



VILLE DE HOUILLES

DÉCISION DU MAIRE

VILLE DE
HOUILLES

République Française
Département des Yvelines

Décision du 26 décembre 2024 n° 24/098
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objet : Décision de préemption d'un bail commercial situé 30/32 rue Gabriel Péri appartenant à la SASU PALAIS DE BONHEUR

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. 214-1 et suivants, R. 214-1 à R. 214-19,

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 d'« *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 l'étude de définition d'une stratégie en matière de développement du commerce commandée par la Commune, finalisée en 2023,

Vu la délibération n° 24/015 du Conseil Municipal du 27 février 2024, instaurant un droit de préemption commercial à l'intérieur de plusieurs périmètres de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat,

Vu la déclaration de cession d'un bail commercial situé au 30/32 rue Gabriel Péri, enregistrée sous le numéro IA 078 311 24 00460, adressée par Maître Catherine CATRY, avocate, 73 rue de Gisors 95300 PONTOISE, pour le compte de la SASU PALAIS DE BONHEUR, propriétaire du bail commercial, reçue en mairie le 9 octobre 2024, complétée le 30 octobre 2024, pour un prix de vente de 130 000 €, auquel s'ajoute une indemnité d'entrée « pas-de-porte » d'un montant de 40 000 € due à la société YANG FA propriétaire bailleur compte tenu du changement de destination des locaux, et un loyer mensuel de 2 500 € HC,

Vu le courrier de la Ville daté du 28 octobre 2024 demandant au représentant de la SASU PALAIS DU BONHEUR des informations complémentaires,

Vu le courrier du représentant de la SASU PALAIS DU BONHEUR daté du 30 octobre 2024 communiquant à la Ville les informations complémentaires demandées,

Vu les échanges notamment par courriers électroniques entre la Ville et le représentant de la SASU PALAIS DU BONHEUR,

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20241226-24-095-AI
Date de télétransmission : 26/12/2024
Date de réception préfecture : 26/12/2024

Considérant que le Conseil municipal de Houilles a institué par une délibération du 27 février 2024, un droit de préemption commercial à l'intérieur de plusieurs périmètres de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat qui comprend pour partie la rue Gabriel Péri,

Considérant que le bail commercial, objet de la déclaration de cession précitée, se situe à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce du centre-ville qui comprend pour partie la rue Gabriel Péri,

Considérant que l'étude de définition d'une stratégie en matière de commerce précitée a mis en évidence pour le commerce de centre-ville :

- ✚ Un déséquilibre de l'offre au profit de nombreux services qui fragilisent le tissu commercial,
- ✚ Un manque d'offre de restauration et de convivialité qui n'incite pas à une fréquentation longue durée du centre-ville. Les établissements de restauration sont sous-représentés par rapport à la moyenne des communes similaires (8 % d'activités de restauration contre une moyenne de 15 % des communes similaires),
- ✚ Un manque d'immobilier commercial vacant et à l'inverse de nombreux services implantés sur les linéaires premium ce qui ne permet pas d'accueillir de nouvelles activités à forte valeur ajoutée,

Considérant que, partant de ces éléments de constat, le rapport annexé à la délibération du 27 février 2024 justifie la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans le secteur du centre-ville, pour répondre aux enjeux suivants :

- ✚ Renforcer la diversité de l'offre commerciale au regard d'activités génératrices de flux (restauration, équipements de la personne, de la maison, ...);
- ✚ Rééquilibrer l'offre commerciale entre services et activités de détail génératrices de flux;
- ✚ Anticiper la mise à disposition de biens immobiliers commerciaux ou de biens immobiliers pouvant être envisagés pour un usage commercial (notamment place Michelet, rue Gabriel Péri, avenue Charles de Gaulle);
- ✚ Veiller à la complémentarité et à la qualité de l'offre en matière de restauration, en limitant le phénomène de développement de l'offre de restauration rapide/snacks, bars PMU avenue Charles de Gaulle,

Considérant que l'acquéreur pressenti projette d'installer dans le local, une activité de boucherie, charcuterie, traiteur, en lieu et place de l'actuelle activité de restauration traditionnelle,

Considérant qu'une offre comparable au projet de l'acquéreur est déjà plusieurs fois présente dans le périmètre de sauvegarde alors que l'offre de restauration traditionnelle sera diminuée,

Considérant que le projet de l'acquéreur pressenti ne répond pas aux objectifs et aux enjeux du commerce rappelés plus haut,

Considérant que, tenant compte :

- de la localisation stratégique du local situé sur le linéaire marchand principal de la Commune,
- de la destination du local projetée par le futur acquéreur qui ne répond pas aux enjeux de diversification du commerce de proximité,
- de l'enjeu de préservation et développement d'une offre de restauration traditionnelle génératrice de flux et de convivialité,

Il convient de préempter le bail commercial, aux prix et conditions fixées dans la déclaration de cession dans l'objectif de maintenir une offre de restauration traditionnelle sur le site. L'offre de restauration actuelle du centre-ville permet l'arrivée d'une nouvelle entité de type restauration traditionnelle de qualité, brasserie, permettant une consommation assise, en intérieur ou en terrasse. Le local commercial présente les caractéristiques pour accueillir cette offre et répondre ainsi aux

attentes d'une clientèle exigeante avec, notamment les nombreux habitants du quartier,

L'offre comprendra une possibilité de restauration le midi et le soir, assise (en intérieur et en terrasse).

Le restaurant sera idéalement ouvert la majorité de la semaine et le week-end pour répondre à une demande familiale.

Considérant que, conformément à l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, la Commune devra, dans un délai de deux ans maximum, rétrocéder le bail à une entreprise immatriculée au RCS ou au registre national des entreprises,

Considérant que, pendant la période transitoire de rétrocession, la commune devra s'acquitter à l'égard du bailleur des obligations contenues dans le contrat de bail,

Considérant que le coût du portage de l'opération en phase transitoire est estimé à environ 122 000 € dans l'hypothèse où le droit au bail serait rétrocédé au prix de son acquisition (82 000 € en coût de fonctionnement sur 2 années en l'absence de preneur auxquels d'ajoutent 40 000 € d'indemnité « pas de porte » qui bénéficie au bailleur),

Considérant que le prix de cession, précisé par la déclaration de cession, est de 130 000 € (CENT-TRENTE-MILLE EUROS) net vendeur auquel s'ajouteront les frais, droits et honoraires à la charge de l'acquéreur,

DÉCIDE :

Article 1er : **DE PRÉEMPTER** le bail commercial sis à Houilles, 30/32 rue Gabriel Péri, objet de la déclaration de cession enregistrée le 9 octobre 2024 sous le numéro IA 078 311 24 00460, aux prix et conditions indiqués dans celle-ci, soit un montant de 130 000 € (CENT-TRENTE-MILLE EUROS) net vendeur auquel s'ajouteront les frais, droits et honoraires à la charge de l'acquéreur.

Article 2 : **DE PRÉCISER** que les dépenses correspondantes seront prélevées sur les crédits inscrits, à cet effet, au budget des exercices concernés.

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 en charge des Ressources 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 : 26 décembre 2024

Publication effectuée le : 26 décembre 2024

Exécutoire ce jour : 26 décembre 2024

Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,



Julien CHAMBON