

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20231227-2023-DM-179A-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

publié - Notifié le 27/12/2023

GOUSSAINVILLE – n° 2023/.....

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur
Valérie HETUIN

Hetuin

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise

- Arrondissement de Sarcelles

- Chef Lieu de Canton

DECISION DU MAIRE n° 2023-DM-179A du 27 décembre 2023

OBJET : Urbanisme - Droit de Prémption Urbain - Application - Exercice (2.3.2).

URBANISME - Exercice du droit de préemption d'une maison d'habitation sise 74 avenue Albert Sarraut à Goussainville - parcelle cadastrée section AO numéro 242, DIA n° 95280 23 00220.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1 à L.213-2, R.213-13, D.213-13, D. 213-13-1 à D. 213-13-4,

Vu le Code de santé publique et notamment ses articles L.1331-22 et suivants,

Vu la délibération n° 2018-DCM-62A du 27 juin 2018 décidant d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé aux aliénations prévues à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines ou d'urbanisation future de la commune,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 27 juin 2018 et entré en vigueur en date du 29 juillet 2018,

Vu l'emplacement réservé n° 7, figurant au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018, en prévision de l'élargissement de l'avenue Albert Sarraut au bénéfice de la commune,

Vu la délibération n° 19.324 en date du 19 décembre 2019, par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Roissy - Pays de France (CARPF), a adopté le programme local d'habitat intercommunal (P.L.H.i.),

Vu la délibération n° 2020-DCM-01A en date du 4 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal a procédé à l'élection de Monsieur Abdelaziz HAMIDA, en qualité de Maire,

Vu la délibération n° 2020-DCM-05A du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020 décidant de déléguer à Monsieur Abdelaziz HAMIDA, Maire, les missions complémentaires prévues par l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment son avenant numéro 2 dédié au volet logement, en date du 20 mars 2015, qui identifie quatre secteurs – A, B, C et D – de réhabilitation et de réaménagement à Goussainville,

Vu le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment son avenant numéro 3, en date du 18 mars 2020, qui procède à une modification du secteur A correspondant au quartier dit du Grand Pré et qui voit l'adjonction d'environ 4 000 m² de foncier mutable au périmètre initial,

Vu le protocole d'intervention conclu le 8 octobre 2021, entre la commune de Goussainville et la SIFAE (Société Immobilière et Foncière Action Logement), afin de procéder à des interventions localisées dans le tissu pavillonnaire dégradé, de lutter contre la division pavillonnaire et l'habitat indigne,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 95280 23 00220 reçue en mairie le 18 octobre 2023, portant sur une maison d'habitation, d'une superficie d'environ 120 m², sise 74 avenue Albert Sarraut, parcelle cadastrée section AO numéro 242, pour la somme de 300 000 € (trois cents mille euros) hors frais et hors taxe,

Vu le classement de la parcelle cadastrée section AO numéro 242 en zone UB du PLU,

Vu l'avis de France Domaine n° 2023-95280-89262 du 20 décembre 2023,

Considérant que le délai d'instruction relatif au droit de préemption communal a été suspendu en date du 29 novembre 2023, soit à partir de la réception par l'office notarial de la demande de pièces complémentaires et de visite du bien, et a repris à réception des pièces par l'administration le 1^{er} décembre 2023, pour le délai d'un mois et court en conséquence jusqu'au 1^{er} janvier 2024,

Considérant que la maison d'habitation, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, fait état d'une surface de 120 m², libre d'occupation, pour laquelle des infractions au Code de l'urbanisme ont été révélées, à savoir la division du bien en trois logements,

Considérant que lors de la visite du 12 décembre 2023, effectuée dans le cadre de demande de pièces complémentaires et de visite, ont été constatés des manquements au :

- Code de santé publique (L.1331-31) en raison d'une installation électrique défectueuse et dangereuse en l'absence de protection avec des éléments sous tension,
- Code de la construction et de l'habitation (L.511-2) en raison d'éléments de sécurité et notamment l'absence de garde-corps au niveau de l'escalier et de la terrasse situés en façade arrière de la construction,

Considérant que le logement, créé sans autorisation d'urbanisme au sous-sol, ne répond pas aux critères de décence, et ne peut être considéré comme tel d'après le Code de santé publique (articles L.1331-22 et suivants),

Considérant que les fondations situées à l'arrière de la parcelle rendant la parcelle impraticable nécessiteront d'être déposées,

Considérant que le bien objet de la présente délibération est un pavillon divisé, composé de 3 logements insalubres, dont un impropre à l'habitation, auquel s'ajoute un diagnostic de performance énergétique en classe G, excluant le bien du parc locatif à compter du 1^{er} janvier 2024,

Considérant la stratégie de lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire qui sont des enjeux identifiés au PLH de Goussainville, avec une priorisation d'action pour sanctionner et dissuader les pratiques disqualifiantes, prévenir et accompagner les divisions et lutter contre l'habitat indigne,

Considérant que le plan local d'habitat intercommunal de la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France a identifié :

- un taux de vacance des logements à Goussainville compris entre 2,5 et 5,5%, inférieur aux moyennes de la communauté d'agglomération et de la région, respectivement de 7 et 7,8% qui indique une forte tension sur le marché local de l'habitat,
- une très forte demande d'accès aux logements sociaux, mais une offre disponible est insuffisante pour répondre à la demande,
- un fort mouvement de division des logements dans le tissu pavillonnaire et de construction en fond de parcelle, sans autorisations, créateurs de situations de logements insalubres,

Considérant les objectifs de la SIFAE évoqués dans le protocole d'intervention susmentionné, en l'occurrence celui permettant à la structure d'acquérir et de mettre à la disposition de fonciers, bâtis ou non, pour la production de logements abordables en location sociale ou intermédiaire, ainsi qu'en accession sociale à la propriété et accessoirement en accession libre, tout en préservant leur accessibilité économique sur le long terme, au fil des locations et des reventes, dans le cadre d'un « dispositif d'offre foncier »,

Considérant qu'il a été demandé à la SIFAE d'intervenir dans le tissu pavillonnaire de la ville de Goussainville en vue d'étudier les modalités de sortie d'une opération de logements en accession ou en locatif social ou intermédiaire tout en conservant éventuellement le bâti qui mérite d'être réhabilité et sauvegardé,

Considérant que la parcelle cadastrée section AO numéro 242 se situe dans la zone UB du plan local d'urbanisme, et que la parcelle est concernée par l'emplacement réservé n° 7, prévu pour l'élargissement de l'avenue Albert Sarraut au bénéfice de la commune, et figurant dans les documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018,

Considérant que l'avenue Albert Sarraut, axe routier nord-sud structurant de la commune de Goussainville, est concernée par un projet de réalisation d'un bus à haut niveau de service (BHNS) en partenariat avec la région Île-de-France, le département du Val d'Oise, la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France et Île-de-France Mobilités,

Considérant que le futur BHNS, dit ligne « Goussainville », bénéficiera d'une voie en site propre et reliera le nord de la commune Goussainville au Parc des Expositions de Villepinte en empruntant l'entièreté de l'avenue Albert Sarraut, et aura vocation à relier les lieux de résidences des habitants aux secteurs économiques de l'est val d'oisien (zone d'activités Charles Gaulle, futur site du projet Agoralim, zone d'activités « A Park » au Thillay au niveau du rond-point de la Talmouse, centre commercial d'Aéroville et parc des expositions),

Considérant que le projet de BHNS conduira à un réaménagement global de la voirie en vue de permettre le maintien d'un double sens automobile, la création d'une voie en site propre dédiée au BHNS, l'insertion de voies cyclables, tout en maintenant des axes de circulations piétons confortables,

Considérant que la parcelle cadastrée section AO numéro 242, objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner, est incluse dans le périmètre du secteur A dit du Grand Pré, et peut accueillir une offre nouvelle de logements permise par le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment son avenant n° 2, signé en date du 18 mars 2020 et son avenant n° 3, signé en date du 20 mars 2015,

Considérant que, dans ces conditions, la commune porte pour la parcelle AO numéro 242, le projet de réaliser l'élargissement de l'avenue Albert Sarraut, et de restructurer le bien immobilier afin de lutter contre l'habitat indigne et permettre une insertion urbaine harmonieuse,

Considérant l'avis de France Domaine n° 2023-95280-89262 du 20 décembre 2023, qui estime le prix au m² à 1 867 € pour les appartements, et l'existence de deux appartements, respectivement de 60 m² et 78 m², soit un total de 257 646 € hors taxes, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire,

Considérant le maire de la Ville de Goussainville, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020, lui déléguant le pouvoir d'exercer au nom de la Commune les Droits de Prémption Urbains définis par le Code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1^{er} : D'EXERCER, au nom de la Commune de Goussainville, le Droit de Prémption Urbain sur la vente de la maison d'habitation sise 74 avenue Albert Sarraut, parcelle cadastrée section AO n° 242, d'une surface d'environ 120 m², ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 95280 23 00220, réceptionnée le 18 octobre 2023 et complétée le 1^{er} décembre 2023.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien au prix de 257 646 € (deux cent cinquante-sept mille six cent quarante-six euros), hors taxe sur la valeur ajoutée, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire. L'acquisition du bien objet de la présente décision sera régularisée par un acte authentique, aux frais de l'acquéreur, dressé par Maître VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville, dans un délai de trois mois.

Article 3 : DE SIGNER l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition et d'effectuer le versement de l'ensemble des sommes liées à l'acquisition, à l'enregistrement de l'acte et aux droits et émoluments relatifs à la régularisation de l'acte authentique.

Article 4 : DE DIRE que les crédits nécessaires figurent au budget de l'exercice en cours.

Article 5 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption dans les formes légales à :

- à la société civile immobilière ABDAL & OBAIDAL IMMO, représentée par Monsieur Mounir AHMED, la vendeuse,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville et mandataire de la vendeuse,
- Les acquéreurs évincés,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville et mandataire de la Commune de Goussainville.

Article 6 : AFFICHER la présente décision en Mairie de Goussainville.

Article 7 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en Mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Goussainville. En cas de rejet du recours gracieux par la commune de Goussainville, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de la commune de Goussainville dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Le Maire,
Abdelaziz HAMIDA



Acte à classer

2023-DM-179A

1 En préparation 2 En attente retour
Préfecture 3 > AR reçu < 4 Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-12-27T13-55-10.00 (MI250018524)

Identifiant unique de l'acte : 095-219502804-20231227-2023-DM-179A-AU (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : URBANISME - - Exercice du droit de préemption d'une maison d'habitation sise 74 avenue Albert Sarraut à Goussainville - parcelle cadastrée section AO numérotée 242, DIA n. 95280 23 00220.

Date de décision : 27/12/2023



Nature de l'acte : Autres

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de préemption urbain
2.3.2. application -exercice

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : DECISION 179.PDF

Multicanal : Non

Pièces jointes :

Avis du Domaine.PDF

Type PJ : 99_AU - Autre document



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

DIA.PDF

Type PJ : 99_AU - Autre document



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Date 27/12/23 à 13:55

Par HETUIN Valérie

Transmis

Date 27/12/23 à 13:55

Par HETUIN Valérie

Accusé de réception

Date 27/12/23 à 14:00