

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 16 février 2023

**Délibération n°2023-009 - Foncier – Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé aux Foyers de Seine-et-Marne sur l'emprise foncière de la résidence des Fougères à Avon**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstentions	2
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	55
Contre	1

L'an deux mil vingt-trois, le 16 février, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 10 février, s'est réuni à la Salle « La Samoisienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Sophie BERTHOLIER, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUÉRIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARRIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN donne pouvoir à M. Thierry REYJAL  
Mme Estelle BERTÉE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY  
M. Christian BOURNERY donne pouvoir à M. Michel CALMY  
Mme Gwenaël CLERC donne pouvoir à M. Julien GONDARD  
M. David DINTILHAC donne pouvoir à Mme Nathalie VINOT  
Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY  
M. Michaël GOUÉ donne pouvoir à Mme Véronique FÉMÉNIA  
M. Olivier MAGRO donne pouvoir à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN  
M. Daniel RAYMOND donne pouvoir à M. Yannick TORRES  
Mme Sonia RISCO donne pouvoir à M. Vitor VALENTE

Mme Isabelle TORQUE donne pouvoir à M. Romain COQUERY  
Mme Cécile PORTE donne pouvoir à M. Fabrice LARCHÉ  
M. Frédéric VALLETOUX donne pouvoir à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Marie-Laure VASSEUR donne pouvoir à M. Jean-Philippe POMMERET

Membres absents :

M. Thomas IANZ  
M. Patrick POCHON  
M. Gérard TAPONAT

Secrétaire de Séance : M. Julien GONDARD

**Rapporteur : Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE**

Ce point a été présenté à la commission Urbanisme, Habitat, Logement, Déplacements du 31 janvier 2023.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) 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 L.211-2 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,

Conformément à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le DPU peut également être exercé par la collectivité dans le but de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, ainsi que de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement susmentionnées.

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

### • Principes généraux :

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 Prémption 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.

En effet, 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* ».

### • Application au cas de la résidence des Fougères :

La copropriété « Les Fougères » située sur la commune d'Avon et construite à la fin des années 50, comprend 764 logements. Par délibération du 5 février 2002, le conseil municipal de la commune d'Avon avait délégué son droit de préemption urbain renforcé sur la copropriété des Fougères à l'OPAC du Pays de Fontainebleau. Ce dernier avait exercé le droit de préemption urbain sur certaines DIA et procédé à l'acquisition amiable ou judiciaire de certains logements. En conséquence, l'OPAC, à présent Foyers de Seine et Marne, est aujourd'hui propriétaire de 124 logements, représentant 16,40% des logements de la copropriété des Fougères. Cette délégation du droit de préemption urbain s'est achevée en 2006.

Depuis 2014, le quartier où se situe cette copropriété est classé quartier prioritaire politique de la ville. Or, cette résidence dénombre une part minime de logements sociaux. Une attention particulière doit être menée afin d'éviter une paupérisation du quartier dans les mutations foncières à venir.

De plus, la ville d'Avon a été retenue en 2018 dans le programme « Action Cœur de Ville », dont un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été défini en décembre 2021, englobant notamment cette résidence.

Dans ce même temps, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a entrepris l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, dans le cadre de ses compétences obligatoires en matière de politique de l'habitat, permettant la mise en œuvre à venir d'actions en faveur de l'habitat.

Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Ville d'Avon est entrée dans le champ d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). De ce fait, la ville a entrepris plusieurs actions afin de réduire son déficit de logements sociaux, dont des démarches auprès de plusieurs bailleurs sociaux afin de déléguer le droit de préemption urbain sur la résidence des Fougères.

Le bailleur les Foyers de Seine-et-Marne a fait part de son intérêt. Il convient de conventionner cet accord, afin de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat en réduisant le déficit de logements sociaux sur Avon et de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

La signature d'une convention tripartite entre la ville d'Avon, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les Foyers de Seine-et-Marne permettra, en effet, de :

- Préciser les moyens à mettre en œuvre pour la poursuite de cette délégation.

Reçu de l'Etat en Préfecture  
077-200072346-20230222-2023-009-DE  
Date de réception préfecture : 22/02/2023

- Préciser les modalités de la coordination entre la commune d'Avon, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et Les Foyers de Seine-et-Marne,
- Fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Le périmètre d'intervention, précisé dans la convention et annexé à la présente délibération, correspond à l'ensemble des bâtiments de la résidence des Fougères, situés sur la parcelle cadastrée A n° 931.

Conformément à l'avis favorable du conseil municipal d'Avon donné par délibération du 15 février 2023, il est ainsi proposé de retirer à la commune d'Avon l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur de la résidence des Fougères et de déléguer celui-ci aux Foyers de Seine-et-Marne pour qu'ils puissent mener à bien les actions foncières fixées dans la convention tripartite.

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

Vu la délibération n°2015-35 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau en date du 6 mars 2015 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Avon ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et prescrivant plus particulièrement, le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme et de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

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 délibération du conseil municipal d'Avon en date du 15 février 2023, sollicitant auprès de la Communauté d'agglomération le retrait de sa délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Fougères en vue de le déléguer aux Foyers de Seine-et-Marne ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment, l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence « Plan Local d'Urbanisme » et par conséquent l'exercice du Droit de Préemption Urbain,

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain renforcé aux Foyers de Seine-et-Marne sur l'emprise foncière de la résidence des Fougères contribuera à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat en réduisant le déficit de logements sociaux sur Avon et à lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;

Considérant que le périmètre et les modalités d'intervention des Foyers de Seine-et-Marne sont couverts par la signature d'une convention tripartite entre la commune d'Avon, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les Foyers de Seine-et-Marne ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Donner un avis favorable et autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer la convention d'intervention foncière tripartite, jointe, à intervenir entre la ville d'Avon, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les Foyers de Seine-et-Marne, précisant les modalités et le périmètre d'intervention du bailleur social dans le cadre de la délégation du droit de préemption urbain renforcé.

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain renforcé à la commune d'Avon sur les biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention, à savoir la résidence des Fougères, conformément au plan joint, à compter de la date de signature de ladite convention ;
- Déléguer, à la date de signature de ladite convention, l'exercice du Droit de Prémption Urbain renforcé aux Foyers de Seine-et-Marne sur ces mêmes biens situés dans le périmètre d'intervention foncière, conformément au plan joint ;
- Préciser que par cette délégation, les Foyers de Seine-et-Marne (déléataire) obtiennent la maîtrise complète du processus de prémption Urbain et, en conséquence, sont soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les obligations de prémption urbain et l'utilisation du bien préempté.

### Décision :

L'assemblée décide à la majorité (1 contre : M. Jean-Claude DELAUNE - 2 abstentions : Mme Aurélie BRICAUD et M. Yann MOREAU) de :

- Donner un avis favorable et autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer la convention d'intervention foncière tripartite, jointe, à intervenir entre la ville d'Avon, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et les Foyers de Seine-et-Marne, précisant les modalités et le périmètre d'intervention du bailleur social dans le cadre de la délégation du droit de prémption urbain ;
- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain renforcé à la commune d'Avon sur les biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention, à savoir la résidence des Fougères, conformément au plan joint, à compter de la date de signature de ladite convention ;
- Déléguer, à la date de signature de ladite convention, l'exercice du Droit de Prémption Urbain renforcé aux Foyers de Seine-et-Marne sur ces mêmes biens situés dans le périmètre d'intervention foncière, conformément au plan joint ;
- Préciser que par cette délégation, les Foyers de Seine-et-Marne (déléataire) obtiennent la maîtrise complète du processus de prémption Urbain et, en conséquence, sont soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les obligations de prémption urbain et l'utilisation du bien préempté.

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

Le Secrétaire de séance

Julien GONDARD



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **22 FEV. 2023**  
Date de mise en ligne le **22 FEV. 2023**  
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 Téléréco ~~urs~~ citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230222-2023-009-DE  
Date de réception préfecture : 22/02/2023



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230222-2023-009-DE  
Date de réception préfecture : 22/02/2023