

Délibération n°20231205-11
Objet Acquisition par voie de préemption d'un immeuble sis au Tréport

Séance du
05 décembre 2023

Date de la
convocation :
28 novembre 2023
Date d'affichage :
29 novembre 2023

Nombre de membres :

En exercice : 50
Présents : 34
Votants : 44

Acte rendu exécutoire le :

Reçu en sous préfecture le :

Affiché le :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-trois, le 05 décembre à 18 heures, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eddie Facque, Président du Conseil Communautaire des Villes Sœurs, salle du 1^{er} étage de la Communauté de Communes, 12 avenue Jacques Anquetil à Eu.

Etaient présents tous les 50 membres en exercice, à l'exception de :

Monsieur Laurent Llopez, absent excusé ayant donné procuration à Madame Claudine Briffard ; Monsieur Michel Barbier, absent excusé ayant donné procuration à Monsieur Sébastien Godeman ; Monsieur Jean-Paul Mongne, absent excusé ayant donné procuration à Madame Catherine Bonay ; Monsieur Michel Delépine, absent excusé ayant donné procuration à Madame Monique Evrard ; Madame Anne Dujeancourt, absente excusée, ayant donné procuration à Madame Catherine Doudet ; Madame Frédérique Chérubin-Quennesson, absente excusée, ayant donné procuration à Monsieur Laurent Jacques ; Monsieur Jean-Jacques Louvel, absent excusé ayant donné procuration à Madame Nathalie Vasseur ; Madame Régine Douillet, absente excusée, ayant donné procuration à Monsieur Vincent Rousselin

Monsieur Jean-Claude Davergne, absent excusé ayant donné procuration en raison de l'indisponibilité de son suppléant, à Monsieur Raynald Boulenger ; Madame Martine Douay, absente excusée ayant donné procuration en raison de l'indisponibilité de son suppléant, à Monsieur Eddie Facque ; Monsieur Benoit Ozenne, absent excusé, représenté par sa suppléante, Madame Virginie Bieganski

Monsieur Jérôme Blondel, Monsieur Samuel Ruelloux, Monsieur Cédric Mompach, Monsieur Aurélien D'hier, Madame Marylise Bovin, Madame Dominique Mallet, absents excusés.

Monsieur Vincent Rousselin a été élu secrétaire de séance.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5211-2, L2122-22 et L 2121-23,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°20200716-7 du 16 juillet 2020 relative aux délégations données par le Conseil Communautaire au Président,

Vu le Code de l'Urbanisme pris notamment en ses articles L210-1 et suivants et L300-1,

Vu la délibération du Conseil Communautaire des villes sœurs du 22 juin 2017 instaurant un droit de préemption urbain notamment sur le territoire de la commune du Tréport et portant sur l'ensemble des zones Urbaines U et d'urbanisation futures telles que délimitées par les plans locaux d'urbanismes territorialement en vigueur,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du Tréport approuvé le 20 décembre 2007, et modifié le 3 juillet 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal du Tréport en date du 6 juillet 2021, renonçant à l'exercice de son droit de préemption délégué, sur les propriétés implantées aux abords ou à proximité des biens appartenant à la Communauté de Communes des Villes Sœurs,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner adressée par Maître Yoann Delavalle, notaire associé au sein de la SCP Delavalle et Poret, 4 avenue Charles de Gaulle, résidence Marignon- BP 553, 62311 Boulogne-sur-Mer, et reçue en mairie du Tréport le 30 octobre 2023,

Vu la saisine de France Domaine aux fins d'évaluation du bien et considérant que compte tenu de son positionnement stratégique au regard des compétences et des intérêts, des propriétés et équipements de la Communauté de Communes des Villes Sœurs, l'estimation, à réception ne revêtira pas une portée dirimante par rapport à la présente décision d'acquisition par préemption du bien,

Considérant que les parcelles cadastrées section AL numéros 144 et 145 sont placées en zone UY au plan local d'urbanisme de la commune du Tréport,

Considérant qu'aux abords et à proximité des équipements communautaires, la Communauté de Communes des Villes Sœurs exerce de plein droit le droit de préemption urbain,

Considérant que le bien sis au Tréport et cadastré section AL numéros 144 et 145 est situé dans une zone d'activité économique de compétence communautaire, qu'en outre, il jouxte une propriété de la Communauté de Communes des Villes sœurs,

Vu les statuts de la Communauté de Communes des Villes Sœurs, et les différentes compétences par elle exercées, au nombre desquelles se trouvent la compétence « actions de développement économique » (2.1.B de ses statuts), elle a notamment pour mission d'engager toutes actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L4251-17 du CGCT, les actions de développement ou de soutien aux activités économiques ou commerciales d'intérêt communautaire, toutes actions en lien avec la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;

Vu le projet de territoire,

Considérant que la Communauté de Communes est aménageur en matière de zone d'activité économique et qu'elle a vocation à en promouvoir, par tout moyen, le développement sur la totalité des emprises de la zone.

Considérant que sur le territoire, l'absence de rotation des biens en location est une difficulté, la vacance immobilière un fléau en termes de développement économique. La remise sur le marché des biens économiques vacants depuis plusieurs années, constitue un réservoir de développement à mobiliser alors que les biens disponibles à la location sont peu nombreux, et que les possibilités de construire se restreignent de plus en plus notamment en lien avec objectifs posés par la loi en termes de restrictions de l'artificialisation des sols (objectif zéro artificialisation nette – ZAN).

Considérant que l'acquisition de ce bien, déjà construit, disponible, sans occupant, constitue une véritable opportunité de pouvoir proposer une nouvelle offre de biens à vocation économique en location, sur un marché immobilier tendu, et un territoire dont le développement économique est parfois freiné par l'absence de biens de ce type, disponibles à la location dans des conditions facilitantes.

Considérant qu'afin de favoriser l'implantation d'entreprises, que la Communauté de Communes est propriétaire de différents biens qu'elle loue aux porteurs de projets afin qu'ils puissent éprouver le développement de leurs activités, tout d'abord en louant des biens, puis selon leur croissance en s'établissant définitivement sur le territoire, notamment sur le Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime.

Considérant que le bien dont il s'agit, est idéalement situé, juste à côté d'une propriété de la Communauté de Communes des Villes Sœurs qui est pour le moment sans affectation particulière en raison notamment de l'évolution de la réglementation sur les risques entre la création de la zone d'activité et l'achèvement de la commercialisation de l'ensemble des lots, et que cette parcelle trouverait à être valorisée comme accessoire de toute activité économique si elle était incorporée à la consistance d'un autre lot afin par exemple de servir de zone de parking ou de stockage extérieur.

Considérant en outre, le bien dont il s'agit est situé non loin d'autres propriétés communautaires, comme la déchetterie, dont le principe de restructuration a été acté à de nombreuses reprises. Il est également à toute proximité de la zone portuaire, et dispose ainsi d'un accès facilité à la plateforme portuaire, sans imposer de longs flux routiers.

Considérant que l'acquisition de ce bien est également à mettre en perspective des besoins et de la pression foncière que va connaître le territoire en lien avec le projet de parc éolien en mer ou encore le grand chantier EPR 2 Penly.

Considérant que pour l'ensemble de ses motifs, l'acquisition par voie de préemption est justifiée compte tenu des objectifs de la Communauté de Communes de favoriser le développement d'activités économiques, par la mise en location de biens à vocation économique.

Considérant à titre subsidiaire et le cas échéant superfétatoire, l'acquisition de ce bien est également l'opportunité de constituer une réserve foncière dans un secteur potentiellement concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et pourrait servir dans cette perspective, de vase d'expansion complémentaire afin de pouvoir après aménagements spécifiques en ce sens, accueillir l'eau en cas de submersion marine, de crues de la Bresle ou de remontée de nappes, ce qui permettrait de dévier l'eau d'équipements stratégiques comme la déchetterie ou la station d'épuration, toute proche.

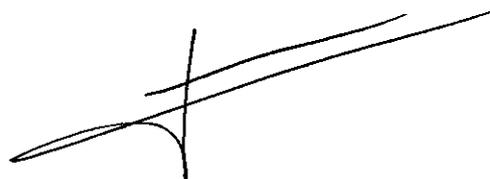
Considérant de surcroît, que la Communauté de Communes, du fait de la loi, se verra transférer la compétence obligatoire « eau et assainissement » au 1^{er} janvier 2026, et qu'à ce titre compte tenu de l'organisation actuelle d'exercice de la compétence, elle sera substituée aux syndicats existants dans les conditions prévues par la loi, et deviendra propriétaire de la station d'épuration toute proche du bien actuellement en cours de cession et que la proximité avec ce futur équipement de compétence communautaire renforce encore le caractère stratégique de cette acquisition.

⊙ Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- sur la base de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 30 octobre 2023 en mairie du Tréport, de faire usage de la faculté de préemption qui lui est accordé par le Code de l'Urbanisme, et de se porter acquéreur par voie de préemption du bien sis au Tréport et cadastré section AN numéro 144 et 145. L'acquisition se fera au prix prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner à savoir 250.000 euros prix net vendeur, et hors frais
- de désigner Maître Jean-François Pacary, notaire à Eu, afin de représenter les intérêts de la Communauté de Communes dans la rédaction de l'acte qui sera rédigé en coopération avec Maître Yoann Delavalle
- d'inscrire les crédits correspondants au budget annexe « immobilier locatif d'entreprise »
- de préciser que la présente décision sera notifiée au propriétaire du terrain, tel que désigné dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, au notaire, ainsi qu'à l'acquéreur évincé.
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente, tout acte et à entreprendre toute démarche concourant à l'exécution de la présente délibération
- en cas d'empêchement de Monsieur le Président, d'autoriser Monsieur José Marchetti, à signer l'acte authentique de vente

Fait et délibéré en séance, les jour, mois, an que
dessus
Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Eddie Facque



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de sa date exécutoire. Elle peut, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président de la CCVS, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- Soit à compter de la réception d'une réponse explicite au recours gracieux ;
- Soit deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse du Président pendant ce délai