Rouen, le 25 janvier 2017,

EPF NORMANDIE

Direction de l'action foncière

Maître Éric SPOOR
Notaire associé
115 rue du Général de Gaulle
BP 30043
14162 DIVES SUR MER

Affaire suivie par :
Florence HAMON
Tél. : 02.50.08.90.04/12
Email : f.hamon@epf-normandie.fr
Nos Réf. : GM FH 17/09
Dossier n° : BN 1406-19/01

OBJET : Préemption Immeuble sis à LISIEUX (14100), 14 rue de la Gare cadastré Section AD n°371 et 372.

Références : DIA en date du 30 novembre 2016,
Reçue en mairie de LISIEUX le 02 décembre 2016.

Maître,

Par une déclaration d'intention d'aliéner en date du 30 novembre 2016, réceptionnée en mairie de LISIEUX le 02 décembre 2016, et enregistrée sous le numéro 143661600401, vous avez notifié au nom et pour le compte de la SCI BELLINI, Société Civile Immobilière de construction vente dont le siège social est sis à CABOURG (14390), 55 avenue de la Mer, son intention d'aliéner, sous forme de vente amiable, un immeuble sis à LISIEUX (14100) 14 rue de la Gare, et 20 rue Tesson, anciennement à usage d'hôtel exploité sous l'enseigne « Hôtel Régina », ci-après désigné :

Un ensemble immobilier en partie situé à LISIEUX (14100), 14 rue de la Gare, à l'encoignure de cette voie avec la rue Tesson, comprenant :

-un corps de bâtiment principal anciennement à usage d'hôtel-restaurant, édifié sur sous-sol aménagé en caves, économat, réserve à matériel, blanchisserie, et chaufferie,

-un rez-de-chaussée divisé en grand hall, bureau de réception, cuisine, bar, vestiaire, lavabo et WC,

-cinq (5) étages desservis par une cage d'escaliers avec un ascenseur, divisés en quarante-cinq (45) chambres de clients avec chacune douche ou bain, WC communs, un appartement personnel de trois pièces principales avec cuisine, salle de bains et WC, et autre pièce,

Terrasse sur l'ensemble de la construction,

Parking avec l'arrière avec l'impasse Méry Samson,

Grand garage au fonds comprenant vingt et un (21) emplacements de parkings non fermés,

Le tout édifié sur un terrain cadastré sous les références suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AD | 371 | 14 rue de la gare | 00 ha 09 a 65 ca |
| AD | 372 | 20 rue Tesson | 00 ha 04 a 83 ca |
| Contenance totale | | | 00 ha 14 a 48 ca |

Moyennant le prix de SEPT CENT DOUZE MILLE EUROS (712.000,00 €) en valeur libre de toute occupation, auquel s'ajoutent les frais d'acquisition, dont la commission de négociation d'un montant de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) mise à la charge de l'ACQUEREUR.

Cet immeuble se situe 14 rue de la Gare et 20 rue Tesson, à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain renforcé institué au profit de LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE Normandie sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune de LISIEUX, suivant délibération du Conseil communautaire n°2014-39 en date du 30 juin 2014.

Par une délibération n° 2104-16 dudit Conseil communautaire en date du 14 avril 2014, le Président du Conseil communautaire s'est vu déléguer, en application des dispositions de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, au nom de la communauté de communes, l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, et la possibilité de déléguer ces droits,

Par une délibération n° 2016-042 en date du 17 octobre 2016, le Conseil communautaire de LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE Normandie a sollicité l'intervention de l'EPF de Normandie aux fins de constituer une réserve foncière sur l'ilot Régina.

Par une décision en date du 13 décembre 2016, le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie a accepté la prise en charge de l'opération précitée.

Par un arrêté n° 2016-378 en date du 28 décembre 2016, Monsieur le Président de LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE a délégué expressément l'exercice de son droit de préemption à l'Etablissement public foncier de Normandie conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme, pour l'acquisition des parcelles cadastrées Section AD numéros 371 et 372, objets de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

Une vaste étude de potentiel de reconversion réalisée par LINTERCOM LISEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE, avec le partenariat de l'EPF de Normandie et la Région Normandie a permis d'envisager la requalification de ce qui est appelé « l'îlot Régina » à travers la réalisation d'un programme de logements et la réhabilitation de l'ancien hôtel Régina.

Cette étude a mis en avant la nécessité de la maîtrise foncière du site Régina où se croisent de multiples enjeux :

-la valorisation de l'entrée de ville ferroviaire du territoire ;
-l'accueil de logement social en lien avec le nouveau programme national de renouvellement urbain ;
-le positionnement stratégique de l'hôtel Régina à proximité de la gare et au cœur d'un quartier en pleine mutation.

Ainsi, l'acquisition des parcelles cadastrées Section AD numéros 371 et 372, objets des présentes, est absolument indispensable à la réalisation par la collectivité dudit projet de requalification, et plus particulièrement à la réhabilitation de l'ancien hôtel dont s'agit.

Je vous précise que la présente préemption est réalisée à la demande de LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE, dont l'objectif est la mise en œuvre du projet de requalification mis en évidence par l'étude précitée.

Compte-tenu de l'avis des Domaines sur la valeur vénale de ce bien et en application de l'article R 213.8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Établissement Public Foncier de Normandie, d'exercer son droit de préemption sur l'ensemble immobilier susdit et de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (213.500,00 €)** en valeur libre de toute occupation, auquel s'ajoutent les frais de négociation de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) et les autres frais liés à l'acquisition.

Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter du jour de la notification de la présente décision, pour me faire connaître,

-S'il accepte le prix et les conditions proposés,

-ou bien s'il maintient le prix déclaré et accepte qu'il soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,

-ou bien encore s'il renonce à l'aliénation.

Son silence, à l'expiration de ce délai, vaudra renonciation d'aliéner.

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :

« Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification, ou de la publication de la décision attaquée » (Décret 65-29 du 11 janvier 1965 modifié par décret n°2001-492 du 6 juin 2001).

Je vous prie de porter cette décision à la connaissance du vendeur.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,

Gilles GAL

Copies à :

- Mme la Préfète de la Région Normandie
- M. le Président de la CA LISIEUX Normandie
- France Domaine
- Monsieur David DUMAS, acquéreur évincé.