



VILLE DE
HOUILLES

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

—
SÉANCE DU 02 AVRIL 2024

DCM 24/037

**URBANISME - Cession amiable du bien correspondant aux lots 1 et 33
de la copropriété cadastrée AP n° 199, située 7 bis rue Gambetta**

—
République française

**Département
des Yvelines**

Canton de Houilles

—
Le Conseil municipal
se compose
de **39 membres**

Le nombre
des Conseillers
municipaux en
exercice est de **39**

Le 02 avril 2024 à 19h06, 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 27 mars 2024).*

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^{me} DUBOIS-LOYA Catherine, M. HAUDRECHY Christophe, M^{me} COLLET Marina, M. SEKKAI Hadji, M. MAGA Sylvère, M^{me} PRIM Céline, M^{me} OROSCO Claire, M^{me} CHATELLET Brigitte, M. DE CAMARET Gilles, M^{me} HERREBRECHT Christine, M^{me} LECLERC Céline, M^{me} LE LANN CONSTANS Isabelle, M. BORDES Joël, M. ROUSSET Serge, M^{me} RIBAUTE-PICARD Delphine, M. CADIOT Laurent, M. FONTANA Alexandre, M. HÉRAUD Christophe, M. BERTRAND Romain, M. GOUT Christophe, M. LECLERC Grégory, M^{me} DUPLA Marie-Chantal, M^{me} BELALA Monika.

REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

- M^{me} DUFOUR Florence par M. SEKKAI Hadji
- M^{me} GOUAR Saara par M. BORDES Joël
- M. SIMONIN Sébastien par M^{me} SIMONIN Elsa
- M^{me} PRIVAT Christine par M. BERTRAND Romain
- M. CADIOU Patrick par M. LECLERC Grégory
- M. BOIVIN Claude par M^{me} BELALA Monika

ARRIVÉES EN COURS DE SÉANCE :

- M. FONTANA Alexandre, à 19h14 (a pris part à tous les votes)
- M^{me} OROSCO Claire, à 19h19 (a pris part à tous les votes)

DÉPART EN COURS DE SÉANCE :

/

ABSENCE :

- M^{me} BROUTIN Gaëlle
- M^{me} MICHEL Fleur
- M^{me} COLLET Jennifer



VILLE DE HOUILLES - CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 02 AVRIL 2024

VILLE DE
HOUILLES

—
DCM 24/037

DIRECTION DE L'URBANISME

—
Objet : Cession amiable du bien correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée AP n° 199, située 7bis rue Gambetta

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 l'article L. 3211-14,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil Municipal le 15 décembre 2016,

Vu la décision du Maire n° 22-253 en date du 25 juillet 2022 relative à la signature d'une convention cadre immobilier entre la Ville et la société AGORASTORE, acteur spécialisé dans la vente du patrimoine privé des collectivités,

Vu la convention cadre immobilier signée entre la Ville de Houilles et AGORASTORE en date du 27 juillet 2022 qui détermine les obligations du mandataire et du mandant lors d'une cession,

Vu la délibération n° 23-089 en date du 27 septembre 2023 relative à la désaffectation et au déclassement du domaine public du bien correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée AP n° 199 sise 7bis rue Gambetta,

Vu l'avis du Domaine en date du 07 mars 2024 annexé à la présente délibération,

Considérant que la Commune a la volonté d'aliéner une partie de son patrimoine non asservi à une mission de service public et relevant du domaine privé,

Considérant que la Ville est propriétaire d'un bien d'une superficie d'environ 207 m² correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée AP n° 199 situé 7bis rue Gambetta,

Considérant qu'il a été constaté la désaffectation du bien correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée AP n° 199, situé 7bis rue Gambetta,

Considérant qu'il a été prononcé le déclassement du domaine public communal du bien correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée AP n° 199 sise 7bis rue Gambetta, pour le faire entrer dans le domaine privé communal,

Considérant que la cession projetée dudit bien alimentera le budget des futurs projets communaux,

Considérant que l'aliénation a fait l'objet d'une libre mise en concurrence, ainsi que d'une mesure de publicité par l'entremise de la société AGORASTORE, représentée par AS GROUP, dont le siège est situé au n°20 rue Voltaire à MONTREUIL (93100) et enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 491 023 073,

Considérant que la société AGORASTORE s'est chargée de la publication de l'offre sur son site, de l'organisation des visites (deux visites se sont tenues le mardi 21 novembre 2023 et le jeudi 07 décembre 2023) ainsi que de recevoir les dossiers des candidats,

Considérant que le règlement de la société AGORASTORE prévoit que seuls les candidats inscrits ayant participé à l'une des deux visites étaient autorisés à enchérir,

Considérant que la mise à prix de départ du bien était fixée à 292 000 € Frais d'Agence Inclus,

Considérant que les enchères se sont déroulées à partir du mardi 19 décembre 2023 à 14h00 et qu'elles se sont tenues jusqu'au jeudi 21 décembre 2023 à 16h00,

Considérant qu'à l'adresse du 7bis rue Gambetta, il y eut 2 enchères, 2 dossiers déposés, tout 2 complets, et 2 offres présentées,

Considérant qu'à l'issue des enchères, la société AGORASTORE a procédé à l'analyse des offres (nombre de candidats, montant de l'enchère, certitude transactionnelle qui englobe la structure juridique et financière de l'acquéreur potentiel, conditions suspensives éventuelles, etc.),

Considérant que le classement des 2 offres issu de l'analyse des offres est le suivant :

Offre 1 de la SCI PARBONI Immo : 277 064 € net vendeur soit 302 000 € FAI,

Offre 2 de Mesdames LIGOT Gaëlle et ELIE-LEFEBVRE Delphine : 272 477 € net vendeur soit 297 000 € FAI.

Considérant que le service du Domaine estime la valeur vénale du bien à 408 000 € hors taxe et hors droits,

Considérant que cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de cession sans justification particulière à 367 200 € hors taxe et hors droits ;

Considérant que la Commune peut procéder à une cession en retenant un prix différent de la valeur déterminée par le service des domaines mais la motivation de la délibération doit, notamment, porter sur le prix ;

Considérant qu'une grande partie du bien est localisée en sous-sol et ne peut faire l'objet d'une exploitation commerciale,

Considérant que le bien nécessite la réalisation de travaux d'aménagement pour être exploité à un usage commercial,

Considérant que la hausse des coûts des travaux et celle des coûts de financement conduisent les acquéreurs à réduire leur budget acquisitif,

Considérant le contexte actuel de l'immobilier commercial marqué par l'inflation qui se répercute sur les valorisations immobilières, la hausse des taux qui élève le coût de refinancement des acquisitions, l'affaiblissement des perspectives économiques engendrant un ralentissement de la croissance des loyers et donc des investissements et une augmentation de la vacance,

Considérant la présence de nombreux locaux commerciaux vacants dans les communes avoisinantes,

Considérant que la SCI PARBONI Immo propose d'acquérir le bien pour la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS (277 064 €) net vendeur soit TROIS CENT DEUX MILLE EUROS (302 000 €) frais d'agence inclus à la charge des acquéreurs,

Considérant que le bénéficiaire souhaite créer un projet commercial de détails, à savoir un showroom de mode et d'accessoires, de présentation de collections éphémères et/ou de confection locales et dans la partie arrière du local, un projet locatif de deux bureaux commerciaux (ou un bureau commercial et un studio d'habitation), à l'issue de l'obtention des autorisations administratives requises,

Considérant que l'installation d'un nouveau commerce dans les locaux du 7bis rue Gambetta participera au développement de la trame commerciale du centre-ville,

Considérant que l'offre est valable pour la SCI PARBONI Immo,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ A LA MAJORITÉ DES VOTANTS (27 voix pour du groupe Houilles La Ville Que J'Aime, 9 voix contre dont 5 du groupe ID COMMUNE, 3 du groupe Alternative Citoyenne Écologique & Solidaire, 1 de M. HERAUD)

Article 1^{er} : **APPROUVE** la vente du bien d'une superficie d'environ 207 m² correspondant aux lots 1 et 33 de la copropriété cadastrée section AP n° 199 sise 7bis rue Gambetta à HOUILLES au bénéfice de la SCI PARBONI Immo au prix de 277 064 € net vendeur soit 302 000 €, hors droits et frais de notaire liés à l'acte de vente à la charge de l'acquéreur.

Article 2 : **PRÉCISE** que si toutefois la SCI PARBONI Immo ou son substitué, entendait renoncer à l'acquisition ou ne signait pas de compromis ou l'acte d'acquisition, la Commune se réserve la possibilité de retenir l'offre qui suit celle présentée par la SCI PARBONI Immo dans l'ordre du classement issu de l'analyse des offres :

Offre 1 de la SCI PARBONI Immo : 277 064 € net vendeur soit 302 000 € FAI,
Offre 2 de Mesdames LIGOT Gaëlle et ELIE-LEFEBVRE Delphine : 272 477 € net vendeur soit 297 000 € FAI.

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

Ville de Houilles

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

AR. délivré le : 10 avril 2024

Publication effectuée le : 10 avril 2024

Exécutoire ce jour : 10 avril 2024

Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,

Julien CHAMBON

Accusé de réception en préfecture
078-2178031 13-20240410-DCM24-037-AI
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024