

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 DUCELLIER et TMIMI étaient présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Monsieur DUVAUDIER était représenté par Madame PATOUX, Monsieur CHAZOTTES était représenté par Monsieur DUCELLIER, 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-2025-32 : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Valenton, suite à une préemption par celle-ci, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un ensemble immobilier, sis 5 rue Etienne Dolet, parcelle cadastrée section AE n° 836 d'une superficie totale de 635 m², appartenant à la Société Civile Immobilière DOLET représenté par Monsieur et Madame STEINHAUSER, au prix de 990 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	4
Représentés	:	4
Votants	:	8
Déports	:	0
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	8
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2025-32
DU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 8 juillet 2025

OBJET : Acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de Valenton, suite à une préemption par celle-ci, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un ensemble immobilier, sis 5 rue Etienne Dolet, parcelle cadastrée section AE n° 836 d'une superficie totale de 635 m², appartenant à la Société Civile Immobilière DOLET représentée par Monsieur et Madame STEINHAUSER, au prix de 990 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

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 Conseil Municipal de Valenton en date du 1^{er} octobre 1995 décidant de s'associer en vue de la création du SAF 94,

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 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 Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie de VALENTON le 27 février 2025, rédigée par Maître Maud LE BRAS-VERRECCHIA, Notaire, relative au bien bâti sur terrain propre, correspondant à un ensemble immobilier, sis 5 rue Etienne Dolet, parcelle cadastrée section AE n° 836 d'une superficie totale de 635 m², appartenant à la Société Civile Immobilière DOLET représentée par Monsieur et Madame STEINHAUSER, au prix de 990 000 € en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur,

Vu la demande de visite du bien en date du 27 mars 2025,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 27 mars 2025,

Vu les pièces complémentaires transmises par courriel en date du 11 avril par Maître Maud LE BRAS-VERRECCHIA,

Vu la décision de Monsieur le Maire de VALENTON en date du 2 mai 2025, décidant de la préemption du bien objet de la DIA, au prix de 990 000 €,

Vu la notification de décision de préemption de Monsieur le Maire de VALENTON en date du 9 mai 2025,

Vu l'avis de France Domaine en date du 16 avril 2025,

Vu l'étude de faisabilité capacité transmise par le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Département du Val-de-Marne de mai 2024 et prévoyant sur le secteur l'acquisition par un bailleur social des 8 logements existants ainsi que la démolition du bâtiment attenant pour permettre la construction de 8 logements supplémentaires.

Considérant que la finalité de l'étude actuellement portée par le SAF est de permettre une structuration du développement de ce secteur soumis à des dynamiques fortes consécutives à l'évolution de son patrimoine bâti avec la réhabilitation des logements et leur transformation en logements sociaux permettant de reconstituer le patrimoine démoli à la Lutèce et le développement d'une offre résidentielle diversifiée,

Considérant que du fait de sa situation, le bien sis 5 rue Etienne Dolet présente un intérêt stratégique au regard des objectifs de requalification du centre-ville de Valenton,

Considérant la reconstitution de l'offre de logements nécessaire en raison du projet de renouvellement urbain de la Lutèce,

Considérant que la ville de Valenton et le SAF 94 ont vocation à étudier toutes les possibilités concernant les parcelles qui feraient l'objet d'une mutation sur ce secteur afin d'acquérir les biens pour la réalisation d'une réserve foncière,

Considérant que le SAF a pour mission d'acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers pouvant constituer une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille foncière,

Considérant que la commune exerce son droit de préemption dans le présent dossier afin de contribuer par sa préemption à assurer la réalisation des objectifs susmentionnés,

Considérant dans ce cadre, la décision de Monsieur le Maire en date du 2 mai 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 la légitimité de la commune de VALENTION 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-2025-32 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide l'acquisition, dans le cadre d'une substitution à la Ville de VALENTON, suite à l'exercice du droit de préemption par celle-ci, du bien bâti sur terrain propre, correspondant à un ensemble immobilier, sis 5 rue Etienne Dolet, parcelle cadastrée section AE n° 836 d'une superficie totale de 635 m², appartenant à la Société Civile Immobilière DOLET représentée par Monsieur et Madame STEINHAUSER, au prix de 990 000 €, en ce compris 20 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

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

Article 3 : Habilité 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.

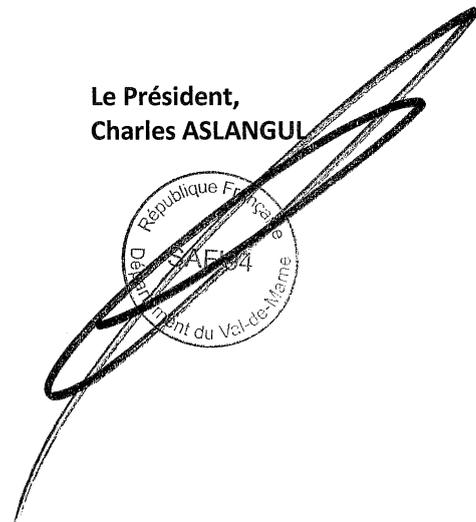
Article 5 : Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée à signer la convention de portage foncier avec la Ville de VALENTON, dont la durée de validité ne pourra dépasser **4 ans à compter de la signature de l'acte authentique dans le secteur dit « DIFFUES ETIENNE DOLET »**, 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 VALENTON.

**Le Président,
Charles ASLANGUI**



A handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'République Française', 'Département du Val-de-Marne', and 'SAF 94'. The signature is a cursive-style name that appears to be 'Charles ASLANGUI'.