

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES PAYS DE L'AIGLE**

**5 place du Parc
61300 L'AIGLE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ORNE**

NOMBRE DE MEMBRES

En EXERCICE	55
PRESENTS	50
VOTANTS	53

CONVOCATION

Datée	du 19/06/2026
Affichée	le 19/06/2026

OBJET

**Cession à la SARL AVII (Achat,
Vente et Investissements
Immobiliers) de la parcelle 4 rue
Pasteur à L'Aigle**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

**du Conseil communautaire
de la communauté de communes des Pays de L'Aigle**

SÉANCE DU 25 JUIN 2026

L'an deux mil vingt-six, le jeudi vingt-cinq juin à vingt heures, les membres du Conseil communautaire légalement convoqués le dix-neuf juin 2026, se sont réunis dans les locaux de la communauté de communes, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Véronique LOUWAGIE.

Monsieur Dominique NETZER a été nommé secrétaire de séance.

Etaient présents : Véronique HELLEUX, Dominique LORMEAU, Christophe CHEBASSIER, Dominique NETZER, Didier PITOU, Éric ZO, Daniel MARIE, Sylvain GANDAIS, Philippe CROTEAU, Francis COLASSE, Pierre DUFAY, Jean-Luc BEAUFILS, Marc GÉGU, Olivier CERESER, Nicolas MASSE, Hélène JÉANNE, Romain DEULEY, Brigitte SALVINI, Geoffrey LE DÉAN, François BRIZARD, Serge LEBRETON, Véronique LOUWAGIE, Didier COUSIN, Nathalie LENÔTRE, Pascal SAMSON, Sébastien CHEVALIER, Marie-José MARTIN, Mehdi AFIF, Marie-Laure LERAISNIER, Jean-Marie GOUSSIN, Serge DELAVALLÉE, Corine LE BLÉVEC, Vincent COLLO, Hubert GORET, Delphine PRIEUR, Gilbert MATELOT, François HUREL, Jérôme BIGNON, Fabien FAUQUET, Elisabeth JOSSET, Hervé HAREL, Wiener FLEURIMOND, Mickaël HERAULT, Christophe POTTIER, Daniel LANDE, Jean SELLIER, Vincent GUYET, Christine LOUATRON, Guy MARTEL, Jean-Luc NOUAIL

Pouvoirs : Emilie TISON a donné pouvoir à Nathalie LENÔTRE
Patricia ERNOUX a donné pouvoir à Jean-Marie GOUSSIN
Fabien REGNIER a donné pouvoir à Didier COUSIN

Absents excusés : Jacky DE TAEVERNIER, Sylvie FARAUULT

Monsieur BIGNON, Vice-président délégué à l'urbanisme et au logement expose aux membres du conseil que par décision en date du 21 mai 2026, la Présidente a exercé le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AI n° 354, 4 rue Pasteur à L'Aigle. Il s'agit d'un ancien local commercial surmonté d'un auvent.

Cette préemption s'inscrit dans le cadre de la politique locale de l'habitat définie à l'échelle intercommunale et traduite par le PLUi-H ainsi que dans une logique de renouvellement urbain et la limitation de l'extension urbaine. Elle vise à permettre une opération de requalification bâtie, patrimoniale et urbaine sur un tènement situé dans le tissu urbain existant.

En effet, cet immeuble est un obstacle à la réhabilitation cohérente de l'immeuble mitoyen appartenant à la Sarl AVII (Achat, Vente et Investissements Immobiliers). Cette dernière a fait savoir, par un courrier en date du 05 mai 2026, que l'acquisition de ce local était indispensable à la réalisation de son projet de réhabilitation de l'immeuble mitoyen. Il s'agit de démonter l'auvent, de réhabiliter le local commercial en modifiant sa structure et sa façade pour retrouver l'intégrité architecturale de l'ensemble bâti, de créer huit lots d'habitation et deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Selon les dispositions de l'article L213-11 du Code de l'Urbanisme, les biens acquis par exercice du droit de préemption peuvent être aliénés dès lors que la cession demeure rattachée à l'un des objets d'intérêt général mentionnés à l'article L210-1 lequel renvoie aux actions ou opérations d'aménagement de l'article L300-1 du même code.

C'est dans ce contexte qu'un protocole de négociation a été formalisé par un acte authentique en date du 21 mai 2026 par lequel la Sarl AVII s'engage à se porter acquéreur de l'immeuble, cadastré section AI n° 354, pour réaliser un projet de rénovation et de réhabilitation intégrale des biens immobiliers, intérieure comme extérieure, composant le 4 rue Louis Pasteur à L'Aigle. Un calendrier a été établi par lequel la commercialisation ou la location des biens interviendra au plus tard le 30 juin 2029.

Pour garantir le respect de ces conditions de réalisation du projet, une clause résolutoire d'exécution sera insérée aux actes de promesse de vente et de vente.

Comme stipulé au protocole, cette cession est acceptée par la SARL AVII selon les conditions fixées par la CdC pour un montant correspondant au coût complet de l'acquisition moyennant le prix principal de 133 000 €, auxquels s'ajouteront à la charge de la SARL AVII les frais suivants évalués entre 3 000 € et 5 000 € :

- les frais de mutation mis à la charge de la CdC dans le cadre de cette acquisition, par suite de l'exercice de son droit de préemption,
- les frais d'acte notariés dans le cadre de l'acquisition du bien de la CdC

Le Conseil, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la cession à la SARL AVII du bien cadastré section AI n° 354, 4 rue Louis pasteur (d'une surface de 273 m²), pour un montant de 133 000 € auxquels s'ajouteront les frais de mutation et les frais d'actes notariés qui seront payés par la CdC dans le cadre de l'acquisition, ainsi que les frais du protocole de négociation,
- **DIT** que les frais d'actes de la vente seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISE** Madame la Présidente, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires pour mener à bien cette opération et à signer toutes les pièces relatives à la cession de ce terrain.

VOTE : UNANIMITÉ

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Au registre sont les signatures
Pour copie certifiée conforme

Acte reçu en préfecture le 02 JUIL. 2026
Publié en ligne le 02 JUIL. 2026
Certifié exécutoire

La Présidente,
Véronique LOUWAGIE

- les frais du protocole de négociation
- Vu le Code Général des Collectivités Locales,
 - Vu les articles L210-1, L213-11 et L300-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Vu la Décision de la Présidente n° 2026-05-21-122 en date du 21 mai 2026 d'exercer le droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée AI n°354 pour le bien situé 4 rue Pasteur à L'Aigle,
 - Vu le protocole de négociation, formalisé par un acte authentique dressé par Maître LEMONNIER-HIESSE, entre la CdC, la SARL AVII signé le 21 mai 2026,
 - Vu l'avis de France Domaine (ANNEXE 3.2) en date du 15 avril 2026,
 - Vu l'acte d'acquisition en date du 24 juin 2026,
 - Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H identifie la commune de L'Aigle comme le pôle central du territoire, concentrant emplois, commerces et services, et destiné à recevoir une part importante du développement territorial, notamment en matière d'habitat, d'équipements et de services et qu'il prévoit, dans une logique de proximité, de conforter les centralités urbaines et de renforcer le tissu de services et de commerces présent en centre bourg,
 - Considérant que le même PADD fixe, au titre de ses objectifs de modération de la consommation d'espace, une ambition de production de logements reposant pour au moins 50 % sur le renouvellement urbain, notamment par la remise sur le marché de logements vacants, la valorisation des dents creuses, des cœurs d'îlot et la réhabilitation du bâti existant, afin de limiter l'extension urbaine et de requalifier le cadre de vie des centres bourgs,
 - Considérant que le PLUi-H, valant programme local de l'habitat, définit également une politique d'intervention publique sur le parc de logements, comprenant la mise en place d'une politique foncière sur les secteurs stratégiques libérés dans les enveloppes urbaines et une intervention prioritaire sur le parc vacant dans les communes les plus touchées par ce phénomène, au nombre desquelles figure L'Aigle,
 - Considérant que le PADD prévoit de promouvoir les qualités patrimoniales du territoire, de préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et vernaculaire, de favoriser une architecture de qualité bien intégrée au tissu existant, et de valoriser les bourgs en les confortant comme lieux de vie et qu'il prévoit en outre d'intégrer la nature dans les tissus urbains et de maintenir les espaces arborés et éléments végétaux participant à la qualité paysagère et au cadre de vie,
 - Considérant que cette cession participe à la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain, de développement de l'offre de logements, de valorisation du patrimoine bâti existant et de limitation de l'étalement urbain poursuivis par la communauté de communes dans le cadre du PLUi-H,