



## Séance ordinaire du mardi 10 décembre 2024

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le dix décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.**

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

**Aménagement durable**

**Nombre de membres en exercice : 92**

### **Présents :**

Taslime AKBARALY, Luc ALBERNHE, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSSE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Frédéric LAFFORGUE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Véronique NEGRET, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.

### **Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L. 2121-20 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :**

Jean-François AUDRIN ayant donné pouvoir à Yvon PELLET, Mathilde BORNE ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Clare HART, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Guy LAURET ayant donné pouvoir à Céline PINTARD, Laurent NISON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Eric PENSO ayant donné pouvoir à Renaud CALVAT, Sylvie ROS-ROUART ayant donné pouvoir à Nathalie LEVY, Patricia WEBER ayant donné pouvoir à Cyril MEUNIER.

### **Absent(es) / Excusé(es) :**

Florence BRAU, Michelle CASSAR, Bernadette CONTE-ARRANZ, Laurent JAOLU, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Bernard TRAVIER

## **Aménagement durable - Commune de Grabels - Secteurs Centre et La Valsière - Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé - Approbation**

Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président, rapporte :

Située en première couronne de Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Grabels s'est à la fois développée autour de son cœur de village, mais également autour des secteurs en extension comme la Valsière, Euromédecine et Gimel, jouxtant Montpellier. Avec une croissance démographique de plus de 2,1% par an sur la période 2015-2021, Grabels fait partie des communes de la Métropole dont le rythme de croissance est le plus élevé. Dans ce contexte de tension, où les secteurs sont clairement identifiés et ne peuvent plus s'étendre, il est nécessaire d'intervenir dans les zones déjà constituées par la réhabilitation ou la densification.

Soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis 2001, la Commune de Grabels est déficitaire. En 2023, le ratio est de 17,24 % de logements sociaux pour un objectif de 25 %. Ainsi, la dynamique de rattrapage de la commune doit être renforcée et structurée.

Compte tenu des difficultés rencontrées par la commune pour produire du logement, cette dernière a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour la période 2023-2025 avec l'Etat, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie, et Montpellier Méditerranée Métropole. Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce CMS, signé le 20 septembre 2024, constitue un dispositif contractuel de moyens par lequel la Commune et ses partenaires s'engagent à mobiliser tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables en vue d'accélérer et de faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Pour renforcer ses moyens d'actions et se munir d'outils opérationnels, la Commune de Grabels a également conclu une convention pré-opérationnelle le 16 octobre 2024 qui succède à une convention d'anticipation foncière, sur la base de laquelle 12 logements sociaux ont été réalisés, avec l'EPF d'Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole en vue de produire du logement en diffus.

Par décret du 23 décembre 2014, la création de Montpellier Méditerranée Métropole a entraîné le transfert de la compétence en matière d'instauration et d'exercice du droit de préemption urbain (DPU) de ses communes-membres.

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le DPU simple n'est pas applicable :

*« a) A 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) A 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. »*

Ce même article précise : *« Toutefois, par délibération motivée, la commune 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. »*

Dans le cadre du périmètre d'action défini par la Commune, en zone urbanisée et principalement en renouvellement urbain, il est aujourd'hui nécessaire de se doter des outils opérationnels indispensables à la bonne réalisation du projet et ses principaux objectifs de production de logements sociaux (SRU, PLH), en limitant la consommation foncière périphérique. L'instauration d'un DPU renforcé est nécessaire en complément pour permettre notamment une action foncière sur les secteurs en renouvellement urbain.

Ainsi, conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres joints comprenant le centre de la commune et le secteur de la Valsière.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les zones délimitées sur le plan joint ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 20/12/24

Pour extrait conforme,

**Monsieur le Président**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 21 décembre 2024

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20241210-286083-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

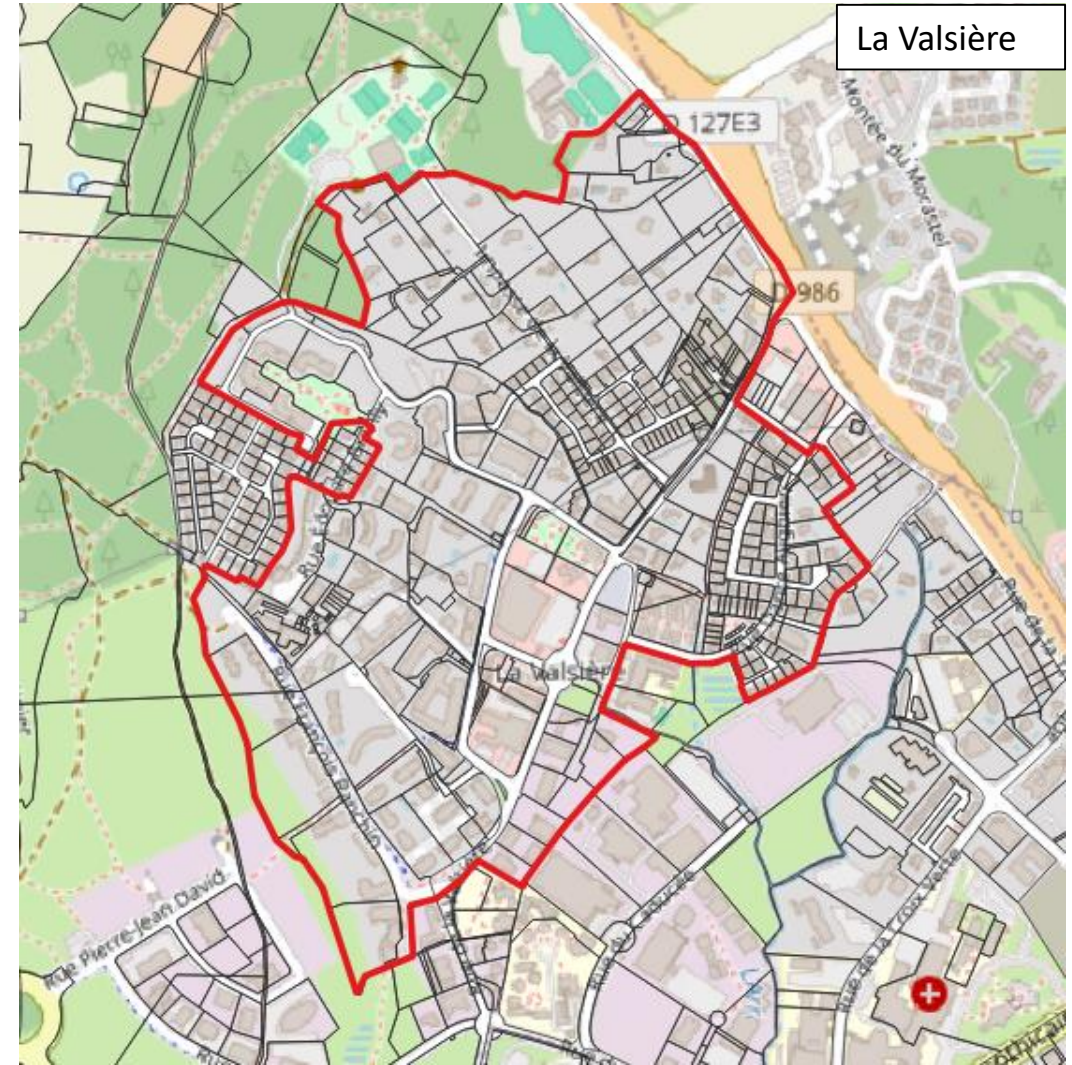
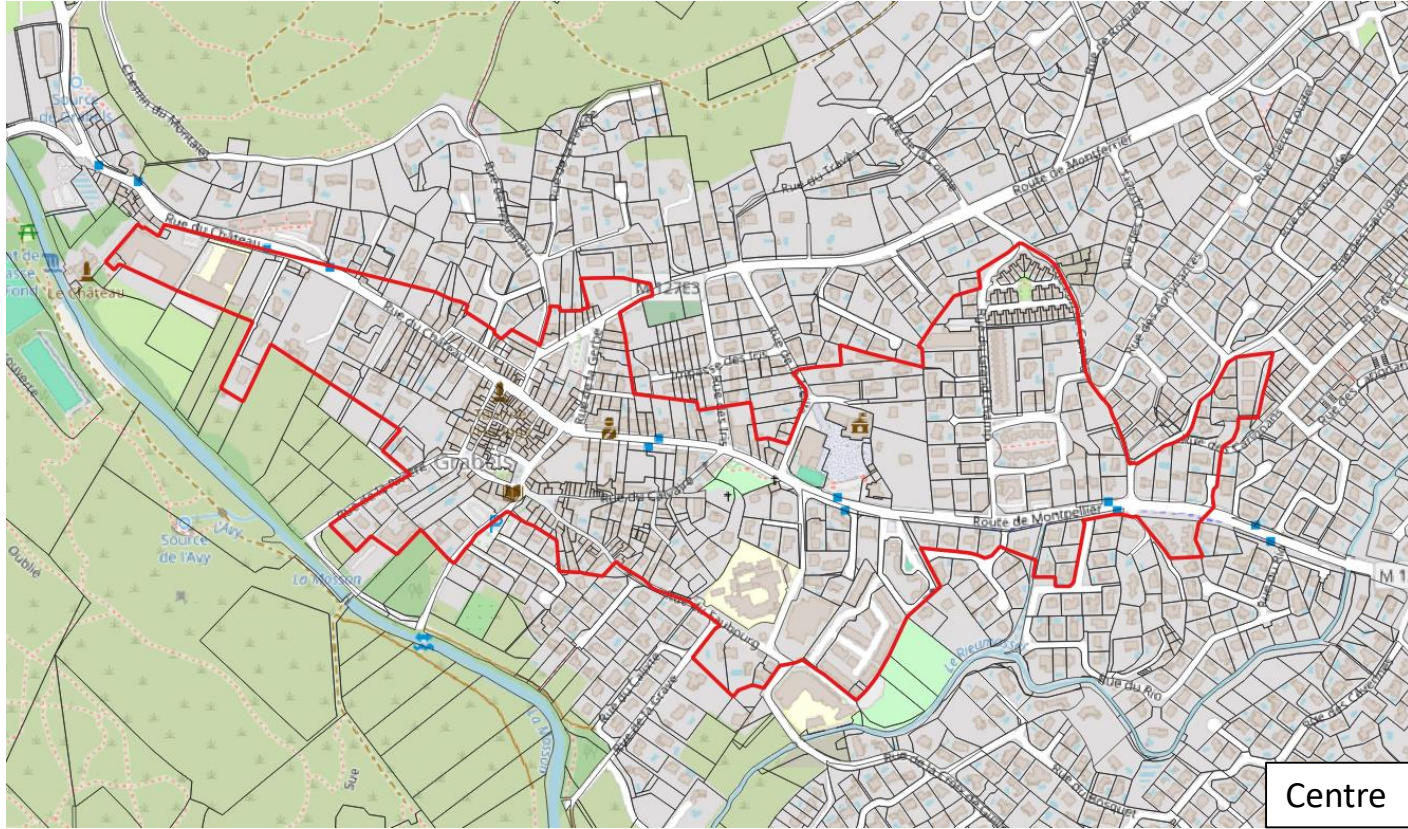
Réception en Préfecture : 20/12/24


**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- DPUR Grabels périmètres

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

# INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LE SECTEUR CENTRE ET VALSIERE A GRABELS



 Périmètre d'instauration du DPUR