

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS
DU VENDREDI 12 DÉCEMBRE 2025**

**CM2025/12/12/04-2 : OIM DE LA ZAC DES DOCKS À SAINT-OUEN-SUR-SEINE : RÉINSTITUTION DU
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

DATE DE LA CONVOCATION : 5 décembre 2025

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 et suivants, L.213-1 et suivants, R.211-2 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 délibération de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine n°DL/07/145 du 25 juin 2007 portant création de la ZAC des Docks,

Vu la délibération de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine n°DL/07/184 du 24 septembre 2007 approuvant le traité de concession de la ZAC et désignant SEQUANO AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire,

Vu la délibération du Conseil métropolitain CM2017/12/08/04 en date du 08 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire et déclarant d'intérêt métropolitain la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine,

Vu la délibération du Conseil métropolitain CM2019/02/08/02 en date du 8 février 2019 portant modification de la définition de l'intérêt métropolitain des actions de restructuration urbaine au titre de la compétence d'aménagement de l'espace métropolitain,

Vu la délibération CM2021/07/09/41C du Conseil métropolitain du 4 juillet 2021 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'OIM de la ZAC des Docks,

Vu la délibération du Conseil métropolitain CM2025/10/15/20 en date du 15 octobre 2025 portant délégation du conseil Métropolitain au Président de la métropole du Grand Paris pour notamment exercer, au nom de la Métropole, le droit de préemption urbain,

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 renforcé, 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 d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain de la ZAC des Docks dont le programme d'actions vise à finaliser les grandes ambitions de mixité urbaine portées par la ZAC, consolider le projet urbain en élargissant le périmètre de réflexion et en intégrant les grandes emprises foncières centrales au projet urbain d'ensemble, à ce jour faisant partie du secteur non concédé de la ZAC, consolider la vocation économique du site et l'articuler aux autres fonctions urbaines, déployer des programmations complémentaires à la ZAC, aux grands services urbains d'ores et déjà présents sur l'opération ou à proximité, porter une ambition environnementale exemplaire.

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 la mise en œuvre du projet d'aménagement articulé au plan d'aménagement sur les secteurs concédés et de développement futur d'une opération d'aménagement sur les emprises foncière non concédée par la Métropole justifie de rendre opposable le droit de préemption urbain aux aliénations et cessions précitées telles que définies par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme,

Considérant que le secteur renouvelé de la ZAC des Docks présente des difficultés d'attractivité commerciale et qu'il convient de veiller à ce que le développement économique et plus spécifiquement du commerce de proximité se réalise de manière équilibrée sur le périmètre d'ensemble de la ZAC,

Considérant que le renforcement du droit de préemption urbain permettra notamment à la Métropole d'acquérir les biens situés dans les zones d'activités économiques implantées dans périmètre de l'OIM (secteur non concédé) de la ZAC des Docks, au sein desquels les immeubles peuvent être détenus sous la forme de parts sociales de sociétés,

Considérant que l'approbation du PLUi de Plaine Commune sera présenté lors du Conseil territorial du 16 décembre 2025,

Considérant que l'entrée en vigueur de cette réinstitution du Droit de Préemption Urbain renforcé est subordonnée au caractère exécutoire du PLUi de Plaine Commune, lequel est acquis, en application de l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, après sa publication sur le Portail National de l'Urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État,

Considérant que cette réinstitution ne pourra entrer en vigueur qu'à compter de la date à laquelle le PLUi de Plaine Commune deviendra exécutoire,

Considérant l'ensemble des éléments présentés ci-dessus,

La commission « Aménagement » consultée,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

APPROUVE la réinstitution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine au sein duquel la Métropole est compétente de plein droit, conformément au plan joint.

PRÉCISE que la Métropole du Grand Paris dispose, au sein du périmètre identifié dans le plan annexé à la délibération, du droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme.

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 Saint-Ouen-sur-Seine et au siège de la Métropole du Grand Paris pendant une durée d'un mois ;
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-Saint-Denis.

DIT qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et du droit de préemption renforcé 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.

RAPPELLE que le Président de la Métropole a reçu délégation pour exercer le droit de préemption urbain renforcé, au nom de la Métropole.

RAPPELLE que le Président de la Métropole a reçu délégation pour déléguer l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité dont la Métropole est titulaire à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une opération visée à l'article L. 300-10 du code de l'urbanisme : cette délégation peut être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

RAPPELLE que le Président de la Métropole a reçu délégation pour déléguer l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité dont la Métropole est titulaire à une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organisme de foncier solidaire mentionné à l'article L.329-1 dudit code, pour les biens nécessaires à son objet principal, ou à l'un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code ; cette délégation peut être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

RAPPELLE 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 de Seine-Saint-Denis, 7 rue Hector Berlioz à BOBIGNY (93009) ;
- A la chambre départementale des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, 12 avenue Victoria à Paris (75001) ;
- Au barreau de Seine-Saint-Denis, 173 avenue Paul Vaillant-Couturier à BOBIGNY (93008) ;
- Au greffe du tribunal judiciaire de Bobigny, 173 avenue Paul Vaillant-Couturier à BOBIGNY (93008).

INDIQUE que le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération. Outre les recours gracieux et hiérarchique qui s'exercent dans le même délai, un recours contentieux pour excès de pouvoir peut être déposé devant le Tribunal administratif territorialement compétent par voie dématérialisée sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération.

ADOpte À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

NPPV : 1 (Monsieur Manuel AESCHLIMANN représenté par Angéline BOURDIER-CHAREF)

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.