



---

# ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 FEVRIER 2024

---

## DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>CAEN (14000)</b>
Adresse	15 rue Gaston LAMY
Cadastre	Section MC numéros 13 et 14 d'une superficie de 1.908 m <sup>2</sup> .

---

Le Directeur Général Adjoint 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 de la Ville de CAEN,
- VU le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Normandie,
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE en date du 29 février 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général Adjoint,



- VU la déclaration d'Intention d'aliéner référencée sous le numéro IA 014 118 24 Z0043 en date du 17 janvier 2024, reçue de manière dématérialisée en mairie de CAEN (14000), le même jour, établie par Maître François LEMAIRE, Notaire à CAEN (14000), 8 rue Guillaume le Conquérant, pour le compte de Madame Thérèse TACK, propriétaire d'un ensemble immobilier sis à CAEN (14000), 15 rue Gaston LAMY (14000), édifié sur un terrain cadastré section MC numéros 13 et 14, au prix de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460.000 €), en ce non compris une commission de négociation d'un montant de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) TTC à la charge de l'acquéreur, et en ce non compris les frais de l'acte, et le prorata de taxe foncière, et en son état actuel d'occupation.
- VU L'avis en date du 18 mars 2024 référencé sous le numéro 2024 – 14118 – 13733 aux termes duquel France Domaine a évalué la valeur vénale du BIEN objet de la DIA précitée,
- VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine CAEN LA MER en date du 12 décembre 2019 instaurant le droit de préemption urbain renforcé, notamment, sur le secteur de la presqu'île – Zone portuaire.
- VU la création de la ZAC dite « du nouveau bassin » suivant délibération du Conseil Municipal de la Ville de CAEN en date du 10 décembre 2018.
- VU la délibération du 13 décembre 2018 aux termes de laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine CAEN LA MER a approuvé la reconnaissance de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement à mener sur les communes de Caen et Mondeville dans le cadre du projet Presqu'île.
- VU la délibération du Bureau Communautaire de la Communauté Urbaine CAEN LA MER, en date du 27 mai 2021 approuvant l'inscription de l'opération « CAEN LA MER – ZAC DU NOUVEAU BASSIN » dans le Programme d'Action Foncière à signer entre la Communauté Urbaine CAEN LA MER et l'EPF de Normandie,
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 3 Juin 2021, au terme de laquelle l'EPF de NORMANDIE accepte de prendre en charge, dans le cadre d'une veille foncière, le périmètre de droit de préemption urbain renforcé et les éventuelles délégations ponctuelles du DPU qui pourraient être consenties par la Communauté Urbaine CAEN LA MER à l'EPF de NORMANDIE pour le compte de la communauté Urbaine CAEN LA MER, au titre du Programme d'Action Foncière.



- VU le programme d'action foncière conclu entre la Communauté Urbaine CAEN LA MER et l'Etablissement Public Foncier de Normandie le 14 décembre 2021,
- VU la demande de pièces complémentaires et de visite des lieux formulée par la Communauté Urbaine CAEN LA MER le 23 février 2024 conformément aux articles L. 213-2 et R. 213-7 du code de l'urbanisme,
- VU la réception desdites pièces par la Communauté Urbaine CAEN LA MER le 4 mars 2024 et la visite effectuée le 13 mars 2024, prorogeant d'un mois à compter de cette première date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président, et autorisant le Président à déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement,
- VU la décision en date à CAEN (Calvados) du 25 mars 2024, au terme de laquelle Monsieur le Président de la Communauté Urbaine CAEN LA MER a délégué expressément l'exercice de son droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Communauté Urbaine CAEN LA MER, conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, pour l'acquisition du BIEN édifié sur les parcelles cadastrées section MC numéros 13 et 14, objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

#### **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,
- Depuis de nombreuses années, la ville de Caen et la Communauté Urbaine Caen la mer ont pour ambition de réaliser un grand projet de rénovation urbaine de l'ensemble de la Presqu'île de Caen. En 2010 le projet de renouvellement urbain de la zone portuaire, prend une autre dimension à l'échelle de l'agglomération. Les villes de Caen, Hérouville Saint Clair, Mondeville, la Communauté Urbaine CAEN LA MER, la Région Normandie et le Syndicat Mixte des Ports Normands Associés ont créé la Société Publique Locale d'Aménagement « Caen Presqu'île » (SPLA) afin de développer un projet commun autour de la réurbanisation de la Presqu'île.



- Ce projet d'ensemble s'inscrit sur un territoire sensible aux aléas naturels, contraint par ses antériorités d'occupation industrielles et suffisamment vaste et disponible pour proposer un cadre de vie renouvelé. A l'échelle de la presqu'île, un plan guide a été formalisé (qui porte le nom de « Grande Mosaïque ») afin de dessiner l'ambition à tenir pour les années à venir.
- Les collectivités membres de la SPLA ont convenu de mettre en place un Projet d'Intérêt Majeur (PIM) permettant de garantir la cohérence globale du projet et de lui donner une visibilité renforcée. Ce PIM a été régularisé en 2019.
- La ZAC du Nouveau Bassin a été créée par le Conseil Municipal de Caen le 10 décembre 2018 et le secteur opérationnel de la ZAC du Nouveau Bassin sur Caen a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2018 ainsi qu'il a été dit ci-avant,
- Tout le long des étapes d'études et d'élaboration du projet, un processus d'acquisitions foncières a été mené en partenariat avec l'EPF Normandie, tant amiablement que par la voie de la préemption.
- Il a en conséquence été institué aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2019 un droit de préemption urbain renforcé sur cet îlot dit « zone portuaire », ainsi qu'il a été ci-dessus,
- Par une délibération du Conseil Municipal de la ville de CAEN, en date du 24 septembre 2018, il a été institué sur ce même secteur un périmètre d'étude (délimité au nord par le canal, à l'est par la limite communale, au sud par l'Orne, à l'Ouest en limite de l'ESAM, de la Grande Pelouse et du TGI).
- Les nouvelles données du GIEC datant de mars 2023 et du plan national d'adaptation au changement climatique par l'Etat (PNACC) du mois de mai 2023 ont conduit à revoir le projet d'origine pour s'adapter aux conséquences du réchauffement climatique. L'enjeu principal est donc d'élaborer un urbanisme réversible, qui réponde aux problématiques d'un territoire en transition.
- Le secteur de la ZAC du Nouveau Bassin est localisé au cœur de la ville et à proximité immédiate de nombreux équipements publics de la pointe presqu'île. Il offre un cadre paysager unique avec la présence de l'eau de part et d'autre de son territoire. La collectivité maîtrise par ailleurs de larges emprises foncières.
- Il constitue donc à ce jour toujours un enjeu et une réelle opportunité pour la Communauté Urbaine CAEN LA MER.
- Plusieurs nouveaux enjeux apparaissent pour ce territoire : Enjeux sociétaux (création d'espaces publics accessibles à tous et pour tous, dans un principe de sobriété et de



réversibilité) ainsi que de nombreux enjeux tant économiques qu'environnementaux.

## 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 sur l'ensemble immobilier sis à CAEN (14000), 15 rue Gaston LAMY, édifié sur un terrain cadastré Section MC numéros 13 et 14, d'une superficie totale de 1.908 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de **QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460.000,00 €)**, en son état actuel d'occupation, auquel s'ajoute une commission d'un montant de **TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €) T.T.C.** à la charge de l'acquéreur, et en ce non compris, les frais notariés et le prorata 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,
- Au propriétaire vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine CAEN LA MER.

### **Article 4 :**

L'Etablissement Public Foncier de Normandie sera représenté dans cette acquisition par Maître Pierre ROSET, notaire à CAEN (Calvados), 5 rue Sadi Carnot.




**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

A ROUEN, le

Le Directeur Général adjoint

*Jean Baptiste Bisson*

✓ Certified by  yousign

**ANNEXE** : Décision de Monsieur le Président de la Communauté urbaine CAEN LA MER en date du 25 mars 2024 susvisée.

**DECISION DU PRESIDENT**  
N° D-2024/060

**Secteur Presqu'île - droit de préemption urbain - Délégation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie - 2 parcelles cadastrées MC 13 et 14 à Caen (15 et 17 rue Gaston Lamy)**

**LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-9 et L.5211-10,

VU les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.211-2 indiquant que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de PLU, emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

VU l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création à compter du 1er janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019 décidant d'instaurer sur divers secteurs de la ville de Caen le droit de préemption urbain renforcé,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 portant délégation d'attribution du conseil communautaire au Président, et autorisant le Président à déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

VU la délibération du 13 décembre 2018 aux termes de laquelle le conseil communautaire a approuvé la reconnaissance de l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement à mener sur les communes de Caen et Mondeville dans le cadre du projet Presqu'île,

Considérant que la ZAC du Nouveau Bassin a été créée par le conseil municipal de Caen le 10 décembre 2018 et le secteur opérationnel de la ZAC du Nouveau Bassin sur Caen a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2018,

VU le programme d'action foncière conclu entre la communauté urbaine Caen la mer et l'Etablissement Public Foncier de Normandie le 14 décembre 2021,

VU la déclaration d'intention d'aliéner déposée de façon dématérialisée le 17 janvier 2024 sur le guichet unique et reçue en mairie de Caen à cette même date concernant l'ensemble immobilier situé à Caen, 15 et 17 rue Gaston Lamy, cadastré MC 13 pour 858 m<sup>2</sup> et MC 14 pour 1050m<sup>2</sup>,

CONSIDÉRANT la demande de renseignements complémentaires et de visite des lieux formulée le 23 février 2024 conformément aux articles L. 213-2 et R. 213-7 du Code de l'urbanisme et la réception le 4 mars 2024 desdits éléments et la visite effectuée le 13 mars 2024,

CONSIDÉRANT l'intérêt de poursuivre le processus de maîtrise foncière engagé par la ville de Caen puis par la Communauté urbaine, dans un secteur sur lequel se trouve l'ensemble immobilier cadastré MC 13 et 14, intégré depuis le 14 décembre 2021 au programme d'action foncière conclu entre la communauté urbaine Caen la mer et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

## DÉCIDE

**ARTICLE 1** : de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain portant sur l'ensemble immobilier sis à Caen, 15 et 17 rue Gaston Lamy (cadastré MC 13 et 14).

**ARTICLE 2** : par cette délégation, l'EPF de Normandie détient la maîtrise complète du processus de préemption et est soumise aux mêmes obligations que le titulaire initial du droit concernant les conditions de préemption.

**ARTICLE 3** : Monsieur le directeur général des services de la communauté urbaine Caen la mer est chargé de l'exécution de la présente décision.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera intégrée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

**ARTICLE 5** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Caen, le **25 MARS 2024**

Transmis à la préfecture le **26 MARS 2024**  
Identifiant de l'acte  
Affiché le **26 MARS 2024**  
Exécutoire le **26 MARS 2024**  
Notifié le

Le Président,

Joël BRUNEAU

