

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Vallée Sud - Grand Paris
pour les lots de copropriété
n° 2019 et 2022 dépendant du bien situé 200-228 rue Adolphe Pajeaud
cadastré n° AT 69, 70, 72 et 229**

N° 2600014

Réf. DIA : Vente LAMIJA - Antony 1048591CRJ/TOG

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 26 novembre 2025 portant nomination 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 sur l'ensemble du territoire de la commune d'Antony en date du 15 mai 1987 et vu la délibération motivée y instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines couvertes par le POS d'Antony puis du PLU depuis le 30 mai 2008 ;

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 en date du 6 juillet 2023 et n° CT2023/043 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Antony ;

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, la commune d'Antony et l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 16 juillet 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Jérôme DRAY, notaire ;
- reçue à la mairie d'Antony le 6 novembre 2025 ;
- portant sur le bien situé 200 - 228 rue Adolphe Pajeaud à Antony soit sur les parcelles cadastrées section AT numéros 69, 70, 72 et 229 correspondant aux lots de copropriété n° 2019 et 2022, occupés ;
- pour un montant de DEUX MILLIONS TROIS CENTRE MILLE euros (2 300 000 €) ;
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de SOIXANTE NEUF MILLE euros (69 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone U4a du PLUI destinée aux Grandes Résidences ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 31 décembre 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 5 janvier 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 31 décembre 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 6 janvier 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 14 janvier 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien concerné est situé au sein du site de maîtrise foncière dit "Parvis de Breuil" au droit duquel est prévue la réalisation d'un projet urbain visant la démolition et la restructuration de l'emprise constituée des parcelles cadastrées AT 229, 230, AT 232, AT 234 et 237 en vue de la construction d'une opération d'environ 200 logements neufs et environ 3 500 m² de commerces, qui se déploiera le long de la rue Adolphe Pajeaud. L'opération permettra la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux ;

Les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France favorisent la densification du tissu urbain ;

Les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoient un objectif annuel de construction de 2 791 logements à l'échelle de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ;

Les objectifs de l' Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris à l'échelle de l'intercommunalité sont notamment de permettre de répondre aux besoins des habitants en produisant des logements diversifiés et adaptés avec l'orientation de "Veiller à l'accueil et au maintien de la population dans sa diversité" et de "Œuvrer pour une offre de logements accessibles à tous" tout en visant à "Développer la mixité fonctionnelle dans certaines zones d'activités économiques existantes" et à " Conforter l'armature commerciale et les polarités commerciales existantes" tels qu'ils sont exposés dans le PADD du PLUi ;

Les objectifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris sur le secteur qui correspond au périmètre d'intervention de l'EPFIF dit du "Parvis de Breuil" sont de "Conforter l'armature commerciale, maintenir les polarités et linéaires commerciaux existants" et d' "Offrir les conditions d'un renouvellement urbain tout en tenant compte de la diversité des formes urbaines et architecturales existantes" sont exposés dans la cartographie du PADD du PLUi ;

Le plan de zonage et le règlement du PLUi classent le bien précité en zone U4a au PLU correspondant aux secteurs de "Grande Résidence" et dont les règles permettent la réalisation du projet urbain poursuivi ;

Cette parcelle se situe rue Adolphe Pajeaud, axe structurant de la commune d'Antony et à proximité de la Gare RER "Les Baconnets", lequel correspond à un secteur à forts enjeux urbains ;

Le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-France le 24 mars 2021, fixe comme objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ;

Le bien objet de la DIA est situé dans le secteur d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient ;

La parcelle est située dans le site de maîtrise foncière "Parvis de Breuil" au titre de la convention d'intervention foncière signée entre la ville d'Antony et l'EPFIF, et contribuera à répondre aux objectifs de création de logements dont de logements sociaux ;

La réalité de l'intervention de l'EPFIF sur le secteur "Parvis de Breuil" de la commune d'Antony s'est traduite par l'acquisition de plusieurs cellules commerciales, correspondant aux lots n°2004, 2015, 2023 de l'ensemble immobilier sis 200 à 236 rue Adolphe Pajeaud et aux lots n° 4, 7, 11 et 14 de l'ensemble immobilier sis 170-198 rue Adolphe Pajeaud, formant le Centre commercial dit "de la Bièvre" ;

La réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain visant à la réalisation de logements dont des logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme ;

Cette opération visant au renouvellement urbain et au renforcement du parc de logements sociaux nécessite une maîtrise foncière préalable ;

L'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée ;

Dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 200 logements neufs dont 30% de logements sociaux et environ 3 500 m² de commerces ;

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

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 200 - 228 rue Adolphe Pajeaud cadastré section AT n° 69, 70, 72 et 229 constituant les lots de copropriété n° 2019 et 2022

Soit au prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (2 300 000 €)

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

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 Cergy-Pontoise. 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 11 février 2026

Le Directeur Général

Guillaume TERRAILLOT