

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune de HOUILLES**

**pour le lot de copropriété n° 27
dépendant du bien situé 14 avenue Charles de Gaulles à Houilles
cadastré AR n°671**

N° 2400219

Réf. DIA : IA 078 311 24 00439

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 741-1 et 741-2 ;

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 n°90-195 sur la commune de Houilles le 14 décembre 1990 ;

Vu la délibération n°20/224 du conseil municipal de la ville Houilles autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien en date du 5 juillet 2020 ;

Vu la décision du maire de Houilles n°24/83 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 15 novembre 2024 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Houilles ;

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 et la commune de Houilles le 29 août 2022.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Laurent CATROU
- reçue à la mairie de Houilles le 14 octobre 2024
- portant sur le bien situé 14 Avenue Charles De Gaulle soit sur la parcelle cadastrée AR 671 correspondant au Lot n°27
- pour un montant de DIX MILLE EUROS euros (10 000 €)
- en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur de MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1 000 € TTC)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAb du PLU destinée au secteur de plan de masse et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier de la Gare ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 6 décembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 6 et le 8 décembre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 6 décembre 2024 ;

Vu le refus tacite à la demande de visite le 14 décembre 2024 ;

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

Considérant que :

Il est possible de réaliser sur le 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 ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Cette opération mixte répond aux objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le PLU de la commune ;

Le bien précité se situe en zone UAb sur le plan de zonage du PLU de la commune correspondant aux espaces de polarités ainsi que leurs abords immédiats ;

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU 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 ;

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 ;

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

L'EPFIF 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 ;

Dans ces conditions, la préemption du bien 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 ;

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

D'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 14 Avenue Charles De Gaulle à Houilles (78800), pour le lot n°27 de la copropriété cadastrée AR n°671
soit au prix de DIX MILLE EUROS (10 000 €)
en ce compris une commission d'agence de MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1 000 € TTC) à la charge du vendeur
Ce prix s'entend 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 ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L213-14 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 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 Versailles. 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 Directeur Général