



Soisy
SOUS-MONTMORENCY

Services techniques
DM
2022- 2 88

DECISION DU MAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505989-20221223-ST2022DEC288-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2022

PRISE LE

23 DEC. 2022

**EN APPLICATION DE LA DELEGATION
D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
RESULTANT DE LA DELIBERATION DU 25 MAI 2020
ET DU 19 MAI 2022**

OBJET : acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain – 45 avenue Kellermann.

Le Maire de Soisy-sous-Montmorency,
Vice-président délégué du Conseil départemental du Val d'Oise,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23,

VU les délibérations n°2020-05-25/05 du 25 mai 2020 et n°2022-05-19/04 du 19 mai 2022 aux termes desquelles il a reçu délégation d'attribution du Conseil Municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-18, R.211-1 à R.212-8 et R.213-4 à R.213-26,

VU les délibérations du conseil municipal des 17 décembre 1987 et 4 mars 1988, relatives à l'institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé, et la délibération du 31 mars 1995 étendant le droit de préemption urbain à une partie de l'ancienne zone d'aménagement différée du Clos Giffier,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 26 janvier 2017 et modifié le 23 juin 2022,

VU la déclaration d'intention d'aliéner présentée par Maître François SANSOT, notaire, situé 11, rue de Jaigny, 95160 MONTMORENCY, et reçue en mairie le 24 octobre 2022, concernant un bien situé au 45 avenue Kellermann sur la parcelle cadastrée AB n°333 qui correspond à la vente d'un pavillon à usage d'habitation, agissant pour le compte de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] demeurant 45 avenue Kellermann, 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY au prix de 1 000 000 d'euros,

VU le courrier en date du 18 novembre 2022, dans lequel la commune a sollicité la visite du bien conformément aux dispositions de l'article L.231-2 du code de l'urbanisme et celles des articles D.213-13-12 et D.213-13-3 du même code,

VU la visite du bien effectuée le 29 novembre 2022 en présence de Madame [REDACTED] propriétaire, Madame Marie-Annick MICHOUX, inspectrice des Domaines et Madame Cécile LEFEVRE, responsable du service urbanisme à la mairie de Soisy-sous-Montmorency,

VU l'avis du service des Domaines en date du 19 décembre 2022,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.»,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme « les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »,

H.

CONSIDERANT que le bien est classé en Emplacement Réservé n°A16 ayant pour objectif de permettre la construction de logements étudiants sociaux,

CONSIDERANT l'obligation pour les communes de respecter un pourcentage de 25% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales, conformément à l'article 55 de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement (SRU),

CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et plus particulièrement le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui stipule que pour assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire il convient de « limiter la consommation de l'espace en contenant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante »,

CONSIDERANT la nécessité, au regard des obligations de la loi SRU et des objectifs validés dans le PADD, de créer de nouveaux logements sociaux dans le patrimoine bâti existant,

CONSIDERANT que dans les conclusions du PADD dans l'objectif « d'offrir des logements adaptés à tous les Soisédiens », il a été décidé de réaliser 12 logements sociaux sur la durée de 6 ans « en cohérence avec les capacités réelles du territoire »,

CONSIDERANT le Programme Local de l'Habitat Intercommunal élaboré en sein de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et adopté le 31 mars 2021,

CONSIDERANT que chaque commune de la Communauté d'Agglomération, dans un effort collectif, s'engage à développer l'offre locative sociale y compris en acquisition-amélioration,

CONSIDERANT les orientations de ce PLHI avec la réalisation pour la ville de 40 logements par an dont 9 logements sociaux par an,

CONSIDERANT les objectifs de ce PLHI à savoir : « agir sur le parc existant » ou encore « soutenir l'acquisition-amélioration pour développer et diversifier le parc locatif social »,

CONSIDERANT que le bâtiment au 45 avenue Kellermann fait partie du parc ancien construit avant toute réglementation thermique, et qu'il convient de réaliser des travaux d'amélioration,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien situé au 45 avenue Kellermann répond à ce double objectif d'acquisition-amélioration du bâti existant, tout en respectant les obligations de réaliser des logements sociaux dans le cadre du PLHI et dans le respect des préconisations du PADD,

CONSIDERANT l'objectif de ce même PADD de « poursuivre la diversification du parc de logements »,

CONSIDERANT que la commune réalisera ou fera réaliser une opération de construction de logements afin de bénéficier du conventionnement de ces logements en logements sociaux,

CONSIDERANT la situation de ces bâtiments à proximité immédiate des axes de transports en communs, dans un tissu urbain de commerces et de services, pouvant permettre d'offrir des logements adaptés tout en maintenant la mixité sociale,

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu d'exercer le droit de préemption urbain sur ce bien et de procéder à son acquisition en révision du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner,

D E C I D E

Article 1 : La ville de Soisy-sous-Montmorency décide d'exercer son droit de préemption pour le bien situé au 45 avenue Kellermann sur la parcelle cadastrée AB n°333 qui correspond à la vente du bien appartenant à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] en révision du prix proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner et de fixer le prix d'acquisition à quatre cent cinquante mille euros (450 000 euros).

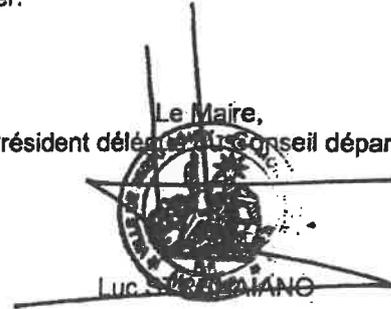
Article 2 : Conformément à l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire notifier au titulaire du droit de préemption :

- Soit qu'il accepte cette offre ;
- Soit qu'il maintien le prix figurant dans la 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 équivaut à renoncer à l'aliénation.

Article 3 : La présente décision sera transmise à la sous-préfecture de Sarcelles et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître François SANSOT notaire mandataire du propriétaire situé 11 rue de Jaigny, 95160 MONTMORENCY, à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], propriétaires, demeurant 45, avenue Kellermann, 95230 Soisy-sous-Montmorency ainsi qu'à LIVINX, acquéreur, demeurant 5, place du Marivel, 92310 SEVRES, comme mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le Maire,
Vice-Président délégué au conseil départemental,



23 DEC. 2022

Transmis en Sous-Préfecture de Sarcelles le :

Mis en ligne et/ou notifié le : 27 DEC. 2022

Acte rendu exécutoire en vertu des articles L 2131-1 et L 2131-2 du CGCT. Le 27 DEC. 2022

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de la date du « rendu exécutoire » mentionnée sur le présent acte.