

**DECISION N°40.296.COM/2022 n°19**  
**portant sur l'acquisition par voie de préemption du lot 25 de la copropriété du Forum**  
**cadastrée section AW n°27 sis avenue de la Grande Plage à Seignosse**

Le Maire de la Commune de SEIGNOSSE, Pierre PECASTAINGS,

*VU l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;*

*VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 300-1, L. 213-3, R. 213-1 et R. 213-8 b) ;*

*VU l'arrêté préfectoral n°2015-790 en date du 24 novembre 2015, approuvant l'extension des compétences de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, portant instauration et conditions d'exercice du droit de préemption urbain simple, et du droit de préemption urbain renforcé dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, et en portant délégation au Président de la Communauté de Communes MACS ;*

*VU la décision du Président de la Communauté de Communes MACS, en date du 21 avril 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la Commune de Seignosse, à l'occasion de l'aliénation de l'immeuble constituant le lot 25 de la copropriété du Forum, cadastré section AW n°27, sis avenue de la Grande Plage à Seignosse ;*

*VU la délibération n°24-2022 du Conseil municipal du 7 mars 2022, transmise par voie dématérialisée à la Préfecture de Mont-de-Marsan le 9 mars 2022, portant délégation de compétence du Conseil Municipal à M. Le Maire, de l'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ;*

*VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes MACS, approuvé le 27 février 2020, et modifié en dernier lieu par les procédures de modification n°1 et de déclaration de projet de mise en compatibilité n°1, approuvées le 24 mars 2022 et opposables depuis le 31 mars 2022 ;*

*VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée le 31 mars 2022 en Mairie de Seignosse, par l'office notariale de Maîtres Darmaillacq et Ducasse, Notaires à SOUSTONS (40140), concernant la vente d'un lot de la Copropriété « le Forum », Avenue de la Grande Plage figurant au cadastre de ladite commune Section AW n°27 d'une contenance de 6 086 m<sup>2</sup>, à savoir : lot 25 comprenant les 185/10000 des parties communes, appartenant à M. Samir BOUGHERASSA, moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 euros) ;*

*VU le courrier reçu le 26 décembre 2016 du Secrétariat d'Etat chargé du budget et des comptes publics, relatif au rehaussement des seuils de consultation des services de France Domaine ;*

*CONSIDÉRANT que la station Seignosse Océan a été construite ex-nihilo dans les années 60', dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble du littoral aquitain porté par la MIACA, dont l'organisation urbaine était principalement centrée autour de l'accessibilité automobile,*

*CONSIDÉRANT que le parti d'aménagement de l'époque n'est plus adapté aux pratiques actuelles orientées autour des mobilités douces, et induit à présent des conflits d'usage et une baisse d'attractivité de la station ;*



CONSIDÉRANT en outre que la station est à ce jour vieillissante et dégradée, tant au niveau des espaces publics que sur certains îlots bâtis, et ne répond pas aux enjeux de recul du trait de côte et de rétrolocalisation des activités de pied de dune ;

CONSIDÉRANT la volonté municipale de réaménager le secteur du Forum et plus largement le Cœur de Station, pour répondre aux enjeux actuels, et qui s'est traduit depuis 2001 jusqu'à aujourd'hui par différentes études de requalification urbaine ;

CONSIDÉRANT les différentes études menées en la matière par la Commune de Seignosse (CREHAM en date du mois de novembre 2001 sur la requalification urbaine et paysagère de la station du Penon ; SATEL, en date du mois de juillet 2003, en vue de la requalification du secteur du Forum à la station du penon ; Conseil Général en collaboration avec l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, en date du mois de novembre 2009, sur la requalification de la station de SEIGNOSSE OCEAN) ;

CONSIDÉRANT les études de requalification lancées en 2013 avec le bureau d'études ACDT, en vue d'engager des travaux de réhabilitation du site du Forum dans le cadre d'une concession d'aménagement ;

CONSIDÉRANT l'étude « Aménagement Durable des Stations » lancée en partenariat avec le GIP Littoral, ayant abouti à la définition d'un projet de requalification urbaine du Cœur du Penon, intégrant la rénovation du site du Forum ;

CONSIDÉRANT l'étude complémentaire en date du 2 octobre 2018 de faisabilité opérationnelle, technique, juridique et financière de l'opération de requalification du Cœur du Penon, confié au groupement représenté par le bureau d'études Espelia, ayant pour objet d'affiner les conditions de réalisation de l'opération de requalification, notamment le bilan d'opération, le phasage et le montage opérationnel ;

CONSIDÉRANT qu'à l'occasion de cette étude, une expertise immobilière, confiée au cabinet MPexpertimmo, a été menée afin d'évaluer la valeur vénale des murs commerciaux situés au sein du périmètre d'études ;

CONSIDÉRANT que cette expertise a permis d'estimer la valeur vénale du bien précité, sur la base de deux méthodes croisées dites « par comparaison » et « par capitalisation », pour un montant de cinquante-neuf mille quatre cent quarante-quatre euros et quarante-deux centimes (59 444,42 €) ;

CONSIDÉRANT les différentes acquisitions menées par la Commune de Seignosse sur la Copropriété du Forum, s'établissant en moyenne à un prix de 1617,85 €/m<sup>2</sup>, et atteignant plus particulièrement au niveau du pont marchand le prix moyen de 1800 €/m<sup>2</sup> ;

CONSIDÉRANT que le lot 25 bénéficie d'une vitrine donnant directement sur la place Castille, lui conférant une localisation plus attractive que les autres lots de la copropriété ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien précité est indispensable à la réalisation du projet municipal, d'engager un programme de renouvellement urbain du site du Forum, et qu'elle répond donc aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme ;

## DÉCIDE :

### Article 1 :

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption le lot 25 de la Copropriété « le Forum », sise Avenue de la Grande Plage, figurant au cadastre de ladite commune Section AW n°27 d'une contenance de 6 086 m<sup>2</sup>, appartenant à M. Samir BOUGHERASSA.

## **Article 2**

La commune préempte à un prix différent de celui figurant dans la DIA : une offre d'acquérir est faite au vendeur au prix principal de soixante-dix mille euros (70 000 €), correspondant aux prix moyens de vente constatés dans le périmètre proche pour un local commercial.

## **Article 3**

En cas de refus du vendeur de céder son bien au prix proposé, il sera demandé à la juridiction compétente en matière d'expropriation de fixer le prix de la cession. Conformément à l'article L.213-4-1 du code de l'urbanisme, une somme de 10 500 euros, représentant 15 % du montant estimé du bien, sera consignée en cas de saisine du juge de l'expropriation.

## **Article 4**

M. le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition par voie de préemption.

## **Article 5**

Conformément à l'article L.213-2 du code de l'urbanisme, une copie de la déclaration d'intention d'aliéner est transmise à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes. La décision de la Commune sera notifiée au vendeur, au notaire et à l'acquéreur mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

## **Article 6**

Monsieur le Maire et Madame la Directrice Générale des Services sont chargés de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Dax et à Mme le Trésorier de Soustons, receveur de la commune.

Le Maire,

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette décision qui sera affichée ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

SEIGNOSSE, le 26 avril 2022

Le Maire,  
Pierre PECASTAINGS