

REPUBLIQUE FRANCAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS
DU VENDREDI 9 JUILLET 2021**

**CM2021/07/09/41B : INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS LE
PERIMETRE DE L'OPERATION D'INTERET METROPOLITAIN DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**

DATE DE LA CONVOCATION : 2 juillet 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208

PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER, Président

SECRETAIRE DE SEANCE : Geoffroy BOULARD

LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5219-1,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et L. 211-4,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

Vu le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment son article 102,

Vu la délibération 2017/12/08/04 du conseil métropolitain portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, et notamment son article 3,

Vu la délibération 2018/11/12/09 du conseil métropolitain portant déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 2 décembre 2019 par l'EPFIF, la commune de Villeneuve-la-Garenne et la Métropole du Grand Paris

Vu la délibération 2020/07/20/04 du conseil métropolitain portant délégation d'attributions du conseil de la Métropole du Grand Paris au Président,

Vu la délibération 2021/04/07/10B du conseil métropolitain instituant le droit de préemption urbain dans le périmètre de l'OIM de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la délibération 2021/07/09/11 approuvant le contrat de projet partenarial d'aménagement de Villeneuve-la-Garenne,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-la-Garenne, approuvé par délibération du conseil municipal le 1 octobre 2015 et modifié par délibération de l'EPT Boucle Nord de Seine le 5 février 2020,

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement de Villeneuve-la-Garenne,

Vu le périmètre pressenti du DPUR joint,

Considérant qu'en application de l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme, la Métropole du Grand Paris est compétente de plein droit pour instaurer le droit de préemption urbain renforcé, dans les périmètres fixés par le conseil de la métropole, pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain,

Considérant que l'exercice du droit de préemption urbain a été institué pour permettre à la Métropole du Grand Paris ou, le cas échéant, à ses délégataires d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-la-Garenne dont le programme d'actions vise au rééquilibrage urbain en proposant une offre diversifiée de logements accompagnée d'une requalification et d'une restructuration des équipements publics ainsi que du développement d'activités économiques et commerciales, de la valorisation des espaces publics et des espaces verts en proposant une large ouverture vers la Seine,

Considérant toutefois qu'en application de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable: « a) à 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) à 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 ».

Considérant que l'article L. 211-4 précité prévoit également que « par délibération motivée, la commune [et donc la Métropole par l'effet de l'article L. 211-2 du même Code] peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ».

Considérant qu'au cours de l'année 2020, des études préalables ont permis de préciser les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement : désenclaver et rééquilibrer le territoire en réduisant les fractures métropolitaines ; offrir un meilleur cadre de vie (coulée verte, parcours, accès à la Seine, entrée de ville sur le secteur Réniers) et de nouveaux équipements publics (école, crèches) ; diversifier l'offre de logements (58% de logement social aujourd'hui à l'échelle de la commune) pour offrir un véritable parcours résidentiel et conforter le renouvellement urbain déjà entrepris par la Ville ; accompagner la déclassification et la restructuration de la zone d'activités en s'inscrivant dans la dynamique du projet IMGPP tout en

maintenant un tissu actif ; maîtriser l'urbanisation en régulant et en modérant le développement de la ville selon un rythme compatible avec la stratégie de la commune.

Considérant que ce diagnostic a mis en évidence que les actions de recompositions urbaines à porter sur les secteurs opérationnels de l'OIM se feront sur un tissu urbain majoritairement composé de parcelles privés et nécessitant des actions de remembrement pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

Considérant que la Métropole du Grand Paris, en lien avec Grand Paris Aménagement dans le cadre de sa prise d'initiative, envisage d'ores et déjà de conduire une procédure d'aménagement de type zone d'aménagement concertée sur plusieurs secteurs opérationnels, comprenant un programme mixte (logements, activités économiques, commerces, équipements publics). Cet outil semble à ce stade le plus adapté eu égard à la complexité de la maîtrise foncière de l'OIM.

Considérant que le tissu urbain actuel du périmètre de l'OIM de Villeneuve-la-Garenne est pour partie constitué de zones d'activités économiques au sein desquels certains des immeubles sont détenus sous forme de parts sociales ou d'actions par des sociétés de formes et d'activités variées,

Considérant, par ailleurs, que la partie Nord de l'OIM, à vocation principale d'habitat, accueille de nombreuses copropriétés dont une grande partie a plus de 10 ans,

Considérant qu'à ce titre, il apparaît nécessaire que la Métropole du Grand Paris dispose d'un outil permettant d'acquérir les biens dont la propriété est composée de parts ou d'actions de société ou des biens soumis au régime de la copropriété,

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé permettra d'acquérir ces biens,

Considérant que les services de la ville de Villeneuve-la-Garenne ont été consultés pour la définition du périmètre du droit de préemption urbain renforcé,

Considérant que Manuel AESCHLIMANN ne prend part ni aux débats ni au vote,

Considérant l'ensemble des éléments présentés ci-dessus,

La commission aménagement consultée,

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

INSTITUE le droit de préemption urbain renforcé sur l'intégralité du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-la-Garenne conformément au plan joint,

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité visées à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Un affichage en mairie de Villeneuve-la-Garenne pendant une durée d'un mois ;
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le Département des Hauts-de-Seine ;

RAPPELLE qu'un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, est consultable au siège de la Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

RAPPELLE que Président de la Métropole dispose d'une délégation du conseil Métropolitain pour exercer au nom de la Métropole le droit de préemption urbain.

RAPPELLE également que la présente délibération sera adressée en application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme :

- Au Directeur départemental des finances publiques des Hauts-de-Seine, 167-177 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie à NANTERRE (92013) ;
- A la chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine, 9 rue de l'Ancienne Mairie à BOULOGNE BILLAN COURT (92100) ;
- Au barreau des Hauts-de-Seine, 179 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie à NANTERRE (92000) ;
- Au greffe du Tribunal judiciaire de Nanterre, 179-191 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie à NANTERRE (92020) ;

INDIQUE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de son affichage au siège de la Métropole du Grand Paris.

A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
NPPV : 1 (Manuel AESCHLIMANN)

Le Président de la métropole du Grand Paris

Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de sa publication.