
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	AGNEAUX (50180)
Adresse	1483, Route de Périers
Cadastre	Section AI numéros 260, 356, 113, 119 et 107

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'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo approuvé le 14 octobre 2024,

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

Vu la délibération n° 39-1 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 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 l'arrêté préfectoral n° DDTM-SH-2023-024 du 29 novembre 2023 prononçant la carence de la commune d'AGNEAUX et transférant l'exercice du droit de préemption urbain au Préfet du département de la Manche,



Vu la convention cadre pour l'exercice du droit de préemption par l'EPF de Normandie sur la Commune d'AGNEAUX, signée entre l'Etat, la Commune d'AGNEAUX, Saint-Lô Agglo et l'EPF de Normandie en date du 24 mai 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire n° cc 2024-11-18-002 du 18 novembre 2024, instaurant le droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU du PLUI de Saint-Lô Agglo,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Martin THORAVALL, notaire et mandataire des vendeurs, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 février 2025 en mairie d'Agneaux, informant Monsieur le Maire de l'intention des Consorts FONTAINE de céder un ensemble immobilier à usage d'habitation cadastré section AI numéros 260, 356, 113, 119 et 107 lieudit « 1483, Route de Périers », d'une superficie cadastrale totale de 9930 m², au prix de QUATRE CENT TREIZE MILLE EUROS (413.000,00 €), hors commission d'un montant de 23.000,00 € T.T.C. à la charge du vendeur,

Vu la demande de communication de documents notifiée au notaire et aux propriétaires par courriers recommandés avec AR en date du 8 avril 2025, et la réception des pièces complémentaires le 16 avril 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée au notaire et aux propriétaires par courriers recommandés avec AR en date du 8 avril 2025, son acceptation par courrier en date du 11 avril 2025 et le constat contradictoire réalisé le 25 avril 2025 à l'issue de la visite, prorogeant d'un mois à compter de cette date le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques du Calvados en date du 11 avril 2025,

Vu la convention d'intervention relative à la constitution d'une réserve foncière conclue avec la Commune d'AGNEAUX et l'EPF NORMANDIE en date du 12 mai 2025 prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune d'AGNEAUX, le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, notamment par voie de préemption,

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM-SH-2025-003 du 19 mai 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE sur l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction permettant la réalisation de logements sociaux en vue de l'atteinte d'un objectif minimum de 24 logements sociaux,



CONSIDERANT 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 commune d'AGNEAUX est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, depuis 2014, par suite de la création de l'intercommunalité de Saint-Lô Agglo ;

Considérant les obligations de la loi SRU imposant aux communes de plus de 2.500 habitants de disposer d'un parc résidentiel composé de 20% de logements sociaux ;

Considérant que la Commune d'AGNEAUX est déficitaire en logements sociaux au regard des obligations de la loi SRU, un effort de production doit être réalisé pour combler ce déficit ;

Considérant que la Commune d'AGNEAUX s'est engagée dans une démarche de rattrapage de son déficit par la signature d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat, le Département de la Manche, la Communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo, l'OPH Manche Habitat et l'EPF de Normandie pour la période 2023-2025. Cet outil permet d'identifier les leviers juridiques, financiers et opérationnels pouvant être mobilisés afin de favoriser la production locative sociale et créer une dynamique d'acteurs vertueuse dans les communes concernées, eu égard en outre aux grands enjeux relatifs à l'aménagement des territoires (sobriété foncière, démographie, développement économique, etc.) ;

Considérant que le Contrat de Mixité Sociale identifie notamment comme levier d'action la densification des zones urbanisées de la Commune ;

Considérant que des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies par le PLUi de Saint-Lô Agglo pour le site situé 1 483 route de Périers à AGNEAUX (fiche 50002_d_5), par ailleurs visé dans le Contrat de Mixité Sociale ;

Considérant que cette OAP désigne ce site comme un espace de densification en centre de la commune, lequel ayant vocation à accueillir des logements dont au moins 80% de logements sociaux pour une densité de 30 logements/ha, soit au moins 24 logements sociaux, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;



Considérant que la mise sur le marché de ce bien présente une opportunité pour la commune d'AGNEAUX d'acquérir un bien stratégique du point de vue de la création d'une offre nouvelle d'habitat social sur cette commune déficitaire en logements sociaux ;

Considérant que ce projet répond aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme et présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 dudit code ;

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés ;

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 sis à AGNEAUX (50), 1483 route de Périers, cadastré section AI numéros 260, 356, 113, 119 et 107 d'une superficie totale de 9 930 m², aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le prix de **QUATRE CENT TREIZE MILLE EUROS (413.000 euros)** hors commission à la charge du vendeur, en valeur libre.

Article 2 :

La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'EPF de Normandie.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Martin THORAVAL – 40, Rue Maréchal Leclerc 50000 SAINT-LO, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Jean FONTAINE – 125, Rue Maréchal de Lattre de Tassigny 50000 SAINT-LO, en tant que vendeur,
- Monsieur Michel FONTAINE – 9ter, Rue de la Butorerie 50180 AGNEAUX, en tant que vendeur,
- Monsieur Joël FONTAINE – 9bis, Rue de la Butorerie 50180 AGNEAUX, en tant que vendeur,
- Monsieur Yoann MARTINEZ – 16, La Creterie 50880 LA MEAUFFE, en tant qu'acquéreur déclaré.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la Commune d'Agneaux.



Article 4 :

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 (Carré Pasteur – 5, rue Montaigne – BP 1301 – 76178 ROUEN Cedex 01).

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 de Caen.

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.

Fait à ROUEN le, 21-05-2025

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

22 MAI 2025
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÏTRE

