

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section AO n° 45 – lots de copropriété n°1, 6 et 11 – située 10 rue du Huit mai 1945 à Sète aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la décision n° 2024/108 du 28 juin 2024, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie à Monsieur Arnaud DEVLETIAN, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, et notamment à l'effet de signer les décisions de préemption ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et modifié le 21 mars 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 10 février 2014 n° D-2014-049 renouvelant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines de la commune et le droit de préemption urbain renforcé sur le centre-ville ancien, sur le centre commercial de l'Ile de Thau et à l'entrée Est de la ville tel qu'approuvé par le PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2020 n° D-2020-087 approuvant la modification du périmètre du droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, en l'étendant à l'ensemble de l'ORT dit « centre-ville élargi » ;

Vu les délibérations du conseil municipal en date du 17 septembre 2018 et du conseil communautaire en date du 20 septembre 2018, approuvant la convention-cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville (ACV) et la signature de la convention le 13 octobre 2018 ;

Vu les délibérations du conseil municipal en date du 18 septembre 2019 et du conseil communautaire en date du 14 novembre 2019, approuvant l'avenant n° 1 à la convention-cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville de Sète créant l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la délibération du conseil municipal en date 20 novembre

2023 approuvant les termes de l'avenant n° 3 à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville Sète et à l'Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites de Sète Agglopol Méditerranée ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° DC2024_057 en date du 21 mars 2024 approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Partenarial de gestion de la Demande et d'information des demandeurs, et prévoyant la mise en place d'un service d'accueil et d'information des demandeurs à travers la Maison de l'Habitat ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° D-2020-025 du 4 juillet 2020 autorisant Monsieur le Maire, à exercer au nom de la commune, les droits de préemptions 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 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code, de manière ponctuelle à tout organisme d'habitation à loyer modéré, à une société d'économie mixte, à une société publique locale, à tout concessionnaire d'une opération d'aménagement, à l'Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon ou à Sète Agglopol Méditerranée Archipel de Thau ;

Vu la décision n° DM2024_335 du maire de la commune de Sète, en date du 24 juin 2024, reçue en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle quadripartite n°513HR2019 dite « Cœur de ville » signée le 11 septembre 2019 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Sète, la communauté d'agglomération Sète Agglopol Méditerranée et l'office public de l'habitat Sète Thau Habitat, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 034 301 24 00389 reçue en mairie de Sète le 03 mai 2024, par laquelle maître Christophe SAEZ, notaire, agissant au nom et pour le compte de la SAS FINANCIERE RPL, représentée par Monsieur Régis LEBIGRE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre cent mille euros (400 000 €) :

- Le lot de copropriété n°1 (2/1000^e de quote-part des parties communes) constituant une cave au sous-sol ;
- Le lot de copropriété n°6 (311/1000^e de quote-part des parties communes) constituant un local commercial de 193 m² de surface utile ;
- Le lot de copropriété n° 11 (4/1000^e de quote-part des parties communes) constituant un grenier.

Ces lots libres d'occupation, comme indiqué dans la DIA, sont situés sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 45, sise 10 rue du Huit mai 1945 à Sète, d'une contenance de 270 m².

Vu la demande de visite adressée par la ville de Sète en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire le 21 et 22 mai 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation du propriétaire en date du 28 mai 2024 et vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 07 juin 2024, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-34301-43393 en date du 11 juin 2024 ;

Considérant le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur selon lequel la ville de Sète souhaite s'engager sur des opérations de requalification et de revitalisation de son centre-ville qui est un atout puissant pour le développement de la commune ; le PADD vise notamment la redynamisation de l'activité commerciale en centre-ville pour redonner à la rue sa vocation de vitrine commerciale dans un cadre pacifié ;

Considérant la délibération du conseil municipal de la ville de Sète en date du 12 février 2018, instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, au sein duquel la collectivité pourra exercer son droit de préemption sur les fonds de commerce. Ce dispositif, qui vise à maintenir et protéger le commerce de proximité, permettra ainsi à la commune d'acquérir en priorité des biens immobiliers (fonds de commerce, fonds artisanal ou bail commercial), mis en vente par une personne privée ou morale et d'assurer ainsi la maîtrise du secteur afin de garantir sa redynamisation ;

Considérant que dans le cadre du projet de revitalisation « centre-ville » et afin de garantir une mixité des fonctions urbaines notamment pour l'habitat et le commerce, la commune et son intercommunalité souhaitent initier des actions en vue d'une maîtrise foncière ciblée au sein du « cœur de ville » élargi ; que dans ce cadre la commune, l'EPCI et l'OPH ont donc confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le secteur dit « Cœur de Ville », en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant du logement dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des équipements publics et commerces ;

Considérant que la maîtrise des murs commerciaux de la présente décision permettra de contribuer, dans l'intérêt général d'un programme global de revitalisation du centre-ville de Sète conformément aux objectifs définis dans l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à réhabiliter des locaux destinés à accueillir des bureaux en cœur marchand afin de consolider la présence de services publics en centre-ville garant d'une fréquentation et d'une consolidation de l'activité commerciale hors période touristique. Elle s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, qui vise la montée en puissance des programmes d'intervention du centre-ville, portant sur la requalification des espaces publics, la modernisation des locaux commerciaux par l'attribution d'aides directes aux entreprises, la réhabilitation des immeubles dégradés ou encore la valorisation des façades du centre-ville, comprenant leurs rez-de-chaussée commerciaux.

Considérant qu'en effet, la maîtrise de ce bien contribuera à la localisation de différents services publics sur le linéaire de la rue du Huit Mai 1945 permettant un accueil, une information et une orientation optimisée des habitants de Sète. Elle permettra notamment l'implantation de la Maison de l'Habitat, lieu unique proposant un service d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers notamment en matière de rénovation de leur logement, un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social et plus globalement un lieu de ressources en matière d'habitat avec des permanences des différents acteurs et partenaires du logements (ADIL34, GEFOSAT, opérateurs d'OPAH , etc...), des expositions ou réunions thématiques ouvertes au public.

Considérant que les lots n° 1,6 et 11, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 45 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Le directeur administratif, financier et des systèmes d'information de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n°1, 6 et 11, libres de toute occupation comme indiqué dans la DIA, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 45, sise 10 rue du Huit mail 1945 sur la commune de Sète.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quatre cent mille euros (400 000 €), tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Christophe SAEZ

Notaire
EI SAEZ
52 Avenue du Château d'Eau
31880 LA SALVETAT ST GILLES

SAS FINANCIERE RPL

Monsieur Régis LEBIGRE
202 place du Grand Jardin
06140 VENCE

SCI FAVOT IMMO

Monsieur Nicolas FAVOT
651 route d'Aurignac
31800 LIEUX

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître LASCOMBES, de l'étude MTP Notaire, sise 29 rue Foch à Montpellier, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le **02 JUL. 2024**



Le Directeur administratif, financier
et des systèmes d'information
de l'EPF d'Occitanie

Arnaud DEVLETIAN