

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

Arrêté n° 2026-01

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « HBE_C » du secteur des Hauts Bonne Eau, de locaux dans un bâtiment en copropriété à usage d'habitation (lot n°1 de 63,2 m²) avec un jardin floral (lot n° 3 de 16 m²) sis 18 Sentier des Simonettes, parcelle cadastrée section BN n° 95 d'une superficie de 906 m², appartenant à Monsieur GAST Claude, au prix de 231 953 €, dont 18 653 € TTC de commission d'agence charge vendeur.

LE PRÉSIDENT DU SAF 94

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, 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 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 n° 2020-3 C 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 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 sur la 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 le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 12 décembre 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 18 octobre 2017, décidant de la création du périmètre d'intervention du SAF 94 « LES HAUTS BONNE EAU »,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 octobre 2017, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 dans le périmètre « LES HAUTS BONNE EAU »,

AW

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 18 décembre 2017, donnant délégation du Droit de Préemption Urbain au SAF 94, dans son périmètre d'intervention dénommé « LES HAUTS BONNE EAU »,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 7 mars 2018, acceptant ladite délégation,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en date du 02 octobre 2024, approuvant la nouvelle convention d'action foncière sur le secteur « LES HAUTS BONNE EAU » redéfini,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 10 octobre 2024, approuvant la nouvelle convention d'action foncière sur le secteur « LES HAUTS BONNE EAU » redéfini,

Vu la nouvelle convention d'action foncière signée le 07 novembre 2024, entre le SAF 94 et la Ville CHAMPIGNY-SUR-MARNE redéfinissant désormais le secteur d'intervention du SAF 94 « LES HAUTS BONNE EAU », en 10 périmètres, et notamment celui dénommé « HBE_C », incluant, notamment, la parcelle cadastrée section BN n° 95,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner rédigée par Maître Christophe BERNIER, Notaire, reçue en mairie de CHAMPIGNY-SUR-MARNE le 3 octobre 2025, relative à la vente de locaux dans un bâtiment en copropriété à usage d'habitation (lot n°1 de 16 m²) avec un jardin floral (lot n° 3 de 63,2 m²) sises 18 Sentier des Simonettes, parcelle cadastrée section BN n° 95 d'une superficie de 906 m², appartenant à Monsieur GAST Claude, au prix de 335 000 €, dont 18 653 € TTC de commission d'agence charge vendeur,

Vu la demande de visite du bien et de pièces complémentaires en date du 25 novembre 2025, notifiée en vertu de l'article L.213-25 du Code de l'Urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçu le 27 novembre 2025 au Notaire représentant le vendeur et le 28 novembre 2025 par le vendeur,

Vu le retour reçu du vendeur en date du 28 novembre 2025 au SAF 94, confirmant son accord pour que la visite ait lieu,

Vu la transmission des pièces complémentaires par l'agence Bonnefoi Immobilier mandataire du vendeur, par mail reçu au SAF 94 le 10 décembre 2025,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 9 décembre 2025, établi le même jour,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 décembre 2025, estimant la valeur du bien objet de la DIA à 237 000 €,

Considérant la volonté de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE de renforcer l'attractivité économique et de développer une offre nouvelle et diversifiée de logements favorisant le parcours résidentiel des Campinois,

Considérant que ce bien se situe à proximité de la future gare « BRY / VILLIERS/CHAMPIGNY » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, dans un secteur à forts enjeux de développement urbain et qui fait l'objet notamment d'une convention d'étude et d'action foncière entre la Ville et le SAF 94 depuis le 14 novembre 2017, renouvelée en nouvelle convention d'action foncière le 07 novembre 2024,

Considérant la maîtrise foncière déjà engagée par le SAF 94 sur le secteur « LES HAUTS BONNE EAU », se traduisant par des acquisitions régulières en anticipation d'une opération de renouvellement urbain,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait de finaliser la maîtrise foncière du périmètre « HBE_C », permettant ainsi la réalisation du projet de ville,

Considérant, en conséquence, qu'il convient de le préempter,

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition par voie de préemption, à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le périmètre « HBE_C » du secteur des Hauts Bonne Eau, de locaux dans un bâtiment en copropriété à usage d'habitation (lot n°1 de 63,2 m²) avec un jardin floral (lot n° 3 de 16 m²) sis es 18 Sentier des Simonettes, parcelle cadastrée section BN n° 95 d'une superficie de 906 m², appartenant à Monsieur GAST Claude, au prix de 231 953 €, dont 18 653 € TTC de commission d'agence charge vendeur.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra excéder le **5 juillet 2028**, 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, ou de celle d'un Vice-président, ou de toute personne habilitée, 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, ou un Vice-Président, ou toute personne habilitée, l'emprunt relatif au financement de cette acquisition.

Article 7 : une ampliation sera transmise à :

- M. le Préfet,
- M. le Maire de CHAMPIGNY-SUR-MARNE,
- Me Christophe BERNIER, Notaire, auteur de la DIA,
- M. Claude GAST, vendeur,
- M. Sofiane BENOMARI, acquéreur évincé,

Fait à Choisy-le-Roi, le 6 janvier 2026

Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL,
et par délégation,
la Directrice,



Claire LE GALL