

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

**Délibération n°2023-076 - Foncier - Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs de la commune de La-Chapelle-la-Reine identifiés par convention d'intervention foncière.**

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	59
Contre	0

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 Gwenaél CLER à M. Thibault FLINÉ

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 : M. Romain COQUERY**

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 de la Chapelle-la-Reine**

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau sur l'ensemble des zones urbaines, hors hameaux, et à urbaniser du PLU de La-Chapelle-la-Reine, tel qu'il a été approuvé le 14 décembre 2017.

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, 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* ».

## **III. Le projet de délégation du DPU à l'EPFIF sur les périmètres 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 de La-Chapelle-la-Reine a récemment sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF, pour mener des actions foncières sur plusieurs secteurs présentant un intérêt particulier au regard de leur configuration et de leur situation :

- Site de l'ancienne laiterie : parcelles H345, H346 et H347 ;
- Rue des Champs : parcelles E604, E605, E607, E297, E298, E288, E631 et E301 ;
- Rue de la Libération : parcelles E672, E535, E537, E538, E539, E540p. ;
- Rue Neuve : parcelles E1160p., E458, E453p., E454, E455, E1091 et E1092 ;
- Rues Carnot-Jozon : parcelles E390p., E927, E928, E388 ;
- Place de la République : parcelles E1409, E1410, E1411p., E1412, E1413 et E936.
- Unités foncières attenantes à ces périmètres

La commune et l'EPFIF ont, ainsi, signé une convention d'intervention foncière le 15 décembre 2022, définissant les objectifs poursuivis, les périmètres précis d'intervention et les modalités de partenariat entre les deux parties.

Il s'agit, par le biais de ces interventions foncières, de contribuer à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, tels que souhaités et définis par la commune (secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation), de mieux encadrer les opérations à venir et de permettre une diversification de l'offre de logements, en adéquation avec les besoins de la population. Au total, les interventions prévues dans le cadre de ce partenariat devraient permettre la réalisation d'environ 120 nouveaux logements, au sein du tissu urbain existant.

Conformément à l'avis favorable du conseil municipal de La Chapelle-la-Reine, donné par délibération du 14 mars 2023, il est ainsi proposé de retirer à la commune de La-Chapelle-la-Reine l'exercice du droit de préemption urbain sur les secteurs susmentionnés 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 la convention d'intervention foncière.

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

Vu la délibération n°2017-1955 du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Fontainebleau en date du 14 décembre 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de La-Chapelle-la-Reine ;

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 convention d'intervention foncière du 15 décembre 2022 entre la commune de La-Chapelle-la-Reine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France définissant les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre les deux parties, annexée à la présente délibération ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Chapelle-la-Reine en date du 14 mars 2023, sollicitant auprès de la Communauté d'agglomération le retrait de sa délégation du droit de préemption urbain en vue de le déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs visés par la convention d'intervention foncière ;

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 à l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs visés dans la convention d'intervention foncière contribuera, par la requalification de fonciers économiques dégradés et la réhabilitation d'anciens corps de ferme, à améliorer l'offre de logements sur la commune ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Retirer la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain à la commune de La-Chapelle-la-Reine sur les biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (annexée à la présente délibération), à savoir les secteurs suivants :
  - Site de l'ancienne laiterie : parcelles H345, H346 et H347 ;
  - Rue des Champs : parcelles E604, E605, E607, E297, E298, E288, E631 et E301 ;
  - Rue de la Libération : parcelles E672, E535, E537, E538, E539, E540p. ;
  - Rue Neuve : parcelles E1160p., E458, E453p., E454, E455, E1091 et E1092 ;
  - Rues Carnot-Jozon : parcelles E390p., E927, E928, E388 ;
  - Place de la République : parcelles E1409, E1410, E1411p., E1412, E1413 et E936 ;

- Unités foncières attenantes à ces périmètres.
- Déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur ces biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention entre l'EPFIF et la commune de La-Chapelle-la-Reine,
- 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 urbain 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 La-Chapelle-la-Reine sur les biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (annexée à la présente délibération), à savoir les secteurs suivants :
  - Site de l'ancienne laiterie : parcelles H345, H346 et H347 ;
  - Rue des Champs : parcelles E604, E605, E607, E297, E298, E288, E631 et E301 ;
  - Rue de la Libération : parcelles E672, E535, E537, E538, E539, E540p. ;
  - Rue Neuve : parcelles E1160p., E458, E453p., E454, E455, E1091 et E1092 ;
  - Rues Carnot-Jozon : parcelles E390p., E927, E928, E388 ;
  - Place de la République : parcelles E1409, E1410, E1411p., E1412, E1413 et E936 ;
  - Unités foncières attenantes à ces périmètres.
- Déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur ces biens situés dans le périmètre d'intervention foncière de la convention entre l'EPFIF et la commune de La-Chapelle-la-Reine,
- 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 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



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le - 6 AVR. 2023  
Date de mise en ligne le - 6 AVR. 2023  
Notification le - 6 AVR. 2023  
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  
077-200072346-20230406-2023-076-DE  
Date de réception préfecture : 06/04/2023