



## DÉCISION DE PREEMPTION

77 AVENUE DE LA REPUBLIQUE A COURBEVOIE  
MESDAMES MARIE-JOSEE CHAUVIN ET MURIEL CHAUVIN  
MESSIEURS PATRICK MONFORT ET LIONEL CHAUVIN  
PROPRIETAIRES INDIVIS

Le Directeur Général de Rives de Seine Habitat,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-1-2 et R.302.14 à R.302-19,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants et R. 213-1 et suivants, relatifs aux droits de préemption en vue de la réalisation des actions ou opérations d'aménagement répondants aux objets définis par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Nanterre,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Courbevoie approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2010, révisé et approuvé dans sa dernière version par délibération du conseil de territoire du 29 septembre 2020,

Vu les délibérations du conseil municipal de Courbevoie 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 n° 4 (54/2022) du conseil de territoire du 28 juin 2022 portant délégation du conseil de territoire de Paris Ouest La Défense au président,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 31 mars 2023, certifiée exécutoire le 11 avril 2023 et publiée sur le registre en ligne des actes de Rives de Seine Habitat, par laquelle le conseil d'administration de Rives de Seine Habitat a délégué au Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat compétence pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision n°42/2024 du 3 décembre 2024, par laquelle l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense a délégué l'exercice du droit de préemption à l'OPH Rives de Seine Habitat pour l'acquisition du bien sis 77, avenue de la République à Courbevoie,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes enregistrées en Mairie de Courbevoie le 19 septembre 2024 portant sur le bien situé au 77 avenue de la République à Courbevoie, cadastré section M-144, d'une contenance de 260 m<sup>2</sup> et supportant un immeuble de 4 étages comprenant 12 logements d'une surface de 620 m<sup>2</sup>, dont un rattaché à un commerce, deux commerces, un local en rez-de-chaussée et de caves, dont les propriétaires indivis sont Monsieur Patrick Monfort, Madame Marie-Josée Chauvin, Monsieur Lionel Chauvin et Madame Muriel Chauvin, pour un montant de 2 700 000 (DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE) euros et 108 000 (CENT HUIT MILLE) euros de commission à la charge de l'acquéreur,

Vu le courrier de demande de visite notifié le 8 octobre 2024 et la visite en date du 7 novembre 2024, suspendant le délai d'instruction de la préemption ;

Vu l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales (Pôle d'évaluation domaniale) ;

Considérant que la commune de Courbevoie a pour obligation d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux et qu'au 1er janvier 2023 celui-ci est de 23,09%,

Considérant la volonté de la commune de réaliser des logements sociaux via des opérations d'acquisition/amélioration et de conventionnement de logements existants, contribuant ainsi à leur répartition sur l'ensemble de son territoire et à fournir des logements adaptés aux besoins propres de chaque catégorie de population,

Considérant que l'OPH Rives de Seine Habitat en qualité de porteur d'un projet de création de logements locatifs sociaux, a vocation à se porter acquéreur du bien sis 77, avenue de la République à Courbevoie, cadastré section M n° 144 et faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que le bien précité se trouve bien en secteur couvert par le droit de préemption urbain,

Considérant que l'acquisition permettra de créer 11 logements sociaux répartis en 4 logements PLAI, 3 logements PLUS et 4 logements PLS, et le maintien de 2 commerces.

Considérant que ce projet participera à la réalisation de l'objectif de développement des logements locatifs sociaux à Courbevoie, tel que déterminé en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant l'étude de faisabilité du projet et son plan de financement,

Considérant que ce projet est réel et répond aux objectifs de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

## DÉCIDE

**ARTICLE 1 :** d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien situé au 77 avenue de la République, cadastré section M-144, d'une contenance de 260 m<sup>2</sup> et supportant un immeuble de 4 étages comprenant 12 logements d'une surface de 620 m<sup>2</sup>, deux commerces, un local en rez-de-chaussée et des caves, dont les propriétaires indivis sont Monsieur Patrick Montfort, Madame Marie-Josée Chauvin, Monsieur Lionel Chauvin et Madame Muriel Chauvin, au prix de **2 500 000 (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE) euros hors taxe, hors droit et hors charges** (N° DIA 092 026 S503399).

**ARTICLE 2 :** Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- **Soit qu'il accepte le prix proposé.** Dans ce cas, la vente de son bien cité en objet au profit de l'OPH Rives de Seine Habitat sera définitive.  
Cette vente devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213.12 du code de l'urbanisme.  
Il sera donc dressé un acte authentique de vente dans un délai de trois mois à compter de cet accord et le prix d'acquisition sera payé dans les quatre mois, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.
- **Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.** Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, l'OPH Rives de Seine Habitat se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- **Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien.** Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.  
Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.



ARTICLE 3 : Le droit de préemption urbain est exercé en application des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, pour la réalisation par l'OPH Rives de Seine Habitat d'une opération d'acquisition de cet ensemble immobilier en vue de conventionner 11 logements sociaux.

ARTICLE 4 : Les dépenses d'acquisition seront financées par une subvention communale, une subvention départementale, une aide de l'Etat, des fonds propres et des emprunts.

ARTICLE 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif adressé au Directeur général de l'OPH Rives de Seine Habitat dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

ARTICLE 6 : Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

ARTICLE 7 :

Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Présidente de Paris Ouest La Défense,
- Monsieur le Maire de Courbevoie.

et notifiée à :

- Maître Emilie Lemoine, notaire déclarant,
- Monsieur Patrick Monfort, propriétaire indivis,
- Madame Marie-Josée Chauvin, propriétaire indivise,
- Monsieur Lionel Chauvin, propriétaire indivis,
- Madame Muriel Chauvin, propriétaire indivise,
- La société Financière des Gobelins, personne morale ayant l'intention d'acquérir le bien.

La présente décision sera :

- Transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Publiée dans le registre des actes dématérialisé de Rives de Seine Habitat.

Fait à Puteaux, au siège de Rives de Seine Habitat, le 5 décembre 2024.



Olivier HAUMANT

Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat