

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 15 décembre 2022

**Délibération n°2022-224 - Foncier – Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs de la ferme du Rosier et de l'hôtel Angélus Saint-Hérem sur la commune de Barbizon - Modification**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	60
Ne prend pas part au vote	0
Votants	60
Abstention	0
Suffrage exprimés	60
Majorité absolue	31
Pour	60
Contre	0

L'an deux mil vingt-deux, le quinze décembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 9 décembre, s'est réuni Salle Yves Detroyat à Cély-en-Bière, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE Gwenaël CLER, Véronique FÉMÉNIA, Marie HOLVOET, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Anthony VAUTHIER (sauf points n°1 et 2, soient les délibérations N°2022/185 à N°2022/188) et Vitor VALENTE.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHE  
Mme Sandrine-Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL  
Mme Anne GHYSSENS à M. Alain THIERY  
Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Isabelle BOLGERT à Mme Francine BOLLET  
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA  
Mme Sophie BERTHOLIER à M. Yannick TORRES  
Mme Mylène MUSY à M. Pascal GOUHOURY  
Mme Chantal PAYAN à M Vitor VALENTE

Mme Anne-Sophie GUERIN à M. Nicolas PIERRET  
Mme Aurélie BRICAUD à M. Yann MOREAU  
M. Pascal GROS à Mme Marie HOLVOET  
M. Thomas IANZ à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD  
M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD  
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA (points N°1 et 2, soient les délibérations N°2022/185 à N°2022/188)  
M. Christian BOURNERY à M. Michel CALMY

Membres absents :

Mme Marie-Laure VASSEUR  
Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (point N°20 – Délibération N°2022-205)

Suppléance :

M. Phillipe GUILLEMET suppléant de M. Fabrice MALCHERE

Secrétaire de Séance : Mme Gwenaël CLER

**Rapporteur : Monsieur Gérard TAPONAT**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 29 novembre 2022.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce de plein droit le droit de préemption urbain sur le territoire de ses communes membres. En effet, l'article 149 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) prévoit le transfert du droit de préemption urbain aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dotés de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Ces dispositions, codifiées à l'article L211-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme, s'appliquent à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

**I. Le champ d'action du DPU**

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est une procédure qui permet, notamment, à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale.

Le DPU est régi par les articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Sa mise en œuvre, commune avec le régime des zones d'aménagement différé (ZAD), est définie aux articles L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants du même code. Certains types de biens sont exclus du champ du DPU (articles L. 211-4 et L. 213-1 du Code de l'Urbanisme).

Le DPU ne peut être utilisé qu'en vue de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement visées par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain,

à l'exception de celles-ci :

- sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

## II. L'exercice du DPU et sa délégation

Pour rappel, afin de faciliter l'exercice du DPU sur le territoire entre la Communauté d'agglomération et les communes, le conseil communautaire a délégué par délibération n°2020-098 du 18 juin 2020, l'exercice du Droit de Préemption aux communes sur leur territoire à l'exception :

- des 8 zones d'activité économique (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017,
- des emplacements réservés au sein des PLU dont elle est bénéficiaire,
- des sites à vocation communautaire.

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permet au titulaire du DPU de « *déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire* ».

Le conseil communautaire a délégué par délibération N°2021-127 du 23 septembre 2021 l'exercice du DPU à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur deux périmètres opérationnels identifiés dans la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Barbizon en date du 25 juin 2021 :

- la Ferme du Couvent
- L'Hôtel de la Forêt

La commune de Barbizon, par la suite, a sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour mener des actions foncières propices à de nouvelles opérations de développement local.

Par délibération du conseil municipal du 3 décembre 2021, la commune de Barbizon a ainsi approuvé la signature d'un avenant à la convention foncière initiale avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, intégrant un nouveau périmètre d'intervention. Cet avenant, signé le 24 janvier 2022 prévoit que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France puisse accompagner la commune dans un diagnostic foncier progressif par quartier ou en fonction des opportunités et de procéder, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur l'ensemble des zones U, au sens du PLU, du territoire communal.

Il s'agit plus précisément de mener, en fonction des opportunités foncières et dans le respect des orientations programmatiques fixées par la commune, des actions sur les deux secteurs suivants (Cf plan de localisation annexé à la présente délibération) :

- La ferme du Rosier
- L'hôtel de l'Angelus Saint Hérem

Il est ainsi proposé de retirer à la commune de Barbizon l'exercice du droit de préemption urbain sur ces deux sites à enjeux et de déléguer celui-ci à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour qu'il puisse mener des actions foncières.

Vu les articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2020-035 du conseil communautaire en date du 6 février 2020 instaurant le droit de préemption sur la commune de Barbizon ;

Vu la délibération n°2020-098 du 18 juin 2020 du conseil communautaire déléguant l'exercice du Droit de Préemption aux communes sur leur territoire à l'exception de certains secteurs ;

Vu la convention d'intervention foncière du 25 juin 2021 entre la commune de Barbizon et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France définissant les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre les deux parties ;

Vu la délibération n°2021-127 en date du 23 septembre 2021 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau déléguant l'exercice du DPU à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les périmètres opérationnels identifiés dans la convention d'intervention foncière avec la commune de Barbizon ;

Vu la délibération n° 21/06/42 du conseil municipal de Barbizon en date du 24 septembre 2021, déclarant le secteur de l'Angelus Saint-Hérem comme projet d'intérêt général ;

Vu la délibération n° 21/07/63 du conseil municipal de Barbizon en date du 3 décembre 2021, approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière du 25 juin 2021 avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu l'avenant n°1 à la convention foncière du 25 juin 2021, signé le 24 janvier 2022 avec la commune de Barbizon, élargissant le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à l'ensemble des zones U du territoire communal ;

Vu la délibération n° 22/06/53 du conseil municipal de Barbizon en date du 4 novembre 2022, déclarant le secteur de la ferme du Rosier comme projet d'intérêt général et sollicitant l'intervention de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans le cadre de leurs compétences et de la convention de veille foncière préalablement établie ;

Considérant que les biens situés dans les périmètres d'intervention foncière de la convention constituent un intérêt majeur pour l'attractivité économique de la commune de Barbizon et pour son développement ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain à la commune de Barbizon sur les deux biens situés dans le périmètre d'intervention foncière défini dans la convention du 25 juin 2021 et son avenant n°1 conclue entre l'EPFIF et la commune de Barbizon, à savoir (Cf plan de localisation annexé à la présente délibération) :
  - La ferme du Rosier
  - L'hôtel de l'Angelus Saint Hérem
- Déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur ces mêmes biens situés dans le périmètre d'intervention foncière défini dans ladite convention
- Préciser que par cette délégation, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (délégataire) obtient la maîtrise complète du processus de préemption Urbain et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les obligations de préemption et l'utilisation du bien préempté.

## Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain à la commune de Barbizon sur les deux biens situés dans le périmètre d'intervention foncière défini dans la convention du 25 juin 2021 et son avenant n°1 conclue entre l'EPFIF et la commune de Barbizon, à savoir (Cf plan de localisation annexé à la présente délibération) :
  - La ferme du Rosier
  - L'hôtel de l'Angelus Saint Hérem
- Déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur ces mêmes biens situés dans le périmètre d'intervention foncière défini dans ladite convention
- Préciser que par cette délégation, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (délégataire) obtient la maîtrise complète du processus de prémption Urbain et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les obligations de prémption et l'utilisation du bien préempté.

Fait les jours, mois et an susdits,  
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de Séance

Gwenaël CLER



Le Président

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le 20 DEC 2022  
Date de mise en ligne le 20 DEC 2022  
Notification le  
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20221220-2022-224del-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022