
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320)
Adresse	16, Rue Victor Hugo
Cadastre	Section AL numéro 43 pour 312 m ²

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la Métropole Rouen Normandie dont la dernière procédure a été approuvée le 31 mars 2025,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la convention d'Interventions signée entre l'EPF de Normandie et la Commune de Caudebec-Lès-Elbeuf en date du 16 mai 2025 ; cette convention ayant pour objectif de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie dans le périmètre foncier défini conventionnellement pour le compte de la Commune entre les rues Victor Hugo et Mazagran et d'en définir les financements associés.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en consultation écrite du 8 avril 2025 autorisant l'extension de périmètre notamment à la parcelle objet des présentes et d'augmentation d'enveloppe financière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Alice LE NOË, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 janvier 2025 en mairie de Caudebec-Lès-Elbeuf, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI ARTHI de céder un ensemble immobilier à usage d'habitation cadastré section AL numéro 43 lieudit « 16, Rue Victor Hugo », d'une superficie cadastrale de 03a 12ca, au prix de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (327.000,00 €), en valeur occupée, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 8.000,00 € T.T.C., à la charge de l'acquéreur,

Vu la note annexe de la déclaration d'intention d'aliéner stipulant l'état locatif de l'immeuble de rapport à usage d'habitation objet des présentes,

Vu la délibération de la Métropole Rouen Normandie du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre notamment sur la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF, modifiée par délibération du Conseil Métropolitain du 3 octobre 2022,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 04 juillet 2022 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au notaire et au propriétaire le 17 mars 2025, et la réception des pièces par courriel en date du 2 mai 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au notaire et au propriétaire le 17 mars 2025, leur acceptation par courriel en date du 25 mars 2025 et le constat contradictoire réalisé le 7 avril 2025 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie et du département de la Seine-Maritime, en date du 23 avril 2025,

Vu la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 26 mai 2025 qui **délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE** pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération n° 39 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,

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,

Considérant que la ville de Caudebec-Lès-Elbeuf souhaite favoriser le renouvellement urbain dans le cadre de son Plan d'Action Foncière dans le but de constituer une nouvelle offre en logement diversifiée et équilibrée,

Considérant que l'objectif est d'anticiper la mutation du tissu urbain afin d'organiser et d'orienter la requalification des îlots dégradés pour reconstruire une nouvelle offre mieux adaptée aux besoins. Le renouvellement urbain permet ainsi 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.

Considérant qu'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.

Considérant que la Ville a ainsi identifié différents secteurs prioritaires où les efforts sont portés dont l'îlot Mazagran-Hugo. Cet îlot, dans lequel se situe le centre technique municipal, a été identifié lors de l'élaboration du PLU de Caudebec-lès-Elbeuf approuvé par délibération du conseil municipal du 31 octobre 2008.

Considérant que l'EPF de Normandie et la Commune ont déjà initié une maîtrise foncière de cet îlot foncier au titre d'une contractualisation lors de l'élaboration du Programme d'Action Foncière en date des 14 octobre et 17 décembre 2015. Un avenant technique à ce PAF a été signé le 06 mai 2025.

Considérant que l'ensemble immobilier sis au 16 rue Victor Hugo 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, îlot 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. Cet îlot fera l'objet d'une étude globale et d'un Appel à Manifestation d'Intérêt après le déménagement du centre technique municipal, libérant un secteur bâti dégradé qui fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

L'acquisition de ce bien présente donc un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1 : D'exercer en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain délégué pour le bien cadastré section AL numéro 43 sis à Caudebec-Lès-Elbeuf (76320), 16 rue Victor Hugo, aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le **prix de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (327.000,00 €), en valeur occupée, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 8.000,00 € T.T.C., à la charge de l'acquéreur.**

Article 2 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.

Article 3 : La présente décision sera signifiée à :

- Maître Alice LE NOË – 3, Rue Charles de Gaulle 76960 NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- La Société Civile Immobilière ARTHI, représentée par Monsieur Guillaume MABILAIS – 4, Rue du Général de Gaulle 27600 GAILLON, en tant que vendeur,
- Monsieur Jordan COLINET – 3, Rue Mazurier 76130 MONT-SAINT-AIGNAN en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie, ainsi qu'à Monsieur le Maire de la commune de Caudebec-Lès-Elbeuf.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 5 : 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 de Rouen (adresse du tribunal greffe.ta-rouen@juradm.fr).

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 de Rouen.

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.

Fait à ROUEN le Signé le 27-05-2025

Le Directeur Général

28 MAI 2025

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

Philippe LERAÏTRE



Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

