

REPUBLIQUE FRANCAISE

**METROPOLE DU GRAND PARIS**

**SEANCE DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS  
DU VENDREDI 15 OCTOBRE 2021**

**CM2021/10/15/04 : OPERATION D'INTERET METROPOLITAIN NOISY CHAMPS – PÔLE GARE :  
INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

---

DATE DE LA CONVOCATION : 8 octobre 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208

PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER

SECRETAIRE DE SEANCE : Quentin GESELL

### **LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS**

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

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-2 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 n°2017/12/08/04 du Conseil portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPAMARNE en date du 26 septembre 2017 relative à la création d'une société publique locale d'intérêt national avec la commune de Noisy-le-Grand dans le cadre de l'opération du pôle gare de Noisy-Champs,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 19 octobre 2017 approuvant les statuts d'une société publique locale d'intérêt national et le pacte d'actionnaires y afférent et désignant les représentants de la Commune au sein du conseil d'administration,

**Vu** la délibération n°17/196-4 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 14 décembre 2017 approuvant le traité de concession avec la SPLA IN Noisy Est pour la réalisation de l'opération d'aménagement Noisy Champs Pôle Gare,

**Vu** la délibération CT2019/02/21/20 du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est en date du 21 février 2019 approuvant l'avenant n°1 avec la SPLA IN Noisy Est pour la réalisation de l'opération d'aménagement Noisy Champs Pôle Gare,

**Vu** la délibération CM2019/11/10/08 du Conseil Métropolitain déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement Noisy Champs – Pôle Gare,

**Vu** la délibération CM2020/09/20/16 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement conclue avec la SPLA IN Noisy-Est, approuvant le périmètre du droit de préemption urbain et déléguant le droit de préemption urbain à la SPLA IN Noisy Est,

**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 ou, le cas échéant, à ses délégataires d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain Noisy-Champs-Pôle-Gare dont les objectifs visent à renouveler et désenclaver des quartiers en difficulté par la requalification des espaces publics et l'amélioration de l'accessibilité, production des logements dans un site bien desservi et accessible, inscrire le développement urbain dans le déploiement des infrastructures de transport, avec un pôle-gare intermodal en lien avec des modes de déplacements doux et avec la transformation d'une infrastructure en boulevard urbain, renforcer de la mixité des usages et des fonctions avec une programmation équilibrée entre logements et activités économiques, développer une nouvelle centralité bien desservie par les transports en communs, renouveler la ville sur elle-même par la restructuration de quartiers existants et la valorisation d'espaces sous-densifiés,

**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 Métropole du Grand Paris 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'ensemble amène la Métropole du Grand Paris à décider 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, sur les parcelles cadastrées section CD3 p11, CD 51p1, CD69 p1 et p2, CD 91, CD 92, CD 6 telles qu'indiquées au plan joint,

**Considérant** que le renforcement du droit de préemption urbain permettra notamment à la Métropole ou à son délégataire, la SPLA IN Noisy-Est d'acquérir les biens situés au sein d'immeubles pouvant être détenus sous la forme de parts sociales de sociétés,

**Considérant** par ailleurs, qu'il pourra être nécessaire d'acquérir des lots de copropriété pour certains livrés il y a plus de 10 ans,

**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 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 Noisy-le-Grand 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 quitte la salle, ne prend part ni aux débats, ni au vote,

La commission « Aménagement » consultée,

### **APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**INSTITUE** le droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles cadastrées section CD3 p1, CD 51p1, CD69p1 et p2, CD 91, CD 92, CD 6 de l'OIM Noisy-Champs-Pôle-Gare telles qu'indiquées au plan joint.

**DELEGUE** le droit de préemption urbain renforcé à la SPLA IN Noisy Est, concessionnaire d'aménagement.

---

<sup>1</sup> p1 : parcelles intégrées pour partie dans le périmètre de l'opération d'aménagement

**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 pendant une durée d'un mois ;
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le Département de Seine-Saint-Denis.

**RAPPELLE** qu'un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, est 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 Président de la Métropole possède délégation du conseil Métropolitain pour exercer au nom de la Métropole le droit de préemption urbain.

**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 de Seine-Saint-Denis, 7 rue Hector Berlioz à BOBIGNY (93009) ;
- à 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** la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de son affichage au siège de la Métropole du Grand Paris.

**A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**  
**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'État et de sa publication.