DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine
pour le bien
situé 5 rue Estienne d'Orves à Bois-Colombes
cadastré section J numéro 103

N° 2600101
Réf. DIA : IA 092 009 26 00386

Le directeur général adjoint 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 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 n°2025/SO4/040 de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine du 26 juin 2025 instaurant le périmètre de droit de préemption sur le territoire de la commune de Bois-

Colombes, sur l'ensemble des zones urbaines définies par le plan local d'Urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ;

Vu la délibération n°2025/S04/041 de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine du 26 juin 2025 instaurant le périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Bois-Colombes, sur l'ensemble des zones urbaines définies par le plan local d'Urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°2025/S04/044 du 26 juin 2025, portant délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°2026/S02/001 du 16 avril 2026 relative à l'élection du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°2026/S02/006 en date du 16 avril 2026 relative à l'approbation des délégations du conseil de territoire au Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine ;

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL-SRU n°2023-171 du 21 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la commune de Bois-Colombes ;

Vu la décision de Monsieur le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 8 octobre 2026 et portant le numéro 2026/62 ;

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

Vu la délibération n° A26-3-6 du 14 octobre 2026 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2026-2030 ;

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, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et la commune de Bois-Colombes le 28 février 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu le 21 novembre 2025 ;

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

- établie par Maitre Thomas ESTEVES, notaire
- reçue à la mairie de Bois-Colombes le 31 juillet 2026
- portant sur le bien situé 5 rue d'Estienne d'Orves 92270 BOIS-COLOMBES
  soit sur la parcelle cadastrée J103
  correspondant à un local commercial de café et brasserie occupé par un locataire
- pour un prix d'un montant de SIX CENT MILLE EUROS euros (600.000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM1b5 du PLUI destinée à la production urbaine mixte ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 17 septembre 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 17 septembre 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 17 septembre 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 21 septembre 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 1er octobre 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 démolition et son emprise servira à la construction d'un programme mixte, comprenant la réalisation de logements et de commerces en pied d'immeuble ;

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 :

L'étude stratégique et de prospective foncière menée par la ville, dont les objectifs sont :
- connaitre l'état des disponibilités foncières de la commune et d'identifier le foncier mutable
- définir une stratégie pour le mobiliser
- déterminer les moyens d'action sur le foncier pour permettre la réalisation des objectifs de la ville en terme de production de logement et notamment de logements sociaux ;

Les objectifs de développement urbain exposés dans le PADD du PLUi applicable à ce jour sur la commune de Bois-Colombes, notamment le renforcement de la densité du secteur « marché-gare » ;

Le bien objet de la DIA est situé sur la parcelle J 103 et que cette dernière est localisée dans le périmètre d'intervention foncière « marché-gare » prévu par la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et l'EPFIF ;

Les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'EPFIF dans le secteur « Marché Gare », où se situe le bien mentionné ci-dessus, consistent à réaliser de nouveaux logements, dont 30 % de logements sociaux ;

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le secteur « Marché Gare » et plus précisément dans la rue d'Estienne d'Orves où se situe le bien objet de la présente décision ;

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre du projet qui consiste en la réalisation d'un immeuble neuf de logement en R+4+C comportant un rez-de-chaussée commercial et 23 logements, dont 30% sociaux ;

Les actions d'aménagement urbain visant le renforcement du parc de logements sociaux dans le cadre d'une densification urbain nécessitent une maitrise foncière préalable ;

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 5 rue d'Estienne d'Orves, 92270 BOIS-COLOMBES, cadastré section J parcelle numéro 103 ;

Soit au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000 €) ;

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 échant, 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

SEBASTIEN ALAVOINE ID

Signature numérique de SEBASTIEN ALAVOINE ID
Date : 2026.10.27 10:05:59 +01'00'

Le directeur général adjoint