

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Paris Ouest La Défense  
pour les lots de copropriété  
situés 18, rue Baudin à Courbevoie (92400)  
cadastrés section AI 12 et 70 lots n°1169, 196, 197,198 et 199**

N° 2400218

Réf. DIA : IA 092 026 2400088

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

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° 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 les délibérations du conseil municipal de la ville de Courbevoie en date des 27 mai 1987 et 19 octobre 2010 instaurant le périmètre de droit de préemption ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF sur le périmètre « Charras » visé dans la convention d'intervention foncière, n°19-104/2023 en date du 7 décembre 2023 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Courbevoie ;

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 Courbevoie et l'EPT Paris Ouest La Défense du 11 janvier 2019, modifiée par avenant en date du 3 juillet 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Olivier LACOUR, notaire à Paris, reçue à la mairie de Courbevoie le 18 septembre 2024, portant sur le bien situé 18 rue Baudin à Courbevoie (92400), dans un ensemble immobilier dénommé « Charras », soit sur les parcelles cadastrées section AI numéros 12 et 70, correspondants aux lots 1169, 196, 197, 198 et 199, libres de toute occupation, correspondant à un local commercial et quatre places de parking, pour un montant d'UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 250 000 €) sans indication de commission d'agence ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLU destinée au tissu urbain mixte ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 18 novembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 26 novembre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 18 novembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 26 novembre 2024 ;

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 sont prises en faveur de la densification du tissu urbain.

Les lots de copropriété objets de la présente DIA dépendent de la copropriété dite du « ZODIAQUE » faisant partie de l'ensemble immobilier « Charras ».

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

L'ensemble immobilier « Charras », et en particulier la copropriété dite « Le Zodiaque », s'inscrit dans l'opération de reconquête du centre-ville de Courbevoie, sur laquelle la ville de Courbevoie est particulièrement mobilisée.

La ville de Courbevoie a lancé l'ensemble des études préparatoires à la mise en œuvre du projet urbain « Cœur de Ville Charras » et en particulier l'étude de programmation de centre commercial établie en 2022.

La délibération du conseil municipal de la Ville de Courbevoie relative à l'opération « Cœur de Ville Charras » du 15 décembre 2021, porte 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 ».

La restructuration du centre commercial « Charras », dont font partie les lots de copropriété objet de la DIA susvisée, apparaît indispensable.

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.

Les biens déjà acquis par l'EPFIF au sein du centre commercial « Charras ».

L'EPFIF maîtrise 68 % des lots du centre commercial « Charras ».

Les actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement et à la densification urbaine nécessitent une maîtrise foncière préalable.

La réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

\*\*\*

**Décide :**

#### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 18 rue Baudin à Courbevoie (92400) cadastré section AI numéros 12 et 70, lots n° 1169, 196, 197, 198 et 199 au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €).

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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