

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 06 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 06 mars, à 14H38, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 27 février 2025, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Madame PATOUX et Monsieur DUCCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Madame LEYDIER était représentée par Monsieur DUCCELLIER, Messieurs CHAZOTTES, DUVAUDIER et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 27 février 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Monsieur DUCCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

**Délibération B-2025-05** : Acquisition amiable, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4A1, de la ville de Bonneuil-sur-Marne, parcelles cadastrées section F n° 34 et 31, ainsi que des droits sur la cour commune composée de la parcelle cadastrée section F n° 37, soit une assiette foncière d'une contenance globale de 80 m<sup>2</sup>, sur lesquelles est édiflée une propriété comprenant une boutique et un appartement, sise 2 avenue du Maréchal Leclerc et sa Division, appartenant à Monsieur Saïd OUHSSAINE, au prix de 300 000 €.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	3
Représentés	:	2
Votants	:	5
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	5
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2025-05  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 06 mars 2025**

**OBJET : Acquisition amiable, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4A1, de la ville de Bonneuil-sur-Marne, parcelles cadastrées section F n° 34 et 31, ainsi que des droits sur la cour commune composée de la parcelle cadastrée section F n° 37, soit une assiette foncière d'une contenance globale de 80 m<sup>2</sup>, sur lesquelles est édiflée une propriété comprenant une boutique et un appartement, sise 2 avenue du Maréchal Leclerc et sa Division, appartenant à Monsieur Saïd OUHSSAINE, au prix de 300 000 €.**

**LE BUREAU SYNDICAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les arrêtés préfectoraux n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, n° 2004/4535 en date du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF 94, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du SAF 94 et n° 2 022/04564 en date du 16 décembre 2022,

**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** le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil,

**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 Comité Syndical du SAF 94 en date du 13 février 2025 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2025,

**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** 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 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** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir 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, signé le 9 novembre 2022, fixant la durée du portage dans le périmètre « ZAC du Centre-Ancien » à 8 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée, soit le 21 mars 2019,

**Vu** la nouvelle Convention d'Action Foncière sur le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN » en date du 5 juillet 2022, signée entre GPSEA, la SEMABO et le SAF94 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** le protocole d'accord entre l'Établissement Public Territorial GPSEA, la SEMABO et le SAF 94, approuvé par délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial GPSEA en date du 19 juin 2024 du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 03 juillet 2024, signé le 15 juillet 2024, permettant d'encadrer la cession des biens portés par le SAF 94 et stipulant les engagements de chaque partie,

**Vu** l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 6 septembre 2024,

**Vu** l'accord intervenu, soit le 28 mai 2024, entre Monsieur Saïd OUHSSAINE, vendeur et le SAF 94, pour l'acquisition du bien sis 2 avenue de Maréchal et sa division à Bonneuil-sur-Marne, parcelles cadastrées section F n° 34 et 31, ainsi que des droits sur la cour commune composée de la parcelle cadastrée section F n° 37, soit une assiette foncière d'une contenance globale de 80 m<sup>2</sup>, sur lesquelles est édifiée une propriété comprenant une boutique et un appartement libres de toute occupation, appartenant à Monsieur Saïd OUHSSAINE, au prix de 300 000 €,

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 12 février 2025 sollicitant l'intervention du SAF 94 pour l'acquisition et le portage foncier dudit bien, au prix de 300 000 €, et approuvant la Convention de Portage Foncier,

**Vu** le projet de Convention de Portage Foncier.

**Considérant** que la ZAC multi-sites du Centre-Ancien de Bonneuil-sur-Marne, créée en 2007 et concédée en 2008 à la société d'économie mixte pour l'aménagement de la ville de Bonneuil-sur-Marne (SEMABO), a pour objet de requalifier le centre-ville de la commune Bonneuil-sur-Marne principalement par la mutation d'îlots d'habitation dégradée 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 ; que la commune de Bonneuil-sur-Marne a saisi Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) pour modifier le dossier de réalisation de la ZAC et revoir son périmètre, sans remettre en cause son objet et ses objectifs,

**Considérant** que plusieurs sites situés le long des voies historiques et structurantes du centre-ville (avenue du Maréchal Leclerc, avenue du Colonel Fabien, rue Estienne d'Orves et avenue de Boissy) sont 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** qu'un nouveau périmètre d'intervention (Convention d'Action Foncière) a été mis en place pour permettre d'achever la maîtrise foncière nécessaire au projet urbain actuel ; que par cette convention, GPSEA et la SEMABO ont chargé le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre de la ZAC du Centre-Ancien,

**Considérant** que cette intervention concerne les parcelles faisant partie des îlots 3, 4A1, 4B, 7, 10A et 10 de la ZAC multi sites du Centre Ancien, soit 29 parcelles et une superficie de 7 391 m<sup>2</sup>,

**Considérant** que cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre Ancien multi sites de Bonneuil-sur-Marne (îlot 4A1) afin de réaliser une opération de logements

**Considérant** que cette unité foncière est située dans l'îlot 4A1 de la ZAC Centre Ancien et que par conséquent qu'il est légitime que le SAF 94 intervienne pour son acquisition,

Sur le rapport n° B-2025-05 au Bureau Syndical.

#### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

**Article 1 :** Décide l'acquisition amiable, dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », îlot 4A1 de la ville de Bonneuil-sur-Marne, parcelles cadastrées section F n° 34 et 31, ainsi que des droits sur la cour commune composée de la parcelle cadastrée section F n° 37, soit une assiette foncière d'une contenance globale de 80 m<sup>2</sup>, sur lesquelles est édifiée une propriété comprenant une boutique et un appartement, appartenant à Monsieur Saïd OUHSSAINE, au prix de 300 000 €.

**Article 2 :** Dit que les crédits correspondants à cette acquisition seront inscrits au budget du SAF 94.

**Article 3 :** Habilite son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée, à parapher et revêtir de sa signature l'acte d'acquisition et tout document relatif à cette acquisition.

**Article 4 :** 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 5 :** Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée, à signer la convention de portage foncier avec l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, relative à l'acquisition dudit bien, dont la durée de validité s'étendra à **8 ans à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> acquisition réalisée précédemment en diffus par le SAF 94 dans le périmètre « ZAC DU CENTRE ANCIEN », soit jusqu'au 21 mars 2027**, ainsi que tous les actes afférents au portage foncier et à la gestion de cette acquisition.

**Article 6 :** Autorise son Président ou un Vice-président à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette acquisition.

**Article 7 :** Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président de l'EPT GPSEA,
- La SEMABO,
- Monsieur le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**

  
