

# 10

## RAPPORT

### OBJET: INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE

Le droit de préemption urbain a été instauré à Metz par Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2008 sur un périmètre couvrant les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le DPU est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement mais aussi de la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation de ces opérations.

Les biens susceptibles d'être préemptés sont les immeubles ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti ou non bâti, essentiellement.

Cependant, l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du DPU, notamment :

- la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière,

ainsi que :

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,

- la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,

- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement.

L'instauration du DPU Renforcé, en incluant au champ d'application du Droit de Prémption Urbain, les exemptions ci-dessus visées, permettrait de poursuivre plusieurs objectifs :

- apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières,
- mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière,
- restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de prémption,
- permettre à la Ville d'intervenir par prémption, sur les ventes de majorités de parts de SCI.

En conséquence, la motion suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal :

## MOTION

### **OBJET: INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE**

Le Conseil Municipal,  
Les Commissions entendues,

#### **VU**

- la Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2008 instaurant le Droit de Préemption Urbain Simple sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,
- les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs au droit de préemption et aux réserves foncières, qui fixent les modalités d'exercice des droits de préemption par la collectivité en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux motivations évoquées à l'article L.300-1 du même code,
- l'Art. L.211-4 du Code de l'Urbanisme qui définit les cas auxquels le DPU n'est pas applicable :
  - a) l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
  - b) la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,
  - c) l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement,
  - d) la cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière,
- ledit article qui prévoit que le DPU peut être étendu, par Délibération motivée du Conseil Municipal, pour s'appliquer aux exemptions ci-dessus visées,

**CONSIDERANT :**

- que sur le territoire de la Ville de Metz s'applique le droit de préemption urbain simple qui ne permet pas à la Ville d'intervenir notamment sur les cessions de parts majoritaires de SCI,
- qu'il est nécessaire pour conduire une gestion prévisionnelle et opérationnelle de l'espace urbain, de disposer d'un outil de maîtrise foncière plus complet,
- que le DPU Renforcé générerait une connaissance élargie du marché des mutations immobilières,
- que le DPU Renforcé permettrait à la Collectivité d'intervenir dans les cas de cessions non soumises actuellement au Droit de Préemption Simple,

**DECIDE :**

- d'appliquer le Droit de Préemption aux aliénations visées à l'art. L211-4 de a) à d), sur les zones U et AU du PLU,

Pour le Maire,  
Le Premier Adjoint :

Richard LIOGER