



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	LISIEUX (14100)
Adresse	4 bis rue de Verdun
Cadastre	AD 159
Surface	00 ha 01 a 30 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 la communauté d'agglomération LISIEUX 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) concernant, notamment, la parcelle cadastrée section AD numéro 159 et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ce bien immobilier considéré comme stratégique notamment par la voie de la préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner en date du 6 février 2023 établie par Maître Jean-Philippe ROUAULT, Notaire à ORBEC (14290) et Mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 février 2023 en mairie de LISIEUX (14100), informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI DE LA REINE BOURGERE de céder le BIEN édifié sur la parcelle cadastrée section AD numéro 159 d'une contenance totale de 130 m² sise 4 b rue de Verdun, au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €), en ce non compris la commission de négociation d'un montant de SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (6.999,00 € T.T.C) à la charge de l'acquéreur, auquel s'ajoutent les frais d'acte, et le prorata de taxe foncière 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, 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, Lisieux, Marolles, Moyaux, OUILLY-du-Houley, OUILLY-le-Vicomte, Prêtevillie, Rocques, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Martin-de-Mailloc, 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 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 l'arrêté en date à LISIEUX (14100), du 29 mars 2023, au terme duquel Monsieur le Président de la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE a délégué expressément l'exercice de son droit de préemption à l'Etablissement public foncier de Normandie 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 du BIEN sis à LISIEUX (14100), 4 b rue de Verdun, édifié sur la parcelle cadastrée section AD numéro 159, d'une contenance totale de 130 m², objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

Vu l'avis en date du 5 avril 2023, référencé sous le numéro 2023-14366-16899, au terme duquel France Domaine a évalué le BIEN objet de la DIA précitée à 170.000,00 € hors frais et droits, en son état actuel d'occupation,

Vu la demande de communication de pièces complémentaires adressée par la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE effectuée en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme, adressée à Maître Jean-Philippe ROUAULT, notaire à Orbec, le 13 mars 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires ainsi sollicitées le 15 mars 2023, par message électronique, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 39 du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE en date du 25 Novembre 2022 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,

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,

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 « Ilot 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 « Ilot 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 le 21 décembre 2016, puis modifié les 9 novembre 2017, 31 mai 2018, 31 janvier 2019, 14 janvier 2021, 27 janvier 2022 et 23 juin 2022 à travers, notamment, une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, l'acquisition de la parcelle cadastrée Section AD numéro 159, 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. 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.

DECIDE :

Article 1 :

D'acquérir le BIEN édifié sur la parcelle cadastrée Section AD numéro 159 sis à LISIEUX (14100), 4 b rue de Verdun, **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**, en ce non compris la commission de négociation d'un montant de SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (6.999,00 € T.T.C) à la charge de l'acquéreur, auquel s'ajoutent les frais d'acte, et le prorata de taxe foncière 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 DIA, 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 est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Jean-Philippe ROUAULT, Hameau de Boulogne (Route de LISIEUX) 14290 ORBEC, en tant que Notaire et Mandataire de la vente,
- La SCI DE LA REINE BOURGERE, domiciliée 10 rue de Belfort, 14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE, en tant que vendeur,
- Monsieur Alexandre NOE et Madame Mélodie LAMOUR, domiciliés 6 Cour du pressoir, SAINT CYR DU RONCERAY 14290 VALORBIQUET, en tant qu'acquéreurs évincés.

Copie pour information et affichage sera adressée à la communauté d'agglomération LISIEUX NORMANDIE.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE.

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 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.

Le 12 avril 2023

**L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales,
en charge du pôle "Politiques Publiques"**



Dominique LEPETIT

Fait à ROUEN, le

6 avril 2023

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

L'ajout au Soutien Général
pour les enfants handicapés,
en charge du rôle "Personnes Publiques".

LE PETIT