



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

| | |
|----------------|--|
| COMMUNE | DIEPPE Section de NEUVILLE LES DIEPPE (76370) |
| Adresse | 6 Avenue de la République |
| Cadastre | 466 Section AC numéro 630 pour 433 m ² |

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 SCoT du Pays Dieppois-Terroir de Caux approuvé le 28 juin 2017 et rendu exécutoire le 13 septembre 2017, et une modification approuvée le 8 juillet 2021,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de DIEPPE approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2014, modifié en date du 2 juin 2016, du 12 octobre 2017, 03 octobre 2019 et du 19 décembre 2019, sa révision allégée en date du 25 mai 2023, et sa révision générale en cours depuis le 27 mai 2021,

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

Vu le Programme d'Action Foncière relatif à la constitution d'une réserve foncière conclu entre la Ville de DIEPPE et l'EPF Normandie, dans sa version actualisée en date du 18 octobre 2021, pour l'acquisition d'un immeuble situé à DIEPPE Section NEUVILLE LES DIEPPE (76370), 6 avenue de la République, cadastré 466 section AC numéro 630 pour 433 m², (étant précisé que cette parcelle provient de la division de la parcelle cadastrée 466 section AC n°519 pour 806 m²) visant à assurer la construction de logements sociaux sur un ensemble de parcelles mitoyennes avec un bailleur social.

- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 14 décembre 2023, établie par la SCP Hervé LE LONG et Laëtitia LAMBELIN, Notaires associés à DIEPPE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de DIEPPE (76), le 15 décembre 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame Brigitte QUILAN de céder un ensemble immobilier divisé en douze garages individuels, situé à DIEPPE Section NEUVILLE LES DIEPPE (76370), 6 avenue de la République, cadastré 466 Section AC n° 630 pour 433 m², vendu occupé pour partie, au prix de SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68.000 ,00 €), en sus les frais d'acte de vente et le prorata de la taxe foncière.
- Vu la délibération n°10 Bis du Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE en date du 27 mai 1987, instaurant un droit de préemption sur les zones urbaines, les zones d'urbanisation futures et les zones d'aménagement concertées, modifié par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 1988 et mis à jour par une délibération en date du 11 décembre 1996,
- Vu la délibération n°39 du Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE en date du 11 septembre 2003, procédant au renforcement du Droit de Préemption Urbain sur l'intégralité du territoire concerné par le Droit de Préemption Urbain, tel qu'il a été institué par délibération du Conseil Municipal du 27 mai 1987, modifié par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 1988, et mis à jour par délibération du 11 décembre 1996
- Vu la délibération n°42 du Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE en date du 4 juin 2020, portant délégation au Maire pour exercer le droit de préemption urbain, avec la faculté de déléguer lui-même ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Précision étant ici faite que cette délégation est accordée dans le cadre des aliénations d'un montant inférieur ou égal à la somme de 1 000 000 €, dans la zone où s'exerce le droit de préemption urbain renforcé, institué par délibération du 11 septembre 2003
- Vu la décision n° 2024-07 du Maire de la Ville de DIEPPE en date du 12 février 2024, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,
- Vu la délibération n°32 du 1^{er} juillet 2021 du Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier désigné en tête des présentes, dans le cadre du Programme d'Action Foncière,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 03 juin 2021, autorisant le Directeur Général de l'EPF Normandie de procéder à l'acquisition des biens par l'exercice du droit de préemption urbain déléguée par la Ville de DIEPPE, dans le cadre du Programme d'Action Foncière,



- Vu la demande de visite du bien et de communication de pièces complémentaires adressée, par courrier en date du 26 janvier 2024, par la Ville de DIEPPE, et reçue par le propriétaire et le notaire, le 1er février 2024, et la réception par l'Etablissement Public Foncier de Normandie desdites pièces le 19 mars 2024, par message électronique, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- Vu l'avis en date du 31 janvier 2024 référencé sous le n° 2024-76217-04631 aux termes duquel France Domaine a évalué la valeur vénale du bien, objet de la DIA précitée à 78.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,
- Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF de Normandie du 29 février 2024 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,

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,
- En 2010, l'Etablissement Public Foncier de Normandie a accepté la prise en charge de l'opération « Neuville-Les-Dieppe, 2 avenue de la République » portée par le bailleur social Habitat 76 en accord avec la Ville de Dieppe pour le développement d'un projet d'habitat au sein de cet îlot, situé dans une zone d'habitat, à proximité d'écoles et de commerces et proche du centre du Pollet.
- En 2013, l'opération a été intégrée dans le Programme d'Action Foncière régularisée entre l'EPF de Normandie et la Ville de Dieppe.
- Une étude de faisabilité a été réalisée sur le site de Neuville-Les-Dieppe, avenue de la République. Les esquisses du projet portent sur la réalisation de 27 logements locatifs sociaux, sous forme de 4 plots de logements individuels superposés de type R+3+C, avec 27 places de stationnement dont 25 en parking semi-enterré.
- Par ailleurs, la Ville de Dieppe a choisi de décliner les axes forts du Plan Local d'Urbanisme, confortés par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Dieppois-Terroir de Caux, dans le cadre formalisé du programme « Action Cœur de Ville » lancé par l'Etat en 2018. Une convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Dieppe a été régularisée le 5 juillet 2018, suivie de trois avenants en date du 25 juillet 2019, 14 avril 2021 et 21 avril 2022. Ce programme se décline en cinq axes thématiques auxquels répondent des actions identifiées. Le projet portant sur la création de logements avec Habitats 76 au 2 Avenue de la République est identifié dans les actions à mener (n° AM 1.1.2) dans l'Axe 1 : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » de la convention-cadre du 5 juillet 2018.

- Cet objectif de construction de logements sur la Ville de Dieppe ressort également du deuxième Programme Local de l'Habitat 2020-2025, qui prévoit sur le territoire dieppois la production de 1080 logements neufs sur cette période, dont 594 logements pour la Ville de Dieppe.

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 DIEPPE Section NEUVILLE LES DIEPPE (76370), 6, avenue de la République, cadastré 466 Section AC numéro 630, pour une contenance de 433 m², moyennant le prix de SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €), en valeur occupée pour partie, auquel s'ajoutent 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 :

- A la SCP Hervé LE LONG et Laëtitia LAMBELIN, Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- A Madame Brigitte QUILAN, demeurant au 180 Route de la Poste, 40320 EUGENIE LES BAINS, en tant que propriétaire vendeur,
- A Monsieur Valentin JEAN, demeurant au 220 Rue Pierre Auguste Renoir, 76550 OFFRANVILLE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur Le Maire de la commune de DIEPPE.

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

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales



Philippe LERAÏTRE

Fait à ROUEN, le 15 avril 2024

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by // yousign

ANNEXE : Décision n° 2024-07 de Monsieur le Maire de la Ville de DIEPPE en date du 12 février 2024.

15 AVR. 2024



G.G.

ACTE EXÉCUTOIRE

Accusé de réception

de la Sous-Préfecture du : **12 FEV. 2024**

Publication du : **12 FEV. 2024**

Notification du : **13 FEV. 2024**

Pour le Maire et par délégation,
la Directrice Administration Générale
E. Administration
Mme Myriam COLANGE

DELEGATION PONCTUELLE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
Etablissement Public Foncier de Normandie
6 avenue de la République – Neuville les Dieppe
Section 466 AC n°630

DECISION N° 2024-07

Le Maire de la Ville de Dieppe,

Vu :

- les articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- les articles L.210-1, L.211-1 et suivants et L.213-3 du Code de l'Urbanisme relatifs au Droit de Prémption Urbain,
- la délibération n°10 bis du Conseil Municipal en date du 27 mai 1987 instituant au profit de la commune un droit de préemption sur les zones urbaines, les zones d'urbanisation futures et les zones d'aménagement concertées, mise à jour par une délibération n°22 en date du 11 décembre 1996, afin d'être conforme au nouveau plan d'occupation des sols entré en vigueur le 24 janvier 1996,
- la délibération n°39 du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2003, renforçant le droit de préemption urbain de la Ville de Dieppe et permettant d'aliéner conformément aux dispositions de l'article L211-4 du code de l'urbanisme,
- le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2014, modifié en date du 2 juin 2016, du 12 octobre 2017, du 3 octobre 2019 et du 19 décembre 2019, sa révision allégée en date du 25 mai 2023, et sa révision générale en cours depuis le 27 mai 2021,
- la délibération n°42 en date 4 juin 2020, prise en application des articles susvisés et donnant délégation en certaines matières à Monsieur le Maire et l'autorisant notamment à exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, à déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1er alinéa de l'article L.213-3 de ce même code. La délégation est accordée dans le cadre des aliénations d'un montant inférieur ou égal à la somme de 1 000 000 €, dans la zone où s'exerce le droit de préemption urbain renforcé institué par la délibération du 11 septembre 2003,
- le programme d'action foncière régularisé le 4 novembre 2021 entre la ville et l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), particulièrement en ce qu'il intègre une opération n° 960 016 à Neuville-Lès-Dieppe, Avenue de la République sur la parcelle cadastrée section 466 AC n°630, issue de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section 466 AC n°519, visant à assurer la construction de logements sociaux sur un ensemble de parcelles mitoyennes avec un bailleur social,
- la déclaration d'intention d'aliéner un ensemble immobilier situé au 6 avenue de la République à Neuville-Lès-Dieppe, cadastré section 466 AC n° 630 pour 433 m², appartenant à Madame Brigitte QUILAN, au prix de 68 000 €, réceptionnée en mairie de Dieppe le 15 décembre 2023.

Considérant :

- que la parcelle faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner est intégrée au Programme d'Action Foncière liant la ville de Dieppe à l'EPF de Normandie régularisé le 4 novembre 2021,
- que cette intégration est liée à la volonté de la ville de Dieppe de développer un projet d'habitat sur ce site en assurant la construction de logements sociaux par un bailleur social,

DECIDE

Article 1^{er} : de déléguer, à l'occasion de l'aliénation du bien situé au 6 avenue de la République, cadastré section 466 AC n° 630, appartenant à Madame Brigitte QUILAN, l'exercice du droit de préemption urbain de la Ville de Dieppe au profit de l'Établissement Public Foncier de Normandie, dans la limite d'un montant de 68 000 €.

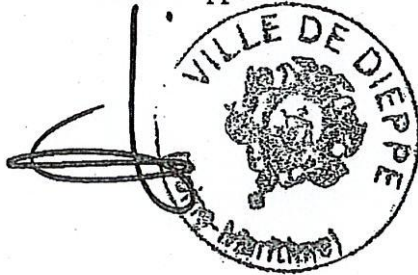
Article 2 – par cette délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète du processus de préemption et en conséquence est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté.

Article 3 – Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 4 – L'expédition de la présente décision sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Dieppe.

Fait à Dieppe, en l'Hôtel de Ville, le **12 FEV. 2024**

Monsieur Nicolas LANGLOIS
Maire de Dieppe



Voies et délais de recours : conformément aux dispositions des articles R421-1 à R 421-5 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification