

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
19 JUIN 2026.

DATE D'AFFICHAGE
de l'ordre du jour
19 JUIN 2026.

DATE D'AFFICHAGE
du compte rendu
3 JUILLET 2026

Nombre de conseillers en
exercice 45
Nombre de présents 39
Représenté(s) 6
Absent(s) 0
Nombre de votants 45

ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Maire de MASSY certifie que la
convocation du Conseil Municipal et le
compte rendu de la présente
délibération ont été affichés à la Mairie
conformément à l'article L.2121.25 du
Code Général des Collectivités
Territoriales.

L'an deux mille vingt six, le vingt cinq juin, à 20 H 30, le Conseil
Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur Nicolas SAMSOEN, Maire.

Etaient présents :

Nicolas SAMSOEN Maire, Pierre OLLIER Maire-Adjoint, Hawa NIANG Maire-
Adjointe, Tama SAMAKE Maire-Adjoint, Beatriz BELOQUI Maire-Adjointe,
Hakim SOLTANI Maire-Adjoint, Anne BRODU Maire-Adjointe,
Bouchra LAOUES Maire-Adjointe, Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint,
Ismaël ABOUDAUD Maire-Adjoint, Régis ROY-CHEVALIER Maire-Adjoint,
Cécile MANOHA Maire-Adjointe, Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint,
Françoise BOUTRON Maire-Adjointe, Elisabeth PHILIPPOTEAU Conseillère
Municipale Déléguée, Dominique LEDUC Conseiller Municipal,
Nathalie DERACHE Conseillère Municipale, Kangou MACALOU Conseillère
Municipale Déléguée, Céline BROUZENG-LACOSTILLE Conseillère
Municipale Déléguée, Philippe MOURAILLE Conseiller Municipal,
Amélie DUMAND Conseillère Municipale, Marie GUELENNOC Conseillère
Municipale Déléguée, Amandine CREMAULT Conseillère Municipale
Déléguée, Benjamin LE GUENIC Conseiller Municipal Délégué,
Julien COMPAN Conseiller Municipal Délégué, Babacar SALL Conseiller
Municipal Délégué, Mohammed MOHAMMEDI Conseiller Municipal Délégué,
Amandine LHERMELIN Conseillère Municipale Déléguée, Florian TELLOT
Conseiller Municipal, Ashwiny GUNARATNAM Conseillère Municipale,
Ali DJANY Conseiller Municipal, Stéphanie CARADO Conseiller Municipal,
Hella KRIBI-ROMDHANE Conseillère Municipale, Isabelle D'ARTAGNAN
Conseiller Municipal, Guilhem ZWART Conseiller Municipal,
Ali SOUMAHORO Conseiller Municipal, Antonin HÉRAULT Conseiller
Municipal, Nadia VADOT Conseillère Municipale, Charles CULIOLI Conseiller
Municipal

formant la majorité des membres en exercice

EXCUSÉ(S) ET REPRÉSENTÉ(S) : PROCURATIONS

M. Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint à M. Hakim SOLTANI.
Mme Hélène BACH Maire-Adjointe à Mme Hawa NIANG.
Mme Laïla TALHA Maire-Adjointe à M. Tama SAMAKE.
M. Vincent DELAHAYE Conseiller Municipal à Mme Elisabeth PHILIPPOTEAU.
M. Cherif NIANG Conseiller Municipal à M. Pierre OLLIER.
Mme Nathalie TOURNETTE Conseillère Municipale à M. Nicolas SAMSOEN.

SECRETAIRE : M. Florian TELLOT

**31 – Complément à l'extension du Droit de Préemption Urbain Renforcé
instauré par délibération en date du 25 mars 2025.**

COMPLÉMENT À L'EXTENSION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ INSTAURÉ PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 MARS 2025.

Le Maire expose :

Par délibération en date du 11 mars 2010, la Ville de Massy a instauré un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L. 211-1 et R. 211-1 du Code de l'urbanisme.

Ce droit de préemption simple exclut un certain nombre de transactions de son champ d'application ne permettant pas à la Ville de se porter acquéreur quand bien même le bien concerné serait nécessaire pour la réalisation des projets urbains communaux.

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'instaurer un droit de préemption renforcé visant :

- 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 ;
- 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 ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Sur le territoire de la Ville, ce droit de préemption renforcé a été instauré par délibérations en date des 20 décembre 2007 et 28 juin 2012 sur la zone des Franciades. Il a été étendu par délibération en date du 25 mars 2025 sur des secteurs comprenant du commerce, et sur certaines entrées de la ville.

À ce jour, il est nécessaire de compléter cette dernière délibération et d'étendre, à la marge, deux zones : le secteur centre-ville et le secteur Massy Europe.

L'instauration du droit de préemption renforcé sur ces secteurs permettra d'améliorer le panel des outils à disposition de la Ville pour permettre la maîtrise des emprises nécessaires à la mise en œuvre de ces stratégies d'aménagement.

En conséquence, il vous est donc proposé :

- d'approuver l'extension du droit de préemption renforcé sur deux secteurs déjà identifiés dans la délibération en date du 25 mars 2025, à savoir les rues commerçantes du centre-ville et le secteur de Massy Europe,
- De dire que conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département,

- De préciser que le droit de préemption urbain renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme après accomplissement des formalités de publicité nécessaires, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué,
- De préciser que les périmètres du droit de préemption renforcé seront annexés au dossier du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme par voie de mise à jour,
- De dire qu'une copie de cette délibération et du plan annexé sera adressée aux personnes mentionnées à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 211-4 permettant de renforcer le droit de préemption pour étendre son champ d'application,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - Environnemental,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Massy et son Projet d'Aménagement et Développement Durables, et ses Orientations d'Aménagement de de Programmation,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010 instauration le droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire,

VU les délibérations du Conseil municipal en date des 20 décembre 2007 et 28 juin 2012 instaurant et modifiant le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Franciades,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2025 étendant les périmètres du droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs commerciaux de la ville et les entrées de ville,

VU l'audit stratégique de développement commercial conduit par la Communauté d'agglomération Paris Saclay et réalisé par le cabinet Lestoux & associés en 2021,

VU l'étude de redynamisation du centre-ancien commerçant lancée en novembre 2021 et réalisée par la SCET,

VU la délibération relative à l'approbation de la convention cadre de l'opération de revitalisation de territoire modifiée en date du 27 juin 2024,

VU la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée entre l'État et la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et le plan de son périmètre,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2023 relative à l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur Tuileries,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2023 relative à l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur de Massy Europe,

VU le plan des zones dans lesquelles le droit de préemption renforcé est instauré, ci-annexé,

VU l'avis de la commission Urbanisme, Développement économique et Relations citoyens du 11 juin 2026,

CONSIDERANT que le complément de l'extension du droit de préemption urbain renforcé sur plusieurs zones stratégiques de la Ville permettra d'y soumettre les aliénations notamment relatives aux immeubles bâtis depuis moins de 4 ans, mais également aux lots soumis au régime de copropriété depuis plus de 10 ans ainsi qu'aux parts de sociétés immobilières,

CONSIDERANT que le complément de l'extension de ce droit de préemption renforcé apparaît primordial dans deux secteurs : le secteur centre-ville et le secteur Massy Europe,

CONSIDERANT tout d'abord que le **secteur du centre-ville** et particulièrement ses rues commerçantes, est fortement touché par des problématiques de baisse d'attractivité et possédant un tissu commercial très éclaté créant des points de fragilité dus à des ruptures du linéaire commercial, des cellules vides, une offre commerciale à diversifier, comme cela ressort des différentes études menées sur le secteur,

CONSIDERANT que ces dernières ont mis en avant l'importance d'agir sur les bâtis existants, les devantures et enseignes commerciales, aujourd'hui peu qualitatives sur une partie significative des commerces, de limiter la tertiarisation de l'offre sur les principaux linéaires et d'améliorer la qualité de l'offre commerciale déjà existante, notamment en accompagnant l'évolution des locaux commerciaux par l'action publique,

CONSIDERANT que pour l'ensemble de ces raisons, la Ville de Massy conduit une politique forte de maîtrise foncière des locaux commerciaux sur les axes structurants du secteur (rue Gabriel Péri, rue de la Division Leclerc, rue Fustel de Coulanges, rue Gambetta, place Schoelcher et rue Pierre Picard) par acquisitions amiables ou préemptions en vue de l'implantation de commerces de proximité qualitatifs nécessaires à la redynamisation du centre-ville et de rénovation des bâtis,

CONSIDERANT qu'en parallèle, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été instituée par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en 2024, outil visant à mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Le but de cette ORT est de favoriser notamment le commerce « en ville » par le soutien au commerce déjà présent dans le tissu urbain mais aussi de redynamisation et de montée en gamme de l'offre économique et commerciale. Cette ORT met l'accent sur la nécessité pour les villes de son territoire de se doter d'un droit de préemption renforcé sur les secteurs concernés afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale des transactions jusque-là exclues,

CONSIDÉRANT que la délibération du 25 mars 2025 ne comprenait qu'une partie de la rue de la Division Leclerc, intégralement concernée par les problématiques susévoquées, alors qu'un linéaire commercial important se situe sur le trottoir impair de la rue, il convient donc d'étendre le périmètre sur un îlot supplémentaire,

CONSIDÉRANT qu'ensuite, un second secteur doit faire l'objet d'un complément : **le secteur Massy-Europe**,

CONSIDÉRANT que ce quartier constitue un pôle d'activités majeur de la ville. Ce secteur est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'Orly, ce qui limite son développement aux activités économiques,

CONSIDÉRANT que l'organisation urbaine de la partie la plus ancienne de ce secteur qu'il s'agisse notamment de ses conditions de desserte à pied et à vélo et de la qualité des espaces publics ne correspondent plus aux exigences actuelles d'un quartier d'activités économiques,

CONSIDÉRANT que, pour autant, au vu de sa desserte routière structurante (RD 188, RD 120) renforcée par l'arrivée de la gare de Massy Europe, sa situation géographique stratégique, et la dynamique de projet engagée sur les quartiers limitrophes (Atlantis, Opéra, ZAC de la Bonde), ce secteur représente un potentiel de développement urbain et économique au cœur de la ville,

CONSIDÉRANT que pour l'ensemble de ces raisons, la Ville de Massy a entamé une réflexion sur ce secteur inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E), et a fait réaliser une étude urbaine en 2020 qui s'est notamment attachée au sujet du désenclavement de l'ensemble des tènements fonciers et de fractionnement les plus grands îlots. Cette armature viaire est aussi le support du développement d'une nouvelle trame verte dans le prolongement de la ZAC de la Bonde,

CONSIDÉRANT que dans le prolongement de cette étude, un périmètre d'étude a été instauré par délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2023 afin de poursuivre la réflexion d'ensemble engagée pour la requalification de ce secteur et sur le développement maîtrisé de cet axe urbain,

CONSIDÉRANT que le périmètre initialement défini par la délibération en date du 25 mars 2025 doit être élargi afin de couvrir l'ensemble nord de la zone construite sur le secteur (entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et les parcelles au sud de la rue de l'Aulnaye Dracourt), limitrophe de surcroît de l'opération d'intérêt national Paris Saclay, comme figuré au plan joint, afin que le droit de préemption renforcé puisse s'appliquer sur l'ensemble du secteur concerné par les problématiques susévoquées,

CONSIDÉRANT que pour l'ensemble de ces raisons, il est justifié de compléter l'extension du droit de préemption renforcé sur les secteurs ci-dessus présentés,

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE le complément de l'extension du droit de préemption renforcé sur les zones déterminées telles qu'elles apparaissent au plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- Le secteur du centre-ville : l'îlot « impair » de la rue de la Division Leclerc,
- Le secteur nord de Massy Europe (entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et les parcelles au sud de la rue de l'Aulnaye Dracourt).

DIT que conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

PRÉCISE que le droit de préemption urbain renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme après accomplissement des formalités de publicité nécessaires, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

PRÉCISE que les périmètres du droit de préemption renforcé seront annexés au dossier du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme par voie de mise à jour.

DIT qu'une copie de cette délibération et du plan annexé sera adressée aux personnes mentionnées à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme.

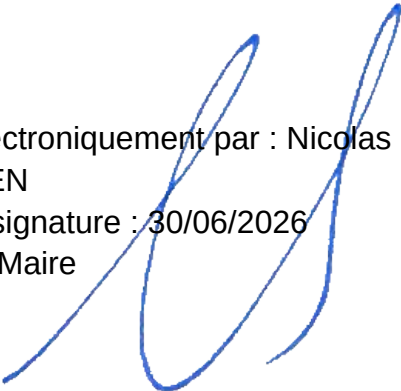
AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération.

**ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**



Nicolas SAMSOEN

Signé électroniquement par : Nicolas
SAMSOEN
Date de signature : 30/06/2026
Qualité : Maire



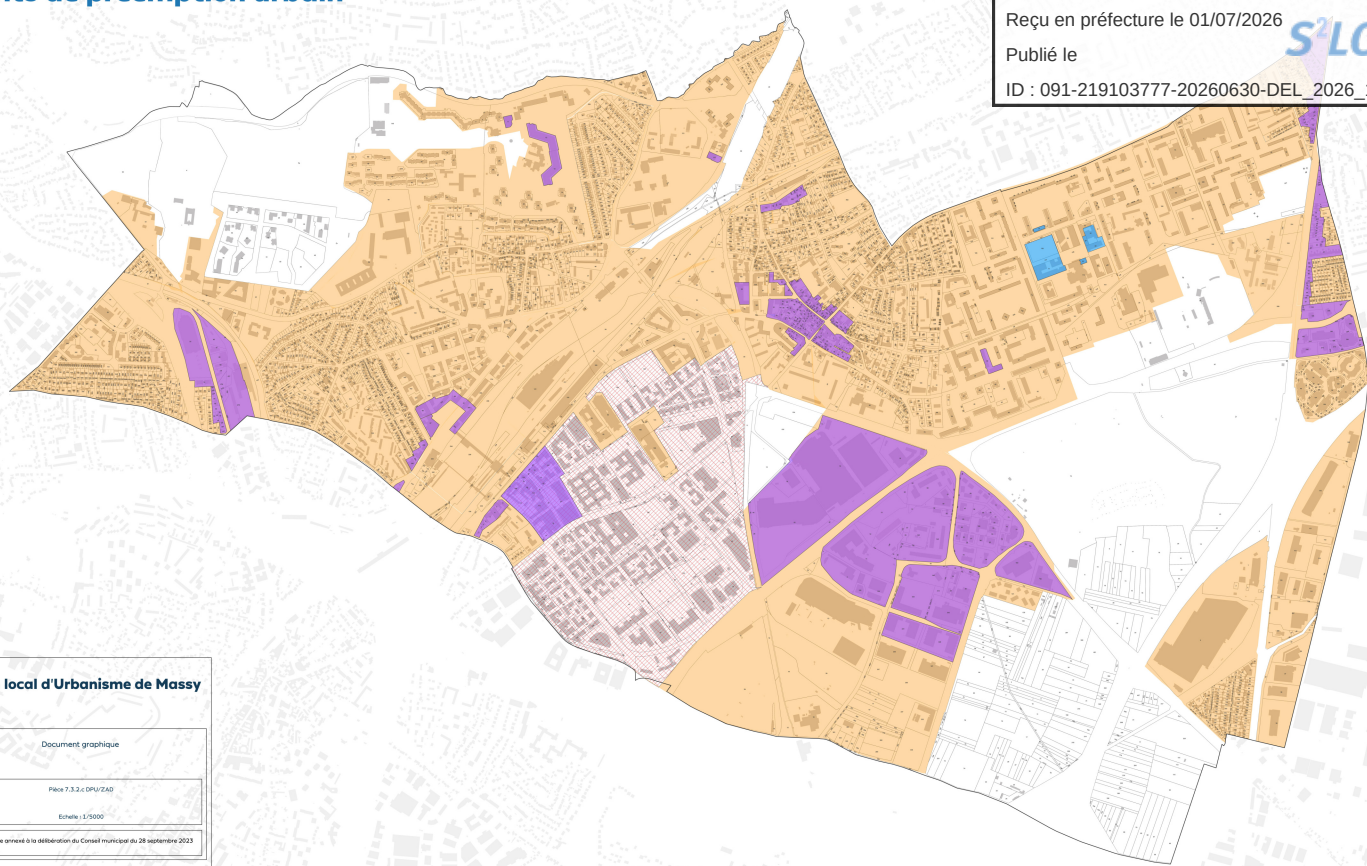
Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le

S²LO

ID : 091-219103777-20260630-DEL_2026_142-DE



Plan local d'Urbanisme de Massy

Document graphique

Plan 7.3.3 à l'PUV 2025

Echelle : 1/5000

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2023



Ville de Massy
1, rue du Général de Gaulle, 91300 Massy
www.ville-massy.fr
Direction de l'urbanisme



0 250 500 m

000-HL-0

Légende cartographique



Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibérations du Conseil municipal en date du 20 mars 2025



Droit de préemption renforcé instauré par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2007 modifié le 28 juin 2012



Droit de préemption simple délégué à Paris Sud Aménagement instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010



Droit de préemption simple instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010