
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 Novembre 2022

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAEN (14000)
Adresse	52 Avenue Georges Clémenceau
Cadastre	Section LX numéro 138 pour 827 m²

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de CAEN

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu le programme d'action foncière conclu le 14 décembre 2021 entre la Ville de CAEN et l'Établissement Public Foncier de Normandie, au sein duquel l'opération « secteur Clémenceau » est intégrée et prévoyant que l'E.P.F de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Thomas FLATTOT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 octobre 2022 en mairie de CAEN, informant de l'intention de la S.A.S SPEEDLAND de céder son bien cadastré section LX numéro 138, 52 Avenue Georges Clémenceau à CAEN (14000), au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000 €) pour un bien occupé par la Société SPEEDY FRANCE SAS aux termes d'un contrat de bail commercial en date du 30 Avril 2014, suivi d'un premier avenant en date du 19 Décembre 2014 et d'un second avenant en date du 13 Septembre 2016, auquel s'ajoutera la régularisation de la TVA, à titre de charge augmentative du prix, à parfaire au jour de la signature de l'acte authentique, et actuellement établie à un montant de ONZE MILLE CENT DIX EUROS (11 110,00€).



Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 12 décembre 2019 qui a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur Clemenceau

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER », en date du 9 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Président de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 28 Décembre 2022, visée le 29 Décembre 2022 par Monsieur le Préfet qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'E.P.F NORMANDIE pour les biens objets de la déclaration d'intention d'alléner susvisée,

Vu la demande de communication de documents effectuée par le titulaire du Droit de Préemption Urbain en date du 21 décembre 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 22 décembre 2022 par le propriétaire « S.A.S SPEEDLAND » et le 24 décembre 2022 par Me FLATTOT, son notaire, l'envoi des documents sollicités par courrier de ce dernier en date du 22 décembre 2022 et leur réception par les services de CAEN LA MER le 27 décembre 2022,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados en date du 6 Janvier 2023,

Vu la délibération n° 40 du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE du 25 Novembre 2022 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de Monsieur Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,

Considérant que l'EPF NORMANDIE, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le programme d'action foncière du 14 décembre 2021 entre la collectivité et l'E.P.F de NORMANDIE porte notamment sur ce secteur d'entrée de Ville.

Considérant que depuis plusieurs années, la ville de Caen a engagé un projet de renouvellement urbain sur le secteur Clemenceau. Un des objectifs majeurs est de valoriser et de dynamiser ce secteur stratégique d'entrée de ville par la requalification de l'avenue Georges Clemenceau, et le renouvellement urbain de ses rives. 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 Centre Hospitalier Universitaire (C.H.U), sur le renouvellement urbain du Centre Hospitalier Régional (C.H.R) 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 Programme de Renouvellement Urbain (P.R.U) pour accompagner sa requalification s'est à nouveau posée.



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.

Cet objectif a été traduit dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) qui préconise au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la structuration de l'avenue par l'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 qui répond à ce même objectif en imposant l'alignement et des gabarits équivalents à ceux développés 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 la Mer 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+ implantés perpendiculairement.

La prochaine construction, en cours, sur le terrain voisin situé à l'Est s'inscrira dans la continuité de ce premier bâtiment.

La restructuration du front urbain le long de l'avenue va se poursuivre sur le site du CHR pour lequel un aménageur vient d'être désigné par le CHU. Un projet de renouvellement urbain est également à l'étude par le bailleur social Inolya sur son patrimoine pavillonnaire de Saint Jean Eudes.

Les études menées respectivement par la Ville et Inolya ont posé la question du devenir des deux îlots situés entre la rue du Puits Picard et l'avenue du Calvados, en bordure de l'avenue Georges Clemenceau. La partie Sud est propriété d'Inolya et la partie Nord est constituée de propriétés privées.

Ces îlots forment des derniers espaces du territoire communal à renouveler pour assurer la requalification quasi complétée de l'avenue. Le PLU a anticipé leur évolution en les classant en zone UBa5 qui permettra à terme la constitution d'un front urbain en cohérence avec le reste de l'avenue.

Mais la multiplicité des propriétaires sur la partie Nord apparaît clairement comme un frein au renouvellement urbain de ces deux îlots. C'est pourquoi la ville souhaiterait s'en assurer la maîtrise foncière afin de permettre la mutation de ces îlots, en cohérence avec l'évolution des propriétés de Inolya.

Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs et le renouvellement urbain, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

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

Décide :

Article 1 :

D'exercer en application de l'article R. 213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier sis à Caen (14000), 52 Avenue Georges Clémenceau cadastré section LX numéro 138, moyennant le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €), une commission étant à la charge du vendeur, pour un bien vendu occupé par la Société SPEEDY FRANCE SAS au terme d'un bail commercial, auquel s'ajoute la régularisation de la TVA d'un montant à parfaire à la signature de l'acte de ONZE MILLE CENT DIX EUROS (11 110,00€) à titre de charge augmentative du prix .

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 à :

- Maître Thomas FLATTOT de l'Etude CHEUVREUX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La S.A.S SPEEDLAND en tant que vendeur,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER ».

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE.

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

Fait à ROUEN, le 24 Janvier 2023

Le Directeur Général,

24 JAN. 2023

Gilles GAL

✓ Certified by yousign

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

4



Dominique LEPETIT

Article R213-8 Code de l'Urbanisme

Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;*
- b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;*
- c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiements proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.*

Article R213-10 Code de l'Urbanisme

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;*
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;*
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.*

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

DECISION DU PRESIDENT

N° D-2022/204

Secteur Clémenceau à Caen - 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 le bien situé 52 avenue Georges Clémenceau à Caen (parcelle cadastrée section LX n° 138)

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 9 juillet 2020 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,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 31 octobre 2022 en mairie de Caen concernant la vente d'un immeuble situé 52 avenue Georges Clémenceau à Caen, figurant au cadastre parcelle LX n° 138 d'une contenance de 827 m²,

VU la délibération adoptée le 12 décembre 2019 aux termes de laquelle le conseil communautaire a confirmé l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les deux îlots situés en bordure de l'avenue 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, précédemment instauré par une délibération du conseil municipal de Caen en date du 12 décembre 2016,

CONSIDERANT que le bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 31 octobre 2022 est inclus dans l'un des deux îlots précités,

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

VU le programme d'action foncière conclu le 14 décembre 2021 entre la ville de Caen et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, au sein duquel l'opération Clémenceau est intégrée,

DÉCIDE

ARTICLE 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 le bien correspondant à un local d'activité situé 52 avenue Georges Clémenceau à Caen, édifié sur la parcelle LX n° 138 de 827 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,

ARTICLE 2 : Monsieur le Directeur Général des services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision,

ARTICLE 3 : la présente décision sera insérée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

ARTICLE 4 : 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 les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

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

Fait à Caen, le 28 décembre 2022

Transmis à la préfecture le **29 DEC. 2022**
Identifiant de l'acte
Affiché le **29 DEC. 2022**
Exécutoire le **29 DEC. 2022**
Notifié le

Pour le président et par délégation,
Le Vice-Président,

Philippe JOUIN

