
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION D'ACQUISITION D'UN BIEN

COMMUNE	LISIEUX (14100)
Adresse	2 rue Tesson
Cadastre	AD 158 (lots 5 et 7)
Surface	00 ha 00 a 90 ca

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 intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie,

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

Vu la convention relative à la constitution de réserves foncières en date du 16 décembre 2016, régulièrement visée par Monsieur le Préfet de la Région Normandie, entre la communauté de communes LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE (reprise à sa charge par la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE), et son avenant en date du 6 février 2024, concernant, notamment, la parcelle cadastrée section AD numéro 158 et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ce bien immobilier considéré comme stratégique,



Vu la demande d'acquisition d'un BIEN en date du 3 avril 2025 établie par la SCI DU PLATEAU OUEST, Société civile immobilière domiciliée à SAINT VICTOR D'EPINE (27800) 330 rue de la Gosseaumerie, en sa qualité de propriétaire, en application de L'article L. 211-5 du code de l'urbanisme, reçue le même jour par voie dématérialisée, soit le 3 avril 2025, en mairie de LISIEUX (14100), informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI DU PLATEAU OUEST de céder le BIEN lui appartenant, savoir les lots numéros 5 et 7 dépendant de l'immeuble en copropriété édifié sur la parcelle cadastrée Section AD numéro 158 d'une contenance totale de 90 m² sise à LISIEUX (14000), 2 rue Tesson, au prix de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €), auquel s'ajoutent les frais d'acte, en son état actuel d'occupation.

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie n°2017.82 en date du 1^{er} juin 2017, n° 2018.058 en date du 31 mai 2018, n° 2018.107 en date du 27 septembre 2018 instaurant le droit de préemption urbain, au profit de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLUi et PLU applicables sur les communes de Beuvillers, Coquainvilliers, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Cordebugle, Fauguernon, Firfol, Fumichon, Glos, Hermival-les-Vaux, La Boissière, La Houblonnière, Le Mesnil-Eudes, Le Mesnil-Guillaume, Le Mesnil-Simon, Le Pin, Le Pré-d'Auge, Les Monceaux, L'Hôtellerie, Lessard let le Chêne, Lisieux, Marolles, Montreuil, Moyaux, OUILLY-du-Houley, OUILLY-le-Vicomte, Prêteville, Rocques, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Martin-de-Mailloc, Saint-Pierre des Ifs, Cernay, La Folletière-Abenon, La Vespière-Friardel, Orbec, Saint-Martin-de-Bienfaite-la-Cressonnière, Valorbiquet, Livarot-Pays-d'Auge, Val-de-Vie, Lisores, Saint-Pierre-en-Auge, Belle Vie en Auge, et Mézidon Vallée d'Auge, Méry-Bissières en Auge, Cambremer, Notre-Dame-d'Estrées-Corbon, Saint-Denis-de-Mailloc ; Saint-Laurent-du-Mont, Saint-Ouen-le-Pin, Castillon-en-Auge,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2021-017 en date du 14 janvier 2021, portant actualisation du périmètre du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020-38 en date du 9 juillet 2020 portant élection du Président,

Vu la délibération n°2020.099 du Conseil d'Agglomération de LISIEUX NORMANDIE en date du 10 septembre 2020, portant délégation au Président, en application des articles L2122-22 et L5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'exercer, au nom de la Communauté d'Agglomération, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme et de déléguer l'exercice de ces droits ;

Vu la délibération n°2025.034 du Conseil d'Agglomération de LISIEUX NORMANDIE en date du 24 avril 2025, portant délégation à l'Etablissement public Foncier de Normandie de la gestion de la procédure d'acquisition mise en œuvre par la SCI DU PLATEAU OUEST, pour les lots numéros 5 et 7 dépendant de l'immeuble sis sur la parcelle cadastrée Section AD numéro 158, afin qu'il exerce le droit ainsi consenti pour le compte de la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE, conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, pour l'acquisition desdits lots



5 et 7 dépendant du BIEN sis à LISIEUX (14100), 2 rue Tesson, édifié sur la parcelle cadastrée section AD numéro 158, d'une contenance totale de 90 m², objets de la demande d'acquisition d'un bien précitée.

Vu l'avis en date du 2 mai 2025, référencé sous le numéro 2025-14366-32512, au terme duquel la Direction immobilière de l'Etat a évalué le BIEN objet des présentes,

Vu l'arrêté ministériel en date 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,

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,

Dès 2014, une vaste étude de potentiel de reconversion initiée par LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE (devenue depuis la Communauté d'Agglomération LISIEUX NORMANDIE qui l'a reprise à sa charge) avec le partenariat de l'EPF de Normandie et la Région Normandie a permis d'envisager la requalification de ce qui est communément appelé « l'îlot Régina » à travers, notamment la réalisation d'un programme de logements et la requalification du secteur concerné.

Cette étude a ensuite été reprise et précisée dans le cadre d'un partenariat, Communauté d'Agglomération LISIEUX NORMANDIE, Ville de Lisieux, l'EPF de Normandie et la Région Normandie.

Ces deux études ont largement mis en avant la nécessité de la maîtrise foncière de l'ensemble du site dit « l'îlot Régina » où se croisent de multiples enjeux :

- la valorisation de l'entrée de ville ferroviaire du territoire ;
- l'accueil d'une nouvelle offre de logements et de services sur le territoire ;
- le positionnement stratégique de ce site « l'îlot Régina » à proximité immédiate de la gare et au cœur d'un quartier en pleine mutation.

Les grandes lignes de l'aménagement de ce site ont été reprises dans le PLUi approuvé initialement le 21 décembre 2016, modifié depuis, à travers, notamment, une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Ainsi, l'acquisition du BIEN sis la parcelle cadastrée Section AD numéro 158, objet des présentes, est absolument indispensable à la réalisation par la collectivité dudit projet de requalification du site.

De nombreuses acquisitions ont d'ailleurs d'ores et déjà été menées dans ce secteur de l'îlot Régina, tant par la Communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE elle-même, la ville de LISIEUX, que par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, certaines amiablement, comme ce fut notamment le cas en novembre 2022, pour une parcelle sise 5 Impasse Mery Samson, cadastrée Section AD numéro 351 et d'autres, par la voie de la préemption comme ce fut le cas pour l'acquisition, notamment de la parcelle AD 156, 6 rue Tesson, en mai 2020, en novembre 2020 le 1 impasse Mery Samson, par la collectivité, en décembre 2020 le 2 rue de Verdun, en mars 2021 le 2 rue Tesson (3^{ème} étage), et au cours de l'année 2022 l'acquisition du bien sis 1, Rue Zacharie, ainsi que l'acquisition du BIEN sis 4 bis rue de Verdun, au cours de l'année 2023 par l'Etablissement public foncier de Normandie. L'ancien hôtel « Régina », lui aussi compris dans le périmètre, a quant à lui été acquis en janvier 2020 par la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE. Divers lots de copropriété édifiés sur cette même parcelle AD 158 sont en outre d'ores et déjà la propriété de la Communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE.

DECIDE :

Article 1 :

D'acquérir le BIEN (lots numéros 5 et 7) édifié sur la parcelle cadastrée Section AD numéro 158 sis à LISIEUX (14100), 2 rue Tesson, **aux prix et conditions proposés dans la demande d'acquisition d'un bien précitée, soit au prix de QUARANTE – DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €)**, auquel s'ajoutent les frais d'acte, en son état actuel d'occupation.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la demande d'acquisition, la vente de ce bien est définitive au profit de l'EPF NORMANDIE.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

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 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- La SCI DU PLATEAU OUEST, domiciliée 330 rue de la Gosseaumerie 27800 SAINT VICTOR D'EPINE.

Copie pour information et affichage sera adressée à la Communauté d'Agglomération LISIEUX NORMANDIE.

Article 5 :

L'Etablissement Public Foncier de Normandie sera représenté dans cette acquisition par Maître Marie-Pierre DESJOUIS - CROCHET, notaire à CAEN (Calvados), 12 rue du Tour de Terre.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de CAEN (3, rue Arthur Le Duc – 14000 CAEN).

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 de 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.

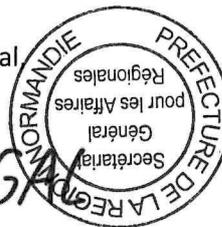
L'absence de réponse de l'EPF de NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à ROUEN, le Signé le 26-05-2025

Le Directeur Général

Gilles GAT

✓ Certified by yosign



Philippe LEPAÏTRE

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**