

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-2025-16 : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Villiers-sur-Marne, suite à une préemption par celle-ci, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la SCI NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €, auquel s'ajoutent 17 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	3
Représentés	:	2
Votants	:	2
Dépôts	:	3 (Monsieur ASLANGUL, Président du SAF94, élu départemental du canton de Villiers-sur-Marne), (Madame PATOUX 1 ^{ère} Vice-présidente du SAF94, élue départementale du canton de Villiers-sur-Marne) et (Monsieur BEDU, 2 ^{ème} Vice-président du SAF94, Maire de SANTENY)
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	2
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2025-16
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 06 mars 2025

OBJET : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Villiers-sur-Marne, suite à une préemption par celle-ci, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €, auquel s'ajoutent 17 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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 en date du 05 mai 1987 par laquelle le Conseil Municipal a délimité le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain,

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 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois n° 17-44, du 20 mars 2017, portant sur la délégation du Droit de Préemption Urbain de l'EPT Paris Est Marne et Bois à la commune de Villiers-sur-Marne sur l'ensemble des zones U,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2020 portant délégation au Maire dans les matières prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2021 décidant de l'adhésion de la commune de Villiers-sur-Marne au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94),

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/02779 du 02 août 2022 portant adhésion de la commune de Villiers-sur-Marne au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94),

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 12 décembre 2023,

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 Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie de VILLIERS-SUR-MARNE le 19 novembre 2024, rédigée par Maître Anne-Catherine VINCKE, Notaire, relative au bien bâti sur terrain propre correspondant à un immeuble à usage d'habitation sans occupant, sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU,

Vu la décision de Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE en date du 03 février 2025, décidant de la préemption du bien objet de la DIA,

Vu la notification de décision de préemption de Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE en date du 10 février 2025,

Vu les différents arrêtés d'insalubrité et de péril imminent pris depuis plus de 20 ans concernant ce bâtiment, ainsi que l'arrêté d'astreinte administrative pris par la Préfecture le 8 novembre 2018 en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Vu le courrier de la Ville du Villiers-sur-Marne en date du 24 janvier 2025, sollicitant le SAF 94 pour l'acquisition du bien objet de la présente en substitution et la mise en place d'un périmètre d'intervention foncière,

Vu l'avis de France Domaine en date du 31 janvier 2025.

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'un projet immobilier structurant porté par la Ville, qui vise à réhabiliter le centre-ville en mélangeant parcelles privées et communales pour réaliser un projet d'intérêt général, comprenant un programme mixte à majorité de logements,

Considérant que le bâtiment sis 22, rue des Fossés est insalubre et a été à de très nombreuses reprises, frappé d'arrêtés d'insalubrité et de périls imminents, depuis plus de 20 ans,

Considérant l'intérêt pour la commune de VILLIERS-SUR-MARNE de solliciter l'intervention du SAF 94 dans ses opérations de portage foncier, en vue de son projet de requalification du tissu urbain,

Considérant dans ce cadre, la décision de Monsieur le Maire du 03 février 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 VILLIERS-SUR-MARNE 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-2025-16 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide l'acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE, suite à l'exercice du droit de préemption par celle-ci, du bien bâti sur terrain propre correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €, auquel s'ajoutent 17 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 la convention de portage foncier avec la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE, dont la durée de validité ne pourra dépasser **8 ans à compter de la signature de l'acte relatif à la 1^{ère} acquisition réalisée dans le périmètre dit « FOSSES/TROTIN »**, 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 ou toute personne habilitée à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette acquisition.

Article 7 : Une ampliation sera envoyée à :
– Monsieur le Préfet,
– Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**

