



DECISION N° 2022. 4.3
Exercice du droit de préemption urbain
DIA du 24 mai 2022 n°764512200115

LE MAIRE DE MONT-SAINT-AIGNAN,

- VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2122-22 et L2122-23,
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants, et L.300-1,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2011 instituant le droit de préemption sur le territoire communal,
- VU le courrier recommandé et la note d'intention adressés à l'EPFN par la Ville le 19 décembre 2019,
- VU la délibération n° 2020-02-17 du Conseil Municipal du 12 février 2020 portant sur l'étude de faisabilité à mener en vue de l'acquisition et la réhabilitation d'une parcelle place Colbert dans le cadre du projet de réaménagement de ce quartier,
- VU la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la métropole et fixant son périmètre,
- VU la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Mont-Saint-Aignan,
- VU la délibération n°2020-07-04 du Conseil Municipal du 10 juillet 2020 donnant délégation d'attributions au Maire pendant la durée de son mandat,
- VU la délibération du Conseil Métropolitain du 15 juillet 2020 donnant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU le rapport du Bureau d'études IPH mandaté par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville,
- VU les décisions de préemption du maire datées du 9 septembre 2020, 24 septembre 2020, 25 mai 2021, 20 juillet 2021 et les délibérations du Conseil municipal du 14 octobre 2021, 10 mars 2022 et 8 juin 2022, relatives aux acquisitions de lots de la copropriété des Garages du Cailly,
- VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 24 mai 2022, adressée par Monsieur Pascal RIDEL, ayant pour notaire Maître Pierre LANDAIS, concernant la vente d'un bien immobilier à usage de garage correspondant au lot n°33 et aux 180/10000èmes des parties communes de la copropriété des Garages du Cailly cadastrée section AT n° 42, située rue Nicolas Poussin à Mont-Saint-Aignan appartenant à Monsieur RIDEL, moyennant le prix de 15 000 euros,
- VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques en date du 24 juin 2022,
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 24 juin 2022 donnant délégation à la Commune de Mont-Saint-Aignan de l'exercice du droit de préemption sur ce bien immobilier compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain renforcé,

Considérant :

- Que dans le cadre du PLUi adopté le 13 février 2020, la Ville de Mont-Saint-Aignan a acté le fait que la centralité de la commune devait s'affirmer autour de la place Colbert et non plus en quatre centralités distinctes ;
- Que la Ville de Mont-Saint-Aignan souhaite développer un ambitieux projet urbain de requalification de la place Colbert et de ses alentours ;
- Que la parcelle AT42 constituée d'un ensemble de garages semi-enterrés a été identifiée par la Ville comme une parcelle mutable nécessaire au réaménagement de ce quartier, et ce notamment dans la note d'intention établie en novembre 2019. Cette note d'intention a servi de base à la commune pour solliciter de la Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé (par courrier du 19 décembre 2019) ;
- Que la Commune a missionné l'Etablissement Public Foncier de Normandie afin de mener une étude de faisabilité visant à examiner la possibilité d'un transfert de l'Hôtel de Ville, aujourd'hui situé 59 rue Louis Pasteur, vers le bâtiment mis en vente par les services de l'État, situé sur la parcelle AT39, au 24 bis rue Jacques Boutrolle d'Estaimbuc. Cette étude, menée entre mars et juin 2020 a mis en évidence l'intérêt urbain d'un tel transfert qui permettrait de renforcer les équipements présents dans ce secteur et par là même renforcerait le caractère de centralité de la place Colbert ;
- Que cette étude a également démontré l'intérêt spécifique de la parcelle AT42 pour la transformation de ce quartier. En effet, l'immeuble semi-enterré à usage de parking dont le lot n°33 de cette parcelle est issu, composé exclusivement de 58 box, de par sa situation à proximité immédiate de l'Espace culturel Marc Sangnier, du nouveau siège de la Mairie, de la place commerçante Colbert, et sa sous-utilisation, constitue un enjeu fort pour le réaménagement de ladite place ;
- Qu'il est par conséquent opportun que la Commune exerce le droit de préemption urbain délégué par la Métropole sur le lot 33 de la copropriété des Garages du Cailly cadastrée AT42, comme elle l'a exercé à la suite de chaque DIA reçue relativement à cette copropriété depuis 2020 ;
- Que le prix de vente indiqué dans la DIA susvisée apparaît surestimé au regard de l'avis émis par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques le 24 juin 2022, lequel relève un prix moyen des mutations dans cette copropriété depuis 2005 de 8 000 € et arbitre l'estimation de ce bien à un prix de 11 000 €, avec une marge de 20 % ;
- Que les récentes acquisitions de lots dans cette copropriété par la Ville ont été réalisées au prix de 10 000 € net vendeur ; que le prix unitaire maximal de ces acquisitions à hauteur de 11 000 € relevé par le service d'évaluation domaniale lors des dernières ventes comprend une commission due par le vendeur de 1 000 € (frais de vente) ; que le vendeur dudit lot n°33 objet de la présente préemption ne justifie pas dans sa déclaration de tels frais à sa charge ;
- Que compte tenu du nombre de lots restant à acquérir dans le cadre du projet urbain, il est dans l'intérêt de la Ville de ne pas préempter moyennant un prix supérieur à 10 000 € (net vendeur, hors frais d'acte, de prorata de charges de copropriété et de taxe foncière à la charge de l'acquéreur) ;

DECIDE :

ARTICLE 1 : Par la présente, la Ville de Mont-Saint-Aignan exerce son droit de préemption urbain sur le bien immobilier à usage de garage correspondant au lot n° 33 et aux 180/10000èmes des parties communes de la copropriété Garages du Cailly cadastrée section AT n° 42, située rue Nicolas Poussin à Mont-Saint-Aignan et appartenant à Monsieur Pascal RIDEL, moyennant le prix de 10 000 € (dix mille euros), auquel s'ajouteront les frais d'acte ainsi que le prorata de taxe foncière et de charges de copropriété.

ARTICLE 2 : En application des dispositions de l'article R213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire du bien dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption sa décision comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit qu'il accepte le prix proposé par la présente décision. Dans ce cas, la vente au profit de la Ville est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément à l'article R213-12 du code précité et il sera dressé un acte authentique dans le délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas conformément à l'article R213-8 du code précité, la Ville saisira le juge de l'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix de ce bien ;
- Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Il est précisé que le silence du propriétaire dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation à la vente.

ARTICLE 3 : La présente décision sera publiée par voie dématérialisée et notifiée au vendeur et son notaire.

ARTICLE 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 5 : Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de Mont-Saint-Aignan est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime et à Monsieur le Trésorier principal.

Fait à Mont-Saint-Aignan, le **11 JUIL. 2022**



Catherine FLAVIGNY
Maire de Mont-Saint-Aignan

Certifié exécutoire par la transmission en Préfecture
et sa publicité en date du

11 JUIL. 2022

1 JUL 1955



1 JUL 1955