

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
situé 18, rue des Marguerites à L'Haÿ les Roses (94240)
cadastré section G n° 173**

N° 2600029

Réf. DIA : 09403826W0006

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 de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre numéro 2025-12-16_4207 en date du 16 décembre 2025 ;

Vu la délibération du conseil de territoire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé sur les périmètres de veille foncière numéro 2025-12-16_4207 en date du 16 décembre 2025 ;

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé ;

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), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Jean-Baptiste BULLET
- reçue à la mairie de L'Haÿ les Roses le 13 janvier 2026
- portant sur le bien situé 18, rue des Marguerites
soit sur la parcelle cadastrée section G numéro 173
correspondant au volume 2 de la propriété, soit une maison d'habitation et un atelier en rez-de-chaussée, libre de toute occupation, cédé par Monsieur STERCKX et Madame GAUJARD,
- pour un montant de quatre cent quinze mille euros (415 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM du PLUI destinée aux secteurs mixtes où sont autorisés les habitations, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service, les hôtels et cinéma.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 05 mars 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 10 mars 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de veille foncière dit « Gare », secteur faisant l'objet d'analyses approfondies au regard des réflexions engagées sur les axes stratégiques et structurants de la commune.

Ce bien s'inscrit dans le secteur du plan masse n° A4.2, identifié comme prioritaire par la commune, en raison notamment de sa localisation le long de la rue des Marguerites, axe principal reliant le centre-ville historique à la station de métro.

Le projet envisagé sur ce secteur, tel que défini au plan masse, prévoit notamment l'élargissement de la rue des Marguerites d'environ 3 mètres, afin de permettre sa transformation, d'une voie actuellement à sens unique, en une voie à double sens de circulation, intégrant le passage des bus ainsi que des aménagements cyclables. Cet élargissement est inscrit au PLUi au titre des emplacements réservés.

Dans ce cadre, une fois acquis, le bien fera l'objet d'une démolition et son emprise sera intégrée à une opération d'ensemble, par remembrement avec les parcelles voisines, en vue de la réalisation d'un programme d'environ cinquante logements, contribuant ainsi aux objectifs de production de logements et de renouvellement urbain de la commune.

Compte tenu de sa localisation, de son inscription dans un secteur à fort enjeu urbain et de son rôle dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement structurant, le bien sis 18 rue des Marguerites à L'Haÿ-les-Roses présente un caractère stratégique justifiant l'exercice du droit de préemption.

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 18 rue des Marguerites à L'Haÿ les Roses cadastré section G n° 173, volume 2
Au prix de quatre cent quinze mille euros (415 000€)

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

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 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 9 avril 2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT