

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
(SAF 94)**

Arrêté n° 2024-82

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à ARCUEIL, dans le périmètre « SIMON » de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la maison à usage d'habitation, lot de volume 2 (Espace aérien et tréfonds) de la parcelle cadastrée section AC n° 60 d'une superficie de 483 m², sise 87 Avenue Paul Vaillant Couturier, appartenant à Monsieur MOURADIAN Gérard Maurice, au prix de 530 000 €.

LE PRESIDENT DU SAF 94,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, R211-1 et suivants et L 300-1, R 213-14 et 15,

Vu les statuts du SAF 94 et notamment l'article 2 fixant l'objet et les missions du Syndicat,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 1995 décidant de l'adhésion de la Commune d'ARCUEIL au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val de Marne,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection du Président du SAF 94 et de ses deux Vice-présidents,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'ARCUEIL approuvé le 28 juin 2007 et modifié le 27 juin 2017,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) en date du 27 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Ville d'ARCUEIL, et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Arcueil en date du 20 juin 2018 portant avis sur la création d'un périmètre d'étude sur le secteur dit des « Quatre Chemins »,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB n°2018-06-26_1074 du 26 juin 2018, portant sur la délimitation d'un périmètre d'étude sur le secteur dit des « Quatre Chemins »,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB n° 2018-06-26_1075 du 26 juin 2018, approuvant la modification des délibérations n° 2017-04-15-537 du 15 avril 2017 et n° 2017-12-19-873 du 19 décembre 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la Commune d'ARCUEIL et déléguant son exercice, sur le secteur dit des « Quatre chemins », au profit du SAF 94, suivant le plan y-annexé,

Vu la convention d'étude foncière signée le 24 juillet 2018 entre le SAF 94 et la Ville d'ARCUEIL, sur le secteur dit des « Quatre chemins », en vertu des délibérations du Conseil Municipal de la Ville d'ARCUEIL et du Bureau Syndical du SAF 94, respectivement prises en date des 20 et 28 juin 2018,

Vu la convention d'action foncière signée le 27 août 2019, entre le SAF 94 et l'EPT GOSB, relative au périmètre « SIMON » du secteur dit des « Quatre chemins », incluant notamment la parcelle AC n° 60, en vertu des délibérations du Bureau Syndical du SAF 94 et du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB, respectivement prises en date des 26 et 29 juin 2019,

Vu l'étude urbaine sur le secteur dit des « Quatre Chemins » co-construite avec le panel citoyen, et présentée à la population dans le cadre d'une réunion publique le 21 novembre 2023,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis au droit de préemption urbain reçue en mairie d'ARCUEIL le 25 mai 2024, rédigée par Maître Jean-Baptiste BULLET, relative à la vente de la maison à usage d'habitation élevée sur terre-plein et partie sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un garage en fond de parcelle, le tout constituant le lot de volume 2 (Espace aérien et tréfonds) de la parcelle cadastrée section AC n° 60 d'une superficie de 483 m², sise 87 Avenue Paul Vaillant Couturier, appartenant à Monsieur MOURADIAN Gérard Maurice, au prix de 1 216 000 €,

Vu la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires, par courriers en date du 10 juillet 2024, signifiés par Huissier à l'étude notariale de Maître BULLET, Notaire du vendeur, et à Monsieur MOURADIAN, vendeur, en date du 16 juillet 2024,

Vu le courriel de l'étude notariale de Maître BULLET, reçu au SAF 94 le 17 juillet 2024, contenant une partie des pièces complémentaires,

Vu le courriel de l'étude notariale de Monsieur MOURADIAN, reçu au SAF 94 le 17 juillet 2024, contenant l'autre partie des pièces complémentaires,

Vu le courriel de Monsieur MOURADIAN, reçu au SAF 94 le 17 juillet 2024, confirmant son acceptation pour la visite de son bien,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 24 juillet 2024, établi le même jour,

Vu l'avis de France Domaine en date du 06 août 2024.

Considérant la politique de valorisation urbaine prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'ARCUEIL en vigueur qui prévoit pour le secteur des 4 chemins de « Requalifier le site pour répondre aux besoins de qualité environnementale et de réduction de l'effet de coupure urbaine, en s'appuyant sur le haut niveau de desserte actuel et futur (A6, pôle multimodal Villejuif IGR...) et du rayonnement de la ZAC Campus Grand Parc »,

Considérant que la parcelle objet du présent arrêté se situe dans le secteur dit des « Quatre Chemins » et plus précisément dans le périmètre d'intervention du SAF94 nommé « SIMON »,

Considérant que ledit secteur des « Quatre Chemins », isolé du reste de la ville, est actuellement fortement dégradé : nœud autoroutier, friches, tissu hétéroclite ; mais présentant un important potentiel de développement avec l'arrivée de deux gares de métro du Grand Paris Express et la proximité de la « ZAC Campus Grand Parc »,

Considérant qu'une étude urbaine conduite avec le panel citoyen a été réalisée, mettant en avant la volonté de requalifier ce secteur en quartier de proximité, verdoyant et actif, afin de répondre aux besoins de qualité environnementale et de réduction de l'effet de coupure urbaine,

Considérant que cette étude amène à envisager, dans le secteur « Simon », un renouvellement du tissu urbain avec des constructions à taille humaine.

Considérant également le projet du Conseil Départemental de réaménagement et restructuration de la RD 161, sise avenue Paul Vaillant Couturier, axe majeur et traversant de la Commune, sur lequel se situe notamment la parcelle AC n° 60 objet du présent arrêté de préemption,

Considérant le travail en cours pour intégrer les orientations issues de l'étude dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant ainsi que la Commune et le Territoire souhaitent réaliser sur ladite parcelle, et les parcelles voisines, une opération de construction de collectifs d'habitation, comprenant une part de logements sociaux,

Considérant que ce projet porté par la Commune et le Territoire devra s'insérer dans le projet de requalification de la RD 161 portée par le Conseil Départemental, et qu'une intervention publique commune est ainsi nécessaire,

Considérant par conséquent, qu'il convient de préempter ce bien.

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition par voie de préemption, à ARCUEIL, dans le périmètre « SIMON » de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la maison à usage d'habitation, lot de volume 2 (Espace aérien et tréfonds) de la parcelle cadastrée section AC n° 60 d'une superficie de 483 m², sise 87 Avenue Paul Vaillant Couturier, appartenant à Monsieur MOURADIAN Gérard Maurice, au prix de 530 000 €.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec l'EPT GOSB, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra dépasser **8 ans à compter de la signature de la première acquisition du périmètre**, ainsi que tous les actes afférents au portage foncier et à la gestion de cette acquisition.

Article 3 : dit que les crédits correspondants à cette acquisition sont inscrits au budget du SAF 94.

Article 4 : de parapher et revêtir de sa signature, ou de celle d'un Vice-président ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, l'acte d'acquisition et tout document relatif à cette acquisition.

Article 5 : dit que cette acquisition ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, conformément aux dispositions de l'article 1042 modifié du Code Général des Impôts.

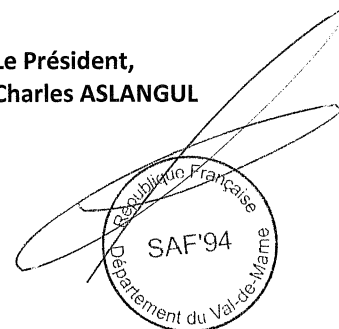
Article 6 : dit que sera contracté par le Président, ou un Vice-Président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, l'emprunt relatif au financement de cette acquisition.

Article 7 : une ampliation sera transmise à :

- M. le Préfet,
- M. le Président de l'EPT GOSB,
- M. le Maire d'ARCUEIL,
- Me Jean-Baptiste BULLETT, Notaire auteur de la DIA,
- M. MOURADIAN Gérard Maurice, Vendeur,
- L'Association LES MUSULMANS DU VAL DE MARNE, Acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 13 août 2024

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



La présente décision est susceptible de recours contentieux, conformément aux articles R 421-1 et R 421-2 du Code de Justice Administrative, devant le Tribunal Administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente.