

Rouen, le 30 juillet 2020

**DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE
ACQUISITION
SIGNIFICATION PAR VOIE D'HUISSIER**

**Maître Christophe CALLAT
Notaire associé
6, Place Aristide Briand
76500 ELBEUF**

Nos Réf : AFR 20/66
Affaire suivie par Mme **FREGER-LENIERE**
02.35.63.77.23 ou 19 (Mme GONCALVES)
a.freger@epf-normandie.fr

Objet : Commune de LA LONDE
Droit de Prémption Urbain
DIA reçue le 2 juin 2020

Maître,

Par une déclaration visée en référence, en date du 26 mai 2020, réceptionnée par la Commune de LA LONDE, le 2 juin 2020, vous avez fait part, au nom et pour le compte de votre client, Monsieur Eric ENGELS, de son intention d'aliéner sous forme de vente, un ensemble immobilier ci-après désigné :

- **Commune de LA LONDE**
Une propriété bâtie, ancienne scierie
Située **13, rue Samson Lepasqueur**
Cadastrée section AA n°242 pour 4.936m² en totalité et partie de la parcelle AA n°241 d'une surface de 22.482 m².
Moyennant le prix de **HUIT CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (880.000 euros) ou NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960.000 euros) suivant hypothèses stipulées dans la promesse de vente dont la copie est jointe à la DIA, en valeur libre de toute location ou occupation.**
Ledit immeuble est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE.

Par décision en date du 23 juin 2020, dont copie jointe vous est ici notifiée, le Président de la Métropole Rouen Normandie a délégué à l'EPF Normandie l'exercice du droit de préemption urbain qu'elle a instauré.

La Commune de LA LONDE s'est rapidement préoccupée de l'avenir du site de la scierie après sa fermeture définitive.

Lors du lancement de la révision du POS en PLU en juin 2014, la réflexion s'est davantage orientée sur une zone d'habitat, idéalement placée au cœur de bourg, afin de répondre aux besoins multiples de la population permettant une variété de parcours résidentiels.

Le projet communal, traduit dans le PLU approuvé en fin d'année 2017, et plus particulièrement dans une opération d'aménagement et de programmation (OAP), avait pour principaux objectifs :

- D'offrir aux habitants actuels et futurs une variété d'offres de logements répondant à leurs besoins, notamment pour les jeunes et les personnes âgées, ainsi qu'à leurs moyens financiers (avec une part importante de logements en locatif et en location-accession).
- D'améliorer la liaison entre la place centrale et la forêt, en renforçant les liaisons douces le long de la rue Agnest et avec le verger et le sentier à l'arrière de la Mairie.

Le PLU Intercommunal approuvé en Conseil Métropolitain du 13 février 2020 a repris l'essentiel des objectifs et ambitions du projet Communal initial (en particulier sur la composition urbaine, le maillage urbain et les liaisons douces), et les a également traduits dans une OAP en insistant sur des orientations paysagères et d'aménagement respectueuses de la biodiversité et limitant le ruissellement.

Les orientations programmatiques prévoient une densité conforme au SCOT et au PLH de 15 à 20 logements à l'hectare.

Une étude de faisabilité, pour vérifier le potentiel de construction et proposer un programme de logements, a été réalisée par un organisme d'HLM avec le concours d'un cabinet d'architecture.

L'importance de l'opération projetée à terme nécessitera par ailleurs un phasage afin d'éviter le bouleversement du marché et une incidence trop brutale sur les équipements en particulier scolaires.

Des Etudes ont par ailleurs été diligentées par l'EPF NORMANDIE, missionné par la Commune, afin de déterminer les besoins et les coûts de dépollution des bâtiments et du terrain.

L'ensemble de ces réflexions et études nous conforte dans la nécessité de disposer d'une forte maîtrise de ce secteur afin de garantir le respect des ambitions fixées au PLUi, et notamment permettre la conception d'un projet architectural cohérent avec des formes urbaines diversifiées.

C'est pourquoi, en application de l'article R.213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme :

J'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Etablissement Public Foncier de Normandie d'exercer son droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AA n°242 en totalité pour 4.936 m² et une partie de la parcelle cadastrée section AA n°241 dont la surface sera à parfaire par document d'arpentage, et son intention de les acquérir au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000 euros), en valeur libre de toute location ou occupation, l'EPF Normandie prenant en charge les travaux de démolition et désamiantage des bâtiments présents sur le site.



En application de l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, vous disposez d'un délai de deux mois à compter du jour de la notification de la présente décision pour me faire savoir :

- si vous acceptez le prix proposé
- si vous maintenez le prix déclaré et acceptez qu'il soit fixé par la juridiction en matière d'expropriation,
- ou si vous renoncez à l'aliénation.

Votre silence vaudra, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :

"Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification, ou de la publication de la décision attaquée" (Décret 65-29 du 11 janvier 1965 modifié par décret n°2001-492 du 6 juin 2001).

Je vous prie de bien vouloir porter cette décision à la connaissance de l'acquéreur évincé.

Je vous prie de croire, Maître, en l'assurance de ma considération distinguée.

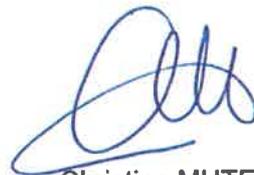
L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales,
en charge du pôle "Politiques Publiques"



3 1 JUIL. 2020

Dominique LEPETIT

Pour le Directeur Général,
Et par délégation,
La Directrice Générale Adjointe,
La Directrice de l'Action Foncière,



Christine MUTEL

P.J. :

- Décision de délégation DPU du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 23 juin 2020

Copies à :

- Monsieur le Maire de la commune de LA LONDE
- Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie,
- Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques (Pôle d'évaluation domaniale),
- Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales (SGAR).



métropole
ROUENORMANDIE

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECISION DU PRESIDENT

SA 20.217

Affichée le 24 juin 2020

Envoyé en préfecture le 24/06/2020
Reçu en préfecture le 24/06/2020
Affiché le **SLO**
ID : 076-200023414-20200623-20_217_UH-AR

Délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Normandie

LA LONDE

Le Président de la Métropole Rouen Normandie,

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19,

Vu l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des Etablissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de COVID-19,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-2, L 213-1 et suivants, et L 213-3,

Vu le décret n°2014-1604 en date du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole Rouen Normandie à compter du 1er janvier 2015 par transformation de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 9 septembre 2019 donnant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la Convention de Réserve Foncière signée entre la commune de LA LONDE et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Rappelle :

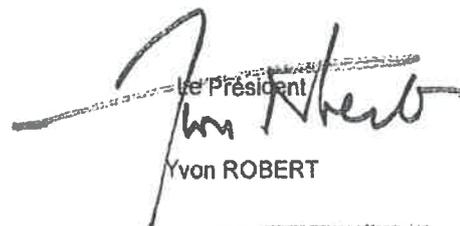
- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Christophe CALLAT, notaire à Elbeuf-sur-Seine, son intention d'aliéner un bien immobilier situé 13 rue Samson Lepesqueur à LA LONDE et cadastré en section AA sous les numéros 242 et 241 (cette dernière pour partie),
- Que ce bien immobilier est compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain,

Décide :

- De déléguer à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier situé 13 rue Samson Lepesqueur à LA LONDE et cadastré en section AA sous les numéros 242 et 241 (cette dernière pour partie),

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole Rouen Normandie est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le **23 JUIN 2020**


le Président
Yvon ROBERT

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie réuni le 6 mars 2020 dans les locaux de l'EPF NORMANDIE, sous la présidence de M. Sébastien LECORNU, en présence de M. le Préfet de la Région Normandie et de M. Patrick MOREL, Agent Comptable de l'EPF Normandie,

- VU** le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011,
- SUR** les rapports et après avis favorable de la Commission des Affaires Foncières et de la Commission des Affaires Financières,

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

Conformément à l'article 10 du décret n° 68-376 du 26 avril 1968 modifié par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018, de déléguer au Directeur Général Adjoint, selon les modalités énoncées ci-dessous, les pouvoirs de décision suivants :

1. l'approbation des conventions relatives à la prise en charge des opérations foncières répondant aux critères suivants :

➤ acquisition, conformément à l'évaluation réalisée par les services de France Domaine, de biens immobiliers d'une valeur foncière au plus égale à 500 000 €.

➤ Acquisition, conformément à l'évaluation réalisée par les services de France Domaine, de biens immobiliers s'inscrivant dans un programme ou une convention d'action foncière existant et répondant aux conditions suivantes :

- une valeur foncière au plus égale à 30% du plafond du programme ou de la convention d'action foncière
- avec un maximum de 1 M€, en précisant qu'il ne sera pas tenu compte de cette limite haute, si toutefois l'acquisition reste en deçà de 15% du plafond du contrat.

Il est à noter que l'approbation de ces conventions emporte création d'une enveloppe projet nouvelle ou affectation de l'acquisition sur une enveloppe projet disponible.

2. l'approbation des conventions d'intervention d'études préalables aux travaux réalisés dans le cadre du fonds friche d'un montant inférieur ou égal à 50 000 € pour la participation EPF Normandie.

3. l'approbation des conventions d'intervention relatives à l'ensemble des autres études réalisées par l'établissement, dont les études générales, les études flash, les études FPRH, les diagnostics, les études de faisabilité pour l'attractivité commerciale, les études innovation ..., d'un montant inférieur ou égal à 40 000 € TTC pour la participation EPF Normandie.

4. l'approbation des conventions relatives à la mise en place de dispositifs d'observation foncière ou de partenariat d'étude sans incidence financière pour l'EPF Normandie.

.../...

5. l'approbation des conventions et chartes d'adhésion à des réseaux partenariaux sans incidence financière pour l'EPF Normandie.
6. l'approbation des conventions EPF Normandie/Opérateurs de logements fixant les modalités de contrôle de la réalisation des opérations qui bénéficient de la minoration foncière
7. l'approbation des transactions d'un montant inférieur ou égal à 100 000 €
8. les conditions de recrutement du personnel
9. le pouvoir d'accorder aux collectivités territoriales sur demande de celles-ci, un paiement échelonné, pour le rachat d'un bien foncier. Cet échelonnement pourra être accordé sur une période ne dépassant pas trois ans, et, les sommes restant dues après le premier paiement suivant la signature de l'acte, produiront un intérêt calculé au taux légal. Cette délégation ne pourra s'appliquer qu'aux rachats intervenant au plus tard à l'échéance prévue par une convention, ou si un report d'échéance de rachat a été accordé. Toutefois, ces modalités de paiement s'accompagneront d'une inscription du privilège du vendeur dont les frais seront à la charge de la collectivité contractante.
10. de statuer sur les demandes de remise gracieuse pour les paiements tardifs de prix de cession dans les conditions suivantes :
 - pas de facturation d'intérêts en deçà de 50€
 - possibilité d'accepter une remise gracieuse dans la limite cumulative de 800 € et 6 mois de retard maximum

La décision sera en outre adoptée en considération du contexte particulier de la cession concernée.
11. la décision d'exempter de pénalités les dépassements d'échéances de rachat d'une durée inférieure ou égale à deux mois dans la limite de 2 000 €.
12. l'approbation des cessions des biens n'ayant pas fait l'objet d'une convention, sans limite de montant, selon les modalités suivantes :
 - revente en priorité aux collectivités, leurs groupements, leurs établissements publics ou à une autre personne morale de statut public, ou passation d'une convention de rachat dans un délai déterminé, à un prix égal à la valeur vénale fixée par les services de France Domaine
 - si les collectivités, leurs groupements, leurs établissements publics ou une autre personne morale de statut public ne sont pas intéressés, revente à un tiers, à un prix au moins égal à la valeur vénale fixée par les services de France Domaine
 - confier, pour la cession de ces biens, des mandats de vente à des professionnels de l'immobilier.
13. l'approbation et la conclusion des baux, des conventions de jouissance précaire, et la conclusion de tout acte de gestion, d'entretien et de réparation des immeubles.
14. l'exercice au nom de l'établissement des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire
15. d'arrêter les modalités de versement des indemnités de l'agent comptable conformément à l'arrêté de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 16 janvier 2009, prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2009.

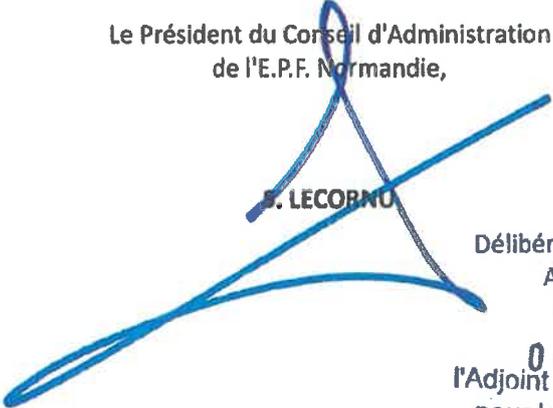
.../...

16. L'approbation des conventions d'Opération de Revitalisation du Territoire, l'EPF de Normandie accompagnant cette démarche dans le cadre de ses dispositifs d'intervention de droit commun.

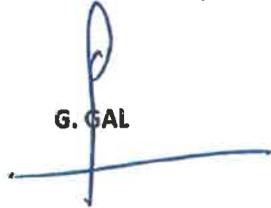
Le Directeur Général Adjoint devra rendre compte annuellement au Conseil d'Administration des prises en charge et décisions effectuées sur la base de ces délégations.

Ces dispositions annulent et remplacent celles prévues par la délibération n°32 prise en date du 05 octobre 2017.

Le Président du Conseil d'Administration
de l'E.P.F. Normandie,


F. LECORNU

Le Directeur Général
de l'E.P.F. Normandie,


G. GAL

Délibération approuvée
A Rouen, le
Le Préfet,

06 MARS 2020
l'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales
chargé du pôle "politiques publiques"


Dominique LEPELIER