

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris Ouest La Défense
Pour le bien cadastré
Section AI numéros 12 et 70 lots 1181 et 1184
Sis 26 rue Baudin à Courbevoie (92400)

Décision n° 2400141

Réf DIA IA 92 026 2400050 – Mairie de Courbevoie

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

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 par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines, et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1er janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Hauts-de-Seine, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Courbevoie le 27 septembre 2010, dont la révision a été approuvée par délibération du conseil territorial n°47 (94/220) du 29 septembre 2020,

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

Vu les délibérations du conseil municipal du 27 mai 1987 instituant le droit de préemption urbain et du 19 octobre 2010 instituant le droit de préemption urbain sur les secteurs qui n'étaient précédemment pas couverts par celui-ci,

Vu la délibération du 5 octobre 2018 n°B18-4-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 octobre 2018 n°2018-3 du Conseil municipal de la ville de Courbevoie approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2018 n°10 - 51/2018 de l'EPT Paris Ouest la Défense approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 janvier 2019 entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'EPFIF,

Vu la délibération du 8 mars 2023 n°B23-1-A16 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière, signée le 3 juillet 2023 entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'EPFIF, intégrant le secteur de veille foncière « Charras » à la convention d'intervention foncière,

Vu la délibération du 12 avril 2023 n° 2023-3 du conseil municipal de la commune de Courbevoie approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signée le 3 juillet 2023 entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'EPFIF, intégrant le secteur de veille foncière « Charras » à la convention d'intervention foncière,

Vu la délibération du 28 mars 2023 n°11 -22/2023 de l'EPT Paris Ouest la Défense approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signée le 3 juillet 2023 entre la commune de Courbevoie, l'EPT Paris Ouest la Défense et l'EPFIF, intégrant le secteur de veille foncière « Charras » à la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Adila RACHI, notaire à Paris (75008) en application des articles L. 213-2, R. et R.213-15 du code de l'urbanisme, reçue le 28 mai 2024 en mairie de Courbevoie, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder ses biens situés 26 rue Baudin, dans un ensemble immobilier dénommé Charras, section AI numéros 12 et 70, correspondants à deux locaux à usage commercial de 48 m² (lot n°1184) et 26,6 m² (lot n°1181), vendus en location, moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (245 000 €),

Vu la délibération n°19-104/2023 du conseil de territoire de Paris Ouest La Défense du 7 décembre 2023 déléguant à l'EPPFIF l'exercice du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption renforcé sur le secteur « Charras »,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPPFIF dans le secteur « Charras » en vue de la réalisation de la convention,

Vu la demande de pièces complémentaire effectuée le 20 juin 2024 et leur réception le 25 juin 2024,

Vu la demande de visite effectuée le 20 juin 2024 et la visite des biens réalisée le 28 juin 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniale,

Considérant :

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

Considérant que les lots de copropriété objets de la présente DIA dépendent de la copropriété dite du « ZODIAQUE » faisant partie d'ensemble immobilier Charas,

Considérant que le PADD de la commune de Courbevoie prévoit de restructurer le centre commercial Charras et ses abords pour redynamiser le centre-ville de Courbevoie et l'OAP n°2 relative au cœur de ville,

Considérant que l'ensemble immobilier Charras, et en particulier la copropriété dite La Zodiaque, s'inscrit dans l'opération de reconquête du centre-ville de Courbevoie, sur laquelle la ville de Courbevoie est particulièrement mobilisée,

Considérant l'ensemble des études préparatoires à la mise en œuvre du projet urbain Cœur de Ville Charras et en particulier l'étude de programmation du centre commercial établie en 2022,

Considérant la délibération du conseil municipal de la Ville de Courbevoie relative à l'opération cœur de ville Charras du 15 décembre 2021, portant sur la création d'une société d'économie mixte à opération unique en prévision de la conclusion d'une concession d'aménagement pour la mise en œuvre du projet urbain Cœur de Ville Charras,

Considérant que la restructuration du centre commercial Charras, dont font partie les lots de copropriété objets de la DIA susvisée, apparaît indispensable,

Considérant que la restructuration du centre commercial Charras implique de maîtriser l'essentiel des lots de copropriété à usage de locaux commerciaux, de réserves et les parties communes spéciales dudit centre commercial,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et la densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,



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 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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens situés 26 rue Baudin à Courbevoie, dans la copropriété du « ZODIAQUE » lots n°1181 et 1184, cadastrés section AI 12 et 70 tels que décrits dans déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus, au prix de **110 000 € (CENT DIX MILLE EUROS)**.

Le prix s'entendant de biens occupés.

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 par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Adila RACHI, 121 Avenue des Champs Elysées à PARIS (75008) en tant que notaire chargé d'établir la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie de Courbevoie.

Article 6 :

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

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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 compétent.

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

Fait à Paris, le

Directeur Général