
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	ISNEAUVILLE (76230)
Adresse	231 Rue du Mont Roty
Cadastre	Section AM numéro 57 pour 1.085 m ²

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

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le code de 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° 2025-242 du 17 mars 2025 portant création de l'Etablissement 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 en date du 15 avril 2025, reçue en mairie d'ISNEAUVILLE (76230) le 22 mai 2025, établie par Maître Isabelle LEROY, Notaire à DARNETAL, pour le compte des Consorts CHABOT, propriétaires d'un ensemble immobilier situé à ISNEAUVILLE, 231 Rue du Mont Roty, cadastré section AM numéro 57 (constituant le lot 1 de la division de la parcelle cadastrée en section AM sous le numéro 10) pour une contenance de 1 085 m², au prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000 €), en sus les frais d'acte de vente, le prorata de la taxe foncière et une commission d'un montant de 15.000 € T.T.C. à la charge du vendeur, libre d'occupation,



- VU la délibération du Conseil de la Métropole 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 du 4 juillet 2022 portant délégation à son Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 11 juillet 2025 acceptant l'intervention de l'EPF Normandie dans une démarche de veille foncière sur le territoire d'Isneauville, à la demande de la Métropole Rouen Normandie ainsi que la délégation du droit de préemption urbain par ladite Métropole, sous réserve de la production d'une décision de son Président,
- VU la convention d'interventions signée le 30 juillet 2025 entre la Métropole Rouen Normandie et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour l'opération « ISNEAUVILLE DPU », 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 demande de communication de pièces complémentaires adressée par significations d'huissiers, aux propriétaires et au notaire, le 21 juillet 2025, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces le 22 juillet 2025, par message électronique,
- VU la demande de visite adressée, par significations d'huissiers, par la Métropole Rouen Normandie, aux propriétaires et au notaire, le 21 juillet 2025,
- VU la visite effectuée le 25 juillet 2025 en présence des vendeurs,
- VU l'avis du pôle domanial de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 25 juillet 2025 référencé sous le numéro 2025-76377-43653.
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 20 août 2025, déléguant l'exercice de 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 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,
- QUE la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière d'habitat, a approuvé en 2019 un Programme Local de l'Habitat (PLH), pour la période de 2020-2025, visant à produire un habitat de qualité et attractif, une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux et un renforcement de l'attractivité résidentiel du parc existant.
- QUE la Métropole Rouen Normandie porte le projet de diversification de l'offre de logements dans un objectif de rééquilibrage social du territoire, eu égard à ses compétences en matière de politique locale de l'habitat et d'urbanisme, et accompagne à ce titre les communes soumises à des obligations de production de logements locatifs sociaux issues de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).
- QUE la stratégie foncière métropolitaine prévoit en particulier de constituer de nouvelles réserves foncières publiques à vocation habitat portant sur les sites stratégiques identifiés en partenariat avec les communes et plus particulièrement avec les communes en déficit de logement social.
- QUE la commune d'Isneauville est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) depuis le 1er janvier 2022 du fait du passage au seuil de 3 500 habitants. Avec 8,37%, au 1er janvier 2023, de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune est accélérée.
- QU'à cet effet, le contrat de mixité sociale a été signé le 5 août 2024, pour la période triennale 2023-2025, avec l'Etat, la Métropole Rouen Normandie et l'EPFN afin d'atteindre les objectifs de production fixés par l'Etat.



- CONSIDERANT EGALEMENT QUE la convention tripartite signée entre la Métropole, l'EPF et la commune d'Isneauville fin 2024 pour formaliser le lancement d'une étude de stratégie foncière habitat sur ladite commune, afin de répondre aux objectifs de la politique locale de l'habitat en matière de logements sociaux. Un périmètre de veille foncière a été ciblé sur l'ensemble du territoire de la commune d'Isneauville couvert par le droit de préemption urbain défini sur ladite commune (soit l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur) en vue de l'acquisition de biens nécessaires à la production de logements sociaux.
- CONSIDERANT la localisation de ce foncier, à proximité des axes de transports et des équipements, adapté aux besoins de la politique locale de l'habitat (de par son implantation, sa localisation, sa superficie),
- **QU'AU regard de l'enjeu de maîtrise foncière sur la Commune d'ISNEAUVILLE, l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs, notamment d'habitat, 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 sur l'ensemble immobilier sis à ISNEAUVILLE (76230), 231 Rue du Mont Roty, cadastré section AM numéro 57, (constituant le lot 1 de la division de la parcelle cadastrée en section AM sous le numéro 10) pour une contenance totale de 10a 85ca, **moyennant le prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000 €) TTC**, auquel s'ajoutent les frais notariés et le prorata de taxe foncière ; Commission d'agence de 15.000 € T.T.C. à la charge du vendeur ; Libre de toute occupation.

Article 2 :

La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.



Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Aux propriétaires vendeurs.
- A l'acquéreur évincé

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen 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. 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, 21-08-2025

Le Directeur Général,

Gilles GAL

21 AOUT 2025

✓ Certified by  Justice



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

Philippe LERAÎTRE

21 AOUT 2022

Pour les Alliances Régionales
Le Secrétaire Général
et par délégation
Pour le Prêtre



Prêtre LERATHE