



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE
DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION D'ACQUISITION D'UN BIEN

COMMUNE	CAUDEBEC LES ELBEUF (76320)
Adresse	26 rue Revel et 84 Ter rue de la République
Cadastre	AH numéro 645
Surface	50 a 77 ca

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

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'Intervention de veille foncière 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 dans le périmètre de veille foncière sur les rues de la République, Revel, et Louis Blanc, et d'en définir les financements associés.



Vu la délibération du Conseil d'Administration numéro 3 de l'EPF de Normandie en consultation écrite du 8 avril 2025 autorisant l'extension de périmètre de l'opération, notamment à la parcelle objet des présentes et d'augmentation d'enveloppe financière,

Vu la demande d'acquisition d'un bien établie par Maître Louis CHEVALLIER, avocat au sein du cabinet ARKEO à PARIS (75017) 251 boulevard Pereire et mandataire, en application de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme, en date du 24 février 2025, reçue le 27 février 2025 en mairie de Caudebec-Lès-Elbeuf, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur et Madame Philippe PRZEDBORSKI de céder un bien immobilier à usage d'habitation leur appartenant, sur le commune de Caudebec-Lès-Elbeuf, 26 rue Revel et 84 Ter rue de la République, cadastré section AH numéro 645 d'une superficie 5.077 m², au prix de SIX CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (690.000,00 €), en valeur libre,

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 la Métropole Rouen Normandie par courrier recommandé avec accusé de réception du 16 avril 2025, à l'avocat mandataire, au notaire, et aux propriétaires, et la réception des pièces par la Métropole Rouen Normandie par courriel en date du 28 avril 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier recommandé avec accusé de réception du 16 avril 2025, à l'avocat mandataire, au notaire, et aux propriétaires, et leur acceptation par courriel en date du 28 avril 2025, et la visite réalisée en présence des vendeurs le 6 mai 2025.

Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie et du département de la Seine-Maritime, pôle d'évaluation domaniale en date du 19 mai 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 de 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 de 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 Monsieur Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF de NORMANDIE,

CONSIDERANT QUE :

L'EPF de 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 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 s'engage dans une politique ambitieuse de renouvellement urbain.

Considérant que l'objectif est d'anticiper et d'accompagner 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 de résorber le bâti ancien, 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 dont l'ilot délimité par les rues de la République, Revel et Blanc. Ce périmètre fait l'objet d'une attention particulière de la part de la collectivité : le Conseil Municipal du 27 septembre 2023 a décidé l'extension de l'ilot à l'ensemble de la rue Revel et a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Normandie afin de l'intégrer au Programme d'Action Foncière en date du 14 octobre et 17 décembre 2015. Un avenant technique à ce PAF a été signé les 6 et 7 mai 2025.

Considérant que cet ensemble immobilier est situé au cœur d'une zone d'habitat dense que la Ville souhaite rénover. L'ilot République Revel Blanc a fait l'objet d'une étude d'aménagement par le cabinet TMF le 22 décembre 2020.

Considérant que ce secteur représente une véritable opportunité d'investissement. La Ville souhaite proposer aux partenaires publics ou privés un site qui sera en adéquation avec le développement de la commune : construction de maisons individuelles et de logements collectifs, réhabilitation, rénovation, nouveaux usages, tout en préservant le cadre de vie.



L'ensemble immobilier sis 26 rue Revel 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 les rues de la République, Revel, et Blanc, îlot dont la Commune souhaite maîtriser le foncier dans le cadre d'un projet de construction de maisons individuelles et de logements collectifs, réhabilitation, rénovations, nouveaux usages, tout en préservant le cadre de vie.

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 demande d'acquisition est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés.

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 délégué pour le bien sis à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320) 26 rue Revel et 84 ter, rue de la République, cadastré section AH numéro 645 objet des présentes, et proposer son acquisition au prix de **QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS (405.000 €)** en valeur libre, hors frais de rédaction d'acte notarié,

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision d'acquisition, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF de NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF de 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 de 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 ou demande d'acquisition du bien,

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.



Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Louis CHEVALLIER, avocat au sein du cabinet ARKEO à PARIS (75017) 251 boulevard Pereire, en tant que mandataire des vendeurs,
- Maître Vanessa FOLLIOU, notaire à CREPIERES (78121) 1 A, rue de Moncel, en tant que notaire des vendeurs,
- Monsieur Philippe PRZEDBORSKI, demeurant à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320) 26 rue Revel et 84 ter, rue de la République en tant que vendeur,
- Madame Laurence PRZEDBORSKI née MESME, demeurant à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320) 26 rue Revel et 84 ter, rue de la République en tant que vendeur,

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 5 :

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

Article 6 :

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 de NORMANDIE (Carré Pasteur – 5, rue Montaigne – BP 1301 – 76178 ROUEN Cedex 01).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF de 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 de 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 03-06-2025
Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

5



P/o Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales
Philippe LEFATRE
Philippe LEFATRE

