

REPUBLIQUE FRANCAISE

**MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS  
DU VENDREDI 9 JUILLET 2021**

**CM2021/07/09/41C : INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION D'INTERET METROPOLITAIN DE LA ZAC DES DOCKS A SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

---

DATE DE LA CONVOCATION : 2 juillet 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 208

PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER, Président

SECRETAIRE DE SEANCE : Geoffroy BOULARD

**LE CONSEIL DE LA METROPOLE 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 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 de la commune de Saint-Ouen n° DL/07/145 du 25 juin 2007 portant création de la ZAC des Docks,

**Vu** la délibération 2017/12/08/04 du conseil métropolitain portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et déclarant d'intérêt métropolitain la ZAC des Docks à Saint-Ouen,

**Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement public territorial Plaine Commune approuvé par la délibération du Conseil de territoire CT20/1406 du 25 février 2020,

**Vu** la délibération n°CM2021/04/07/10A instituant le droit de préemption urbain dans le périmètre de l'OIM ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine,

**Vu** la délibération n°CM2020/07/20/04 portant délégation du conseil de la Métropole du Grand Paris au Président d'exercer au nom de la Métropole, les droits de préemption et droit de priorité,

**Vu** le périmètre pressenti du droit de préemption urbain renforcé 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 d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain de la ZAC des Docks dont le programme d'actions vise à finaliser les grandes ambitions de mixités urbaines portées par la ZAC, consolider le projet urbain en élargissant le périmètre de réflexion et en intégrant les grandes emprises foncières centrales au projet urbain d'ensemble, à ce jour faisant partie du secteur non concédé de la ZAC, consolider la vocation économique du site et l'articuler aux autres fonctions urbaines, déployer des programmations complémentaires à la ZAC, aux grands services urbains d'ores et déjà présents sur l'opération ou à proximité, porter une ambition environnementale exemplaire,

**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 la mise en œuvre du projet d'aménagement articulé autour finalisation de la ZAC sur les secteurs concédés et de développement futur d'une opération d'aménagement sur les emprises foncière non concédée par la Métropole justifie 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,

**Considérant** que le secteur renouvelé de la ZAC des Docks présente des difficultés d'attractivité commerciale et qu'il convient de veiller à ce que le développement économique et plus spécifiquement du commerce de proximité se réalise de manière équilibrée sur le périmètre d'ensemble de la ZAC,

**Considérant** que le renforcement du droit de préemption urbain permettra notamment à la Métropole d'acquérir les biens situés dans les zones d'activités économiques implantées dans périmètre de l'OIM (secteur non concédé) de la ZAC des Docks, au sein desquels les immeubles peuvent être détenus sous la forme de parts sociales de sociétés,

**Considérant**, par ailleurs, qu'il pourra être nécessaire d'acquérir des lots de copropriété (en rez-de-chaussée) pour accompagner le déploiement du commerce de proximité et soutenir le développement économique des secteurs livrés dans le périmètre concédé de la ZAC, pour certains il y a plus de 10 ans, mais pouvant souffrir d'un manque de dynamisme commercial,

**Considérant** que les services de la ville de Saint-Ouen-Sur-Seine ont été consultés pour la définition du périmètre du droit de préemption urbain renforcé,

**Considérant** que Manuel AESCHLIMANN ne prend part ni aux débats ni au vote,

**Considérant** l'ensemble des éléments présentés ci-dessus,

La commission aménagement consultée,

### **APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**INSTITUE** le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de l'OIM de la ZAC des Docks 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 SAINT-OUEN-SUR-SEINE 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 dispose d'une 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 (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.