

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

**Arrêté n° 2023-97**

**Portant décision d'exercer le droit de préemption urbain, pour l'acquisition à GENTILLY, de la propriété bâtie sise 2 rue Gabrielle et 26 rue Auguste Blanqui, parcelle cadastrée section C n° 204 d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>, appartenant à Madame VASSEUR Danièle, au prix de 720 000 €, en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur.**

**LE PRESIDENT DU SAF 94**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1, R. 213-1 et suivants et D 213-13-1 et suivants,

**Vu** les statuts du SAF 94 et notamment l'article 2 fixant l'objet et les missions du SAF 94,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de GENTILLY en date du 21 novembre 1995 portant sur l'adhésion de la Ville au SAF 94,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 31 octobre 1996 agréant l'adhésion de la Ville de GENTILLY au SAF 94,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses 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 22 septembre 2021, 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 22 septembre 2021, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

**Vu** la lettre de Madame la Maire en date du 31 mai 2023, sollicitant le SAF 94 en vue de la création de périmètres d'intervention sur la Commune de GENTILLY, en lien avec l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB),

**Vu** la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT GOSB, en date du 27 juin 2023, abrogeant sa délibération n° 2017-04-15\_551 en date du 15 avril 2017, et déléguant le Droit de Préemption Urbain Renforcé au SAF 94 sur le secteur « Gare RER » de la Commune de GENTILLY, incluant notamment la parcelle C n° 204,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie de GENTILLY le 29 juin 2023, rédigée par Maître Marie-Laure POINT, Notaire, relative à la propriété bâtie sise 2 rue Gabrielle, 26 rue Auguste Blanqui, parcelle cadastrée section C n° 204 d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>, appartenant à Madame VASSEUR Danièle, au prix de 740 000 €, en ce compris 2 080 € de mobilier et 37 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur,

**Vu** la demande de pièces complémentaires et de visite de la Ville en date du 22 août 2023, signifiée par exploit d'huissier au notaire le 23 août 2023,

**Vu** le procès-verbal de visite du bien en date du 05 septembre 2023,

**Vu** les pièces complémentaires réceptionnées par mails les 23 et 24 août 2023,

**Vu** l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne, Pôle d'évaluation domaniale, en date du 18 septembre 2023.

**Considérant** que dans le cadre du projet d'aménagement du secteur gare, et de la couverture de la voie ferrée, la Ville et l'EPT souhaitent constituer des réserves foncières aux abords de la voie ferrée et de la gare notamment sur la rue Auguste Blanqui,

**Considérant** que sur la parcelle C n° 204 située à l'angle des rues Gabrielle et Auguste Blanqui, ainsi que sur les parcelles voisines le long de la rue Auguste Blanqui, il est envisagé, à l'issue d'un remembrement foncier et une fois l'aménagement du secteur gare engagé, de prolonger cet aménagement urbain par la réalisation d'espaces et de constructions mesurées, notamment d'équipements de services répondant aux besoins locaux (maison des associations...),

**Considérant** que ladite parcelle est en effet située au cœur d'un îlot faisant l'objet de l'orientation d'aménagement inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dite « OA 3 – secteur de la gare RER », dont la vocation, entre les rues Benoît Malon, Auguste Blanqui et l'avenue Paul Vaillant Couturier est de favoriser le développement des espaces publics et de permettre le développement des constructions à usages mixtes,

**Considérant** que ladite orientation d'aménagement précise le parti urbain envisagé en prévoyant notamment :

- la réalisation d'un espace public à l'est de la gare, qui améliorera son environnement et son accès et qui permettra une meilleure interconnexion entre les lignes de bus et RER,
- la réalisation d'une voie piétonne et cycliste entre les deux espaces publics au sud et au nord du secteur, cette liaison s'inscrivant dans la perspective d'une future passerelle vers la Cité Universitaire,

**Considérant** qu'une étude de stratégie commerciale a également été menée en 2018, débouchant notamment sur un plan de marchandisage à l'échelle communale,

**Considérant** qu'une étude de stratégie territoriale et opérationnelle, pilotée par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre est en cours, visant à formaliser, en tenant compte notamment des études précitées et d'ici la fin de l'année 2023, les futures orientations d'aménagement et de programmation à intégrer dans le plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration,

**Considérant** que la commune de GENTILLY, dans le cadre de son projet et notamment de réaménagement de l'espace public aux abords de la gare RER GENTILLY nord, a déjà exercé son Droit de Préemption Urbain pour acquérir la parcelle voisine cadastrée C n° 258 en date du 21 décembre 2017, et sollicité le SAF94 pour en effectuer l'acquisition et le portage, suite à laquelle les vendeurs ont finalement renoncé à vendre leur bien,

**Considérant** que dans le cadre dudit projet de réaménagement, le SAF 94 s'est porté acquéreur de plusieurs lots au sein de la copropriété cadastrée parcelle C n° 257 suite à la préemption initiée par la commune de GENTILLY,

**Considérant** que par conséquent il convient de poursuivre l'intervention du SAF 94 dans sa mission de maîtrise foncière dans le secteur en projet de réaménagement et de procéder à la préemption dudit bien,

**Considérant** l'intérêt pour la Commune de GENTILLY de solliciter le SAF 94 dans ses opérations de portage foncier au sein du secteur de la Gare RER - GENTILLY, en vue de son projet d'aménagement urbain,

**Considérant** la légitimité de la demande de la Commune de GENTILLY de se voir relayer par le SAF 94 dans ses opérations de portage, conformément aux objectifs inscrits dans les statuts du syndicat.

#### **APRES EXAMEN DECIDE**

**Article 1** : de procéder à l'acquisition par voie de préemption de la propriété bâtie sise 2 rue Gabrielle et 26 rue Auguste Blanqui, parcelle cadastrée section C n° 204 d'une superficie de 180 m<sup>2</sup>, appartenant à Madame VASSEUR Danièle, au prix de 720 000 €, en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur.

**Article 2** : de procéder à la signature de la convention de portage foncier avec la Commune de GENTILLY, relative à l'acquisition par voie de préemption dudit bien, dont la durée ne pourra pas excéder **4 ans à compter de la signature de l'acte relatif à la 1<sup>ère</sup> acquisition réalisée dans le diffus dit « SECTEUR GARE RER B »**, 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 le Maire de GENTILLY,
- Maître Marie-Laure POINT, Notaire auteur de la DIA,
- Madame VASSEUR Danièle, vendeur, à l'adresse du mandataire (rubrique I de la DIA),
- Monsieur ASCHER Olivier ou toute personne substitué, Acquéreur évincé.

Fait à Choisy-le-Roi, le 02 octobre 2023

**Le Président,  
Jacques Alain BENISTI**



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.