



VILLE DE HOUILLES

DÉCISION DU MAIRE

VILLE DE
HOUILLES

République Française
Département des Yvelines

Décision du 12 juin 2024 n° 24/047
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objet : Exercice du droit de préemption urbain

Déclaration d'Intention d'Aliéner IA n°078311 2400131 relative
à un bien sis à Houilles 35 rue de Solférino, cadastré section
AW n°124

Le Maire de la Ville de Houilles, Conseiller départemental des Yvelines,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 15°,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L 300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1990 portant institution du Droit de Préemption Urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération n° 20/224 du Conseil Municipal du 5 juillet 2020, donnant délégation au Maire pour prendre les décisions énumérées à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment le 15° permettant au Maire de « Exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire » ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner IA n°078311 24 00131, reçue en mairie le 27 mars 2024, portant sur un bien, sis à Houilles, 35 rue de Solférino, cadastré section AW n°124 ;

Vu les courriers en date du 02 mai 2024 envoyés aux propriétaires et à leur notaire les sollicitant en vue d'organiser un rendez-vous aux fins de visiter ledit bien ;

Vu le rendez-vous fixé au vendredi 17 mai 2024 ;

Vu l'avis rendu par la Direction Générale des Finances Publiques, Direction départementale des Finances publiques des Yvelines, Pôle d'évaluation domaniale de Versailles, sous la référence n°2024-78311-28181, en date du 30 mai 2024, portant sur la valeur vénale du bien objet de la DIA IA n°078311 2400131 ;

Considérant que la DIA IA n°078 311 2400131, porte sur la cession d'une parcelle sise à Houilles, 35 rue de Solférino, cadastrée section AW n° 124 d'une superficie totale de 420 m², est situé en zone UHa du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a retenu l'attention de la Ville ;

Considérant les courriers en date du 02 mai 2024 envoyés aux propriétaires et à leur notaire les sollicitant en vue d'organiser un rendez-vous aux fins de visiter ledit bien et que celui-ci a été fixé au vendredi 17 mai 2024 ;

Considérant que le bien vendu jouxte le terrain sur lequel est implantée l'école maternelle Léon Frapié. Celle-ci, compte actuellement 4 classes, un dortoir saturé, un réfectoire, une salle de motricité encombrée, une petite salle polyvalente mais aucun espace propre ni pour l'accueil de loisirs des maternels ni pour les ATSEM et leur matériel d'entretien, sur une assiette foncière de 2 208,49 m². De plus, environ 50 % de l'espace extérieur de cette école, est utilisé alors que la parcelle est petite avec une cour à l'avant très imperméabilisée et avec un jardin à l'arrière constitué de pelouse et de quelques plantations. Dans le cadre de la reconstruction et/ou de la rénovation d'école maternelle, le Ministère de l'Education Nationale recommande une assiette de terrain de 2 500 m² pour 3 classes ;

Considérant que les évolutions de la population ovilleoise au croisement des quartiers des Belles Vues, de la Main de Fer et du Réveil Matin, font apparaître des besoins en scolarisation accrus ;

Considérant que dans ce contexte, Il est proposé de faire usage du droit de préemption pour permettre à la Ville :

- De réaliser des travaux dans l'Ecole maternelle Léon FRAPIE ayant pour objectif de la surélever d'un étage, permettant ainsi de porter sa capacité d'accueil à 7 classes, avec des grandes sections à 24 sans impacter l'emprise au sol existante ;
- D'agrandir de 15 % l'assiette foncière de cet équipement, permettant ainsi de réaménager complètement ses espaces extérieurs notamment par la réalisation d'un potager pédagogique, par l'agrandissement de la cour de récréation qui garantira une meilleure circulation entre les espaces avant et arrière de l'école, par la création de tracés sportifs et ludiques, par l'augmentation de la partie en sol perméable (paillis/gazon...) ainsi que la surface plantée en arbres et en arbustes permettant de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption urbain doit notamment répondre aux exigences combinées des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il est fait exercice du droit de préemption en vue de la réalisation de travaux sur un équipement public destiné à l'éducation, répondant ainsi aux exigences des articles précités ;

Considérant que le prix de cession, précisé par la DIA susvisée, est de 535 000 € (CINQ CENT TRENTCINQ MILLE EUROS) net vendeur auquel s'ajoute une commission due à l'agence d'un montant de 25 000 € (VINGT-CINQ MILLE EUROS) ;

Considérant que la Direction Générale des Finances publiques, France Domaine, dans son avis référence n°2024-78311-28181 en date du 30 mai 2024 indique que la valeur vénale du bien objet de la DIA est de l'ordre de 585 000 € (CINQ CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS) ;

DÉCIDE :

Article 1er : **DE PRÉEMPTER** le bien sis à Houilles, 35 rue de Solférino, cadastré section AW n°124, objet de la DIA IA n°078 311 2400131, aux prix et conditions indiqués dans celle-ci, soit un montant de 560 000 € (CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS) en ce compris la commission d'agence ;

Article 2 : **DE PRÉCISER** que ces dépenses sont prévues au budget ;

Article 3 : **DE DÉSIGNER** l'office notarial PRAQUIN & ASSOCIES pour accompagner la Ville tout au long de la procédure à venir et notamment la rédaction de l'acte à intervenir ;

Article 4 : DE NOTIFIER la présente à M. le Sous-Préfet ainsi qu'aux intéressés ;

Article 5 : DE SIGNER tous actes relatifs à cette acquisition et à régler les frais et honoraires afférents ;

Article 6 : DE PRENDRE toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision ;

Article 7 : Monsieur le Directeur Général Adjoint et Monsieur le Trésorier principal de Houilles, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Ville de Houilles

Les formalités de l'article L2131-1
du CGCT ont été accomplies pour
le présent acte.

AR. délivré le : 12 juin 2024

Publication effectuée le : 12 juin 2024

Exécutoire ce jour : 12 juin 2024

**Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,**



Julien CHAMBON