DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le lot de copropriété n°29 cadastré section P n°48
sis 14bis, boulevard de la République
à La Garenne-Colombes

N°2500050

Réf. Déclaration d'intention d'aliéner n° 092035 25 E100 – Mairie de la Garenne-Colombes

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu le code de justice administrative,

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

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 la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 02 mars 2006, par laquelle le Conseil municipal a de nouveau institué le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) sur l'ensemble du territoire communal hors opération d'aménagement du quartier des Champs-Philippe,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 mars 2007, portant additif à la délibération du 02 mars 2006 précitée en ce qui concerne l'extension du Droit de Prémption Urbain Renforcé à la cession de la totalité des parts d'une SCI hors opération d'aménagement du quartier des Champs-Philippe,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2023-173 du 21 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de la Garenne-Colombes,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Établissement public territorial de Paris Ouest La Défense (POLD) le 08 février 2024 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2015, portant adoption du Programme Local de l'Habitat 2015-2020 (PLH),

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Île-de-France le 24 mars 2021,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 janvier 2024 entre la ville de la Garenne-Colombes, l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°092035 25 E100 établie par Maître KLEIN-MONTEZIN Cyril, notaire à Fontenay-sous-Bois (94120), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 février 2025 en Mairie de la Garenne-Colombes, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire de céder ses biens et droits immobiliers correspondant au lot de copropriété n°29 sis 14bis de la République, cadastré à La Garenne-Colombes section P n°48, vendu libre de toute location et occupation, moyennant le prix de 95 000€ (QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 5000€ TTC (CINQ MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté DRIHL/SHRU n°2025-058 du 02 avril 2025 de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Île-de-France, à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 21 février 2025 en mairie de la Garenne-Colombes, portant sur les biens et droits immobiliers correspondant au lot de copropriété n°29 sis 14bis, boulevard de la république, cadastré à La Garenne-Colombes section P n°48,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu les études capacitaires réalisées par le bailleur pressenti, déjà copropriétaire d'un lot dans cet immeuble, pour la réalisation d'une trentaine de logements sociaux sur un tènement comprenant les immeubles des 14 et 14bis boulevard de la République et du 7 - 7 bis rue du Château permettant à la Commune de répondre à ses objectifs en matière de production de logement social,

Vu que la Commune est également copropriétaires de 10 lots sur 28 dans cet immeuble, objet de la DIA et d'un lot dans l'immeuble du 14 boulevard de la République,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 11 mars 2025 et leur réception le 17 mars 2025,

Vu la demande de visite effectuée le 11 mars 2025 et la visite du bien effectuée le 21 mars 2025,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mars 2025,

Considérant :

Considérant que le représentant de l'Etat dans le département peut déléguer, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption à un organisme y ayant vocation tel que défini à ce même article,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs de densification urbaine et de renforcement du parc de logements sociaux exposés dans le PADD du PLU de La Garenne-Colombes,

Considérant que la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a renforcé les objectifs de production en augmentant progressivement le rythme de rattrapage demandé aux communes, en vue d'atteindre le seuil des 25% de logements sociaux en 2025,

Considérant que la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS a prorogé l'article 55 de la loi SRU qui fixe le taux minimal de logements sociaux à atteindre en supprimant la date butoir de fin 2025 pour l'atteindre,

Considérant que le pourcentage de logements sociaux au 1er janvier 2024 s'élevait 14,06% sur la Commune de La Garenne-Colombes,

Considérant par conséquent que la Ville de La Garenne-Colombes n'atteint pas le pourcentage de logements locatifs sociaux et souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux,

Considérant que le PLH de la Ville prévoit notamment à travers l'action n°7 de l'orientation n°3 de « soutenir le rythme de développement d'un habitat mixte socialement, la Ville souhaite utiliser les outils règlementaires du Plan Local d'Urbanisme permettant de réserver des emplacements

pour la réalisation de programme de logements mixtes ou sociaux, et ainsi favoriser la création de logement »,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Garenne-Colombes consacre également la volonté d'« assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal » à travers l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Considérant que la Ville a inscrit au règlement du PLU et dans ses annexes graphiques, la parcelle comme un emplacement réservé (ER) n°64 pour la programmation de logements sociaux,

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

Considérant que la commune de la Garenne-Colombes souhaite réaliser des logements sociaux afin de viser l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux dans son parc de résidences principales conformément aux objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant que la convention d'intervention foncière entre la ville de la Garenne-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF prévoit une intervention sur tout le territoire communal afin de saisir toute opportunité permettant de réaliser des opérations de logement social ou comprenant au moins 30% de logement social afin d'accompagner la Commune à réaliser ses objectifs en matière de production de logement social, et plus particulièrement un secteur de maîtrise foncière pour le périmètre « Pointe République Château », dont le bien objet de la DIA fait partie,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que les biens et droits immobiliers correspondant au lot de copropriété n°29 susmentionné sis «14bis, boulevard République » présente la capacité de réaliser une opération d'une trentaine de logements sociaux participant à la réalisation de l'objectif triennal de la commune de la Garenne-Colombes,

Considérant les études capacitaires réalisées par le bailleur pressenti, déjà copropriétaire d'un lot dans cet immeuble, pour la réalisation d'une trentaine de logements sociaux sur un tènement comprenant les immeubles des 14 et 14bis boulevard de la République et du 7 - 7 bis rue du Château permettant à la Commune de répondre à ses objectifs en matière de production de logement social,

Considérant que la Commune est également copropriétaires de 10 lots sur 28 dans cet immeuble, objet de la DIA et d'un lot dans l'immeuble du 14 boulevard de la République,

Considérant que l'intervention de l'EPFIF permettra de parfaire la maîtrise foncière du secteur de maîtrise de la convention d'intervention foncière dit « Angle République-Château » pour la réalisation d'un projet d'une trentaine de logements sociaux.

Considérant les études de faisabilité et les plans de financement rendus par le bailleur social consulté qui permettent la réalisation d'une trentaine de logements sociaux,

Considérant que l'EPFIF intervient également sur plusieurs opérations en acquisition-amélioration pour accompagner la Commune à répondre à ses objectifs en matière de production de logement social,

Considérant que 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,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens et droits immobiliers correspondant au lot n°29 situés au 14bis de la République à LA GARENNE-COLOMBES, cadastré section P n°48 au prix de 42 400 € (QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de 5000 € TTC (CINQ MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant 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'EPFIF 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 d'intention d'aliéner, 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 d'intention d'aliéner.

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 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, en application de l'article L. 213-2 et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître KLEIN-MONTEZIN Cyril, notaire à Fontenay-sous-Bois (94120) au 22 rue du Commandant Jean Duhail, en tant que notaire et mandataire de la vente.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet soit d'un affichage en Mairie de la Garenne-Colombes soit d'une publication sur le site internet de la Commune.

Article 6 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant l'EPPFIF.

Article 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie 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 en 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur Général