

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 30 mars 2023

**Délibération N°2023-075 - Foncier – Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur de la rue de la Gare à Avon**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	59
Ne prend pas part au vote	0
Votants	59
Abstention	0
Suffrage exprimés	59
Majorité absolue	30
Pour	56
Contre	3

L'an deux mil vingt-trois, le 30 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 24 mars, s'est réuni Salle André Millet à Samoreau sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

La délibération N° 2023-018 est retirée de l'ordre du jour.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Sophie BERTHOLIER, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2023-029), Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Anne GHYSSENS, Marie HOLVOET, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN.

MM. Christophe BAGUET, M. Christian BOURNERY, Michel CALMY, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC (à partir de la délibération N° 2023-029), Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER (arrivée à 19h15), Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO (à partir de la délibération N° 2023-029), Yann MOREAU (arrivée à 19h15), Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER (à partir de la délibération N°2023-059).

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE  
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL

Mme Francine BOLLET à Mme Isabelle BOLGERT  
Mme Gwenaël CLER à M. Thibault FLINE  
M. Julien GONDARD à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Nathalie VINOT à M. David DINTILHAC (à partir de la délibération N° 2023-029)  
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-058)  
Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
M. Thomas IANZ à M. Nicolas PIERRET  
M. Frédéric VALLETOUX à Mme Judith REYNAUD  
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY  
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA  
M. Michel CHARIAU à Mme Françoise BICHON-LHERMITTE  
M. Laurent SIGLER à Mme Naciba MESSAOUDI

Membres absents :

Mme Lamia KORT  
Mme Aurélie BRICAUD  
M. Olivier MAGRO (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028 et N°2023-068)  
M. David DINTILHAC (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
Mme Nathalie VINOT (lors des délibérations N°2023-013 à N°2023-028)  
M. Yann MOREAU (lors des délibérations N°2023-053 à N°2023-055)  
M. Francis GUERRIER (lors des délibérations N°2023-063 à N°2023-064)  
M. Fabrice LARCHÉ (lors des délibérations N°2023-065 à N°2023-067)  
Mme Cécile PORTE (lors des délibérations N°2023-065 à N°2023-067)  
M. Christian BOURNERY (lors de la délibération N°2023-070)  
Mme Marie-Laure VASSEUR (lors de la délibération N°2023-070)  
M. Gérard TAPONAT (lors de la délibération N°2023-077)

Membre n'ayant pas pris part au vote :

Le Président sort de la salle au moment du vote des comptes administratifs et ne prend pas part au vote des délibérations n°2023-029 à n°2023-036.

Secrétaire de Séance : M. Yannick TORRES

**Rapporteur : Mme Françoise BOURDREUX - TOMASCHKE**

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

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 à la commune d'Avon**

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.

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permet en effet 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* ».

Par ailleurs, depuis son instauration par la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau le 6 mars 2015, le droit de préemption urbain renforcé s'applique à Avon sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser définies par le plan local d'urbanisme.

## **III. Le projet de délégation du DPU à l'EPFIF sur le périmètre de la convention d'intervention foncière**

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune d'Avon a sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF afin d'étudier les possibilités de maîtrise foncière à la suite d'une déclaration d'intention d'aliéner visant un hôtel meublé/bar/restaurant, situé rue de la Gare. La commune a pris une décision de préemption de cet ensemble et souhaite un appui de l'EPFIF pour parvenir à la maîtrise des parcelles avoisinantes.

En effet, la Ville souhaite voir muter un ensemble de parcelles situées à proximité de la gare de Fontainebleau-Avon. Le bâti y est en majorité dégradé et des logements indécents ont été relevés. Ce foncier représente une opportunité pour la commune qui souhaite qu'un renouvellement du bâti s'opère sur ce secteur (proximité gare). L'objectif est, également, de favoriser la sortie opérationnelle d'un certain nombre de logements sociaux, la ville d'Avon se retrouvant depuis le 1er janvier 2021 soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son programme pluriannuel d'intervention. Ils visent à contribuer, notamment, à la création de logements, à la lutte contre l'habitat indigne, à la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune d'Avon et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme, via l'établissement d'un projet de convention d'intervention foncière précisant les projets poursuivis, le périmètre d'intervention, ainsi que les modalités de partenariat entre les deux parties. Cette convention prendra effet à la date de sa signature et s'achèvera au plus tard le 30 juin 2028.

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 rue de la Gare et de déléguer celui-ci à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour qu'il puisse mener à bien les actions fixées dans le projet de convention d'intervention foncière, à compter de la date de signature de ladite convention.

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 plus particulièrement, 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 de la rue de la Gare en vue de le déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu le projet de convention d'intervention foncière entre la commune d'Avon et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France définissant les projets poursuivis, le périmètre d'intervention et les modalités de partenariat entre les deux parties ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre depuis le 1er 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 à l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur de la rue de la Gare, par la mise en œuvre d'un projet urbain de requalification global, contribuera à lutter contre la dégradation de l'habitat et à poursuivre les objectifs de renforcement de la mixité sociale dans le parc de logements ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé à la commune d'Avon sur les biens visés par le projet de convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France annexé à la présente, à savoir le secteur de la rue de la Gare et ses unités foncières attenantes, à compter de la date de signature de ladite convention ;
- Déléguer, à la date de signature et suivant les modalités définies dans ladite convention, l'exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur susvisé ;
- 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 urbain et l'utilisation du bien préempté.

### Décision :

L'assemblée décide à la majorité (3 contre : MM. Jean-Claude DELAUNE, Patrick GAUTHIER, Yann MOREAU) de :

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé à la commune d'Avon sur les biens visés par le projet de convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France annexé à la présente, à savoir le secteur de la rue de la Gare et ses unités foncières attenantes, à compter de la date de signature de ladite convention ;
- Déléguer, à la date de signature et suivant les modalités définies dans ladite convention, l'exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur susvisé ;
- 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 urbain et l'utilisation du bien préempté.

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

Le Secrétaire de séance

Yannick TORRES

Certifié exécutoire le - 6 AVR. 2023  
Date de mise en ligne le - 6 AVR. 2023  
Notification le - 6 AVR. 2023  
AR Préfecture 077-200072346-



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

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  
077-200072346-20230406-2023-075-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20230406-2023-075-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023