

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section AM n° 56 – lot de copropriété n°1 – située 21 rue Honoré Euzet 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 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 24 septembre 1987 instaurant, sous le régime du plan d'occupation des sols (POS), un droit de préemption urbain dans les zones urbaines et son extension dans une partie des zones NA, la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 1994 étendant le droit de préemption urbain à l'ensemble des zones NA du POS, enfin la délibération du conseil municipal en date du 10 février 2014 renouvelant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines de la commune telles qu'approuvées par le PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 2 juin 1999 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur d'Ile Sud de la commune de Sète et la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2020 portant extension du droit de préemption urbain renforcé 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 pour la mise en œuvre 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) ;

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

DÉCISION 2023/154

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 Agglopôle Méditerranée Archipel de Thau ;

Vu la décision n° DM2023_391 du maire de la commune de Sète, en date du 1^{er} août 2023, 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 Agglopôle 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 23 00532 reçue en mairie de Sète le 26 mai 2023, par laquelle maître Raphaële TORREGROSA, notaire de la SCP BLANC à Sète, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Philippe DOBRAJE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent trente mille euros (130 000 €), incluant dix mille euros (10 000 €) de mobilier ainsi qu'une commission d'agence de dix mille euros (10 000 €) TTC à la charge du vendeur, le lot de copropriété n°1, à savoir un local commercial de 43,55m² libre d'occupation comme indiqué dans la DIA, située sur la parcelle bâtie cadastrée section AM n° 56, sise 21 rue Honoré Euzet à Sète, d'une contenance de 110 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 en date du 26 juin 2023, reçues par le propriétaire et son mandataire le 29 juin 2023, 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 30 juin 2023 et vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 4 juillet 2023, 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° 2023-34301 en date du 1^{er} août 2023 ;

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 convention cadre pluriannuelle ACV de Sète qui, identifie sept secteurs aux prises avec les phénomènes de déshérence, de mono-activité commerciale ou de prédominance d'activités de service. Il s'agit du quartier Victor-Hugo, du Cœur de Ville, des quais des Bosc et Delattre-de-Tassigny, de la Grand-rue Mario-Roustan ainsi que des rues Honoré-Euzet, Paul-Bousquet et du 11 novembre ;

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 dudit lot permettra de contribuer à la réalisation, 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 mais permettra également de préserver, sur le long terme, la diversité commerciale de la rue Honoré Euzet, qui est une des principales artères commerciales et qui constitue une vitrine pour la cité. Elle s'inscrit dans le cadre du plan Actions 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 pour 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 que le lot n° 1, un local commercial d'une superficie de 43,55m², sis sur la parcelle bâtie cadastrée sections AM n° 56 est compris dans l'un des sept secteurs identifiés par la convention cadre pluriannuelle ACV de Sète et fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant qu'à proximité de la parcelle de la présente décision, sur le secteur de la rue Honoré Euzet, la SA ELIT, concessionnaire de la concession d'aménagement Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) Centre-Ville, a déjà fait l'acquisition d'un local commercial de la parcelle cadastrée section AM n° 60 ;

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 ;

Considérant que le mobilier étant exclu du champ d'application du droit de préemption urbain, la somme de dix mille euros (10 000 €) renseignée dans le formulaire de la DIA est donc déduite du prix de vente du bien ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé du lot de copropriété n°1, libre de toute occupation comme indiqué dans la DIA, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section AM n° 56, 21 rue Honoré Euzet sur la commune de Sète.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent vingt mille euros (120 000 €), tel que prévu dans la DIA.

DÉCISION 2023/154

Article 3 : D'acquiescer amiablement les meubles meublants au prix de dix mille euros (10 000€) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

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 Raphaële TORREGROSA

Notaire
SCP BLANC
1 rue Honoré Euzet
34200 SETE

Monsieur Philippe DOBRAJE

10 rue des Pampes
34560 POUSSAN

SCI ANAMA

Madame Nasséra ISSAAD
5 rue Julien Lacroix
75020 PARIS

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : 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 AOUT 2023**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS