



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	IFS (14123)
Adresse	671 – 677 Rue de Caen 14123 IFS
Cadastre	Section BB numéros 74 à 77 d'une contenance totale de 1.050 m ² .

Le Directeur général de l'Établissement 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°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement 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 IFS dans sa version approuvée le 18 mars 2021,

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



Vu la convention de réserve foncière en date du 11 février 2021 conclue entre la Commune de IFS et l'EPF NORMANDIE pour la reconstitution totale du secteur sud du quartier de la Plaine, 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 la voie de la préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Guillaume DAON, domicilié à VILLERS-BOCAGE (14310), 9 Place Maréchal Leclerc, en sa qualité de notaire et mandataire des vendeurs, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 octobre 2025 en mairie de IFS, enregistrée sous les références IA 014 34125Z0083, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Pascal GUNTIN, et Madame Anne LEGRAND, son épouse, demeurant ensemble à CAEN (14000), 3 rue des bons enfants, et de la Société civile immobilière dénommée Société civile immobilière LG, dont le siège social est sis à IFS (14123), 677 Rue de Caen, de céder les BIENS leur appartenant respectivement, sis à IFS (14123), 671 et 677 rue de Caen, édifié sur les parcelles cadastrées section BB numéros 74, 75, 76 et 77 d'une contenance totale de 1.050 m², au prix de QUATRE CENT VINGT – CINQ MILLE EUROS (425.000,00 €), en leur état actuel d'occupation, en ce non compris les frais d'acquisition et les proratas de taxe foncière.

Vu la délibération du conseil communautaire de CAEN LA MER en date du 30 janvier 2020 qui a instauré un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le secteur sud du quartier de la Plaine situées rue de Caen et intégrant les parcelles objets de la présente déclaration d'intention d'aliéner, délimitées par le PLU approuvé,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques du Calvados en date du 26 novembre 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 24 novembre 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE pour les biens objets 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.

La Ville d'Ifs, située en périphérie urbaine immédiate de l'agglomération caennaise, est particulièrement vigilante à la maîtrise de son développement urbain. Ce qui se traduit, notamment par une attention toute particulière portée à la recomposition de la ville sur elle-même dans certains secteurs, et notamment le secteur du quartier de la Plaine.

A cet égard, la commune a historiquement sollicité l'accompagnement de l'EPF de Normandie dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la Plaine, et dans un premier temps sur le secteur nord dudit quartier, puis dans un second temps, sur tout son secteur sud, au sein duquel sont situées les parcelles objets de la DIA susvisée.

Dans le cadre de recomposition de la ville sur elle-même, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville d'Ifs a fixé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), puis un secteur de projet, sur ce même secteur Sud du quartier de la Plaine.

De plus, le projet de PLUi-HM de Caen la mer, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 10 juillet 2025, a maintenu une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toujours sur ce même secteur.

En effet, situé au débouché Est du boulevard des violettes, entre la rue du Chemin vert et la rue de Caen, ce site (en ce compris les parcelles objets de la DIA susvisée situées en son cœur) était initialement inclus dans les études urbaines menées préalablement à la formalisation du Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U.). Ces études avaient confirmé l'enjeu de renouvellement urbain de ce secteur en poursuivant des objectifs de requalification d'ensemble, de densification et d'ouverture.

La Ville d'Ifs a souhaité continuer de mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour concourir à la réalisation de son projet de recomposition totale du secteur Sud-Est du quartier de la Plaine.

Le site occupe en effet une situation stratégique dans l'organisation urbaine : il est en effet localisé en façade de l'axe structurant d'entrée dans l'agglomération (rue de Caen) ainsi qu'à l'interface entre



le quartier de la Guérinière (qui a connu d'importantes transformations dans le cadre de son P.R.U., notamment le prolongement de la rue de la Bienfaisance débouchant en face de ce secteur) et les équipements et commerces de proximité du cœur du quartier de la Plaine (écoles Jules Verne et Pablo Neruda, espace loisirs enfance-jeunesse, place commerçante des jonquilles, services municipaux liés à l'enfance, la jeunesse, l'éducation...).

Néanmoins, il est aujourd'hui constitué d'un tissu urbain relativement dégradé, caractérisé notamment par une absence d'ouverture est-ouest, une sous-occupation des espaces avec la présence de batteries de garages, de terrains nus propriétés de collectivités, de quelques commerces et de quelques logements en nombre limité.

Dans le cadre du P.R.U., l'intervention opérationnelle des pouvoirs publics s'est concentrée sur l'extrémité Nord-Est du quartier de la Plaine. Toutefois, au vu des problématiques urbaines persistantes au sein du secteur Sud du quartier de la Plaine, il est apparu essentiel d'intervenir sur celui-ci, en cohérence avec le tissu urbain environnant et ses évolutions. Il est à cet égard apparu nécessaire que les mutations urbaines sur le secteur concerné aller devoir s'opérer selon des principes d'aménagement d'ensemble cohérent.

Dans cette optique, conformément à la délibération n°2019-117 du conseil municipal en date du 16 décembre 2019, la Ville d'Ifs a signé avec la Communauté Urbaine Caen la mer et l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) de Normandie une convention pour la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de ce dernier, d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel sur ce secteur afin de définir un programme d'aménagement d'ensemble. Cette étude a permis de définir un parti d'aménagement d'ensemble pour la recomposition urbaine durable du secteur sud du quartier de la Plaine.

Par ailleurs, le conseil communautaire de Caen la mer a instauré, ainsi que précédemment visé, par délibération n°C-2020-01-30/24 lors de sa séance du 30 janvier 2020, un droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur.

Aussi, en complément de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel susvisée et dans la perspective de l'éventuelle mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble à la suite des conclusions de celle-ci, il est apparu nécessaire d'opérer une veille foncière par rapport aux éventuelles opportunités de mutations foncières à venir pour parvenir à ce projet d'aménagement d'ensemble cohérent.

Une convention de réserve foncière avait de fait été signée en ce sens le 11 février 2021 entre la Ville d'Ifs et l'EPF de Normandie, conformément à la délibération n°2020-098 du conseil municipal en date du 9 novembre 2020, intégrant, notamment, les parcelles objets de la DIA susvisée, depuis sa signature, le 11 février 2021.

Pour toutes ces raisons, l'acquisition des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée est hautement stratégique et nécessaire pour la réalisation du projet de recomposition totale du secteur sud du quartier de la Plaine poursuivi de longue date par la commune.

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 les BIENS objets des présentes, sis à IFS (14123), 671 – 677 rue de CAEN, édifiés sur les parcelles cadastrées section BB numéros 74, 75, 76 et 77 d'une contenance totale de 1.050 m², **au prix mentionné dans la DIA susvisée de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425.000 €), en leur état actuel d'occupation** et en ce non compris les frais d'acquisition et proratas 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.

Article 4 :

L'Etablissement Public Foncier de Normandie sera représenté dans cette acquisition par Maître Pierre Olivier LAMIRAULT, notaire à CAEN (Calvados), 12 rue du Tour de terre.

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



18 DEC 2025
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

A ROUEN, le 18/12/2025
Le Directeur Général,

Gilles Gal