Dourdan

République Française

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU JEUDI 3 SEPTEMBRE 2026

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 Monsieur Paolo DE CARVALHO, à la salle des fêtes de Dourdan.

PRESENTS : Paolo DE CARVALHO – Joséphа 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 – Jean-Christophe MARMILLON - Xavier BERSAT – Nicole LOPEZ - John BYTNAR – Nadia LE BOURNOT - Urtnasan LICTEVOUT - Christine DOS SANTOS – Cédric PENINQUE – Ludovic LAFFONT – Nathalie POULAIN - Benoît PANOT - Rosine PINA — Béatrice CROS – Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH – Marc MACAN, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Françoise DE SILVESTRI a donné pouvoir à Marie-Ange ROUSSEL et Enoch ELUMBO BOMOLO a donné pouvoir à Mohamed MOURDI, conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETAIRE DE SEANCE : Daouda TIMERA.

ABSENTS EXCUSES en cours de séance :

Jean-Christophe MARMILLON quitte la séance à 23h05 au cours de la présentation du projet de délibération N°3 portant sur la décision modificative du budget principal 2026 en donnant son pouvoir à Daouda TIMERA.

Béatrice CROS quitte la séance à 23h45 à l'issue du vote du projet de délibération N°3 portant sur la décision modificative du budget principal 2026 en donnant son pouvoir à Youcef BOUABDALLAH.

Nathalie POULAIN et Nadia LE BOURNOT quittent la séance à 1h30 à l'issue du vote du projet de délibération N°4 portant sur la mise en œuvre du droit de préemption urbain pour le bien cadastré seyion AT N°662 et n°663 sans laisser de pouvoir.

Il est précisé que les débats restent accessibles en direct sur la page youtube de la ville.

Monsieur le Maire annonce les pouvoirs remis.

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint puis ouvre la séance.

Daouda TIMERA est désigné secrétaire de séance.

En ouverture de ce Conseil municipal, Monsieur le Maire invite l'assemblée à observer une MINUTE de silence en hommage :

- A toutes les familles Dourdannaises qui ont perdu un de leur proche ;
- A Didier BEAURAIN décédé le 3 août 2026, fondateur et entraineur du club d'athlétisme de Dourdan ;
- Aux victimes de la catastrophe de la crue dévastatrice de l'Himalaya au Népal et en Chine du 26 août dernier ainsi que celles du tremblement de terre du 10 août dernier faisant des milliers de morts et de disparus ;
- Aux communes et aux familles touchées par les incendies dévastateurs de cet été. Remerciements aux soldats du feux qui ont assurés la protection des hommes et des biens.
- Aux trois pompiers qui ont perdus la vie durant leurs interventions lors des incendies.

Par cette minute de silence, le Conseil municipal apporte son soutien et présente ses condoléances à tous leurs proches.

Monsieur le Maire indique les documents remis sur table. Il s'agit :

- des comptes-rendus de la commission « Aménagement du territoire et développement économique » et de la commission « Vie administrative » du 27 août 2026.
- de 2 questions orales déposées par Nessa DAVRAIN au nom du Groupe « Dourdan En Commun »

Il précise que les questions orales seront examinées en fin de séance.

Après avoir entendu les interventions de Nessa DAVRAIN, de Joséphа BREBION, de Rémy BRUNEL, de Paolo DE CARVALHO, de Laurent LARREGAIN, de Marc MACAN, de Youcef BOUABDALLAH et de Béatrice CROS, le Conseil municipal prend acte des pièces signées en vertu de la délégation de pouvoirs (décisions municipales prises entre le 19 juin (DEC2026146) et le 7 août 2026 (DEC2026203)).

N°1 - Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 25 juin 2026

Le Conseil municipal entend l'exposé de Monsieur le Maire.

L'ordonnance N°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a modifié l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales notamment la partie afférente au procès-verbal de chaque séance du Conseil municipal.

Le procès-verbal est uniformisé pour toutes les assemblées et contient « *la date et l'heure de la séance, les noms du président, des membres du conseil municipal présents et représentés et du ou des secrétaires de séance, le quorum, l'ordre du jour de la séance, les délibérations adoptées et les rapports au vu desquels elles ont été adoptées, les demandes de scrutin particulier, le résultats des scrutins précisant, s'agissant des scrutins publics, le nom des votants et le sens de leur vote, et la teneur des discussions au cours de la séance* ».

Il doit être signé par le Maire et le secrétaire de séance, puis est « *arrêté au commencement de la séance suivante* » par délibération.

Dans la semaine qui suit son approbation par le Conseil, il sera publié sous forme électronique sur le site internet de la Commune et mis à disposition du public sur simple demande. Il n'y aura plus d'affichage à la porte de la Mairie. Seule la liste des délibérations examinées est affichée sous huitaine à l'issue du Conseil.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-15,

Vu l'ordonnance N°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Considérant les nouvelles règles applicables au 1er juillet 2022 clarifiant et harmonisant les règles de publicité et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Considérant que les procès-verbaux doivent être arrêtés au commencement de la séance suivante par délibération,

Afin de rendre accessible la teneur des discussions en séance, la présentation du rapporteur ainsi que les différentes interventions des conseillers municipaux sont, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, consultables dans leur entièreté sur le site internet de la Commune (via la vidéo youtube de la séance du 3 septembre 2026 à 1h51min32s).

A la suite de l'intervention de Nessa DAVRAIN réclamant le retrait de l'intervention de Karina STUDER faite lors du Conseil municipal du 25 juin 2026 en fin de séance a été prise en compte par le Monsieur le Maire et acceptée. Aussi, après vérification de l'administration, l'intervention a été retirée du procès-verbal.

Nessa DAVRAIN donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Dourdan en Commun » :

« M. le Maire, en vertu de notre règlement Intérieur du conseil Municipal, on vous demande de retirer cette intervention du procès-verbal, car à défaut nous serions contraints de voter contre ce procès-verbal, et de demander au préfet de vous faire retirer cette intervention qui ne respecte pas les règles de notre règlement intérieur. Je vous remercie »

Après avoir entendu les interventions de Nessa DAVRAIN, de Rémy BRUNEL, de Paolo DE CARVALHO, de Youcef BOUABDALLAH et de Jean-Christophe MARMILLON, 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 - Marie-Ange ROUSSEL + le pouvoir de Françoise DE SILVESTRI – Catherine CURIE – Christophe DAVID – Sophie GABEL – Jean-Christophe MARMILLON - 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 :** Béatrice CROS – Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH – Marc MACAN.

– **d'approuver** le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 25 juin 2026.

N°2 - Modification à l'alinéa 15 de la délégation du Conseil municipal au Maire en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le Conseil municipal entend l'exposé du rapporteur.

Par délibération en date du 2 avril 2026, le Conseil municipal a accordé au Maire plusieurs délégations de compétences conformément aux dispositions de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Parmi ces délégations figure celle prévue à l'alinéa 15 de cet article, permettant au Conseil municipal de déléguer au Maire l'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme ou la possibilité de déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

A l'occasion du contrôle de légalité, les services de la Préfecture de l'Essonne ont indiqué que cette délégation devait être assortie d'une limite de montant afin d'en définir précisément le champ d'application.

Il est donc proposé de compléter la délibération du 2 avril en précisant que le Maire pourra exercer ou déléguer le droit de préemption urbain sans consultation préalable du Conseil municipal pour les opérations dont le montant (hors frais) est inférieur ou égal à 1 000 000 d'euros, montant cohérent en référence au volume et à la nature des opérations foncières habituelles de la commune.

Cette précision vise à sécuriser juridiquement la délégation accordée au Maire, à réserver à l'approbation du Conseil municipal toutes les procédures de préemption relevant d'une opération immobilière dont le montant est strictement supérieur à 1 000 000 d'euros, tout en garantissant la réactivité nécessaire à la conduite des opérations foncières de la commune.

Etant précisé que toute décision de préemption prise par délégation fera l'objet d'un compte rendu à l'occasion du Conseil municipal suivant conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du CGCT.

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir modifier la délégation accordée au Maire au titre de l'alinéa 15 de l'article L.2122-22 du CGCT dans les conditions exposées ci-dessus.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-22 et L.2122-23,

Vu la délibération N°DEL2026023 du Conseil municipal du 2 avril 2026 portant sur la délégation du Conseil municipal au Maire,

Vu l'avis de la commission « Vie Administrative » du 27 août 2026.

Considérant la nécessité de préciser les conditions d'exercice de la délégation relative au droit de préemption urbain,

Afin de rendre accessible la teneur des discussions en séance, la présentation du rapporteur ainsi que les différentes interventions des conseillers municipaux sont, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, consultables dans leur entièreté sur le site internet de la Commune (via la vidéo youtube de la séance du 3 septembre 2026 à 1h53min10s).

Nessa DAVRAIN donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Dourdan en Commun » :

« Monsieur le Maire, ne savez-vous pas, que nul n'est censé ignorer la loi ?!

Pourtant ce conseil municipal extraordinaire est l'illustration parfaite du contraire.

Car déjà lors du conseil municipal d'avril 2026, nous, les membres de l'opposition, nous vous avions alerté, vous et vous élus de la majorité, sur les risques et les dérives démocratiques de l'abus de droit !

Et c'est bien de cela dont il s'agit encore, ce soir, avec cette délibération numéro deux, dont l'examen de cette réécriture vient malheureusement valider l'ensemble de nos craintes initiales.

Permettez-moi, un petit rappel pour rétablir quelques vérités, pour ceux qui n'avaient suivi le conseil municipal du deux avril, durant lequel nous étions déjà fermement opposés au transfert excessif des compétences démocratiques du Conseil municipal vers vous seules Mains, M. le Maire, sans débat et donc sans véritables contre-pouvoirs.

Cette réécriture de l'aliéna 15, n'est pas comme le dit majorité municipale, une simple mesure de « sécurisation juridique », pour garantir la réactivité nécessaire dans les opérations d'achat fonciers.

MAIS en vérité, c'est la conséquence d'un rappel à l'ordre ferme et sans équivoque des services de la Préfecture de l'Essonne dans le cadre du contrôle de légalité.

La Préfecture vous a rappelé à la loi : déléguer l'exercice du droit de préemption urbain de manière totalement illimitée et inconditionnelle, comme vous vous vouliez déjà le faire, le 2 avril dernier, est purement et simplement illégal.

Car déjà le 02 avril, vous aviez modifié la rédaction de cet alinéa par rapport celle du précédent mandat, en visant les articles L211-2 à 211-2-3.

En faisant ceci, vous vous octroyez dans le cadre du régime juridique du droit de préemption urbain, bien plus de pouvoirs que vos prédécesseurs ; celui certes d'exercer le droit de préemption urbain de la commune, mais aussi celui de pouvoir le transférer ou le déléguer à des tiers, des tiers qui peuvent être l'intercommunalité ou un Etablissement public foncier, ou encore un organisme de logement social et petite nouveauté depuis la récente loi 3DS, même à un opérateur d'une ORT ou pire un concessionnaire d'aménagement !

Et voyez-vous, c'est justement à cause de ces très larges pouvoirs mis entre vos mains et entre vos mains seuls dépossédant de fait, le conseil municipal, que le contrôle de légalité de la préfecture, grâce à une jurisprudence constante, censure systématiquement les délibérations qui ne limitent pas raisonnablement les champs d'application de cette subdélégation en faveur de tiers.

Cette délibération modificative est ainsi l'aveu de votre péché originel : d'abus de pouvoir !

Vous avez tenté de vous octroyer un chèque en blanc absolu, sans aucune limite financière, pour décider tout seul d'acquérir ou de faire acquérir des biens immobiliers au nom de la commune, sans débat public ni vote du conseil municipal.

ET aujourd'hui, C'est l'État qui vous oblige à revoir copie, car sans cette rectification forcée, toutes vos décisions de préemption auraient été entachées d'illégalité.

Alors que toute personne censée, ce serait montrer plus modeste après ce camouflet, vous pas du tout !

Vous poussez même l'audace, d'autres diraient l'irresponsabilité, à fixer le montant de votre mise en conformité avec la loi, à 1 million d'euros.

OUI Un million d'euros par opération foncière, pour une commune de la taille de Dourdan, représente une somme gigantesque !

Permettre au Maire de décider seul d'engagements financiers d'une telle envergure, est une anomalie budgétaire et démocratique majeure.

Cela signifie concrètement que l'immense majorité des décisions de ventes immobilières qui seront faites sur notre commune, peuvent être soumise au droit de préemption urbain, exercé par la commune ou par un tiers que vous auriez choisi, sans aucune transparence démocratique.

C'est de l'abus de pouvoirs ! car s'il est vrai que vous été largement élu, cela ne vous autorise pas à en abuser ! Or depuis le début de votre mandat, c'est le florilège des décisions autocratiques, excessives, brutales et abusives !

Vous videz méthodiquement le Conseil municipal de sa substance, vos élus de simples spectateurs, incapables d'infléchir cette dérive démocratique/

À quoi sert de réunir les élus du peuple, Monsieur le Maire, si toutes les grandes décisions stratégiques pour notre commune sont arbitrées en petit comité depuis les alcôves de votre bureau de l'Hôtel de Ville ?

C'est pourquoi, j'en appelle solennellement à la population dourdannaise, à exercer votre droit de contrôle, pour ne pas laisser mourir la démocratie à Dourdan, et aux prochaines élections réfléchissez bien en votant, car ce n'est pas un acte anodin, ou un concours des plus belles photos ou des plus belles vidéos.

En conclusion ; Notre vote "CONTRE cette délibération" est un vote de salut démocratique, en faveur de la transparence de la vie publique, pour le respect de notre haute assemblée communale, ET Nous invitons tous les élus de cette assemblée qui refusent de voir leur rôle réduit à néant, de ne pas aliéner leur liberté de voter et de penser et de rejoindre notre vote contre.

Je vous remercie »

Marc MACAN donne lecture d'une explication de vote :

« Monsieur le Maire,

Je viens de vous signaler, à deux reprises, ce que je considère comme UNE FRAGILITÉ JURIDIQUE DANS LA DÉLIBÉRATION RELATIVE AU DROIT DE PRÉEMPTION QUE LE CONSEIL MUNICIPAL VOUS A DÉLÉGUÉ IL Y A QUELQUES MOIS.

Aujourd'hui, vous nous proposez de modifier cette délégation afin de porter à 1 MILLION D'EUROS le montant jusqu'auquel vous pourrez décider seul d'exercer le droit de préemption, SANS NOUVELLE CONSULTATION DU CONSEIL MUNICIPAL.

Vous pourrez également, dans les conditions prévues par les textes, déléguer l'exercice de ce droit à d'autres opérateurs, notamment à des bailleurs sociaux.

À trois reprises, j'ai écouté et entendu votre opposition, qui a tenté d'attirer votre attention sur L'IMPORTANCE CONSIDÉRABLE DE CE SEUIL AU REGARD DU MARCHÉ IMMOBILIER DOURDANNAIS.

Et elle a raison de poser la question.

COMBIEN DE MAISONS OU DE TRANSACTIONS À DOURDAN SE VENDENT PLUS D'UN MILLION D'EUROS ? TRÈS, TRÈS PEU.

Autrement dit, avec un plafond fixé à ce niveau, vous vous donnez la possibilité d'exercer le droit de préemption sur LA QUASI-TOTALITÉ DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SUSCEPTIBLES DE CONCERNER LA COMMUNE, sans avoir à revenir devant le conseil municipal.

Et cette faculté peut également, sous certaines conditions, être déléguée à d'autres acteurs.

Nous vous avons demandé à plusieurs reprises de revoir ce seuil.

VOUS REFUSEZ.

Ce refus m'inquiète d'autant plus au regard de certaines opérations immobilières engagées ces derniers mois avec l'argent public.

Je pense notamment à l'acquisition de la pointe de l'avenue d'Étampes, destinée à accueillir un très petit espace, pour un terrain payé environ 500 EUROS LE MÈTRE CARRÉ, alors même que ses possibilités de construction sont extrêmement limitées.

Il y a deux mois encore, vous souhaitiez faire acquérir par la commune le château du Potelet.

Cette acquisition n'a finalement pas abouti et vous avez été mis en échec.

Et aujourd'hui, quelques semaines plus tard, vous nous proposez d'acheter LES MURS DE L'UNE DES LOCOMOTIVES COMMERCIALES DU CENTRE-VILLE, alors même que les documents qui nous sont présentés ne permettent toujours pas de mesurer précisément les besoins, les conséquences de l'opération ni son impact sur l'équilibre commercial du centre-ville.

Dans ces conditions, Monsieur le Maire, JE NE CONSIDÈRE PAS PRUDENT DE VOUS ACCORDER UNE DÉLÉGATION AUSSI LARGE.

Ce n'est pas une question de personne.

C'est une question de CONTRÔLE DÉMOCRATIQUE.

Lorsqu'une décision peut engager plusieurs centaines de milliers d'euros d'argent public, voire jusqu'à UN MILLION D'EUROS PAR OPÉRATION, le conseil municipal doit conserver toute sa place.

J'aimerais pouvoir vous faire confiance sur ce point.

Mais au regard des décisions immobilières prises ou envisagées au cours de ces dernières semaines, JE CONSIDÈRE QU'IL SERAIT BEAUCOUP PLUS PRUDENT QUE LE CONSEIL MUNICIPAL CONSERVE UN CONTRÔLE EFFECTIF SUR L'EXERCICE ENTIER DU DROIT DE PRÉEMPTION.

C'est la raison pour laquelle les membres de la liste que je représente souhaitent voter CONTRE CETTE DÉLIBÉRATION.

Dans l'intérêt de Dourdan.

Dans l'intérêt de ses finances.

Dans l'intérêt de son commerce.

Et, finalement, Monsieur le Maire, peut-être même dans le vôtre.

Parce qu'en matière de gestion publique, ACCEPTER DE LIMITER SON PROPRE POUVOIR N'EST PAS UNE FAIBLESSE. C'EST PARFOIS UNE PREUVE DE RESPONSABILITÉ.

Manifestement, ce soir, cette remise en question n'aura pas lieu. »

Estelle ROLET-PARANT donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Nouvelle Ere » :

« Cette modification n'est pas une formalité. Elle répond à une observation du contrôle de légalité, et nous l'assumons pleinement, plutôt que de nous contenter d'y répondre a minima.

Nous ne fixons pas ce seuil de 1 million d'euros au hasard, ni par confort. Nous l'avons construit à partir de notre propre registre des déclarations d'intention d'aliéner.

Ce seuil laisse au Maire la réactivité nécessaire pour agir vite sur les dossiers du quotidien — ce que le délai légal de deux mois impose de traiter sans attendre une séance de Conseil — et réserve à notre assemblée les opérations les plus significatives, les plus rares, et les plus structurantes pour la commune, comme celle que nous examinons ce soir même à l'ordre du jour.

Ce n'est donc pas un simple ajustement technique : c'est un seuil pensé, documenté et cohérent avec la réalité du marché dourdannais. Toute délégation a un tiers sera évoqué en amont de toute prise de décision. Le Maire vient de s'y engager

Nous la votons avec la conviction qu'il concilie efficacité de l'action municipale et maintien du contrôle démocratique du Conseil. »

Après avoir entendu les interventions de Mohamed MOURDI, de Paolo DE CARVALHO, de Marc MACAN, de Youcef BOUABDALLAH, **le Conseil municipal**, après en avoir délibéré, **décide à la majorité par :**

- **29 voix POUR :** Paolo DE CARVALHO – Joséphа 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 - Marie-Ange ROUSSEL + le pouvoir de Françoise DE SILVESTRI – Catherine CURIE – Christophe DAVID – Sophie GABEL – Jean-Christophe MARMILLON - 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 :** Béatrice CROS – Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH – Marc MACAN.

- **de modifier,** à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération, la délibération n°DEL2026023 du Conseil municipal du 2 avril 2026, comme suit :

15	D'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 à L. 211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code pour les opérations dont le montant (hors frais) est inférieur ou égal à 1 000 000 d'euros ;

- **de préciser** que, lorsque le prix définitif de l'acquisition, à l'issue de la procédure de préemption, vient à excéder le seuil de 1 000 000 € (hors frais) fixé à l'alinéa 15° ci-dessus – notamment en cas d'offre de prix supérieure formulée par le vendeur, de fixation judiciaire du prix par la juridiction compétente en matière d'expropriation en application des articles L. 213-4 et suivants du Code de l'urbanisme, ou de substitution d'un tiers délégataire du droit de préemption tel qu'un établissement public foncier proposant un prix différent –, la poursuite de la procédure, et notamment la décision d'accepter le nouveau prix, de maintenir ou de retirer la saisine du juge, ou de renoncer à l'exercice du droit de préemption, relève de la seule compétence du Conseil municipal ; le Maire l'informe sans délai de tout franchissement de ce seuil constaté en cours de procédure, afin qu'il se prononce par délibération expresse sur la suite à donner à l'opération.
- **de dire** que les autres dispositions de la délibération n°DEL2026023 du 2 avril 2026 restent inchangées.

N°3 - Budget principal 2026 - Décision modificative n°1

Le Conseil municipal entend l'exposé de Rémy BRUNEL.

Des ajustements budgétaires doivent être apportés au Budget Principal 2026 dans le cadre d'une décision modificative n°1.

En effet, la commune entend exercer son droit de préemption urbain sur un ensemble immobilier situé 3 rue St Pierre, rue Passart. Cette acquisition sera financée par un emprunt.

Dans le cadre de la décision modificative n° 1, il convient de prévoir les crédits nécessaires à cette acquisition.

En investissement, l'équilibre de la section s'établit à hauteur de 2 207 800,00 €.

Ont été recensés les inscriptions suivantes :
- Un emprunt permettant l'acquisition d'un ensemble immobilier,
- des écritures demandées par le Service de Gestion Comptable de Dourdan
- des ajustements budgétaires,

En fonctionnement, l'équilibre de la section s'établit à hauteur de 24 500,00€.

Sont notamment pris en compte des ajustements budgétaires,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1612-11 et L. 1612-4,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la délibération n° DEL2026061 du Conseil municipal du 16 avril 2026 concernant le budget primitif 2026 du budget principal,

Vu la décision modificative n° 1 de l'exercice 2026 se présentant comme suit :

	INVESTISSEMENT	DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris le compte 1068)	2 207 800,00	2 207 800,00
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTE		
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	2 207 800,00	2 207 800,00

FONCTIONNEMENT		DEPENSES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	RECETTES DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET	24 500,00	24 500,00
	+	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT		
	002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE		
	=	=	=
	TOTAL DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	24 500,00	24 500,00

TOTAL		
TOTAL DU BUDGET	2 232 300,00	2 232 300,00

Les modifications de chapitres sont les suivantes :

Dépenses de fonctionnement	Montant (€)	Recettes de fonctionnement	Montant (€)
Chapitre 011 – Charges à caractère général	9 296,00	Chapitre 70 – Produits des services	31 500,00
Chapitre 012 – Charges de personnel	204,00	Chapitre 77 – Produits exceptionnels	-7 000,00
Chapitre 67 – Charges spécifiques	15 000,00		
TOTAL	**24 500,00**	**TOTAL**	**24 500,00**

Dépenses d'investissement	Montant (€)	Recettes d'investissement	Montant (€)
Chapitre 041 – Opérations patrimoniales	200 800,00	Chapitre 024 – Produit des cessions	7 000,00
Chapitre 16 – Emprunts et dettes	2 000,00	Chapitre 041 – Opérations patrimoniales	200 800,00
Chapitre 21 – Immobilisations corporelles	2 008 356,40	Chapitre 16 – Emprunts et dettes	2 000 000,00
Chapitre 23 – Immobilisations en cours	-3 356,40		
TOTAL	**2 207 800,00**	**TOTAL**	**2 207 800,00**

Vu l'avis de la commission « Vie administrative » du 27 août 2026,

Afin de rendre accessible la teneur des discussions en séance, la présentation du rapporteur ainsi que les différentes interventions des conseillers municipaux sont, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, consultables dans leur entièreté sur le site internet de la Commune (via la vidéo youtube de la séance du 3 septembre 2026 à 2h56min8s).

Béatrice CROS donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Dourdan en Commun » :

« Monsieur le Maire,

Monsieur l'Adjoint aux Finances,

*La **1ère décision modificative du budget primitif 2026**, voté le **16 avril** dernier, soulève deux points majeurs qui méritent l'attention des habitants et contribuables de Dourdan.*

1. Une hausse inquiétante des dépenses de fonctionnement pour les frais d'actes et de contentieux.

*En fonctionnement, cette décision prévoit **une dépense supplémentaire de 6 000 €** pour abonder un poste dont l'inscription budgétaire était **de 14 000€,** soit plus de 42% d'augmentation. **Pourquoi cette augmentation des contentieux ?***

Cette question est d'autant plus légitime que les dernières décisions de justice, qui ont débouté la commune, remettent en cause vos choix. Une tendance qui interroge sur la rigueur de la gestion municipale.

2. Un endettement accru et opaque

Le point central de notre préoccupation concerne ***l'inscription d'un nouvel emprunt de 2 millions d'euros****, s'ajoutant à l'emprunt déjà prévu au budget primitif de* ***1 671 273 €****.*

Résultat *: en 2026, la commune va contracter* ***deux emprunts en l'espace de 3 mois****, pour un* ***montant total de plus de 3,6 millions d'euros de dette nouvelle****.*

Cette décision modificative s'inscrit sur votre choix d'inscrire ***une dépense d'investissement de 2 millions d'euros****, soit* ***plus de 57 % des dépenses d'investissement prévues au budget primitif****. Pire, vous proposez de financer cette dépense par un* ***nouvel emprunt****, sans délibération du conseil municipal et sans même présenter le contrat de prêt avec ses conditions (taux, durée, échéancier).*

Rappelons qu'un emprunt, ce sont aussi ***des intérêts à payer*** *qui pèsent sur les contribuables. Pourtant, vous vous félicitiez encore récemment de la* ***stabilisation de la capacité de désendettement de la commune en 2026****.*

Pour éclairer les membres du conseil municipal avant ce vote, il aurait été ***indispensable*** *de fournir :*

- L'encours global de la dette,

- Le nouvel échéancier de remboursement,

- La nouvelle durée moyenne de la dette.

Une fois de plus, nous regrettons l'opacité qui caractérise vos mandats.

3. Une dépense d'investissement sans vision stratégique

Quel est le projet derrière cette acquisition ?

La gestion des deniers publics n'est pas un jeu de Monopoly. On n'achète pas l'îlot Super U comme on achète la rue de la Paix. Pourtant, c'est bien ce que vous nous demandez de valider aujourd'hui, ***sans débat préalable****.*

Depuis 2020, ***aucun document*** *– qu'il s'agisse des Rapports d'Orientations Budgétaires, des notes de présentation des budgets ou des maquettes budgétaires n'a évoqué :*

- La ***nécessité de restructurer l'îlot Super U,***

- Encore moins ***l'opportunité de prévoir une telle dépense****.*

Aucune concertation*, et vous nous demandez de voter une dépense représentant* ***plus de 10 % du budget total de la commune*** *(fonctionnement + investissement), qui* ***endettera Dourdan pour des années****, alors que tant de besoins urgents subsistent pour entretenir notre centre-ville historique.*

4. Une accumulation d'achats sans projet clair

Votre bilan depuis 2025 est éloquent :

- Achat de la chapelle de l'Hôtel-Dieu ***(78 000 €)*** *... sans projet,*

- Achat du local commercial de la rue Saint-Germain ***(130 000 €)****, rien de fait.*

- Engagement d'achat des locaux annexes de l'Hôtel-Dieu ***(495 000 €)*** *dans les 4 ans à venir.*

Où emmenez-vous notre commune ?

Votre résultat aux dernières élections vous ***oblige*** *à gérer avec prudence, mais cela ne vous autorise pas tout.*

Un vote contre, sur le fond comme sur la forme

*Face à l'****absence de transparence*** *et de* ***cadre réglementaire respecté****, notre groupe votera* ***contre*** *cette délibération. »*

Marc MACAN donne lecture d'une explication de vote : intervention non transmise.

Isabelle PRADOT donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Nouvelle Ere » :

« Cette décision modificative n'est que la traduction budgétaire d'un choix politique déjà assumé : celui de préempter le centre Commercial de la rue Saint Pierre.

Nous inscrivons 2 000 000 € d'emprunt, pour un investissement qui ne pèsera pas sur la fiscalité de nos administrés — c'est un choix de financement par la dette pour un actif stratégique, pas une dépense de fonctionnement qui grèverait le budget courant de la commune.

Ce choix politique et le financement qui l'accompagne sont équilibrés entre le remboursement des emprunts et les recettes des loyers perçus. C'est une opération blanche pour la ville qui sera financé sur 30 ans.

Le reste de cette décision modificative n'est que de la gestion rigoureuse : des ajustements techniques, des écritures demandées par notre comptable public, l'équilibre strict de nos deux sections est respecté. Rien d'exceptionnel, si ce n'est l'ambition qu'elle finance.
Voter cette décision modificative, c'est donner à la commune les moyens de sa politique foncière en cœur de ville. Nous la votons avec conviction. »

Après avoir entendu les interventions de Marc MACAN, de Béatrice CROS, de Paolo DE CARVALHO, de Rémy BRUNEL, de Youcef BOUABDALLAH, de Nessa DAVRAIN, **le Conseil municipal**, après en avoir délibéré, **décide à la majorité par :**

- **29 voix POUR :** Paolo DE CARVALHO – Joséphа 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 :** Béatrice CROS – Nessa DAVRAIN – Youcef BOUABDALLAH – Marc MACAN.

- **d'adopter** la décision modificative n° 1 du budget principal 2026 pour les inscriptions ci-dessus.

N°4 - 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 Conseil municipal entend l'exposé de Philippe CELESTIN.

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'ilot « 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 ilot.

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 et Paysager (ZPPAUP) suivie 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 ;

Afin de rendre accessible la teneur des discussions en séance, la présentation du rapporteur ainsi que les différentes interventions des conseillers municipaux sont, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, consultables dans leur entièreté sur le site internet de la Commune (via la vidéo youtube de la séance du 3 septembre 2026 à 3h51min39s).

Marc MACAN donne lecture d'une explication de vote :

« Un projet, où ça ?

Monsieur le Maire,

Pour exercer son droit de préemption, la commune doit pouvoir justifier, ***à la date de réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), de la réalité d'un projet suffisamment précis et antérieur à la décision de préemption.***

Cette exigence n'est pas accessoire. Elle constitue l'une des garanties entourant l'exercice d'un droit particulièrement puissant, puisqu'il permet à la collectivité de ***se substituer à l'acquéreur initial et de bouleverser une vente déjà engagée.***

Or, pour justifier la préemption décidée à la suite de la DIA datée du ***7 juillet 2026****, vous vous appuyez principalement sur deux documents.*

PREMIER DOCUMENT : UNE ÉTUDE DATÉE DE DÉCEMBRE 2020

Cette étude n'a été ni réalisée ni financée par la commune. Elle a été établie ***pour le compte d'un promoteur privé.***

De plus, en décembre 2020, un autre PLU était en vigueur. Celui-ci a depuis été annulé.

Si le projet avait été présenté avec ce PLU qui a été annulé, comment pourrait-il être compatible avec le PLU antérieur qui est et de demeure applicable à ce jour. La question est légitime et vous n'avez pas su y répondre.

Le document qui nous a été transmis ressemble d'ailleurs davantage à un extrait qu'à une étude complète.

On n'y trouve :

- ***aucun nombre de logements ;***
- ***aucun nombre de places de stationnement ;***
- ***aucune surface commerciale clairement définie ;***
- ***aucun chiffrage financier.***

Essentiellement composé de représentations graphiques, ce document ne concerne pas uniquement la parcelle du U Express.

Il englobe également la parcelle voisine, notamment son important parking privé, ainsi qu'une zone naturelle.

Ce document ne décrit donc pas clairement l'opération aujourd'hui soumise au conseil municipal.

Surtout, il ne s'agit pas, à l'origine, d'un projet communal.

Rien n'interdit à un opérateur privé d'élaborer un projet, viable ou non, sur des emprises foncières qui ne lui appartiennent pas. Il en a la liberté.

Mais, contrairement à cet opérateur, la commune n'avait, à cette époque, ***ni investi, ni décidé, ni prévu de manière précise quoi que ce soit concernant cette emprise foncière.***

Monsieur le Maire, une convention, quelle qu'elle soit, ou bien une envie Ou le simple fait De penser à un projet ne peut en aucun cas, se substituer à un projet réel.

À ce jour, votre projet n'a véritablement pris forme qu'après la réception de la DIA. Et malgré cela, vous n'êtes toujours pas en mesure de répondre précisément à nos questions.

Lors de la commission, dès les premières minutes, l'adjoint au commerce, Monsieur Célestin, nous a déclaré que la commune n'avait ***ni projet défini, ni même calendrier.***

Vous avez vous-même confirmé en partie cette situation aujourd'hui, au début de votre propos, en vous étonnant de nos questions et en vous exclamant :

« Comment voulez-vous qu'on ait un projet quand nous ne sommes pas maîtres de la parcelle ? »

Je vous ai alors répondu : ***« Vous rendez-vous compte, Monsieur le Maire, de ce que vous venez de dire ? »***

Mais rien ne vous a arrêté, pas même le bon sens.

Un projet conçu par un promoteur et simplement communiqué à la commune ne devient pas, par sa seule transmission, un projet municipal.

Et pourtant, vous nous proposez aujourd'hui d'engager la commune dans l'acquisition de ce bien, financée par l'emprunt, en vous appuyant notamment sur un document partiel, non chiffré et dont la principale qualité semble finalement être… ***sa date de mise à jour : décembre 2020.***

Nous ne disposons d'ailleurs même pas de la date exacte d'élaboration du document. Il ne s'agit peut-être que d'une date de mise à jour informatique.

Cette date ne suffit pas, à elle seule, à établir l'existence d'un projet communal antérieur à la préemption.

Pour un engagement de ***2 millions d'euros****, c'est particulièrement léger.*

Plus grave encore, cette étude ne comporte ***aucun tableau récapitulatif des surfaces, aucun prix de revient, aucune description précise du projet****, ce qui renforce encore l'opacité entourant sa date réelle d'élaboration et son contenu.*

DEUXIÈME DOCUMENT : L'ÉTUDE URBANEA , elle n'est signée par aucun auteur.

Cette étude a été réalisée par la société Urbanea, dont l'activité déclarée est :

« Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion ».

Nous ne sommes donc pas, a priori, face à un cabinet d'architecture, d'urbanisme ou de programmation urbaine spécialisé.

Le document est daté opportunément du ***3 mai 2026****, environ deux mois avant la décision de préemption, et n'aurait pas été facturé à la commune.*

Une initiative du cabinet d'après votre adjoint.

Il peut parfaitement s'agir d'une démarche commerciale destinée à obtenir ultérieurement une mission. Pourquoi pas.

Mais je relève tout de même que ***le 3 mai 2026 était un dimanche*** *et que cette date est aujourd'hui particulièrement utile puisqu'elle permet d'établir l'antériorité du document.*

Je constate simplement cette coïncidence.

Et que contient cette étude ?

Deux feuilles recto verso*, dont l'essentiel est constitué d'illustrations.*

Je sais qu'une image vaut mille mots.

Mais lorsqu'il s'agit d'engager ***2 millions d'euros d'argent public****, j'aurais préféré davantage de chiffres, de superficies, de coûts, de contraintes techniques et de capacités de stationnement.*

Cette étude ne précise ni véritablement ses sources, ni les décisions ayant conduit à sa réalisation, ni les éléments permettant d'établir l'origine du projet.

Aucune référence précise au PLU.

Pire encore, elle demande que la compatibilité avec le PLU soit vérifiée.

Aucune décision communale antérieure clairement identifiée.

Aucun programme détaillé.

Aucun bilan financier.

L'une des premières illustrations provient manifestement de Google Street View.

Les autres illustrations semblent issues de Géoportail ou du site cadastre.gouv.fr.

Le document se résume à une succession de plans de masse qui ont été illustré et de quelques plans de toiture, ***sans véritable analyse du site ni étude technique approfondie.***

Cela donne même le sentiment que l'auteur ne s'est pas rendu sur place.

Le travail semble donc reposer essentiellement sur le plan cadastral et sur des documents accessibles à distance, ***sans qu'apparaisse une véritable étude technique du site.***

Aucune faisabilité constructive sérieuse n'est présentée :

- *aucune étude de la structure du bâtiment ;*
- *aucune analyse des modifications envisagées ;*
- *aucune étude précise de la compatibilité des travaux avec le maintien d'un commerce en activité ;*
- *aucune analyse des risques liés à l'accueil permanent du public pendant l'opération.*

Deux scénarios sont néanmoins présentés.

Et c'est précisément le problème :

nous sommes encore au stade des scénarios.

Pas d'un programme arrêté.

Pas d'un projet chiffré.

Pas d'un bilan financier.

Pas d'une étude précise des surfaces.

Pas d'engagement sur le nombre de logements.

Pas de nombre fiable de places de stationnement.

Pas de coût global de l'opération.

Nous ne savons même pas si la commune pourra aller au bout du projet, ni si celui-ci est viable, que ce soit pour la commune ou pour un éventuel opérateur extérieur.

Et pourtant, vous demandez au conseil municipal d'engager 2 millions d'euros.

Vous demandez donc à la commune de s'avancer ***sans disposer d'un éclairage suffisant sur ce qui sera réellement réalisé.***

LE STATIONNEMENT : UN ARGUMENT QUI NE TIENT PAS

Vous présentez cette opération comme un moyen de développer le stationnement en centre-ville.

Mais, dans les faits, elle risque d'aboutir exactement à l'inverse.

Vous allez supprimer la gratuité et la mise à disposition actuellement du stationnement sur la toiture du magasin souhaitées par le gérant du U Express, vous supprimer une rangée de stationnement rue Passard, ainsi que les quelques places situées directement devant le magasin, qui sont aujourd'hui parmi les rares places de proximité immédiatement accessibles dans ce secteur.

Qu'on le veuille ou non, ***l'automobile reste une réalité quotidienne.***

Ce n'est pas une opinion.

C'est un constat.

Alors posons simplement la question :

peut-on raisonnablement engager 2 millions d'euros sur la base de simples scénarios ?

Cette somme sera financée à ***100 % par l'emprunt.***

Et cette dette ne sera pas remboursée par une abstraction appelée « la commune ».

Elle sera remboursée par les Dourdannais et par les contribuables*, y compris par ceux qui vous ont accordé leur confiance il y a quelques mois.*

DOURDAN A D'AUTRES PRIORITÉS

Un peu plus de sérieux, Monsieur le Maire, lorsqu'on engage de telles sommes.

Les Dourdannais attendent d'abord :

La réparation du mur du château*, afin de recréer du stationnement tout au long de la rue, comme le demandent les commerçants riverains.*

La réparation de nos routes et de nos trottoirs*, dont l'état continue de se dégrader et constitue un problème quotidien de sécurité.*

Le renforcement de la sécurité.

Investissez dans des policiers municipaux supplémentaires.

Ils ne coûteront certainement pas moins cher demain.

N'attendez plus.

Prendre des arrêtés coûte peu à la commune.

Mais lorsqu'ils sont suspendus parce que les obligations juridiques de motivation n'ont pas été suffisamment respectées, ou lorsqu'ils ne sont pas accompagnés des moyens permettant leur application, ***ce sont les habitants qui subissent directement les conséquences de cette inefficacité.***

Investissez davantage dans ***l'emploi****, premier carburant de l'avenir de nos enfants.*

Investissez dans ***un logement accessible à tous****, et pas exclusivement dans le logement social.*

*Investissez dans **la lutte contre les crues de l'Orge**, parce que les discours, eux, n'arrêtent pas l'eau.*

Voilà les priorités que les Dourdannais vivent chaque jour.

DOURDAN N'EST PAS UN JEU

Au mois de mai, vous vouliez que la commune achète le château du Potelet.

Vous n'avez pas réussi à l'acquérir.

*Quelques semaines plus tard, vous nous proposez d'engager plus de **2 millions d'euros** pour acheter les murs de l'une des locomotives commerciales du centre-ville.*

Cette décision sera peut-être contestée.

Et si elle l'est, le juge administratif n'examinera pas seulement les prérogatives dont dispose la commune.

Il examinera également les conditions dans lesquelles elles ont été exercées.

Car le droit de préemption permet à une collectivité de se substituer à un acquéreur privé et d'interrompre une opération de vente déjà engagée.

*Une telle prérogative exige une rigueur particulière quant à **la réalité et l'antériorité du projet, sa consistance, sa faisabilité et sa justification au regard de l'intérêt général poursuivi.***

*À mes yeux, les documents qui nous sont présentés sont **très loin d'apporter les garanties et les éléments de précision que devrait exiger une décision engageant 2 millions d'euros d'argent public.***

Dourdan n'est pas un jeu.

Dourdan s'interroge.

Dourdan s'inquiète.

Et, Monsieur le Maire,

sachez que Dourdan vous regarde. »

Youcef BOUABDALLAH donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Dourdan en Commun » :

« Monsieur le Maire,

Notre groupe votera contre cette délibération.

Nous ne contestons pas le droit de la commune par principe de préempter.

Nous ne contestons pas que cet îlot soit stratégique.

*Mais préempter, ce n'est pas afficher **une intention.***

C'est décider ce soir que le projet de la commune est suffisamment précis pour qu'il justifie qu'elle se substitue à un acquéreur, et qu'elle engage 1,85 million d'euros ce soir.

*Une décision pareille se prend **sur des faits.***

Ce soir, les faits manquent.

Nous avons parlé d'intentions, jamais de faits.

(1) Premièrement, identifier un site stratégique, ce n'est pas engager un projet.

Vous invoquez l'ancienneté de vos réflexions.

Mais, soyons précis.

- *Aucune concertation n'a été menée sur la transformation de cet ilot.*
- *Aucun programme n'a été présenté aux Dourdannais sur la transformation de cet ilot*
- *Aucun scénario de « restructuration » n'a été débattu publiquement.*
- *Aucun projet urbain n'a été soumis à ce conseil.*

Et la seule étude récente sur cet îlot, celle que votre délibération vise et sur laquelle elle s'appuie, n'a pas été commandée par la Ville.

- *Pas de bon de commande.*
- *Pas de marché.*
- *Pas de décision.*

Elle a été apportée par un prestataire.

Cette étude recommande à la commune de surveiller les déclarations d'intention d'aliéner et de préempter. C'est exactement ce que vous faites ce soir. Sans que le conseil municipal sache quelles sont les intentions du prestataire et ses intérêts.

Est-ce votre vision du fondement de l'intérêt-général ?

D'autant, que vous parlez de la « convergence » de vos études.

Il n'y a pas de convergence.

- *L'étude ALGRIN, en 2020, document établi pour un opérateur privé, pas par la commune, conserve le supermarché et lui ajoute des logements sur 2 étages, devant et sur le côté et du parking.*
- *Le CAUE, en 2021, dit autre chose et parle d'embellir les façades et d'un tiers-lieu en toiture.*
- *URBANEA, en 2026, dit encore autre chose et remplace le supermarché par une supérette, avec quelques logements.*

Trois documents, six ans, trois projections différentes.

Nous ne comprenons pas comment vous pouvez écrire dans la délibération qu'il y a convergence dans les études. Ce n'est pas une convergence, c'est une succession d'intentions.

Et dans toutes ces études il y a Zéro faisabilité !!

ALGRIN, ce sont des perspectives. Pas de bilan de surfaces, pas d'étude de structure, pas de plan fonctionnel.

URBANEA, c'est un pré-programme, qui écrit lui-même ce qui reste à faire : une étude de capacité plus fine, la vérification des besoins en commerces, la vérification du PLU, celle de la capacité financière de la ville.

Construire deux niveaux au-dessus de magasins de plain-pied suppose de reprendre la structure.

Ce n'est pas un détail de chantier. C'est ce qui décide si les commerces de l'ilot ferment une semaine, trois mois ou trois ans.

Et personne, ce soir, n'a pu y répondre. Vous n'avez pas éclairé le conseil ce soir sur ces points.

2. Deuxièmement, ce que vos scénarios font à notre commerce de centre-ville.

L'OAP Cœur de ville dit deux choses : pérenniser le commerce et restructurer le Super U sur site.

Aujourd'hui, cet îlot compte 1 370 m² de commerces, dont 1 208 pour le seul U Express. Ce n'est pas une supérette, c'est un supermarché. Et c'est l'une des principales locomotives commerciales de notre centre-ville.

Deux scénarios que vous produisez et visez dans la délibération pour présenter vos intentions retiennent 950 m², puis 600 m².

C'est-à-dire, entre 31 et 56 % de commerces en moins !

Et l'étude ne parle plus de supermarché, elle parle d'une activité « de type supérette ».

Donc clairement nous sommes dans cette étude dans un déclassement commercial.

Vous ne restructurez pas le Super U sur site. Vous le remplacez par plus petit.

Par ailleurs, votre délibération écrit que l'activité actuelle n'aurait pas « nécessairement » à être remise en cause. Les mots ont un sens particulièrement dans un acte juridique et celui-ci est bien choisi.

Dans la délibération que vous nous présentez aujourd'hui, vous ne garantissez pas que les activités actuelles ne seraient pas remises en cause.

Et s'oppose de facto à l'OAP que vous avez-vous-même modifiée et faite voter en 2024.

(3) Troisièmement, le coût global pour la commune que personne n'a chiffré.

Les baux des commerces courent jusqu'en 2032, 2033 et 2025.

Pour réaliser vos scénarios, il faudra y mettre fin, et donc payer des indemnités d'éviction.

Nous avons posé la question ce soir de leurs estimations.

Nous n'avons pas obtenu de chiffre.

Le prix d'acquisition n'est pas le coût de l'opération.

Il y aura les évictions, la démolition, la reconstruction, le portage et la rémunération d'un aménageur qui reste à trouver.

Rien de tout cela n'est chiffré.

Ni dans les études transmises, ni dans la délibération, ni dans un seul document remis au conseil.

Vous nous demandez d'engager 1,85 million d'euros dans une opération dont nous ne connaissons ni le coût total, ni l'équilibre, y en a-t-il seulement un, ni le montage, ni le calendrier.

C'est un risque important pour les finances de notre commune (nous parlons de plus de 10% du budget communal). Ce risque, nous refusons de le prendre.

(4)quatrièmement, le message que vous envoyez.

Et puis il y a ce que vous faites, ce soir, à un commerçant.

L'acquéreur que vous évincez n'est pas un investisseur lambda, venu d'ailleurs acheter un actif.

C'est l'exploitant du U Express.

Il voulait acheter les murs du commerce qu'il fait vivre, et s'ancrer durablement à Dourdan.

Vous pouviez travailler avec lui !!

L'associer à vos objectifs urbains. Chercher avec lui, et avec un opérateur, les conditions de conserver le supermarché tout en produisant du logement et du stationnement.

Transformer cet îlot avec son principal commerçant.

Vous avez choisi de commencer par lui retirer l'achat de ses propres murs.

Sans pouvoir garantir, ce soir, que son activité sera maintenue.

Voilà le message que vous envoyez.

Vous parlez de pérenniser le commerce de centre-ville.

Un commerçant décide d'y investir durablement.

Votre réponse est non.

Nous ne pouvons pas soutenir une préemption présentée au nom de l'attractivité du centre-ville, alors que les seuls documents produits fragiliseront le commerce du centre-ville.

Notre groupe votera contre cette délibération. »

Paolo DE CARVALHO donne lecture d'une explication de vote au nom du groupe « Nouvelle Ere » :

« Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Comme vous l'avez entendu dans mes propos, ce centre commercial va redevenir propriété de la ville. Ainsi, la Ville et ses élus pourront enfin travailler sur toutes les thématiques que nous vous avons présenté aujourd'hui comme un élu visionnaire l'a fait en 1969. Aujourd'hui ce centre, apprécié de tous, n'existerait pas sans une volonté politique et sans le courage des élus de l'époque.

Ce soir, une décision claire : la Ville acquiert, par préemption, l'ensemble immobilier commercial du centre-ville.

Ce que nous ne faisons pas : nous ne préemptons pas les fonds de commerce. Nous ne fermons aucun établissement. Nous ne supprimons aucun emploi.

Ce que nous faisons : nous maîtrisons l'avenir d'un bâtiment historique et stratégique pour notre ville.

Le droit est clair sur ce point : le Code civil, complété par le statut des baux commerciaux, impose que la vente d'un immeuble loué ne rompt pas les baux en cours. Ce n'est pas une intention politique de notre part. C'est la loi.

Alors je le dis solennellement : non, la Ville ne veut fermer ni le Super U, ni Audishell, ni Beauty Success, bien au contraire nous souhaitons les aider à se développer et si chacun d'entre eux veut devenir propriétaire de son propre commerce, nous y travaillerons ensemble.

Mais avant cela nous nous engageons à rénover 250 m² de bureaux abandonnés depuis 20 ans pour créer de nouvelles salles communales qui seront mise à la disposition des associations et des acteurs de la ville.

Maintenant qu'ont été rappelées les conditions du projet imaginé depuis 2020 sans qu'aucune de nos intentions n'ait changé et, que j'espère, elles soient bien comprises de tous, maintenant peut s'ouvrir le temps de l'échange et du travail autour de cette décision poursuivant l'intérêt général. Place à la concertation et à la définition collective de l'avenir de notre centre-ville.

Depuis 2020, nous travaillons ce dossier. Nous avons rencontré les propriétaires, les commerçants, les investisseurs. Nous l'avons inscrit dans la convention Petites Villes de Demain, qui actait déjà « la requalification de ce centre commercial, y prévoyant : logements, stationnements, commerces, locaux associatifs ».

Mais pendant des années, le propriétaire ne voulait ni vendre ni investir. Une collectivité ne peut pas forcer une vente. Nous avons donc attendu.

Il y a quelques semaines, le propriétaire a décidé de vendre. Alors posons-nous une question simple. Qui doit décider de l'avenir de la ville au travers de l'évolution de cet ensemble ?

Un propriétaire privé cherchera légitimement la rentabilité de son patrimoine.

C'est son droit.

Mais une collectivité a une autre responsabilité.

Elle doit rechercher l'intérêt général au travers d'un projet à quatre dimensions

Commercial et économique, d'abord : les baux existants sont préservés, et 250 m² aujourd'hui à l'abandon pourront accueillir de nouvelles activités.

Le stationnement, ensuite : à court terme, travailler sur une solution d'ouverture au public d'une partie du parking aujourd'hui privatisé ; à plus long terme, si un projet de logements se concrétise, des niveaux de stationnement supplémentaires.

Le logement ensuite et contribuer, dans le respect de nos objectifs de recyclage urbain, à une offre nouvelle en cœur de ville.

Et enfin une opportunité architecturale et patrimoniale : requalifier un bâtiment des années 1970 qui contraste aujourd'hui avec notre centre historique.

Ces perspectives ne sont pas décidées dans le détail ce soir. Il reste beaucoup de travail, de concertation, de réunions publiques. Ce soir nous votons l'acquisition autour d'un projet ambitieux. Les suites feront l'objet d'études et de décisions ultérieures. Mais cette maîtrise foncière nous permettra, demain, de choisir plutôt que de subir.

Parfois, il faut savoir faire face. Depuis 2020, nous connaissons cette mécanique de la polémique: « touche pas à mon hôpital », « touche pas à mon IRM », « touche pas à mon parc », « touche pas à mon Conservatoire ». Il appartient à l'opposition de porter un regard critique — c'est son rôle, et c'est sain en démocratie, même si nous aurions préféré des propositions plutôt qu'une contestation systématique. Mais avec le recul : l'hôpital a investi 5M€ dans ses urgences, le centre d'imagerie assure des centaines d'IRM d'urgence chaque année, le Conservatoire est toujours classé et accueille des centaines d'élèves et le parc rénové est aujourd'hui plébiscité. C'est cela, l'intérêt général : il se vérifie dans la durée, pas dans l'instant de la polémique.

Alors oui, cette décision est ambitieuse. Elle engage la Ville. Mais je préfère une municipalité qui décide aujourd'hui comme l'ont fait en 1969 nos prédécesseurs ; à une municipalité qui devra, demain, expliquer pourquoi elle a laissé passer une occasion stratégique.

Mes chers collègues, je vous demande de voter cette préemption. Non pas contre un projet privé, non pas contre des enseignes, non pas contre des salariés. Mais pour Dourdan, pour nos commerçants, pour notre centre-ville, et pour les générations qui viendront après nous.

C'est pourquoi nous soutenons cette délibération »

Après avoir entendu les interventions de Youcef BOUABDALLAH, de Paolo DE CARVALHO, de Marc MACAN, de Rémy BRUNEL, de Daouda TIMERA, de Nessa DAVRAIN, de Karina STUDER et de Laurent LARREGAIN, **le Conseil municipal**, après en avoir délibéré, **décide à la majorité par :**

- **29 voix POUR :** Paolo DE CARVALHO – Joséphа 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.

Questions Orales

1ère Question Orale déposée par le Groupe « Dourdan En Commun » et lue par Youcef BOUABDALLAH :

« Projet de nouvelle chaufferie

Lors de la séance du conseil municipal du 25 juin dernier, vous avez proposé que l'on vote l'acquisition de la parcelle F49 située route de l'Ouÿe pour construire une nouvelle chaufferie dans le cadre du nouvelle concession attribuée à IDEX.

Encore une fois, l'opacité de vos projets à soulever des questionnements dans la population et auprès des associations de défense de l'environnement et du patrimoine avec qui, c'est vous qui le dites, vous entretenez des concertations.

Ces associations vous ont adressé un courrier rendu public et une association de citoyens a lancé une pétition pour demander de la transparence sur ce dossier.

Cette acquisition de parcelle appelle donc des questions.

***Dans le rapport SERMET remis le 20 juin 2024**, Il est précisé dans le rapport : « Le choix de parcelle n'est pour le moment pas arrêté. L'étude a été poursuivie en prenant comme hypothèse une future chaufferie à quelques centaines de mètres du réseau existant »*

***Lors du Conseil municipal du 12 juin 2025**, l'intervention d'Olivier Bouton, conseiller municipal pour la délibération portant approbation du délégataire du réseau de chaleur, précise « Une parcelle a été identifiée par la commune pour recevoir la future chaufferie énergie renouvelable. 9000 m2. Derrière le bâtiment le Bresse à la Croix St Jaques. C'est-à-dire, à côté du terrain retenu par la commune pour la gendarmerie. Cela n'a jamais été présenté aux membres de l'opposition municipale. Nous l'avons découvert en étudiant les analyses des offres remises par les candidats ».*

***Dans le rapport d'analyse des offres pour le renouvellement de la DSP remis aux membres de la Commission des Services Publics du 25 mars 2025**, il est indiqué au paragraphe :*

*1.Procédure - Envoi du DCE et échanges durant la procédure, IDEX pose le **14 janvier 2025** la question de la parcelle F55 d'une superficie de 18 837m2 pour la construction de la nouvelle gendarmerie.*

***La commune confirme le 20 janvier 2025** que la parcelle F55 appartient à la commune et que la nouvelle gendarmerie y sera implantée sur la partie nord sur emprise de 10 000m2.*

La partie sud de la parcelle de moins de 9000m2, sera réservée à la chaufferie biomasse. Son accès se réalisera via le chemin des abbesses route de l'Ouÿe.

Une indication qui laisse interrogatif dans le même document à une nouvelle question du candidat : « la parcelle F55 prise en compte par le candidat IDEX n'a pas été retenue par les élus (ceux de la majorité certainement) de la commune. La ville proposait alors les parcelles F53 ou F182 » !!!

Aucune des parcelles prévues, retenues par les élus (de la majorité) ni celle acquise au mois de juin 2026 n'est située dans la zone de recherche préconisée par le rapport SERMET.

Donc, 1ère question : pourquoi les parcelles F55 , F53 ou F182 n'ont pas été retenues ? Pourquoi le choix s'est porté sur la F49 ?

pouvez-vous nous affirmer qu'aucune parcelle en zone urbanisée est disponible ?

Suivant les propos de Monsieur Fernandez lors du débat sur cette acquisition le 25 juin, les analyses de sols devaient être menées dans la semaine du 29 juin.

Avez-vous le résultat de ces analyses de sol ? Pouvez-vous les communiquer aux membres du conseil municipal ? Sont-elles conformes pour implanter cette chaufferie ?

Monsieur Fernandez a également annoncé que les différentes études concernant cette implantation sur la parcelle F49 route de l'Ouÿe sont connus courant de l'été et que le délégataire proposera la meilleure solution d'ici la fin de l'été.

Donc, vous pouvez nous donner les éléments concernant cette implantation et son incidence sur le chantier ?

Dans le contrat de concession, le planning des travaux indique un permis de construire entre la 2ème quinzaine de septembre 2025 et Novembre 2025, le dépôt du dossier d'ICPE avant octobre 2026 et la consultation des entreprises pour la fin du ce mois de septembre.

Donc le planning de l'opération a déjà pris près d'une année de retard .....

Pouvez-vous nous préciser l'incidence de ce retard sur le contrat de concession et si l'économie du projet est toujours pertinente. ?

Et dernière question, pouvez-vous nous indiquer à quelle période vous proposerez une réunion publique pour informer la population ? »

Réponse de Benoit PANOT :

« Je vous remercie pour cette question. Contrairement à ce que vous laissez entendre, ce dossier a été présenté aux élus à chaque étape, dans le cadre des délibérations du conseil et des travaux des commissions.

Sur le choix de la parcelle
Chaque parcelle évoquée — F55, réservée à la future gendarmerie, ainsi que F53 et F182 — a été examinée au regard des mêmes critères : prix, superficie, disponibilité, voisinage et proximité du réseau. Seule la parcelle F49 optimise l'ensemble de ces conditions, contrairement aux autres parcelles évoquées ainsi qu'à toute autre parcelle en zone urbanisée disponible à ce jour.

Sur les études de sol
Le délégataire nous a confirmé qu'aucune contrainte majeure n'a été détectée : les résultats sont conformes aux attendus pour permettre l'implantation de la chaufferie. Ces documents sont à la disposition des élus qui en font la demande, dans le respect des règles de communicabilité applicables.

Sur le calendrier et le contrat de concession
Les études se poursuivent avec le délégataire ; plusieurs échéances seront fixées dans les prochains mois. Le délai lié à la mise à disposition de la parcelle a été intégré au planning global de livraison, qui a été décalé en conséquence, sans que cela ne remette en cause l'économie générale du contrat de concession, dont l'équilibre demeure préservé.

Sur l'information de la population
Plusieurs réunions seront organisées dans les prochains mois avec les riverains et les associations dès que le dossier technique sera stabilisé. »

2sd question Orale déposée par le Groupe « Dourdan En Commun » et lue par Nessa DAVRAIN :

« Passerelle de la gare

Tous les riverains et les usagers de la gare ont constaté, depuis plusieurs jours, que l'accès à la passerelle est fermé sans la moindre information.

Cette situation soulève des questions que vous éludez à chacune de nos demandes.

*Une étude a été conduite en **2019** sur l'état de l'ouvrage, qui a fait l'objet de mesures élémentaires de sécurisation. Cette étude était entre vos mains dès votre élection en **mars 2020**.*

*Lors du vote du **budget primitif 2020**, une dépense de **30 000 €** a été inscrite par l'ancienne équipe municipale. Vous l'avez maintenue sur les budgets **2021, 2022, 2023 et 2024**, sans qu'aucun travail ne soit réalisé.*

*En **2025**, vous avez inscrit la somme de **350 000 €**, justifiant cette nouvelle dépense par le résultat d'une étude. Cette étude a été demandée à plusieurs reprises par des membres du conseil municipal ; vous ne l'avez jamais communiquée — on peut légitimement se demander si elle existe véritablement.*

*Au **budget 2026**, la dépense de 350 000 €, non réalisée en 2025, a vu son inscription réduite à **250 000 €**.*

Lors de ce conseil, vous avez rendu compte de trois décisions prises en vertu de la délégation de pouvoirs que le conseil municipal vous a accordée :

- *La décision 2026-153 pour une mission de repérage amiante et plomb pour un montant de 4416€*
- *La décision 2026-169 pour une consultation juridique*
- *La décision 2026-186 pour un contrôle technique des travaux de réfection de la passerelle pour un montant de 3582€*

Notre question est simple, Monsieur le Maire :

1. ***Pouvez-vous affirmer que l'étude annoncée est réelle** et indiquer la date à laquelle vous la transmettrez aux membres du conseil municipal, accompagnée des résultats de la mission amiante et plomb ainsi que du compte-rendu du contrôle technique des travaux ?*
2. ***Pouvez-vous nous indiquer la nature des travaux** entrepris ou à venir ?*
3. ***Quelles sont les incidences consécutives à ces travaux** sur l'utilisation de la passerelle ?*
4. ***Quel est le planning de cette opération** et **quel est son plan de financement** ? »*

Réponse de Pascal FERNANDEZ :

« Je vous remercie pour cette question. Je peux vous confirmer que l'étude existe bien, tout comme les prestations récemment engagées.

Sur la communication des documents
L'étude technique, la mission de repérage amiante et plomb, ainsi que le compte-rendu du contrôle technique, dont certains travaux sont toujours en cours, seront à la disposition des élus qui en font la demande, dans le respect des règles de communicabilité applicables. Ils pourront donc vous être transmis une fois que nous en recevrons les conclusions.

Sur la nature des travaux
Les travaux entrepris sont multiples : ils vont des études préalables nécessaires à une opération de réhabilitation, jusqu'à la reprise de l'étanchéité et à l'entretien des éléments structurels de l'ouvrage. Les risques de chute ont d'ores et déjà été traités et neutralisés comme vous avez pu le constater.

Sur les incidences pour les usagers
Ces travaux pourront potentiellement entraîner des fermetures ponctuelles de la passerelle. L'objectif poursuivi est sa sécurisation, pour permettre à cet ouvrage centenaire de continuer, pour plusieurs années encore, à rendre service aux Dourdannais.

Sur le planning et le financement
Le planning de l'opération ainsi que son plan de financement seront consolidés une fois les résultats de la consultation obtenus. Nous ne pouvons pour l'heure pas vous le préciser mais nous continuons à associer la SNCF dans ces discussions. »

Au terme de ce Conseil municipal, Monsieur le Maire indique la date du prochain Conseil municipal qui doit se dérouler le jeudi 15 octobre 2026 à 20h à la salle des fêtes.

Les dates des commissions municipales en prévision du Conseil d'octobre se dérouleront :

- Le mardi 29 septembre à 18h30 en distanciel pour la « Vie administrative » ;
- Le mercredi 30 septembre à 20h en distanciel pour la « Vie citoyenne » ;
- Le jeudi 1er octobre à 19h en présentiel pour « l'Aménagement du territoire et développement économique » ;
- Le vendredi 2 octobre à 19h en présentiel pour « l'Actions éducatives et intergénérationnelles, solidarités »;

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée le vendredi 4 septembre 2026 à 1h46.

Le secrétaire de séance
Daouda TIMERA

Le Maire
Paolo DE CARVALHO

MAIRIE DE DOURDAN
ESSONNE