



Réf dossier : 6375
N° ordre de passage : 20
N° annuel : C2021_0051

DÉLIBÉRATION **RÉUNION DU CONSEIL DU 22 MARS 2021**

Urbanisme et habitat - Urbanisme - - Droit de Préemption Urbain renforcé - Instauration sur la commune de Bois-Guillaume : approbation

Par délibération du 13 février 2020, le Conseil métropolitain a instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des communes de la Métropole Rouen Normandie.

Le DPU de droit commun ainsi instauré, dit « simple », ne couvre pas la totalité des mutations immobilières. Sont exclues de son champ d'application : les aliénations de lots compris dans les bâtiments soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans, les cessions de parts ou d'actions de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou de sociétés coopératives de construction et les aliénations d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans.

L'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme permet toutefois d'étendre le droit de préemption aux cessions et aliénations exclues et définies ci-dessus à travers l'instauration, par délibération motivée, d'un Droit de Préemption Urbain dit « renforcé ».

La commune de Bois-Guillaume doit faire face à l'obligation légale de résorber le déficit de logements sociaux constaté dans son parc de logements (10,8 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2020 alors que le loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a fixé l'exigence minimale de mixité dans l'habitat à 20 % de logement social).

Afin de remédier à cette situation, un contrat de mixité sociale a été signé le 6 juillet 2017 entre la commune de Bois-Guillaume, l'État, la Métropole et l'Établissement Public Foncier de Normandie. Ce document définit notamment les objectifs à atteindre et les moyens à mobiliser par les différents partenaires.

Différentes actions ont déjà été engagées dans ce cadre sur la période 2017-2019 pour promouvoir la construction neuve de logements sociaux. Une clause de mixité sociale ainsi que des emplacements réservés ont été inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme et le Programme d'Action Foncière dont dispose la commune a été révisé afin de permettre la maîtrise de fonciers permettant la construction de logements sociaux.

Le contrat de mixité sociale de la commune de Bois-Guillaume a fait l'objet d'un avenant approuvé par le Conseil métropolitain le 8 février 2021, qui prévoit la mobilisation d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé.

Afin de compléter les actions destinées à développer la production de logements sociaux neufs, il est nécessaire d'intervenir également sur le parc de logements existants en favorisant des opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou des conventionnements ANAH, y compris dans le cadre de copropriétés.

Ces interventions impliquent d'avoir connaissance des ventes portant sur les appartements dans les immeubles en copropriétés et, si nécessaire, de pouvoir exercer un droit de préemption sur ce type de biens.

L'instauration et l'exercice d'un DPU renforcé pourraient ainsi permettre de contribuer au renforcement de la diversité et de la mixité sociale du parc de logements, en garantissant une offre variée y compris au sein de programmes existants.

Seraient plus particulièrement ciblées les copropriétés de plus de 10 ans, situées dans des secteurs proches des services et commerces, à proximité des axes de transports structurants.

Au regard de ces éléments, il vous est donc proposé d'approuver l'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé sur la commune de Bois-Guillaume, selon le périmètre figurant sur le plan ci-annexé.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 5217-2,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 211-4 et R 211-4,

Vu la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,

Vu la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire,

Vu l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 et notamment son article 6,

Vu les statuts de la Métropole,

Vu la délibération du Conseil du 13 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil du 13 février 2020 instaurant le Droit de Préemption Urbain,

Vu le contrat de mixité sociale de la commune de Bois-Guillaume en date du 6 juillet 2017, et son avenant approuvé en Conseil métropolitain du 8 février 2021,

Étant précisé que le Conseil de Métropole s'est réuni en visioconférence le 22 mars 2021, sous la Présidence de Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, selon convocation du 12 mars 2021,

La séance a été diffusée en direct sur le site de la Métropole Rouen Normandie, sur YouTube et le réseau social Facebook.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président,

Après en avoir délibéré,

Considérant :

- que la commune de Bois-Guillaume doit faire face à l'obligation légale de résorber le déficit de logements sociaux constaté dans son parc de logements,
- que les actions nécessaires ont été définies dans le contrat de mixité sociale en date du 6 juillet 2017, qui se concentre sur les interventions favorisant la production de logements sociaux neufs,
- qu'il est nécessaire de compléter ces interventions par des actions destinées à accroître la mixité sociale dans le parc existant, y compris au sein de copropriétés,
- qu'il est par conséquent nécessaire de disposer de la connaissance des ventes portant sur les appartements dans les immeubles en copropriétés, afin de pouvoir envisager leur acquisition si nécessaire, en particulier dans les copropriétés de plus de 10 ans, situées dans des secteurs proches des services et commerces, à proximité des axes de transports structurants,
- que les éléments de motivation précisés ci-dessus justifient l'instauration d'un DPU renforcé sur la commune de Bois-Guillaume, en vue de favoriser la production de logements sociaux sur son territoire,
- que sur la base du recensement des copropriétés de plus de 10 ans effectué par la Ville de Bois-Guillaume, il a été convenu que le périmètre de ce DPU renforcé serait centré sur les secteurs comportant plusieurs de ces résidences en copropriété, localisées de manière préférentielle le long des principaux axes structurants, et proches des services et commerces,

Décide : Votes POUR : 117 voix (unanimité des membres présents et représentés) :

- d'approuver les éléments de motivation présentés ci-dessus, qui justifient l'instauration du DPU renforcé sur la commune de Bois-Guillaume,

et

- d'instaurer un Droit de Prémption Urbain renforcé sur la commune de Bois-Guillaume dans le périmètre représenté sur le plan figurant en annexe.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

RÉUNION DU CONSEIL DU 22 MARS 2021

PARTICIPANTS

Etaient présents :

M. AMICE (Saint-Pierre-de-Manneville), M. ANQUETIN (Saint-Aubin-Epinay), Mme ARGENTIN (Rouen) à partir de 17h43, Mme ATINAULT (Rouen), M. BARON (Freneuse) à partir de 17h36, M. BARRE (Oissel), Mme BERNAY (Malaunay), M. BIGOT (Petit-Couronne), Mme BIVILLE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme BONA (Ymare), M. BONNATERRE (Caudebec-lès-Elbeuf), Mme BOTTE (Oissel), Mme BOULANGER (Canteleu), Mme BOURGET (Houpeville) jusqu'à 19h47, M. BREUGNOT (Gouy), M. BUREL (Canteleu), M. CALLAIS (Le Trait), Mme CARON Marie (Canteleu), Mme CARON Marine (Rouen), Mme CERCEL (Tourville-là-Rivière), M. CHAUVIN (Saint-Martin-de-Boscherville), Mme COGNETTA (Sotteville-lès-Rouen), M. DEBREY (Fontaine-sous-Préaux), Mme DE CINTRE (Rouen), M. DEHAIL (Saint-Aubin-Celloville) à partir de 17h38, M. DELALANDRE Jean (Duclair) à partir de 17h31, M. DELALANDRE Julien (Jumièges), M. DELAPORTE (Val-de-la-Haye), M. DELAUNAY (Saint-Jacques-sur-Darnétal), Mme DEL SOLE (Yainville), Mme DUBOIS (Grand-Quevilly), M. DUFLOS (Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen), Mme DUTARTE (Rouen) à partir de 17h41, Mme EL KHILI (Rouen), M. EZABORI (Grand-Quevilly), Mme FERON (Grand-Quevilly), Mme FLAVIGNY (Mont-Saint-Aignan) jusqu'à 20h, M. GAMBIER (Déville-lès-Rouen), Mme GOUJON (Petit-Quevilly), M. GRELAUD (Bonsecours) à partir de 17h30, M. GRISEL (Boos), Mme GROULT (Darnétal), M. GUILBERT (Franqueville-Saint-Pierre), Mme HEROUIN LEAUTEY (Rouen) à partir de 18h11, M. HOUBRON (Bihorel), M. JAOUEN (La Londe) à partir de 17h30, M. JOUENNE (Sahurs), M. LABBE (Rouen), M. LAMIRAY (Maromme), Mme LAMOTTE (Sainte-Marguerite-sur-Duclair), M. LANGLOIS (Amfreville-là-Mivoie), M. LECERF (Darnétal), M. LE COUSIN (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. LECOUTEUX (Belbeuf), M. LEFEBVRE (Anneville-Ambourville) jusqu'à 19h55, M. LE GOFF (Moulineaux), Mme LESAGE (Grand-Couronne), Mme LESCONNEX (Rouen), M. LESIEUR (Sotteville-lès-Rouen) à partir de 19h35, Mme MABILLE (Bois-Guillaume), Mme MALLEVILLE (Rouen), Mme MANSOURI (Rouen), M. MARCHANI (Rouen), M. MARIE (Elbeuf), M. MARTINEZ (Président de la délégation spéciale, représentant la Ville de Cléon), M. MARTOT (Rouen) jusqu'à 20h16, M. MARUT (Grand-Quevilly), M. MASSON (Saint-Aubin-lès-Elbeuf) à partir de 17h56, M. MAUGER (Saint-Pierre-de-Varengueville), M. MAYER-ROSSIGNOL (Rouen), M. MENG (La Bouille), M. MERABET (Elbeuf), M. MEYER (Sotteville-sous-le-Val) à partir de 17h57, Mme MEYER (Caudebec-lès-Elbeuf), Mme MEZRAR (Saint-Pierre-lès-Elbeuf), M. de MONCHALIN (Rouen) à partir de 18h10, M. MOREAU (Rouen), Mme MOTTE (Petit-Quevilly), M. MOYSE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme MULOT (Notre-Dame-de-Bondeville), Mme NICQ-CROIZAT (Mont-Saint-Aignan), M. NOUALI (Petit-Quevilly), Mme PANE (Sotteville-lès-Rouen), M. PEREZ (Bois-Guillaume), M. PETIT (Quevillon), M. PONTY (Berville-

sur-Seine), M. RAOULT (Grand-Couronne), Mme RAVACHE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme RENO (Sotteville-lès-Rouen), M. RIGAUD (Petit-Quevilly), Mme RODRIGUEZ (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. ROULY (Grand-Quevilly), M. ROUSSEAU (Bardouville), M. ROUSSEL (Hautot-sur-Seine), M. ROYER (Hénouville) à partir de 17h51, Mme SANTO (Roncherolles-sur-le-Vivier), Mme SERAIT (Elbeuf), Mme SLIMANI (Rouen) jusqu'à 20h01, M. SORET (Rouen), M. PRIMONT (Rouen), Mme THIBAUDEAU (Epinay-sur-Duclair), M. TIMMERMAN (Sotteville-lès-Rouen), Mme TOCQUEVILLE (Maromme), M. VENNIN (Le Mesnil-Esnard), M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) à partir de 18h41, M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) jusqu'à 18h09.

Etaient représentés conformément aux dispositions de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Mme ARGENTIN (Rouen) pouvoir à Mme RAVACHE jusqu'à 17h43, M. BEREGOVOY (Rouen) pouvoir à Mme NICQ-CROIZAT, M. BURES (Rouen) pouvoir à M. PRIMONT, Mme CHABERT-DUKEN (Mont-Saint-Aignan) pouvoir à Mme FLAVIGNY jusqu'à 20h, Mme DELOIGNON (Déville-lès-Rouen) pouvoir à M. GAMBIER, M. DEMAZURE (La Neuville-Chant-d'Oisel) pouvoir à M. MEYER à partir de 17h57, Mme DUTARTE (Rouen) pouvoir à Mme DE CINTRE jusqu'à 17h41, Mme FLAVIGNY (Mont-Saint-Aignan) pouvoir à M. MEYER à partir de 20h, M. GRENIER (Le Houlme) pouvoir à M. LE COUSIN, Mme HEROUIN LEAUTEY (Rouen) pouvoir à Mme ATINAULT jusqu'à 18h11, M. HUE (Quévreville-la-Poterie) pouvoir à M. GUILBERT, Mme LEMARCHAND (Le Mesnil-sous-Jumièges) pouvoir à M. CALLAIS, M. LESIEUR (Sotteville-lès-Rouen) pouvoir à M. TIMMERMAN jusqu'à 19h35, Mme MAMERI (Rouen) pouvoir à M. PRIMONT, M. MARTOT (Rouen) pouvoir à Mme MABILLE à partir de 20h16, M. MERLIN (Saint-Martin-du-Vivier) suppléé par Mme BERTHEOL, M. NAIZET (Rouen) pouvoir à Mme MALLEVILLE, M. PELTIER (Isneauville) pouvoir à M. HOUBRON, Mme SLIMANI (Rouen) pouvoir à Mme LESCONNAC à partir de 20h01, M. SOW (Rouen) pouvoir à M. MARCHANI, Mme THERY (Saint-Léger-du-Bourg-Denis) pouvoir à M. CHAUVIN, M. VERNIER (Sotteville-lès-Rouen) pouvoir à M. MOREAU jusqu'à 18h41, M. VION (Mont-Saint-Aignan) pouvoir à M. HOUBRON, M. WULFRANC (Saint-Etienne-du-Rouvray) pouvoir à Mme RODRIGUEZ à partir de 18h09.

Etaient absents :

M. DUCHESNE (Orival), Mme HARAUX (Montmain), M. HIS (Saint-Paër), Mme SOMMELLA (Yville-sur-Seine).