

---

# ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

---

## DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>CAEN (14000)</b>
Adresse	52 Avenue Georges Clémenceau
Cadastre	Section LX numéro 138 d'une contenance de 827 m <sup>2</sup>

---

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 CAEN,

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

Vu le programme d'action foncière en date du 14 décembre 2021 signé entre la Ville de CAEN et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, au sein duquel l'opération « secteur Clémenceau » est intégrée et prévoyant que l'E.P.F de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques, notamment par la voie de la préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Thomas FLATTOT, notaire et mandataire, sis à PARIS (75008), 55 Boulevard Haussmann, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 décembre 2024 par voie dématérialisée en mairie de CAEN, informant de l'intention de la S.A.S SPEEDLAND, dont le siège social est sis à PARIS (75008), 40 avenue Georges V, de céder son bien SIS à CAEN (14000), 52 avenue Georges Clémenceau, édifié sur un terrain cadastré section LX numéro 138, au prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000 €) ACTE EN MAINS pour un bien occupé par la Société SPEEDY FRANCE SAS aux termes d'un contrat de bail commercial en date du 30 Avril 2014, suivi d'un premier avenant en date du 19 Décembre 2014 et d'un second avenant en date du 13 Septembre 2016, auquel s'ajoutera la régularisation de la TVA, à titre de charge augmentative du prix, à parfaire au jour de la signature de l'acte



authentique, et actuellement établie à un montant de NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT EUROS (9.380,00 €) tel que mentionné dans la DIA susvisée.

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 14 novembre 2024 concernant l'instauration et l'ajustement des périmètres de droit de préemption urbain (DPU) sur la commune de Caen dont le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur Clémenceau

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER », en date du 17 juillet 2024 qui délègue à son Président 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 décision du Président de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 24 février 2025, visée le 26 février 2025 par Monsieur le Préfet qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'E.P.F NORMANDIE pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de communication de documents et de visite du bien effectuée par le titulaire du Droit de Préemption Urbain en date du 27 janvier 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 29 janvier 2025 par le propriétaire « S.A.S SPÉEDLAND » et le 3 février 2025 par Maître Thomas FLATTOT, notaire mandataire susnommé, l'envoi des documents sollicités par courrier de ce dernier en date du 7 février 2025 et leur réception par les services de CAEN LA MER, par courriel en date du 7 février 2025,

Vu l'absence de réponse du propriétaire dans le délai de 8 jours à compter de la date de réception de la demande de visite, valant refus tacite de visite conformément aux dispositions de l'article D.213-13-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados en date du 28 janvier 2025,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE du 25 octobre 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 Monsieur 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 que le programme d'action foncière en date du 14 décembre 2021 conclu entre la collectivité et l'E.P.F de NORMANDIE porte notamment sur ce secteur d'entrée de Ville.

Considérant que depuis plusieurs années, la ville de Caen a engagé un projet de renouvellement urbain sur le secteur Clemenceau. Une première étape a déjà été réalisée avec la démolition-reconstruction d'une partie de la cité du Clos Joli. Un des objectifs majeurs est de valoriser et de dynamiser ce secteur stratégique d'entrée de ville par la requalification de l'avenue Georges Clemenceau et le renouvellement urbain de ses rives.

Cet objectif a été traduit dans le PLU qui préconise au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la structuration de l'avenue par l'ordonnancement du bâti édifié à l'alignement au niveau du Clos Joli et du CHR. La partie Est de l'avenue est classée en zone UBa5 qui répond à ce même objectif en imposant l'alignement et des gabarits équivalents à ceux développés sur le Clos Joli et le CHR.

La recomposition du front bâti a déjà été amorcée sur la rive Sud de l'avenue au niveau du Clos Joli avec la démolition des petites maisons ouvrières devenues insalubres. La résidence de Caen la mer Habitat édifiée à la place offre une nouvelle façade urbaine à l'échelle de l'avenue, marquée par une continuité bâtie à rez-de-chaussée et des immeubles à R+5 implantés perpendiculairement. La prochaine construction, sur le terrain voisin situé à l'Est s'inscrira dans la continuité de ce premier bâtiment.

La restructuration du front urbain le long de l'avenue va se poursuivre sur le site du CHR dont le projet en cours devrait être livré en 2026. Un projet de renouvellement urbain est également à l'étude par le bailleur social Inolya sur son patrimoine pavillonnaire de Saint Jean Eudes.

Dans ce cadre, il est envisagé d'intervenir sur les deux îlots situés entre la rue du Puits Picard et l'avenue du Calvados, en bordure de l'avenue Georges Clemenceau. La partie Sud est propriété de Inolya et la partie Nord est constituée de propriétés privées.

Ces îlots forment les derniers espaces du territoire communal à renouveler pour assurer la requalification quasi complète de l'avenue. Le PLU a anticipé leur évolution en les classant en zone UBa5 qui permettra à terme la constitution d'un front urbain en cohérence avec le reste de l'avenue.

Au vu de la multiplicité des propriétaires sur la partie Nord, la ville s'est dotée dès 2019 d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur afin de maîtriser l'ensemble des fonciers et permettre la mutation de ces îlots, en cohérence avec l'évolution des propriétés de Inolya et a confirmé ce droit de préemption urbain renforcé sur ces deux îlots par délibération en date du 14 novembre 2024, qui a déjà donné lieu à des acquisitions (dont plusieurs lots de copropriété), certaines par voie de préemption.

Considérant que la réalisation de ces objectifs permet la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, l'organisation de la mutation des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs et le renouvellement urbain, et présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner sus visée est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Ville souhaite en assurer la maîtrise foncière et entend que soit exercé sur ce bien le droit de préemption délégué à l'E.P.F de Normandie.

**Décide :**

**Article 1 :**

D'exercer en application de l'article R. 213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier sis à Caen (14000), 52 Avenue Georges Clémenceau édifié sur un terrain cadastré section LX numéro 138 d'une contenance totale de 827 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €) acte en mains**, pour un bien vendu occupé par la Société SPEEDY FRANCE SAS au terme d'un bail commercial, auquel s'ajoute la régularisation de la TVA d'un montant à parfaire au jour de la signature de l'acte authentique arrêté dans la DIA susvisée à la somme de NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS (9.380,00€) à titre de charge augmentative du prix .

**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 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 4 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Thomas FLATTOT de l'Etude CHEUVREUX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La S.A.S SPEEDLAND en tant que vendeur,

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

**Article 5 :**

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

**Article 6 :**

Article R. 421-1 du code de justice administrative

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 de CAEN (adresse du tribunal : 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.

Fait à ROUEN, le 05-03-2025

06 MARS 2025

Le Directeur Général

Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales

  
Philippe LERAÏTRE



Gilles GAL

✓ Certified by // yousign