

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

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

CM2025/10/15/22-4 : OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN (OIM) DE LA MOLETTE AU BLANC-MESNIL : 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 08 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2023/04/14/02 portant déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement de La Molette au Blanc-Mesnil,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2023/04/14/03-02 portant institution du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de La Molette au Blanc-Mesnil,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n°CM2023/04/14/03-03 portant institution du droit de préemption urbain renforcé dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de La Molette au Blanc-Mesnil,

Vu la convention d'intervention foncière (CIF) signée le 1^{er} août 2023 entre la commune du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, et la Métropole du Grand Paris,

Vu la délibération n°124 du Conseil de territoire de Paris Terres d'Envol en date du 07 juillet 2025 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Terres d'Envol,

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°CM2025/10/15/22-3 en date du 15 octobre 2025 portant réinstitution du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de La Molette au Blanc-Mesnil,

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 pour l'instauration du 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'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 l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain vise, sur une durée longue de près de 25 ans, à la requalification urbaine et environnementale d'une zone d'activité en perte de dynamisme sur un périmètre de près de 50 hectares et à la réalisation d'un nouveau quartier métropolitain incluant des logements, commerces et services dont un espace commercial et des espaces publics (groupe scolaire, crèche, campus privé, parc urbain de 7 hectares environ).

Considérant que le tissu urbain du périmètre d'intérêt métropolitain est aujourd'hui en partie composé d'emprises privées, incluant des copropriétés de logements ou d'entrepôts d'activité au sein desquelles certains des immeubles sont détenus sous formes de parts sociales ou d'actions par des sociétés de formes et d'activités variées,

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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol a été approuvé le 07 juillet 2025,

Considérant qu'au regard de l'entrée en vigueur du PLUi de Paris Terres d'Envol, il est opportun de réinstaurer le droit de préemption urbain métropolitain et le droit de préemption urbain métropolitain renforcé correspondant au périmètre de l'opération d'aménagement,

Considérant que la ville du Blanc-Mesnil 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 de l'opération d'intérêt métropolitain de La Molette au Blanc-Mesnil au sein de laquelle 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 joint, 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 du Blanc-Mesnil 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 urbain 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 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.

Annexe 1 : Périmètre de réinstitution du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) métropolitain sur l'OIM de La Molette au Blanc-Mesnil.

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.