

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
Par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
Pour le bien
Situé 22 bis avenue Joseph Froment et 12 à 22 rue Gustave Rey,
Cadastré section S n°92
A La Garenne-Colombes (92250)**

N° 2600035

Réf. DIA : 9203526E0033

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° 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 les délibérations du Conseil municipal de la Ville de La Garenne-Colombes des 26 septembre 2004, 14 décembre 2005, 2 mars 2006, 22 mars 2007 instaurant le périmètre de droit de préemption urbain

renforcé sur l'ensemble du territoire communal 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 préfectoral pris en application de l'article L. 210 alinéa 2 du code de l'urbanisme déléguant le droit de préemption à l'EPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n° 2026-60 en date du 10 avril 2026,

Vu la dernière modification du plan local d'urbanisme (PLU) approuvée par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense (POLD) le 9 décembre 2025,

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

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, la commune de La Garenne-Colombes et l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense le 15 janvier 2024 et l'avenant en date du 16 décembre 2025,

Vu le contrat de mixité social conclu le 18 avril 2025 entre l'Etat, la Ville de La Garenne-Colombes, l'EPT, la Métropole et l'EPFIF visant à atteindre les objectifs de production de logements sociaux sur le territoire communal,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Vincent PACOT
- reçue à la mairie de La Garenne-Colombes le 19 janvier 2026
- portant sur le bien situé 22 bis avenue Joseph Froment et 12 à 22 rue Gustave Rey à La Garenne-Colombes
soit sur la parcelle cadastrée section S n°92
correspondant à un ensemble immobilier (une résidence, et deux cours de tennis) d'une surface habitable de 5 421 m², composé de 77 logements dont 29 vacants, et de 3 cellules commerciales dont 1 vacante.
- pour un montant de VINGT-HUIT-MILLIONS D'EUROS (28 000 000 €).

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLU.

Vu la demande unique de communication de documents et de visite reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 25 février 2026.

Vu la réception desdits documents le 9 mars 2026.

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 2 mars 2026.

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 16 mars 2026.

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

Considérant que :

Les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoient que, lorsque le préfet délègue son droit de préemption, les biens acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant d'atteindre les 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.

L'article 55 de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 impose aux communes des obligations en matière de production de logements sociaux.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France fixe des orientations visant notamment à favoriser la densification du tissu urbain.

L'article 1 de la Loi relative au Grand Paris fixe un objectif de construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France, adaptés aux besoins des territoires et favorisant la mixité sociale.

Le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de La Garenne-Colombes prévoit des objectifs de densification urbaine ainsi que de renforcement du parc de logements sociaux.

La Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement du 18 janvier 2013 a renforcé les obligations de production de logements sociaux en augmentant progressivement le rythme de rattrapage imposé aux communes, en vue d'atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux.

La Loi 3DS du 21 février 2022 a prorogé les dispositions de l'article 55 de la loi SRU en supprimant la date butoir initialement fixée à 2025 pour atteindre ce taux minimal, maintenant ainsi dans la durée les obligations pesant sur les communes.

Au 1er janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de La Garenne-Colombes s'élevait à 14,06 %, niveau significativement inférieur aux objectifs fixés par la législation en vigueur.

La commune ne satisfait donc pas à ses obligations en matière de part de logements locatifs sociaux et poursuit, à ce titre, une politique volontariste de développement de son offre de logements sociaux.

Le programme local de l'habitat prévoit, à travers l'action n°4 de son orientation n°2, de recourir notamment à l'acquisition-amélioration afin de développer des logements sociaux en secteur diffus.

Le plan local d'urbanisme affirme également l'objectif d'assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal, notamment dans le cadre de l'orientation d'aménagement n°2 du projet d'aménagement et de développement durables.

Par ailleurs, le programme pluriannuel d'intervention arrêté le 24 mars 2021 par le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France fixe comme objectif prioritaire de contribuer à accélérer et à accroître la production de logements, en particulier de logements sociaux. La commune de La Garenne-Colombes est soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux prévues par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et accuse, à ce titre, un déficit en logements sociaux au regard des objectifs qui lui sont assignés.

Dans ce contexte, elle mène une politique active de rattrapage visant à accroître la part de logements

locatifs sociaux dans son parc de résidences principales, afin de satisfaire à ses objectifs triennaux et de répondre aux besoins en logements des ménages aux ressources modestes et intermédiaires.

La convention d'intervention foncière conclue avec l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France prévoit, à cette fin, une mobilisation de l'ensemble du territoire communal afin de capter les opportunités foncières permettant la réalisation d'opérations de mixité sociale comprenant au moins 30 % de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs fixés à la commune.

Le bien situé 22 bis avenue Joseph Froment et 12 à 22 rue Gustave Rey présente, au regard de sa localisation, de ses caractéristiques et de l'étude de faisabilité réalisée par Hauts-de-Seine Habitat en date du 25 mars 2026, une aptitude avérée à faire l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration de 77 logements permettant le conventionnement de 23 logements locatifs sociaux.

Les études techniques et financières conduites, notamment à partir des analyses et plans de financement établis par le bailleur social, démontrent le caractère réel, sérieux et réalisable de cette opération, tant sur le plan urbanistique que financier.

La mise en œuvre de cette opération contribuera de manière significative à l'atteinte des objectifs triennaux de la commune, à la diversification de l'offre de logements et au renforcement de la mixité sociale sur le territoire.

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France est habilité, dans le cadre de la convention précitée, à procéder aux acquisitions foncières nécessaires et à conduire les opérations permettant la réalisation de tels projets, conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, l'acquisition de ces biens présente un caractère stratégique et nécessaire pour permettre la réalisation effective d'une opération d'acquisition-amélioration des 77 logements de la résidence qui seront conventionnés pour environ 54 d'entre eux (soit 70%) en logements locatifs intermédiaires et pour les 23 restants (soit 30%) en logements locatifs sociaux.

Ainsi, la présente décision de préempter répond à un objectif d'intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, en ce qu'elle vise à permettre la réalisation d'un projet réel et suffisamment défini de production de logements locatifs sociaux, adapté aux besoins identifiés de la population et aux obligations légales de la commune.

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 22 bis avenue Joseph Froment et 12 à 22 rue Gustave Rey, cadastré section S n°92,
Soit au prix de VINGT-HUIT-MILLIONS D'EUROS (28 000 000 €).
Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 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, 15 avril 2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT