
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAEN (14000)
Adresse	43-45 Passage du Chanoine Cousin
Cadastre	Section KS n° 68 pour 56 m ²

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 Communauté Urbaine CAEN LA MER

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 « Ilot Saint Jean » 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 François PELTIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 Mars 2023 en mairie de CAEN, informant de l'intention de Monsieur Claude DELAVault de céder son bien, maison d'habitation, en rez de chaussée et premier étage de 86m², cadastré section KS numéro 68, d'une superficie au cadastre de 56m², 43-45 Passage du Chanoine Cousin à CAEN (14000), au prix de DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000 €) pour un bien libre auquel s'ajoutera les frais d'acquisition.



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 périmètre de l'îlot Saint Jean.

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 les courriers de demandes de pièces et de visites émis par la Communauté Urbaine CAEN LA MER, en date du 28 mars 2023, non retirés par le propriétaire mais réceptionnés par le notaire, Me François PELTIER, le 30 mars 2023, qui a contacté la Communauté Urbaine CAEN LA MER et organisé la visite des lieux le 17 avril 2023, et transmis les pièces complémentaires le 17 avril 2023.

Vu la décision du Président de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 5 Mai 2023, visée le 10 Mai 2023 par Monsieur le Préfet qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'E.P.F NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

**Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados en date du 20 Avril 2023,
Vu la délibération n° 06 du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE du 10 Mars 2023 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général Adjoint,**

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 la parcelle cadastrée section KS n°68 fait partie du périmètre de droit de préemption urbain renforcé ÎLOT SAINT JEAN, institué par délibération du Conseil Communautaire de CAEN LA MER du 12 décembre 2019.

Le quartier Saint Jean constitue la partie reconstruite du centre-ville de CAEN, situé entre la Prairie, le Château, le Bassin Saint-Pierre et les Rives de l'Orne, il bénéficie d'une très bonne position au sein du centre-ville.

Des difficultés dans les années 2010 sur ce quartier ont poussé la Ville à engager des démarches en faveur du renforcement de l'attractivité du quartier Saint-Jean. Le faible investissement sur une partie des copropriétés du quartier, tant sur le cadre bâti que sur les espaces extérieurs privés qui forment les cœurs des îlots de la reconstruction ont induit une perte de vitesse de cet ensemble urbain sur le marché immobilier.

C'est pourquoi la Ville de Caen a engagé dès 2016 différentes actions :

-La mise en place du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés). Ce programme visait l'accompagnement des copropriétés dans la mise en place de programmes



de travaux de rénovation, la résolution de dysfonctionnements juridiques qui freinent les décisions à l'échelle des copropriétés ou des cours communes.

- La réponse à l'appel à projet de la Région Normandie en faveur de l'attractivité des villes reconstruites. La Ville de Caen a bénéficié de ce financement pour les travaux de rénovation des parties communes (50% du montant des travaux).

-L'aménagement des espaces publics du quartier. Le passage du tram pneu au tram fer a été l'occasion de rénover l'ensemble de la ligne qui traverse le quartier saint Jean avenue du 6 juin. La place de la Résistance a également été réaménagée et un espace jeux pour enfant a été installé Square Jean Soreth. Prochainement sera engagé la requalification de la Place Foch.

-La prise en compte des qualités patrimoniales du quartier par le biais du SPR (Site Patrimonial Remarquable) adopté en janvier 2021

La Ville poursuit ses réflexions pour la mise en valeur du quartier Saint Jean et a réalisé une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'îlots privés du quartier saint Jean. En effet, ces cœurs d'îlots représentent aujourd'hui plus d'un tiers de la surface du quartier. Or, ces espaces privés apparaissent aujourd'hui particulièrement dégradés à l'image du quartier.

Le CCAS de la Ville de Caen est propriétaire dans le quartier Saint-Jean d'un site actuellement occupé par le siège du CCAS, situé au sein de l'îlot formé par la rue de Bernières, l'avenue du 6 Juin, la rue de l'Engannerie et le passage Chanoine Cousin, cadastré section KS n°65. Une partie des bâtiments, qui accueillait auparavant la résidence seniors Victor Priout, est actuellement inoccupée. La cuisine centrale située au cœur de l'îlot sera recentrée sur des équipements en périphérie du centre-ville et le siège du CCAS déménagera vers l'ancienne bibliothèque rénovée, à proximité de l'Hôtel de Ville, d'ici 2025.

Le CCAS envisage une cession de sa propriété à un opérateur immobilier. Le bien étant situé dans le périmètre du Site Patrimonial de la Ville de Caen et compte tenu de la présence d'un Monument historique au cœur de la propriété du CCAS (L'hôtel de Blangy), des échanges avec la DRAC et l'architecte des bâtiments de France ont été organisés en amont, en vue de définir des orientations d'aménagement pour le renouvellement de cet îlot. L'un des objectifs sera la mise en valeur de l'Hôtel de Blangy, sur lequel une perspective pourrait être créée depuis le passage Chanoine Cousin.

La maîtrise de la propriété de Monsieur DELAVault, voisine de celle du CCAS, constitue donc une opportunité pour ouvrir des vues depuis l'espace public sur la façade de l'Hôtel de Blangy, en complément de démolitions au sein de l'îlot du CCAS.

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), 43-45 Passage du Chanoine Cousin cadastré section KS numéro 68, d'une superficie au cadastre de 56m², moyennant le prix de DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (202.500 €), pour un bien vendu libre de toute location ou occupation.

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 François PELTIER, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Claude DELAVault en tant que vendeur,
- La S.C.I du Bord de l'Eau en tant qu'acquéreur évincé.

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

Article 4 :

La présente décision sera publiée sur le site internet 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 12 Mai 2023

Le Directeur Général Adjoint,

12 MAI 2023

Jean Baptiste Bisson

le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

✓ Certified by  yousign

Philippe LERAÎTRE



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-2023/081

Droit de préemption urbain - Délégation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Caen Parcelle KS n°68, 43 passage du Chanoine Cousin

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 la délibération du conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 portant délégation 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 16 mars 2023 en mairie de Caen concernant l'immeuble à usage d'habitation sis 43 passage du Chanoine Cousin, cadastré section KS n°68 pour une superficie de 56 m²,

VU la demande de la Ville de Caen visant à ce que le droit de préemption urbain sur le bien décrit ci-dessus soit exercé au regard notamment :

- De la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019 aux termes de laquelle l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'ilot Saint Jean a été approuvée, ce quartier ayant bénéficié d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) qui a permis d'enrayer depuis 2016 les phénomènes de vacances et de baisse des prix immobiliers.

- De la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020 relative à la prise en considération d'un périmètre d'étude « Quartier Saint Jean »,

- De la délibération du conseil municipal du 25 mai 2021 approuvant l'inscription de l'opération Quartier Saint Jean dans le Programme d'Action Foncière entre la ville de Caen et l'EPF de Normandie,

CONSIDERANT que le bien, objet de la DIA, est situé au cœur du quartier Saint Jean et jouxte la propriété du CCAS de la ville,

CONSIDERANT le projet de restructuration du site du CCAS dont l'un des objectifs est la mise en valeur de l'Hôtel de Blangy, sur lequel une perspective pourrait être créée depuis le passage du Chanoine Cousin.

CONSIDERANT que la maîtrise de la propriété cadastrée section KS n°68, objet de la DIA, constitue

une opportunité pour ouvrir des vues depuis l'espace public sur la façade de l'Hôtel de Blangy, en complément de démolitions au sein de l'ilot du CCAS,

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 à usage d'habitation sis 43 passage Chanoine Cousin, cadastré KS n°68 pour une superficie de 56 m²,

ARTICLE 2 : Par cette délégation, l'EPF de Normandie détient la maîtrise complète du processus de préemption et est soumise aux mêmes obligations que le titulaire initial du droit concernant les conditions de préemption,

ARTICLE 3 : Monsieur le directeur général des services de la communauté urbaine Caen la mer 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 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 5 mai 2023

Transmis à la préfecture le 10 MAI 2023
Identifiant de l'acte
Affiché le 10 MAI 2023
Exécutoire le 10 MAI 2023
Notifié le

Le Président,

Joël BRUNEAU

