

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 8 juillet, à 11H49, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 1^{er} juillet 2025, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Madame PATOUX, Messieurs DUCCELLIER et TMIMI étaient présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Monsieur DUCCELLIER et Madame LEYDIER était représentée par Monsieur TMIMI.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 1^{er} juillet 2025, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Madame PATOUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

Délibération B-2025-30 : Acquisition amiable, dans le périmètre « FOSSES TROTIN » de la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile Immobilière NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	4
Représentés	:	4
Votants	:	5
Déports	:	2 (Déports de Monsieur ASLANGUL et conjointement de Monsieur BEDU, qui lui a donné pouvoir, ainsi que Madame PATOUX - Elus départementaux du canton de Villiers-sur-Marne)
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	5
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2025-30
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 8 juillet 2025

OBJET : Acquisition amiable, dans le périmètre « FOSSES TROTIN » de la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile Immobilière NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €.

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, et les arrêtés préfectoraux portant modification des statuts du SAF 94 n°98/207 en date du 28 janvier 1998, n° 2002/788 en date du 13 mars 2002, n°2004/4535 en date du 29 novembre 2004, n° 2005/2845 en date du 9 août 2005, n° 2006/3513 en date du 29 août 2006, n°2006/4552 et 2006/4553 en date du 8 novembre 2006, n°2007/3201 en date du 14 août 2007, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017, n° 2022/ 04564 en date du 16 décembre 2022 et n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023,

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 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois n° 17-44, du 20 mars 2017, portant sur la délégation du Droit de Prémption Urbain de l'EPT Paris Est Marne et Bois à la commune de Villiers-sur-Marne sur l'ensemble des zones U,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois n° 2025-38, du 6 mai 2025, portant sur la délégation du Droit de Prémption Urbain de l'EPT Paris Est Marne et Bois à la commune de Villiers-sur-Marne et au SAF94 selon le plan annexé à la délibération,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2020 portant délégation au Maire dans les matières prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2021 décidant de l'adhésion de la commune de Villiers-sur-Marne au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94),

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/02779 du 02 août 2022 portant adhésion de la commune de Villiers-sur-Marne au Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94),

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 12 décembre 2023, et mis à jour par arrêtés du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024 et n°2025-A-22 le 5 février 2025

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, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 13 février 2025 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2025,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

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 l'arrêté 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 Convention d'Action Foncière en date du 17 avril 2025, signée entre la Commune Villiers-sur-Marne et le SAF 94, afin d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « FOSSES TROTIN »,

Vu l'accord intervenu au terme des négociations, soit le 22 mai 2025, entre la Société Civile Immobilière NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, vendeur, et le SAF 94, pour l'acquisition amiable, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², au prix de 320 000 €,

Vu l'avis de France Domaine en date du 31 janvier 2025.

Considérant que le bien objet est situé dans le périmètre d'un projet immobilier structurant porté par la Ville, qui vise à réhabiliter le centre-ville en mélangeant parcelles privées et communales pour réaliser un projet d'intérêt général, comprenant un programme mixte à majorité de logements,

Considérant que le bâtiment sis 22, rue des Fossés est insalubre et a été à de très nombreuses reprises, frappé d'arrêtés d'insalubrité et de périls imminents, depuis plus de 20 ans,

Considérant l'intérêt pour la commune de VILLIERS-SUR-MARNE de solliciter l'intervention du SAF 94 dans ses opérations de portage foncier, en vue de son projet de requalification du tissu urbain,

Considérant dans ce cadre, la décision de Monsieur le Maire du 03 février 2025, portant préemption du bien objet, prévoyant en son article 3, la possibilité que le SAF 94 se substitue à la Ville pour la signature de l'acte authentique de vente et le paiement du prix,

Considérant que la préemption menée par la Ville n'ayant pas abouti, et que le SAF94 a par la suite entamé des discussions amiables qui ont permis de conclure à l'acquisition des biens objet des présentes dans les mêmes conditions que celles de la préemption.

Considérant que la délibération de la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE autorisant le SAF 94 à acquérir le bien objet au prix de 320 000 € auquel s'ajoutent 17 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, est inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 24 juin 2025,

Considérant la légitimité de la demande de la Commune de VILLIERS-SUR-MARNE de se voir relayer par le SAF 94 dans ses opérations de portage, conformément aux objectifs inscrits dans les statuts du syndicat,

Sur le rapport n° B-2025-30 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide l'acquisition amiable, dans le périmètre « FOSSES TROTIN » de la Ville de Villiers-sur-Marne, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux, sis 22 rue des Fossés, parcelle cadastrée section AK n° 260 d'une superficie totale de 352 m², appartenant à la Société Civile Immobilière NGUYEN IMMO représentée par Monsieur Patrick NGUYEN VAN TU, au prix de 320 000 €.

Article 2 : Dit que les crédits correspondants à cette acquisition seront inscrits au budget du SAF 94.

Article 3 : Habilite son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée, à parapher et revêtir de sa signature l'acte d'acquisition et tout document relatif à cette acquisition.

Article 4 : 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 5 : Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée à signer la convention de portage foncier avec la Ville de VILLIERS-SUR-MARNE, dont la durée de validité ne pourra dépasser **8 ans à compter de la signature de l'acte relatif à la 1^{ère} acquisition réalisée dans le périmètre dit « FOSSES/TROTIN »**, ainsi que tous les actes afférents au portage foncier et à la gestion de cette acquisition.

Article 6 : Autorise son Président ou un Vice-président ou toute personne habilitée à contracter l'emprunt nécessaire au financement de cette acquisition.

Article 7 : Une ampliation sera envoyée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE.

**Le Président,
Charles ASLANGUL**



The image shows a circular stamp with the text "Région Île-de-France" at the top, "SAF 94" in the center, and "Département de Val-de-Marne" at the bottom. A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the stamp.