



VILLE DE
HOUILLES

VILLE DE HOUILLES

DÉCISION DU MAIRE

République Française
Département des Yvelines

Décision du 21 janvier 2025 n° 25/001
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objet : Exercice du Droit de Prémption Urbain

Déclaration d'Intention d'Aliéner n° IA n° 078 31 24 00455 relative à un bien sis à Houilles, cadastré section AY 238/239 sis 109 et 115 boulevard Henri Barbusse

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. 213-1 et suivants, L. 300-1, R.211-1 et suivants, R. 213-4 et suivants,

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

Vu le plan local d'urbanisme de Houilles approuvé le 15 décembre 2016 dont la révision générale a été prescrite par délibération du 3 novembre 2020,

Vu la délibération du 25 juin 2024 arrêtant le projet de PLU révisé,

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 prémption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°IA 078 31 24 00455, reçue en Mairie de Houilles le 21 octobre 2024, par laquelle Maître FAVRE-VERAND, notaire, 38 rue de la République BP 202 69741 GENAS, agissant pour le compte la société BRENNTAG 90 avenue du Progrès 69680 CHASSIEU, a informé la Commune de l'intention de sa mandante de céder sous forme de vente amiable l'ensemble immobilier qu'elle détient composé de locaux industriels et de bureaux désaffectés, sis 1 rue du Pas de la Mule à SARTROUVILLE (parcelle AZ 102 d'une surface de 10 755 m²) et 109-115 boulevard Henri Barbusse à HOUILLES (parcelles AY 238 et AY 239 d'une surface respective de 3 650 m² et de 2 765 m²) pour un prix global de 1 350 000 €, montant réparti entre 845 617 € pour les constructions sur la commune de Sartrouville, et 504 383 € pour celles sur la commune de Houilles,

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250121-DM25-001-AR
Date de télétransmission : 21/01/2025
Date de réception préfecture : 21/01/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire et / ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'État et de publication et/ou notification,

Vu le courrier de la Commune de Houilles en date du 17 décembre 2024 notifié par voie d'huissier le 19 décembre 2024 à la société BRENNTAG 90 avenue du Progrès 69680 CHASSIEU, ainsi qu'à Maître FAVRE-VERAND 38 rue de la République BP 202 69741 GENAS, contenant une demande de rectification de la DIA, une demande de pièces complémentaires et une demande de visite, ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu le courrier recommandé électronique reçu le 20 décembre 2024, distribué par AR 24, annonçant la transmission des pièces complémentaires et précisant que le propriétaire refuse la visite du bien,

Vu les pièces complémentaires reçues par Colissimo le 23 décembre 2024,

Vu le courrier du propriétaire du 20 décembre 2024 portant refus de la demande de visite du bien,

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°2025-78311-01888, en date du 16 janvier 2025, portant sur la valeur vénale du bien objet de la DIA n° IA 078 31 24 00455,

Considérant le secteur d'activités de la Vaudoire à Houilles situé dans le prolongement de la ZA dite du Pas de la Mule à Sartrouville,

Considérant que depuis le début de l'année 2021, les communes de Houilles et de Sartrouville réfléchissent à la mutation progressive de la zone d'activités intercommunale ; qu'elles ambitionnent au travers de la réhabilitation et de la transformation de ce secteur, de dessiner une nouvelle entrée de ville sur un axe en pleine mutation depuis Paris, par la création d'un quartier mixte, apaisé, renaturé et qui constituerait une polarité secondaire entre les centres-villes de Houilles et de Sartrouville,

Considérant que dans ce contexte, une étude de capacité a été réalisée en 2023 reprenant les objectifs des communes par l'opérateur immobilier UrbanEra associé à Browfields,

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Sartrouville prévoit d'ores et déjà de « *favoriser le transfert d'activités industrielles ou d'entrepôts aujourd'hui mal intégrées à leur environnement urbain (Pas de la Mule, Les Sureaux)* » et « *la reconversion du site vers d'autres fonctions : logements, commerces, bureaux...* »,

Considérant que le PADD du projet de PLU révisé de Houilles, arrêté en Conseil municipal du 25 juin 2024, fixe comme objectif d'« *accompagner la mutation progressive de la zone d'activités La Vaudoire en espace mixte habitat et activités économiques pour y intégrer une mixité des fonctions urbaines* »,

Considérant que les Communes de Houilles et Sartrouville envisagent sur un périmètre élargi de plus de 27 000 m² de surface de terrain, la réalisation d'une opération d'aménagement avec une programmation mixte intégrant environ 500 logements dont a minima 40 % de logements à vocation sociale, et 17 000 m² de locaux d'activités,

Considérant que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'une partie du secteur de projet correspond aux parcelles AZ 102 (10 755 m²) et AY 238-239 (3 650 m² et 2 765 m²), situées sur les communes de Sartrouville et de Houilles, et qui, anciennement dédiées au stockage et au transport de produits chimiques de la société propriétaire et exploitante, BRENNTAG SA,

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250121-DM25-001-AR
Date de télétransmission : 21/01/2025
Date de réception préfecture : 21/01/2025

Considérant que par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 078 31 24 00455, la société BRENNTAG a informé la Commune de Houilles de son intention de vendre le bien au prix global de 1 350 000 €, montant réparti au prorata de la superficie du terrain sur chaque commune, soit 845 617 € pour la partie du bien sur la commune de Sartrouville, et 504 383 € pour celle située sur la commune de Houilles,

Considérant les pièces complémentaires à la DIA transmises le 23 décembre 2024,

Considérant que dans son avis du 16 janvier 2025, les services de la direction générale de finances publiques indiquent que la valeur vénale du bien, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, est arbitrée à 1 478 000 €HT, soit :

- une valeur de 926 000 € HT pour la partie du bien situé à Sartrouville,
- une valeur de 552 000 € HT pour celle située à Houilles,

Considérant que l'avis des domaines indique que la valeur vénale est déterminée après prise en compte du coût de démolition des constructions,

Considérant que pour déterminer les coûts de démolition, le service des domaines retient un ratio de 50 €/m², coût qui ne tient pas compte de la possible présomption de pollution à l'amiante. Dans ce cas, le cabinet SYSTRA porte ce coût à 110€/m² (soit un coût total de démolition/désamiantage de 1 149 500€),

Considérant que le vendeur a refusé de réaliser une visite des biens et qu'aucun diagnostic amiante n'a été transmis dans la DIA permettant d'évaluer ces coûts de désamiantage et donc de démolition,

Considérant que l'estimation des domaines considère que le site est à usage industriel et donc dépolluer pour un usage industriel et ne tient pas compte des surcoûts liés à la pollution résiduelle des sols (après cessation d'activité et post remise en état pour un usage industriel),

Considérant que le suivi environnemental du site et les investigations réalisées dans le cadre du plan de gestion relatif à la cessation d'activités font ressortir plusieurs zones de pollution concentrées (sol, eaux souterraines) sur site et une pollution des eaux de la nappe phréatique hors site,

Considérant que selon les estimations du bureau d'études BURGEAP missionné par la société BRENNTAG pour établir le plan de gestion dans le cadre de la cession du terrain, les coûts de dépollution du site pour un usage industriel pourraient atteindre 1,7 M€ HT et une durée de traitement de 24 mois selon la méthode de gestion des pollutions sur site retenue,

Considérant que ce plan de gestion et ces objectifs n'ont pas fait l'objet d'une validation des services préfectoraux,

Considérant que la DIA indique dans les conditions de la vente, que « *l'acquéreur déclare prendre à sa charge exclusive la réalisation et les coûts financiers liés à la dépollution totale et cela dans les règles et lois définies dans le Code de l'environnement qu'il fera son affaire personnelle suite à la vente si elle se réalise, de la dépollution totale pour un usage industriel du site – et exclusivement du site (...) jusqu'à délivrance par l'autorité compétente du procès-verbal de récolement (...) constatant la complète réalisation des travaux de dépollution et ainsi la main levée de l'obligation administrative pesant sur le vendeur à ce titre*»,

Considérant qu'il n'est pas précisé dans la DIA le montant de la dépollution ni les objectifs à atteindre et que le plan de gestion n'a pas fait l'objet d'une validation des services préfectoraux,

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250121-DM25-001-AR
Date de télétransmission : 21/01/2025
Date de réception préfecture : 21/01/2025

Considérant que selon les opérateurs immobiliers ayant travaillé sur le site, en lien avec les communes entre 2022 et 2024, l'état environnemental de ce dernier implique des coûts de dépollution avoisinant aujourd'hui les 2 M€ HT pour un usage industriel et 3,5 M€ HT pour un usage mixte logement/activité,

Considérant que le prix proposé à la faveur de la préemption ne tient pas compte des coûts de démolition/désamiantage et de dépollution,

Considérant que dans ce contexte, il est proposé de faire usage du droit de préemption pour permettre à la Ville de réaliser une opération d'ensemble en renouvellement urbain à vocation mixte sociale et fonctionnelle dont la programmation envisagée à ce stade comprend 500 logements dont 40 % de logements à vocation sociale et 17 000 m² de locaux d'activités,

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles AY 238 et AY 239 répond aux exigences combinées des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme,

DÉCIDE :

Article 1er : **D'ACQUÉRIR** le bien sis à Houilles, 109-115 boulevard Henri Barbusse (parcelles AY 238 et AY 239 d'une surface respective de 3 650 m² et de 2 765 m²), sans reprise des autres engagements contractuels de l'acquéreur évincé à l'égard du vendeur, au prix symbolique d'un euro (1 €) outre les frais et droits relatifs à l'acte authentique à intervenir, en vue de réaliser d'une opération d'ensemble en renouvellement urbain à vocation mixte sociale et fonctionnelle.

Article 2 : **DE REFUSER** la prise en charge des travaux de remise en état du site pour un usage industriel (dépollution pour un usage industriel) ; ces travaux restants à la charge de l'exploitant sous le contrôle des services préfectoraux compétents, conformément à la police/réglementation des ICPE.

Article 3 : **DE PRÉCISER** que ces dépenses sont prévues au budget.

Article 4 : **DE PRÉCISER** que la présente décision est soumise à publicité, sera notifiée à M. le Sous-Préfet ainsi qu'aux intéressés (notification au vendeur, au mandataire mentionné dans les D.I.A., ainsi qu'aux personnes mentionnées dans les DIA qui avaient l'intention d'acquérir le bien).

Article 5 : **DE PRÉCISER** que le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour notifier à la Commune :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la Commune devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme ;

Ou

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, la Commune saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;

Ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250121-DM25-001-AR
Date de télétransmission : 21/01/2025
Date de réception préfecture : 21/01/2025
Exces de pouvoir devant le Tribunal

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 6 : **DE DÉSIGNER** l'office notarial WARGNY LELONG pour accompagner la Ville tout au long de la procédure à venir et notamment la rédaction de l'acte à intervenir.

Article 7 : **DE SIGNER** tous actes relatifs à cette acquisition et à régler les frais et honoraires afférents.

Article 8 : De prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Article 9 : 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 : 21 janvier 2025

Publication effectuée le : 21 janvier 2025

Exécutoire ce jour : 21 janvier 2025

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



Julien CHAMBON

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250121-DM25-001-AR
Date de télétransmission : 21/01/2025
Date de réception préfecture : 21/01/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire et / ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa date de transmission au représentant de l'État et de publication et/ou notification.