

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 DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Madame LEYDIER était représentée par Monsieur DUCELLIER, 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 DUCELLIER a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2025-14 : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Santeny, suite à une préemption par celle-ci, du bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n°19 d'une superficie totale de 1 441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n°4 d'un loyer de 2 449 € HT.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	3
Représentés	:	2
Votants	:	4
Déports	:	1 (Monsieur BEDU, 2 ^{ème} Vice-président du SAF94, Maire de SANTENY)
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	4
Ont voté contre	:	0

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIÈRE
DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE
(SAF 94)**

**DELIBERATION N° B-2025-14
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Santeny, ayant exercé le droit de préemption pour le bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n° 19 d'une superficie totale de 1 441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, au prix de 575 000 €.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.210-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

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° 2022/04564 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 de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 9 mars 2017, arrêtant le PLU de la Commune de SANTENY,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 13 octobre 2021 modifiant le PLU arrêté le 9 mars 2017,

Vu la convention d'Etude Foncière sur le secteur « RN19/Avenue du Général Leclerc », signée en date du 03 septembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de SANTENY en date du 29 novembre 2021, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 en acquisition et opérations de portage foncier sur le périmètre « RN 19 / Général Leclerc Ouest »,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 08 décembre 2021, approuvant la Convention d'Action Foncière et validant le principe d'intervention du SAF 94 en acquisition et opérations de portage foncier dans le périmètre « RN 19 / Général Leclerc Ouest », incluant notamment les parcelles AR n°18 et AR n°19,

Vu la Convention d'Action Foncière signée entre la Ville de SANTENY et le SAF 94 en date du 16 décembre 2021, dont la durée ne pourra pas excéder 8 ans à compter de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de SANTENY le 21 octobre 2024, rédigée par Maître Isabelle VATHONNE, relative à la cession du bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n°19 d'une superficie totale de 1 441 m², comprenant 4 locaux d'activité dont un occupé en vertu d'un bail commercial, appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, au prix de 575 000 €,

Vu la visite sur place en date du 19 décembre 2024 et le procès-verbal contradictoire,

Vu l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2024/04464 du 30 décembre 2024 portant renonciation de l'exercice du droit de préemption par l'Etat du bien objet de la présente et portant autorisation à la commune de SANTENY à exercer ce droit pour ce seul bien en vertu de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la décision de Monsieur le Maire de SANTENY en date du 13 janvier 2025, décidant de la préemption du bien objet de la DIA, au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n°4,

Vu la notification de décision de préemption de Monsieur le Maire de SANTENY en date du 14 janvier 2025 au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n°4 d'un loyer de 2 449 € HT,

Vu l'avis de France Domaine en date du 13 janvier 2025.

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit une densité de 50 à 55 logements/ha, ce qui permettra de développer, sur le périmètre d'Action Foncière « RN 19 OUEST » incluant les parcelles susvisées, un programme d'environ 35 logements sociaux.

Considérant que la commune de SANTENY est soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),

Considérant que cet îlot, de par sa requalification, participe à la valorisation de l'entrée sud du centre urbain de la commune,

Considérant que ces parcelles, de par leur faible superficie, ne sont pas mutables seules, et que le portage foncier par le SAF 94, seul partenaire foncier sur la commune, s'avère essentiel pour initialiser le processus d'acquisition du foncier de l'îlot OUEST,

Considérant que ce projet répond également à l'un des objectifs de l'OAP « RN19/Avenue du Général Leclerc » de la commune prévoyant la réalisation de nouveaux logements, plus à même de s'insérer dans le tissu urbain environnant et valoriser l'entrée du centre-ville,

Considérant que la commune de Santeny souhaite poursuivre le développement équilibré de l'urbanisation en répondant d'une part aux objectifs de la loi SRU et d'autre part aux objectifs de gestion économe de l'espace par une densification maîtrisée des opérations,

Considérant que par conséquent il convenait de procéder à la préemption dudit bien par la ville de Santeny,

Considérant dans ce cadre, la décision de Monsieur le Maire du 13 janvier 2025, portant préemption du bien objet, prévoyant en son article 3, la possibilité que le SAF 94 se substitue à la Ville pour la signature de l'acte authentique de vente et le paiement du prix,

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

Sur le rapport n° B-2025-14 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Décide l'acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Santeny, suite à une préemption par celle-ci, du bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n° 19 d'une superficie totale de 1 441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n° 4.

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

Article 3 : Habilité 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 les conventions de portage foncier avec la Commune de SANTENY, et le cas échéant l'opérateur désigné, dont la durée ne pourra excéder **8 ans**, à compter de la signature de l'acte authentique ainsi que tous les actes afférents au portage foncier et à la gestion de ces acquisitions.

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

Article 7 : Une ampliation sera adressée à :
– Monsieur le Préfet,
– Monsieur le Maire de SANTENY

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



The image shows a circular official stamp of the SAF 94 syndicate. The stamp contains the text: 'République Française', 'SAF 94', and 'Ville de Santeny'. A large, stylized blue ink signature is written over the stamp.