

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 30 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le 30 juin, à 14H45, 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 23 juin 2026, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL.

Mesdames Fatiha AGGOUNE, Françoise LECOUFLE, Anne-Gaëlle LEYDIER, Cécile SPANO et Messieurs Michel DUVAUDIER et Guillaume SPIRO étaient présents.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 23 juin 2026, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Délibération B-2026-10 : Cession, après signature d'une promesse de vente, à Monsieur Ali BOUJILA, dans le périmètre « RN19 » de la Ville de VILLECRESNES, d'un immeuble bâti, sis 89 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et d'un terrain à bâtir sis 87bis avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, parcelles cadastrées section AE n° 1, 2 et 318 d'une contenance totale de 1744 m², au prix total de 700 000 €.

Nombre de conseillers en exercice	:	8
Présents à la séance	:	7
Représentés	:	0
Votants	:	7
Dépôts	:	0
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	7
Ont voté contre	:	0

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

**DELIBERATION N° B-2026-10
AU BUREAU SYNDICAL**

Séance du 30 juin 2026

OBJET : Cession, après signature d'une promesse de vente, à Monsieur Ali BOUAJILA, dans le périmètre « RN19 » de la Ville de VILLECRESNES, d'un immeuble bâti, sis 89 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et d'un terrain à bâtir sis 87bis avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, parcelles cadastrées section AE n° 1, 2 et 318 d'une contenance totale de 1744 m², au prix total de 700 000 €.

LE BUREAU SYNDICAL,

LE PRESIDENT DU SAF 94,

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, n° 2023/ 04419 en date du 13 décembre 2023 et n° 2026/00729 en date du 20 février 2026,

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-2026-09 en date du 2 juin 2026, constatant l'élection de son Président, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 n° 2026-16 C en date du 2 juin 2026, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

Vu l'arrêté n° 2026-60 du Président du SAF 94 du 5 juin 2026, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 29 janvier 2026 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2026,

Vu la Convention d'Etude Foncière pour le secteur « Zone UX / de Lattre de Tassigny » signée le 14 septembre 2021 entre le SAF 94 et la Ville de VILLECRESNES,

Vu l'opération 778, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la parcelle de terrain à bâtir, parcelle cadastrée AE n° 318 d'une superficie totale de 786 m², sise 87 bis avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, par acte de vente en date du 30 mars 2022,

Vu la Convention de Portage Foncier liée à l'opération 778, signée le 30 juin 2022 et situant la parcelle AE n° 318 dans le périmètre « Diffus/RN 19 »,

Vu l'opération 780, par laquelle le SAF 94 s'est rendu propriétaire de la propriété, parcelles cadastrées AE n° 1 (59 m²) et n° 2 (899 m²) d'une superficie totale de 958 m², sise 89 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, par acte de vente en date du 9 juin 2022,

Vu la Convention de Portage Foncier liée à l'opération 780, signée le 19 octobre 2022 et situant la parcelle AE n° 1 et n° 2 dans le périmètre « Diffus/RN 19 »,

Vu la Convention d'Action Foncière pour le périmètre « Zone UX / RN19 », signée entre le SAF 94 et la Ville de VILLECRESNES, en vertu des délibérations du Bureau Syndical du SAF 94 du 8 juillet 2025 et du Conseil Municipal de la Ville de VILLECRESNES du 19 juin 2025,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération 778 du SAF 94, ci-annexé, représentant un prix total de 179 824,09 €,

Vu le compte conventionnel de cession relatif à l'opération 780, ci-annexé, représentant un prix total de 563 337,25 €,

Vu l'offre d'achat en date du 3 avril 2026 de Monsieur Ali BOUJILA, confirmant son engagement d'acquérir les biens objet des présentes à concurrence de 700 000 € pour l'acquisition des parcelles cadastrées section AE n° 1, 2, et 318, et à concurrence de 49 000 € d'honoraires à verser à l'agence immobilière à la charge exclusive de l'acquéreur.

Vu la délibération Conseil Municipal du 15 juin 2026, autorisant la cession, après signature d'une promesse de vente, à Monsieur Ali BOUJILA, d'un immeuble sis 89 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et d'un terrain à bâtir sis 87bis avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dans le périmètre « RN19 » de la Ville de VILLECRESNES, parcelles cadastrées section AE n° 1, 2 et 318 d'une contenance totale de 1744 m², au prix total de 700 000 €,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale du 15 avril 2026.

Considérant qu'un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par GPSEA le 21 novembre 2025 ayant pour objet d'identifier un porteur de projet à destination d'activité économique en vue de céder les parcelles 3 parcelles objet des présentes.

Considérant que dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, deux offres ont été reçues en mars 2026, et que l'un des acquéreurs pressentis s'est désisté le 27 avril 2026,

Considérant qu'une commission d'attribution a eu lieu le 11/05/2026 en présence du SAF 94, GPSEA et des élus de la Mairie de Villecresnes afin de valider la proposition de l'acquéreur,

Considérant que Monsieur Ali BOUJILA envisage de réaliser un projet immobilier à vocation économique (bureaux et entrepôt),

Considérant que Monsieur Ali BOUJILA achète sans emprunt et en nom propre sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours/retrait.

Considérant le souhait de la Commune de Villecresnes d'aménager et d'améliorer la qualité urbaine de ce secteur,

Considérant la volonté engagée par la commune de Villecresnes de maîtriser les transformations urbaines et développer des opérations en mixité d'usage,

Considérant que ledit projet répond aux objectifs de développement de la ville, et attendus du SAF94,

Considérant que le règlement d'intervention du SAF94 autorise la cession d'un bien à un prix inférieur à son coût total d'acquisition, sous réserve que la collectivité ou son substitué, verse au SAF94 le montant correspondant à la différence entre le prix de cession conventionnel et le prix de cession effectif,

Considérant que par conséquent, il convient de céder les parcelles concernées à Monsieur Ali BOUAJILA ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, et de signer une promesse de vente au préalable, à cet effet.

Sur le rapport n° B 2026 - 10 au Bureau Syndical.

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Approuve le compte conventionnel des opérations n°778 et n°780, annexé à la présente.

Article 2 : Décide la cession, après signature d'une promesse de vente, à Monsieur Ali BOUAJILA, d'un immeuble sis 89 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et d'un terrain à bâtir sis 87bis avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dans le périmètre « Diffus/RN19 » de la Ville de VILLECRESNES, parcelles cadastrées section AE n° 01, 02 et 318 d'une contenance totale de 1744 m², au prix total de 700 000 €.

Article 3 : Dit que la participation de 10 % apportée par la ville de Villecresnes lors de l'acquisition des opérations n° 778 et n° 780 sera restituée à la demande de la ville. Le montant de cette participation s'élève à 70 500 €.

Article 4 : Dit qu'au titre de frais annexes découlant du prix de vente accordé à Monsieur Ali BOUAJILA, la ville de Villecresnes prendra à sa charge :

- La dépréciation de la valeur stockée dans les comptes du SAF 94 au titre des opérations n° 778 et n° 780 qui s'élève à 714 578,21 €, pour un montant de 14 578,21 €,
- La rémunération du SAF 94 de 4 % d'un montant de 28 583,13 €,

soit la somme totale de 43 161,34 € ainsi détaillée dans le compte de cession relatif aux opérations n° 778 et n° 780.

Article 5 : Dit qu'au titre de frais annexes au prix de vente, la ville de Villecresnes prendra à sa charge le compte de gestion relatif aux opérations n° 778 et n° 780, à actualiser à la signature de l'acte.

Article 6 : Dit que le prix des biens tel que détaillé dans le compte annexé pourra être augmenté de la TVA en fonction de la fiscalité applicable.

Article 7 : Habilité son Président, un Vice-président ou toute personne habilitée, à parapher et revêtir de sa signature, la promesse de vente, puis l'acte de vente, à intervenir entre le SAF 94 et Monsieur Ali BOUJILA, ou toute personne morale substituée dont il détiendra le contrôle, ainsi que tout acte afférent à ladite cession.

Article 8 : une ampliation sera envoyée à :

M. le Préfet du Val de Marne

M. le Maire de VILLECRESNES

M. Ali BOUJILA, Acquéreur

Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL





VILLECRESNES - DIFFUS RN19
 89 et 87 bis, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny
 OP 778 et 780
 MONTANT DES CESSIONS - FIN DE PORTAGE SAF 94

PRIX DE CESSION							
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PRIX DE CESSION TOTAL	Dont VALEUR DU FONCIER	Dont REMUNERATION DU SAF
OP 778	87 bis, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny	AE 318	786 m²	Terrain à bâtir	179 824,09 €	172 907,78 €	6 916,31 €
OP 780	89, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny	AE 1 et 2	958 m²	Pavillon	563 337,25 €	541 670,43 €	21 666,82 €
TOTAL PRIX DE CESSION					743 161,34 €	714 578,21 €	28 583,13 €

RESTITUTION PARTICIPATION COMMUNALE					
NUMERO D'OPERATION	ADRESSES	CADASTRE	Superficie carrez en m²	NATURE DU BIEN	PARTICIPATION VILLE A LUI RESTITUER APRES LA VENTE
OP 778	87 bis, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny	AE 318	786 m²	Terrain à bâtir	17 000,00 €
OP 780	89, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny	AE 1 et 2	958 m²	Pavillon	53 500,00 €
TOTAL A RESTITUER A LA VILLE					70 500,00 €

COMPTE DE CESSION GLOBAL
VILLECRESNES - DIFFUS RN19
89 et 87 bis, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny
OP 778 et 780

Cadastre : AE 1, 2 et 318

Comptes du 12/06/2025

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITIONS	705 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	70 500,00 €
Frais d'actes et autre	9 578,21 €	Affectation fonds propres SAF	140 508,21 €
		Montant de l'emprunt	503 570,00 €
TOTAL	714 578,21 €	TOTAL	714 578,21 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier (stock)	714 578,21 €
		Rémunération du SAF	28 583,13 €
		total	743 161,34 €
		Total global à régler au SAF	743 161,34 €
		-> Vente à M. BOUAJILA	700 000,00 €
		-> Différence entre prix conventionnel et prix de vente pris en charge par la Ville, décomposée en :	43 161,34 €
		- prise en compte de la moins value sur le stock	14 578,21 €
		- rémunération du SAF94	28 583,13 €

COMPTE DE CESSIION
VILLECRESNES - DIFFUS RN19
87 bis, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny
OP 778

Cadastre : **AE 318** Superficie : **786 m²**
Acte d'Acquisition : **30/03/20222**
Date convention de portage **30-juin-2022**
Extinction le : **30-mars-2026**
Type de bien: **Terrain à bâtir**

Comptes du 12/06/2025

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION Frais d'actes et autre	170 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente	17 000,00 €
	2 907,78 €	Affectation fonds propres SAF	34 075,46 €
		Montant de l'emprunt	121 832,32 €
TOTAL	172 907,78 €	TOTAL	172 907,78 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	172 907,78 €
		Rémunération du SAF	6 916,31 €
		total	179 824,09 €
		Total à régler au SAF	179 824,09 €

COMPTE DE CESSION
VILLECRESNES - DIFFUS RN19
89, Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny
OP 780

Cadastre : **AE 1 et 2** Superficie : **958 m²**
Acte d'Acquisition : **9-juin-2022**
Date convention de portage : **19-oct.-2022**
Extinction le : **30/03/2026**
Type de bien: **Pavillon**

Comptes du 12/06/2025

DEPENSES		RECETTES	
1 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION			
ACQUISITION Frais d'actes et autre	535 000,00 €	Participation de la commune à lui restituer après la vente / no	53 500,00 €
	6 670,43 €	Affectation fonds propres SAF	106 432,75 €
		Montant de l'emprunt	381 737,68 €
TOTAL	541 670,43 €	TOTAL	541 670,43 €
2 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DE L'UNITE FONCIERE			
		Valeur du Foncier	541 670,43 €
		Rémunération du SAF	21 666,82 €
		total	563 337,25 €
		Total à régler au SAF	563 337,25 €