

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

Arrêté n° 2024-94

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à LIMEIL-BREVANNES, de l'ensemble immobilier à usage d'habitation d'une superficie cadastrale totale de 2 151 m², comprenant un pavillon et un garage sis 9 rue Henri Barbusse, parcelles cadastrées section AD n° 33 (1 524 m²) et AD n° 34 (45 m²) et un immeuble collectif de 5 logements sis 9Bis rue Henri Barbusse, parcelle cadastrée section AD n° 32 (582 m²), le tout occupé par des locataires et l'un des propriétaires, appartenant aux consorts PERIN, au prix de 1 480 000 €, dont 30 000 € de commission d'agence charge vendeur, auquel s'ajoutent 10 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, soit un total de 1 490 000 €.

LE PRESIDENT DU SAF 94

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 1.211-1 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, 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 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 de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) en date du 02 octobre 2019 relative à la délégation à la Commune de LIMEIL-BREVANNES, de l'exercice du droit de préemption urbain institué sur les zones IJA (IJA, UAa, UAb), UB et UD du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LIMEIL-BREVANNES approuvé le 11 octobre 2012,

Vu la révision dudit Plan Local d'Urbanisme, approuvée en Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir le 26 septembre 2018, et modifié le 7 octobre 2020,

Vu la Convention d'Etude Foncière sur le secteur « CENTRE VILLE », intervenue le 13 juin 2022, entre le SAF 94 et la Ville de LIMEIL-BREVANNES,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), en date du 22 juin 2022, abrogeant sa délibération en date du 02 octobre 2019 et donnant délégation du DPU au SAF 94 dans le secteur « CENTRE VILLE » de la Commune de LIMEIL-BREVANNES,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 30 juin 2022, acceptant la délégation du DPU par l'EPT GPSEA sur le secteur « CENTRE VILLE » de la Commune de LIMEIL-BREVANNES,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Adeline DOUDOT-GOUDON, Notaire, reçue en mairie de LIMEIL-BREVANNES le 03 juillet 2024, relative à l'ensemble immobilier à usage d'habitation d'une superficie cadastrale totale de 2 151 m², comprenant un pavillon et un garage sis 9 rue Henri Barbusse, parcelles cadastrées section AD n° 33 (1 524 m²) et AD n° 34 (45 m²) et un immeuble collectif de 5 logements sis 9Bis rue Henri Barbusse, parcelle cadastrée section AD n° 32 (582 m²), le tout occupé par des locataires et l'un des propriétaires, appartenant en indivision aux Consorts PERIN (Soit Messieurs Gilles et Marc PERIN et Madame Véronique PERIN), au prix de 1 480 000 €, dont 30 000 € de commission d'agence charge vendeur, auquel s'ajoutent 10 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, soit un total de 1 490 000 €,

Vu la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires, par courriers signifiés par exploit d'huissiers, le 21 août 2024 à Maître Adeline DOUDOT-GOUDIN et à Messieurs Gilles et Marc PERIN, et le 23 août 2024 à Madame Véronique PERIN,

Vu les pièces complémentaires transmises par le notaire, par courriers reçus au SAF 94 les 27 et 29 août 2024 et par mails reçus au SAF 94 les 16 et 18 septembre 2024,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 05 septembre 2024, établi le même jour,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne, Pôle d'évaluation domaniale, en date du 10 septembre 2024.

Considérant le périmètre d'étude du centre-ville instauré par la délibération du Conseil Municipal de la Ville de LIMEIL-BREVANNES en date du 1^{er} avril 2015, portant notamment sur la réorganisation des voiries principales, en particulier la Rue Henri Barbusse,

Considérant que les orientations d'aménagement sur les secteurs mutables du centre de la Ville de Limeil-Brevannes identifient la rue Henri Barbusse au cœur du centre-ville stricto sensu et participant ainsi au projet sur ce secteur de préservation du caractère villageois, d'articulation des tissus disparates des différentes voies qui s'y trouvent, de concentration sur ce périmètre de plusieurs fonctions urbaines centrales : l'habitat, le commerce (dont un marché), l'équipement public,

Considérant qu'en outre, l'axe n° 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoit la valorisation du tissu urbain, notamment au travers de la revalorisation et de la requalification des entrées de ville,

Considérant que la rue Henri Barbusse, qui rejoint au Nord l'avenue Gabriel Péri, doit participer à la valorisation de l'entrée Nord de la ville, dans le prolongement du château et de son allée plantée et participera ainsi à la valorisation de l'entrée de Ville,

Considérant dès lors, l'emplacement stratégique des parcelles AD n° 32, 33 et 34 pour les motifs exposés ci-dessus,

Considérant que le projet municipal nécessite une maîtrise foncière étendue pour laquelle l'intervention du SAF 94 est requise en sa qualité d'outil de portage foncier de la Ville,

Considérant que cette acquisition permettra de compléter le patrimoine déjà acquis dans ce périmètre par le SAF 94 pour le compte de la Ville de LIMEIL-BREVANNES, notamment les parcelles sises 9 ter et 11 bis rue Henri Barbusse,

Considérant par conséquent qu'il convient de préempter cet ensemble immobilier.

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition par voie de préemption à LIMEIL-BREVANNES, de l'ensemble immobilier à usage d'habitation d'une superficie cadastrale totale de 2 151 m², comprenant un pavillon et un garage sis 9 rue Henri Barbusse, parcelles cadastrées section AD n° 33 (1 524 m²) et AD n° 34 (45 m²) et un immeuble collectif de 5 logements sis 9Bis rue Henri Barbusse, parcelle cadastrée section AD n° 32 (582 m²), le tout occupé par des locataires et l'un des propriétaires, appartenant aux conjoints PERIN, au prix de 1 480 000 €, dont 30 000 € de commission d'agence charge vendeur, auquel s'ajoutent 10 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, soit un total de 1 490 000 €.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune de LIMEIL-BREVANNES, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder le **19 mai 2026**, 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, 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 :

- M. le Préfet,
- Mme le Maire de LIMEIL-BREVANNES,
- Me Adeline DOUDOT-GOUDON, Notaire, en sa qualité d'auteur de la DIA,
- Les vendeurs, soit :
 - M. Marc PERIN, Propriétaire en pleine propriété à concurrence de 11/36^{ème} du 9Bis rue Henri Barbusse, et à concurrence de 7/24^{ème} du 9 rue Henri Barbusse,
 - Mme Véronique PERIN, Propriétaire en pleine propriété à concurrence de 11/36^{ème} du 9Bis rue Henri Barbusse, et à concurrence de 7/24^{ème} du 9 rue Henri Barbusse,
 - M. Gilles PERIN, Propriétaire en pleine propriété à concurrence de 14/36^{ème} du 9Bis rue Henri Barbusse, et à concurrence de 10/24^{ème} du 9 rue Henri Barbusse,
- M. Artur Jorge GONCALVES DA COSTA, acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 24 septembre 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.