

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

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

Arrêté n° 2026-25

Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition au KREMLIN-BICETRE, relative au bien comprenant les lots n° 32 (cave), n° 33 (local) et n°34 (chambre) à usage commercial de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 28 avenue Eugène Thomas, parcelle cadastrée section G n° 24 d'une superficie de 293 m², appartenant à Messieurs Thierry et Philippe DARNIS au prix de 195 000 €.

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 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° 2026-2 C du 29 janvier 2026 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 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 la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juin 1997 décidant l'adhésion de la commune du KREMLIN-BICETRE au SAF 94,

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 délibération du Conseil Municipal de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date du 13 avril 2023, approuvant la convention d'action foncière entre la ville du KREMLIN-BICETRE et le SAF 94, sur les périmètres « 14 Juillet / Général Leclerc », « Avenue de Fontainebleau », « Avenue Eugène Thomas »

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 délibération n°2025-12-16_4191 en date du 16 décembre 2025, prise par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu la délibération n°2025-12-16_4195 en date du 16 décembre 2025 modifiée par la délibération n°2026-02-17-4291 en date du 17 février 2026, prise par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, instaurant le droit de préemption simple et renforcé sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,

Vu la délibération n°2025-12-16_4206 en date du 16 décembre 2025 prise par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, portant délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain au bénéfice du SAF 94 sur différents secteurs de la Ville du KREMLIN BICETRE notamment sur le secteur des périmètres « 14 Juillet / Général Leclerc », « Avenue de Fontainebleau », « Avenue Eugène Thomas », incluant la copropriété 28 avenue Eugène Thomas,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par La SELARL PINTON-LEMOINE NOTAIRES ASSOCIES, reçue en mairie du KREMLIN-BICETRE le 5 janvier 2026, relative à la vente du bien comprenant les lots n° 32 (cave), n° 33 (local) et n° 34 (chambre) à usage commercial de la copropriété sise 28 avenue Eugène Thomas, parcelle cadastrée section G n° 24 d'une superficie de 293 m², appartenant à Messieurs Thierry et Philippe DARNIS au prix de 195 000 €,

Vu la saisine de France Domaine en date du 24 février 2026.

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

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 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 (anciennement SEMAEST) 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 l'avenue Eugène Thomas, et particulièrement entre l'Hôpital du Kremlin-Bicêtre et la station de métro ligne 7 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 l'avenue Eugène Thomas, 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 (anciennement SEMAEST) 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 au KREMLIN-BICETRE, relative au bien comprenant les lots n° 32 (cave), n° 33 (local) et n°34 (chambre) à usage commercial de la copropriété bâtie sur terrain propre sise 28 avenue Eugène Thomas, parcelle cadastrée section G n° 24 d'une superficie de 293 m², appartenant à Messieurs Thierry et Philippe DARNIS au prix de 195 000 €.



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/SEMAEST/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,
- SELARL PINTON-LEMOINE Notaires associés, auteur de la DIA,
- Monsieur Thilagawathy SIVANANTHAN, acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 24 février 2026

**Le Président,
Charles ASLANGUL
Et par délégation
La Directrice du SAF94**



Claire LE GALL