



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	DIVES-SUR-MER (14160)
Adresse	8 et 10 Rue du Marché
Cadastre	Section AP numéros 104 et 105 pour 1241 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°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 DIVES-SUR-MER approuvé le 7 septembre 2007,

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

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de DIVES-SUR-MER en date du 30 août 2007 et du 29 juin 2012 qui ont instauré et précisé le périmètre du droit de préemption urbain sur certaines zones urbaines et à urbaniser de la commune de DIVES-SUR-MER,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de DIVES-SUR-MER en date du 11 décembre 2023 qui délègue au Maire de DIVES-SUR-MER la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption 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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Delphine TERNET, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 novembre 2023 en mairie de DIVES-SUR-MER, informant Monsieur le Maire de l'intention de L'Association Diocésaine de Bayeux et Lisieux de céder ses biens cadastrés section AP numéros 104 à 105 (pour une contenance totale de 1241 m²), au prix de SIX CENT SOUXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000 €) avec une commission de TRENTE MILLE EUROS TTC (30.000€ TTC) à la charge du vendeur,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques du Calvados en date du 4 janvier 2024 portant la référence 2023-14225-98813,

Vu la convention relative à la constitution d'une réserve foncière en date du 13 février 2024 régulièrement visée par Monsieur le Préfet de la Région Normandie, conclue avec la commune de DIVES-SUR-MER et l'EPF NORMANDIE, concernant l'acquisition d'un ensemble immobilier constitutif du centre paroissial Sainte-Anne anciennement à usage de salle paroissiale, de salle de réunion et de dortoirs, 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 demande de communication de documents notifiée par une lettre recommandée avec accusé réception au notaire ainsi qu'au propriétaire le 24 janvier 2024 et la communication des documents demandés réalisée le 29 janvier 2024,

Vu la demande de visite du bien notifiée par lettre recommandée avec accusé réception au notaire ainsi qu'au propriétaire le 24 janvier 2024, son acceptation par courriel en date du 26 janvier 2024 et le constat contradictoire réalisé le 8 février 2024 à l'issue de la visite,

Vu l'arrêté du Maire de DIVES-SUR-MER en date du 19 février 2024 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,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 29 janvier 2024 acceptant d'acquérir les parcelles AP n°104 et n°105 à la demande de la commune de DIVES-SUR-MER,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 24 novembre 2023 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

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,



Considérant 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,

Considérant le zonage UA des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner correspondant au centre-ville aggloméré traditionnel destiné à recevoir des fonctions traditionnelles comme de l'habitat mais également les activités qui lui sont annexées,

Considérant que la naissance de ce projet de reconversion des bâtiments est issue notamment de réflexions et d'études (étude pré-opérationnelle pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, analyse des besoins sociaux) menées ces dernières années mettant en évidence la nécessité d'agir sur le logement,

Considérant que la faible disponibilité foncière des terrains à vocation résidentielle sur le territoire et la faible maîtrise foncière publique ne permet pas de répondre à la demande forte et croissante des ménages et des seniors,

Considérant la demande importante d'attribution de logements locatifs sociaux et la tension sur le marché du logement,

Considérant une demande local induite par le vieillissement de la population communale, un desserrement des ménages, et une nécessaire adaptation de l'offre de logement,

Considérant le projet de réhabilitation des bâtiments dans le but de constituer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées ou des ménages qui souhaiteraient s'installer sur la commune de Dives-sur-Mer,

Considérant que ce site est stratégique au regard de sa situation géographique et de sa proximité avec les services présents dans le centre-ville,

Considérant que le projet de réhabilitation des bâtiments permettra la conservation du centre paroissial Sainte-Anne constitutif du patrimoine foncier historique de la commune,

Considérant que la réalisation de cette opération permettant la mise en œuvre d'un projet urbain,

d'organiser l'installation des seniors et des éventuels ménages, la réalisation de logements respectant les nouvelles normes énergétiques, notamment en réutilisant le bâti existant et en procédant à une réhabilitation, **présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,**

Considérant qu'en conséquence que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est **stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,**



DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption pour les biens cadastrés section AP numéros 104 à 105 (pour une contenance totale de 1241 m²) et proposer leurs acquisitions **au prix de CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (522.500 €), libre de toute location ou occupation, commission à la charge du vendeur, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF NORMANDIE.**

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.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Delphine TERNET – 47 rue Saint Michel, 14000 Caen, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- L'Association Diocésaine de Bayeux et Lisieux – 1 rue Nicolas Oresme, 14400 Bayeux, en tant que vendeur,
- La SARL ZAK § P CAPITAL – Route de Bully La Petite Bute, 14210 Amaye-sur-Orne, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de Dives-sur-Mer

Article 5 :

L'acte authentique sera établi par Maître Camille PREVOST LEFRANCOIS, notaire à Rouen, représentant l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

Article 6 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 7 :

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 (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 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.

Fait à ROUEN le,

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  you sign

DECISION DU MAIRE

DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPF DE NORMANDIE

==

Le Maire de la Commune de Dives-sur-Mer,

VU les articles L211.1 à L 211.7, L213.1 à L 213.18, L 300.1 Du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du *07 Septembre 2007* instituant le Droit de Préemption Urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal de Dives-sur-Mer en date du *11 Décembre 2023* pris en application de l'article L. 2122-22 du CGCT donnant délégation au Maire pour l'exercice du droit de préemption urbain et autorisant à la déléguer à un tiers dans les conditions définies par le Conseil Municipal,

VU la déclaration d'intention d'aliéner en date du *27 Novembre 2023* émise par Maître TERNET Delphine, notaire à Caen et portant sur un immeuble cadastrée section AP n° 104 et AP 105 comprenant un immeuble et une maison à usage de réunion,

VU l'estimation du service des domaines en date du 04 Janvier 2024,

CONSIDÉRANT que la ville de Dives-sur-Mer est sur une zone tendue (confirmé par le décret du 25 août 2023) en matière d'habitat, ce qui lui permis d'intégrer le dispositif de petites villes de demain et de bénéficier de la majoration sur les résidences secondaires,

La ville mène une action active en matière de création d'habitat avec les différents bailleurs sociaux afin de répondre au plus de 500 demandes de logement social en attente. Ainsi, trois programmes ont été arrêtés lors de différents Conseils Municipaux dont deux avec Normanvie (ex IBS) et un avec Partemie, en partenariat avec LOGEAL. De plus, il est nécessaire de répondre aux demandes de logement à destination des personnes âgées, notamment en centre-ville. Sur ce dernier point, un projet est en cours avec INOLYA.

Parallèlement, la ville de Dives-sur-Mer a procédé au lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui montre les difficultés liées à l'habitat,

DÉCIDE

1. de solliciter l'intervention de l'établissement public de Normandie pour procéder à l'acquisition de la propriété mise en vente cadastrée section AP N° 104 et AP N° 105 pour une contenance cadastrale de 1241c m².
2. pour cette acquisition, de déléguer à l'EPF l'exercice du Droit de Préemption Urbain pour les parcelles susvisées, en application des dispositions de l'article L213.3 du Code de l'Urbanisme,
3. Monsieur le Directeur Général des Services est chargé du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux,

Fait à Dives-sur-Mer, le 19 Février 2024.-

Le Maire,
Pierre MOURARET,



Accusé de réception en préfecture
014-211402250-20240219-DM-24-006-AR
Date de réception préfecture : 21/02/2024