

**METROPOLE DU GRAND PARIS****Délégation de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du droit de préemption urbain renforcé au Conseil municipal****EXPOSE DES MOTIFS**

Le droit de préemption urbain (DPU) s'exerce, en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Ses objectifs sont :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé à l'échelle du territoire,
- accordant à la Métropole du Grand Paris la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définira (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain).

Depuis le 29 janvier 2017, seul le Conseil territorial est donc compétent pour préempter. Sa délibération en date du 28 février 2017 a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre couvert par un Plan local d'urbanisme ou Plan d'occupation des sols approuvé, soit 23 communes sur l'ensemble des 24 communes du territoire et a délégué Monsieur le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre l'exercice de ce droit.

Le droit de préemption urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne ou maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut.

De même, ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI<sup>1</sup> non familiale.

---

<sup>1</sup> SCI : Société Civile Immobilière

Afin de pouvoir exercer le droit de préemption sur des lots de copropriété quelle que soit leur date de construction ou quelle que soit la date de création du règlement de copropriété, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a par délibération du 15 avril 2017 instauré le droit de préemption urbain renforcé de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur une partie du territoire ivryen, représenté par le plan joint en annexe et a délégué au Conseil municipal d'Ivry l'exercice de ce droit.

Compte-tenu de la politique volontariste menée par la Ville d'Ivry qui vise à intervenir en prévention mais aussi en traitement des immeubles et ensemble d'immeubles dégradés, ainsi que sur les zones d'activité ou de commerces, il est demandé au Conseil municipal d'accepter la délégation du droit de préemption urbain renforcé, de le déléguer au Maire sur l'ensemble du périmètre annexé et de lui permettre de subdéléguer l'exercice dudit droit à l'un de ses adjoints comme le permet le code général des collectivités territoriales.

P.J. : plan du périmètre du droit de préemption urbain renforcé délégué à la commune d'Ivry-sur-Seine

## **METROPOLE DU GRAND PARIS**

### **D) Délégation de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du droit de préemption urbain renforcé au Conseil municipal**

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2241.1 et suivants, L. 5211-9, L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

vu le code de l'urbanisme,

vu sa délibération en date du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 9 avril 2015,

vu la délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 avril 2016 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine,

vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (T12) dont le siège est à Vitry sur Seine,

vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

vu l'article L.210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'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,

vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président,

vu la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017, retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT,

vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 approuvant la délégation du droit de préemption urbain à la ville d'Ivry-sur-Seine sur une partie de son territoire, soit l'ensemble du territoire ivryen hors périmètres de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et des ZAC « du plateau » et « Ivry-Confluences »,

vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire Ivryen,

vu sa délibération du 21 décembre 2006 approuvant le traité de concession avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) concernant la ZAC du Plateau,

vu le traité de concession de ladite ZAC signé le 14 février 2007, déléguant en son article 5 son droit de préemption à l'AFTRP, son aménageur,

vu sa délibération du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de ladite ZAC et modifiant le périmètre et le programme des équipements publics,

vu sa délibération du 16 décembre 2010 approuvant le traité de concession de la ZAC Ivry Confluences et désignant la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV94) comme aménageur de ladite ZAC, et lui déléguant son droit de préemption urbain et urbain renforcé,

vu le traité de concession de ladite ZAC signé le 3 janvier 2011, déléguant en son article 11.2 son droit de préemption à la SADEV94, son aménageur,

vu sa délibération du 18 décembre 2014 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signée le 8 octobre 2009 avec l'EPFIF et modifiée par avenant n°1 lors de la séance du Conseil du 25 septembre 2014, et signé le 3 octobre 2014,

vu l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière signé le 24 mars 2015 avec l'EPFIF,

vu sa délibération en date du 29 mars 2012, approuvant la mise en place du Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique »,

vu sa délibération du 30 janvier 2014, approuvant la création de six périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

considérant que par délibération du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine,

considérant que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquérir par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans,

considérant que le droit de préemption urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne ou maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut,

considérant que ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI non familiale,

considérant que la commune d'Ivry mène une politique volontariste qui vise à intervenir en prévention mais aussi en traitement des immeubles et ensemble d'immeubles dégradés,

considérant que depuis 1998, la commune d'Ivry-sur-Seine, en partenariat avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) développe une politique incitative de réhabilitation de copropriétés dégradées,

considérant que les quatre opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) Ivry-Port, les deux OPAH Mirabeau-Sémard, l'OPAH copropriétés dégradées et le PIG mis en place le 29 mars 2012 ont permis la réalisation de travaux en parties communes dans plus de 200 immeubles, soit plus de 2000 logements, présentant un risque pour la santé et la sécurité de leurs occupants,

considérant qu'outre les biens dédiés à l'habitat, les secteurs présentant des enjeux particulier de création d'opérations d'aménagement et constitués en partie de biens soumis au statut de la copropriété sont les suivants : secteur Sémard situé le long des voies ferrées, Ivry Port Nord, Châteaudun, franges des ZAC,

considérant par ailleurs que les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instaurés par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2014, nécessitent parfois un appui foncier de maîtrise de l'immobilier concerné comme pour l'opération de restructuration du centre Jeanne Hachette-Marat-Voltaire du centre-ville, ou pour les autres secteurs ciblés par ces périmètres, soit les secteurs « Verdun-Stalingrad », « porte d'Ivry-Thorez », « Le Galleu Hoche », « Monmousseau-Huon », « Mirabeau-centre-Marat-Parmentier » ou encore « Ivry-Port-Confluences »,

considérant que le territoire Ivryen est en majeure partie déjà composé de copropriétés ou d'ensembles complexes et que les futures opérations d'aménagement se développent sur un tissu urbain mixte, présentant une imbrication de logements et d'activités, avec des lots de copropriétés,

considérant que par délibération du 15 avril 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire communal ivryen et l'a délégué au Conseil municipal Ivryen par cette même délibération,

vu le plan communal concernant le DPUR délégué, ci-annexé,

**DELIBERE**

par 38 voix pour et 4 abstentions

**ARTICLE 1** : ACCEPTE la délégation du droit de préemption urbain renforcé à la ville d'Ivry-sur-Seine sur le périmètre annexé à la présente.

**ARTICLE 2** : DELEGUE à Monsieur le Maire l'exercice de ce droit ainsi que la faculté de le subdéléguer à l'un de ses adjoints pour la durée du mandat.

**ARTICLE 3** : AUTORISE le Maire à intervenir à toute décision permettant l'exercice du droit de préemption délégué.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 23 MAI 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 MAI 2017