

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN DANS LE CADRE DE SUBSTITUTION A ADJUDICATAIRE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Grand Orly Seine Bièvre  
pour le bien  
situé 37, rue des Tournelles à L'Haÿ-les-Roses (94240)  
cadastré section E numéro 73**

N° 2600046

Réf. DIA : 09403826W0037

**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 les articles L. 321-4 et R213-15 ;

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 du conseil territorial instaurant le périmètre de droit de préemption de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre numéro 2025-12-16\_4195 en date du 16 décembre 2025 ;

Vu la délibération du conseil territorial 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 2015 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de L'Hay-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'Hay-les-Roses le 20 septembre 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée le 12 mars 2026 en mairie de L'HAY-LES-ROSES par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL (chambre des saisies immobilières) en application de l'article R. 213-5 du Code de l'urbanisme, faisant connaître la date et les modalités de la vente par voie d'adjudication, dans le cadre d'une procédure rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire enregistrée sous le numéro RG n° 18/00031, de l'immeuble situé 37, Rue des Tournelles à L'HAY-LES-ROSES (94240), édifié sur la(es) parcelle(s) cadastrée(s) Section E n° 73, d'une superficie de 338 m<sup>2</sup>, avec une mise à prix de 110 000 € (cent dix mille euros),

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 16 avril 2026 constatant la dernière enchère relative à l'immeuble précité, au montant de 223 000 € (deux cent vingt-trois mille euros), indiquant en sus des frais d'un montant de onze mille huit cent cinquante-neuf euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (11 859,98 €),

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UBa du PLUI destinée aux secteurs relatifs aux grands axes, ayant pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune. Elle favorise la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions. Elle permet également l'évolution du tissu existant.

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 "Paul Vaillant Couturier", 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 un secteur du plan masse, identifié comme prioritaire par la commune, en raison notamment de sa proximité avec la Mairie et de sa localisation sur un axe majeur reliant le centre-ville historique à la station de métro.

L'acquisition de ce bien permettra sa démolition et son intégration dans une opération d'aménagement d'ensemble, par remembrement avec les parcelles voisines. Cette opération a vocation à accueillir un programme d'environ 70 logements, conformément aux orientations du plan masse, 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 37, rue des Tournelles à L'Hay 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'exercer le droit de préemption urbain par substitution à l'adjudicataire en application des dispositions de l'article R. 213-15 du Code de l'urbanisme et d'acquérir l'immeuble situé 37, Rue des Tournelles à L'HAY LES ROSES (94240), édifié sur la(es) parcelle(s) cadastrée(s) Section E n° 73, d'une superficie de 338 m<sup>2</sup>, au prix de **de 223 000 € (deux cent vingt-trois mille euros), auxquels s'ajouteront les frais de la poursuite.**

#### **Article 2**

La présente décision sera annexée au jugement et publiée au Service de la Publicité Foncière en même temps que celui-ci.

#### **Article 3**

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

#### **Article 4**

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 5**

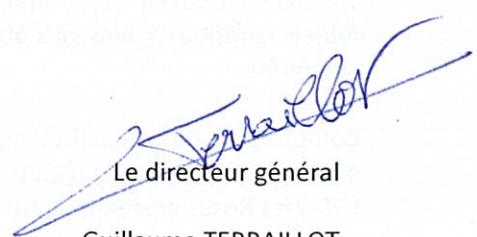
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de MELUN. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les 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 contentieux devant le tribunal administratif de MELUN. 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 13 Mai 2026 -



Le directeur général  
Guillaume TERRAILLOT