



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 juillet 2025

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320)
Adresse	134 Rue de la République
Cadastre	Section AK numéro 270 pour 76 ca (4 lots n°s 10 à 13)

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le dernier décret en vigueur n°2025-242 du 17 mars 2025, 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, en vigueur,

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

Vu la convention d'interventions de maîtrise foncière conclue avec la Commune de CAUDEBEC-LES-ELBEUF et l'EPF NORMANDIE, en date du 08 octobre 2025, pour l'acquisition d'emprises foncières visant à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain destinée à développer une offre nouvelle de logements et de commerce de proximité, située dans le cœur de ville, au sein d'un ilot foncier dénommé « Cœur de Ville FFI ».

Ladite convention prévoit 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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Charlotte CORDONNIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 septembre 2025 en mairie de CAUDEBEC-LES-ELBEUF, informant Monsieur le Maire de l'intention de la Société Civile Immobilière SCB, représentée par Monsieur Philippe BIHAN, de céder un bien immobilier à usage d'habitation et commercial constitué de 4 lots d'un état descriptif de division numérotés de 10 à 13, loués, dépendant de l'immeuble cadastré section AK n°270 d'une contenance de 76 ca, situé à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), 134 Rue de la République, au prix de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE EUROS (328 000,00 €), en valeur occupée.

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 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 en date du 31 octobre 2025 au notaire et au propriétaire,

Vu la réception desdits documents par la Métropole, par courriel du Notaire du 14 novembre 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 31 octobre 2025 au notaire et au propriétaire; la réception de ce courrier en date du 12 novembre par le vendeur et l'acceptation de la visite par ce dernier en date du 17 novembre 2025.

vu le constat contradictoire réalisé le 1^{er} décembre 2025 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques de Normandie et du département de la Seine-Maritime - Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN en date du 05 décembre 2025,

Vu la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 9 décembre 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 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 souhaite favoriser le renouvellement urbain.

L'objectif est d'anticiper et d'accompagner la mutation du tissu urbain afin d'organiser et d'orienter la requalification des îlots anciens, inadaptés ou dégradés pour reconstruire une nouvelle offre mieux adaptée aux besoins. Le renouvellement urbain permet 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. 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 « Cœur de Ville FFI » situé entre la rue de la République, l'Impasse des FFI et la rue Sadi Carnot.

Cet ensemble immobilier est situé au cœur d'une zone d'habitat dense que la Ville souhaite rénover afin de proposer une nouvelle offre mixant habitat et commerces.

Considérant que l'EPF de Normandie et la Commune ont initié une maîtrise foncière de cet îlot foncier « rue de la République / Cœur de Ville FFI » au titre d'une contractualisation, par la signature d'une convention d'interventions le 8 octobre 2025.

Considérant que le bien situé 134 rue de la République s'inscrit dans le périmètre opérationnel concerné et fait l'objet actuellement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.

Considérant que l'acquisition de ce foncier est donc indispensable pour la maîtrise foncière de l'îlot et à la mise en œuvre de cette opération globale d'aménagement ayant notamment pour but la revitalisation du centre-ville de la commune au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 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 et présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,



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 immobilier à usage d'habitation et commercial constitué de 4 lots d'un état descriptif de division numérotés de 10 à 13, loués, dépendant de l'immeuble cadastré section AK n°270 d'une contenance de 76 ca, situé à CAUDEBEC-LES-ELBEUF (76320), 134 Rue de la République, objet des présentes et proposer leur acquisition au prix de **DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280 000,00 €)**, en valeur occupée, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF NORMANDIE.

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 susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

L'acte authentique sera établi par Maître Camille PREVOST-LEFRANCOIS, notaire à ROUEN, représentant l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

Article 4 :

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

Article 5 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Charlotte CORDONNIER – SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF (76320) 436 Rue aux Saulniers, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La SCI SCB, représentée par Monsieur Philippe BIHAN - MONT-SAINT-AIGNAN (76130), 164 route de Maromme, en tant que vendeur,
- La SCI MFM Investissements – ELBEUF (76500), 1 rue Charles Flavigny, en tant qu'acquéreur évincé.



Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie et à Monsieur le Maire de la Commune de CAUDEBEC LES ELBEUF.

Article 6 :

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

Article 7 :

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, 11/12/2025

Le Directeur Général,

Gilles Gal

✓ Certifié par  yousign



11 DEC. 2025

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


Philippe LERAÎTRE

