

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

**Arrêté n° 2024-48**

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à BONNEUIL-SUR-MARNE, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » de l'ilot n°10, relative au bien bâti sur terrain propre sis 5 rue d'Estienne d'Orves, parcelle cadastrée section F n° 7 d'une superficie de 298 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifié un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial, appartenant en indivision à Messieurs VIDELIER Didier Martial Thierry, DELL'ANGELO Martial et LE CHASTELAIN Eric au prix de 500 000 € en ce compris 25 000 € 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, L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants, 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, 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 de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

**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** la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bonneuil-sur-Marne en date du 27 septembre 2007, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune Bonneuil-sur-Marne, approuvé par une délibération du conseil municipal du 14 février 2007 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil de Territoire n°CT2021.4/072 du 13 octobre 2021,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en date du 9 juin 2021, relative aux délégations du Président en matière de droit de préemption urbain,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 29 novembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC multi-sites du centre ancien,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 15 octobre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites du centre ancien,

**Vu** les acquisitions réalisées en diffus (OP n°687, 730, 747, 759), relatives aux conventions de portage d'une durée de 4 ans, soit jusqu'au 21 mars 2023,

**Vu** le rattachement souhaité par le SAF 94 des acquisitions (OP n°687, 730, 747, 759) réalisées en diffus au périmètre d'action foncière « ZAC DU CENTRE ANCIEN », afin notamment d'aligner la durée des conventions de portage foncier sur celle de la convention d'action foncière,

**Vu** la convention d'action foncière sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » en date du 5 juillet 2022, signée entre l'Établissement Public Territorial GPSEA, la SEMABO et le SAF 94 pour achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain, concernant les parcelles privées faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites Centre Ancien et fixant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial GPSEA en date du 22 juin 2022 et la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 30 juin 2022, approuvant l'avenant n°1 aux conventions de portage des opérations n°687, 730, 747, 759, prorogeant la durée du portage jusqu'au 21 mars 2027,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial GPSEA en date du 13 décembre 2023, approuvant l'avenant n°2 aux conventions de portage, signé le 8 janvier 2024, rectifiant le pourcentage de remboursement des intérêts d'emprunts dues par la SEMABO,

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Marianne BENASSE, reçue en mairie de Bonneuil-sur-Marne le 22 mars 2024, relative à la vente du bien bâti sur terrain propre sis 5 rue d'Estienne d'Orves à BONNEUIL-SUR-MARNE, parcelle cadastrée section F n° 7 d'une superficie de 298 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifiée un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial, appartenant en indivision à Messieurs VIDELIER Didier Martial Thierry, DELL'ANGELO Martial et LE CHASTELAIN Eric au prix de 500 000 € dont 25 000 € de commission d'agence,

**Vu** la décision n°CT2022.3/043-1 en date du 22 juin 2022 du Président de l'Établissement Public Territorial GPSEA, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain au SAF 94,

**Vu** la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires signifiée par huissier en date du 06 mai 2024, au notaire mandataire du vendeur, conformément au décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 relatif à l'application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

**Vu** le courrier de réponse à la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires de Maître Marianne BENASSE, notaire mandataire du vendeur, contenant les pièces complémentaires requises, en date du 13 mai 2024,

**Vu** le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 28 mai 2024 établi le même jour,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 18 juin 2024, estimant le bien à 490 000 € en valeur occupée assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;

**Considérant** que la parcelle F n° 7 se situe dans l'îlot n° 10 de la ZAC multi-sites du Centre ancien de la Ville de Bonneuil-sur-Marne,

**Considérant** que la ZAC multi-sites du Centre Ancien de Bonneuil-sur-Marne, créée en 2007 et concédée en 2008 à la SEMABO, a pour objet de requalifier le centre-ville de la commune Bonneuil-sur-Marne principalement par la mutation d'îlots d'habitation dégradés et la requalification des espaces publics,

**Considérant** que le 15 octobre 2009, le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ; que onze îlots opérationnels y ont été définis, pour la réalisation de 50 676 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, soit environ 650 logements et de 4 010 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, bureaux et activités,

**Considérant** que plusieurs sites situés le long des voies historiques et structurantes du centre-ville (avenue du Maréchal Leclerc et de sa Division, avenue du Colonel Fabien, rue Estienne d'Orves et avenue de Boissy) ont été retenus ; leur mutation étant stratégique pour la requalification du centre-ancien,

**Considérant** que dès les premières étapes de la création de la ZAC, le SAF 94 a assisté la commune pour la constitution de réserves foncières permettant la réalisation de ces orientations urbaines ; que le périmètre d'intervention foncière qui a été créé en 2006 puis agrandi progressivement a permis d'acquérir et de porter 11.290 m<sup>2</sup> qui ont été vendus à l'aménageur en 2016,

**Considérant** que l'acquisition de ce bien situé sur l'îlot 10 de la ZAC du centre ancien et sur la parcelle limitrophe à l'actuelle Mairie de Bonneuil-sur-Marne permettra la réalisation d'un programme de logements permettant la requalification du centre-ville à l'échelle de la ZAC Multi-sites du Centre Ancien,

**Considérant** par conséquent, que l'acquisition de ce bien est indispensable à la réalisation du projet global de la ZAC, et qu'il convient de le préempter.

#### **APRES EXAMEN DECIDE**

**Article 1** : de procéder à l'acquisition par voie de préemption, à BONNEUIL-SUR-MARNE, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » de l'îlot n°10, relative au bien bâti sur terrain propre sis 5 rue d'Estienne d'Orves, parcelle cadastrée section F n° 7 d'une superficie de 298 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifiée un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial, appartenant en indivision à Messieurs VIDELIER Didier Martial Thierry, DELL'ANGELO Martial et LE CHASTELAIN Eric au prix de cinq cent mille euros (500 000 €) dont 25 000 € de commission d'agence.

**Article 2** : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée de validité s'étendra à 8 ans maximum à compter de la 1ère acquisition en diffus sur ce périmètre soit jusqu'au 21 mars 2027, 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 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 :

- Mme. la Préfète ;
- M. le Président du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir ;
- M. le Maire de Bonneuil-sur-Marne ;
- Me Marianne BENASSE, Notaire, auteur de la DIA en qualité de mandataire ;
- M. VIDELIER Didier Martial Thierry, propriétaire indivis ;
- M. DELL'ANGELO Martial, propriétaire indivis ;
- Monsieur LE CHASTELAIN Eric, propriétaire indivis ;
- Monsieur ZHENG, acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 24 juin 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.