



---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>LE HOULME (76770)</b>
Adresse	Rue du Général de Gaulle
Cadastre	Section AL numéros 79, 80 et 124

---

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

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de justice administrative,

VU le code de 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 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 de la Métropole Rouen Normandie, en vigueur,

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

VU la **Déclaration d'Intention d'Aliéner** établie par Maître Éric RUNGEARD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, dont l'Etude se situe à DEVILLE-LES-ROUEN (76250), reçue le 11 décembre 2025 en mairie du HOULME, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI LA SOURCE représentée par Madame Brigitte AMSALEG de céder un ensemble immobilier à usage professionnel sis au HOULME, Rue du Général de Gaulle, lieudit « Le Chat l'Hoyer », cadastré section AL n°s 79, 80 et 124 pour 02ha 57a 78ca, au prix de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 €)** libre, auquel s'ajoute une commission d'un montant de 60 000,00 euros T.T.C. à la charge de l'ACQUEREUR, ainsi que les frais notariés et le prorata de Taxes Foncières, avec des contreparties et conditions particulières à la charge de l'acquéreur et du vendeur mentionnées dans l'annexe de ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner ;



Etant ici précisé qu'il est notamment indiqué dans ladite déclaration que « *le VENDEUR s'engage à obtenir la résiliation amiable, à ses frais exclusifs, du bail commercial demeurant annexé aux présentes. Le VENDEUR devra justifier de la résiliation pure et simple du bail préalablement à la réitération des présentes.* »

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**, 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 délibération du Conseil de la Métropole en date du 18 décembre 2023 décidant de prendre en considération le projet d'aménagement du site Linoléum,

VU la délibération du Conseil de la Métropole en date du 3 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Linoléum,

VU **le Programme d'Action Foncière** en date du 18 octobre 2021 entre la Métropole Rouen Normandie et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption, ainsi que les délibérations de l'EPF Normandie du 09 juin 2023 et de la Métropole Rouen Normandie du 26 juin 2023, valant avenant au PAF et portant extension du périmètre d'action, puis son avenant technique en date du 28 novembre 2024,

VU la demande de communication de pièces complémentaires notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la Métropole Rouen Normandie, en date du 03 février 2026, au propriétaire et au notaire,

VU la réception desdits documents par la Métropole Rouen Normandie, par courrier électronique de réponse du Notaire du 11 février 2026,

VU la demande de visite notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, par la Métropole Rouen Normandie, en date du 03 février 2026, au propriétaire et au notaire,



VU le constat contradictoire de visite réalisé le 13 février 2026 à l'issue de la visite qui s'est déroulée en présence de l'agence immobilière mandatée par les vendeurs, prorogeant d'un mois à compter de ce 13 février 2026 le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU l'avis du pôle domanial de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 18 février 2026 référencé sous le numéro 2025-76366-92609, aux termes duquel une valeur vénale a été donnée pour le bien objet de la DIA précitée,

VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 6 mars 2026, **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 31 décembre 2025 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général par intérim 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 mène depuis plusieurs années avec les communes de Notre-Dame-de-Bondeville et Le Houleme une réflexion sur le devenir du site Linoleum, situé dans la vallée du Cailly sur le territoire de ces deux communes,
- QUE la maîtrise foncière du bien en objet s'inscrit idéalement dans le projet d'aménagement du secteur dit du Linoleum dont l'ambition est d'articuler au mieux trois enjeux majeurs, que sont le développement économique, l'environnement et la mobilité :
  - Activité économique : l'opération vise à traiter près de 14 ha d'anciens espaces économiques en friche en vue de créer une Zone d'Activités Economique dédiée à l'accueil des artisans et TPE-PME exerçant des activités de production et de services aux entreprises sur la vallée du Cailly. L'opération s'inscrit dans les objectifs métropolitains d'optimisation de l'usage du foncier économique, de prévention de friches et de réduction de l'artificialisation des sols ; Le développement de cette offre



permet d'exploiter un environnement attractif en phase avec la demande des entreprises locales de production, de services et d'artisanat et de réduire ainsi la pénurie d'offres immobilières d'activités du secteur nord-ouest de la Métropole ;

- Environnement écologique et pédagogique : Le projet visera l'exemplarité environnementale. Est ciblée la préservation de la zone humide remarquable existante avec une extension sur la zone humide dégradée et sa renaturation La viabilisation des friches participera à minimiser l'artificialisation des sols. Le projet permettra également de renforcer les corridors écologiques entre les deux coteaux boisés ;
  - Mobilité locale et de loisir : le projet de balade du Cailly qui relie Malaunay à Rouen en longeant autant que possible la rivière Cailly traverse le site Linoleum pour relier au sud le jardin arrière du musée industriel de la Corderie Vallois, puis le cheminement déjà constitué le long de la clôture de l'entreprise Aspen et au nord, le cheminement à créer sur le territoire du Houlme dans le cadre de la balade du Cailly. Sur le site Linoleum, la balade inclura notamment des points de haltes proposant des vues sur la rivière et les coteaux boisés.
- Qu'une concertation publique préalable s'est tenue entre les mois de janvier à juin 2024 dans la perspective de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté qui a été retenue pour mener à bien cette opération d'aménagement,
- Que le bilan de cette concertation publique, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 3 février 2025, a notamment conforté les orientations suivantes concernant l'affectation du site Linoleum : ce site, historiquement dédié aux activités, est apparu comme le plus opportun pour soutenir l'objectif d'accueil d'entreprises et d'emplois dans le secteur nord-est de l'agglomération, tout en mobilisant prioritairement des friches afin de se conformer à la stratégie foncière de la Métropole et notamment, en lien avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La vocation de cette zone est d'accueillir des activités productives locales : artisans, TPE-PME ;
- Que la SCI LA SOURCE, propriétaire, a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Eric RUNGEARD, Notaire à DEVILLE-LES-ROUEN (76250), son intention d'aliéner un ensemble immobilier bâti situé rue du Général de Gaulle et Lieudit Le Chat L'Hoyer au HOULME (76770), cadastré en section AL sous les numéros 79, 80 et 124,
- Que les parcelles objets de la présente Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) sont comprises dans le périmètre du projet d'aménagement Linoleum porté par la Métropole Rouen Normandie,



- Que l'ensemble immobilier bâti édifié sur lesdites parcelles n'accueille plus d'activité depuis 2019 et que son état s'est dégradé,
- Que lesdites parcelles constituent un ensemble stratégique au regard de la triple orientation du projet Linoleum, du fait de l'importance de la surface qu'elles totalisent au regard des besoins en matière de développement économique et de la nécessaire optimisation de l'usage du foncier économique, ainsi que de leur localisation sur les berges du Cailly,
- QUE la réalisation de ce projet d'intérêt général empêche l'EPF NORMANDIE d'accepter l'ensemble des contreparties et conditions initialement proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner mises à la charge de l'acquéreur et notamment celles relatives aux obligations en matière de dépollution du site, de cessation d'activité, de transfert de la procédure de tiers demandeur à l'issue du dépôt d'un dossier de substitution, de mise en sécurité, de garantie financière...
- Que les parcelles objets de la présente DIA sont comprises dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,
- Que, dès lors, la maîtrise foncière de l'ensemble immobilier objet de la présente Déclaration d'Intention d'Aliéner apparaît 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,
- Que le prix de vente déclaré dans la DIA est conforme à l'estimation établie par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques,

## 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 sur l'ensemble immobilier sis au HOULME, Rue du Général de Gaulle, lieudit « Le Chat l'Hoyer », cadastré section AL n°s 79, 80 et 124 pour 02ha 57a 78ca, moyennant le prix de QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (479 000,00 euros) auquel s'ajoute une commission d'un montant de 60.000 euros T.T.C. à la charge de l'ACQUEREUR, sur justificatifs, ainsi que les frais notariés et le prorata de Taxes Foncières, **en valeur libre de toute location ou occupation de biens et de personnes et sans aucune reprise par le titulaire du droit de préemption des conditions particulières de la vente ou contreparties initialement mises à la charge de l'acquéreur, telles que mentionnées en annexe de la déclaration d'intention d'aliéner.**

### 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 :**

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 4 :**

La présente décision sera signifiée à :

- à Maître RUNGEARD, Notaire à DEVILLE-LES-ROUEN, en sa qualité de notaire et mandataire de la vente,
- à la SCI LA SOURCE, en sa qualité de propriétaire vendeur,
- à la SAS FRANCE EUROPE IMMOBILIER, en sa qualité d'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 LE HOULME.

**Article 5 :**

L'acte authentique sera établi par Maître Elise COLLIN, notaire à BONSECOURS, représentant l'Etablissement Public Foncier de 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*

P/ pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales

Fait à ROUEN le, 11/03/2026

Le Directeur Général par intérim,

11 MARS 2026

Philippe LERAÎTRE



Signé le 11/03/2026  
Gilles GAL

Gilles GAL