s'engage à respecter la propriété intellectuelle de la CCI Hauts-de-Seine par l'ajout d'une mention précisant la source.

Ce droit d'usage est consenti sans limitation quantitative, pour le monde entier et pour toute la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle. Le droit d'usage inclut celui des supports et œuvres. Il est attribué exclusivement à la Ville, et est incessible.

ARTICLE 10 - AVENANT

Un changement de la nature des missions détaillées dans la présente convention au cours du déroulement du programme devra faire l'objet d'une sollicitation écrite des parties. Dans cette éventualité, la CCI Hauts-de-Seine se réserve le droit d'arrêter ou de suspendre sa participation aux actions en cours.

Dans le cas contraire, la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par chacune des parties.

ARTICLE 11 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 24 mois, du 1^{er} novembre 2026 au 30 octobre 2028.

Les parties s'engagent à réaliser les actions dans la durée définie par la présente convention.

ARTICLE 12 - RÉILIATION

Si l'une des parties ne respecte pas ses engagements, la présente convention pourra être résiliée, de plein droit, par la ou les parties lésées.

La décision de résiliation interviendra si, à l'expiration d'un délai d'un mois, suivant une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure, la partie défaillante ne se conforme pas aux engagements de la présente convention.

Les parties peuvent résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 13 - REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficulté quant à l'interprétation et/ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable au litige. En l'absence d'un tel règlement, la partie la plus diligente saisira le tribunal compétent.

Article 14 - Respect des réglementations sur la lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et les sanctions internationales »

14. 1 : Lutte contre la corruption, blanchiment d'argent et financement du terrorisme

La CCI Paris Île-de-France déclare avoir actionné un dispositif interne de prévention de la corruption fondé sur les dispositions de l'article 3 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016. Ce dispositif adapté à son organisation interne et destiné à promouvoir une culture d'intégrité en son sein, est disponible à travers le Code de conduite via le lien suivant : Code de conduite

anti-corruption CCI Paris Île-de-France, également accessible sur le site internet de la CCI Paris Île-de-France : <https://www.cci-paris-idf.fr/fr/notre-groupe/finances-juridique>.

Elle dispose également d'une plateforme de signalement interne permettant de signaler tout fait contraire au Code de conduite anti-corruption et accessible sur son site internet via le lien ci-dessus, ou directement via le lien suivant : <https://cci-paris-iledefrance.signalement.net/entreprises>.

Le cocontractant déclare avoir pris connaissance de ce dispositif et s'engage à le respecter.

Les Parties certifient ne pas avoir fait, ni leurs dirigeants ou représentants, l'objet d'une condamnation pour des faits de corruption, trafic d'influence, concussion, prise illégale d'intérêt, détournement de fonds publics, favoritisme ou de tout autre manquement à la probité. Elles reconnaissent également ne pas avoir bénéficié d'une procédure transactionnelle faisant suite à la commission de faits de même nature.

Les parties s'engagent à faire preuve d'une parfaite transparence et à s'informer mutuellement de la commission de tels faits pendant la durée des présentes ou de tout autre manquement à la probité.

Les Parties certifient qu'aucun conflit d'intérêts ne compromet l'exécution des présentes, et s'engagent à informer immédiatement l'autre Partie de toute situation de conflit d'intérêts, potentiel ou avéré, pouvant survenir au cours de l'exécution des présentes. Chaque Partie déclare que toute personne prenant part à l'exécution des présentes, ne sont pas en situation de conflit d'intérêts direct ou indirect susceptible d'influencer l'indépendance et l'objectivité de leurs décisions et actions.

En outre, les Parties reconnaissent et garantissent qu'elles respectent l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables eu égard à leur statut et qui sont relatives à la lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

La présente clause constitue un élément substantiel, et entraînera en cas de non-respect par l'une des parties, la résiliation des présentes de plein droit sans préavis ni indemnité et sans mise en demeure préalable, aux torts et griefs exclusifs de l'autre partie.

14.2 : Règlementations liées aux sanctions internationales

A leur connaissance, les Parties et leurs filiales, ainsi que leurs représentants, dirigeants ou mandataires sociaux, ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure au titre des Règlementations sur les Sanctions et ne participent à aucune activité interdite par ces règlementations, si elles y sont soumises.

Sont entendues par « Règlementations sur les Sanctions », les règlementations permettant aux autorités compétentes, telles que le Conseil des Nations Unies ou le Conseil de l'Union européenne, d'adopter des mesures restrictives ou sanctions internationales.

ARTICLE 15 : FORCE MAJEURE

La survenance d'un cas de force majeure a pour effet de suspendre l'exécution des obligations contractuelles des Parties.

Aucune des Parties ne sera tenue pour responsable vis-à-vis de l'autre, de l'inexécution ou des retards dans l'exécution de leurs obligations prévues au présent Contrat, et qui seraient dus à la survenance d'un cas de force majeure habituellement reconnu par la jurisprudence et par les tribunaux français.

Si l'évènement de force majeure perdure pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs, les Parties se réservent le droit de résilier tout ou partie du présent Contrat.

La résiliation, dans une telle hypothèse, devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date de réception de ladite lettre, ou à défaut à la date de sa première présentation.

ARTICLE 16 - CLAUSE DE RESPONSABILITE

Chaque Partie répond des dommages directs causés à l'autre Partie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des obligations qui lui incombent au titre de la présente convention. Chaque Partie demeure responsable des actes et omissions de ses agents, salariés, intervenants, prestataires et sous-traitants mobilisés sous sa responsabilité pour l'exécution de la convention. Lorsqu'une réclamation d'un tiers trouve son origine dans un fait imputable à l'une des Parties, celle-ci garantit l'autre Partie contre les condamnations, indemnités et frais raisonnablement exposés qui résultent de ce fait, sous réserve d'avoir été informée sans délai de la réclamation et mise en mesure de participer à sa défense.

ARTICLE 17 – CLAUSE D'ASSURANCE

Chaque Partie déclare être titulaire d'une police d'assurance en cours de validité couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile au titre des activités qu'elle exerce dans le cadre de la présente convention. Elle maintient cette assurance pendant toute la durée de la convention et remet à l'autre Partie, sur demande, une attestation précisant la période de validité, la nature des garanties et leurs montants.

ARTICLE 18 - MODALITÉS DE REGLEMENT

Comme indiqué en article 3, l'investissement consacré par la CCI Hauts-de-Seine pour la mise en œuvre des actions étant supérieure à celui consacré par la Ville, cette dernière lui versera une **somme de 32 160 euros**, correspondant à **48 journées de travail valorisées sur 24 mois (pour 86 journées de travail)**.

Pour le paiement :

Pour 2026 : 2 680 euros

- 100 % de la somme, soit 2 680 €, sera appelé à la signature de la convention,

Pour 2027 : 16 080 euros

- 50 % de la somme, soit 8 040 €, sera appelé au 28 février 2027,
- et le solde de 8 040 €, soit les 50% annuels restants, sera appelé au 30 septembre 2027.

Pour 2028 : 13 400 euros

- 50 % de la somme, soit 6 700 €, sera appelé au 28 février 2028.
- et le solde de 6 700 €, soit les 50% annuels restants, sera appelé au 20 septembre 2028.

Au vu des appels de fonds de la CCI Hauts-de-Seine, la Ville disposera d'un délai de paiement global de 30 jours, par virement sur le compte de la CCI Hauts-de-Seine. Un RIB est fourni en annexe.

Fait à, le

**Pour la Ville
de Bagneux**

**Pour la CCI Paris Ile-de-France
La CCI Hauts-de-Seine**

La Maire

le Président

Hélène CILLIERES

Benoit FEYTIT

La Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile-de-France déclare gérer ses engagements contractuels au sein d'une base de données. A ce titre sont collectées les données personnelles figurant dans les conventions. Les destinataires de ces données sont les co-contractants, la direction générale de la CCIR, les directions en charge de la mise en œuvre de la convention ainsi que la direction des affaires juridiques et la direction générale adjointe des finances. la durée de conservation des données correspond à la durée de la convention toute reconduction comprise. Les données sont archivées selon les principes des archives publiques.

La personne dont les données ont été collectées bénéficie d'un droit d'accès, mais également d'un droit de rectification ou de suppression qu'elle exerce auprès de cpdp@cci-paris-idf.fr.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE



BNP PARIBAS

Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CCIR CCID HAUTS DE SEINE REC

DFCG DEPART SERVICES COMPTABLES
 47 RUE DE TOCQUEVILLE

75017 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Clé RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	00813	00010468347	51	BNP PARIBAS PARIS ETOILE ENT	(00813)
IBAN	FR76 3000 4008 1300 0104 6834 751 (6)				BIC : BNPAFRPPGA (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP 0070 - 06/2002

ANNEXE 2 : TABLEAU RELATIF AUX MODALITES FINANCIERES DU PARTENARIAT

Du 1^{er} novembre au 31 décembre 2026

(Soit 2 mois sur 2026)

2026 : 2 mois																			
	Total		Répartition des missions du partenariat				Versement de la Ville de Bagneux à la CCI92		Répartition des missions du partenariat après versement										
Missions	Temps homme <i>(en jours)</i>	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92								
			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission							
soutien à l'association des commerçants	4	2 680	1	670 €	3	2 010 €	1	670 €	2	1 340 €	2	1 340 €							
Soutien et renfort pour le manager commerce	5	3 350	2	1 340 €	3	2 010 €	2	1 340 €	4	2 680 €	1	670 €							
Recherche d'enseignes et de commerces (5 commerces par an dont 2 gratuits au titre du partenariat MGP)	4	2 680	1	670 €	3	2 010 €	1	670 €	2	1 340 €	2	1 340 €							
Total	13	8 710	4	2 680 €	9	6 030 €	4	2 680 €	8	5 360 €	5	3 350 €							
Part	100%		31%		69%				62%		38%								

ANNEXE 3 : TABLEAU RELATIF AUX MODALITES FINANCIERES DU PARTENARIAT

Du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027

(Soit 12 mois sur 2027)

2027 : 12 mois														
		Total		Répartition des missions du partenariat				Versement de la Ville de Bagneux à la CCI92		Répartition des missions du partenariat après versement				
Missions	Temps homme <i>(en jours)</i>	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92	
			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission					Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission
soutien à l'association des commerçants	23	15 410	7	4 690 €	16	10 720 €	9	6 030 €	16	10 720 €	7	4 690 €		
Soutien et renfort pour le manager commerce	26	17 420	8	5 360 €	18	12 060 €	10	6 700 €	18	12 060 €	8	5 360 €		
Recherche d'enseignes et de commerces (5 commerces par an dont 2 gratuits au titre du partenariat MGP)	12	8 040	3	2 010 €	9	6 030 €	5	3 350 €	8	5 360 €	4	2 680 €		
Total	61	40 870	18	12 060 €	43	28 810 €	24	16 080 €	42	28 140 €	19	12 730 €		
Part	100%		30%		70%				69%		31%			

ANNEXE 4 : TABLEAU RELATIF AUX MODALITES FINANCIERES DU PARTENARIAT

Du 1^{er} janvier 2028 au 30 octobre 2028

(Soit 10 mois sur 2028)

2028 : 10 mois													
	Total		Répartition des missions du partenariat				Versement de la Ville de Bagneux à la CCI92		Répartition des missions du partenariat après versement				
Missions	Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		
			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission	
soutien à l'association des commerçants	19	12 730	6	4 020 €	13	8 710 €	8	5 360 €	14	9 380 €	5	3 350 €	
Soutien et renfort pour le manager commerce	21	14 070	6	4 020 €	15	10 050 €	8	5 360 €	14	9 380 €	7	4 690 €	
Recherche d'enseignes et de commerces (5 commerces par an dont 2 gratuits au titre du partenariat MGP)	8	5 360	2	1 340 €	6	4 020 €	4	2 680 €	6	4 020 €	2	1 340 €	
Total	48	32 160	14	9 380 €	34	22 780 €	20	13 400 €	34	22 780 €	14	9 380 €	
Part	100%		29%		71%				71%		29%		

(Soit 24 mois glissants sur 3 années civiles)

24 mois

		Total		Répartition des missions du partenariat				Versement de la Ville de Bagneux à la CCI92		Répartition des missions du partenariat après versement			
Missions	Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		Temps homme (en jours)	Coût par mission	Part Ville de Bagneux		Part CCI92		
			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission			Temps homme (en jours)	Coût par mission	Temps homme (en jours)	Coût par mission	
soutien à l'association des commerçants	46	30 820	14	9 380 €	32	21 440 €	18	12 060 €	32	21 440 €	14	9 380 €	
Soutien et renfort pour le manager commerce	52	34 840	16	10 720 €	36	24 120 €	20	13 400 €	36	24 120 €	16	10 720 €	
Recherche d'enseignes et de commerces (5 commerces par an dont 2 gratuits au titre du partenariat MGP)	24	16 080	6	4 020 €	18	12 060 €	10	6 700 €	16	10 720 €	8	5 360 €	
Total	122	81 740	36	24 120 €	86	57 620 €	48	32 160 €	84	56 280 €	38	25 460 €	
Part	100%		30%		70%				69%		31%		

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_17

Octroi de la garantie communale au profit d'IDF Habitat pour un prêt d'un montant total de 3 152 000 euros, souscrit auprès de la caisse des dépôts et consignations, destiné à financer la réhabilitation de la résidence des Marronniers située au 1 allée des Marronniers à Bagneux, composée de 42 logements locatifs sociaux.

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_17

Habitat

Garantie communale au profit d'IDF Habitat pour un prêt souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations

Objet : Octroi de la garantie communale au profit d'IDF Habitat pour un prêt d'un montant total de 3 152 000 euros, souscrit auprès de la caisse des dépôts et consignations, destiné à financer la réhabilitation de la résidence des Marronniers située au 1 allée des Marronniers à Bagneux, composée de 42 logements locatifs sociaux.

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2122-22, L. 2122-23, L2252-1 et L2252-2 ;

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu les articles 2298 et 2305 du Code civil ;

Vu la convention entre la commune de Bagneux et IDF Habitat, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la commune de Bagneux ;

Vu les courriers d'IDF Habitat en date du 16 janvier et du 9 février 2026 sollicitant la garantie de la Commune pour un prêt d'un montant total de 3 152 000 € souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, destiné à financer la réhabilitation de la résidence des Marronniers située au 1 allée des Marronniers à Bagneux, composée de 42 logements locatifs sociaux ;

Vu la présentation du projet de travaux faite le 1^{er} octobre 2025 en présence de la Commune ;

Vu le courrier de la Commune en date du 20 février 2026 donnant son accord de principe pour la garantie communale de l'emprunt à hauteur de 100% sur cette réalisation ;

Vu le contrat de prêt n°188237, en annexe, signé entre IDF Habitat, ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations pour le financement de la réhabilitation de la résidence des Marronniers située au 1 allée des Marronniers à Bagneux, composée de 42 logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération n° DEL_20260321_06 du Conseil municipal du 21 mars 2026 portant délégation au Maire des attributions du Conseil municipal en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant la volonté de la Commune d'agir pour l'amélioration de la qualité de vie des Balnéolais(e)s en accordant la garantie communale pour la réhabilitation de 42 logements locatifs sociaux à Bagneux ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : accorde la garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt d'un montant total de 3 152 000 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°188237, constitué de deux lignes de prêt, destiné à financer la réhabilitation de la résidence des Marronniers située au 1 allée des Marronniers à Bagneux, composée de 42 logements locatifs sociaux.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 3 152 000 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Article 4 : approuve la convention de réservation de logements entre la commune de Bagneux et l'emprunteur et autorise Madame la Maire à la signer ainsi que ses éventuels avenants.

Article 5 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 6 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, et à l'emprunteur et publiée en ligne sur le site internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

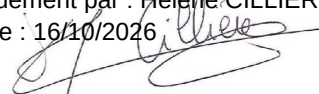
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





Affaire suivie par : Dorjan GUILLAUME
Direction Patrimoine et Maitrise d'Ouvrage
Tél. : 06 85 92 93 07
d.guillaume@idfhabitat.fr

LRAR n° 2C 192 212 9789 2
N/Réf : DV/DB/DG/SR/1570R22/4.2/014

AR: 2C 192
2026/E/126

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 19/10/2026
ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

Champigny-sur-Marne, le 16 janvier 2026

Madame le Maire
Hôtel de Ville
57, avenue Henri Ravera
92220 BAGNEUX

Direction de l'Habitat

26 JAN. 2026

Objet : 1570R22 – Dossier de financement - Demande de garantie communale des prêts
Réhabilitation énergétique de 42 logements
1 allée des Marronniers - 92220 Bagneux

Madame La Maire,

Dans le cadre de la politique d'amélioration du patrimoine de notre société, nous poursuivons le processus engagé pour la réhabilitation des 42 logements de la résidence citée en référence pour des travaux que nous comptons démarrer prochainement.

En conséquence, nous avons l'honneur de solliciter auprès de vos services la garantie totale (100%) des prêts suivants à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par la présente, nous vous demandons donc de bien vouloir soumettre au prochain conseil municipal la décision de délivrer à IDF HABITAT, la garantie communale des prêts nécessaire à ce projet.

Pour financer le programme de réhabilitation, nous prévoyons de recourir à un prêt Eco-prêt et à un prêt PAM qu'IDF HABITAT contractera auprès de la Banque des Territoires (CDC).

Montant prêt	Montant de la garantie sollicitée	Eco-prêt
609 000 €	609 000 €	Taux d'intérêt actuariel annuel : TLA - 25 pb
		Durée prêt : 30 ans

Montant prêt	Montant de la garantie sollicitée	PAM Taux fixe
2 543 000 €	2 543 000 €	Taux d'intérêt actuariel annuel : TLA - 60 pb
		Durée prêt : 35 ans

Afin de parfaire votre information sur ce programme de réhabilitation, nous vous transmettons en pièces jointes à la présente demande les documents suivants :

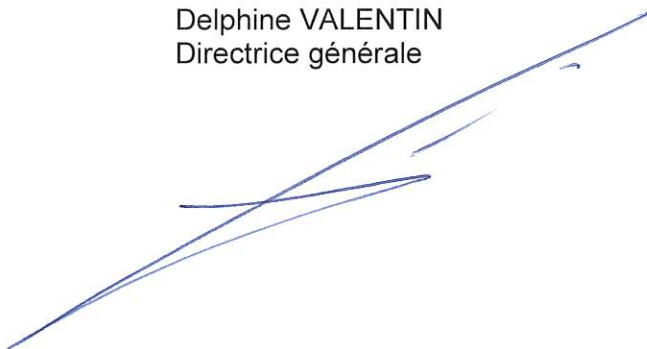
- Note de présentation du programme de réhabilitation ;
- Éléments financiers composés de :
 - ➔ Prix de revient prévisionnel ;
 - ➔ Plan de financement prévisionnel ;
- Délibération du conseil d'administration d'IDF Habitat décidant la réalisation du programme de réhabilitation.

La contrepartie de la garantie d'emprunt communale, en matière de réservation, s'exerce dans le cadre de la gestion en flux, conformément à l'article R.441-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et dans les conditions prévues par la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF Habitat le 20.12.2023. En contrepartie de la garantie communale, la SCIC HLM IF HABITAT s'engage à mettre à disposition de la Ville de Bagneux, 16 droits uniques qui viendront s'ajouter au solde initial de la convention bilatérale de gestion en flux du 20/12/2023.

Nous vous serions reconnaissants de nous adresser préalablement au prochain conseil municipal votre accord de principe pour délivrance de la garantie de prêt et souhaitons vous solliciter dès à présent afin que vous programmez pour la prochaine séance du conseil municipal la délibération prévoyant de nous octroyer la garantie communale des prêts sollicités.

Sachant pouvoir compter sur votre bienveillance, nous vous prions d'agréer, Madame La Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Delphine VALENTIN
Directrice générale





**1570R22
RESIDENCE LES MARRONNIERS**

COMITE D'ENGAGEMENT

**Réhabilitation énergétique d'un immeuble collectif de 42
logements
1 Allée des MARRONNIERS
92 220 BAGNEUX**



PREAMBULE :

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, IDF HABITAT lance la réhabilitation énergétique de son patrimoine énergivore dont fait partie le 1, Allée des Marronniers 92220 BAGNEUX.

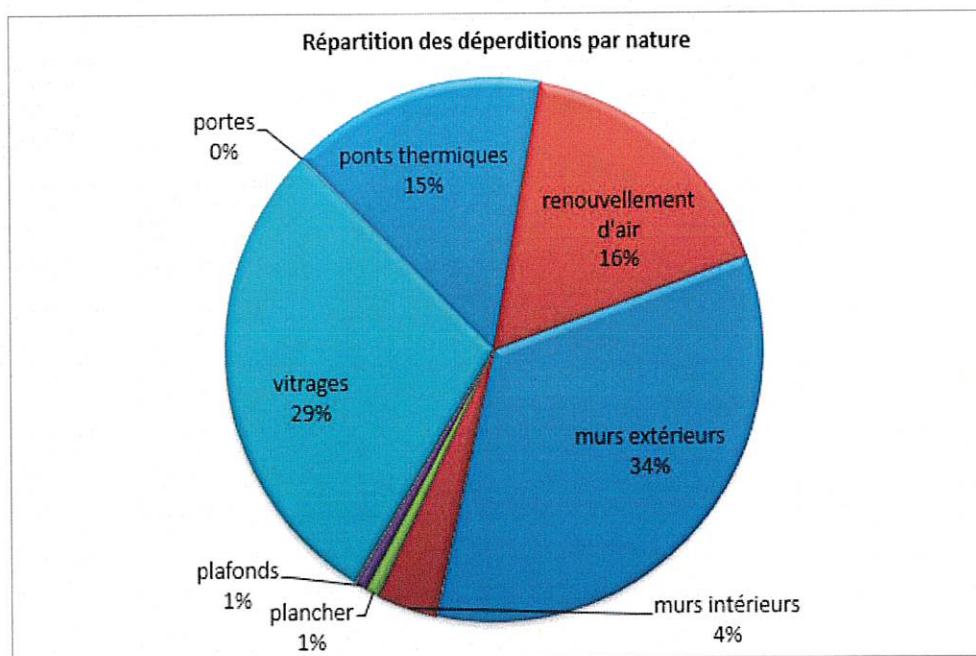
Le groupe n° 1570, conventionné PLS, est situé au 1, allée des Marronniers à BAGNEUX (Parcelle 357). Il est constitué d'un bâtiment collectif en R+10 sur un niveau de caves avec 22 T3 et 20 T4 pour un total de 2852 m².

Cette tour béton des années 60 / 70 dispose d'une toiture terrasse et sa production de chauffage / ECS est assurée par une sous-station raccordée au réseau géothermique de la ville

Typologies de la résidence :

Type	Total
T3	22
T4	20
Total général	42

1. Points à souligner



Les difficultés majeures sont principalement associées aux déperditions énergétiques importantes sur le site.

4 postes de déperditions majeures

La part la plus importante des déperditions est engendrée par les murs extérieurs (34%), cela associé au fait que 57% des murs extérieurs ne sont pas isolés. L'isolation des murs par l'intérieur induit des ponts thermiques importants, notamment au niveau des planchers intermédiaires (15% des déperditions).



Plan cadastral

3. Prestations

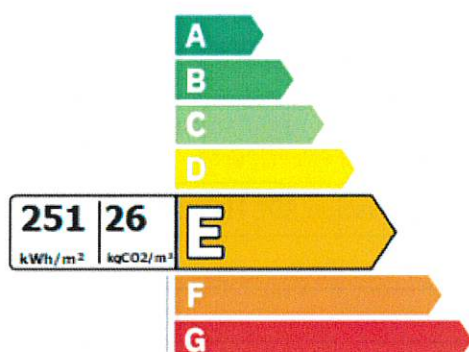
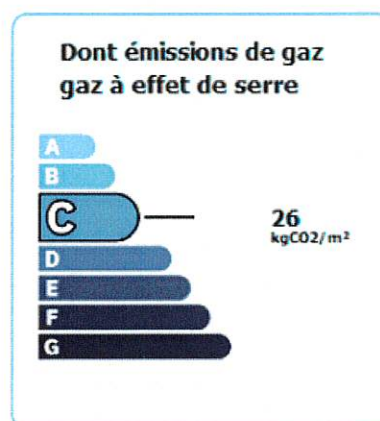
Chauffage / ECS	Sous-station raccordée au réseau géothermique de la ville.
Ascenseur	1
Parking	Extérieur accès contrôlé Volonté de quittancement
Ventilation	Naturelle
Espaces verts	Oui

4. Typologie et surface des logements

Bâtiments	Année de construction	Niveau	Logements	Répartition par type						SHAB (m²)	SHON ¹ (m²)
				T1	T2	T3	T4	T5	T6		
Bâtiment A	1969	R+10	42	-	-	22	20	-	-	2 852	3 422
Ensemble			42	-	-	22	20	-	-	2 852	3 422

Surface Utile : 2912.37 m²

5. Etiquette Energétique avant Travaux



Sur le plan énergétique, le programme de travaux envisagé doit permettre de faire passer le patrimoine de l'étiquette E à l'étiquette B (*Consommation inférieure à 90 kWh EP/m².an*). Le programme de travaux permet également d'améliorer les faiblesses relevées dans le fonctionnement du patrimoine.

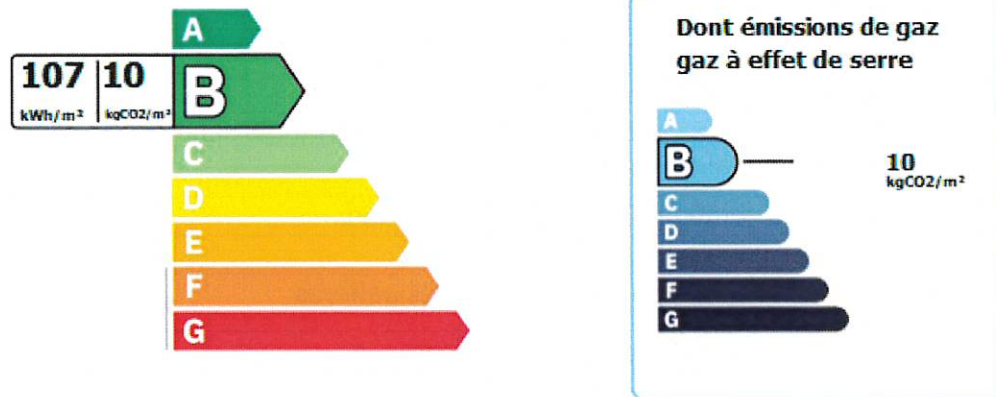
Les études menées jusqu'à maintenant et l'arrivée à l'APD nous permettent d'être favorable à l'obtention d'une étiquette B.

6. Programme de travaux

Désignation	Description des Travaux
<u>Travaux sur l'enveloppe extérieure</u>	
	Isolation thermique par l'extérieur des façades par remplacement des ensembles menuisés (<i>combler 34% des déperditions liées aux murs extérieurs</i>)
	Isolation renforcée des toitures terrasses et végétalisation RDC Hall et R+10
	Bardage sur façade panneaux sandwichs
	Bardage claire voie des retours balcons
	Remplacement de toutes les EP, au besoin
	Remplacement de toutes les menuiseries extérieures des logements (OB sur logement rdc), y compris volets roulants (<i>combler 29% des déperditions liées au vitrage</i>)
	Remise en peinture sol et plafond des loggias
	Démolition et reprise des GC dans les loggias cuisine et séjour
<u>Travaux en sous-sol</u>	
	Renforcement de l'isolation thermique en plancher haut
	Mise en place d'une protection thermique sur réseau EF, ECS et chauffage (calorifuge)
	Eclairage par détecteur de présence
	Remplacement des portes de caves dégradées, au besoin (par réemploi portes palières par exemple).
<u>Halls et parties communes</u>	
	Création sas thermiques fermés par deux portes en acier avec ventouses électromagnétiques
	Remplacement des appareils d'éclairage
	Traitement qualitatif des murs, plafonds et sols
	Extension de la loge gardien pour création bureau d'accueil et modification de la volumétrie du hall
<u>Travaux de Sécurité</u>	
	Création d'un système de désenfumage de la cage d'escalier par lanterneau
	Remplacement des portes palières des logements
	Mise en place de portes CF sur accès sous-sols
	Vérification BAES en sous-sol et redistribution éventuelle
	Mise à jour des plans de sécurité

Désignation	Descriptif des Travaux
<u>Travaux en logements</u>	
	Réfection de la distribution de chauffage (<i>déperdition de 15% liés au ponts thermiques associés au plancher chauffant</i>)
	Remplacement des colonnes EU/EV avec encoffrement, selon possibilité
	Réfection des pièces d'eau (Provision de 60%)
	Mise en place de systèmes économes sur équipements sanitaires : écomousseurs, chasse d'eau double vitesse, etc
	Calorifuge des colonnes EF et ECS et réfection
	Réfection des chutes EU et EV
	Remplacement et détalonnage des portes palières
	Mise en sécurité électrique des logements
<u>Travaux sur Equipements</u>	
	Dépose de la colonne Vide-Ordures
	Création d'une VMC (<i>Combler 16% des déperditions liées au renouvellement d'air</i>)
	Optimisation, au besoin, de la chaufferie raccordée au réseau de chauffage urbain Bageops
	Instrumentation de manière à faciliter un commissionnement et un bon suivi des consommations
	Rénovation ascenseur (modernisation et réfection cabine).
<u>VRD Espaces extérieurs</u>	
	Désimperméabilisation de la cour haute et drainage des EP (côté Nord)
	Aménagement de circulations piétonnes dans le parking vers le bâtiment et vers allée des Marronniers
	Intégration d'une place de stationnement PMR
	Réfection de l'aire de jeu
	Végétalisation du mur de soutènement Nord

7. Etiquette Energétique Apres Travaux



Soit un gain de 144 KWh/M²/an et une réduction de près de 57% des consommations énergétiques.

Financièrement, dans le cadre du calcul de la 3^e ligne de quittance, on atteint une économie annuelle au niveau des consommations énergétiques de 22 500€.

Pour évoquer la 3^e ligne rapidement, il serait demandé une contribution locataire à hauteur de 40%, soit une moyenne mensuelle de participation estimée à 17,84€/mois par logement.

Certification :

L'opération sera certifiée BBC Rénovation avec l'accompagnement de PROMOTELEC, soit Cep < 90 kWh/m².an avant modulation zone climatique et altitude - obtention de 100 points.

Financement prévisionnel 2025 au stade APD

Enveloppe prévisionnelle travaux :

Le coût prévisionnel des travaux de la réhabilitation (hors honoraires) est de 2 730 899€ HT (65 021 € HT/lgt), légèrement au-dessus des 60 000€/logement prévu dans le PSP.

Le Prix de revient prévisionnel total de l'opération s'élève à ce stade à 3 782 000 € TTC.

Plan de Financement

PLAN DE FINANCEMENT (en TTC)	
CALCUL SUBVENTION DEPARTEMENTALE	63 000 €
CALCUL ECO PRÊT CDC	609 000 €
PRÊT PAM	2 543 000 €
SUBVENTIONS REGION	/
FONDS PROPRES (15%)	567 000 €
TOTAL FINANCEMENT	3 782 000 €

Prix de Revient

PRIX DE REVIENT	
CHAPITRE 1 : TRAVAUX	3 066 708 €
CHAPITRE 2 : HONORAIRES	367 922 €
TVA 10%	347 370 €
TOTAL	3 782 000 €

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

Convention fixant les modalités de réservation du contingent communal en contrepartie de la garantie d'emprunt

Réhabilitation de 42 logements sociaux Site des Marronniers à Bagneux

ENTRE

1. La Ville de BAGNEUX représentée par son Maire en exercice, Madame Marie-Hélène AMIABLE, agissant en application de la délibération du 20 juin 2024, ci-après dénommée « la Ville »,

D'une part,

ET

2. La SCIC HLM IDF HABITAT – 59 rue Carnot – 94507 Champigny sur Marne, représentée par Madame Delphine VALENTIN, Directrice Générale, ci-après dénommé « l'Organisme »

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

L'Organisme a obtenu de la Ville, par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2026, la garantie du service en intérêts d'un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux pratiqués par l'Organisme prêteur au moment de l'établissement des contrats de prêts.

Par délibération du Conseil municipal du 23 juin 2026, les conseillers ont approuvé le projet de convention et donné au Maire l'autorisation de la signer.

Ces prêts sont destinés à la réhabilitation de 42 logements sociaux au 1 allée des Marronniers, 92220 BAGNEUX.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles s'exercera, conformément aux articles R. 431-7 à R. 431-60 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la garantie que la Ville va accorder pour le service des emprunts.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui concerne 42 logements situés au 1 allée des Marronniers, la SCIC HLM IDF HABITAT a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de deux lignes (Eco-prêt et PAM taux fixe complémentaire à l'Eco-prêt) pour un montant total de 3 152 000,00 € remboursable sur une durée de 30 ans pour l'ECO prêt et 35 ans pour le prêt PAM.

En application de la délibération du 14 avril 2026, la Ville de BAGNEUX garantit à hauteur de 100 % le paiement des intérêts et le remboursement du capital des emprunts.

ARTICLE 2 : Clauses financières

Article 2.1

La commune devra recevoir le contrat de prêt signé avec les tableaux d'amortissement définitifs, mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci, avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure du dit tableau d'amortissement (changements de taux, changement d'index, remboursements anticipés partiels ou totaux).

Article 2.2

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, le bailleur s'engage à prévenir la commune des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

Article 2.3

Les paiements qui auront été effectués par la Ville auront le caractère d'avances remboursables. Elles devront être remboursées aussitôt que la situation financière de la SCIC HLM IDF HABITAT le permettra.

Article 2.4

Le bailleur s'engage à ne pas hypothéquer les biens immeubles dont les prêts garantis par la commune ont permis la réhabilitation, sans l'accord préalable et exprès de la Commune, afin de laisser cette possibilité à la Commune en cas de défaillance du bailleur.

Pour la garantie des sommes qu'elle aurait avancées, la Ville de Bagneux sera subrogée dans les droits de l'organisme prêteur, en particulier en ce qui concerne les hypothèques que celle-ci aurait prises sur les biens de l'emprunteur défaillant. Les frais de cette subrogation seront à la charge du bailleur.

ARTICLE 3 : Contreparties en matière de réservation dans le cadre de la convention bilatérale de gestion en flux signée le 30.12.2024

La contrepartie de la garantie d'emprunt communale, en matière de réservation, s'exerce dans le cadre de la gestion en flux, conformément à l'article R.441-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et dans les conditions prévues par la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF Habitat le 30.12.2024. En contrepartie de la garantie communale, la SCIC HLM IF HABITAT s'engage à mettre à disposition de la Ville de Bagneux, 16 droits uniques qui viendront s'ajouter au solde initial de la convention bilatérale de gestion en flux du 30.12.2024.

ARTICLE 4 : Mise à disposition des logements

Les logements seront mis à disposition dans le cadre d'une vacance de logement suivant les modalités définies par la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF HABITAT, le 30.12.2024 et dans les conditions prévues à l'art V. de la convention mentionnée sis-dessus.

La Ville exerce, pour chacun de ces logements, son droit de réservation sous la forme d'un droit de désignation unique, en procédant à la désignation des candidats, conformément aux dispositions de la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF Habitat le 30.12.2024.

ARTICLE 5 : Loyers

Pendant la durée du droit de réservation, les loyers pratiqués seront fixés et réévalués dans la limite des plafonds réglementaires, en fonction de la catégorie de financement de l'opération.

ARTICLE 6 : Assurance

Le bailleur s'engage à maintenir l'immeuble assuré contre toute destruction totale ou partielle pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, le bailleur s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police ci-dessus visée, à reconstruire les locaux ou à les remettre en état d'habitabilité dans les moindres délais, à moins que les parties ne se mettent d'accord sur la rédaction d'un avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention seront suspendus de plein droit pendant toute la durée d'indisponibilité des locaux. Dans une telle hypothèse, au terme de la présente convention, le droit de désignation de la commune sera prorogé pour une durée équivalente à celle de l'indisponibilité des locaux. Dès l'achèvement des travaux, les baux portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits, sauf à ce que le locataire en titre ait donné son congé, auquel cas, la commune exercera son droit de désignation.

En cas d'impossibilité pour le bailleur de reconstruire les locaux, le bailleur cherchera à proposer à la commune de transférer ses droits de réservation sur d'autres logements de caractéristiques équivalentes. Si aucun accord ne peut être trouvé avec la commune sur ce transfert, un remboursement forfaitaire sera versé à la commune en indemnisation de son droit de réservation.

ARTICLE 7 : Transfert de propriété

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du bailleur ou de la commune ou en cas de cession de l'immeuble par le bailleur, avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme, de la société, de la collectivité ou de toute autre personne auquel son actif aura été dévolu ou auquel la cession sera consentie.

ARTICLE 8 : Attributions et règles

En cas de volonté du bailleur de vendre aux locataires des logements réservés, une demande expresse sera formulée à la ville. Le bailleur devra suivre cette décision. Si la vente s'effectue, le bailleur proposera des solutions à la commune en conformité avec l'article L443-9 du Code de la Construction et de l'Habitation afin que le droit de réservation de cette dernière puisse, dans tous les cas, continuer à s'exercer.

ARTICLE 9 : Date d'effet et durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de signature des parties. L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la commune. Elle se poursuivra pendant une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral des emprunts contractés avec la garantie de la Ville, conformément à l'article R 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait en deux exemplaires originaux le

Pour la commune de BAGNEUX

Pour la SCIC HLM IDF HABITAT

Le Maire
Marie Hélène AMIABLE

La Directrice Générale
Delphine VALENTIN



Champigny-sur-Marne, le 09 février 2026

Affaire suivie par : Dorian GUILLAUME
Direction Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage
Tél. : 06 85 92 93 07
d.guillaume@idfhabitat.fr

Madame La Maire
Hôtel de Ville
57, avenue Henri Ravera
92220 BAGNEUX

LRAR n° 8 800 012 788 922 5 O
N/Réf : DV/DB/DG/SR/1570R22/4.2/033

Opération : 1570- Réhabilitation résidence Marronniers

Objet : 1570R22 – Dossier de financement - Demande de garantie communale des prêts
Réhabilitation énergétique de 42 logements
1 allée des Marronniers,
92220 Bagneux

SD : 88000127889 2250

Madame La Maire,

En date du 16 janvier dernier, nous vous avons adressé par courrier recommandé avec accusé réception une demande de garantie d'emprunt pour l'opération de réhabilitation énergétique des 42 logements de la résidence « Les Marronniers » sise 1 Allée des Marronniers à Bagneux.

Toutefois, en raison de modification du montant des emprunts et notamment l'augmentation de l'emprunt Eco prêt et la diminution du prêt PAM, nous avons l'honneur de solliciter auprès de vos services la garantie totale (100%) des prêts à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par la présente, nous vous demandons donc de bien vouloir soumettre au prochain conseil municipal la décision de délivrer à IDF HABITAT, la garantie communale des prêts nécessaire à ce projet.

Pour financer le programme de réhabilitation, nous prévoyons de recourir à un prêt Eco-prêt et à un prêt PAM qu'IDF HABITAT contractera auprès de la Banque des Territoires (CDC).

Montant prêt	Montant de la garantie sollicitée	Eco-prêt
1 071 000 €	1 071 000 €	Taux d'intérêt actuariel annuel : TLA -0,25
		Durée prêt : 30 ans

Montant prêt	Montant de la garantie sollicitée	PAM Taux fixe
2 081 000 €	2 081 000 €	Taux d'intérêt actuariel annuel : TLA + 0,60
		Durée prêt : 35 ans

Afin de parfaire votre information sur ce programme de réhabilitation, nous vous transmettons en pièces jointes à la présente demande les documents suivants :

- Note de présentation du programme de réhabilitation
- Eléments financiers composés de :
- Prix de revient prévisionnel



- Plan de financement prévisionnel
- Délibération du conseil d'administration d'IDF Habitat décidant la réalisation du programme de réhabilitation.

La contrepartie de la garantie d'emprunt communale, en matière de réservation, s'exerce dans le cadre de la gestion en flux, conformément à l'article R.441-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et dans les conditions prévues par la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF Habitat le 20.12.2023. En contrepartie de la garantie communale, la SCIC HLM IF HABITAT s'engage à mettre à disposition de la Ville de Bagneux, 16 droits uniques qui viendront s'ajouter au solde initial de la convention bilatérale de gestion en flux du 20/12/2023.

Nous vous serions reconnaissants de nous adresser préalablement au prochain conseil municipal votre accord de principe pour délivrance de la garantie de prêt et souhaitons vous solliciter dès à présent afin que vous programmiez pour la prochaine séance du conseil municipal la délibération prévoyant de nous octroyer la garantie communale des prêts sollicités.

Sachant pouvoir compter sur votre bienveillance, nous vous prions d'agréer, Madame La Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Delphine VALENTIN
Directrice générale



CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2025

Délibération n°DELCA-2025-36 : Portant approbation du financement de l'opération de réhabilitation énergétique 1570R22 de 42 logements à Bagneux.

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 15 octobre 2025 à 15h03,

Le Conseil d'administration de la SCIC HLM IDF HABITAT s'est réuni au siège de la société sur convocation de son Président Monsieur Jean-Jacques GUIGNARD.

Etaient présents :

Administrateurs associés :

- Monsieur Jean-Jacques GUIGNARD, Président
- Monsieur Eric ARNAULT, Administrateur
- Madame Chrysis CAPORAL, Administratrice
- Monsieur Christian CHEVE, Administrateur
- Monsieur Christian FAUTRE, Administrateur
- Madame Odile GROSGEORGE, Administratrice
- Madame Brigitte RAVEL, Administratrice
- Madame Laurence SALAUN, Représentante permanente de la Ville de Bagneux, Administratrice

Administrateurs représentants des locataires :

- Monsieur Hervé CORZANI, Administrateur, Représentant des Locataires
- Monsieur François FERRERA, Administrateur, Représentant des Locataires

Administrateur représentant des salariés :

- Monsieur Jean-Pierre VIGREUX, Administrateur

Représentants du personnel :

- Monsieur Robert CARRERAS (Elu Comité Social et Economique)

Etaient absents et excusés :

Administrateurs associés :

- Monsieur Philippe BOUYSSOU, Représentant permanent de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, Administrateur, Pouvoir attribué à Monsieur Mehdi MOKRANI

- Monsieur Michel DUVAUDIER, Représentant permanent du Conseil Départemental du Val de Marne, Administrateur
- Monsieur Christian FAVIER, Administrateur, Pouvoir attribué à Monsieur Christian FAUTRE
- Monsieur Laurent JEANNE, Représentant permanent de la Ville de Champigny-sur-Marne, Administrateur
- Monsieur Mehdi MOKRANI, Représentant permanent de la Ville d'Ivry-sur-Seine, Administrateur
- Monsieur Bruno TUDER, Administrateur, Pouvoir attribué à Madame Laurence SALAUN

Administrateurs représentants des locataires :

- Monsieur Otman JABBOUR, Administrateur, Représentant des Locataires

Représentants du personnel :

- Madame Anne-Laure RANCON (Elue Comité Social et Economique)

Participaient également à la réunion :

- Madame Delphine VALENTIN, Directrice générale SCIC HLM IDF HABITAT
- Monsieur Dominique BERHAULT, Directeur Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage
- Monsieur Yves DOS REIS, Directeur des Systèmes d'Information
- Monsieur Jean-Christian GUILLEMETTE, Directeur Administratif et Financier
- Monsieur Manuel LAFOREST, Directeur Général de la SCIC HLM COOPIMMO
- Madame Florence THEROND, Directrice de la DGLP

Le registre de présence émargé, le Président prend acte que 11 administrateurs sont effectivement présents sur les 18 administrateurs en fonction.

Le quorum de la moitié au moins de ses membres étant atteint, le Conseil est régulièrement composé et apte à délibérer valablement.

Madame Delphine VALENTIN assure le secrétariat de la séance.

Délibération n°DELCA-2025-36 : Portant approbation du financement de l'opération de réhabilitation énergétique 1570R22 de 42 logements à Bagneux.

Vu l'article 19 des Statuts de la société coopérative d'intérêt collectif IDF Habitat approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2022 indiquant que « Le conseil d'administration [...] se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent » ;

Vu les orientations du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) approuvé par le Conseil d'Administration ayant pour objectif d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de certaines résidences dont fait partie le groupe immobilier N°1570 « LES MARRONNIERS »,

Considérant que la Région Ile-de-France suspend pour l'année 2025 sa participation financière aux projets de réhabilitation de logements locatifs sociaux à l'exception de ceux liés au renouvellement urbain,

Vu les échéances en termes d'interdiction de location aux immeubles affichant des étiquettes E, F, G

Vu le plan de financement prévisionnel présenté sous réserve de l'obtention de la subvention du département à hauteur de 63 000 €, joint en annexe,

Considérant l'avis favorable du Comité d'Engagement réuni le 30 septembre 2025.

Le Conseil d'administration,

Après avoir entendu l'exposé ci-dessus,

Délibère, Décide, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Article 1 : D'approuver, la réalisation du programme de réhabilitation.

Article 2 : De solliciter de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Un prêt PAM sur 35 ans à hauteur de 2 543 000 € au taux Livret A +0,60%
- Un éco-prêt sur 30 ans à hauteur de 609 000 € au taux Livret A -0,25%

Article 3 : De solliciter de la Ville de Bagneux la garantie à hauteur de 100% des prêts Caisse des Dépôts et Consignations visés ci-dessus.

Article 4 : De solliciter du département des Hauts-de-Seine, une subvention à hauteur de 63 000, 00 euros.

Article 5 : De fixer à 15% du prix de revient, soit 567 000 €, le montant des fonds propres affectés à l'opération.

Article 6 : De désigner Madame VALENTIN, Directrice Générale d'IDF HABITAT, pour signer tous les documents relatifs à la présente.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Champigny-sur-Marne, le 17 octobre 2025

Madame Delphine VALENTIN
Directrice générale

SCIC HLM IDF HABITAT
59 avenue Carnot
91007 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX
RCS Créteil 785 678 145 - APE 6820A

Groupe immobilier 1570R22 « LES MARRONNIERS »
Réhabilitation énergétique de 42 logements
1 ALLEE DES MARRONNIERS
92220 Bagneux

PLAN DE FINANCEMENT
CONSEIL ADMINISTRATION DU 15 OCTOBRE 2025

DEPENSES

Travaux HT	3 066 708	€
Honoraires et coûts internes HT	367 922	€
TVA 10%	347 370	€
TOTAL DEPENSES TTC	3 782 000	€

RECETTES

Subvention départementale	63 000	€
Eco-prêt	609 000	€
Prêt PAM	2 543 000	€
Fonds propres (15%)	567 000	€
TOTAL RECETTES TTC	3 782 000	€



**1570R22
RESIDENCE LES MARRONNIERS**

COMITE D'ENGAGEMENT

**Réhabilitation énergétique d'un immeuble collectif de 42
logements
1 Allée des MARRONNIERS
92 220 BAGNEUX**



PREAMBULE :

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, IDF HABITAT lance la réhabilitation énergétique de son patrimoine énergivore dont fait partie le 1, Allée des Marronniers 92220 BAGNEUX.

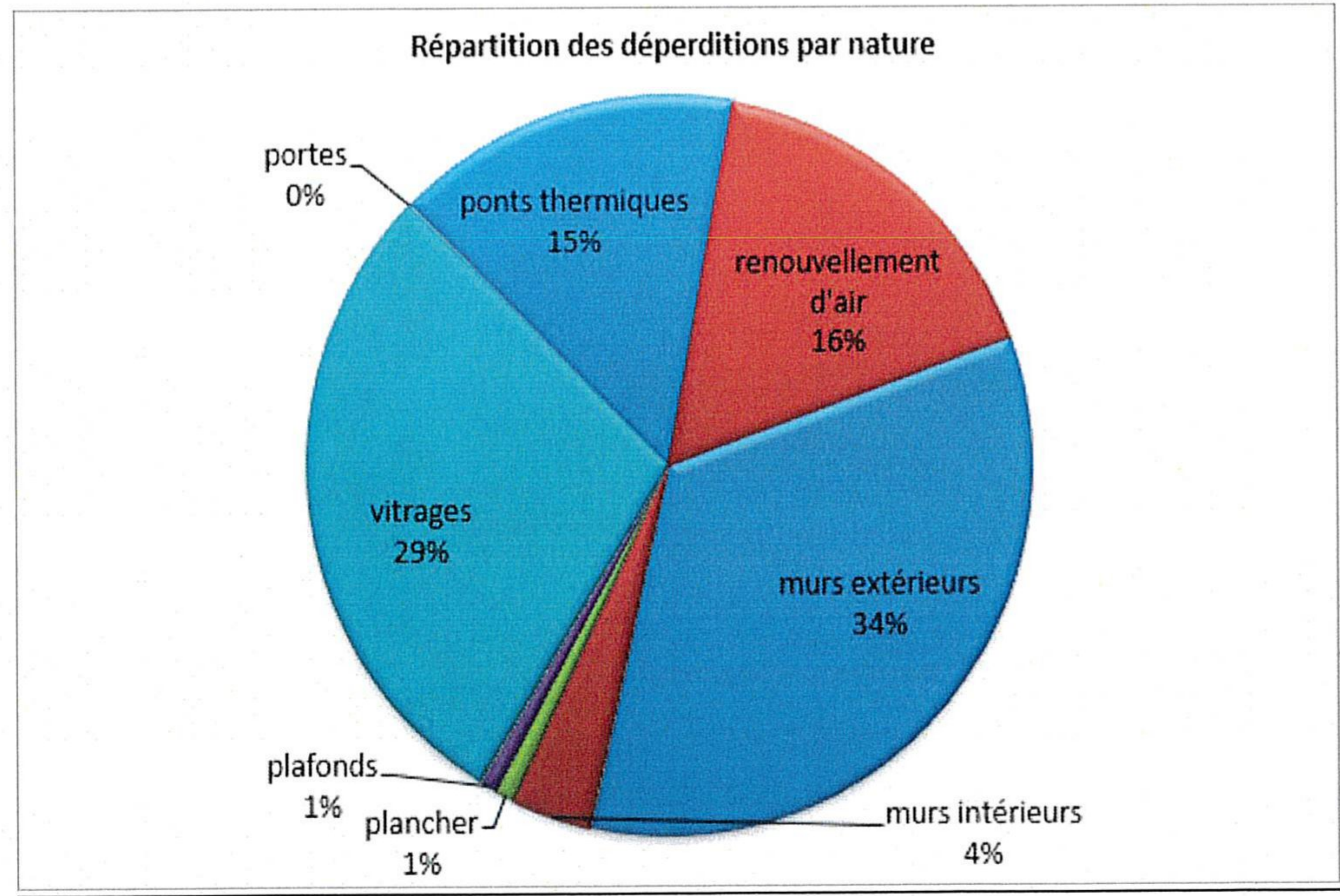
Le groupe n° 1570, conventionné PLS, est situé au 1, allée des Marronniers à BAGNEUX (Parcelle 357). Il est constitué d'un bâtiment collectif en R+10 sur un niveau de caves avec 22 T3 et 20 T4 pour un total de 2852 m2.

Cette tour béton des années 60 / 70 dispose d'une toiture terrasse et sa production de chauffage / ECS est assurée par une sous-station raccordée au réseau géothermique de la ville

Typologies de la résidence :

Type	Total
T3	22
T4	20
Total général	42

1. Points à souligner



Les difficultés majeures sont principalement associées aux déperditions énergétiques importantes sur le site.

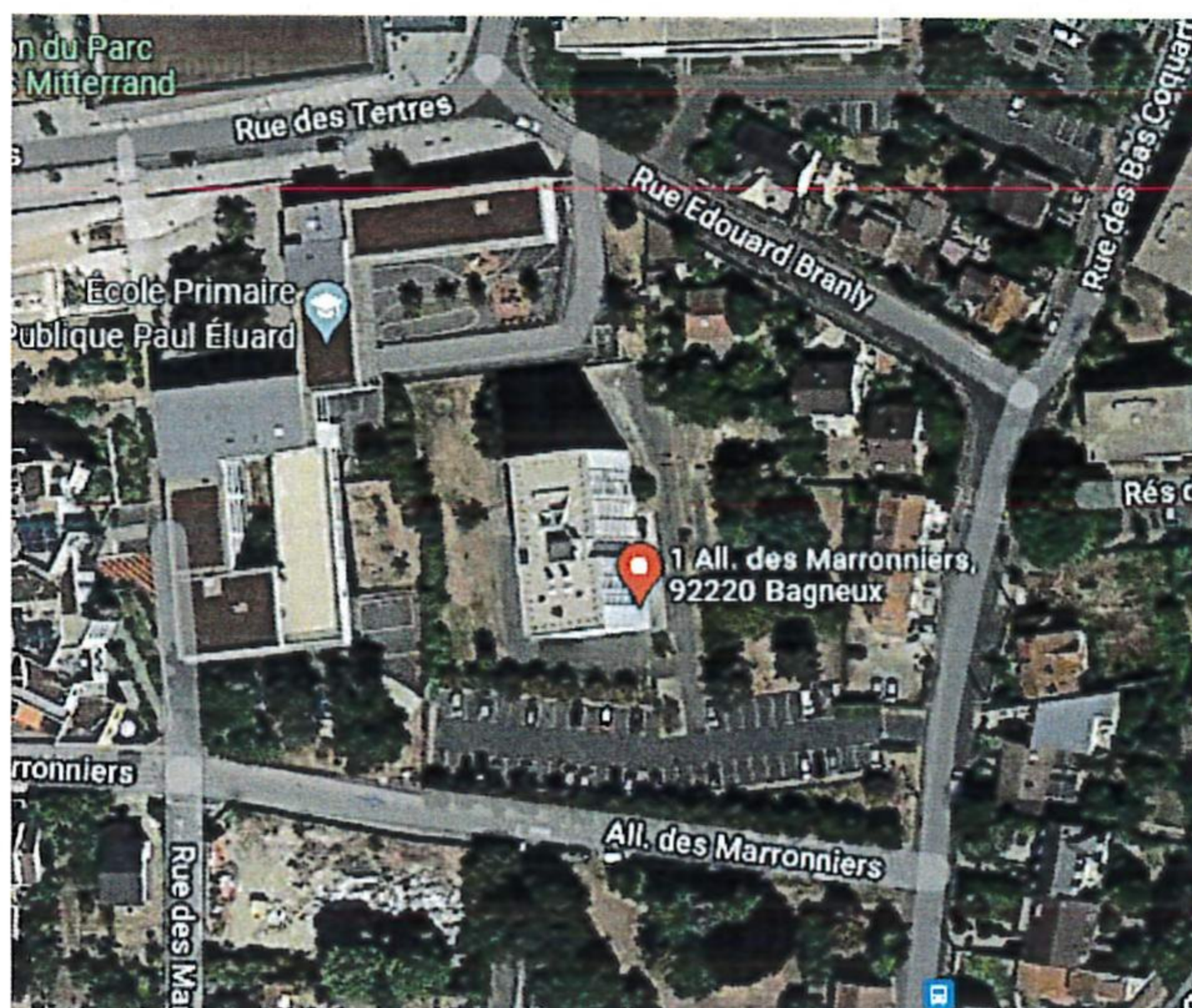
4 postes de déperditions majeures

La part la plus importante des déperditions est engendrée par les murs extérieurs (34%), cela associé au fait que 57% des murs extérieurs ne sont pas isolés. L'isolation des murs par l'intérieur induit des ponts thermiques importants, notamment au niveau des planchers intermédiaires (15% des déperditions).

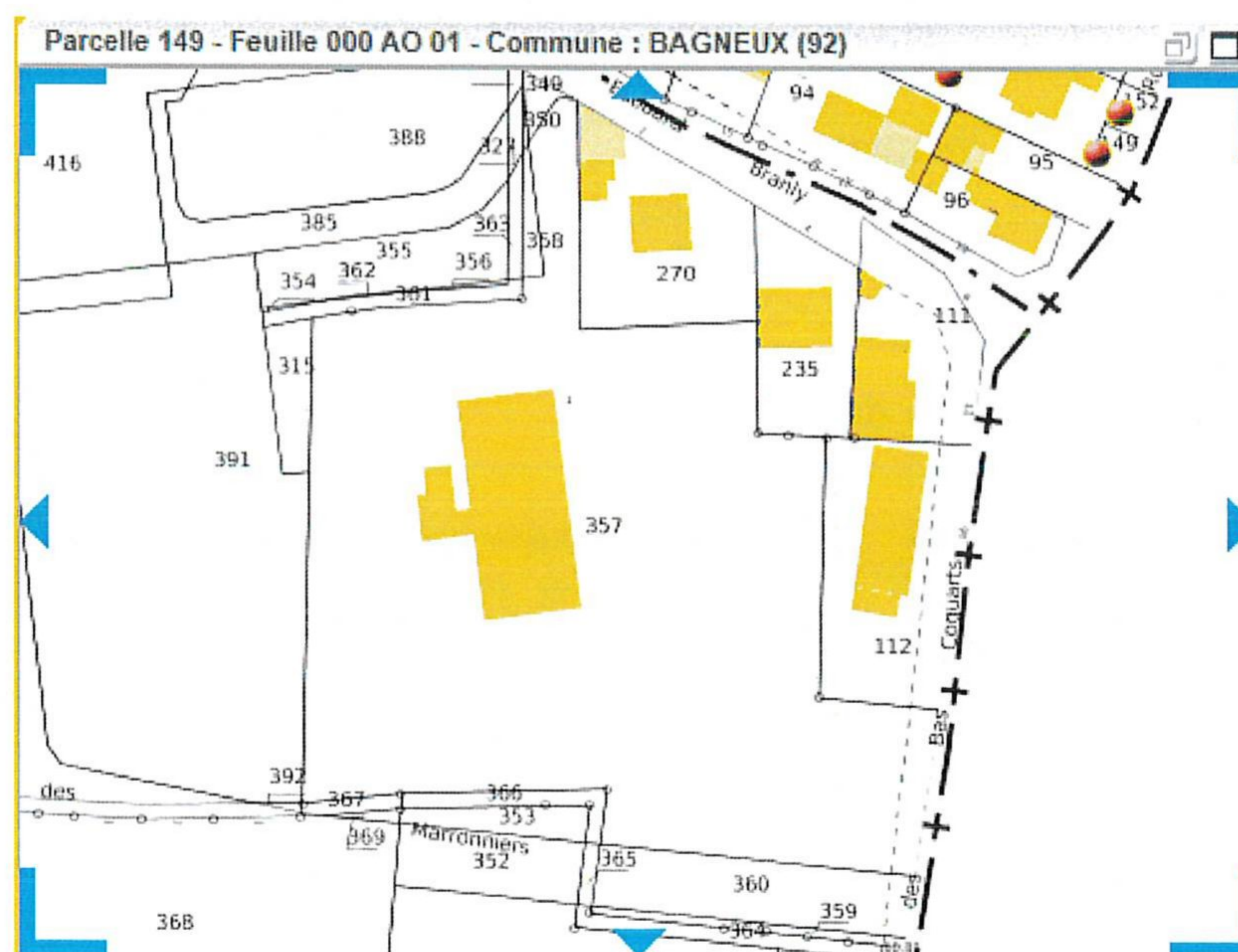
Les menuiseries extérieures (du simple vitrage ou double vitrage ancien) représentent le second poste le plus déperditif (29%).

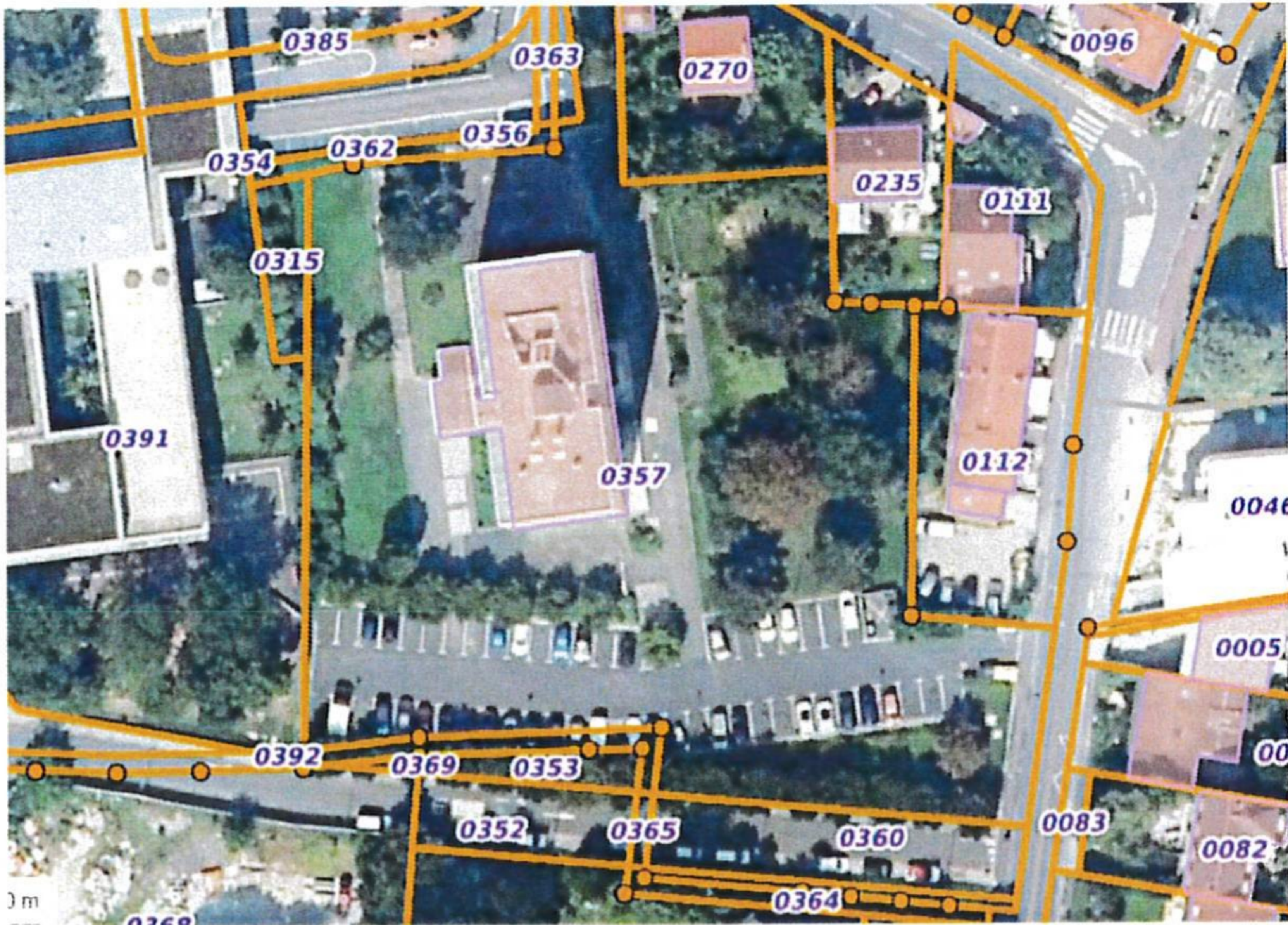
Le renouvellement d'air par ventilation naturelle est le troisième poste le plus déperditif (16%). Nécessité de développer un système de VMC performant.

2. Situation



Vue aérienne





Plan cadastral

3. Prestations

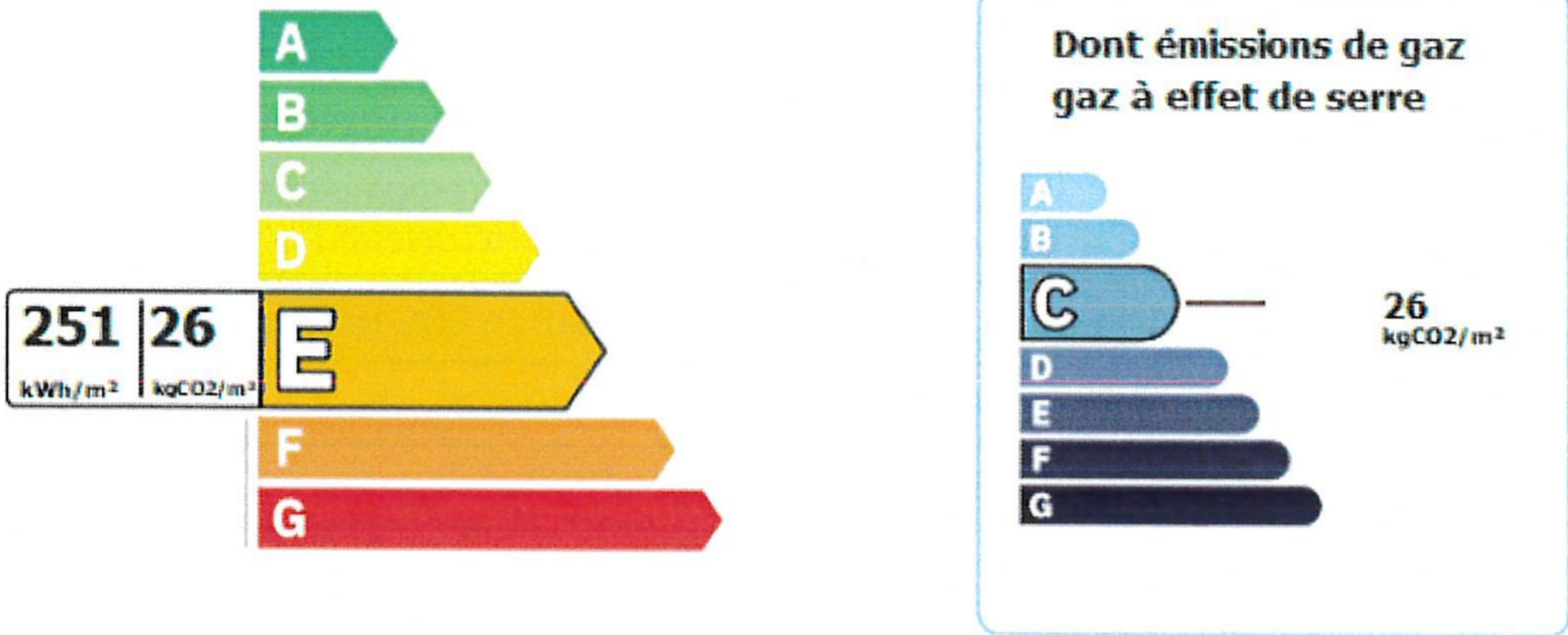
Chauffage / ECS	Sous-station raccordée au réseau géothermique de la ville.
Ascenseur	1
Parking	Extérieur accès contrôlé Volonté de quittance
Ventilation	Naturelle
Espaces verts	Oui

4. Typologie et surface des logements

Bâtiments	Année de construction	Niveau	Logements	Répartition par type						SHAB (m²)	SHON¹ (m²)
				T1	T2	T3	T4	T5	T6		
Bâtiment A	1969	R+10	42	-	-	22	20	-	-	2 852	3 422
Ensemble			42	-	-	22	20	-	-	2 852	3 422

Surface Utile :2912.37 m2

5. Etiquette Energétique avant Travaux



Sur le plan énergétique, le programme de travaux envisagé doit permettre de faire passer le patrimoine de l'étiquette E à l'étiquette B (*Consommation inférieure à 90 kWh EP/m².an*). Le programme de travaux permet également d'améliorer les faiblesses relevées dans le fonctionnement du patrimoine.

Les études menées jusqu'à maintenant et l'arrivée à l'APD nous permettent d'être favorable à l'obtention d'une étiquette B.

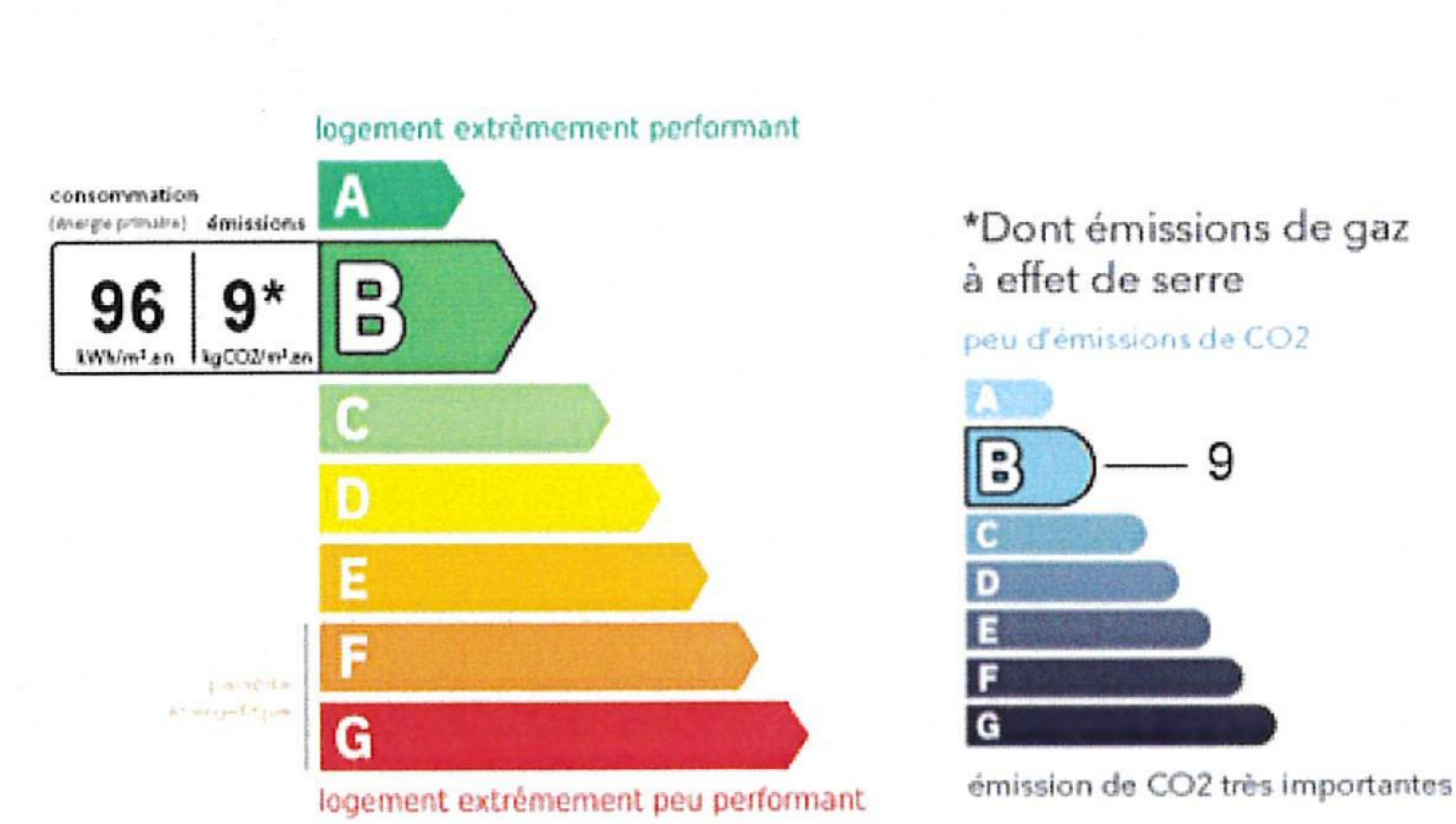
6. Programme de travaux

Désignation	Description des Travaux
<u>Travaux sur l’enveloppe extérieure</u>	
	Isolation thermique par l’extérieur des façades par remplacement des ensembles menuisés <i>(combler 34% des déperditions liées aux murs extérieurs)</i>
	Isolation renforcée des toitures terrasses et végétalisation RDC Hall et R+10
	Bardage sur façade panneaux sandwichs
	Bardage claire voie des retours balcons
	Remplacement de toutes les EP, au besoin
	Remplacement de toutes les menuiseries extérieures des logements (OB sur logement rdc), y compris volets roulants <i>(combler 29% des déperditions liées au vitrage)</i>
	Remise en peinture sol et plafond des loggias
	Démolition et reprise des GC dans les loggias cuisine et séjour
<u>Travaux en sous-sol</u>	
	Renforcement de l’isolation thermique en plancher haut
	Mise en place d’une protection thermique sur réseau EF, ECS et chauffage (calorifuge)
	Eclairage par détecteur de présence
	Remplacement des portes de caves dégradées, au besoin (par réemploi portes palières par exemple).
<u>Halls et parties communes</u>	
	Création sas thermiques fermés par deux portes en acier avec ventouses électromagnétiques
	Remplacement des appareils d’éclairage
	Traitement qualitatif des murs, plafonds et sols
	Extension de la loge gardien pour création bureau d’accueil et modification de la volumétrie du hall
<u>Travaux de Sécurité</u>	
	Création d’un système de désenfumage de la cage d’escalier par lanterneau
	Remplacement des portes palières des logements
	Mise en place de portes CF sur accès sous-sols
	Vérification BAES en sous-sol et redistribution éventuelle
	Mise à jour des plans de sécurité

Désignation	Descriptif des Travaux
<u>Travaux en logements</u>	
	Réfection de la distribution de chauffage (<i>déperdition de 15% liés au ponts thermiques associés au plancher chauffant</i>)
	Remplacement des colonnes EU/EV avec encoffrement, selon possibilité
	Réfection des pièces d'eau (Provision de 60%)
	Mise en place de systèmes économes sur équipements sanitaires : écomousseurs, chasse d'eau double vitesse, etc
	Calorifuge des colonnes EF et ECS et réfection
	Réfection des chutes EU et EV
	Remplacement et détalonnage des portes palières
	Mise en sécurité électrique des logements
<u>Travaux sur Equipements</u>	
	Dépose de la colonne Vide-Ordures
	Création d'une VMC (<i>Comblér 16% des déperditions liées au renouvellement d'air</i>)
	Optimisation, au besoin, de la chaufferie raccordée au réseau de chauffage urbain Bageops
	Instrumentation de manière à faciliter un commissionnement et un bon suivi des consommations
	Rénovation ascenseur (modernisation et réfection cabine).
<u>VRD Espaces extérieurs</u>	
	Désimperméabilisation de la cour haute et drainage des EP (côté Nord)
	Aménagement de circulations piétonnes dans le parking vers le bâtiment et vers allée des Marronniers
	Intégration d'une place de stationnement PMR
	Réfection de l'aire de jeu
	Végétalisation du mur de soutènement Nord

7. Etiquette Energétique Apres Travaux

DPE issu de l'audit énergétique 3cl du 10 décembre 2025 mené par Qualitel Expertise avec résultats issus du scénario 2 retenu pour les travaux de réhabilitation



Soit en comparaison avec l'état initial, un gain de 3 classes sur les étiquettes énergie-carbone et l'atteinte de la classe B.

Résultats calcul 3CL 2021 - Etat initial		
Etat initial		Bât 1
	Etiquette	E
	ENERGIE (Kwh/m²SHAB/an)	309
	CO2 (kgEqCO2/m²SHAB/an)	32
Résultats calcul 3CL 2021 - Scénario 2		
Scénario 2		Bât 1
	Etiquette	B
	ENERGIE (Kwh/m²SHAB/an)	96
	CO2 (kgEqCO2/m²SHAB/an)	9
Gain de classe DPE		3

Soit un gain de 213 KWh/M²/an et une réduction de près de 69% des consommations énergétiques.

Certification :

L'opération sera certifiée NF Habitat et labellisée BBC Rénovation avec l'accompagnement de PROMOTELEC, soit Cep < 90 kWh/m².an avant modulation zone climatique et altitude - obtention de 100 points.

Bagneux, le vendredi 20 février 2026

IDF Habitat
Madame Delphine VALENTIN
Directrice Générale
59 avenue Carnot
94 507 Champigny-sur-Marne

DIRECTION DE L'HABITAT

Réf.: MHA/IV/BB

☎ 01 42 31 60 51

Objet : Accord favorable concernant la garantie des emprunts pour la réhabilitation énergétique de 42 logements locatifs sociaux au 1 rue des Marronniers à Bagneux

Madame La Directrice,

Je fais suite à votre courrier en date du 9 février 2026 dans lequel vous sollicitez un accord de principe pour garantir les emprunts que vous allez contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation énergétique de 42 logements locatifs sociaux au 1 rue des Marronniers à Bagneux.

Je vous informe que j'émetts un avis favorable pour la garantie communale à hauteur de 100% sur cette réalisation.

La contrepartie de la garantie d'emprunt communale, en matière de réservation, s'exerce dans le cadre de la gestion en flux, conformément à l'article R.441-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret n°2020-145 du 20 février 2020 et dans les conditions prévues par la convention bilatérale de gestion en flux signée entre la Ville de Bagneux et IDF Habitat le 30 décembre 2024. En contrepartie de la garantie communale, la SCIC HLM IF HABITAT s'engage à mettre à disposition de la Ville de Bagneux 16 droits uniques, lesquels viendront s'ajouter au solde initial de la convention bilatérale.

J'attire votre attention sur le fait que la convention de réservation devra être travaillée avec la direction de l'Habitat de la Ville de Bagneux.

Je vous prie d'agréer, Madame La Directrice Générale, l'expression de mes salutations distinguées.

Marie-Hélène AMIABLE

Maire de Bagneux



REHABILITATION ENERGETIQUE DE 42 LOGEMENTS
1 ALLEE DES MARRONNIERS 92220 BAGNEUX

									VOTE		
Groupe	ESI	Typologie	Etage	Locataire	Adresse	Code Postal	Ville	Statut	Favorable	Défavorable	Abstention
1570	1570.01.01.0001	T3	Rez de Chaussée	ECOLE PAUL ELUARD	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0002	T3	Rez de Chaussée	ABOGOURIN JACQUELINE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0011	T4	1er Etage	TRAORE FATIM,BINDE GEDEON	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0012	T4	1er Etage	BOUKHEZZER ERIC	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0013	T3	1er Etage	LE GUILLOU GENEVIEVE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0014	T3	1er Etage	GHERIANI REBIA,GHERIANI SAMIR	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0021	T4	2ème Etage	FRANCK FERNANDE,FRANCK J.CLAUDE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0022	T4	2ème Etage	GINJA-TEIXEIRA JACOB MARIA ELISA,GOMES-JACOB ANTONIO JC	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0023	T3	2ème Etage		1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Vacant			
1570	1570.01.01.0024	T3	2ème Etage	KALEY SERGE,KALEY NATALIA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0031	T4	3 ème Etage	ROUTIER VINCENT	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0032	T4	3 ème Etage	DRAME MOHAMED	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0033	T3	3 ème Etage	BARON J.PIERRE,BARON HUGUETTE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0034	T3	3 ème Etage	POIREL CHRISTIANE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0041	T4	4 ème Etage	LEUMENI NDENGOUÉ MIREILLE MADO,CONAN LUDOVIC	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0042	T4	4 ème Etage	FALANTIN FRANCK	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0043	T3	4 ème Etage	KOUT MOUNIR,KOUT HANEN	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0044	T3	4 ème Etage	NALOUTI ZOUHOUR,NALOUTI JAD	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0051	T4	5 ème Etage	SYLLA MAHAMED,SYLLA FATUMATA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0052	T4	5 ème Etage	SOUMAH AISSATOU	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0053	T3	5 ème Etage	ADAMAH CHERITA,GALE GEORGES	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0054	T3	5 ème Etage	ANARIS NASSIM,ANARIS YASMINE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0061	T4	6 ème Etage	INZA BAMBA DIT LEON,TAILLANDIER AGNES	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0062	T4	6 ème Etage	BELAKHDAR RAHMA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0063	T3	6 ème Etage	ANYANWU REGINA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0064	T3	6 ème Etage	TEIXEIRA EDITE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0071	T4	7 ème Etage	CAMARA AMINATA,CAMARA IBRAHIM	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0072	T4	7 ème Etage	ITOUAD KOUMOU KEVIN AIME,MALANDA RAISSA ARIELLE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0073	T3	7 ème Etage	ESSIAN AGOBA RAYMONDE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0074	T3	7 ème Etage	DUVOISIN GAELE,LEDIN XAVIER	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0081	T4	8 ème Etage	SARANT DAVIN, SIBI VERONIQUE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0082	T4	8 ème Etage	OSMAN HANAA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0083	T3	8 ème Etage	DEMIRCI BAKI	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0084	T3	8 ème Etage	ABADLIA YASMINA,ABADLIA OUSSAMA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0091	T4	9 ème Etage	MOHAMED MADJOMBA ALHADHUIR	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0092	T4	9 ème Etage	BRIHI RYAD	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0093	T3	9 ème Etage		1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Vacant			
1570	1570.01.01.0094	T3	9 ème Etage	MASSOUANDA JULIEN PLACIDE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
1570	1570.01.01.0101	T4	10 ème Etage	SAMASSA MASILA,SAMASSA MANTHITA	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0102	T4	10 ème Etage	OGNONGO-IBIAHO ANTONITTA,MAMBOU MIAYOUKOU JOVITE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0103	T3	10 ème Etage	BEGANG	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué	X		
1570	1570.01.01.0104	T3	10 ème Etage	NSIMBA MURIELLE	1 ALLEE DES MARRONNIERS	92220	BAGNEUX	Loué			X
TOTAL =		42							16	0	24

RESULTATS DE LA CONCERTATION SELON LE MODALITES DE LA CIRCULAIRE DU 6 AOÛT 1993 RELATIVE A LA CONCERTATION AVEC LES LOCATAIRES		
OUI =	100%	(2 VACANTS TECHNIQUES)
NON =	0%	(2 VACANTS TECHNIQUES)

Dorian GUILLAUME
Chargé d'opérations

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

S²LOW



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Delphine Valentin
DIRECTEUR GÉNÉRAL
IDF HABITAT

Signé électroniquement le 13/05/2026 09 26 :07

CONTRAT DE PRÊT

N° 188237

Entre

IDF HABITAT - n° 000290361

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

IDF HABITAT, SIREN n°: 785678145, sis(e) 59 AVENUE CARNOT 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **IDF HABITAT** » ou « **l'Emprunteur** »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « **la Caisse des Dépôts** », « **la CDC** » ou « **le Prêteur** »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires accompagne les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.5
ARTICLE 2	PRÊT	P.5
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.5
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.5
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.6
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.10
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.10
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.11
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.12
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.14
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.16
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.17
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.17
ARTICLE 14	COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES	P.18
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.18
ARTICLE 16	GARANTIES	P.21
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.22
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.25
ARTICLE 19	DISPOSITIONS DIVERSES	P.26
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.27
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL	P.28
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.28
ARTICLE 23	DISPOSITIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	P.28
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	
L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT		

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération Marronniers , Parc social public, Réhabilitation de 42 logements situés 1 allée des Marronniers 92220 BAGNEUX 92220 BAGNEUX.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de trois millions cent-cinquante-deux mille euros (3 152 000,00 euros) constitué de 2 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- PAM, d'un montant de deux millions quatre-vingt-un mille euros (2 081 000,00 euros) ;
- PAM Eco-prêt, d'un montant d'un million soixante-et-onze mille euros (1 071 000,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt. Le présent Contrat n'est en aucun cas susceptible de renouvellement ou reconduction tacite.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG) ainsi que le taux de période applicable au Prêt, figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », sont donnés en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, nécessaires à l'octroi du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût total de chaque Ligne du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du Prêteur.

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt que :

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Les éventuels frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garanties** ».

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariatisation ou enregistrement.

La « **Consolidation de la Ligne du Prêt** » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Euribor.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Euribor sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Euribor (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Inflation.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Inflation sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Inflation (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Echéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « **Garantie publique** » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas d'indisponibilité temporaire de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'« **Index de la Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué sur la phase de mobilisation en vue de déterminer le taux d'intérêt applicable sur cette phase.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Les « **Normes en matière de lutte contre la corruption** » signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption, notamment celles contenues au titre III du livre IV du code pénal, à la section 3 du Chapitre II (« manquements au devoir de probité »), ainsi qu'à la section 1 du chapitre V (« corruption des personnes n'exerçant pas une fonction publique ») du titre IV, (ii) la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II ; (iii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Le « **Pays Sanctionné** » signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

La « **Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Amélioration / Réhabilitation** » (**PAM**) est destiné à financer l'amélioration ou la réhabilitation des logements à usage locatif social et intermédiaire sociaux.

Le « **Prêt Amélioration / Réhabilitation Eco-Prêt** » (**PAM Eco-Prêt**) est destiné au financement d'opérations de réhabilitation énergétique de logements sociaux situés en métropole et dans les départements de l'Outre-Mer, et ayant fait l'objet d'un audit énergétique selon la méthode 3CL-DPE 2021. Par dérogation, pour les opérations de réhabilitation thermique de logements sociaux situés dans les départements de l'Outre-Mer, une combinaison de travaux d'économie d'énergie doit être réalisée dans les bâtiments.

La « **Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)** » signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Réglementation Sanctions** » signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en œuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisibilité** » (**DR**) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel ainsi que le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index.

Le « **Taux de Swap Euribor** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'Index Euribor par référence aux taux composites Bloomberg pour la Zone euro disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide de la fonction <IRSB>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap, par référence aux taux London composites swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide des codes <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 Index>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **05/08/2026** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)
 - Attestation du caractère définitif du permis de construire

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « **Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt** », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PAM	PAM		
Enveloppe	-	Eco-prêt		
Identifiant de la Ligne du Prêt	5716584	5716585		
Montant de la Ligne du Prêt	2 081 000 €	1 071 000 €		
Commission d'instruction	0 €	0 €		
Durée de la période	Annuelle	Annuelle		
Taux de période	2,1 %	1,25 %		
TEG de la Ligne du Prêt	2,1 %	1,25 %		
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois		
Index de préfinancement	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %	- 0,25 %		
Taux d'intérêt du préfinancement	2,1 %	1,25 %		
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation		
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent		
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365		
Phase d'amortissement				
Durée	35 ans	30 ans		
Index ¹	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	0,6 %	- 0,25 %		
Taux d'intérêt ²	2,1 %	1,25 %		
Périodicité	Annuelle	Annuelle		
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)		
Modalité de révision	DR	DR		
Taux de progressivité de l'échéance	0,5 %	0,5 %		
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent		

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Phase d'amortissement (suite)

Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360		
------------------------------------	----------	----------	--	--

1 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 1,5 % (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A l'exception des Lignes du Prêt dont la Phase de Préfinancement est indexée sur Euribor, l'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la plus proche des deux dates entre la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement et la date initiale, de solliciter l'accord du Prêteur pour l'allongement ou la réduction de la Durée de la Phase de Préfinancement mentionnée ci-dessus.

Si cette nouvelle Durée de la Phase de Préfinancement s'inscrit dans la période de 3 à 24 mois indiquée dans l'acte de garantie, alors cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant.

Par ailleurs, la modification de la Durée de la Phase de Préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le taux de l'Index retenu sera celui en vigueur deux (2) Jours ouvrés précédant la date de la Révision pour l'Index Euribor et à la date de la Révision pour les autres Index.

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $IP' = TP + MP$

où TP désigne le taux de l'Index de préfinancement retenu à la date de Révision et MP la marge fixe sur Index de préfinancement prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PHASE D'AMORTISSEMENT

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisibilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement (en l'existence d'une Phase de Préfinancement) puis à chaque Date d'Echéance suivante de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Echéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : $P' = (1+I') (1+P) / (1+I) - 1$

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuelle, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

SUBSTITUTION DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S) EN CAS DE DISPARITION DÉFINITIVE DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S)

L'Emprunteur reconnaît que les Index et les indices nécessaires à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Euribor, de la Courbe de Taux de Swap Inflation et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT sont susceptibles d'évoluer en cours d'exécution du présent Contrat.

En particulier,

- si un Index ou un indice nécessaire à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Inflation, de la Courbe de Taux de Swap Euribor et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT cesse d'être publié de manière permanente et définitive,

- s'il est publiquement et officiellement reconnu que ledit indice a cessé d'être représentatif du marché ou de la réalité économique sous-jacent qu'il entend mesurer ; ou

- si son administrateur fait l'objet d'une procédure de faillite ou de résolution ou d'un retrait d'agrément

(ci-après désignés comme un « Événement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Événement (ou à toute autre date antérieure déterminée par le Prêteur) parmi les indices de référence officiellement désignés ou recommandés, par ordre de priorité :

(1) par l'administrateur de l'indice affecté par un Événement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Événement, par toute autorité compétente (en ce compris la Commission Européenne ou les pouvoirs publics) ; ou

(3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus comme étant le (ou les) indices de référence de substitution de l'indice affecté par un Événement, étant précisé que le Prêteur se réserve le droit d'appliquer ou non la marge d'ajustement recommandée.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Le Prêteur, agissant de bonne foi, pourra en outre procéder à certains ajustements relatifs aux modalités de détermination et de décompte des intérêts afin de préserver l'équilibre économique des opérations réalisées entre l'Emprunteur et le Prêteur.

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Evénement, le Prêteur pourra substituer au Taux de Swap Euribor le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'indice de substitution choisi. L'indice de substitution et les éventuels ajustements y afférents seront notifiés à l'Emprunteur.

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que le présent paragraphe (Substitution de l'Index – disparition permanente et définitive de l'Index et/ou autres indices) et l'ensemble de ses stipulations s'appliqueront mutatis mutandis à tout taux successeur de l'Index initial et/ou des autres indices initiaux qui serait à son tour affecté par un Evènement.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « exact / 365 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « exact / 365 » suppose que l'on prenne en compte le nombre exact de jours écoulés sur la période et que l'on considère que l'année comporte 365 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est inférieure à 12 mois, l'Emprunteur paie, dans les conditions définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur, le montant des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le capital de la Ligne du Prêt, dont les caractéristiques financières sont précisées à l'Article précité, est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En outre, si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, l'Emprunteur a également la faculté d'opter pour le paiement des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation et ce dans les conditions mentionnées ci-dessus. Cependant, il peut choisir la capitalisation desdits intérêts et ainsi consolider la Ligne du Prêt selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ». Dans ce cas le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

Si le choix de l'Emprunteur s'est porté sur la capitalisation des intérêts, ce dernier a la possibilité de solliciter du Prêteur la modification de cette modalité de règlement des intérêts de préfinancement afin de les payer en fin de Phase de Préfinancement.

Aussi, l'Emprunteur devra faire part au Prêteur de sa volonté de modifier ladite modalité de paiement, au plus tard deux mois avant la fin de la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dès lors que la nouvelle modalité de paiement de ces intérêts est prévue dans l'acte de garantie, cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant. Par ailleurs, la modification de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « échéance prioritaire (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Echéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation reçue par le Prêteur à cet effet.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

ARTICLE 14 COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES

Le présent Prêt n'est soumis à la perception d'aucune commission d'instruction.

L'Emprunteur sera redevable pour chaque Ligne du Prêt, en cas de modification de la Durée de la Phase de Préfinancement définie à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et/ou de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement définie à l'Article « **Calcul et Paiement des intérêts** », d'une commission de réaménagement de cent euros (100 €) par Ligne du Prêt réaménagée.

Ladite commission sera prélevée par le Prêteur après réception de la lettre valant avenant formalisant la ou les modifications et après prise en compte de la ou des nouvelles caractéristiques financières.

ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

15.1 Déclarations de l'Emprunteur :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de ses obligations prévues à l'article 1112-1 du Code civil et avoir échangé à cette fin avec le Prêteur toutes les informations qu'il estimait, au regard de leur importance, déterminantes pour le consentement de l'autre Partie ;
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- qu'il disposera de toutes les Autorisations nécessaires au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** », et notamment les autorisations d'urbanisme, les justificatifs d'autorisations administratives purgées de tous recours et de tout retrait, les titres conférant les droits réels immobiliers (droits de propriété par exemple) nécessaires à la réalisation de l'opération financée, ainsi que, le cas échéant si l'objet de financement l'exige, les agréments ou décisions attributives de subventions (DAS) émanant de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ou les titres conférant des droits pour les baux et l'usufruit locatif social (ULS). A défaut de disposer de tels documents justificatifs, l'Emprunteur s'expose aux conséquences d'une déchéance du terme du crédit octroyé par le Prêteur dans les conditions prévues à l'Article 17.2.1 du présent Contrat ;
- que les informations communiquées à la CDC sont exactes, sincères et exhaustives, et s'engage à informer immédiatement la CDC de toute évolution ou événement susceptible de remettre en cause les déclarations effectuées ou d'affecter l'exécution du présent Contrat.
- autoriser expressément le Prêteur à transmettre à l'Etat les informations communiquées par l'Emprunteur au titre de sa demande de Prêt, ainsi que les caractéristiques financières dudit Prêt, et ce, afin que l'Etat puisse suivre la réalisation des objectifs pour le Parc locatif social et ses progrès sur le plan énergétique.

15.2 Engagements de l'Emprunteur :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de garantie ou sûreté de toute nature portant sur et/ou en lien avec le bien financé, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception des garanties hypothécaires sur le foncier et/ou les immeubles financés qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- transmettre à la demande du Prêteur, notamment à des fins de contrôle, tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que ceux-ci nécessaires ou requis pour réaliser l'opération sont délivrés et maintenus en vigueur ;
- transmettre à la demande du Prêteur, notamment à des fins de contrôle, le titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;
- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déferer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout évènement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout évènement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;
- réaliser au moyen des fonds octroyés, les travaux préconisés par l'audit énergétique méthode 3CL-DPE 2021 pour dégager le gain énergétique et carbone renseigné lors de la demande de PAM éco-prêt en ligne ou dans la fiche « Engagement de performance globale ».

Par dérogation, les travaux réalisés dans les départements de l'Outre-Mer seront spécifiés dans l'« Agrément - formulaire de demande d'éco-prêt logement social » validé par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) ;

- Fournir dans un délai de 3 mois suivant la demande du Prêteur tout document permettant de vérifier le contenu et la réalisation des travaux préconisés par l'audit initial ;
- Fournir dans un délai de 3 mois suivant la demande du Prêteur tout document prouvant que la maison individuelle réhabilitée ne fait pas l'objet de l'installation d'une nouvelle chaudière à gaz ni d'un système de chauffage hybride pour lequel la nouvelle chaudière à gaz a un taux de couverture des besoins annuels en chauffage supérieur ou égal à 30 % ;
- communiquer dans un délai de 3 mois suivant la demande du Prêteur copie des factures correspondant aux travaux de rénovation réalisés et copie des relevés de consommation d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire en collectif) des bâtiments pour les trois années précédant la réhabilitation et les trois années suivantes.
- réaliser au moyen des fonds octroyés une opération immobilière conforme aux exigences de l'un des référentiels suivants : PERENE pour la Réunion, ECODOM + pour la Guadeloupe, la Guyane et la Martinique ou tout autre référentiel reconnu par la Caisse des Dépôts et présentant des niveaux d'exigences équivalents ou supérieurs aux référentiels précités.

ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

Type de Garantie	Dénomination du garant / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités locales	COMMUNE DE BAGNEUX	100,00

Le Garant du Prêt s'engage, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en son lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

L'engagement de ce dernier porte sur la totalité du Prêt contracté par l'Emprunteur.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement donnent lieu à perception d'une indemnité égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires en cours de Phase d'Amortissement.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraîneront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat ;

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** », ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
- la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

- Fausse déclaration de l'Emprunteur ayant permis d'obtenir l'octroi du Prêt ;

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

La somme des montants correspondant à la majoration octroyée à chaque ligne du prêt PAM Eco-Prêt sera immédiatement exigible et une pénalité égale à 7% de la somme exigible sera due dans le cas où les documents suivants n'auront pas été communiqués dans les trois mois suivants la demande du Prêteur :

- copie du label réglementaire de performance énergétique obtenu ou, dans les départements d'Outre-Mer, du justificatif de la démarche de qualité environnementale à l'issue de l'achèvement des travaux ;
- rapport de Repérage Amiante avant travaux ;
- tout document prouvant que le bâtiment n'est pas chauffé au gaz ;
- l'attestation d'exposition aux zones de bruit des réseaux routier et ferroviaire, l'étude acoustique et tout document prouvant la réalisation de travaux acoustiques.

Dans l'hypothèse où les travaux de rénovation réalisés n'ont pas permis d'atteindre la performance énergétique et carbone rendant l'Objet du Prêt éligible au PAM Eco-prêt, et ce conformément aux stipulations prévues dans la demande de prêt en ligne ou dans les pièces justificatives « Engagement de performance globale », ou « Agrément formulaire de demande d'éco-prêt logement social », le PAM Eco-prêt sera de fait requalifié en PAM et aux conditions de taux de celui-ci, soit un taux d'intérêt égal à TLA + 0.60 % (60 points de base).

En outre, cette requalification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un avenant au présent contrat mais un nouvel acte de garantie sera exigé par le Prêteur.

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 19 DISPOSITIONS DIVERSES

19.1 Non renonciation

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.
L'exercice partiel d'un droit ne sera pas un obstacle à son exercice ultérieur, ni à l'exercice, plus généralement, des droits et recours prévus par toute réglementation.

19.2 Imprévision

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 dudit code.

19.3 Nullité

Même si l'une des clauses ou stipulations du Contrat est réputée, en tout ou partie, nulle ou caduque, la validité du Contrat n'est pas affectée.

19.4 Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et lutte anti-corruption (LAC)

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les Réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de financement du terrorisme (LCB-FT), ou aux normes en matière de lutte anti-corruption (LAC) qui leur sont applicables.

En outre, l'Emprunteur a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et met en oeuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

L'Emprunteur s'engage :

(i) à ne pas utiliser, directement ou indirectement, tout ou partie du produit du Prêt pour prêter, apporter ou mettre à disposition d'une quelconque manière ledit produit à toute personne ou entité ayant pour effet d'entraîner un non-respect des Réglementations relatives à la LCB-FT ou à la LAC.

(ii) à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de toute plainte, action, procédure, mise en demeure ou investigation relative à une violation des lois et/ou réglementations en matière de LCB-FT ou de LAC concernant une des personnes susmentionnées.

En vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à LCB-FT et des sanctions pénales y attachées, le Prêteur a l'obligation de maintenir une connaissance actualisée de l'Emprunteur, de s'informer de l'identité véritable des personnes au bénéfice desquelles les opérations sont réalisées le cas échéant (bénéficiaires effectifs) et de s'informer auprès de l'Emprunteur lorsqu'une opération lui apparaît inhabituelle en raison notamment de ses modalités ou de son montant ou de son caractère exceptionnel. A ce titre, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, sera notamment tenu de déclarer les sommes ou opérations pouvant provenir de toute infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Dans le respect des lois et réglementations en vigueur, pendant toute la durée du Contrat de Prêt, l'Emprunteur (i) est informé que, pour répondre à ses obligations légales, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, met en oeuvre des traitements de surveillance ayant pour finalité la LCB-FT, (ii) s'engage à communiquer à première demande au Prêteur, ou à l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, tout document ou information nécessaires aux fins de respecter toute obligation qui lui est imposée par toute disposition légale ou réglementaire relative à la LCB-FT, (iii) s'engage à ce que les informations communiquées soient exactes, complètes et à jour et (iv) reconnaît que l'effet des règles ou décisions des autorités françaises, internationales ou étrangères peuvent affecter, suspendre ou interdire la réalisation de certaines opérations.

19.5 Sanctions internationales

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions, (ii) ne sont actuellement pas situés, organisés ou résidents dans un pays ou territoire qui est visé par ou soumis à, ou dont le gouvernement est visé par ou soumis à, l'une des Réglementations Sanctions et/ou (iii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de tout soupçon ou connaissance qu'il pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Réglementations Sanctions.

19.6 Cession

L'Emprunteur ne pourra en aucun cas céder ni transférer l'un quelconque de ses droits ou de l'ensemble de ses droits ou obligations en vertu du présent contrat sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et/ou obligations découlant du présent contrat.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et, le cas échéant, à l'Article « **Commissions, pénalités et indemnités** ».

Les frais de constitution des Garanties, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et les frais liés à leur renouvellement seront supportés par l'Emprunteur.

Les impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et qui seraient la suite ou la conséquence du Prêt seront également acquittés par l'Emprunteur ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site www.banquedesterritoires.fr par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou via le site indiqué ci-dessus l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents de Paris.

ARTICLE 23 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ

L'Emprunteur est informé que le Prêteur est engagé dans une trajectoire de transition écologique et sociale alignée avec les objectifs nationaux et européens de développement durable.

Dans ce cadre, l'Emprunteur s'engage à faire ses meilleurs efforts à titre d'obligation de moyens et à ce titre à se conformer à toutes les lois, règles et réglementations étatiques, nationales et internationales applicables relatives aux normes de comportement éthique et responsable, y compris, sans s'y limiter, celles qui traitent des droits de l'homme, de la protection de l'environnement et du développement durable.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



IDF HABITAT
59 AVENUE CARNOT
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE
2 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U161340, IDF HABITAT

Objet : Contrat de Prêt n° 188237, Ligne du Prêt n° 5716584

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CMBRFR2BCME/FR7618829754160392980484171 en vertu du mandat n° AADPH2024200000003 en date du 4 mars 2025.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE

S²LO



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



IDF HABITAT
59 AVENUE CARNOT
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE
2 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U161340, IDF HABITAT

Objet : Contrat de Prêt n° 188237, Ligne du Prêt n° 5716585

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CMBRFR2BCME/FR7618829754160392980484171 en vertu du mandat n° AADPH2024200000003 en date du 4 mars 2025.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 05/05/2026

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Emprunteur : 0290361 - IDF HABITAT
 N° du Contrat de Prêt : 188237 / N° de la Ligne du Prêt : 5716584
 Opération : Réhabilitation
 Produit : PAM

Capital prêté : 2 081 000 €
 Taux actuariel théorique : 2,10 %
 Taux effectif global : 2,10 %
 Intérêts de Préfinancement : 88 443,24 €
 Taux de Préfinancement : 2,10 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	05/05/2029	2,10	81 735,14	36 176,83	45 558,31	0,00	2 133 266,41	0,00
2	05/05/2030	2,10	82 143,81	37 345,22	44 798,59	0,00	2 095 921,19	0,00
3	05/05/2031	2,10	82 554,53	38 540,19	44 014,34	0,00	2 057 381,00	0,00
4	05/05/2032	2,10	82 967,30	39 762,30	43 205,00	0,00	2 017 618,70	0,00
5	05/05/2033	2,10	83 382,14	41 012,15	42 369,99	0,00	1 976 606,55	0,00
6	05/05/2034	2,10	83 799,05	42 290,31	41 508,74	0,00	1 934 316,24	0,00
7	05/05/2035	2,10	84 218,05	43 597,41	40 620,64	0,00	1 890 718,83	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 05/05/2026

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
8	05/05/2036	2,10	84 639,14	44 934,04	39 705,10	0,00	1 845 784,79	0,00
9	05/05/2037	2,10	85 062,33	46 300,85	38 761,48	0,00	1 799 483,94	0,00
10	05/05/2038	2,10	85 487,64	47 698,48	37 789,16	0,00	1 751 785,46	0,00
11	05/05/2039	2,10	85 915,08	49 127,59	36 787,49	0,00	1 702 657,87	0,00
12	05/05/2040	2,10	86 344,66	50 588,84	35 755,82	0,00	1 652 069,03	0,00
13	05/05/2041	2,10	86 776,38	52 082,93	34 693,45	0,00	1 599 986,10	0,00
14	05/05/2042	2,10	87 210,26	53 610,55	33 599,71	0,00	1 546 375,55	0,00
15	05/05/2043	2,10	87 646,31	55 172,42	32 473,89	0,00	1 491 203,13	0,00
16	05/05/2044	2,10	88 084,55	56 769,28	31 315,27	0,00	1 434 433,85	0,00
17	05/05/2045	2,10	88 524,97	58 401,86	30 123,11	0,00	1 376 031,99	0,00
18	05/05/2046	2,10	88 967,59	60 070,92	28 896,67	0,00	1 315 961,07	0,00
19	05/05/2047	2,10	89 412,43	61 777,25	27 635,18	0,00	1 254 183,82	0,00
20	05/05/2048	2,10	89 859,49	63 521,63	26 337,86	0,00	1 190 662,19	0,00
21	05/05/2049	2,10	90 308,79	65 304,88	25 003,91	0,00	1 125 357,31	0,00
22	05/05/2050	2,10	90 760,33	67 127,83	23 632,50	0,00	1 058 229,48	0,00
23	05/05/2051	2,10	91 214,14	68 991,32	22 222,82	0,00	989 238,16	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement
 En Euros

Edité le : 05/05/2026

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
24	05/05/2052	2,10	91 670,21	70 896,21	20 774,00	0,00	918 341,95	0,00
25	05/05/2053	2,10	92 128,56	72 843,38	19 285,18	0,00	845 498,57	0,00
26	05/05/2054	2,10	92 589,20	74 833,73	17 755,47	0,00	770 664,84	0,00
27	05/05/2055	2,10	93 052,15	76 868,19	16 183,96	0,00	693 796,65	0,00
28	05/05/2056	2,10	93 517,41	78 947,68	14 569,73	0,00	614 848,97	0,00
29	05/05/2057	2,10	93 984,99	81 073,16	12 911,83	0,00	533 775,81	0,00
30	05/05/2058	2,10	94 454,92	83 245,63	11 209,29	0,00	450 530,18	0,00
31	05/05/2059	2,10	94 927,19	85 466,06	9 461,13	0,00	365 064,12	0,00
32	05/05/2060	2,10	95 401,83	87 735,48	7 666,35	0,00	277 328,64	0,00
33	05/05/2061	2,10	95 878,84	90 054,94	5 823,90	0,00	187 273,70	0,00
34	05/05/2062	2,10	96 358,23	92 425,48	3 932,75	0,00	94 848,22	0,00
35	05/05/2063	2,10	96 840,03	94 848,22	1 991,81	0,00	0,00	0,00
Total			3 117 817,67	2 169 443,24	948 374,43	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.
 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 1,50 % (Livret A).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
 DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 05/05/2026

Emprunteur : 0290361 - IDF HABITAT
 N° du Contrat de Prêt : 188237 / N° de la Ligne du Prêt : 5716585
 Opération : Réhabilitation
 Produit : PAM - Eco-prêt

Capital prêté : 1 071 000 €
 Taux actuariel théorique : 1,25 %
 Taux effectif global : 1,25 %
 Intérêts de Préfinancement : 26 979,71 €
 Taux de Préfinancement : 1,25 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	05/05/2029	1,25	41 189,76	27 465,01	13 724,75	0,00	1 070 514,70	0,00
2	05/05/2030	1,25	41 395,71	28 014,28	13 381,43	0,00	1 042 500,42	0,00
3	05/05/2031	1,25	41 602,69	28 571,43	13 031,26	0,00	1 013 928,99	0,00
4	05/05/2032	1,25	41 810,70	29 136,59	12 674,11	0,00	984 792,40	0,00
5	05/05/2033	1,25	42 019,75	29 709,85	12 309,90	0,00	955 082,55	0,00
6	05/05/2034	1,25	42 229,85	30 291,32	11 938,53	0,00	924 791,23	0,00
7	05/05/2035	1,25	42 441,00	30 881,11	11 559,89	0,00	893 910,12	0,00
8	05/05/2036	1,25	42 653,21	31 479,33	11 173,88	0,00	862 430,79	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 05/05/2026

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	05/05/2037	1,25	42 866,47	32 086,09	10 780,38	0,00	830 344,70	0,00
10	05/05/2038	1,25	43 080,81	32 701,50	10 379,31	0,00	797 643,20	0,00
11	05/05/2039	1,25	43 296,21	33 325,67	9 970,54	0,00	764 317,53	0,00
12	05/05/2040	1,25	43 512,69	33 958,72	9 553,97	0,00	730 358,81	0,00
13	05/05/2041	1,25	43 730,25	34 600,76	9 129,49	0,00	695 758,05	0,00
14	05/05/2042	1,25	43 948,91	35 251,93	8 696,98	0,00	660 506,12	0,00
15	05/05/2043	1,25	44 168,65	35 912,32	8 256,33	0,00	624 593,80	0,00
16	05/05/2044	1,25	44 389,49	36 582,07	7 807,42	0,00	588 011,73	0,00
17	05/05/2045	1,25	44 611,44	37 261,29	7 350,15	0,00	550 750,44	0,00
18	05/05/2046	1,25	44 834,50	37 950,12	6 884,38	0,00	512 800,32	0,00
19	05/05/2047	1,25	45 058,67	38 648,67	6 410,00	0,00	474 151,65	0,00
20	05/05/2048	1,25	45 283,96	39 357,06	5 926,90	0,00	434 794,59	0,00
21	05/05/2049	1,25	45 510,38	40 075,45	5 434,93	0,00	394 719,14	0,00
22	05/05/2050	1,25	45 737,94	40 803,95	4 933,99	0,00	353 915,19	0,00
23	05/05/2051	1,25	45 966,62	41 542,68	4 423,94	0,00	312 372,51	0,00
24	05/05/2052	1,25	46 196,46	42 291,80	3 904,66	0,00	270 080,71	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
 DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Tableau d'Amortissement
 En Euros

Edité le : 05/05/2026

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	05/05/2053	1,25	46 427,44	43 051,43	3 376,01	0,00	227 029,28	0,00
26	05/05/2054	1,25	46 659,58	43 821,71	2 837,87	0,00	183 207,57	0,00
27	05/05/2055	1,25	46 892,88	44 602,79	2 290,09	0,00	138 604,78	0,00
28	05/05/2056	1,25	47 127,34	45 394,78	1 732,56	0,00	93 210,00	0,00
29	05/05/2057	1,25	47 362,98	46 197,86	1 165,12	0,00	47 012,14	0,00
30	05/05/2058	1,25	47 599,79	47 012,14	587,65	0,00	0,00	0,00
Total			1 329 606,13	1 097 979,71	231 626,42	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.
 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 1,50 % (Livret A).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_17-DE