
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	ROUEN (76100)
Adresse	14 Rue du Nouveau Monde
Cadastre	Section IT n°s 368 à 377 pour 9a74ca

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 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 la SOCIETE CIVILE DU BOUT DES VILLES (SCI), reçue le 8 octobre 2025 en mairie de Rouen, informant Monsieur le Maire de l'intention de céder l'ensemble immobilier à usage d'habitation avec cour commune, garages et parkings collectifs, sis à ROUEN, 14 rue du Nouveau Monde, cadastré section IT n°s 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 et 377 pour une surface totale de 9a74ca.



Au prix de **NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €)** auquel s'ajoute une commission d'un montant de 45.000,00 € à la charge de l'acquéreur, 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,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courrier en date du 1^{er} décembre 2025 au notaire et au vendeur, réceptionné le 3 décembre 2025 par le notaire et non reçu à l'adresse du vendeur mentionnée dans la DIA (NPAI), l'acceptation de la visite par au nom et pour le compte du vendeur, par message électronique de l'agence immobilière en date du 11 décembre 2025, et la visite effectuée le 18 décembre 2025,

Vu la demande de communication de documents notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courrier en date du 1^{er} décembre 2025 au notaire et au vendeur, reçu le 3 décembre 2025 par le Notaire, et non reçu à l'adresse du vendeur mentionnée dans la DIA (NPAI), la réception des pièces demandées, par la Métropole Rouen Normandie, par message électronique de l'agence immobilière les 12 décembre 2025 (diagnostics), 14 décembre 2025 (promesse de vente) et 16 décembre 2025 (baux d'habitation).

Vu la convention d'interventions signée entre la VILLE DE ROUEN et l'EPF NORMANDIE pour l'opération « ROUEN RONDEAUX LIBERATION », en date du 17 novembre 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 5 janvier 2026 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 8 Janvier 2026, référencé OSE : 2025-76540-80459,

Vu la délibération n° 52 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 11 juillet 2025 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 31 décembre 2025 portant nomination par intérim 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 Dans le cadre de la profonde mutation urbaine de l'axe Rondeaux Libération en lien avec l'arrivée de la ligne de TCSP (Transport en Commun en Site Propre) T4, la Ville de Rouen a souhaité poursuivre son action de restructuration urbaine sur la frange comprise entre l'axe Rondeaux-Libération et les quartiers situés sur Petit-Quevilly,
- QUE l'OAP Grand Projet « Rondeaux-Libération » inscrite au Plan Local d'Urbanisme s'attache à poser des principes de base sur ce linéaire et à développer des orientations plus précises sur trois secteurs de projet à forts enjeux avec l'objectif de requalifier cet axe urbain majeur,
- QU'AU sein de cette OAP, le secteur Place Louis Poterat est plus particulièrement couvert par le périmètre d'intervention confié à l'EPF Normandie, avec un stock en cours de constitution sur l'îlot situé en rive Nord-Ouest de la place. La recomposition de cet îlot devra contribuer à une meilleure dimension urbaine de la place Poterat, récemment réaménagée, en transition entre les opérations récentes d'envergure et le tissu de petites maisons des quartiers environnants,
- QUE L'EPF NORMANDIE a déjà réalisé de nombreuses acquisitions dans cet îlot pour le compte de la ville de Rouen visant à constituer un tènement foncier cohérent avec le projet,
- QU'AU regard de l'enjeu de maîtrise foncière dans ce secteur **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 sur l'ensemble immobilier à usage d'habitation sis à ROUEN, 14 rue du Nouveau Monde, cadastré section IT n°s 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 et 377 pour une surface totale de 9a74ca.



AU PRIX de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €), auquel s'ajoute une commission d'un montant de 45.000,00 € T.T.C à la charge de l'acquéreur, 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 DU BOUT DES VILLES représentée par Monsieur Antoine BOEDÉC, dont le siège est à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76800) , 46 rue Désiré Granet, en tant que vendeur,
- Monsieur Christophe DUMOULIN, demeurant à MONT SAINT AIGNAN (76130), 2 Bis rue Hénault, 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) ;

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, 14/01/2026

Le Directeur Général,

Gilles GAL



15 JAN 2026
Préfecture de la Région Normandie
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
Philippe LERAÏTRE