

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
situé 20 rue des Marguerites à L'Haÿ les Roses (94240)
cadastré section G n° 172**

N° 2600055

Réf. DIA : 09403826W0044

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_4195 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 PLU 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 30 mars 2026
- portant sur le bien situé 20 rue des Marguerites
soit sur la parcelle cadastrée section G numéro 172
correspondant à une maison d'habitation et un cabanon de jardin en bois, libre de toute occupation
- pour un montant de quatre cent vingt-quatre mille euros (424 000 €)
- avec une commission d'agence à la charge du vendeur d'un montant de vingt-quatre mille euros TTC (24 000 €)

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 29 mai 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 1er juin 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 20 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

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 20 rue des Marguerites à L'Haÿ-les-Roses cadastré section G n° 172.

Au prix de Quatre cent quinze mille cent cinquante euros (415 150 €)

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

Le directeur général