EPF
NORMANDIE
ANTENNE DE BASSE NORMANDIE
Immeuble PASEO
Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT CONTEST
Fax : 02 31 47 61 68

Rouen, le 25 AVR. 2019

Affichage à St Contest le 25/04/19

Maître Fabrice KERGUENO
Notaire associé
8 Rue Guillaume Le Conquérant
14000 CAEN

DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE

Recommandé avec Accusé de Réception

Nos Réf. : CF2/FSL 19/15
Dossier n° BN 1401-252/01
Affaire suivie par S.HEISSAT
02 50 08 90 03
Courriel : s.heissat@epf-normandie.fr

OBJET : Commune de CAEN – Droit de Préemption Urbain Renforcé
Aliénation d'une propriété bâtie appartenant à la S.C.I MATHILDE

REF : Déclaration d'intention d'aliéner en date du 6 Mars 2019
Réceptionnée en Mairie de CAEN le 8 Mars 2019

Maître,

Par une déclaration en date du 6 Mars 2019, réceptionnée le 8 Mars 2019 en mairie de CAEN, vous avez notifié, au nom et pour le compte de la S.C.I MATHILDE représentée par Monsieur Olivier HAMELIN, son gérant, au titulaire du droit de préemption votre intention d'aliéner un immeuble situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain renforcé du secteur CLEMENCEAU, et ci-après désigné,

- un ensemble immobilier bâti sis 60 Avenue Georges Clémenceau à CAEN cadastré section LX n° 197 de 659 m².

Moyennant le prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000 €) + frais d'acte authentique de vente + Commission de 9.600 € T.T.C à la charge de l'acquéreur. Le bien est occupé par un locataire en vertu d'un bail commercial du 2 Avril 2007 entre la S.C.I MATHILDE et la Société F.D.M.

Ledit bâtiment est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain renforcé du secteur « CLEMENCEAU », créé par délibération du Conseil Municipal de la ville de Caen le 12 décembre 2016, comprenant les deux ilots situés en bordure de l'avenue Georges Clémenceau, entre la Rue du Puits Picard et l'Avenue du Calvados et ce dans le cadre du projet de renouvellement urbain engagé sur ce secteur stratégique d'entrée de ville.

Le Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie a accepté ce périmètre de prise en charge par une délibération en date du 14 octobre 2016, dans le cadre du renouvellement du Programme d'Action Foncière liant la ville de Caen et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, signé le 24 janvier 2017.

EPF
NORMANDIE

Par décision du 17 Avril 2019 (annexée au présent courrier), le Président de la Communauté Urbaine CAEN LA MER a délégué à l'Établissement Public Foncier de Normandie, à la demande de la ville de Caen, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien considéré.

En effet, depuis le 1er janvier 2017, la Communauté Urbaine CAEN LA MER est, devenue de plein droit compétente en matière de droit de préemption urbain, en vertu de l'article L 211-2 du code de l'urbanisme, son Président, par une délibération du conseil communautaire en date du 17 janvier 2017 ayant reçu délégation pour déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme.

Par suite, et en application de l'article R 213.8 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Etablissement Public Foncier de Normandie d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble susdit et son intention de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000 €)**, auquel s'ajoutent les frais d'acte et la commission de 9.600 € T.T.C.

Depuis plusieurs années, la ville de Caen a engagé un projet de renouvellement urbain (PRU) sur le secteur Clemenceau. Une première étape a déjà été réalisée avec la démolition reconstruction d'une partie de la Cité du Clos Joli. Une étude a été menée courant 2016 par la ville, en lien avec le CHU, sur le renouvellement urbain du CHR et une autre étude a été menée en complémentarité avec Calvados Habitat sur Saint Jean Eudes. C'est dans le cadre de ces deux études que la question de la recomposition du front urbain de l'avenue Clemenceau imaginée depuis le début du PRU pour accompagner sa requalification s'est à nouveau posée.

Un des objectifs majeurs est de valoriser et dynamiser ce secteur stratégique d'entrée de ville. Sa valorisation passera en grande partie par la requalification de l'avenue Clemenceau, aujourd'hui à caractère routier, en véritable avenue urbaine demain. La qualité des rives qui jusqu'alors étaient bordées d'un bâti hétérogène et dégradé est un des éléments qui contribuera à la valoriser.

C'est la raison pour laquelle le PLU préconise au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la structuration de l'avenue par ordonnancement du bâti édifié à l'alignement au niveau du clos Joli et du CHR. La partie Est de l'avenue est classée en zone UBa5 imposant l'alignement et permettant d'atteindre les mêmes gabarits que sur le Clos joli et le CHR.

La recomposition du front bâti a déjà été amorcée sur la rive Sud de l'avenue au niveau du Clos Joli avec la démolition des petites maisons ouvrières devenues insalubres. La nouvelle résidence de Caen Habitat édifiée à la place offre une nouvelle façade urbaine à l'échelle de l'avenue marquée par une continuité bâtie à rez-de-chaussée et des immeubles à R+5 implantés perpendiculairement. La prochaine construction qui sera réalisée sur le terrain voisin situé à l'Est s'inscrira dans la continuité de ce premier bâtiment.

Dans le cadre des études menées respectivement par la Ville de Caen et Calvados Habitat, il est apparu que la multiplicité des propriétaires sur la partie Nord serait un frein au renouvellement urbain des deux ilots situés entre la rue du puits Picard et l'avenue du Calvados.

Or, ces deux ilots forment les derniers espaces du territoire communal à renouveler pour assurer la requalification quasi complète de la Rive Sud de l'Avenue Clémenceau.

C'est pourquoi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la Ville souhaite en assurer la maitrise foncière et entend que soit exercé sur ce bien le droit de préemption délégué à l'E.P.F de Normandie.

EPF
NORMANDIE

Conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de notre accord sur le prix proposé, la vente devient définitive et un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété.

Je vous transmettrai parallèlement les pièces nécessaires pour la rédaction de l'acte de vente.

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 et de l'acquéreur évincé.

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

Le Directeur Général,

Gilles GAL

Copies à :

- Mme le Préfet de la Région Normandie
- M. le Maire de CAEN
- France Domaine
- Monsieur Gérard PILON

Caenlamer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

DECISION DU PRESIDENT
N° D-2019/028

Droit de préemption urbain - Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la ville de Caen concernant la propriété située 60 avenue Georges Clémenceau à Caen

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE

VU les articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 211-2 indiquant que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

VU l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création à compter du 1er janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 17 janvier 2017 sur les délégations d'attribution du conseil communautaire au Président et au bureau et considérant que cette délibération autorise le Président à déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

CONSIDÉRANT la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 7 mars 2019 en mairie de Caen concernant la vente d'un bien situé 60 avenue Georges Clémenceau à Caen, édifié sur la parcelle LX n° 197 de 659 m²,

VU la délibération adoptée le 12 décembre 2016 aux termes de laquelle le conseil municipal de la ville de Caen a décidé d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les deux îlots situés en bordure de l'avenue Georges Clémenceau, entre la rue du Puits Picard et l'avenue du Calvados, dans le cadre du projet de renouvellement urbain engagé sur le secteur Clémenceau, pour valoriser ce secteur stratégique d'entrée de ville,

CONSIDERANT que le bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 7 mars 2019, est inclus dans l'un des deux îlots précités,

CONSIDÉRANT la demande de la commune de Caen visant à ce que le droit de préemption urbain soit exercé sur ce bien,

CONSIDÉRANT le programme d'action foncière conclu le 24 janvier 2017 entre la ville de Caen et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, au sein duquel l'opération Clémenceau est intégrée,

DÉCIDE

1 – de déléguer au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour le compte de la ville de Caen, le droit de préemption urbain portant sur un bien situé 60 avenue Georges Clémenceau à Caen, correspondant à un local commercial (boulangerie-pâtisserie), édifié sur la parcelle LX n° 197 de 659 m². De ce fait, l'Etablissement Public Foncier de Normandie détient la maîtrise complète du processus de préemption et est soumis aux mêmes obligations que le titulaire initial du droit concernant les conditions de préemption.

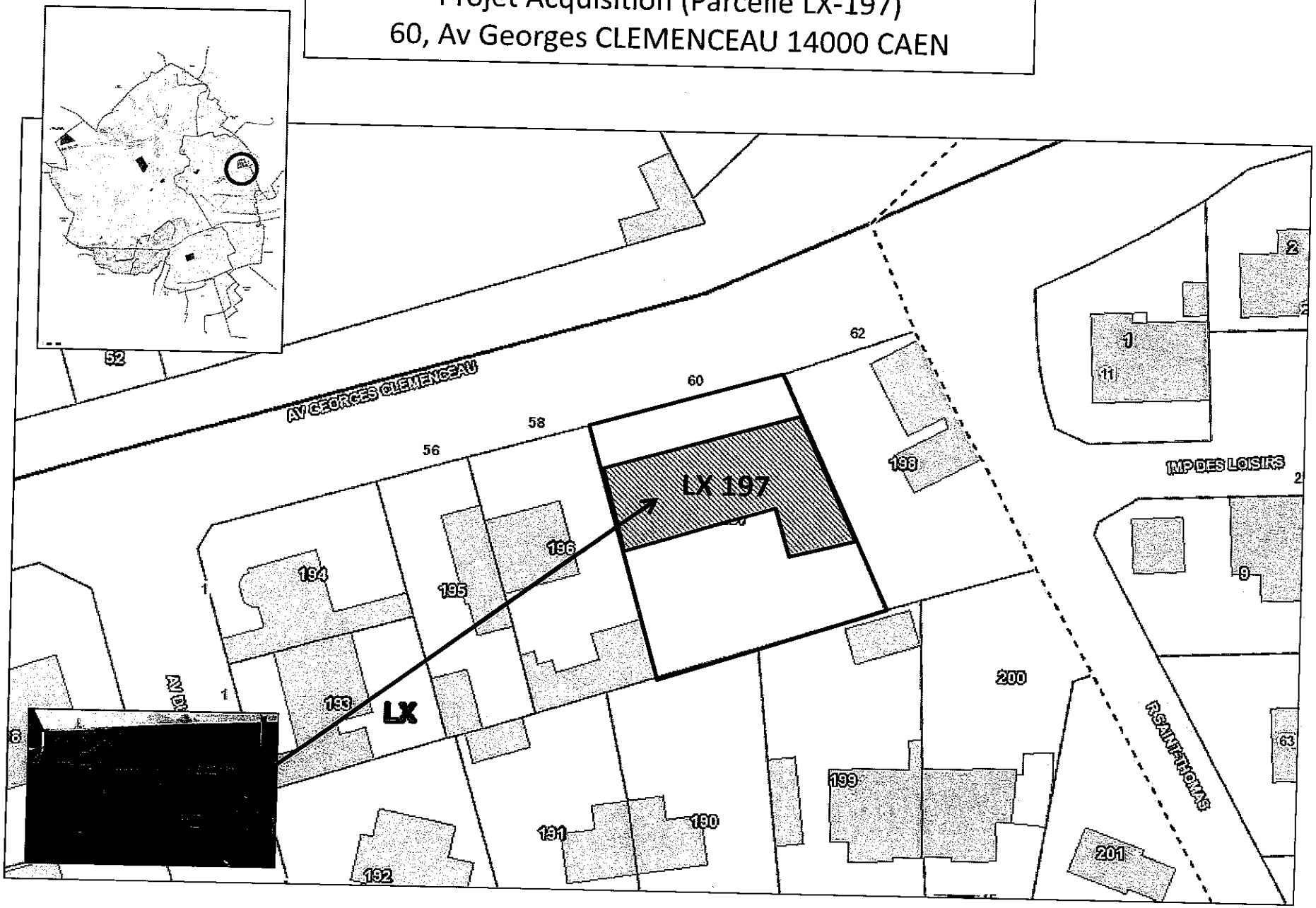
2 – de charger Monsieur le Directeur Général des services de la communauté urbaine de l'exécution de la présente décision.

3 – d'insérer la présente décision au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

Fait à Caen, le 17 avril 2019

Transmis à la préfecture le 17/04/19
Identifiant de l'acte 014-200065597-20190417-lmc167387-AR-1-1
Affiché le 17 avr. 2019
Exécutoire le 17/04/19
Notifié le

Le Président ,

Joël BRUNEAU

Projet Acquisition (Parcelle LX-197)
60, Av Georges CLEMENCEAU 14000 CAEN