



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAEN (14000)
Adresse	57 Passage Chanoine Cousin
Cadastre	KV n° 25 lot °41 et 5/1000 ^{ème} des parties communes
Surface	1669 m ²

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1,

VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

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 de CAEN LA MER en date du 9 juillet 2020 portant délégations 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 déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 mai 2024 reçue le 30 mai 2024 en Mairie de Caen concernant un lot de copropriété à usage de Garage (lot n°41), libre de location ou occupation, sis 57 passage Chanoine Cousin et 22 avenue du 6 juin, cadastré KV n°25 pour une superficie de 1 669 m², au prix de **Quarante Mille Cinq Cents Euros (40 500,00€)**, incluant une commission d'un montant de 4 500, 00 € T.T.C à la charge du vendeur, en ce non compris les frais notariés.

VU les courriers émis par la Ville de Caen, en date du 4 juillet 2024 de demande visite et de communication de pièce respectivement à Me Jean-Charles Desclos et à M et Mme Nisole.

VU La visite effectuée par la Ville de CAEN le 10 juillet 2024, en présence de Monsieur et Madame NISOLE-LUU, propriétaires, accompagnés de leur agent immobilier, Monsieur Arthur RENAUDIN, Madame Mouchel pour le compte de la Collectivité, de Madame SORTON pour l'EPF.

VU la demande de la Ville de Caen visant à ce que le droit de préemption urbain sur le lot de copropriété décrit ci-dessus soit exercé au regard notamment :

- De la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2019 aux termes de laquelle l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'îlot Saint Jean a été approuvée, ce quartier ayant bénéficié d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) qui a permis d'enrayer depuis 2016 les phénomènes de vacances et de baisse des prix immobiliers. Ce quartier concentre néanmoins encore des difficultés en particulier sur les espaces privés qui forment les cœurs des îlots de la reconstruction et le travail d'observation mené dans le cadre du POPAC permet d'identifier les copropriétés dans lesquelles il est constaté une forte inertie et peu de travaux de rénovation ou de mise en valeur. La maîtrise de plusieurs logements au sein de ces copropriétés par des bailleurs sociaux ou de divers locaux par la ville permettrait d'influer sur les prises de décisions en assemblée générale en faveur de travaux de rénovation des parties communes.

- De la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020 relative à la prise en considération d'un périmètre d'étude « Quartier Saint Jean »

VU la délibération du conseil municipal de Caen, du 25 mai 2021 approuvant l'inscription de l'opération Quartier Saint Jean dans le Programme d'Action Foncière entre la Ville de Caen et l'EPF de Normandie,

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 3 Juin 2021, par 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 CAEN LA MER à l'EPF de NORMANDIE pour le compte de la ville de Caen, au titre du Programme d'Action Foncière qui les lie.

VU la décision en date à CAEN (Calvados) du 5 juillet 2024, au terme duquel 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 ville de Caen conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section KV numéro 25, lot n°41, et des 5/1000 des parties communes, objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

VU la réception le 16 juillet 2024 en Mairie, des pièces sollicitées par la transmission de Me Desclos.

VU l'avis en date du 3 juillet référencé-sous le numéro 2024 14118 47189, aux termes duquel Direction Immobilière de l'Etat a évalué le lot de copropriété à 16 000,00 €, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10%. À la suite de la transmission des photographies de la visite du 10/07/24, la Direction Immobilière de l'Etat a confirmé cette évaluation le 16 juillet 2024.

Considérant que :

- Suite aux diverses démarches engagées par la Ville de Caen en faveur du renforcement de l'attractivité de l'îlot St Jean, le quartier a bénéficié du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés) dès 2016, visant à l'accompagnement

des copropriétés dans la mise en place de programmes de travaux de rénovation et la résolution de dysfonctionnements juridiques qui freinent les décisions à l'échelle des copropriétés ou des cours communes.

- La Région finance également via l'appel à projet en faveur de l'attractivité des centres des villes reconstruites l'aménagement des espaces publics centraux du quartier.
- La Ville poursuit ses réflexions pour la mise en valeur du quartier Saint-Jean et a engagé en octobre 2019 une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'îlots privés du quartier Saint-Jean.
- Ces espaces privés apparaissent aujourd'hui particulièrement dégradés et nuisent à l'image du quartier. Cette situation s'explique notamment au regard de l'absence d'outils juridiques de gestion des espaces extérieurs des copropriétés.
- L'étude a identifié le potentiel de mutation des cœurs d'îlots du quartier en vue de faire évoluer les documents d'urbanisme et mettre en place les outils juridiques et fonciers pour accompagner ces transformations.
- L'objectif de la ville est d'accompagner par une maîtrise foncière publique la transformation de certains cœurs d'îlots pour mener des projets d'ensemble. Certains cœurs d'îlots, de par leur position dans le quartier et leur taille, offrent un potentiel d'évolution important, qui pourra concourir au changement d'image du centre reconstruit.
- L'acquisition de ce bien s'inscrit pleinement dans cet objectif de maîtrise publique aux fins de participer à la transformation des cœurs d'îlots, et poursuit le processus d'acquisition déjà engagé sur ce périmètre.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption pour le bien cadastré section KV numéro 25, lot n°41, et des 5/1000 des parties communes, et proposer leur acquisition au prix de SEIZE-MILLE EUROS (16 000,00 €), hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF NORMANDIE, pour un bien libre de location ou occupation.

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 Jean-Charles DESCLOS - DVML – 6 rue du Docteur Rayer, cedex 4, 14052 CAEN, tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur et Madame NISOLE – 14 rue des Chanoines 14000 CAEN, en tant que vendeurs,
- Madame SLUTY Sylvianne – 11 rue de Bénysur Mer, 14000 CAEN, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes de Caen la Mer.

Article 5 :

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

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

19 JUIL. 2024



Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÏTRE

Fait à ROUEN, le 17-07-2024

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by // yousign