

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS  
DU MERCREDI 20 DÉCEMBRE 2023**

**CM2023/12/20/29-2 : OIM SECTEUR LE VAL D'ABLON-VILLENEUVE-LE-ROI : INSTITUTION DU  
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OIM**

---

DATE DE LA CONVOCATION : 14 décembre 2023  
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208  
PRÉSIDENT DE SÉANCE : Patrick OLLIER, Président  
SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Geoffroy BOULARD

**LE CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5219-1,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-1, L.211-2 et L.211-4, L.213-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

**Vu** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

**Vu** le décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris,

**Vu** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment son article 102,

**Vu** la délibération 2017/12/08/04 du conseil métropolitain portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

**Vu** la délibération 2023/03/22/portant délégation du Conseil métropolitain au Président de la métropole du Grand Paris pour exercer, au nom de la Métropole le droit de préemption urbain,

**Vu** la délibération CM2023/10/12/10 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement sur les secteurs de la Grusie et du Val d'Ablon à Villeneuve-le-Roi,

**Vu** la délibération CM2023/12/20/29-1 du Conseil métropolitain instituant le droit de préemption urbain sur le périmètre du secteur du Val d'Ablon de l'OIM de Villeneuve-le-Roi,

**Vu** le périmètre joint,

**Considérant** qu'en application de l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme, la métropole du Grand Paris est compétente de plein droit pour instaurer le droit de préemption urbain, dans les périmètres fixés par le Conseil de la Métropole, pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain,

**Considérant** que l'exercice du droit de préemption urbain a été institué pour permettre à la métropole du Grand Paris ou, le cas échéant, à ses délégataires d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain du Val d'Ablon à Villeneuve-le-Roi,

**Considérant** toutefois qu'en application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable: « a) à 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) à 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 »,

**Considérant** que l'article L.211-4 précité prévoit également que « par délibération motivée, la commune [et donc la Métropole par l'effet de l'article L.211-2 du même Code] 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 »,

**Considérant** que le secteur du Val d'Ablon est constitué de très nombreuses parcelles, appartenant à des propriétaires différents, dont plusieurs sont soumises au statut de la copropriété des immeubles bâtis ou sont détenues sous la forme d'actions ou de parts sociales par des sociétés de formes et d'activités variées,

**Considérant** que le secteur du Val d'Ablon cumule en outre plusieurs problématiques d'habitat dégradé avec la présence de logements insalubres, de la vétusté qui accroît les déperditions énergétiques et une exposition au risque inondation,

**Considérant** que la Métropole a pour objectif de développer sur le secteur d'OIM du Val d'Ablon des actions combinées de constructions de logements, traitement d'espaces publics et constructions d'équipements sportifs,

**Considérant** que les objectifs d'aménagement de l'OIM du secteur du Val d'Ablon sont cohérents avec les enjeux du SCoT, approuvé le 13 juillet 2023, de rénovation des quartiers en difficulté, pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle, à travers la réintégration de ces quartiers dans l'espace urbain qualifié en recréant des relations fortes avec les centres-villes et les autres quartiers proches, le réinvestissement de l'espace public, sa requalification et son inscription dans la continuité du réseau des voies publiques, la réalisation de jardins publics, la rénovation thermique des logements pour éradiquer la précarité énergétique et diminuer drastiquement leur coût énergétique, et si nécessaire, en la couplant avec la sortie de l'insalubrité, la rénovation des logements vieillissants, la lutte contre les nuisances, pollutions, effets d'îlots de chaleur néfastes à la santé des populations,

**Considérant** que la multiplication des biens soumis au statut de la copropriété ou détenus au travers d'actions ou de parts sociales de sociétés de formes et d'activités variées fait obstacle à la résorption des difficultés que connaît le secteur du Val d'Ablon,

**Considérant** que le renforcement du droit de préemption urbain permettra notamment à la Métropole d'acquérir des lots de copropriété et des biens à usage d'activités, pour lesquels les immeubles peuvent être détenus sous la forme d'actions ou de parts sociales par des sociétés de formes et d'activités variées,

**Considérant** qu'à ce titre, il apparaît nécessaire que la métropole du Grand Paris dispose d'un outil lui permettant d'acquérir notamment des biens dont la propriété est composée de parts ou d'actions de société ou des biens soumis au régime de la copropriété,

**Considérant** que le droit de préemption urbain renforcé permettra d'acquérir ces biens,

**Considérant** que les services de la ville de Villeneuve-le-Roi ont été consultés pour la définition du périmètre du droit de préemption urbain renforcé,

**Considérant** l'ensemble des éléments présentés ci-dessus,

**Considérant** que Monsieur Manuel AESCHLIMANN ne prend part ni aux débats ni au vote,

La commission « Aménagement » consultée,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**INSTITUE** le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du Val d'Ablon du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-le-Roi, conformément au plan joint.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité visées à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Un affichage en mairie de Villeneuve-le-Roi pendant une durée d'un mois,
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le Département de la Seine-Saint-Denis.

**DIT** qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège de la Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

**DIT** que le Président de la Métropole possède délégation du conseil métropolitain pour exercer au nom de la Métropole le droit de préemption urbain renforcé.

**DIT** que le Président de la Métropole pourra déléguer l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé dans les conditions suivantes : cette délégation pourra être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien, au cas par cas, sans limitation autre que celle résultant du code de l'urbanisme, quant à la personne du délégataire ou au type de biens, quel que soit le montant de la cession envisagée.

**RAPPELLE** également que la présente délibération sera adressée en application de l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme :

- au Directeur départemental des finances publiques, 1 place du Général-Billotte à Créteil (94 040),
- à la chambre départementale des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, 12 avenue Victoria à PARIS (75001),
- au barreau du Val-de-Marne, Tribunal Judiciaire de Créteil, Place du Palais à Créteil (94000),
- au greffe du Tribunal judiciaire de Créteil, Place du Palais à Créteil (94000).

**INDIQUE** la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ADOpte À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**  
**NPPV : 1 (Monsieur Manuel AESCHLIMANN)**

Le Président de la métropole du Grand Paris

Patrick OLLIER  
Ancien Ministre  
Maire de Rueil-Malmaison

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.