



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	TORIGNY LES VILLES (50160)
Adresse	4 rue Basse
Cadastre	Section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451 et 491 et Section AM numéro 22 pour 19.139 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°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement public foncier de Normandie,
- VU le plan local d'urbanisme de la commune de Torigni-sur-Vire approuvé le 12 juillet 2011, modifié le 29 octobre 2013, le 1^{er} juillet 2014, le 30 avril 2015, le 29 novembre 2016,
- VU le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Normandie,
- 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,
- VU La déclaration d'Intention d'Aliéner, en date du 5 Janvier 2024, reçue en mairie de TORIGNY LES VILLES (50160), le 5 janvier 2024, établie par Maître Philippe PREVOT, Notaire à TORIGNY LES VILLES (50160), 3 rue Arthur Leduc, pour le compte de la SCI LES NONAINS, propriétaire d'un ensemble immobilier situé à TORIGNY LES VILLES (50160), 4 rue Basse, cadastré section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491 et Section AM numéro 22, au prix de CENT CINQ MILLE



EUROS (105.000,00 €), en ce NON COMPRIS les frais de négociation mis à la charge de l'acquéreur d'un montant SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €) et en ce non compris, les frais d'acquisition.

- VU L'avis en date du 11 janvier 2024 aux termes duquel France Domaine a évalué la valeur vénale du BIEN objet de la DIA précitée,
- VU la délibération du Conseil municipal de la commune de TORIGNI SUR VIRE devenue TORIGNY LES VILLES en date du 30 septembre 2011, instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil municipal de la commune de TORIGNI SUR VIRE devenue TORIGNY LES VILLES en date du 4 novembre 2011, précisant que le droit de préemption instauré suivant délibération du 30 septembre 2011 susvisée est un droit de préemption simple,
- VU la délibération n° cc2023-07-03-002 du conseil communautaire de SAINT LÔ AGGLO, en date du 3 juillet 2023 portant délégations de pouvoirs au président, notamment pour exercer, à la demande et sur délégation de la commune concernée, ou bien lorsque la communauté d'agglomération est compétente de plein droit, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code ;
- VU La décision du Directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en date du 7 juillet 2022, acceptant la prise en charge de cette opération et l'éventuelle délégation du droit de préemption urbain qui pourrait être consenti par la Communauté d'agglomération SAINT-LÔ AGGLO, et la décision du Directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en date du 19 février 2024, acceptant l'intégration de la parcelle cadastrée Section AM n°22 dans le périmètre de prise en charge de l'opération,
- VU La demande de communication de pièce complémentaire et de réalisation d'une visite du BIEN, adressée par SAINT-LÔ AGGLO, au notaire, en sa qualité de mandataire du VENDEUR tel que mentionné dans la DIA précitée, remis en mains propres à ce dernier le 29 février 2024,
- VU La réponse du notaire indiquant que la pièce ainsi sollicitée, savoir l'extrait de l'avant contrat de vente contenant la désignation du BIEN, ne pourrait être transmise puisqu'aucun avant contrat n'avait été signé, le 8 mars 2024, et la réalisation de la visite, le 14 mars 2024 prorogeant d'un mois à compter de cette première date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain, soit jusqu'au 8 avril 2024,
- VU Les délibérations en date des 26 septembre 2023 et 30 janvier 2024 du conseil municipal de TORIGNY LES VILLES sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition de l'ensemble du BIEN désigné en tête des présentes,



- VU La Convention de Réserve Foncière signée entre la commune de TORIGNY LES VILLES et l'EPF Normandie en date du 10 octobre 2023, et ses avenants en date des 29 novembre 2023 et 5 mars 2024,
- VU La décision du Président de SAINT-LÔ AGGLO en date du 18 mars 2024, ci-annexée, signée électroniquement le 20 mars 2024, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,

CONSIDERANT QUE :

- Dès le 2 septembre 2019, le gérant de la SCI les Nonains a sollicité l'intervention de la collectivité aux fins de réhabilitation de la friche lui appartenant, ci-dessus plus amplement désignée et objet de la présente décision,
- Le 12 juillet 2021, une première réunion s'est tenue pour définir les contours du projet de la friche sis rue Basse à Torigny-les-Villes, ainsi que la nature d'une éventuelle intervention de l'EPF Normandie.
- Le 29 novembre 2021, une seconde réunion s'est tenue en présence de l'EPF Normandie, à l'issue de laquelle il a été décidé de solliciter le concours de l'EPF de Normandie pour le portage foncier du site de la friche objet des présentes, afin de constituer une réserve foncière.
- Par une première délibération en date du 3 mai 2022, la commune de TORIGNY LES VILLES a décidé de procéder à l'acquisition du BIEN objet des présentes, et de solliciter l'EPF de Normandie à cet effet, suivi de deux autres délibérations en date des 26 septembre 2023 et 30 janvier 2024 venant préciser le périmètre d'intervention de l'EPF de Normandie, sur l'ensemble des parcelles objets de la présente décision.
- Une convention de réserve foncière a été signée entre l'EPF de Normandie et la commune de TORIGNY LES VILLES, le 10 octobre 2023, suivie de deux avenants en date des 29 novembre 2023 et 5 mars 2024,

L'aménagement de cette ancienne laiterie a fait l'objet dès la fin de l'année 2021 et le début de l'année 2022 d'une réflexion poussée menée par les étudiants (master Aménagement durable, urbanisme rénové, assistance à maîtrise d'ouvrage et DUT carrières sociales option gestion urbaine 2e année).

Ce travail en partenariat avec la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo a permis d'aboutir à un projet de requalification du site par la production de logements.

L'objectif de Saint-Lô-Agglo est de produire environ 6 000 logements. Cela permettra à la Communauté d'agglomération de maintenir le niveau de la population actuelle et d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Pour la commune de Torigny-les-Villes, l'objectif est à terme de produire 148 logements sur la période 2021-2027 dont 43 en renouvellement urbain.



Le dossier d'étude et les réflexions permet de concrétiser un projet qui propose une requalification de la friche « Doublet » en centre-ville de Torigny-les-Villes en créant 35 logements (5 T2, 6 T3, 14 T4 et 10 T5) situés à 400 m du centre-ville, 500 m de la mairie, 550 m du collège et 650 m des écoles.

Ce projet se décompose en :

- 14 logements d'accession à la propriété avec une maîtrise d'ouvrage communale, privée et/ou bailleur social,
- 5 logements T2 locatifs sociaux assurés par une maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social,
- 16 logements locatifs intermédiaires avec un maîtrise d'ouvrage public ou privé pour permettre aux classes moyennes de se loger à proximité des centralités.

En conformité avec l'axe 2 du PADD de Saint-Lô Agglo, la production de logements va permettre de maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés dont Torigny-les-Villes est classée comme pôle structurant secondaires du SCOT susvisé.

L'axe 1 du PADD souhaite répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logement et mettre en avant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Les objectifs de mixité sociale permettront d'assurer 7 à 9% de la production totale à l'échelle de la communauté d'agglomération. Cet effort est plus spécifiquement porté par les communes pôles (communes du pôle majeur, des pôles structurant secondaires dont Torigny-les-Villes, des pôles de proximité et d'hyper-proximité) en cohérence avec le SCOT et le PLH. La production de logement social doit prioritairement trouver des réponses au sein des centralités (accès facile aux services publics), notamment par la reprise du bâti existant.

De plus l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 prévoit que la commune de Torigny doit disposer de 20 % de logements sociaux. Aujourd'hui, nous sommes à 17,09 % soit un déficit de 52 logements (parc actuelle 344). Avec ce projet réalisé sur le BIEN objet de la présente décision, la commune de Torigny-les-Villes réduira ainsi son déficit d'une vingtaine logements sociaux.

Ce projet s'est concrétisé par les délibérations du 26 septembre 2023 et du 30 janvier susvisées et la contractualisation avec l'EPF Normandie également susvisée pour le portage foncier et également la signature d'une convention Travaux en date du 21 janvier 2024, au terme de laquelle l'EPF de Normandie interviendra, après l'acquisition du BIEN pour réaliser la démolition et la dépollution du BIEN objet des présentes.

Des repérages amiante et plomb ont dans ce cadre été effectués (avec l'accord du gérant de la SCI les Nonains) par la société AD INGÉ pendant la période du 13/03/2023 au 24/03/2023 pour aboutir à la présentation du bilan amiante et plomb le 4 mai 2023.

Ce projet va donc permettre la suppression d'une friche située en plein centre de Torigny-les-Villes et ainsi, la requalification de l'espace sans consommation de nouvelles emprises foncières. En outre, le BIEN présente de réels dangers pour la circulation des riverains, qu'il sera ainsi possible de supprimer.

La circulation de tous véhicules est en effet interdite rue basse suivant arrêté municipal en date du 25 octobre 2023, et la circulation des piétons réduite, par suite de l'effondrement d'une partie de



l'immeuble objet des présentes, sur la chaussée.

L'apport de 35 nouveaux logements dont 20 logements sociaux va permettre de répondre aux besoins de logements (objectif PLH 148 logements 2021-2027) dans le cadre d'une mixité sociale. Ces 20 nouveaux logements sociaux vont permettre de réduire considérablement le déficit en logements sociaux de la commune et de se rapprocher du taux objectifs de 20 %. L'apport de nouveaux logements va permettre de maintenir nos commerces de proximité ainsi que de conforter notre effectif scolaire. Ce projet va être réalisé en accord avec le PLUi de Saint-Lô Agglo et permettre de répondre aux axes 1 et 2 du PADD de la communauté d'agglomération.

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 ensemble immobilier situé à TORIGNY LES VILLES (50160), 4 rue Basse, cadastré section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491 et Section AM numéro 22, au prix de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 €), en ce NON COMPRIS les frais de négociation mis à la charge de l'acquéreur d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €) 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,
- Au liquidateur, représentant le vendeur.
- A l'acquéreur évincé.

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



- 8 AVR. 2024

A ROUEN, le 21-03-2024

Gilles GAL

✓ Certified by yousign

Le Directeur Général,

ANNEXE : Décision du Président de la Communauté d'agglomération en date du 18 mars 2024, signée électroniquement le 20 mars 2024.

**L'adjointe au secrétaire général
pour les affaires régionales
responsable du pôle
Politiques Publiques**

Corinne GOILLOT

Communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo
Arrondissement de Saint-Lô
Département de la Manche

Décision du président n°2024-43

Objet : Délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier de Normandie en vue de l'acquisition par préemption d'un ensemble immobilier situé à Torigny-les-Villes, 4 rue Basse, cadastré section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491, et section AM numéro 22, pour le compte de la commune de Torigny-les-Villes

Le président de la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo, Fabrice LEMAZURIER,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°cc2023-07-03-002 du conseil communautaire en date du 3 juillet 2023 portant délégations de pouvoirs au président, notamment pour exercer, à la demande et sur délégation de la commune concernée, ou bien lorsque la communauté d'agglomération est compétente de plein droit, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code ;

Vu le plan local d'urbanisme de Torigni-sur-Vire approuvé le 12 juillet 2011, modifié le 29 octobre 2013, le 1^{er} juillet 2014, le 30 avril 2015, le 29 novembre 2016, classant les parcelles cadastrées section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491, et section AM numéro 22, en zone U et donc dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner numéro IA 050 601 24 00001 reçue le 5 janvier 2024, adressée par Maître Philippe PREVOT, notaire à Torigny-les-Villes, en vue de la cession d'un ensemble immobilier sis à Torigny-les-Villes, 4 rue Basse, cadastré section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491, et section AM numéro 22, d'une superficie totale de 19.139 m², appartenant à la Société Civile Immobilière Les Nonains, représentée par Monsieur Guy DOUBLET, au prix de 105 000,00 €, auquel s'ajoute 7 000,00 € TTC de commission à la charge de l'acquéreur ;

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de Torigny-les-Villes en date des 3 mai 2022, 26 septembre 2023, et 30 janvier 2024, sollicitant l'intervention de l'établissement public foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner sus-énoncée ;

Vu la convention de réserve foncière entre la commune de Torigny-les-Villes et l'établissement public foncier de Normandie en date du 10 octobre 2023, suivie de deux avenants en date des 29 novembre 2023 et 5 mars 2024 ;

CONSIDERANT ce qui suit :

Le 2 septembre 2019, le gérant de la société civile immobilière Les Nonains a sollicité l'intervention de la commune aux fins de réhabilitation de la friche lui appartenant objet de la présente décision.

Le 12 juillet 2021, une première réunion s'est tenue pour définir les contours du projet de ladite friche, ainsi que la nature d'une éventuelle intervention de l'établissement public foncier de Normandie.

Le 29 novembre 2021, une seconde réunion s'est tenue en présence de l'établissement public foncier de Normandie, à l'issue de laquelle il a été décidé de solliciter son concours pour le portage foncier du site de la friche objet des présentes, afin de constituer une réserve foncière.

Par une première délibération en date du 3 mai 2022, la commune de Torigny-lès-Villes a décidé de procéder à l'acquisition du bien objet des présentes, et de solliciter l'établissement public foncier de Normandie à cet effet, suivi de deux autres délibérations en date des 26 septembre 2023 et 30 janvier 2024 venant préciser le périmètre d'intervention de l'établissement public foncier de Normandie, sur l'ensemble des parcelles objets de la présente décision.

Une convention de réserve foncière a été signée entre l'établissement public foncier de Normandie et la commune de Torigny-les-Villes le 10 octobre 2023, suivie de deux avenants en date des 29 novembre 2023 et 5 mars 2024.

L'aménagement de cette ancienne laiterie a fait l'objet dès la fin de l'année 2021 et le début de l'année 2022 d'une réflexion poussée menée par les étudiants (master Aménagement durable, urbanisme rénové, assistance à maîtrise d'ouvrage et DUT carrières sociales option gestion urbaine 2ème année).

Ce travail en partenariat avec la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo a permis d'aboutir à un projet de requalification du site par la production de logements.

L'objectif de Saint-Lô-Agglo est de produire environ 6 000 logements. Cela permettra à la communauté d'agglomération de maintenir le niveau de la population actuelle et d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Pour la commune de Torigny-les-Villes, l'objectif est à terme de produire 148 logements sur la période 2021-2027 dont 43 en renouvellement urbain.

Le dossier d'étude et les réflexions permettent de concrétiser un projet qui propose une requalification de la friche dite « Doublet » en centre-ville de Torigny-les-Villes en créant 35 logements (5 T2, 6 T3, 14 T4 et 10 T5) situés à 400 mètres du centre-ville, 500 mètres de la mairie, 550 mètres du collège, et 650 mètres des écoles.

Ce projet se décompose en :

- 14 logements d'accession à la propriété avec une maîtrise d'ouvrage communale, privée et/ou bailleur social,
- 5 logements T2 locatifs sociaux assurés par une maîtrise d'ouvrage d'un bailleur social,
- 16 logements locatifs intermédiaires avec une maîtrise d'ouvrage publique ou privée pour permettre aux classes moyennes de se loger à proximité des centralités.

En conformité avec l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo, la production de logements va permettre de maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés dont Torigny-les-Villes est classée comme pôle structurant secondaire du schéma de cohérence territoriale.

L'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal souhaite répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logement et mettre en avant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Les objectifs de mixité sociale permettront d'assurer 7 à 9 % de la production totale à l'échelle de la communauté d'agglomération. Cet effort est plus spécifiquement porté par les communes pôles

(communes du pôle majeur, des pôles structurants secondaires dont Torigny-les-Villes, des pôles de proximité et d'hyper-proximité) en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat. La production de logement social doit prioritairement trouver des réponses au sein des centralités (accès facile aux services publics), notamment par la reprise du bâti existant.

De plus, l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 prévoit que la commune de Torigny-les-Villes doit disposer de 20 % de logements sociaux. Aujourd'hui, la commune est à 17,09 % soit un déficit de 52 logements (parc actuel 344). Avec le projet réalisé sur le bien objet de la présente décision, la commune de Torigny-les-Villes réduira ainsi son déficit de 5 logements sociaux.

Ce projet s'est concrétisé par les délibérations de la commune du 26 septembre 2023 et du 30 janvier 2024 sus énoncées, la convention de portage foncier entre la commune et l'établissement public foncier de Normandie en date du 10 octobre 2023 sus énoncé, et la convention Travaux entre la commune et l'établissement public foncier de Normandie en date du 22 janvier 2024 au terme de laquelle l'établissement public foncier de Normandie interviendra après l'acquisition du bien pour réaliser sa démolition et sa dépollution.

Ce projet va donc permettre la suppression d'une friche située en plein centre de Torigny-les-Villes et ainsi, la requalification de l'espace sans consommation de nouvelles emprises foncières.

En outre, le bien présente de réels dangers pour la circulation des riverains, qu'il sera ainsi possible de supprimer. La circulation de tous véhicules est en effet interdite rue basse suivant arrêté municipal en date du 25 octobre 2023, et la circulation des piétons réduite par suite de l'effondrement d'une partie de l'immeuble objet des présentes sur la chaussée.

L'apport de 35 nouveaux logements dont 5 portés par des bailleurs sociaux va permettre de répondre aux besoins de logements (objectif PLH 148 logements 2021-2027) dans le cadre d'une mixité sociale. Ces 5 nouveaux logements sociaux vont partiellement permettre de répondre au quota des 20 % de logements sociaux sur la commune. L'apport de nouveaux habitants va permettre de maintenir le commerce de proximité ainsi que l'effectif scolaire. Ce projet va être réalisé en accord avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo, et permettre de répondre aux axes 1 et 2 du projet d'aménagement et de développement durables de la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo.

D É C I D E

=====

Article 1 :

De déléguer ponctuellement à l'établissement public foncier de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles situées à Torigny-les-Villes cadastrées section AC numéros 1, 2, 4, 5, 361, 362, 451, 491, et section AM numéro 22, en application des dispositions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, pour lui permettre d'acquérir ledit bien pour le compte de la commune de Torigny-les-Villes en vue de la requalification de cette friche en créant des logements dont une partie en logements sociaux.

Article 2 :

Monsieur le directeur général des services de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo est chargé de l'exécution de la présente décision, qui sera notifiée à l'intéressé et transmis à monsieur le préfet de la Manche.

Le président de Saint-Lô Agglo certifie le caractère exécutoire de la présente décision reçue en préfecture le 20 mars 2024 et affichée le 20 mars 2024.

Fait à Saint-Lô, le 18 mars 2024
Le président de Saint-Lô Agglo

Signé électroniquement le 20/03/2024

Monsieur Fabrice LEMAZURIER