

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 14 DECEMBRE 2020

-----  
Arrondissement de  
SARCELLES

-----  
Commune de  
ROISSY EN FRANCE

**OBJET :**

INSTITUTION D'UN DROIT  
DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE

---

**DATE DE  
CONVOCAION**

Mercredi 9 décembre  
2020

---

**Nombre de Conseillers  
en exercice : 23**

**PRESENTS : 19**

**VOTANTS : 23**

---

L'an deux mille vingt, le lundi 14 décembre à 19h00, le Conseil Municipal de ROISSY-EN-FRANCE, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Roissy-en-France, sous la présidence de M. Michel THOMAS, Maire.

**Etaient présents :** Mme Michèle CALIX, M. Denis CÔME, Mme Catherine DUTEAU, M. François CARRETTE, Mme Valérie REDOUTE, M. Patrick PAMART, M. Bernard VERMEULEN, M. Pierre COTTIN, Mme Marie-Claude LEPEUVE, M. Guénaël DECATE, Mme Christine LAFONT, Mme Cristina DA CUNHA, Mme Laëtitia MELE, M. Cédric TEULIERE, M. Pierre IZIKIAN, Mme Pâquerette BOSCHER, Mme Patricia PETIT, M. Marc THAN VAN CON.

**Absents excusés :**

Mme Shérazade BENRADI donne pouvoir à Mme Michèle CALIX  
Mme Stéphanie GALLET donne pouvoir à M. Pierre IZIKIAN  
M. Mathieu SCHAUBER donne pouvoir à Mme Patricia PETIT  
Mme Virginie GUILLORY donne pouvoir à Mme Pâquerette BOSCHER

**Secrétaire de séance :** Mme Pâquerette BOSCHER

L'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme précise ainsi que le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption urbain aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus, sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Par délibération du 28 septembre 1994, la Commune a instauré le droit de préemption urbain sur son territoire. Ce droit de préemption urbain « simple » a été complété et modifié en 2005, 2008, et dernièrement par une délibération n°2016/32 du 22 février 2016.

A l'usage, et au regard de la volonté municipale de mener une politique de logement volontariste compte tenu de la situation constatée sur la commune et du nombre important de demandes de logements, l'outil du Droit de Préemption Urbain simple ne s'avère pas suffisant, et il convient de le renforcer, afin notamment de pouvoir intervenir sur des lots de copropriétés de plus de 10 ans.

En effet, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de 2016, manifeste déjà une volonté d'agir dans le domaine du logement. Un des objectif du PADD est de « renforcer le parcours résidentiel », pour « pallier au desserrement important » des ménages en « veillant à inciter les jeunes ménages à s'installer ». Il s'agit ainsi de « répondre aux besoins de la population, et notamment à la demande de jeunes ménages souhaitant rester/s'implanter sur Roissy. »

Depuis 4-5 ans, cette problématique reste présente, et s'est même amplifiée. La pression foncière s'est en effet accentuée, tout comme la demande en logements.

On constate ainsi un marché de logements tendu sur la commune, avec des prix élevés et un faible taux de vacance (5,1% en 2017).

Cette tension sur le marché du logement est également liée au fait qu'un nombre croissant de biens sont acquis pour être transformés en location de courte durée. Une offre alternative aux hébergements hôteliers traditionnels (environ 3 800 chambres dans le village) se développe ainsi dans le village, engendrant par là même une diminution du parc de logements disponible pour les ménages résidents.

Les chiffres de demandes en logements recensées par les services en 2019 sont à ce titre particulièrement révélateurs de la situation : 3 076 personnes ont fait une demande pour obtenir un logement sur la commune de Roissy-en-France. Pour 528 de ces demandeurs, Roissy-en-France est leur choix numéro 1, et 105 de ces demandeurs sont des habitants de Roissy.

Mise en perspective avec les chiffres INSEE de 2017 relatifs à la commune et dénombant 2 883 habitants à Roissy-en-France et un parc de résidences principales de 1 310 logements, cette situation traduit bien la tension constatée sur le marché du logement.

Depuis la loi DALO (Droit Au Logement Opposable), la marge de manœuvre de la commune pour installer dans des logements sociaux les demandeurs qu'elle recense s'est sensiblement réduite. De plus, les loyers du secteur privé constatés sur Roissy s'avèrent être élevés au regard des ressources des ménages.

C'est dans ce contexte que la commune a adopté le 16 novembre 2020 un règlement du comité d'attribution logement afin de permettre aux habitants de Roissy disposant de ressources modestes de pouvoir accéder au logement.

Les points évoqués ci-dessus engendrent également des difficultés pour les personnes âgées à trouver un logement adapté à leurs besoins (accessibilité, loyer...).

Ainsi, face aux contraintes résultant du contexte immobilier et foncier spécifique sur Roissy-en-France, et au regard des nombreuses demandes en logements non satisfaites, l'instauration du DPU renforcé constituerait un levier primordial pour notamment mieux contrôler les offres locatives au sein d'immeubles en copropriété relevant du marché privé. La commune disposerait ainsi d'un pouvoir d'intervention directe sur l'offre en logements.

Ce levier du DPU renforcé permettra d'agir en complément du développement d'une nouvelle offre de quelques logements supplémentaires permise par un avenant au Contrat de Développement Territorial.

le Conseil Municipal est d'avis d'appliquer le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur les mêmes secteurs que ceux délimités dans le périmètre du Droit de Prémption Urbain simple, dont sera cependant exclue la zone hôtelière de l'allée du verger.

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants;

**VU** le Code de l'urbanisme, ses articles L 211-1 et suivants et notamment l'article L.211-4 ; R.153-52, R.211-1 et suivants ;

**VU** la délibération n° 2020/183 du 14 septembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal de Roissy-en-France a décidé de déléguer au maire, pendant la durée de son mandat l'ensemble des pouvoirs prévus aux articles L.2122-22 et 2122-23 du CGCT,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de Roissy-en-France n°2016/05 du 18 janvier 2016 ;

**VU** la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de Roissy-en-France n°2018/193 du 25 juin 2018 ;

**VU** la délibération du 28 septembre 1994 par laquelle la Commune a instauré le Droit de Prémption Urbain simple sur son territoire ;

**VU** la délibération n°2016/32 du 22 février 2016 reconduisant ce Droit de Prémption Urbain simple suite à la révision du PLU ;

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de renforcer le parcours résidentiel de ses habitants pour pallier au desserrement des ménages et répondre aux besoins en logement de la population ;

**CONSIDERANT** la forte demande en logements constatée évoquée précédemment ;

**CONSIDERANT** le nombre croissant de biens transformés en locations de courte durée ;

**CONSIDERANT** les tensions sur le marché du logement à Roissy-en-France ;

**CONSIDERANT** le souhait de répondre aux demandes en logement formulées notamment par les jeunes, les jeunes ménages, les familles monoparentales, les familles modestes et les personnes âgées ;

**CONSIDERANT** la marge de manœuvre limitée dont dispose la commune pour répondre à ces demandes en logement ;

**CONSIDERANT** la nécessité de suivre l'évolution des transactions immobilières dans le village ;

**CONSIDERANT** le souhait de la commune de notamment mieux contrôler les offres locatives au sein d'immeubles en copropriété relevant du marché privé et de disposer d'un pouvoir d'intervention directe sur l'offre en logements ;

**Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré,**

**DECIDE** d'instaurer le Droit de Prémption Urbain renforcé aux aliénations prévues à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur la majeure partie des zones urbaines (U), tous indices confondus, ou d'urbanisation futures (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, sauf sur le secteur de la zone hôtelière située allée du verger, et ce conformément aux limites figurant au plan annexé à la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publication suivantes :

- affichage en Mairie de la présente délibération pendant un mois,
- insertion dans deux journaux diffusés dans le Département (Le Parisien et La Gazette du Val d'Oise).

**INDIQUE** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

**DIT** que la présente délibération sera notifiée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Aux barreaux constitués près du Tribunal Judiciaire de Cergy
- Au greffe du même Tribunal

**CHARGE** le Maire de transmettre la présente délibération à Monsieur le Sous Préfet de Sarcelles.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait à Roissy-en-France,  
Le 14 décembre 2020

Le Maire,



Michel THOMAS