

CONSEIL METROPOLITAIN

Lundi 31 janvier 2022

Point n° 11 : **Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) renforcé sur les copropriétés Christiane et Ecuireuil de Metz-Borny.**

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'Eurométropole de Metz est maître d'ouvrage de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de Metz-Borny. Cette ORCOD concerne aujourd'hui 8 copropriétés du quartier accompagnées à travers différents outils :

- 1 copropriété en Plan de sauvegarde (Bernadette),
- 6 copropriétés en OPAH-Copropriété Dégradée (Christiane, Danielle, Fantenotte, Ecuireuil, Capricorne, Arielle),
- la copropriété Borny Nord accompagnée dans le cadre général de l'ORCOD.

L'ORCOD a pour objet de redresser de manière pérenne les copropriétés à travers des interventions visant à lutter contre la dégradation du bâti, mais aussi le traitement des impayés ainsi que l'aide à la gestion.

Au regard de leurs difficultés, les copropriétés Christiane et Ecuireuil ont été identifiées comme nécessitant des besoins de portage immobilier provisoire. Le dispositif en question vise l'acquisition, par un ou plusieurs opérateurs missionnés par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant la revente ultérieure à des particuliers.

Ce dispositif vise ainsi à corriger la tendance actuelle du marché immobilier qui favorise l'intervention d'investisseurs prédateurs ou de propriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour assumer leur statut de copropriétaire.

Par ailleurs, le Droit de Prémption Urbain (DPU) a été instauré sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (U et AU) des PLU et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du territoire de l'Eurométropole de Metz par délibération du Conseil de Communauté du 18 décembre 2017.

Le Conseil métropolitain, par délibération du 15 juillet 2020 portant délégations, a également autorisé Monsieur le Président ou son représentant à déléguer à l'occasion d'aliénation d'un bien, le DPU aux communes et aux autres organismes et établissements, conformément aux dispositions en vigueur.

Or, le DPU "simple" ne s'applique pas aux mutations définies à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix ans au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage,
- 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 une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Dès lors, afin de permettre à un tiers organisme ou établissement (notamment EPF Grand Est

et/ou bailleurs sociaux), en cas de vente amiable ou de procédure d'adjudication des lots de copropriété susceptibles de bénéficier d'un portage immobilier provisoire, de faire prioritairement l'acquisition des biens en question, il est indispensable d'instaurer sur le périmètre des lots de copropriétés des résidences Christiane sise 2-24 Rue du Béarn à Metz-Borny (parcelle BK 458) et Ecuireuil sise 24-26 Rue du Languedoc et 1-10 Place Auguste Foselle à Metz-Borny (parcelle BK 456), le Droit de Préemption Urbain renforcé incluant au champ d'application du Droit de Préemption Urbain les exemptions suivantes :

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix ans au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage,
- 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.

Commissions consultées : Commission Logement, Bureau, Commission Urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil métropolitain l'adoption de la motion suivante :

MOTION

—

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5217-2,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.211-1, L. 211-2, L. 211-3, L. 211-4 alinéa 2, L. 213-3, L. 240-1 et L. 300-1,

VU les dispositions combinées des articles L.211-2 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme en application desquels Metz Métropole, par une délibération motivée, peut appliquer le Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du même Code, sur tout ou partie du territoire soumis à ce droit,

VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020, adoptant le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole, et notamment les fiches actions n° 13 « Poursuivre et Intensifier la réhabilitation du parc privé » et n° 14 « Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées »,

VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 18 décembre 2017 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (U et AU) des PLU et Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur du territoire de Metz Métropole et décidant de confier à Monsieur le Président de Metz Métropole ou son représentant l'exercice du DPU,

VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Président pour exercer le Droit de Préemption Urbain ou le déléguer, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, aux Communes ou à d'autres organismes ou établissements,

VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Président pour exercer le Droit de Préemption Urbain renforcé ou le déléguer, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, aux Communes ou à d'autres organismes ou établissements dès lors qu'une délibération de Metz Métropole a instauré ce droit,

VU la convention d'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) signée le 2 janvier 2020 entre Metz Métropole, la Ville de Metz et l'Agence Nationale de l'Habitat,

VU la convention d'OPAH-CD intégrée à l'ORCOD et l'avenant y afférent, signés respectivement les 2 janvier 2020 et 18 octobre 2021,

CONSIDERANT les difficultés importantes auxquelles font face les copropriétés Christiane et Ecuireuil en matière d'impayés, de gouvernance et de bâti,

CONSIDERANT la nécessité d'accorder à un tiers organisme ou établissement (notamment EPF Grand Est et/ou bailleurs sociaux) la possibilité d'acquérir, dans les meilleures conditions qui soient en cas de vente amiable ou de procédure d'adjudication, des lots dans les deux copropriétés Christiane et Ecuireuil, afin d'en assurer un portage immobilier provisoire,

DECIDE d'appliquer le Droit de Préemption Urbain aux aliénations et cessions visées à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, soit :

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix ans au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage,
- 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,
sur les lots de copropriété des résidences Christiane sise 2-24 Rue du Béarn à Metz-Borny (parcelle BK 458) et Ecureuil sise 24-26 Rue du Languedoc et 1-10 Place Auguste Foselle à Metz-Borny (parcelle BK 456) (cf plan annexé à la présente délibération).