

Département de l'ESSONNE

République Française

Arrondissement d'ETAMPES

Extrait du registre des DELIBERATIONS

Commune de DOURDAN

du Conseil Municipal du Jeudi 3 septembre 2026

Nomenclature N° : 2.3

Conseillers en exercice : 33

N°DEL2026099

Présents : 29

Votants : 33

Objet : Mise en œuvre du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AT n°662 et 663 sis 3 rue Saint Pierre, rue Passart à DOURDAN (91410)

Le 3 septembre 2026 à 20h, le Conseil Municipal de la Commune de DOURDAN, légalement convoqué par Monsieur le Maire le 28 août 2026, s'est réuni sous la Présidence de Paolo DE CARVALHO, à la salle des fêtes de Dourdan.

PRESENTS : Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Laurent LARREGAIN – Estelle ROLET-PARANT – Mohamed MOURDI – Karina STUDER – Philippe CELESTIN – Pascal FERNANDEZ – Daouda TIMERA – Marie-Ange ROUSSEL – Catherine CURIE – Christophe DAVID – Sophie GABEL – Xavier BERSAT – Nicole LOPEZ – John BYTNAR – Nadia LE BOURNOT – Urtnasan LICTEVOUT – Christine DOS SANTOS – Cédric PENINQUE – Ludovic LAFFONT – Nathalie POULAIN – Benoît PANOT – Rosine PINA – Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH – Marc MACAN, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Françoise DE SILVESTRI a donné pouvoir à Marie-Ange ROUSSEL, Enoch ELUMBO BOMOLO a donné pouvoir à Mohamed MOURDI, Jean-Christophe MARMILLON a donné pouvoir à Daouda TIMERA et Béatrice CROS a donné pouvoir à Youcef BOUABDALLAH, conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETAIRE DE SEANCE : Daouda TIMERA.

Le Conseil municipal entend l'exposé de Laurent LARREGAIN.

La Commune de Dourdan a reçu, le 7 juillet 2026, une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le numéro DIA 91200 2610 107, portant sur un ensemble immobilier situé 3 rue Saint-Pierre / rue Passart, cadastré section AT n° 662 et n° 663, d'une superficie totale de 2 311 m², appartenant à la société NOVAPIERRE 1.

La préemption de cet ensemble s'inscrit dans une réflexion engagée depuis plusieurs années par la Commune sur la requalification de l'îlot du Super U et, plus largement, sur la transformation et la revitalisation du centre-ville.

Depuis 2020, la Commune poursuit notamment l'objectif d'améliorer l'attractivité et la convivialité du centre-ville par la diversification de l'offre de logements, l'amélioration des espaces publics, l'adaptation de l'offre commerciale et la requalification des secteurs stratégiques de l'hypercentre.

Dans cette perspective, plusieurs démarches ont été engagées concernant spécifiquement l'îlot du Super U. La Commune s'est notamment rapprochée des propriétaires et de différents opérateurs afin d'étudier l'acquisition et la restructuration de certaines parties de l'ensemble immobilier. Des études de faisabilité et de capacité ont également été conduites, notamment dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » dont la convention d'adhésion prévoyait explicitement la « *requalification de l'îlot « super U » : création de logement, création de stationnements, restructuration de l'offre commerciale, création de locaux associatifs ou d'exposition* ».

Cette réflexion porte également sur le stationnement en hypercentre. Les analyses relatives au stationnement ont par ailleurs mis en évidence un besoin de stationnement destiné aux résidents de l'hypercentre, permettant notamment de libérer le stationnement sur voirie et de limiter les conflits d'usage.

Le parking du Super U et son extension éventuelle constitue à cet égard un élément stratégique du fonctionnement du centre-ville, son usage ayant historiquement permis une mutualisation entre les besoins de la clientèle du commerce, ceux des habitants et usagers de l'hypercentre.

A ce titre, les travaux de la commune, l'avait amené à étudier l'avant-projet de requalification de l'ensemble immobilier dit « Super U » établi en décembre 2020 par Monsieur Thierry ALGRIN, Architecte en chef des Monuments historiques à l'occasion des travaux de réhabilitation de l'Hôtel Dieu et des études de la commune ayant pour objectif la création d'un parc de stationnement sur les parcelles « Reversé-Lefebvre ».

Ces réflexions et travaux préparatoires autour de la requalification de l'îlot dès 2020 illustre l'identification par la commune sur ce secteur d'un enjeu important en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère. A ce titre, le plan-programme réalisé par le CAUE en juillet 2021 identifie la nécessité d'un traitement plus qualitatif des façades du Super U, notamment au regard de sa visibilité depuis l'Hôtel-Dieu rénové et afin d'assurer une harmonisation architecturale de la rue Saint Pierre. Il identifie également le bâtiment comme une opportunité pour développer de nouveaux usages sur sa toiture, tels que des activités associatives, un tiers-lieu ou un espace de détente, et prévoit la poursuite des réflexions avec les porteurs de projet et l'Architecte des bâtiments de France.

Ces orientations ont été prolongées par l'étude de capacité de l'îlot réalisée en 2026 par la société URBANEA, qui identifie les enjeux du site et présente des possibilités de requalification de l'ensemble immobilier. Il était dans cette étude explicitement préconisé d'effectuer une veille des DIA pouvant être déposées sur cet îlot.

Ainsi, la préemption du bien objet de la DIA ne constitue pas une initiative isolée consécutive à sa mise en vente, mais s'inscrit dans une politique communale engagée de longue date et progressivement précisée au travers de différentes études, démarches foncières et réflexions opérationnelles.

La maîtrise foncière de cet ensemble apparaît nécessaire pour permettre à la Commune de poursuivre et de concrétiser cette démarche de requalification, en offrant la possibilité d'agir sur l'organisation du site, son intégration architecturale et paysagère, ses usages, ainsi que sur les conditions de stationnement et leur articulation avec les besoins de l'hypercentre sans que l'activité actuelle n'ait nécessairement à être remise en cause tant elle participe à l'attractivité commerciale du centre-ville.

Cette acquisition répond ainsi à un intérêt général tenant à la requalification d'un îlot stratégique du centre-ville, à l'amélioration de son attractivité et de sa qualité urbaine, à la diversification de ses usages et à l'amélioration de l'offre de stationnement.

Elle s'inscrit dans les objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, notamment en matière de projet urbain, de renouvellement urbain et de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces urbains.

La réalité et l'ancienneté des démarches engagées par la Commune, ainsi que la convergence des différentes études et réflexions conduites sur le site, permettent ainsi de caractériser l'intérêt général poursuivi par l'exercice du droit de préemption sur les parcelles cadastrées section AT n° 662 et n° 663.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, l'article L. 300-1, et les articles R. 213-4 et suivants et R. 211-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dourdan,

Vu la délibération n°DEL2014-014 en date du 14 mars 2014 approuvant le Plan local d'urbanisme, modifié par délibération n°2024-111 du 12 décembre 2024 ;

Vu la délibération du 23 janvier 1998 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la Commune ;

Vu la délibération n°2006-133 en date du 15 novembre 2006 portant mise à jour du droit de préemption renforcé ;

Vu la convention conclue entre la Commune de Dourdan et la SAS SU DOURDAN le 29 mars 2006 portant sur la mise à disposition des places des emplacements de parking en épi, situés Rue Passart, à titre gracieux dans le domaine public de la Commune,

Vu la délibération n°DEL2015002 en date du 12 février 2015 portant modification du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur la commune ;

Vu la délibération n°DEL2015045 en date du 28 mai 2015 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune de Dourdan ;

Vu la délibération n°DEL2020012 en date du 26 février 2020 approuvant le projet d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) modifiée par la délibération n°2020-098 du 17 septembre 2020 ;

Vu la délibération n°DEL2021022 en date du 18 mars 2021 portant approbation de la convention d'adhésion au programme « Petite Ville de Demain » ;

Vu la délibération n°DEL2023002 en date du 16 février 2023 portant approbation de la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix ;

Vu l'étude URBANEA réalisée en mai 2026,

Vu la convention d'adhésion « Petites Villes de Demain » de Dourdan signée le 11 mai 2021 ;

Vu la convention cadre « Petites Villes de Demain pour la commune de Dourdan valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) » signée le 21 avril 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) datée du 6 juillet 2026, reçue et enregistrée en mairie le 7 juillet 2026, enregistrée sous le n°91200 26 10107, adressée par Maître Stanislas ROYER, notaire à Paris en vue de la cession moyennant le prix de 1 850 000 euros net vendeur d'un immeuble à usage commercial sis 3 rue Saint-Pierre, rue Passart, implanté sur les parcelles cadastrées section AT 662 et 663, d'une superficie totale de 2 311m², appartenant à la société civile à capital variable NOVAPIERRE 1 représentée par Madame Anne SCHWARTZ ;

Vu la demande de visite du bien notifiée par Commissaire de justice le 3 août 2026 à Maître ROYER ainsi qu'à Madame Anne SCHWARTZ, représentante de la Société civile à capital variable NOVAPIERRE 1 ;

Vu la visite organisée le 7 août 2026 ainsi que son constat contradictoire ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 4 août 2026, estimant la valeur du bien à 1 656 000,00 euros hors taxes, avec une marge d'appréciation de 10% ;

Considérant que la Commune a fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son Plan Local d'Urbanisme :

- une orientation n°1 intitulée « *Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire* », laquelle poursuit notamment les objectifs suivants « *Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire* » et « *Sur les sites d'enjeux, bien identifiés sur le territoire ; favoriser les évolutions qui permettront d'apporter des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants dans des domaines diversifiés : logements, emplois, commerces, services, équipements touristiques et de loisirs* »
- ainsi qu'une orientation n°2 « *Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité. Un cadre et une qualité de vie préservés* » laquelle poursuit notamment l'objectif de « *Préserver et protéger le patrimoine dourdannais* ;

Considérant que les parcelles objet de la DIA sont situées au cœur du centre-ville, à proximité immédiate de l'Hôtel Dieu, et qu'elles comportent un immeuble à usage commercial composé d'un commerce « U Express », d'une parfumerie avec un institut, d'un centre auditif et de bureaux ;

Considérant l'offre émise le 9 février 2021 par le maire de la Commune de Dourdan pour l'acquisition du premier étage de l'immeuble, donnant sur le parking, à usage de bureaux/locaux sociaux et la contre-proposition du propriétaire en date du 3 mai 2021 ;

Considérant l'avant-projet de requalification de l'ensemble immobilier dit « Super U » établi en décembre 2020 par Monsieur Thierry ALGRIN, Architecte en chef des Monuments historiques à l'occasion des travaux de réhabilitation de l'Hôtel Dieu ;

Considérant le plan programme établi par le CAUE de l'Essonne en juillet 2021, en amont des études conventionnées par le programme « Petites villes de demain », qui a souligné le besoin d'amélioration de la qualité paysagère du volume du « Super U » et les opportunités de transformation de ce bâtiment situé aux abords immédiats de l'Hôtel Dieu ;

Considérant que dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » plusieurs études et réflexions concernent la requalification de l'ensemble immobilier dit « Super U » et la création d'un parc de stationnement sur les parcelles « Reversé-Lefebvre » ;

Considérant l'étude de capacité de l'îlot « U Express » réalisée en mai 2026 par le cabinet URBANEA ;

Considérant que la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain d'un projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) témoignent de la volonté de la commune de Dourdan de sauvegarder, restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;

Considérant que la commune de Dourdan porte un projet de requalification d'ensemble du site reposant sur le développement économique et touristique, la production d'une offre de logements adaptés aux besoins des habitants, la réalisation d'une offre de stationnement mutualisée et le renouvellement urbain de ce site aujourd'hui en décalage avec la morphologie du centre-ville et l'enjeu de rareté foncière ;

Considérant que la restructuration de l'ensemble immobilier « U Express » contribue à l'extension et à l'accueil d'activités économiques, au renouvellement urbain, à la mise en valeur du patrimoine bâti et à la politique locale de l'habitat, et présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés ;

Considérant que l'avis de la Direction départementale des finances publiques (avis des domaines) en date du 4 août 2026 évalue la valeur vénale du bien à 1 656 000 € hors taxes, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 1 822 000 € ;

Considérant que le prix de 1 850 000 € net vendeur, tel qu'il résulte de la déclaration d'intention d'aliéner, ne s'écarte que marginalement, de l'ordre de 1,5 %, de cette valeur maximale, et que cet écart marginal est justifié par le caractère stratégique et particulièrement rare de l'opportunité foncière que représente l'acquisition de l'intégralité de l'îlot « Super U » en une seule opération, par l'existence d'un acquéreur évincé disposé à se porter acquéreur à ce prix, ce qui atteste de la réalité du marché à ce niveau de valorisation, ainsi que par l'intérêt, pour la Commune, d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier par une seule procédure de préemption aux conditions de la déclaration d'intention d'aliéner, sans engager de négociation amiable complémentaire ni s'exposer au risque d'une fixation judiciaire du prix à un niveau encore supérieur en cas de désaccord ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence administrative et rappelés par l'avis des domaines lui-même, de s'affranchir, par une délibération motivée, de la valeur estimée par le service des domaines pour acquérir à un prix plus élevé, dès lors que cette décision est justifiée par l'intérêt général de l'opération tel qu'exposé ci-dessus ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à la majorité par :

• **29 voix POUR :** Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Laurent LARREGAIN – Estelle ROLET-PARANT – Mohamed MOURDI + le pouvoir d'Enoch ELUMBO BOMOLO – Karina STUDER – Philippe CELESTIN – Pascal FERNANDEZ – Daouda TIMERA + le pouvoir de Jean-Christophe MARMILLON – Marie-Ange ROUSSEL + le pouvoir de Françoise DE SILVESTRI – Catherine CURIE – Christophe DAVID – Sophie GABEL – Xavier BERSAT – Nicole LOPEZ – John BYTNAR – Nadia LE BOURNOT – Urtnasan LICTEVOUT – Christine DOS SANTOS – Cédric PENINQUE – Ludovic LAFFONT – Nathalie POULAIN – Benoît PANOT – Rosine PINA ;

• **4 voix CONTRE :** Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH + le pouvoir de Béatrice CROS – Marc MACAN.

- **d'acquérir** par voie de préemption les parcelles situées 3, rue Saint Pierre, rue Passart, cadastrées section AT 662 et 663, d'une superficie totale de 2 311 m², appartenant à la société civile à capital variable NOVAPIERRE 1 représentée par Madame Anne SCHWARTZ.
- **de dire** que la vente se fera au prix de 1 850 000,00 € HT.
- **de préciser** que, la préemption étant faite aux conditions précisées dans la déclaration d'intention d'aliéner, les dispositions des articles R. 213-12 et L.213-14 du code de l'urbanisme s'appliquent :
 - L'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit de la commune de Dourdan devra être dressé dans le délai de 3 mois à compter de la date de la décision de préemption,
 - Le montant de la transaction devra être réglé, au plus tard, 4 mois après la décision d'acquisition dudit immeuble.
- **de désigner** l'Etude PB Associés, notaires situés 82 Rue Charles de Gaulle à Saint-Arnoult-en-Yvelines (78730) afin de représenter les intérêts de la Commune de Dourdan dans la rédaction de l'acte authentique constatant l'acquisition du bien.

- **de préciser** que la présente décision sera notifiée à Maître Stanislas ROYER, notaire souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner, à la société civile à capital variable NOVAPIERRE 1 représentée par Madame Anne SCHWARTZ, propriétaire de l'immeuble sis 3, rue Saint Pierre, rue Passart ainsi qu'à la société par actions simplifiée THIAU DISTRIBUTION représentée par Monsieur Anthony THIAU, acquéreur évincé.
- **d'autoriser** le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout acte et document nécessaires à la réalisation de cette acquisition, notamment l'acte authentique constatant le transfert de propriété.
- **de dire** que les crédits sont inscrits au budget de la Commune.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour Extrait Conforme

Le secrétaire de séance
Daouda TIMERA



Le Maire
Paolo DE CARVALHO



Acte rendu exécutoire :

- **Transmis au représentant de l'Etat**
- **Publié le : 4 septembre 2026**

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.