

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

Arrêté n° 2024-137

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition par voie de préemption, à ARCUEIL, relative à la parcelle de terrain bâtie cadastrée section AC n°366 d'une superficie de 193 m², sise 122 rue Camille Desmoulins, appartenant à la SCI ARCUEIL 4 CHEMINS, représentée par Monsieur Albert MARANDE, au prix de 150 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

LE PRESIDENT DU SAF 94,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 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 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,

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 l'arrêté du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

Vu la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 1995 décidant l'adhésion de la commune d'ARCUEIL au SAF 94,

Vu le PLU de la commune d'ARCUEIL approuvé le 28 juin 2007, 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 délégrant son exercice, sur le secteur dit des « Quatre chemins », au profit du SAF 94,

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 « CAMILLE DESMOULINS » du secteur dit des « Quatre chemins », incluant notamment la parcelle AC n° 366, 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 » coconstruite 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 établie par Maître David SOUSSAN, reçue en mairie d'ARCUEIL le 14 octobre 2024, relative à la vente du bien comprenant la parcelle de terrain bâtie cadastrée section AC n°366 d'une superficie de 193 m², sise 122 rue Camille Desmoulins, appartenant à la SCI ARCUEIL 4 CHEMINS, représentée par Monsieur Albert MARANDE, au prix de 150 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

Vu les pièces complémentaires transmises par mail, par le notaire Maître David SOUSSAN, et reçues par le SAF 94 le 5 décembre 2024,

Vu l'avis de France Domaine en date du 18 décembre 2024.

Considérant le refus express de la visite formulé par mail, par le représentant du vendeur le 7 décembre 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 l'adoption du projet de PLUi en Conseil de Territoire le 17 décembre 2024,

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 « CAMILLE DESMOULINS »,

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 »,

CS

Considérant qu'une étude urbaine conduite avec le panel citoyen 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 « CAMILLE DESMOULINS », un renouvellement du tissu urbain afin d'y développer des locaux d'activités allant du R+1 au R+5 afin notamment d'établir une protection sonore dans le cadre de la nuisance liée à la proximité immédiate de l'autoroute A6,

Considérant que ce projet porté par la Commune et le Territoire devra s'insérer également 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 la légitimité de la Ville et du Territoire de se voir relayer dans la préemption et l'acquisition de ce bien par le SAF94, en sa qualité d'outil et de porteur foncier.

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition par voie de préemption du bien comprenant la parcelle de terrain bâtie cadastrée section AC 366 d'une superficie de 193 m², sise 122 rue Camille Desmoulins, appartenant à la SCI ARCUEIL 4 CHEMINS, représentée par Monsieur Albert MARANDE, au prix de 150 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder **8 ans à compter de la première l'acquisition réalisée par le SAF 94** dans le périmètre « CAMILLE DESMOULINS ».

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, celle d'un Vice-président du SAF 94 ou de 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 l'emprunt relatif au financement de cette acquisition.

Article 7 : une ampliation sera transmise à :

- M. le Préfet,
- M. le Maire d'ARCUEIL,
- M. le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- Me David SOUSSAN, Notaire auteur de la DIA,
- Monsieur Albert MARANDE, vendeur,
- Monsieur Steven SITBON, acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 20 décembre 2024

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

Et par délégation,

La Directrice du SAF 94,



Claire LE GALL

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.