

Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Céline GALMICHE

Date : 25 08 2026

Décision n° 26-01

Préemption du lot de parking n° 265 au sein de la copropriété du Zodiaque sise 12 rue Baudin à Courbevoie (92) sur les parcelles cadastrées section AI 12 et 70

Le Directeur général,

Vu les articles L. 210-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1, R. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain ;

Vu l'article L 300-1 du code de l'urbanisme relatif aux objectifs poursuivis par les actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L. 327-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Courbevoie des 27 mai 1987 et 19 octobre 2010 relatives à l'instauration du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°09 (10/2020) du 4 février 2020 du Conseil de territoire de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense portant mise à jour des délégations du droit de préemption simple aux villes et aux opérateurs ;

Vu la délibération n° 21-63/2026 du Conseil de territoire de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 30 juin 2026, portant actualisation des délégations du droit de préemption urbain pour la ville de Courbevoie et déléguant à la SPLA-IN Courbevoie-Charras l'exercice du droit de préemption simple, du droit de préemption renforcé et du droit de priorité sur le secteur « Charras - Cœur de ville », notamment sur les parcelles cadastrées section AI n° 12 et 70 ;

Vu les statuts de la SPLA-IN Courbevoie-Charras, immatriculée au registre du commerce et ses sociétés le 02 juin 2026 ;

Vu le traité de concession d'aménagement conclu le 16 février 2026 entre l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense et la SPLA-IN Courbevoie-Charras pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Charras - Cœur de ville » à Courbevoie ;

Vu la résolution n° 3 du conseil d'administration de la SPLA-IN Courbevoie-Charras du 16 janvier 2026 portant nomination de Monsieur Arnaud CURSENTE en qualité de Directeur général de la SPLA-IN Courbevoie-Charras ;

Vu le PLU en vigueur sur la commune de Courbevoie, et en particulier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 applicable au cœur de ville de Courbevoie,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner portant sur le lot n° 265 de la copropriété « Le Zodiaque », sis 12 rue Baudin à Courbevoie, sur les parcelles cadastrées section AI n° 12 et 70, reçue en mairie de Courbevoie le 25 juin 2026, au prix de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000 €), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3 000 €) à la charge de l'acquéreur ;

Vu le courrier de demande unique de documents et visite en date du 11 août 2026 et notifié aux vendeurs et au notaire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner le 18 août 2026 ;

Vu la réception des documents, par courriel de la part de Maître Aude CHARTIER, notaire salariée de l'étude notariale CORNIER à Courbevoie, le 19 août 2026 ;

Vu les échanges de courriels en date du 24 août 2026 entre le propriétaire et la SPLA-IN Courbevoie-Charras actant l'absence d'organisation d'une visite du bien ;

Vu l'avis n° 2026-92026-50818 de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 04 août 2026 ;

Considérant que le bien immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le secteur de l'opération d'aménagement « Charras - Cœur de ville » à Courbevoie, dans le périmètre sur lequel l'exercice du droit de préemption délégué à la SPLA-IN Courbevoie-Charras ;

Considérant que l'opération d'aménagement « Charras – Cœur de Ville » porte sur la restructuration de l'ensemble immobilier Charras, visant à ouvrir la dalle sur le quartier, créer de nouveaux cheminements et espaces publics et déployer une nouvelle programmation commerciale, de loisirs, de restauration et résidentielle. Plus précisément, ce projet vise à :

- Ouvrir le centre commercial Charras sur son environnement urbain pour en faire un véritable centre-ville ;
- Repenser et redimensionner la galerie commerciale, en proposant une nouvelle offre en cohérence avec les nouveaux modes de consommation et complémentaire avec l'offre environnante ;
- Apporter au site de nouvelles fonctions telles que des services, loisirs et espaces de restauration, afin de redynamiser l'ensemble immobilier et créer une destination nouvelle, complémentaire aux équipements existants ;
- Recycler les espaces de l'ancienne halle de marché et de l'ancien parking public attenants au centre commercial ;
- Améliorer les liaisons urbaines à l'échelle du quartier, notamment par la requalification des espaces publics et la création de nouvelles connexions entre le niveau dalle et le niveau rue ;

- Requalifier, paysager et trouver des usages au niveau supérieur de la dalle, afin de favoriser son appropriation par les habitants et les visiteurs ;

Considérant que le traité de concession d'aménagement confie à la SPLA-IN Courbevoie-Charras la réalisation de l'opération et prévoit qu'elle acquiert, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les droits immobiliers nécessaires à sa réalisation ;

Considérant que, dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée, la maîtrise foncière de lots de la copropriété dite « Le Zodiaque », sise 12 à 30 rue Baudin et 20 rue de Bezons et cadastrée section AI n° 12 et 70, est nécessaire à la réalisation du projet, notamment pour des lots à usage de local commercial, de réserves commerciales, d'emplacements de stationnement et de parties communes ;

Considérant que le lot n° 265 objet de la déclaration d'intention d'aliéner est un emplacement de stationnement boxé, figurant à usage de parking dans le règlement de copropriété du « Zodiaque », situé au niveau dit P3 de la copropriété « Le Zodiaque » et qu'il appartient ainsi à une catégorie de biens dont la maîtrise foncière est recherchée dans le cadre de l'opération d'aménagement précitée ;

Considérant que l'acquisition de ce lot contribue à la réalisation de l'opération de restructuration de l'ensemble immobilier Charras et des aménagements, accès, circulations, stationnements, espaces commerciaux et parties communes prévus dans le périmètre opérationnel ;

Considérant que les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement « Charras Cœur de Ville » satisfont aux exigences de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et notamment celles de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et de favoriser le développement des loisirs ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la SPLA-IN Courbevoie-Charras doit acquérir le lot n° 265 susvisé, sis 12 rue Baudin au sein de la copropriété du Zodiaque à Courbevoie ;

Considérant l'avis rendu par la Direction Nationale des Interventions Domaniales

Décide :

Article 1er :

De proposer d'acquérir le bien objet de la DIA, constitué du lot n° 265 de la copropriété « Le Zodiaque », sis 12 rue Baudin à Courbevoie, cadastré section AI n° 12 et 70, propriété de Monsieur Bruno GARNIER et Madame Nadine BEAUGE, au prix de **SEPT MILLE EUROS (7 000 €)**, auquel s'ajoute une commission d'agence de **TROIS MILLE EUROS (3 000 €)** à la charge de l'acquéreur ;

Article 2 :

Conformément à l'article R 213-10 du code de l'urbanisme, le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision pour notifier à SPLA-IN Courbevoie-Charras :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la SPLA-IN Courbevoie-Charras 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, et qu'il accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
ou
- son renoncement à vendre le bien précité.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision sera publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de la SPLA-IN Courbevoie-Charras ;

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- au propriétaire vendeur ;
- au notaire identifié dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- à l'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision sera affichée à l'hôtel de ville de Courbevoie, au siège de l'Établissement public territorial Paris Ouest La Défense et au siège de la SPLA-IN Courbevoie-Charras ;

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Elle peut, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la SPLA-IN Courbevoie-Charras. En cas de rejet du recours gracieux par la SPLA-IN Courbevoie-Charras, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

L'absence de réponse de la SPLA-IN Courbevoie-Charras 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
Arnaud CURSENTE

