

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section AO n° 216 – lot de copropriété n°1 – située 42 Grand rue Mario Roustan 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 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'Île 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 l'étude de positionnement et stratégie de renforcement des linéaires commerciaux en centre-ville réalisée par l'agence Lestoux & Associés ;

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 Agglopôle Méditerranée Archipel de Thau ;

Vu la décision n° DM2024_401 du maire de la commune de Sète, en date du 29 juillet 2024, reçue en préfecture le 31 juillet 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle tripartite n° 1027HR2024 dite « Cœur de Ville » signée le 22 juillet 2024 entre la commune de Sète, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 034 301 24 00397 reçue en mairie de Sète le 06 mai 2024, par laquelle maître Marie-Laure DUTHEIL, notaire associée, agissant au nom et pour le compte de madame Sabrina COMMUNE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de soixante mille euros (60 000 €), le lot de copropriété n°1, un local commercial d'une surface utile de 58 m², libre d'occupation, situé sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 216, sise 42 Grand rue Mario Roustan à Sète, d'une contenance de 140 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 lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le notaire le 02 juillet 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 04 juillet 2024 et vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 08 juillet 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° 2024-34301-55127 en date du 23 juillet 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 et l'EPCI 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 que les enjeux d'Action Cœur de Ville portent sur la création d'une foncière commerce, pour laquelle une étude de faisabilité est en cours de réalisation, ayant pour objectif de juguler les niveaux de loyers des locaux commerciaux, de maintenir des commerçants dans les locaux pour les activités ciblées comme stratégiques, d'acquérir pour recomposer le linéaire commercial dans la continuité de plan de merchandising défini, de préserver la diversité commerciale. Mais aussi, en la réhabilitation de plateaux de bureaux en cœur marchand afin de consolider la présence des professions de santé et libérales en centre-ville, garantes d'une fréquentation et d'une consolidation de l'activité commerciale hors période touristique.

Considérant qu'en outre, dans le cadre d'Action Cœur de Ville, la ville de Sète définit son positionnement et sa stratégie commerce cœur de ville en établissant un plan de référence dit « merchandising », qui a également permis de définir une programmation commerciale viable et cohérente par rapport aux dynamiques territoriales visant notamment à :

- Cibler les locaux stratégiques à acquérir par la collectivité ou son opérateur délégué, pour les remembrer, les rénover, les commercialiser et les gérer ;
- Organiser les transferts d'activités éventuels ;
- Flécher les activités des locaux des programmes immobiliers en renouvellement urbain.

Considérant que le secteur de la Grand rue Mario Roustan, visé par l'étude de l'agence Lestoux & Associés, a été défini comme suit sur le Plan de Merchandising : « secteur n° 4 : La Grande rue entre diversité et mixité », avec pour enjeu le maintien d'un statut de rue commerçante et un objectif de valoriser la richesse et la diversité commerciale existante. La préemption du local commercial libre de toute occupation situé au 42, rue Grand Mario Roustan permettra de réhabiliter ce local lourdement dégradé et une remise sur le marché au regard des objectifs décrits dans le plan de merchandising sur ce secteur

Considérant que le lot n° 1, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 216 fait 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 ;

La directrice générale 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, sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 216, sise 42 Grand rue Mario Roustan sur la commune de Sète.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à soixante mille euros (60 000 €), 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 Marie-Laure DUTHEIL

Notaire
SCP AUDRAN-TOST VERMOGEN DUTHEIL
5 quai de la Résistance
34200 SETE

Madame Sabrina COMMUNE

1440 boulevard de Bellevue
73000 CHAMBERY

SCI MEMEL IMMO

Monsieur Ali ZRARI
19 rue du Palais
34200 SETE

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 **06 AOUT 2024**

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

