

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS
DU MERCREDI 15 OCTOBRE 2025**

**CM2025/10/15/22-2 : OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN (OIM) NOISY POLE GARE À NOISY
LE GRAND : RÉINSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ (DPUR).**

DATE DE LA CONVOCATION : 9 octobre 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208

PRÉSIDENT DE SÉANCE : Patrick OLLIER, Président

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Quentin GESELL

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 du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire,

Vu la délibération CM2019/02/08/02 du Conseil métropolitain 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 du Conseil métropolitain n°CM2019/10/11/08 en date du 11 octobre 2019 portant déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Noisy-Pôle Gare,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2020/09/25/16 en date du 25 septembre 2020 portant approbation de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement conclue avec la SPLA-IN Noisy Est, instauration du droit de préemption urbain métropolitain au sein du périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain et délégation du droit de préemption urbain à la SPLA-IN Noisy Est,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2021/10/15/04 en date du 15 octobre 2021 portant instauration du droit de préemption urbain renforcé au sein de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Noisy-Pôle Gare,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2022/10/21/33 en date du 21 octobre 2022 portant approbation de la convention d'intervention foncière et du protocole d'intervention entre l'établissement foncier d'Île de France (EPFIF), la métropole, la SPLA-IN Noisy Est et la commune de Noisy-le-Grand,

Vu la délibération CM2022/02/15/05 en date du 15 février 2022 portant sur l'approbation des objectifs et modalités de concertation préalable à la création de la future ZAC Noisy-Pôle Gare et notamment le périmètre y étant annexé,

Vu la délibération CM2022/10/21/13 en date du 21 octobre 2022 portant approbation du bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Noisy-Pôle Gare,

Vu les délibérations CM2025/04/07/11-1 et CM2025/04/07/11-2 du 7 avril 2025 approuvant les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC Noisy-Pôle Gare,

Vu la délibération CM2022/12/12/16/07-01 du 16 décembre 2022 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement,

Vu le périmètre visé par l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement entre la Métropole du Grand Paris et la SPLA-IN Noisy Est,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2024/12/16/07-2 en date du 16 décembre 2024 portant ajustement du périmètre d'intérêt métropolitain et instauration du droit de préemption urbain métropolitain et du droit de préemption urbain métropolitain renforcé,

Vu la délibération 2024-12-17-09 du Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Grand Est,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°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 qu'il soit simple ou renforcé ainsi que le droit de priorité,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2025/10/15/22-1 en date du 15 octobre 2025 portant réinstitution du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Noisy-Pôle Gare,

Vu le périmètre joint,

Considérant qu'en application de l'article L.211-2 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole du Grand Paris est compétente pour l'instauration du droit de préemption urbain et du 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 ou, le cas échéant, à ses délégataires d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de La Molette,

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 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 projet d'aménagement d'intérêt métropolitain Noisy-Pôle Gare vise à la requalification urbaine d'un futur quartier de gare du Grand Paris Express sur un périmètre de plus de 16 hectares est de faire du pôle gare de Noisy-Champs un nouveau quartier d'ambition métropolitaine notamment en :

- Reconstituant certaines cellules commerciales de l'actuel centre commercial du Champy avec la création de 11 200 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- Créant un quartier de mixité sociale avec 1620 logements (95 100 m² de surface de plancher) dont la programmation est 61% de logements en accession libre, 32% en logements sociaux et 7% en logements locatifs intermédiaires ;
- Réalisant de nombreux espaces verts en désimperméabilisant la dalle du Champy ;
- Développant l'intermodalité en intégrant un parking relais, des pistes cyclables connectées à l'anneau de la gare, des places de stationnement vélos et des arrêts de bus.

Considérant que le périmètre objet de la présente délibération comporte des parcelles de propriétés privées, composées majoritairement de lots de copropriétés à destination de commerces, dont la maîtrise foncière est nécessaire à l'opération,

Considérant que la vente de tels biens serait susceptible de tenir en échec l'exercice du droit de préemption urbain,

Considérant qu'à ce titre, il apparaît nécessaire que la Métropole du Grand Paris dispose d'un outil permettant d'acquérir les biens dont la propriété est composée de parts ou d'actions de sociétés ou les biens soumis au régime de la copropriété de plus de 10 ans,

Considérant que le droit de préemption urbain dit "renforcé" prévu par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme permettra d'acquérir ces biens s'ils sont cédés et s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, l'institution du droit de préemption urbain ou du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme n'est possible que sur les zones urbaines ou sur les zones d'urbanisation future délimitées par un plan local d'urbanisme.

Considérant que le PLUi de Grand Paris Grand Est est entré en vigueur le 15 janvier 2025,

Considérant qu'au regard de l'entrée en vigueur du PLUi de Grand Paris Grand Est, il est opportun de réinstaurer le droit de préemption urbain métropolitain renforcé correspondant au périmètre de la ZAC Noisy-Pôle Gare,

Considérant que la ville de Noisy-le-Grand a été consultée 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

APPROUVE la réinstitution du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur le périmètre prévu en annexe et inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Noisy-Pôle Gare au sein de laquelle la Métropole est compétente de plein droit.

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 Noisy-le-Grand 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.

Accusé de réception en préfecture
075-200054781-20251015-CM25-10-15-22-2-DE
Date de transmission : 22/10/2025
Date de réception préfecture : 22/10/2025

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.

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 et le droit de priorité.

DIT que le Président de la Métropole possède délégation du Conseil métropolitain pour déléguer l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité 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 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 hiérarchiques 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)

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.