



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

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

CM2025/12/12/03-3 : OPÉRATION D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN PORTE SAINT GERMAIN - BERGES DE SEINE À ARGENTEUIL : INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ (DPUR)

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 L.211-2, L.213-1 et suivants, L.240-1 et suivants, R.211-1 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 loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment son article 102,

Vu la délibération du Conseil métropolitain 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 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 la délibération CM2025/02/14/05 prenant en considération le secteur Porte Saint-Germain - Berges de Seine à Argenteuil en vue d'étudier l'opportunité d'une déclaration d'intérêt métropolitain,

Vu la délibération n°2025/S04/009 du Conseil de territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine en date du 26 juin 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération CM2025/12/12/03-1 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du secteur Porte Saint-Germain - Berges de Seine à Argenteuil,

Vu la délibération CM2025/12/12/03-2 du Conseil métropolitain instituant le droit de préemption urbain dans le périmètre de l'OIM de la Porte Saint Germain - Berges de Seine à Argenteuil,

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 du secteur Porte Saint Germain - Berges de Seine à Argenteuil,

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) À 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 les enjeux de développement urbain au sein du périmètre de l'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain visent à proposer un projet d'ensemble et harmonieux sur un secteur où le foncier est très diversifié (tissus faubourien, activités logistiques et productives, logements dégradés),

Considérant que le tissu urbain actuel du périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain de la Porte Saint Germain - Berges de Seine à Argenteuil est notamment constitué d'entreprises privées, avec la présence de copropriétés de logements et de zones d'activités au sein desquelles certains des immeubles sont détenus sous forme de parts sociales ou d'actions par des sociétés de formes et d'activités variées, et que la vente de tels biens serait susceptible de tenir en échec l'exercice du simple 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 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 le droit de préemption urbain renforcé est un outil nécessaire à la réalisation d'une future opération d'aménagement,

Considérant que les services de la ville d'Argenteuil ont été consultés pour la définition du périmètre du droit de préemption urbain renforcé,

La commission « Aménagement » consultée,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

INSTITUE le droit de préemption urbain renforcé sur l'intégralité du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain Porte Saint Germain - Berges de Seine à Argenteuil, 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 d'Argenteuil et au siège de la Métropole du Grand Paris ne pendant une durée d'un mois ;
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le Département du Val d'Oise.

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

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 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 du Val d'Oise, 5 Avenue Bernard HIRSCH 95010 Cergy-Pontoise CEDEX ;
- à la chambre départementale des notaires de Versailles, Val d'Oise et Yvelines, 40 Avenue de Paris BP 832, 78008 Versailles ;
- au barreau du Val d'Oise, 6 Rue Taillepied 95300 Pontoise ;
- 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 3 : Périmètre de DPUR métropolitain sur l'OIM Porte Saint-Germain - Berges de Seine à Argenteuil

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

NPPV : 1 (Monsieur Manuel AESCHLIMANN représenté par Angélina 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.