

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Ouest la Défense
pour le bien
situé 7 rue Gaultier à Courbevoie
cadastré section H n°39 et 134**

N° 2600076
Réf. DIA : 501763

Le directeur général adjoint

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 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 pas précédemment couverts par celui-ci ;

Vu la délibération du conseil de territoire 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 14 avril 2026 et portant le numéro 7 (26/2026) ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 17 juin 2026 et portant le numéro 10/2026 ;

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 décision n°2026-196 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant à Monsieur Thomas LURÇON, Directeur Général adjoint l'exercice du droit de préemption et de priorité du 31 juillet au 23 août 2026 inclus,

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 le 11 janvier 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 03 juillet 2023 ;

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

- Établie par Maître Véronique DEJEAN DE LA BATIE, notaire
- Reçue à la mairie de Courbevoie le 11 mai 2026
- Portant sur le bien situé 7 rue Gaultier à Courbevoie soit sur les parcelles cadastrées section H numéros 39 et 134 correspondant à une maison mitoyenne utilisée comme local professionnel avec parking sur rue
- Pour un montant de NEUF CENT CINQUANTE CINQ MILLE euros (955 000 €)
- Sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLU destinée la centralité urbaine ;

Vu la demande de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 09 juillet 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 22 juillet 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 09 juillet 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 09 juillet 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 juillet 2026 ;

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

Considérant que :

La commune de Courbevoie a pour obligation d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux et qu'au 1er janvier 2025 celui-ci s'élevait à 23,50% ;

La volonté de la commune de réaliser des logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble du territoire communal ;

La volonté de saisir l'opportunité de réaliser des logements sociaux notamment par l'acquisition des propriétés mises en vente, en particulier sur le terrain concerné ;

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

Le projet de constitution d'un ensemble immobilier à vocation d'habitat sur le terrain précité participera à la réalisation de l'objectif de développement des logements locatifs sociaux à Courbevoie;

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme ci-après décrit ;

L'étude de faisabilité du 20 juillet 2026 qui expose la possibilité de construire 4065 m² SDP sur cette opération, dans un programme mixte comprenant des commerces et des logements, comportant 10% de logements intermédiaires et 30% de logements sociaux ;

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans la rue Gaultier où se situe le bien objet de la présente décision ;

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 ;

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 7 rue Gaultier, sur les parcelles cadastrées à la section H et aux numéros 39 et 134

Soit au prix de NEUF CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (955 000 €)

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 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 adjoint