



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

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

CM2025/12/12/04-4 : OIM VAL D'ABLON À VILLENEUVE-LE-ROI : RÉINSTITUTION 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 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 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 CM2019/02/08/02 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 CM2023/10/12/10-1 en date du 12 octobre 2023 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement sur les secteurs de la Grusie et du Val d'Ablon de la commune de Villeneuve-le-Roi,

Vu la délibération du Conseil métropolitain CM2023/12/20/29-2 en date du 20 décembre 2023 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du Val d'Ablon de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-le-Roi,

Vu la convention d'intervention foncière (CIF) signée le 29 avril 2024 entre la commune de Villeneuve-le-Roi, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

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 le périmètre joint,

Considérant qu'en application de l'article L211-2 du code de l'urbanisme, la Métropole du Grand Paris est compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain dans les périmètres fixé par le Conseil métropolitain 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 délégués d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain du Val d'Ablon,

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 [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 le secteur du Val d'Ablon est constitué de très nombreuses parcelles, appartenant à des propriétaires différents, dont plusieurs sont soumises au statut de la copropriété des immeubles bâtis ou sont détenues sous la forme d'actions ou de parts sociales par des sociétés de formes et d'activités variées,

Considérant que le secteur du Val d'Ablon cumule en outre plusieurs problématiques d'habitat dégradé avec la présence de logements insalubres, d'une vétusté qui accroît les déperditions énergétiques ainsi qu'une exposition au risque inondation,

Considérant que la Métropole a pour objectif de développer sur le secteur d'OIM du Val d'Ablon des actions combinées de constructions de logements, traitement d'espaces publics et constructions d'équipements sportifs,

Considérant que les objectifs d'aménagement de l'OIM du secteur du Val d'Ablon sont en cohérence avec les enjeux du SCOT, approuvé le 13 juillet 2023, de rénovation des quartiers en difficulté, pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle,

Considérant que la multiplication des biens soumis au statut de la copropriété ou détenus au travers d'actions ou de parts sociales de sociétés de formes et d'activités variées fait obstacle à la résorption des difficultés que connaît le secteur du Val d'Ablon,

Considérant que le renforcement du droit de préemption urbain permettra notamment à la Métropole d'acquérir des lots de copropriété et des biens à usage d'activités, pour lesquels les immeubles peuvent être détenus sous la forme d'actions ou de parts sociales par des sociétés de formes et d'activités variées,

Considérant qu'à ce titre, il apparaît nécessaire que la Métropole du Grand Paris dispose d'un outil lui permettant d'acquérir notamment des 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 l'approbation du PLUi de Grand Orly Seine-Bière sera présentée lors du Conseil territorial du 16 décembre 2025,

Considérant que l'entrée en vigueur de cette réinstitution du DPUR est subordonnée au caractère exécutoire du PLUi de Grand Orly Seine-Bière, lequel est acquis, en application de l'article L.153-23 du code de l'Urbanisme, après sa publication sur le Portail National de l'Urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État,

Considérant que cette réinstitution ne pourra entrer en vigueur qu'à compter de la date à laquelle le PLUi de Grand Orly Seine-Bière deviendra exécutoire,

Considérant l'ensemble des éléments présentés ci-dessus,

La commission « Aménagement » consultée,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

Accusé de réception en préfecture
075-200054781-20251212-CM25-12-12-04-4-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

APPROUVE la réinstitution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain du Val d'Ablon à Villeneuve-le-Roi au sein duquel 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 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 Villeneuve-le-Roi et au siège de la Métropole du Grand Paris pendant une durée d'un mois ;
- Une publication dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

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.

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 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, 1 place du Général-Billotte à Créteil (94 040) ;
- A la chambre départementale des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, 12 avenue Victoria à Paris (75 001) ;
- Au barreau du Val-de-Marne, Tribunal judiciaire de Créteil, Place du Palais à Créteil (94 000) ;
- Au greffe du Tribunal judiciaire de Créteil, Place du Palais à Créteil (94 000).

Accusé de réception en préfecture
075-200054781-20251212-CM25-12-12-04-4-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

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.

ADOPTE 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.