



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

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

**CM2025/12/12/02-3 : INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ (DPUR) SUR  
LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN DU MONT D'EST À NOisy-LE-GRAND**

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

**Vu** le décret 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 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 CM2025/12/12/02-01 portant déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement du Mont d'Est à Noisy-le-Grand,

**Vu** la délibération du Conseil métropolitain CM2025/12/12/02-02 portant institution du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain du Mont d'Est à Noisy-le-Grand,

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

**Vu** la délibération du Conseil métropolitain CM2025/10/15/20 en date du 15 octobre 2025 portant délégation au Président de la Métropole du Grand Paris, notamment, de l'exercice, au nom de la Métropole, du 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 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 du Mont d'Est à Noisy-le-Grand,

**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 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 à requalifier et à végétaliser un quartier de dalle dont le foncier, morcelé, est composé de très nombreuses copropriétés,

**Considérant** que le tissu urbain du périmètre d'intérêt métropolitain est aujourd'hui en partie composé d'entreprises privées, incluant des copropriétés de logements ou de bureaux 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 Grand Paris Grand Est a été approuvé le 17 décembre 2024,

**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,

La commission « Aménagement » consultée,

#### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**APPROUVE** l'institution 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 du Mont d'Est à Noisy-le-Grand au sein de laquelle la Métropole est compétente de plein droit, 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 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,

**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.

**RAPPELLE** que le Président de la Métropole a reçu délégation du Conseil métropolitain pour exercer, au nom de la Métropole, le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité.

**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'État, 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](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération.

**Annexe 1 : Périmètre d'institution du droit de préemption urbain renforcé (DPPUR) métropolitain sur l'OIM du Mont d'Est à Noisy-le-Grand.**

Accusé de réception en préfecture  
075-200054781-20251212-CM25-12-12-02-3-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2025  
Date de réception préfecture : 19/12/2025

**ADOpte à la majorité des suffrages exprimés**

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

**CONTRE : 25**

**ABSTENTIONS : 3**

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.