

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

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

Arrêté n° 2026-26

Portant décision de l'acquisition, suite à l'exercice d'un droit de préemption urbain à LIMEIL-BREVANNES, d'une maison à usage d'habitation, bâtie sur terrain propre, parcelle cadastrée AD n°524 d'une superficie totale de 1251 m², sise 17 avenue Gabriel Péri, appartenant à Madame Estelle HORN, à la somme fixée par le Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Créteil, au prix de 980 130 €.

LE PRESIDENT DU SAF 94

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 1.211-1 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 n° 2024-2 C en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu l'arrêté n° 2026-24 du Président du SAF 94 du 19 février 2026, 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 d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir n° CT2025.4/075 en date du 8 octobre 2025.

Vu la Convention d'Etude Foncière sur le secteur « CENTRE-VILLE », intervenue le 13 juin 2022, entre le SAF 94 et la Ville de LIMEIL-BREVANNES,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 n° 2026-08 en date du 10 février 2026 approuvant la Convention d'Action Foncière sur le secteur Cœur Vert, entre le SAF 94 et la Ville de LIMEIL-BREVANNES, incluant le périmètre « PLACE MARIE-LE-NAOURES »,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de LIMEIL-BREVANNES en date du 19 février 2026 approuvant la Convention d'Action Foncière sur le secteur Cœur vert, entre le SAF 94 et la Ville de LIMEIL-BREVANNES, incluant le périmètre « PLACE MARIE-LE-NAOURES »,

Vu la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), en date du 29 novembre 2024, portant délégation au SAF 94 de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle objet de la demande d'acquisition sise 17 avenue Gabriel Péri à LIMEIL-BREVANNES, et cadastrée AD n°524,

Vu la demande d'acquisition établie par Madame Estelle HORN, propriétaire, reçue en mairie de LIMEIL-BREVANNES le 07 novembre 2024, relative à une maison usage d'habitation, bâtie sur terrain propre, parcelle cadastrée AD n°524 d'une superficie totale de 1251 m², sise 17 avenue Gabriel Péri, au prix de 2 200 000 €,

Vu l'arrêté n° 2025-01 en date du 14 janvier 2025 du Président du SAF 94 portant décision de l'acquisition par voie de préemption dudit bien en vue d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts, au prix de 980 000 €,

Vu le procès-verbal de signification par commissaire de justice en date du 16 janvier 2025, notifiant l'acquisition par voie de préemption du SAF 94, à Madame Estelle HORN vendeur et en sa qualité d'auteur de la DA, au prix de 980 000 €,

Vu la lettre recommandée avec AR en date du 11 mars 2025 du vendeur notifiant au SAF 94 son refus du prix proposé, et reçu par le SAF 94 le 14 mars 2025,

Vu la saisine du Juge de l'expropriation par le SAF 94, à la demande de la Ville de LIMEIL-BREVANNES par courriel en date du 19 mars 2025 et reçu par le Tribunal judiciaire de Créteil le 26 mars 2025,

Vu le jugement fixant indemnités en date du 19 janvier 2026 du Tribunal Judiciaire de Créteil, fixant le prix total d'acquisition à la somme de 980 130 euros en valeur libre,

Vu la copie exécutoire du jugement rendu le 19 janvier 2026, reçu par Maître Bruno CHAUSSADE, avocat du SAF 94 en date du 19 février 2026 par signification d'avocat à avocat,

Vu la signification d'un jugement d'expropriation rendu par la juridiction de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de Créteil le 19 janvier 2026 par Maître Cazenave, Commissaire de justice à la demande de Madame HORN au SAF94 en date du 27 février 2026,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne, Pôle d'évaluation domaniale, en date du 27 décembre 2024.

Considérant que par ministère d'avocat, Madame Estelle HORN a accepté le prix fixé par le Juge de l'expropriation à concurrence de 980 130 € et n'interjettera pas appel dudit jugement,

Considérant que le SAF 94 versera la somme de 3000 euros à Madame Estelle HORN, par décision du Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Créteil, en date du 19 janvier 2026,

Considérant que le présent arrêté vient en complément et confirme l'arrêté n° 2025-01 en date du 14 janvier 2025, en correction du prix d'acquisition, soit 980 130 €,

Considérant que l'avenue Gabriel Péri, qui rejoint au Sud la rue Henri Barbusse, doit participer à la valorisation de l'entrée Sud de la ville, dans le prolongement du château et de son allée plantée et participera ainsi à la valorisation de l'entrée de Ville,

Considérant les parcelles déjà maîtrisées par le SAF94 à proximité immédiate rue Pierre et Angèle Le Hen et rue Henri Barbusse dans le cadre des orientations de réaménagement du centre-ville de Limeil-Brevannes exposés ci-dessus,

Considérant dès lors, l'emplacement stratégique de la parcelle AD n° 524 pour les motifs exposés ci-dessus,

Considérant que le projet municipal nécessite une maîtrise foncière étendue pour laquelle l'intervention du SAF 94 est requise en sa qualité d'outil de portage foncier de la Ville,

Considérant que cette acquisition permettra de compléter le patrimoine déjà acquis dans ce périmètre par le SAF 94 pour le compte de la Ville de LIMEIL-BREVANNES, notamment la parcelle sise 17 avenue Gabriel Péri,

Considérant par conséquent qu'il convient d'acquérir ce bien.

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : de procéder à l'acquisition à LIMEIL-BREVANNES, d'une maison à usage d'habitation, bâtie sur terrain propre, parcelle cadastrée AD n°524 d'une superficie totale de 1251 m², sise 17 avenue Gabriel Péri, au prix de 980 130 € fixé par le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Créteil.

Article 2 : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune de LIMEIL-BREVANNES, relative à l'acquisition dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder **le 19 mai 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, de 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,
- Mme la Maire de LIMEIL-BREVANNES,
- Mme Estelle HORN, Vendeur
- Maître Philippe LOUIS, Avocat du vendeur
- Maître Bruno CHAUSSADE, Avocat du SAF 94

Fait à Choisy-le-Roi, le 13 mars 2026.

Le Président,
Charles ASLANGUL,
Et par délégation,
La Directrice du SAF 94



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.