VILLE DE HOUILLES

VILLE DE HOUILLES - EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2025

DCM 25/104 – DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN – Cession amiable d'une parcelle communale située 49 boulevard Henri Barbusse en vue de la réalisation d'un programme en accession sociale par Bail Réel Solidaire (BRS)

République française

Département des Yvelines

Canton de Houilles

Le Conseil municipal se compose de **38 membres**

Le nombre des Conseillers municipaux en exercice est de **38**

Le 23 septembre 2025 à 19h04, le Conseil Municipal de la Commune de Houilles s'est réuni dans la salle Schœlcher en Mairie, en présence du public et avec retransmission en direct sur le site Facebook de la Ville, sous la présidence de Monsieur Julien CHAMBON, Maire de Houilles.
(Convocation et affichage effectués le 17 septembre 2025).

PRÉSENTS :

M. CHAMBON Julien, M^me^ SIMONIN Elsa, M^me^ LABUS Ewa, M. BATTISTINI Clément, M^me^ MARTINHO Sandrine, M. CHAMBERT Julien, M. MIQUEL Pierre, M. HAUDRECHY Christophe, M. SEKKAI Hadji, M. MAGA Sylvère, M^me^ CHATELLET Brigitte, M^me^ HERREBRECHT Christine, M. DE CAMARET Gilles, M^me^ LECLERC Céline, M^me^ LE LANN CONSTANS Isabelle, M. ROUSSET Serge, M. HATET Joël, Mme ODINOT Janick, M. MICHAUD Jean-Marc, M. HÉRAUD Christophe, M^me^ COLLET Jennifer, M. BERTRAND Romain, M. GOUT Christophe, M. BOIVIN Claude, M^me^ DUPLA Marie-Chantal, M^me^ BELALA Monika.

REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

M^me^ COLLET Marina	par M. CHAMBERT Julien
M^me^ DUFOUR Florence	par M^me^ LABUS Ewa
M. BORDES Joël	par M^me^ CHATELLET Brigitte
M^me^ GOUAR Saara	par M. SEKKAI Hadji
M^me^ RIBAUTE-PICARD Delphine	par M. MIQUEL Pierre
M. CADIOT Laurent	par M^me^ MARTINHO Sandrine
M. SIMONIN Sébastien	par M. BATTISTINI Clément
M. FONTANA Alexandre	par M. HAUDRECHY Christophe
M. LECLERC Grégory	par BERTRAND Romain
M. CADIOU Patrick	par M^me^ COLLET Jennifer
M^me^ PRIVAT Christine	par M. GOUT Christophe

ABSENCES :

Mme MICHEL Fleur.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

M. SEKKAI Hadji a été désigné pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250929-DCM25-104-AR
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

VILLE DE
HOUILLES

VILLE DE HOUILLES - CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2025

—

DCM 25/104
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

—

Objet : Cession amiable de la parcelle communale cadastrée section AO numéro 322 située 49 boulevard Henri Barbusse en vue de la réalisation d'un programme en accession sociale par Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2122-21, L.2241-1 et suivants ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14, L.3221-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil Municipal le 10 juin 2025 ;

Vu l'évaluation domaniale établie par la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines en date du 30 juillet 2025 ;

Vu le projet de programme en accession sociale proposé par la société APILOGIS sur la parcelle communale cadastrée section AO n°322 située au 49 boulevard Henri Barbusse ;

Considérant la nécessité de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages ovillois, notamment ceux des primo-accédants, des décohabitants, des jeunes actifs ainsi que des familles aux revenus intermédiaires, qui rencontrent de réelles difficultés pour accéder à la propriété sur le territoire communal ;

Considérant que dans cette perspective, la Commune de Houilles a engagé un travail partenarial avec la société APILOGIS, afin d'étudier la faisabilité d'un programme d'accession sociale sur une parcelle communale désaffectée et libre de toute occupation située au 49 boulevard Henri Barbusse ;

Considérant que la société APILOGIS propose d'y réaliser, en maîtrise d'ouvrage directe, un programme d'accession sociale en BRS, d'une surface de plancher d'environ 1 220 m², comprenant 19 logements de typologies allant du T2 au T4 pour une surface habitable totale d'environ 1 120 m², ainsi que 20 emplacements de stationnement ;

Considérant que le BRS permet une dissociation pérenne entre le foncier et le bâti, ce qui réduit significativement le coût d'acquisition pour les ménages (jusqu'à 30 % de moins par rapport aux prix du marché libre). L'acquéreur achète uniquement le bâti et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), moyennant une redevance modique, en signant un BRS d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Ce dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources (plafonds PSLA) et impose une occupation à titre de résidence principale ;

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250929-DCM25-104-AR
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Considérant que la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines, dans un avis en date du 30 juillet 2025, a évalué cette parcelle à 730 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 % ;

Considérant que l'approche bilantielle du projet permet de proposer à la Commune un prix d'acquisition du terrain à hauteur de 734 087 €, cohérent avec l'évaluation précitée ;

Considérant que ce montant est compatible avec le bilan financier de l'opération et permettra d'assurer la viabilité économique du projet sans renoncer à son objectif de modération des prix de sortie pour les ménages ;

Considérant que la cession est envisagée sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives à prévoir dans la promesse de vente qui sera signée entre la Commune de HOUILLES et LES RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, en sa qualité d'OFS, à savoir :

- La signature d'une convention entre la société APILOGIS et la société LES RÉSIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, en sa qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ;
- L'obtention d'un permis de construire (PC) définitif, suivant la programmation précitée ;
- L'atteinte d'un taux de pré-commercialisation minimum de 40 % ;
- La réalisation d'une étude de sol concluant à une dépollution dont le coût maximal est plafonné à 50 000 euros ;
- L'absence d'amiante ou, à défaut, la prise en charge d'un désamiantage dont le coût maximal n'excède pas 100 000 euros, ce montant intégrant les frais de démolition liés à la présence d'amiante ;
- L'absence de carrières souterraines et/ou de nécessité de fondations spéciales ;
- L'absence d'obligation de mise en conformité au titre de la réglementation relative à la Loi sur l'eau.

Considérant l'intérêt pour la commune de favoriser l'accession sociale pour les ménages ovillois, notamment les jeunes ménages et les ménages modestes, de valoriser un foncier communal désaffecté par une opération d'utilité sociale ; de soutenir une forme de production de logements non spéculative et encadrée ;

Considérant l'opportunité de céder cette parcelle pour la réalisation d'un programme en BRS ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AO n°322 appartient au domaine privé de la Commune ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À LA MAJORITÉ DES VOTANTS (26 VOIX POUR DONT 26 DU GROUPE HOUILLES LA VILLE QUE J'AIME, 7 VOIX CONTRE DONT 6 DU GROUPE ID COMMUNE, 1 DE M. HERAUD, ET 3 ABSTENTIONS DU GROUPE ALTERNATIVE CITOYENNE ECOLOGIQUE & SOLIDAIRE).

Article 1er : **APPROUVE** la cession amiable de la parcelle communale cadastrée section AO n°322, située 49 boulevard Henri Barbusse, d'une superficie de 922 m², au prix de SEPT CENT TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (734 087 €), hors droits et frais notariés à la charge de l'acquéreur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives à prévoir dans la promesse de vente qui sera signée entre la Commune de HOUILLES et LES RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, en sa qualité d'OFS, à savoir :

- La signature d'une convention entre la société APILOGIS et la société LES RÉSIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, en sa qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art. L. 411-7 CRPA).
La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles par courrier ou sur le site Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, ou à compter de la réponse explicite ou un implicite de Monsieur le Maire si un recours gracieux a été formé.

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250929-DCM25-104-AR
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- L'obtention d'un permis de construire (PC) définitif, suivant la programmation précitée ;
- L'atteinte d'un taux de pré-commercialisation minimum de 40 % ;
- La réalisation d'une étude de sol concluant à une dépollution dont le coût maximal est plafonné à 50 000 euros ;
- L'absence d'amiante ou, à défaut, la prise en charge d'un désamiantage dont le coût maximal n'excède pas 100 000 euros, ce montant intégrant les frais de démolition liés à la présence d'amiante ;
- L'absence de carrières souterraines et/ou de nécessité de fondations spéciales ;
- L'absence d'obligation de mise en conformité au titre de la réglementation relative à la Loi sur l'eau.

Article 2 : Le projet de cession s'inscrit dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété par Bail Réel Solidaire (BRS), portée par la société APILOGIS, en partenariat avec LES RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, en sa qualité, d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de l'opération.

Article 3 : **DÉSIGNE** l'office notarial PRAQUIN & ASSOCIES pour la rédaction des actes à intervenir.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer, pour le compte et au nom de la Ville, tous actes relatifs à la cession du bien objet de la présente.

Article 5 : **CHARGE** Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 6 : **Ampliation** de la présente délibération sera transmise à Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye.

Ville de Houilles

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

AR. délivré le : 29/09/2025

Publication effectuée le : 29/09/2025

Exécutoire ce jour : 29/09/2025

Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,

MAIRIE DE HOUILLES Yvelines

Julien CHAMBON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art. L. 411-7 CRPA).
La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles par courrier ou sur le site Télérecours (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, ou à compter de la réponse explicite ou un implicite de Monsieur le Maire si un recours gracieux a été préalablement envoyé.

Accusé de réception en préfecture
078-217803113-20250929-DCM25-104-AR
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025