
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	233 Rue Robert Kaskoreff
Cadastre	Section KA numéros 18 et 156 d'une contenance totale de 527 m ²

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 MÉR »,
- 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) en date du 27 Mars 2025, reçue par voie dématérialisée en mairie de CAEN le même jour, soit le 27 Mars 2025, établie par Maître Matthias MARGUERITTE, Notaire associé à CAEN (14000), 6 Rue du Docteur Rayer, pour le compte des



Consorts DUHAMEL, savoir : Monsieur Hervé DUHAMEL, domicilié à LOUVIGNY (14111), 8 Rue du Village, Madame Marilyn DUHAMEL épouse PINOSA, domiciliée à LE FRESNE CAMILLY (14480), 16 Résidence Le Londel, et Madame Yannick DUHAMEL épouse CARREAU, domiciliée à JANVILLE (14670), 114 Rue du Château d'Eau, concernant une maison d'habitation, libre de toute location ou occupation, édifiée sur un terrain cadastré section KA numéro 18 d'une superficie de 455 m² et une ancienne grange en pierres accolée à la parcelle KA numéro 18 entièrement rénovée à usage d'habitation, édifiée sur un terrain cadastré section KA numéro 156 pour une superficie de 72 m², soit une superficie totale de 527 m², au prix total de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.0000,00€), en ce non compris les frais d'acquisition.

Une commission d'un montant de 20.000 € T.T.C est précisée comme étant à la charge du vendeur.

- VU la délibération du conseil communautaire de CAEN LA MER en date du 14 novembre 2024 aux termes de laquelle l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur BEAULIEU-MALADRERIE.
- VU la délibération du conseil municipal de la ville de CAEN (14000), en date du 4 novembre 2024 émettant un avis favorable au projet de délibération du conseil communautaire d'instauration du droit de préemption urbain sur la commune de Caen.
- VU la décision en date à CAEN (Calvados) du 10 juin 2025, au terme de laquelle 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 des parcelles objets des présentes, savoir les parcelles cadastrées section KA numéros 18 et 156, objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.
- VU la décision du Directeur Général de l'EPF de NORMANDIE en date du 16 mai 2025, par laquelle l'EPF de NORMANDIE accepte la prise en charge de cette opération,
- VU la convention d'interventions en date du 2 juin 2025, signée entre la Ville de CAEN et L'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- VU La demande de communication de pièces complémentaires et de réalisation d'une visite du BIEN, en date du 15 mai 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 21 mai 2025,



VU La transmission des pièces ainsi demandées, le 22 mai 2025, et la réalisation de la visite, le 28 mai 2025 prorogé d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain, soit jusqu'au 28 juin 2025 inclus,

VU L'avis en date du 2 juin 2025 référencé sous le numéro 33150 aux termes duquel La Direction Immobilière de l'Etat a évalué le BIEN objet des présentes,

CONSIDERANT QUE :

- La zone d'aménagement concertée (ZAC) des Pépinières de Beaulieu a été créée par délibération de la ville de Caen en date du 7 janvier 1991 et aménagée en régie.
- Son périmètre avait fait l'objet d'un droit de préemption urbain renforcé dès 1991.
- La poursuite de l'aménagement de la ZAC, toujours existante, avait été mise en suspens ces dernières années dans l'attente de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales et de la finalisation du confortement des carrières souterraines.
- Le périmètre de droit de préemption urbain n'a pas été rétabli lors du transfert de la compétence à la Communauté Urbaine en 2017. Or l'ensemble du foncier n'a pas été acquis à l'intérieur de l'opération qui reste à achever. Aussi il convient de rétablir le droit de préemption urbain renforcé au sein de celle-ci, sur les parcelles dans la ZAC à l'angle Sud-Ouest de la rue Général Moulin et Robert Kaskoreff.
- De plus, le parti d'aménagement de la ZAC n'avait pas prévu les connexions et les transitions urbaines entre celle-ci et le quartier sud de la Maladrerie lors de sa conception au début des années 90. Certains secteurs urbains périphériques à cette ZAC sont vieillissants et susceptibles de mutation, identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur figurant au PLU de la ville de Caen.

Cette OAP prévoit notamment :

- des continuités vertes au Nord -Ouest de la prison reliant la rue Général Moulin au boulevard Pompidou via la rue Robert Kaskoreff,
- des logements, un front urbain structurant au Nord-Est de la rue Robert Kaskoreff au sud de la rue Général Moulin,
- des logements au Sud-Ouest de l'angle des rues Robert Kaskoreff et Général Moulin situé dans la ZAC.



- Le tissu urbain concerné par le périmètre de préemption renforcé est essentiellement occupé par des locaux d'activités et quelques maisons individuelles, parmi lesquelles figure le BIEN objet des présentes.
- La finalisation de l'aménagement de la ZAC nécessite une maîtrise foncière pour notamment, le réaménagement de la rue Kaskoreff et notamment une réorganisation de son débouché sur la rue Général Moulin, assurer des continuités et transitions urbaines et morphologiques cohérentes de la ZAC avec les tissus environnants au Nord et au Nord Est, notamment avec les parcelles au Nord-Est de la rue Robert Kaskoreff, ainsi que la réalisation de connexions douces en direction de la rue du Général Moulin.
- Le BIEN objet des présentes est au cœur de ce projet de projet d'aménagement et son acquisition est donc nécessaire à la réalisation par la collectivité de son projet,

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, édifié sur les parcelles cadastrées Section KA numéros 18 et 156, pour une contenance totale de 527 m², au prix et conditions mentionnés dans la déclaration précitée, d'un montant de **QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 €)**, 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 17-06-2025

18 JUIN 2025

Le Directeur Général,



**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Leraître".

Philippe LERAÎTRE

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign