EPF
NORMANDIE
DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE
RECOMMANDEE AVEC A.R.

Rouen, le 25 avril 2018

Maître Didier MARTZLOFF
Notaire
14 Rue de Greenock
BP 70012
76450 CANY BARVILLE

Dossier n° : 7616-140/01

Nos Réf : CF5 Ch.V/SB-2018/25

Affaire suivie par : Ch. VERHAEGHE
02 35 63 77 29 ou 22
c.verhaeghe@epf-normandie.fr

OBJET : Commune de FECAMP - Droit de Préemption Urbain
Aliénation d'un immeuble appartenant à la SCI CDG

REFERENCE : DIA en date du 08 février 2018

Maître,

Par une déclaration visée en référence en date du 08 février 2018 reçue en mairie le 12 février 2018, vous avez fait part au nom et pour le compte de la SCI CDG, de son intention d'aliéner sous forme de vente, un ensemble immobilier situé à FECAMP (76400), n° 5 Rue d'Estouteville, et ci-après désigné :

Un ensemble bâti composé de 9 garages adossés aux remparts (huit sur neuf sont occupés),
Cadastré section BC numéro 24,
Pour une contenance de 167 m²,
Moyennant le prix de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) net vendeur, en sus une commission d'agence d'un montant de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800, 00 €)

Ledit ensemble immobilier est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL.

Par délibération en date du 24 janvier 2017, complétée par celle du 22 mars 2017, dont copies jointes, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL a institué le Droit de Préemption Urbain sur les communes constitutives de ladite Communauté d'Agglomération, et l'a délégué à Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération avec faculté de le déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Par décision en date du 28 mars 2018, dont copie jointe, Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL a délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain afin de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'un projet de mise en valeur des tours et remparts de l'enceinte médiévale.

Par décision du Directeur Général de l'EPF Normandie en date du 12 mars 2018, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 1er juin 2017, l'EPF Normandie a accepté la prise en charge de cette acquisition ainsi que la délégation du droit de préemption urbain.

.../...

Toute correspondance doit être adressée à :
M. le Directeur Général de l'Établissement public foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
✉ B.P. 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 - Fax : 02 35 72 31 84

Site internet : www.epf-normandie.fr
Etablissement public industriel et commercial
SIRET n° 720 500 206 00050 - R.C. n° 72 B 20
IBAN n° FR76 1007 1760 0000 0020 0004 690
BIC : TRPUFRP1

EPF
NORMANDIE

Deux courriers recommandés vous ont été adressés ainsi qu'à la SCI CDG, vendeur, et à la SELARL Catherine VINCENT, en sa qualité de mandataire judiciaire de la SCI CDG, en date du 06 avril 2018, sollicitant une visite du bien et la communication de documents complémentaires.

Concernant la demande de visite, celle-ci n'ayant pas fait l'objet de réponse dans le délai de huit jours de la réception de ladite demande, elle a été réputée tacitement refusée, comme prévu à l'article D 213-13-2 du Code de l'Urbanisme.

Par courrier daté du 17 avril 2018, dont nous avons accusé réception le 24 avril 2018, la SELARL Catherine VINCENT, nous a communiqué les pièces complémentaires sollicitées, faisant ainsi partir un délai d'un mois pour prendre décision, soit jusqu'au 24 mai 2018, conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme.

Par suite, et, en application de l'article R 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble susdit et de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu moyennant :

- **le prix de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) net vendeur,**
- **une commission d'agence d'un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT EUROS (4.800,00 €) à la charge de l'acquéreur sous réserve de l'obtention d'une copie du mandat de vente.**

Conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de notre accord sur le prix proposé, la vente devient définitive et un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété.

Aussi je vous adresserai prochainement les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte.

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :
« *Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification, ou de la publication de la décision attaquée.* » (Décret 65-29 du 11 janvier 1965 modifié par décret n° 2001-492 du 6 juin 2001).

Vous voudrez bien porter cette décision à la connaissance de l'acquéreur évincé dont les coordonnées ne sont pas mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de ma considération distinguée.

le 27 AVR. 2018

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

Nicolas HESSE

Le Directeur Général

Gilles GAL

P.J : Copie de la Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL en date du 24 janvier 2017.
Copie de la Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL en date du 22 mars 2017
Copie de la Décision de Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL en date du 28 mars 2018.

Copies à :

- Mme le Maire de la Commune de FECAMP
- Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération FECAMP CAUX LITTORAL
- Mme la Directrice Régionale des Finances Publiques – Division Domaine
- Mme la Préfète du Département de Seine-Maritime (SGAR)

Fécamp
Caux Littoral Agglo

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 24 janvier 2017

N°49

URBANISME

Institution du droit
de Préemption Urbain

RAPPORTEUR : Laurent VASSET

Mesdames, Messieurs,

La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral dispose de la compétence en matière de "plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale".

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la compétence des EPCI à fiscalité propre en matière de PLU emporte leur compétence de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain (DPU). La Communauté d'Agglomération a donc vocation à être titulaire de ce droit et à se substituer aux communes pour son exercice et/ou de le déléguer dans un souci d'efficacité et de réactivité.

En effet, le président de l'EPCI peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend alors compte à la plus proche réunion de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence (CGCT, art. L. 5211-9).

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral peut instituer le Droit de Préemption Urbain (DPU) en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement, sans avoir recours à l'expropriation.

Le DPU permet à la Communauté d'Agglomération d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est prêt à être vendu, notamment dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (NA) des Plans d'Occupation des Sols.

Ce DPU permet par ailleurs aux collectivités qui l'ont institué, d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier sur leur territoire.

Le titulaire du droit de préemption dispose de deux mois pour prendre une décision sur chacune des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées en Mairies.

Il appartient donc à la Communauté d'Agglomération de réaffirmer tout d'abord la mise en œuvre de ce droit de préemption à l'échelle du territoire et d'évoquer les conditions de délégation de l'exercice de ce droit.

Une délégation de l'exercice du droit de préemption au président de l'EPCI pourrait permettre de répondre aux DIA dans les délais contraints de réponse donnés par le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, plusieurs communes avaient institué ce droit sur leur territoire, et étaient donc amenées à se prononcer sur l'exercice ou non de leur droit de préemption à l'occasion des cessions se déroulant dans leur commune.

Afin de permettre aux communes de garder la possibilité d'exercer ce droit dans le cadre de leurs compétences, et dans l'hypothèse ou une commune souhaiterait exercer une préemption pour permettre le développement d'un projet d'essence communale, la loi prévoit la possibilité d'une délégation de ce droit aux communes, dans les conditions fixées par le conseil communautaire.

L'avancement d'un PLU intercommunal valant Plan de Déplacements Urbains et Programme Local de l'Habitat permettra dans un second temps de préciser les périmètres, secteurs ou zones d'intervention plus précises.

Dans cette attente, et le DPU pouvant être délégué, il est proposé de retenir le principe d'une délégation au cas par cas du droit de préemption aux communes pour la réalisation des actions et opérations relevant de leurs compétences. La Présidente sera ainsi amenée à se prononcer sur les déclarations d'intention d'aliéner déposées en Mairies et pourra, en cas de sollicitation de la commune, lui déléguer l'exercice de son droit de préemption.

Il est précisé qu'un protocole de gestion des DIA sera conforté avec les communes pour assurer le bon traitement des dossiers.

Considérant ces éléments,

Vu :

- le code général des collectivités territoriales,

- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants, l'article L. 213-3,

- l'arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2016 portant création de la communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et de la communauté de communes du canton de Valmont ;

Considérant :

- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Plans d'Occupation des Sols approuvés dans les communes constituant la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral,

- l'intérêt d'instituer un droit de préemption sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme et zones urbaines (U) et à urbaniser (NA) des Plans d'Occupation des Sols des communes constitutives de la Communauté d'Agglomération, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement entrant dans le champ de compétences de la Communauté d'Agglomération,

- la possibilité de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement à la condition de rendre compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence ou de sa délégation,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

- Institue le droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU, des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (NA) des POS des communes constitutives de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et sur les parcelles cadastrées section A n°232, n°265 et n°267 de la carte communale de la commune d'Ecretteville-sur-Mer,

- Donne au Bureau la délégation permettant d'exercer au nom de la Communauté d'Agglomération, après consultation du Bureau communautaire, le droit de préemption urbain prévu aux articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation de biens et droits immobiliers n'excédant pas un montant de 500 000 €. La Présidente de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral rendra compte à la plus proche réunion de l'organe délibérant de l'EPCI de l'exercice de cette compétence,

- Donne à la Présidente le pouvoir de déléguer aux communes l'exercice du droit de préemption en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général en lien avec l'exercice des compétences des communes, lorsqu'elles le sollicitent. La Présidente de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral rendra compte à la plus proche réunion de l'organe délibérant de l'EPCI de la délégation de cette compétence.

Cette délibération sera transmise conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme :
- à la Direction des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance du Havre,
- aux greffes du Tribunal de Grande Instance du Havre.

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage, pendant un mois à la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral ainsi que dans les Mairies

- d'une publication au recueil des actes administratifs.

- d'une mention insérée en caractères apparents dans les journaux suivants : Le Courrier Cauchois et Paris-Normandie

- d'une notification à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement du Havre,

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.

Nombre de membres en exercice : 66
Nombre de membres présents : 48
Nombre de suffrages exprimés : 58 (10 pouvoirs)
Vote pour : 57
Vote contre : 1
(M. VITTECOQ)
Abstention :
Fait et délibéré à Colleville,
les jour, mois et an sus indiqués.
Pour extrait certifié conforme,

La Présidente,

Transmis à la Sous-préfecture
Le - 3 FEV. 2017

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION FECAMP CAUX LITTORAL

Fécamp
Caux Littoral Agglo

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 22 mars 2017

N°6

URBANISME

RAPPORTEUR : Laurent VASSET

Droit de Préemption Urbain
Délégations de pouvoir du Conseil communautaire vers la Madame la Présidente

---

Mesdames, Messieurs,

Il est rappelé à l'Assemblée que lors de sa séance du 24 janvier 2017, le Conseil communautaire a :

- institué le droit de préemption urbain à l'échelle de l'Agglomération Fécamp Caux Littoral,
- délégué au Bureau l'exercice de ce droit de préemption au nom de l'Agglomération dans la limite de 500 000 €,
- donné pouvoir à la Présidente pour déléguer l'exercice de ce droit de préemption aux communes.

Toutefois, suite à une situation de préemption rencontrée depuis la délibération du 24 janvier dernier, il vous est proposé d'étudier la possibilité d'étendre le champ des délégations de la Présidente en matière de Droit de Préemption Urbain.

Vu code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et de la Communauté de communes du Canton de Valmont ;

Vu la délibération n°1, en date du 10 janvier 2017, portant élection du Président de la Communauté ;

Vu la délibération n°49, en date du 24 janvier 2017 instituant le Droit de Préemption Urbain,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants, l'article L. 213-3,

Considérant la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement à la condition de rendre compte à la plus proche réunion de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence ou de sa délégation,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, complète la délibération n°49 du 24 janvier 2017, en :

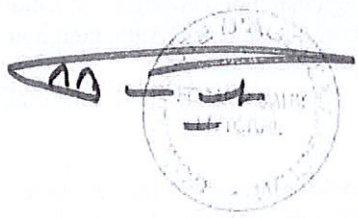
1° Donnant à la Présidente le pouvoir de déléguer son droit de préemption à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordées à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

2° Donnant à la Présidente le pouvoir de déléguer son droit de préemption urbain à une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du même code ou à l'un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement. Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Par dérogation à l'article L. 213-11 du présent code, les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

3° Prévoyant qu'en cas d'empêchement de la Présidente, les décisions relatives aux matières ayant fait l'objet de la présente délégation d'attributions pourront être prises par son représentant.

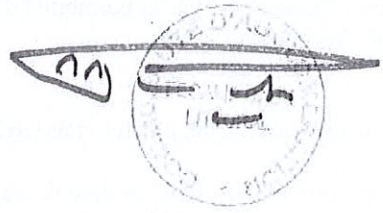
4° Rappelant que la Présidente de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral rendra compte à la plus proche réunion de l'organe délibérant de l'EPCI de la délégation de cette compétence.

Transmis à la Sous-préfecture
Le 11 AVR. 2017



Nombre de membres en exercice : 66
Nombre de membres présents : 56
Nombre de suffrages exprimés : 63 (7 pouvoirs)
Vote pour : 62
Vote contre : 1 (M. PANEL)
Abstention :
Fait et délibéré à Fécamp,
les jour, mois et an sus indiqués.
Pour extrait certifié conforme,

La Présidente,



Fécamp
Caux Littoral Agglo

DECISION DE LA PRESIDENTE
N°2018-12

Objet : Délégation du droit de préemption urbain

-o0o-

Nous, Présidente de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral,

Vu :

- le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 5211-10 ;
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants, l'article L. 213-3 ;
- l'arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et de la Communauté de Communes du Canton de Valmont ;
- la délibération N°49 du Conseil communautaire du 24 janvier 2017 instituant le droit de préemption dans les communes du territoire disposant d'un Plan d'occupation des Sols, d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une Carte Communale et précisant les modalités de délégation de l'exercice du droit de préemption ;
- la délibération N°6 du conseil communautaire du 22 mars 2017 relative aux délégations de pouvoir du Conseil Communautaire vers Madame la Présidente ;

Considérant :

- le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FECAMP, approuvé le 28 février 2014 ;
- la Déclaration d'Intention d'Aliéner enregistrée sous le N° 076 259 1800027 déposée en Mairie de FECAMP le 12 février 2018 par Maître Didier MARTZLOFF, notaire à Cany-Barville ;
- la demande de la Ville de Fécamp de déléguer le DPU à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour préempter le bien visé dans la DIA précitée, en vue de la réalisation d'un projet de mise en valeur des tours et remparts de l'enceinte médiévale, relevant de la compétence communale ;

Décidons

ARTICLE 1

L'exercice du droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour réaliser l'acquisition du bien indiqué dans la DIA enregistrée en Mairie sous le N°076 259 1800027 et ci-après désigné :

Un bien immobilier situé 5 rue d'Estouteville à FECAMP (76400) comprenant des garages.

Ledit immeuble cadastré de manière suivante : Section BC N°24, d'une superficie de 00 ha 01 a 67 ca.

ARTICLE 2

Par délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète du processus de préemption et en conséquence est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption.

ARTICLE 3

Le délégataire sera tenu de transmettre à la Communauté d'Agglomération les éléments d'information relatifs à la préemption.

ARTICLE 4

Un exemplaire de cette décision de délégation sera transmis au Sous-préfet de l'arrondissement du Havre et au délégataire.
Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification au délégataire et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Expédition en est adressée à Monsieur le Sous-préfet du Havre.

Fait à Fécamp, le 28 MARS 2018

La Présidente,

Transmis à la Sous-préfecture
Le 28 MARS 2018

COMMUNAUTE D'AGGLO FECAMP CAUX LITTORAL

Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK