

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

Arrêté n° 2024-32

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition au KREMLIN-BICETRE, relative au bien comprenant les lots n°15 (local d'activité de 22,30 m²), n°40 (cave en sous-sol) de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 12 rue du Général Leclerc, parcelle cadastrée section B n° 104 d'une superficie de 549 m², appartenant à la SCI MTV représentée par Monsieur Eric GUILLONNEAU au prix de 107 800€, auquel s'ajoutent 8 207€ TTC 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 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 sur les périmètres « 14 Juillet / Général Leclerc », « Avenue de Fontainebleau », « Avenue Eugène Thomas » signée le 19 juin 2023,

Vu la décision N°2023-10-10_3322 portant délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain, pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, en date du 10 octobre 2023, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice du SAF 94 afin d'assurer la maîtrise des murs et des lots d'usage commerciaux sur les périmètres « 14 Juillet / Général Leclerc », « Avenue de Fontainebleau », « Avenue Eugène Thomas »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Yann BRIDOUX, reçue en mairie du KREMLIN-BICETRE le 12 février 2024, relative à la vente du bien comprenant les lots n°15 (local d'activité de 22,30 m²), n°40 (cave en sous-sol) de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 12 rue du Général Leclerc, parcelle cadastrée section B n° 104 d'une superficie de 549 m², appartenant à la SCI MTV représentée par Monsieur Eric GUILLONNEAU au prix de 136 793€, auquel s'ajoutent 8207€ TTC de commission d'agence à la charge de l'acquéreur,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 03 avril 2024, établi le même jour,

Vu les pièces complémentaires transmises par La Foncière du 17^{ème}, par mails reçus au SAF 94 le 27 mars 2024 et le 08 avril 2024,

Vu l'avis de France Domaine en date du 19 avril 2024 portant la valeur du bien objet de la DIA à 98 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Considérant les enjeux et les objectifs de diversification commerciale et d'extension du parcours marchand souhaités par la commune du Kremlin-Bicêtre, notamment sur les axes structurants que sont les avenues Fontainebleau et Eugène Thomas,

Considérant le projet de segmentation du centre-ville en pôles commerciaux que la ville souhaite initier,

Considérant dans ce cadre la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat le 21 février 2008 incluant la parcelle de la copropriété comprenant les lots objets du présent arrêté, permettant notamment d'exercer le droit de préemption sur les fonds de commerce,

Considérant que la maîtrise d'un fonds de commerce ne permet pas d'agir pleinement sur la valorisation ni la nature des activités,

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 et le SAF94, 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 que la rue du Général Leclerc, axe reliant les portes de Paris à la Mairie du Kremlin-Bicêtre, et générant un flux piétonnier important, est un secteur identifié comme stratégique par la Commune dans le cadre de son projet de revitalisation commerciale,

Considérant que les lots de copropriété objets du présent arrêté correspondant à un local d'activité situé sur ledit linéaire commercial de la rue du Général Leclerc, constituent une opportunité foncière pour la ville du KREMLIN-BICETRE en répondant à son objectif de revitalisation commerciale, par leur emplacement stratégique,

Considérant que l'activité commerciale exploitée ne répond pas au projet de la ville et ne valorise pas suffisamment ce linéaire commercial pourtant stratégique,

Considérant que la maîtrise de ce local d'activité permettra à la Ville, accompagnée par la SEM Paris Commerces et le SAF94, d'une part d'installer le type de commerce pertinent pour cet emplacement stratégique et à forts enjeux, et d'autre part d'accompagner ledit commerce sur le plan technique et financier, afin de pérenniser son activité sur le long terme,

Considérant par conséquent la légitimité de la Ville de se voir relayer dans la préemption et l'acquisition de ce bien par le SAF94, 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 les lots n°15 (local d'activité de 22,30 m²), n°40 (cave en sous-sol) de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 12 rue du Général Leclerc, parcelle cadastrée section B n° 104 d'une superficie de 549 m², appartenant à la SCI MTV représentée par Monsieur Eric GUILLONNEAU, au prix de 107 800 €, auquel s'ajoutent 8 207 € TTC 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 **12 ans à compter de l'acquisition réalisée par le SAF 94 dans le cadre du partenariat SAF94/SEM Paris Commerces/VILLE du KREMLIN-BICETRE, 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 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 du KREMLIN-BICETRE,
- M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- Me Yann BRIDOUX, Notaire auteur de la DIA,
- La SCI MTV représentée par Monsieur Eric GUILLONNEAU, vendeur,
- L'agence SOMBIM, acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 25 avril 2024

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



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.