
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 JUILLET 2025

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	VERSON (14790)
Adresse	12 rue de l'Eglise
Cadastre	Section AH numéro 212 pour 5 624 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°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement public foncier de 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 n° 52 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 11 juillet 2025 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu le SCOT révisé de Caen-Métropole approuvé le 14 janvier 2020,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Verson approuvé le 20 février 2008 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n° 2 le 18 mars 2021,

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



Vu la convention d'intervention en date du 26 février 2025 conclue entre la Commune de Verson et l'EPF NORMANDIE pour la réalisation d'une opération d'habitat de type intergénérationnel et prévoyant que l'EPF 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 l'indivision MULAC, propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 juillet 2025 en mairie de Verson, informant Madame la Maire de l'intention des Consorts MULAC de céder le bien cadastré section AH numéro 212 à Verson (14790), au prix de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000 €), en valeur libre d'occupation ou location.

Vu la délibération du conseil communautaire de CAEN LA MER en date du 1^{er} juillet 2021 qui a instauré et précisé le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune de Verson, délimitées par le PLU approuvé,

Vu la demande de communication de documents notifiée par courriers recommandés avec avis de réception à l'indivision MULAC, en date du 9 septembre 2025, et la réponse de Monsieur Philippe MULAC, agissant en tant que mandataire de l'indivision, reçue par message électronique le 15 septembre 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par courriers recommandés avec avis de réception à l'indivision MULAC, en date du 9 septembre 2025, et la réponse de Monsieur Philippe MULAC, agissant en tant que mandataire de l'indivision, reçue par message électronique le 15 septembre 2025, contenant le refus de la visite,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques du Calvados en date du 29 juillet 2025,

Vu la délibération du conseil communautaire de CAEN LA MER en date du 17 juillet 2024 autorisant le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain 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 la décision du Président de CAEN LA MER en date du 21 juillet 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,



CONSIDERANT QUE :

L'EPF de 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.

En septembre 2023, la Commune de Verson a sollicité l'accompagnement de l'EPF de Normandie pour étudier les possibilités de réalisation d'un programme immobilier sur la parcelle située sur son territoire, 12 rue de l'Eglise, objet de la DIA susvisée.

Le projet envisagé prévoit la réalisation d'un programme immobilier intergénérationnel visant à répondre aux besoins identifiés en matière d'habitat et à améliorer la mobilité au sein de la commune.

Cette demande s'est traduite par la signature d'une convention entre la Commune et l'EPF le 16 octobre 2023, pour la réalisation d'une étude de préféabilité urbaine, technique et économique du projet.

Ce projet a fait l'objet d'études et de bilans techniques et économiques qui permettent d'envisager la création d'un programme intergénérationnel, avec l'exigence de conserver le caractère paysager de la parcelle (notamment la haie de tilleuls qui encadre la parcelle au sud et à l'est), comprenant :

- des lots à bâtir de maisons jumelées sur des terrains d'environ 300 m²,
- au moins 20 logements sociaux,
- Stationnement et jardins,
- 1 aire de jeux dans la zone humide,
- 1 sente piétonne.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs d'intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Mixité sociale et renouvellement urbain : Le programme, situé au cœur de la commune, à proximité immédiate des commerces et services, permettra de maintenir les seniors de Verson au sein de leur environnement familial tout en accueillant de nouvelles familles, favorisant ainsi la diversité des populations et le dynamisme du centre-bourg.
- Maîtrise foncière et aménagement durable : L'acquisition de cette parcelle stratégique permettra à la collectivité de maîtriser son développement urbain futur en anticipant les besoins en logements et en structurant l'aménagement du secteur.



Ce projet répond par ailleurs aux objectifs de la politique communautaire de l'habitat, dont la production de bâtiments dans les tissus urbains existants, l'adaptation du parc existant au vieillissement et au handicap et la nécessité de faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence.

Une convention d'intervention ayant pour objet la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier situé 12 rue de l'Eglise a été signée entre la Commune de Verson et l'EPF de NORMANDIE le 26 février 2025.

L'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant notamment pour but la constitution d'une réserve foncière dans la perspective de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et du renouvellement urbain de la commune au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

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

DECIDE

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 Verson (14790), 12 rue de l'Eglise, cadastré section AH numéro 212 d'une superficie de 5.624 m², moyennant le prix de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €)**, pour un bien vendu libre de toute location ou occupation.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée 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 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Madame Armelle DESTAIS, 8 Rue de la Grande Prise SAINT MICHEL DES ANDAINES 61600 BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE, Vendeur,
- Monsieur Benoît MULAC, 2 Rue de la Banque 14112 BIEVILLE-BEUVILLE, Vendeur,
- Monsieur Bertrand MULAC, 129 Rue des Noisetiers 40150 ANGRESSE, Vendeur,
- Monsieur Bruno MULAC, 4 Allée Forestière 10440 LA RIVIERE DE CORPS, Vendeur,
- Monsieur Philippe MULAC, 11 Allée des Washingtonias 83400 HYERES, Vendeur,
- SAS VINCI IMMOBILIER PROMOTION, représentée par M. David CENGARLE, 2 rue René Cassin 14280 SAINT CONTEST, en tant qu'acquéreur déclaré.

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

Article 5 :

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 de CAEN (adresse du tribunal : 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 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, 09-10-2025

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  you sign

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

Philippe LERAÏTRE

13 OCT. 2025



