

---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>ROUEN (76100)</b>
Adresse	4 et 8, Place Carnot
Cadastre	Section XH numéro 23 pour 221 m <sup>2</sup> , etc....

---

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'Établissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Métropole en vigueur,

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

**Vu la déclaration d'intention d'aliéner** établie par Maître Thibaut CAMBIER, notaire et mandataire associé de l'Etude « GENCE et associés », sis à ROUEN, 105 rue Jeanne d'Arc, pour le compte de SCI LA FEILLE représentée par Monsieur Hugues DE BANIZETTE, reçue le 26 février 2025 en mairie de Rouen, informant Monsieur le Maire de l'intention de céder l'ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et commercial sis à ROUEN, lieudit « 4 et 8, Place Carnot », ayant pour terrain d'assiette foncière la parcelle cadastrée section XH n°23 ainsi que les 500/1000<sup>ème</sup> de la parcelle cadastrée section XH n°21 et les 52/1000<sup>èmes</sup> de la parcelle cadastrée section XH n°24, toutes deux à usage d'espaces communs. Les lots identifiés ci-dessous, en emprise sur la parcelle cadastrée section XH n°23, se répartissant comme suit :

- Un local à usage d'habitation et commercial ou professionnel situé en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, correspondant au lot n°1 de la copropriété (et les 344/1000<sup>ème</sup> des parties communes),
- Trois appartements correspondants aux lots n°2 (et les 114/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°3 (et les 247/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°4 (et les 229/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Quatre caves correspondants aux lots n°5 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°6 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°7 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°10 (et les 6/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Deux garages correspondants aux lots n°8 (et les 17/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°9 (et les 17/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Quatre emplacements de parking correspondants pour l'emplacement n°1 au lot n°21 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), pour l'emplacement n°2 au lot n°22 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), pour l'emplacement n°3 au lot n°23 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), et pour l'emplacement n°4 au lot n°24 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,

Au prix de **SEPT CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT EUROS (766.500,00 €)**, commission d'un montant de 36.000,00 € à la charge du vendeur,

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 la demande de visite** du bien notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courrier en date du 4 avril 2025, réceptionné le 9 avril 2025 par le notaire, l'acceptation de la visite par l'agence immobilière Jeanne d'Arc Immo au nom et pour le compte du vendeur, par message électronique en date du 11 avril 2025, et la visite effectuée le 25 avril 2025,

**Vu la demande de communication de documents** notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courrier en date du 4 Avril 2025, reçu le 9 avril 2025 par le Notaire, et la réception d'une partie des pièces demandées, par la Métropole Rouen Normandie, par message électronique le 28 avril 2025 ( pour les baux et le DPE), les autres pièces réclamées (CREP, DTA avant-vente, état de l'installation intérieure gaz, état de l'installation intérieure électricité, diagnostic loi Carrez) ayant été réceptionnées le 19 mai 2025,



**Vu la convention d'interventions signée entre la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et l'EPF NORMANDIE pour l'opération « SAINT SEVER NOUVELLE GARE », en date du 21 mai 2025** prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 22 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 l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 12 mai 2025, référencé 2025-76540-19792,**

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,
- QUE le projet Saint-Sever Nouvelle Gare, comme un projet urbain d'intérêt métropolitain, en cours d'études pré-opérationnelles, en lien avec la construction à l'horizon 2035 de la nouvelle gare métropolitaine prévue dans le cadre de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN). Celle-ci permettra à terme de relier Rouen à Paris Saint-Lazare de manière plus fréquente et rapide et d'améliorer les liaisons avec les autres agglomérations normandes,
- QUE ce projet qui vise à redynamiser le centre-ville sur la rive gauche de la Seine, via des opérations de renouvellement urbain en tissu central constitué et la construction d'un nouveau quartier mixte et central sur des friches urbaines, ferroviaires et fluviales autour de la nouvelle gare,
- QUE les différentes études qui ont été menées ou qui ont été effectuées sur l'ensemble du quartier Saint-Sever dans le cadre du projet partenarial d'aménagement, regroupant divers acteurs du territoire (EPFN, MRN, Région, SNCF, VNF, Ville de Rouen),



- Que l'îlot Champlain, dans lequel se situent les biens visés par la présente Déclaration d'Intention d'Aliéner, est voué à une démolition au moins partielle selon le scénario arrêté du Plan Guide V2 et validé lors du COPIL du 04/04/2025,
- QUE sur la base des compléments d'informations obtenus et au regard de l'enjeu de maîtrise foncière dans ce secteur voué à une démolition au moins partielle **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** sur l'ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et commercial sis à ROUEN, lieudit « 4 et 8, Place Carnot », ayant pour terrain d'assiette foncière la parcelle cadastrée section XH n°23 ainsi que les 500/1000<sup>ème</sup> de la parcelle cadastrée section XH n°21 et les 52/1000<sup>èmes</sup> de la parcelle cadastrée section XH n°24, toutes deux à usage d'espaces communs, et comprenant :

- Un local à usage d'habitation et commercial ou professionnel situé en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, correspondant au lot n°1 de la copropriété (et les 344/1000<sup>ème</sup> des parties communes),
- Trois appartements correspondants aux lots n°2 (et les 114/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°3 (et les 247/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°4 (et les 229/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Quatre caves correspondants aux lots n°5 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°6 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), n°7 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°10 (et les 6/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Deux garages correspondants aux lots n°8 (et les 17/1000<sup>ème</sup> des parties communes) et n°9 (et les 17/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,
- Quatre emplacements de parking correspondants pour l'emplacement n°1 au lot n°21 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), pour l'emplacement n°2 au lot n°22 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), pour l'emplacement n°3 au lot n°23 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes), et pour l'emplacement n°4 au lot n°24 (et les 4/1000<sup>ème</sup> des parties communes) de la copropriété,

**AU PRIX de SEPT CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT EUROS (766.500,00 €)**, commission d'un montant de 36.000,00 € à la charge du vendeur, en valeur occupée ;

**Article 2 :**

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

**Article 3 :**

La présente décision sera signifiée à :

- Maître Thibaut CAMBIER, notaire associé de l'office « GENCE et ASSOCIES » - 105 Rue Jeanne d'Arc, 76000 ROUEN, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La Société Civile Immobilière LA FEILLE représentée par Monsieur Hugues DE BANIZETTE - 61 Rue des Pépinières, 76230 ISNEAUVILLE, en tant que vendeur,
- La SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE « FXA PARTICIPATIONS » - 2 rue Claude Dalsème, 92190 MEUDON, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie ;

**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](mailto: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,

12-06-2025

Le Directeur Général,

*Gilles GAL*

✓ Certified by  yosign



*Philippe LERAÏTRE*

*Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales*