

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Boucle Nord de Seine
pour les lots de copropriété
n°1 et 2 dépendant du bien situé 229ter avenue d'Argenteuil à Bois-Colombes
cadastré section F n°243**

N° 2600052
Réf. DIA : A/916

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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption par l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine, n°2025/S04/040, le 26 juin 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SRU n°2021-11 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2020-2022 pour la commune de Bois-Colombes ;

Vu la délibération n°2025/S04/044 du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 07 juillet 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Bois-Colombes ;

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 Bois-Colombes le 28 février 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 21 novembre 2025 ;

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

- établie par Maître Julie Garnier, notaire ;
- reçue à la mairie de Bois-Colombes le 25 février 2026
- portant sur le bien situé 229ter avenue d'Argenteuil ;
soit sur la parcelle cadastrée section F n°243 ;
correspondant aux lots de copropriété 1 et 2 soit un local commercial occupé ;
- pour un montant de trois cent quarante-cinq mille euros (345 000 €)
- sans indication de commission d'agence ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM1b5 du PLUI destinée à une zone de grandes mixités de fonctions urbaines ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 13 avril 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 16 avril 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 13 avril 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 16 avril 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 29 avril 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une surélévation et servira à la construction d'un programme de logement, à savoir un immeuble R+3 ;

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre d'une opération visant à préempter des biens pour y réaliser des programmes de logements sociaux ;

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 ;

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

La Convention d'intervention foncière prévoit que l'EPFIF procède, par tous moyens, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur un périmètre dit « Avenue d'Argenteuil îlot 5 » ; 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 ;

Le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et l'EPFIF exprime l'objectif dans le périmètre de veille foncière dit « Avenue d'Argenteuil îlot 5 », où se situe le bien mentionné ci-dessus, de réaliser de nouveaux logements, dont 15 logements sociaux ;

Les actions d'aménagement urbain tendant au renforcement du parc de logements sociaux dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

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 ;

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre du projet urbain qui consiste en la création de 15 logements sociaux ;

L'EPFIF, sur le territoire de la commune de Bois-Colombes, a déjà revendu des biens ayant permis la création de 74 logements dont 26 logements sociaux, avenue d'Argenteuil ; L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

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 229ter avenue d'Argenteuil à Bois-Colombes, section F n°243, constituant les lots de copropriété n° 1 et 2 ;

Soit au prix de 345 000 € ;

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'Établissement 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'Établissement 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'Établissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Établissement 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'Établissement 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 28/05/2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT