

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

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

Arrêté n° 2025-148

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à GENTILLY, d'un lot de copropriété n°15 (cave), bâti sur terrain propre, parcelle C n°269 d'une superficie cadastrale de 139 m², sis 44 rue Benoit Malon, appartenant à Monsieur BIGGI Adrien, au prix de 5060 €.

LE PRESIDENT DU SAF 94,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1, R213-14 et 15

Vu les statuts du SAF 94 et notamment les articles 2 fixant l'objet et les missions du syndicat,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 n° 2012-12C 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 n° 2018-10 C 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 n° B-2024-12 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 n° 2024-2 C en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu l'arrêté n° 2024-100 du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant 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 lettre de Madame la Maire en date du 31 mai 2023, sollicitant le SAF 94 en vue de la création de périmètres d'intervention sur la Commune de GENTILLY, en lien avec l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB),

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB, en date du 27 juin 2023, abrogeant sa délibération n° 2017-04-15_551 en date du 15 avril 2017, et déléguant le Droit de Préemption Urbain Renforcé au SAF 94 sur le secteur « Gare RER » de la Commune de GENTILLY, incluant notamment la parcelle C n° 269,

Vu la Convention d'Etude Foncière sur le secteur « Gare RER B », en date du 17 juillet 2018, entre le SAF 94 et la Ville de GENTILLY,

Vu l'Etude foncière réalisée par le SAF 94 actualisée en juin 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner rédigée par Maître CHACHATY Audrey, notaire, reçue en mairie de GENTILLY le 25 septembre 2025, relative à un lot de copropriété n°15 (cave), bâti sur terrain propre, parcelle cadastrée C n°269 d'une superficie totale de 139 m², sis 44 rue Benoit Malon, au prix de 6 000 € appartenant à Monsieur Adrien BIGGI.

Vu la demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires du SAF 94 en date du 18 novembre 2025 du SAF 94 envoyée par courrier recommandé à Monsieur Adrien BIGGI et Maître Audrey CHACHATY, notaire.

Vu le procès-verbal contradictoire de visite du bien en date du 27 novembre 2025,

Vu les pièces complémentaires réceptionnées par mails les 20 et 25 novembre 2025,

Vu l'avis de France Domaine du 2 décembre 2025, estimant la valeur vénale de ce bien à 4 600 €,

Considérant que la parcelle C n° 269 est située au cœur d'un îlot faisant l'objet de l'orientation d'aménagement inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dite « OA 3 – secteur de la gare RER », dont la vocation, entre la rue Benoît Malon, l'avenue Paul Vaillant Couturier et la rue Auguste Blanqui est de favoriser le développement des espaces publics et de permettre le développement des constructions à usages mixtes,

Considérant que ladite orientation d'aménagement précise le parti urbain envisagé en prévoyant notamment :

- la réalisation d'un espace public à l'est de la gare, qui améliorera son environnement et son accès et qui permettra une meilleure interconnexion entre les lignes de bus et RER,
- la réalisation d'une voie piétonne et cycliste entre les deux espaces publics au sud et au nord du secteur, cette liaison s'inscrivant dans la perspective d'une future passerelle vers la Cité Universitaire,

Considérant que dans le cadre dudit projet de réaménagement, le SAF 94 s'est porté acquéreur de plusieurs lots au sein de la copropriété située 69 avenue Paul Vaillant Couturier, parcelle cadastrée C n° 257,

Considérant que le lot n°15 de la copropriété située sur la parcelle cadastrée C n° 269 sera la première acquisition par le SAF 94 dans l'immeuble, dans l'intention d'en maîtriser la totalité,

Considérant que par conséquent il convient de poursuivre l'intervention du SAF 94 dans sa mission de maîtrise foncière dans le secteur et de procéder à la préemption dudit bien,

Considérant l'intérêt pour la Commune de GENTILLY de solliciter à nouveau l'intervention du SAF 94 dans ses opérations de portage foncier au sein du secteur de la Gare RER – GENTILLY, en vue de son projet d'aménagement urbain,

Considérant la légitimité de la demande de la Commune de GENTILLY de se voir relayer par le SAF 94 dans ses opérations de portage, conformément aux objectifs inscrits dans les statuts du syndicat.

Car

APRES EXAMEN, DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition par voie de préemption d'un lot de copropriété n°15 (cave), bâti sur terrain propre, parcelle C n°269 d'une superficie cadastrale de 139 m², sis 44 rue Benoit Malon, appartenant à Monsieur BIGGI Adrien, au prix de 5060 €.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune de GENTILLY, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder **4 ans à compter de la signature de l'acte relatif à la 1^{ère} acquisition réalisée dans le diffus dit « SECTEUR GARE RER B »**, 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,
- M. le Maire de GENTILLY,
- Maître Audrey CHACHATY, Notaire auteur de la DIA,
- Monsieur Adrien BIGGI, vendeur
- Monsieur Bernard Marie René Albert VANDENBERGHE, acquéreur évincé

Fait à Choisy-le-Roi, le 18 décembre 2025

**Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL,
Et par délégation La Directrice**



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.