ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 mars 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**ROUEN (76000)**
Adresse	93, Route de Darnétal
Cadastre	Section EI n°s 240, 97 et 246

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

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le code de la Justice Administrative,

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 le Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 29 juin 2023, reçue en mairie de Rouen, le 6 Juillet 2023, établie par Maître Christelle LECARDEZ, notaire à BOURG ACHARD, pour le compte de la Société en Nom Collectif LIDL, propriétaire d'un ensemble immobilier bâti à usage commercial, situé à ROUEN, 93 Route de Darnetal, cadastré section EI n°240 pour 44a85ca, EI n°97 pour 14a82ca et EI n°246 pour 1a92ca, au prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (3.780.000 euros) T.T.C, soit 3.150.000 euros HORS TAXE et 630.000 euros de TVA, à laquelle somme il conviendra d'ajouter la provision sur frais d'acte et le prorata de taxe foncière,

VU les délibérations du Conseil de la Métropole du 13 février 2020 et du 3 octobre 2022 instaurant et modifiant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

VU la délibération du Conseil de la Métropole 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 26 septembre 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,

VU le programme d'action foncière signé entre la Ville de Rouen et l'EPF Normandie en date du 18 octobre 2021,

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 30 juin 2022, en la forme de consultation écrite, valant avenant au Programme d'Action Foncière ci-dessus visé,

VU la délibération de la Ville de ROUEN en date du 26 septembre 2022 approuvant les orientations du projet d'aménagement du site de la parcelle des deux rivières et valant approbation de l'Avenant au Programme d'Action Foncière du 18 octobre 2021,

VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée, par courriers, par la Métropole Rouen Normandie, au propriétaire et au notaire, le 22 août 2023, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces le 5 septembre 2023, par voie postale, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la demande de visite adressée, par courriers, par la Métropole Rouen Normandie au propriétaire et au notaire, le 22 août 2023,

VU la visite effectuée le 15 septembre 2023 en présence du vendeur, des services de la Métropole et du Pôle d'évaluation domaniale,

VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 28 septembre 2023, référencé 2023-76540-55426,

CONSIDERANT :

→ **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,

→ **QUE** le site de la propriété LIDL se situe dans un quartier en forte évolution se traduisant, dans cette dernière décennie, par la réalisation de constructions massives et peu qualitatives en termes de programmation et de qualité architecturale

→ **QUE** la maîtrise foncière du site des deux rivières, par la ville de Rouen, permettrait la mise en œuvre du projet d'aménagement poursuivant 4 objectifs :

- Une ambition paysagère et environnementale : en poursuivant la politique de mise en valeur de la promenade du Robec engagée par la Ville notamment en assurant une transition harmonieuse entre cette promenade, la prairie de la Pannevert et les zones d'habitation de la Route de Darnétal et du quartier Grieu,

- Une ambition en termes de programmation habitat : en aménageant le site en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie, lequel a identifié un besoin de logements en accession à la propriété pour des propriétaires occupants.
  De par sa situation, la parcelle LIDL offre les caractéristiques requises pour la réalisation d'une opération pilote poursuivant l'objectif de réaliser des logements réellement adaptés à l'accession à la propriété et comportant un volet « habitat participatif ».

- Une ambition urbaine : Bien que le secteur soit beaucoup densifié, il ne comporte actuellement aucune forme de centralité permettant l'émergence d'une vie de quartier. Le transfert du LIDL a pour effet d'aggraver les carences déjà constatables en termes de lieux de vie et de commerces.
  Son aménagement offre ainsi l'occasion de remédier à cette situation en contribuant à l'émergence d'une centralité à travers l'accueil de commerces et de services de proximité ainsi qu'à travers la réalisation d'espaces publics qualitatifs assurant une liaison vers et depuis la promenade du Robec.

- Une ambition en termes de concertation : la densification urbaine qui a marqué les franges nord et sud de la Route de Darnétal a été essentiellement subie par les habitants. La maitrise du foncier LIDL offre l'occasion de leur redonner un rôle sur les enjeux d'aménagement de leur quartier, à travers une démarche de concertation portée directement par la Ville.

→ **QUE** les objectifs ci-dessus exposés figurent pour partie dans un cahier de prescriptions qui a été porté à la connaissance du vendeur et ont été approuvés par le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN,

CONSIDERANT qu'il convient dès à présent de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet et que l'acquisition de ces parcelles est, à ce titre, indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement conformément à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier à usage commercial, sis à ROUEN (76000), 93 Route de Darnétal, cadastré section EI n° 240 pour 44a 85ca, EI n°97 pour 14a82ca et EI n°246 pour 01a92ca, et proposer l'acquisition au prix de DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS HT (2.100.000 euros H.T.), auquel s'ajoutent 420.000 euros de TVA (en fonction de la réglementation applicable au moment de la vente), soit DEUX MILLIONS CINQ CENT VINGT MILLE EUROS TTC (2.520.000 euros TTC), en valeur libre de toute location ou occupation, hors frais de rédaction à la charge de l'EPF NORMANDIE et sans aucune reprise par le titulaire/délégataire du droit de préemption des conditions particulières de la vente.

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 susvisés, 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 sera publiée sur le site internet de l'EPF Normandie.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :
- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Au propriétaire vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la Ville de ROUEN.

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 (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 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

29 SEP. 2023

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

Fait à ROUEN le,

29 septembre 2023

Pour le Directeur Général,
Et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,

Jean Baptiste Bisson

Certified by yousign