

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain,
par délégation de la Commune de Houilles,
pour les lots n°5 et n°29 de la copropriété cadastrée AR n°526
et du lot 7 dans la copropriété cadastrée AR n°671,
situé 14 Avenue Charles De Gaulle à Houilles

N°2400139

Réf DIA n°IA 078 311 24-00263

Le Directeur Général Adjoint,

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 code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2016 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement des biens en zone UAb du PLU, correspondant au secteur de plan de masse et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier de la Gare,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

Vu la délibération n°90-195 du Conseil municipal de la Commune en date du 14 décembre 1990 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal,

Vu les études et tous les documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n°B22-2-18 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Houilles et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 juin 2022 n°22/060 du Conseil municipal de la ville de Houilles approuvant la convention cadre entre la ville de Houilles et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 août 2022 entre la ville de Houilles et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Laurent CATROU, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 juin 2024 en mairie de Houilles, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner les lots n°5 et n°29 de la copropriété cadastrée AR n°526 et du lot 7 dans la copropriété cadastrée AR n°671 situés 14 Avenue Charles De Gaulle à Houilles, libres de toute occupation, moyennant le prix de deux cent quatre-vingt-douze mille euros (292 000 €), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de douze mille euros (12 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération n°20/224 du Conseil municipal de la ville de Houilles du 5 juillet 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision numéro 24/054 du Maire en date du 2 juillet 2024, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour les biens objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision numéro 2024-60 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France déléguant le droit de préemption et de priorité au Directeur Général Adjoint,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus le 11 juillet 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires envoyées par le notaire par courriel le 12 juillet 2024,

Vu le courriel des propriétaires donnant leur accord pour visiter les biens le 14 juillet 2024,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite des biens le 24 juillet 2024,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par l'EPFIF sur le secteur de veille foncière dit « Gare » comprenant les biens objet de la DIA concluant à la possibilité de réaliser une opération mixte d'environ 250 logements dont au moins 30 % en logements locatifs sociaux ainsi que du commerce, de l'activité et des bureaux dans le but répondre aux objectifs fixés par le Préfet des Yvelines et poursuivre la politique locale de l'habitat de la commune,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 juillet 2024.

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le PLU de la commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant les biens précités en zone UAb au PLU correspondant aux espaces de polarités de la commune ainsi que leurs abords immédiats,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont les biens objet de la DIA visée ci-dessus font partie, de réaliser une opération mixte d'environ 250 logements dont au moins 30 % en logements locatifs sociaux ainsi que du commerce, de l'activité et des bureaux,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant qu'il est possible de réaliser sur ce secteur dit « Gare » une opération mixte d'environ 250 logements dont au moins 30 % en logements locatifs sociaux ainsi que du commerce, de l'activité et des bureaux,

Considérant que la production de logements sociaux dans ce périmètre, compte tenu des besoins de la commune de Houilles en la matière, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération mixte d'environ 250 logements dont a minima 30 % en logements locatifs sociaux, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption des biens objet de la DIA susvisée est stratégique pour permettre la réalisation d'une opération mixte d'environ 250 logements dont a minima 30 % en logements locatifs sociaux ainsi que du commerce, de l'activité et des bureaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, les biens situés 14 Avenue Charles De Gaulle à Houilles (78800), pour les lots n°5 et n°29 de la copropriété cadastrée AR n°526 et du lot 7 de la copropriété cadastrée AR n°671, soit au prix de deux cent quatre-vingt-douze mille euros (292 000 €), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de douze mille euros toutes taxes comprises (12 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 DIA, la vente de ces biens au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Laurent CATROU, 13 Avenue du Maréchal Foch à Houilles, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Houilles.

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 en mairie devant le Tribunal Administratif de Versailles. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur général adjoint