

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

Arrêté n° 2025-06

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition au KREMLIN-BICETRE, relative au bien comprenant le lot n°20 du bâtiment E de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 34-36 avenue de Fontainebleau, parcelle cadastrée section D n° 172 d'une superficie de 6 810 m², appartenant à Madame BONVINI Indira au prix de 170 000 € auquel s'ajoutent 7 500 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 5 juin 1997 décidant l'adhésion de la commune du KREMLIN-BICETRE au SAF 94,

Vu le PLU de la commune du KREMLIN-BICETRE approuvé le 20 octobre 2005, modifié le 28 mai 2009, le 29 mars 2012 et le 16 décembre 2014, révisé en dernier lieu par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 et mis à jour le 1^{er} mars 2019,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB en date du 12 avril 2021 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal à l'exception du périmètre de l'Hôpital Bicêtre AP-HP, du Fort de Bicêtre et du cimetière communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date du 21 février 2008 délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,



Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date du 25 novembre 2021, approuvant le protocole d'accord entre la ville du KREMLIN-BICETRE et le SAF 94,

Vu la convention d'action foncière entre le SAF 94 et la Commune du KREMLIN-BICETRE pour la revitalisation des commerces du centre-ville pour le périmètre « GALERIE GRAND SUD », signée le 19 juin 2023,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2023-10-10_3322 déléguant le Droit de Prémption Urbain Renforcé au SAF 94, sur les murs et lots d'usage commerciaux sur différents secteurs notamment sur le secteur « Galerie Grand Sud », incluant la copropriété sise 34-36 avenue de Fontainebleau,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Monsieur Romain DAVID, mandataire, représentant le propriétaire, et président de l'agence ARTHURIMMO, reçue en mairie du KREMLIN-BICETRE le 28 octobre 2024, relative à la vente du bien comprenant le lot n°20 du bâtiment E de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 34-36 avenue de Fontainebleau, parcelle cadastrée section D n° 172 d'une superficie de 6 810 m², appartenant à Madame BONVINI Indira au prix de 170 000 € auquel s'ajoutent 7 500 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 10 janvier 2025, établi le même jour,

Vu les pièces complémentaires transmises par mail par Monsieur Romain DAVID le 10 janvier 2025 reçues le même jour d'une part et d'autre part les pièces complémentaires manquantes transmises par mail par le notaire Maître Céline WRIGHT, reçues au SAF 94 le 10 janvier 2025,

Vu l'avis de France Domaine en date du 17 janvier 2025.

Considérant le potentiel d'attractivité de la Ville du Kremlin-Bicêtre liée à sa proximité avec Paris, précisément la Porte d'Italie,

Considérant que la maîtrise des murs commerciaux est donc également nécessaire dans la mise en œuvre du projet communal de requalification de ses commerces,

Considérant qu'à cet effet, la Ville a sollicité un partenariat avec la SEM Paris Commerces (anciennement SEMAEST) et le SAF 94, pour l'accompagner dans cette maîtrise foncière d'une part et dans la mise en œuvre dudit projet de requalification des commerces d'autre part,

Considérant les problématiques rencontrées au sein de la Galerie Grand Sud telles que l'insécurité, l'insalubrité et le manque de visibilité commerciale depuis l'avenue de Fontainebleau RD7 et la rue Danton (parallèle à la RD7),

Considérant la nécessité d'une intervention publique pour restructurer la galerie et redistribuer stratégiquement les activités commerciales et les services,

Considérant qu'à cet effet la ville du Kremlin-Bicêtre a sollicité le SAF 94 afin qu'il acquiert certains locaux pertinents pour la mise en œuvre de ce réaménagement de la galerie,

Considérant par conséquent la légitimité de la Ville de se voir relayer dans la préemption et l'acquisition de ce bien par le SAF 94, 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 le lot n°20 du bâtiment E de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 34-36 avenue de Fontainebleau, parcelle cadastrée section D n° 172 d'une superficie de 6 810 m², appartenant à Madame BONVINI Indira au prix de 170 000 € auquel s'ajoutent 7 500 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune du KREMLIN-BICETRE, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder 8 ans à compter de l'acquisition réalisée par le SAF 94 dans le cadre du partenariat SAF94/SEM Paris Commerces/VILLE du KREMLIN-BICETRE, dans le périmètre « GALERIE GRAND SUD » relatif à la revitalisation commerciale, 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, celle d'un Vice-président du SAF 94 ou de toute personne habilitée 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 :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Maire du KREMLIN-BICETRE,
- Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- Monsieur Romain DAVID, auteur de la DIA et Président de l'agence ARTHURIMMO,
- Maître Céline WRIGHT, notaire
- Madame BONVINI Indira, vendeur,

Fait à Choisy-le-Roi, le 03 février 2025

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.