
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 MARS 2020

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAEN (14000)
Adresse	39 rue du Beau Site
Cadastre	NW 174
Surface	00 ha 03 a 68 ca

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

- VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1,
- VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- 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 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président, et autorisant 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,
- VU la déclaration d'intention d'aliéner en date du 30 novembre 2021 reçue le 3 décembre 2021 en Mairie de Caen concernant le BIEN sis à CAEN (14000), 39 rue du beau site, édifié sur une parcelle cadastrée Section NW n°174 d'une contenance totale de 368 m², au prix de QUATRE-CENT VINGT MILLE EUROS (420.000,00 €), en ce non compris la commission d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 € T.T.C) à la charge du vendeur, et en ce non compris non plus les frais notariés.

- VU la seconde déclaration d'intention d'aliéner en date du 31 janvier 2022 reçue le 1^{er} février 2022 en Mairie de Caen concernant le même BIEN, aux mêmes conditions, venant réparer une erreur matérielle contenue dans la première déclaration précitée,
- VU la demande de la Ville de CAEN visant à ce que le droit de préemption urbain soit exercé sur le BIEN ci-avant plus amplement désigné, au regard notamment :
- de sa situation au sein de l'ilot situé à l'angle du Boulevard Yves GUILLOU et de la rue du Beau site,
 - de sa situation au sein du périmètre dans lequel, par délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil communautaire a décidé de renforcer le droit de préemption urbain, dans un objectif de valorisation des boulevards intérieurs,
 - du fait que la ville de CAEN a, par délibération en date du 27 janvier 2020, décidé la prise en considération d'un périmètre d'étude sur le secteur du Boulevard Yves Guillou, intégrant le BIEN objet de la DIA,
- VU la délibération du conseil municipal de la ville de CAEN, en date du 25 mai 2021 approuvant l'inscription de l'opération « Boulevard Yves Guillou » dans le Programme d'Action Foncière entre la Ville de Caen et l'EPF de Normandie,
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 3 Juin 2021, aux termes de laquelle l'EPF de NORMANDIE accepte de prendre en charge, dans le cadre d'une veille foncière, le périmètre de droit de préemption urbain renforcé et les éventuelles délégations ponctuelles du DPU qui pourraient être consenties par la ville de CAEN à l'EPF de NORMANDIE pour le compte de la ville de Caen, au titre du Programme d'Action Foncière qui les lie.
- VU les décisions en date à CAEN (Calvados) des 27 janvier et 4 février 2022, aux termes desquelles Monsieur le Président de la communauté urbaine CAEN LA MER a délégué expressément l'exercice de son droit de préemption à l'Etablissement public foncier de Normandie pour le compte de la ville de CAEN, conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section NW numéro 174, objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.
- VU l'avis en date du 20 janvier 2022, référencé sous le numéro 2021 / OSE 93772, aux termes duquel France Domaine a évalué le BIEN objet de la DIA précitée à 265.000,00 € hors frais et droits, en valeur libre de toute occupation,

Considérant que :

-Ce BIEN se situe au sein de l'ilot situé à l'angle du Boulevard Yves GUILLOU et de la rue du beau site, qui se caractérise par un découpage foncier irrégulier qui, au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne pourra pas évoluer dans de bonnes conditions sans un remembrement complet, cet ilot positionné dans le virage du boulevard requérant que l'urbanisation y soit particulièrement soignée,

- Du fait que ce BIEN se situe dans le périmètre du Boulevard Yves Guillou au sein duquel, par délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil communautaire a décidé de renforcer le droit de préemption urbain, dans un objectif de valorisation des boulevards intérieurs Yves Guillou, André Detolle et Dunois, la volonté étant de transformer ces axes à caractère routier et peu qualitatif en boulevard urbain, en accompagnant au fur et à mesure le renouvellement urbain de leurs rives,
- La ville de CAEN a, par délibération en date du 27 janvier 2020, décidé la prise en considération d'un périmètre d'étude sur le secteur du boulevard Yves GUILLOU, intégrant précisément le BIEN objet des présentes,
- La mutation de ce BIEN représente un véritable enjeu urbain compte tenu de sa situation au sein de l'ilot précité, et son acquisition s'inscrit pleinement dans l'objectif de maîtrise publique aux fins de valorisation du boulevard intérieur.
- La ville de Caen a déjà engagé un processus de maîtrise foncière sur cet ilot en acquérant, par exercice du droit de préemption, aux termes d'actes en date du 7 mai 2021 deux propriétés contiguës à la parcelle cadastrée NW n°174 : la propriété cadastrée NW n°208 de 868 m² située 84 boulevard Yves Guillou et la propriété cadastrée NW n° 175 de 592 m² située 37 rue du Beau Site,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R 213.8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'immeuble sis à CAEN (14000), 39 rue du beau site, édifié sur un terrain cadastré section NW n° 174 d'une contenance totale de 368 m², moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE - CINQ MILLE EUROS (265.000,00 euros), en valeur libre de toute occupation, net vendeur, en ce non compris la commission de négociation d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) mise à la charge du vendeur, et hors frais notariés.

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE consultable sur le site internet de l'Etablissement.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Au notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du vendeur,
- Au propriétaire,
- A l'acquéreur évincé dont les coordonnées sont indiquées dans la DIA.

Voie de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif compétent.

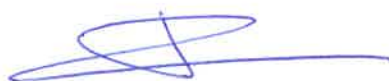
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF NORMANDIE, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif compétent.

L'absence de réponse de l'EPF NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. »

Article R. 421-1 du code de justice administrative

21 MARS 2022

L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Ateliers Régionaux,
en charge du pôle "Politiques Publiques"



Dominique LEPETIT

Fait à ROUEN, le 21 mars 2022

Le Directeur Général,

Fait le 21/03/2022

Gilles Gal

Signé par Gilles Gal

✓ Signé et certifié par yousign 

ANNEXES : Décisions du Président de la communauté urbaine CAEN LA MER en date des 27 janvier et 4 février 2022.

DECISION DU PRESIDENT
N° D-2022/007

Droit de préemption urbain - Délégation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie - 39 rue du Beau site

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10,

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 PLU, 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 1^{er} janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU les délibérations du conseil communautaire de Caen la mer en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du conseil communautaire au Président, et autorisant 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,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 3 décembre 2021 en mairie de Caen concernant une habitation sise 39 rue du beau site, cadastrée NW n°174 pour une superficie de 368 m²,

VU la demande de la commune de Caen visant à ce que le droit de préemption sur le bien décrit ci-dessus soit délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour son compte, dans la mesure où celui-ci fait partie du périmètre de droit de préemption urbain renforcé institué à l'angle du boulevard Guillou et de la rue du beau site par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019, du secteur d'étude institué par délibération du conseil municipal du 22 mars 2021 et du périmètre « Boulevard Guillou » du programme d'Action Foncière régularisé entre la ville de Caen et l'EPF de Normandie les 14 et 20 décembre 2021,

DECIDE

ARTICLE 1 : De déléguer au profit de l'EPF de Normandie pour le compte de la Ville de Caen, le droit de préemption urbain portant sur un bien comprenant une habitation sise 39 rue du beau site, cadastrée NW n°174 pour une superficie de 368 m².

ARTICLE 2 : Par cette délégation, l'EPF 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.

ARTICLE 3 : Monsieur le Directeur général de services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 4 : La présente décision sera intégrée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

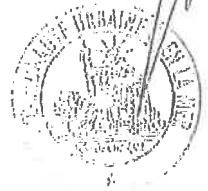

ARTICLE 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le Président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le s2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait à Caen, le **27 JAN. 2022**

Transmis à la préfecture le **27 JAN. 2022**
Identifiant de l'acte
Affiché le **27 JAN. 2022**
Exécutoire le
Notifié le **27 JAN. 2022**

Le Président ,
Joël BRUNEAU



DECISION DU PRESIDENT
N° D-2022/016

Droit de préemption urbain - Délégation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie - 39 rue du Beau site à Caen - Décision modificative

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10,

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 PLU, 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 1^{er} janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU les délibérations du conseil communautaire de Caen la mer en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du conseil communautaire au Président, et autorisant 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,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 3 décembre 2021 en mairie de Caen concernant une habitation sise 39 rue du beau site, cadastrée NW n°174 pour une superficie de 368 m²,

VU la décision du Président n°D-2022/007 en date du 27 janvier 2022 délégrant le droit de préemption au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie sur la parcelle cadastrée section NW n°174, dans la mesure où celui-ci fait partie du périmètre de droit de préemption urbain renforcé institué à l'angle du boulevard Guillou et de la rue du beau site par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019, du secteur d'étude institué par délibération du conseil municipal du 22 mars 2021 et du périmètre « Boulevard Guillou » du programme d'Action Foncière régularisé entre la ville de Caen et l'EPF de Normandie les 14 et 20 décembre 2021,

CONSIDERANT une erreur matérielle dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 3 décembre 2021 et la réception d'une nouvelle déclaration en date du 1^{er} février 2022,

VU la déclaration d'intention d'aliéner rectifiée reçue le 1^{er} février 2022 en mairie de Caen concernant le même bien,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : De confirmer la délégation au profit de l'EPF de Normandie pour le compte de la Ville de Caen, du droit de préemption urbain portant sur un bien comprenant une habitation sise 39 rue du beau site, cadastrée NW n°174 pour une superficie de 368 m², objet de la déclaration d'intention d'aliéner rectifiée reçue le 1^{er} février 2022,

ARTICLE 2 : Par cette délégation, l'EPF 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,

ARTICLE 3 : Monsieur le Directeur général de services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 4 : La présente décision sera intégrée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

ARTICLE : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le Président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le s2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait à Caen, le – 4 FEV. 2022

Transmis à la préfecture le 10 FEV. 2022
Identifiant de l'acte
Affiché le 10 FEV. 2022
Exécutoire le 10 FEV. 2022
Notifié le

Le Président ,
Joël BRUNEAU

