

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
situé au 67, avenue Larroumès à L'Haÿ-les-Roses
Cadastré section AF numéro 40**

N° 2500146

Réf. DIA : 09403825W0095

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre numéro 2022-04-05_2729 en date du 5 avril 2022 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière numéro 2022-04-05_2729 en date du 05 avril 2022,

délégant le droit de préemption urbain sur les périmètres de veille foncière "Gare" et "Barbusse Flouquet"

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile -de-France et la commune de L'Haÿ-les-Roses le 20 septembre 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maitre BULLET Jean-Baptiste
- reçue à la mairie de L'Haÿ-les-Roses le 11 juillet 2025
- portant sur le bien situé 67, avenue Larroumès à L'Haÿ-les-Roses soit sur la parcelle cadastrée section AF numéro 40 correspondant à une maison individuelle libre de toute occupation, cédée par la SCICV L'HAY DESIGN
- pour un montant de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 20 000€ à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UB du PLU destinée à règlementer les grands axes, mettant en valeur les voies structurantes de la commune.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 1 septembre 2025

Vu la réception desdits documents le 3 septembre 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 1 septembre 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 3 septembre 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 12 septembre 2025

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est localisé dans un périmètre de veille foncière dit "Barbusse Flouquet", secteur faisant l'objet d'analyse approfondies, eu égard aux réflexions menées sur les sites stratégiques liés aux grands axes de la commune.

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, dans le cadre d'un remembrement avec les parcelles voisines. Il comprendra la réalisation d'une quarantaine de logements.

Ce bien est situé en zone UB du PLU, il fait également l'objet d'un plan masse, arrêté par une délibération du conseil territorial en date du 17 décembre 2024, permettant une requalification du secteur. Ce plan masse permet la création d'un bâtiment en R+2 et R+3+attique.

Du fait de sa situation, le bien sis 67 avenue Larroumès à L'Haÿ-les-Roses présente un intérêt stratégique avec l'entrée de ville.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 67 avenue Larroumès à L'Haÿ-les-Roses, cadastré AF numéro 40
Soit au prix de SIX CENT MILLE EUROS (620 000 €).

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme ;
- ou son maintien du prix figurant dans la déclaration mentionnée ci-dessus, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;
- ou son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur ou, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;

- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Melun. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur général,