
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2022

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320)
Adresse	12, Rue Victor Hugo
Cadastre	Section AL numéro 49 pour 461 m ² et numéro 50 pour 421 m ²

Le Directeur Général de l'Établissement 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'Établissement Public Foncier de Normandie,
- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 15 septembre 2022, reçue en mairie de CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), le 19 septembre 2022, établie par la SCP PAPLOREY VIDE CALLAT, Notaires Associés à ELBEUF (76500), pour le compte de la SOCIETE PROTECTRICE DES ANIMAUX (SPA), propriétaire d'un ensemble immobilier situé à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), 12, Rue Victor Hugo, cadastré section AL numéro 49, pour 4a 61ca, et numéro 50, pour 4a 21ca, au prix de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENT EUROS (94.500,00 €), une commission d'un montant de 4.500,00 € T.T.C. étant due à l'Etude notariale susvisée et à la charge du vendeur, le bien étant libre de toute occupation ou location,
- VU la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole Rouen Normandie du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre, modifiée par délibération du Conseil Métropolitain du 3 octobre 2022,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole Rouen Normandie du 4 juillet 2022 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 21 décembre 2022, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,



- Vu la délibération du 24 novembre 2022 du conseil municipal de la commune de Caudebec-Les-Elbeuf 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,
- VU la décision de prise en charge du directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 16 novembre 2022, portant extension de périmètre, augmentation d'enveloppe projet, et acceptation de la délégation du droit de préemption urbain par la Métropole Rouen Normandie, sous réserve de la production d'une décision du Président ; Décision valant avenant au Programme d'Action Foncière signée entre la commune de Caudebec-les-Elbeuf et l'EPF NORMANDIE en date du 17 décembre 2015,
- VU la demande de visite adressée, par courrier, par la Métropole Rouen Normandie au propriétaire et au notaire, le 10 novembre 2022,
- VU la visite effectuée le 25 novembre 2022 en présence de représentants de l'Office Notarial sus-désigné, de la commune de Caudebec-Les-Elbeuf, de la Métropole Rouen Normandie et de l'EPF Normandie,
- VU la demande de pièces complémentaires adressée au propriétaire et au notaire, le 10 novembre 2022, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces le 28 novembre 2022, par message électronique,
- VU l'évaluation de France Domaine en date du 17 novembre 2022, référencée 2022-76165-78594,

CONSIDERANT QUE :

- Dans le cadre de son Plan d'Action Foncière, et afin de constituer une nouvelle offre en logement diversifiée et équilibrée, la ville de Caudebec-Lès-Elbeuf souhaite favoriser le renouvellement urbain.
L'objectif est d'anticiper la mutation du tissu urbain afin d'organiser et d'orienter la requalification des ilots dégradés pour reconstruire une nouvelle offre mieux adaptée aux besoins.
Le renouvellement urbain permet de résorber le bâti dégradé et de lutter contre l'habitat insalubre par la mise en place d'opérations d'acquisition/amélioration ou de démolition /requalification.
- La Ville a ainsi identifié différents secteurs prioritaires où les efforts sont portés dont l'ilot Victor Hugo. En plus d'agir sur l'habitat, le renouvellement urbain permet également de restructurer le tissu urbain afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.
- Le bien mis en vente présente donc un intérêt dans la mise en œuvre de la politique d'aménagement de la Ville. Il est situé dans le périmètre compris entre la rue Victor Hugo et la rue Mazagran, ilot dont la commune souhaite maîtriser le foncier, dans le cadre d'un projet



d'opération mixte pouvant comprendre des logements et des activités économiques, proche du centre-ville. Il est précisé que la Commune est propriétaire des parcelles AL n°s 299, 40 et 267 actuellement occupées par le service technique municipal, qui forment un ensemble immobilier avec cette propriété.

DECIDE

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 CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), 12, Rue Victor Hugo, cadastré section AL numéro 49, pour 4a 61ca, et numéro 50, pour 4a 21ca, au prix de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENT EUROS (87.300,00 €), une commission de négociation d'un montant de 4.500,00 € T.T.C. étant toujours à la charge du vendeur due à l'Etude Notariale, pour un bien libre de toute occupation ou location.

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 l'Office Notarial désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Au propriétaire vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

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

Fait à ROUEN le,

21 décembre 2022

Le Directeur Général,

Gilles GAL

22 DEC. 2022
pour le Préfet et par délégation,
l'adjoint au SGAR
Dominique LEPETIT

✓ Certified by yosign

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole rouen normandie en date du 21/12/2022

1950
MAY 10 1950
MAY 10 1950
MAY 10 1950

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECISION DU PRESIDENT

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

CAUDEBEC LES ELBEUF – 12 rue Victor Hugo

AL 49-50

Le Président de la Métropole Rouen Normandie,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 5211-9, L 5211-2 et L 2122-17,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-2, L 213-1 et suivants, L 300-1 et R213-1,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole en vigueur,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre, modifiée par délibération du Conseil Métropolitain du 3 octobre 2022,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 4 juillet 2022 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le Programme d'Action Foncière signé entre la commune de Caudebec-lès-Elbeuf et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maîtres PAPLOREY, VIDE et CALLAT, Notaires à ELBEUF (76500), reçue en mairie le 19 septembre 2022, concernant la vente d'un ensemble immobilier bâti sis à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), 12 rue Victor Hugo, et cadastré en section AL sous les numéros 49 et 50 pour une contenance totale de 882 m² appartenant à la Société Protectrice des Animaux, moyennant le prix de QUATRE VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (94 500 €), auquel s'ajoute une commission de 4 500 € à la charge du vendeur.

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par courrier en date du 10 novembre 2022 par la Métropole Rouen Normandie, et le message électronique du notaire transmettant les pièces demandées réceptionné le 28 novembre 2022,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier en date du 10 novembre 2022, l'acceptation de la visite par le notaire par message électronique en date du 18 novembre 2022, et la visite effectuée le 25 novembre 2022, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 25 novembre 2022,

Rappelle :

- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maîtres PAPLOREY, VIDE et CALLAT, Notaires à ELBEUF (76500), son intention d'aliéner un ensemble immobilier bâti situé 12 rue Victor Hugo à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), cadastré en section AL sous les numéros 49 et 50,

- Que cet ensemble 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 l'ensemble immobilier bâti situé 12 rue Victor Hugo à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), cadastré en section AL sous les numéros 49 et 50.

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

21 DEC. 2022

Pour le Président empêché,

La 2^{ème} Vice-Présidente,



Sylvaine SANTO

métropole
ROUENORMANDIE