

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest la Défense
pour le bien
situé 97 boulevard de Verdun à Courbevoie
cadastré section O n°49**

N° 2500131
Réf. DIA : 503109

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 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 le conseil municipal de Courbevoie le 27 mai 1987 et par la délibération 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 n°4 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris-Ouest la Défense autorisant Monsieur le Président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien , en date du 4 mars 2025 et portant le numéro 17/2025 ;

Vu la décision de Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris-Ouest la Défense portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 19 septembre 2025, n°17/2025 ;

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, l'établissement public territorial Paris-Ouest la Défense et la commune de Courbevoie signée le 11 janvier 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été signé le 3 juillet 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et ses annexes :

- établie par Maître Germain COOCHE notaire ;
- reçue à la mairie de Courbevoie le 7 août 2025
- portant sur le bien situé 97 boulevard de Verdun à Courbevoie ;
soit sur la parcelle cadastrée section O n°49 ;
- pour un montant de sept cent mille euros (700.000 €) auquel s'ajoute un complément de prix de cinq cent mille euros (500.000 €) déterminé en fonction du nombre de m² de surface de plancher (SDP) autorisé au titre de tout permis de construire devenu définitif dans les conditions telles que définies dans la promesse de vente du 5 août 2025 et dont les conditions sont rappelées en annexe de la DIA ;
- Indiquant, en sus du montant du prix de la cession, une commission d'agence de trente-cinq mille euros (35.000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UP du PLU destinée à être une zone de projet ou de requalification urbaine ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 2 octobre 2025;

Vu la réception desdits documents le 2 octobre 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 2 octobre 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 8 octobre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 17 octobre 2025 ;

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

Considérant que :

L'emprise du bien concerné accueillera, dans le cadre de l'opération d'aménagement ci-après décrite, la construction d'immeubles de logements.

Une étude de faisabilité a démontré la possibilité de construire 1685 m² SDP de logements sur cette opération, afin d'y mener une opération mixte comprenant des commerces et des logements comprenant 50% de logements sociaux.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien, objet de la DIA, est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient.

La DIA se situe dans un secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU, dite "Village Delage et abords", où une nouvelle infrastructure de transports, et notamment la création d'une station de la ligne 15 du réseau du Grand Paris Express à partir de 2030, est une opportunité pour affirmer le rôle et l'avenir de ce secteur et de poursuivre le renouvellement urbain engagé tout en maîtrisant le développement urbain.

Le bien, objet de la DIA, se situe dans le périmètre du projet urbain qui consiste en la création de 21.000 m² SDP de logements.

La Ville de Courbevoie a engagé d'importantes actions de requalification sur ce secteur depuis plusieurs années.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée et plus précisément sur le boulevard de Verdun où se situe le bien objet de la présente décision.

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 démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

* * *

Décide :**Article 1**

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et ses annexes, situé 97 boulevard de Verdun à Courbevoie, section O n°49.

Au prix de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000 €).

En ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies. 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'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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

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

Le directeur général,