

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine  
pour le bien  
1<sup>er</sup>-1<sup>quater</sup> Dumont d'Urville à La Garenne-Colombes (92250)  
cadastré section F n°246**

N° 2500056

Réf. DIA : n°09203525E0068

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 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 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 l'arrêté DRIHL/SHRU n°2025-069 du 22 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 10 février 2025 en mairie de la Garenne-Colombes, portant sur le bien sis 1ter et 1quater Dumont d'Urville, cadastré à La Garenne-Colombes section F n°246 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de la Garenne-Colombes ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2015-2020 (PLH) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2015 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Île-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'Établissement public foncier d'Île-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 le 15 janvier 2024 entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la ville de la Garenne-Colombes, l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Julie GARNIER, notaire associé de PARIS OUEST NOTAIRES à Asnières-sur-Seine (92600) ;
- reçue à la mairie de la Garenne-Colombes le 10 février 2025
- portant sur le bien situé 1ter-1quater Dumont d'Urville soit sur la parcelle cadastrée section F n°246 correspondant à immeuble d'habitation comprenant un socle actif ;
- pour un montant de 1 MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €) ;

Vu le classement en zone UA du PLU en vigueur visant le tissu urbain dense à prédominance d'habitat collectif, qui a vocation à accueillir des actions d'intensification urbaine aux entrées de Ville, le long des grands axes et leurs abords. La zone UA a donc pour vocation d'être une zone mixte, accueillant en plus de l'habitat, différentes fonctions de services, commerce, bureaux, ou équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement et notamment des personnes âgées.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire et par son mandataire le 28 mars 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 7 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire et à son mandataire le 28 mars 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 07 avril 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

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

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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, dont le bien objet de la DIA fait partie ;

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 ;

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 ;

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

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

par conséquent, 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 ;

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 »,

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.

le diagnostic de performance énergétique de logement réalisé sur le bien objet de ladite DIA qui fait état d'un bâtiment très énergivore, classé F ;

le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains liste les éléments d'équipement et de confort que doit comporter un logement pour être considéré comme décent ;

lors de la visite, il a été constaté la nécessité de réaliser de gros travaux notamment pour répondre à l'absence de tout équipement notamment sanitaire et de tout confort pour la création de logements décents ;

les analyses capacitaires réalisées par le bailleur social pressenti pour la réalisation d'environ sept logements sociaux permettant à la Commune de répondre à ses objectifs en matière de production de logement social, et par la foncière publique favorisant la revitalisation du socle actif ;

le bien « 1ter-1quater Dumont d'Urville » présente la capacité de réaliser une opération acquisition-amélioration d'environ sept logement sociaux participant à la réalisation de l'objectif triennal de la commune de la Garenne-Colombes ;

la sollicitation de l'EPFIF par courrier de la Commune en date du 17 avril 2025 dans le cadre du périmètre de « veille foncière » de ladite convention d'intervention foncière en vue de permettre la réalisation d'une opération avec une partie habitation en PLAI-adaptés et de permettre la préservation de la diversité commerciale sur le socle actif avec l'intervention de la Foncière de la Métropole du Grand Paris ;

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 ;

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 ;

l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés ;

les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 1ter-1quater Dumont d'Urville à La Garenne-Colombes cadastré section F n°246  
Soit au prix de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT EUROS (670 800 €).

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'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 DIA, 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**

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 et, 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 directeur général