
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAEN (14000)
Adresse	63 Passage Chanoine Cousin
Cadastre	Section KV numéro 25 d'une contenance totale de 1.669 m ² (lot numéro 28)

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

- 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'Etablissement public foncier de Normandie,
- VU le plan local d'urbanisme de la commune de CAEN,
- VU l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création à compter du 1er janvier 2017 de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER »,
- VU le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Normandie,
- VU l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,
- VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 25 Octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,
- VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 014 118 25 20238 en date du 3 Mars 2025, reçue par voie dématérialisée en mairie de CAEN le 3 Mars 2025, établie par Maître Frédéric VIOLEAU, Notaire associé à CAEN (14000), 12 Rue Tour de Terre, pour le compte de Monsieur Pierre



JEANCLAUDE, domicilié à CAEN (14000), 29 Rue Desmoueux, et de Madame Elise DESHAIES, domiciliée à CAEN (14000) 63 Passage Chanoine Cousin, concernant un lot de copropriété à usage d'appartement (lot numéro 28), libre de toute location ou occupation, sis 63 Passage Chanoine Cousin, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, édifié sur un terrain cadastré Section KV numéro 25 d'une contenance totale de 1.669 m², au prix total de DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (253.000,00€), en ce non compris les frais d'acquisition.

- VU la délibération du conseil municipal de la ville de CAEN (14000), en date du 27 janvier 2020 relative à la prise en considération d'un périmètre d'étude « Quartier Saint Jean »,
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de NORMANDIE en date du 3 Juin 2021, par 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 CAEN LA MER à l'EPF de NORMANDIE pour le compte de la ville de CAEN, au titre du Programme d'Action Foncière.
- VU le programme d'action foncière en date du 14 décembre 2021, signé entre la Ville de CAEN et L'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- VU la délibération du conseil communautaire de CAEN LA MER en date du 14 novembre 2024 aux termes de laquelle le conseil communautaire de Caen la mer a confirmé l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'îlot Saint Jean, précédemment instauré par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019, 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. Ce quartier concentre néanmoins encore des difficultés en particulier sur les espaces privés qui forment les cœurs des îlots de la reconstruction et le travail d'observation mené dans le cadre du POPAC permet d'identifier les copropriétés dans lesquelles il est constaté une forte inertie et peu de travaux de rénovation ou de mise en valeur. La maîtrise de plusieurs logements au sein de ces copropriétés par des bailleurs sociaux ou de divers locaux par la ville permettrait d'influer sur les prises de décisions en assemblée générale en faveur de travaux de rénovation des parties communes.
- VU La demande de communication de pièces complémentaires et de réalisation d'une visite du BIEN, en date du 4 avril 2025 adressée par la Communauté Urbaine CAEN LA MER, au notaire précité, en sa qualité de mandataire du VENDEUR tel que mentionné dans la DIA susvisée, réceptionnée le 8 avril 2025.
- VU la décision en date à CAEN (Calvados) du 22 avril 2025, au terme duquel 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 KV numéro 25, lot n°28, objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

- VU La transmission des pièces ainsi demandées, le 16 avril 2025, et la réalisation de la visite, le même jour prorogé d'un mois à compter de cette première date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain, soit jusqu'au 16 mai 2025,
- VU L'avis en date du 17 avril 2025 référencé sous le numéro 2025-14118-18637 aux termes duquel la Direction Immobilière de l'Etat a évalué le BIEN objet des présentes,

CONSIDERANT QUE

- Suite aux diverses démarches engagées par la Ville de Caen en faveur du renforcement de l'attractivité de l'îlot Saint Jean, le quartier a bénéficié du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés) dès 2016, visant à l'accompagnement des copropriétés dans la mise en place de programmes de travaux de rénovation et la résolution de dysfonctionnements juridiques qui freinent les décisions à l'échelle des copropriétés ou des cours communes.
- La Région finance également, via l'appel à projet en faveur de l'attractivité des centres des villes reconstruites, l'aménagement des espaces publics centraux du quartier.
- La Ville poursuit ses réflexions pour la mise en valeur du Quartier Saint-Jean et a engagé dès octobre 2019 une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'ilots privés du quartier Saint-Jean.
- Ces espaces privés apparaissent aujourd'hui particulièrement dégradés et nuisent à l'image du quartier. Cette situation s'explique notamment au regard de l'absence d'outils juridiques de gestion des espaces extérieurs des copropriétés.
- L'étude a identifié le potentiel de mutation des cœurs d'ilots du quartier en vue de faire évoluer les documents d'urbanisme et mettre en place les outils juridiques et fonciers pour accompagner ces transformations.
- L'objectif de la ville est d'accompagner par une maîtrise foncière publique la transformation de certains cœurs d'ilots pour mener des projets d'ensemble. Certains cœurs d'ilots, compte tenu de leur position dans le quartier et leur taille, offrent un potentiel d'évolution important, qui pourra concourir au changement d'image du centre reconstruit.



- L'acquisition du BIEN objet de la présente DIA s'inscrit pleinement dans cet objectif de maîtrise publique aux fins de participer à la transformation des cœurs d'îlots, et poursuit le processus d'acquisition déjà engagé sur ce périmètre.

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 qui lui a été délégué sur le BIEN objet des présentes, soit le lot numéro 28 dépendant de l'immeuble en copropriété sis 63 Passage Chanoine COUSIN, à CAEN (14000), édifié sur une parcelle cadastrée Section KV numéro 25, au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner précitée, d'un montant de **DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (253.000,00 €)**, en ce non compris, les frais notariés et le prorata de taxe foncière.

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,
- Aux propriétaires vendeurs,
- A l'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de CAEN LA MER.

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

A ROUEN, le 23-04-2025

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

24 AVR. 2025



Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales



Philippe LERAÎTRE

