

Directions de l'Aménagement Urbain
Et de la Transition Ecologique
Direction de l'Urbanisme – Service Foncier
JPB/CGG/SB/EB

N°353/2022

DÉCISION DU MAIRE

OBJET : Exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la vente des lots n°1 et 9 de la copropriété dégradée située 32 rue Bernard Février à Gonesse et cadastrée AK 367.

Le Maire de la Commune de Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2122-22 et L 2122-23,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1 et R 211-1 et suivants,

Vu la délibération n°74 du 3 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire – article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, précisée et modifiée en certains points par la délibération n°13 du 25 janvier 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2006, révisé en date du 25 septembre 2017, modifié en date des 10 septembre 2018 et 7 juin 2021 et révisé le 7 février 2022,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 1987 instituant un droit de prémption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune,

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 28 novembre 1991 et 24 janvier 2002 instaurant le droit de prémption urbain renforcé et le modifiant en intégrant différentes copropriétés dans son champ d'application,

Vu la délibération n°18 du Conseil Municipal du 29 mars 2021 portant dernière modification des périmètres de droit de prémption urbain simple et de droit de prémption urbain renforcé,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France du 19 décembre 2019 portant adoption du Programme Local de l'Habitat intercommunal 2020-2025,

Vu la délibération n°104 du Conseil Municipal du 19 septembre 2022 approuvant la mise en place d'une concertation préalable à une opération d'aménagement permettant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,

Vu la délibération n°105 du Conseil Municipal du 19 septembre 2022 approuvant et autorisant le Maire à signer, avec CDC Habitat Social et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, l'avenant à la convention de portage foncier et immobilier au sein de copropriétés dégradées du 18 octobre 2021,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie le 26 juillet 2022, adressée par Maître Andreea DINCA, notaire à ECOUEN (95), portant sur la vente des lots n°1 et 9 de la copropriété située 32 rue Bernard Février et cadastrée AK 367, correspondant à un appartement à usage d'habitation d'une contenance de 31,76 m² situé au rez-de-chaussée ainsi qu'à un emplacement de parking utilisé comme jardin,

Vu la demande unique de communication adressée le 29 août 2022 et les documents complémentaires reçus en mairie en date du 12 septembre 2022,

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P. 10060
95503 Gonesse Cedex
tél 01 34 45 11 11
fax 01 39 87 13 22

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Vu la demande de visite adressée le 29 août 2022 et acceptée par le propriétaire du bien,

Vu le constat contradictoire du 21 septembre 2022 dressé le jour de la visite du bien,

Vu l'avis de la Division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances publiques du Val-d'Oise en date du 30 septembre 2022,

Considérant que la lutte contre l'habitat dégradé permettant, entre autres, la remise sur le marché de logements vacants, est inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,

Considérant que l'un des principaux enjeux identifiés au titre de la politique locale de l'habitat à échelle de l'agglomération pour les communes de plus de 19 000 habitants est la constitution d'un marché immobilier sain pour répondre à une problématique aigüe de mal logement et d'habitat indigne, et que l'action de soutien à l'intervention sur les copropriétés dégradées est une action déclinée dans l'axe 1 « amplifier et cibler les actions sur le parc existant » du PLHi,

Considérant que le bien objet de la vente est situé dans un immeuble en mauvais état, identifié comme une copropriété dégradée au terme d'études préalables à la mise en œuvre des dispositifs susvisés, cette dégradation étant caractérisée par l'état des parties communes et aggravée par des difficultés de gestion,

Considérant que les travaux de remise en état des parties communes (réfection de la cour, ravalement avec ITE, mise en peinture des parties communes, réfection de la couverture, création d'un local poubelle, etc.) sont estimés à environ 432 700,00 € TTC et que le bien comprend 110/1000 de quote-part des parties communes générales,

Considérant que les actions de portage ciblées dans les copropriétés dégradées inscrites dans un dispositif d'opération programmée permettent d'accompagner au redressement de la copropriété en facilitant le vote d'études et d'un programme de travaux répondant aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme et le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi),

Considérant que l'acquisition par voie de préemption du bien décrit dans la déclaration susvisée poursuit les objectifs de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, et de sauvegarde du patrimoine bâti tels qu'énoncés à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le montant de la DIA est proposé au prix de 122 000 €, soit à environ 3 841,31 € par mètre carré déclaré ; que ce prix excède largement la valeur vénale du marché, estimée par la Division des missions domaniales à 95 000 €, soit à 2 991,18 € par mètre carré ; que ce prix n'apparaît d'autant pas justifié au regard de l'état de dégradation des parties communes et du montant des travaux qui en résulte, travaux qui n'ont jamais été réalisés depuis la précédente aliénation du bien en 2014.

DECIDE

- **D'exercer le droit de préemption** sur la vente des lots n°1 et 9 de la copropriété située 32 rue Bernard Février et cadastrée AK 367, propriété de Madame Fanny CHEVALLIER, moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95 000,00 €),
- **De préciser** que, conformément aux conditions d'aliénation envisagées dans la déclaration d'intention d'aliéner, les frais d'agence sont à la charge du vendeur et que ce dernier en fera son affaire,

- **De rappeler** que, conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision pour notifier au titulaire du droit de préemption, soit qu'il accepte le prix proposé par la commune, soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit qu'il renonce à l'aliénation, le silence du propriétaire dans le délai de deux mois équivalant à une renonciation d'aliéner,
- **De rappeler** que, conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du Code de l'Urbanisme, le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des deux dates auxquelles interviendront le paiement et l'acte authentique et que le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la présente décision d'acquérir le bien au prix accepté par le vendeur, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- **Dit** que cette décision sera notifiée au propriétaire, à son mandataire chargé d'instrumentaliser la vente ainsi qu'à l'acquéreur évincé.

Il sera rendu compte de cette décision au Conseil Municipal, lors d'une prochaine séance.

Fait à Gonesse, le 11 octobre 2022

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le **12 OCT. 2022**

Mis en ligne, le **12 OCT. 2022**

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services


Corinne TAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la vente des lots

Objet de l'acte : n°1 et 9 de la copropriété dégradée située 32 rue Bernard Février à
Gonesse et cadastrée AK 367.

.....
Date de décision: 11/10/2022

Date de réception de l'accusé 12/10/2022
de réception :

.....
Numéro de l'acte : 2022DECISION353

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20221011-2022DECISION353-AI

.....
Nature de l'acte : Arrêtés individuels

Matières de l'acte : 2 .3

Urbanisme

Droit de preemption urbain

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : Décision 353.pdf (99_AI-
095-219502770-20221011-2022DECISION353-AI-1-1_1.pdf)