



Rouen, le **23 JUL. 2020**

**DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE
ACQUISITION
SIGNIFICATION PAR VOIE D'HUISSIER**

**Maître Olivier BANVILLE
Notaire associé
14, rue Jean Lecanuet
CS 50580
76006 ROUEN**

Nos Réf : AFR 20/70
Affaire suivie par Mme FREGER-LENIERE
02.35.63.77.23 ou 19 (Mme GONCALVES)
a.freger@epf-normandie.fr

Objet : Ville de ROUEN
Droit de Prémption Urbain
DIA reçue le 14 mai 2020

Maître,

Par une déclaration visée en référence, en date du 7 mai 2020, réceptionnée par la Ville de ROUEN, le 14 mai 2020, vous avez fait part, au nom et pour le compte de vos clients, Monsieur Tarik MEFLAH et Madame Sarah BORSALI, de leur intention d'aliéner sous forme de vente, un ensemble immobilier ci-après désigné :

- **Commune de ROUEN**
Un local d'activité à usage commercial
Situé 1 Place Châtelet,
Représentant le lot n°503 de la copropriété du centre commercial du Châtelet, cadastré section DP n°302 d'une superficie de 11a72ca,
Moyennant le prix de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**, en ce non compris les frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur, en valeur libre de toute location ou occupation,
Ledit immeuble est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE.

Conformément aux articles L 213-2 et R 213-7 du Code de l'Urbanisme, par courrier daté du 25 juin 2020, il a été demandé par le titulaire du droit de préemption urbain, la communication de pièces complémentaires.

Ces documents ont été réceptionnés le 2 juillet 2020.

Par ailleurs, conformément aux articles L 213-2 et D-213-13-1 du Code de l'urbanisme, par courrier daté du 25 juin 2020, il a été demandé la visite de la propriété.
Cette visite est intervenue le 8 juillet 2020.

En conséquence, le délai pour préempter est alors fixé au **2 Août 2020**.



Par décision en date du 26 juin 2020, dont copie jointe vous est ici notifiée, le Président de la Métropole Rouen Normandie a délégué à l'EPF Normandie l'exercice du droit de préemption urbain qu'elle a instauré.

L'Etude sur la centralité du Châtelet, réalisée par les bureaux d'Etude « La Fabrique Urbaine » et « C.GiIC » dans le cadre de du programme contractualisé avec l'ANRU, préconise de maintenir sur le secteur du centre commercial du Châtelet, des activités qui seront impactées par la démolition de l'immeuble Rousseau, donc de prévoir des solutions de relogement.

Dans ce contexte, il apparait nécessaire que la Ville puisse de nouveau maîtriser la case commerciale objet de la DIA, qui, par ailleurs, pourrait être impactée par le projet de restructuration de la polarité du Châtelet lorsque celui sera arrêté.

C'est pourquoi, en application de l'article R.213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble susdit et son intention de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu au prix de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) auxquels s'ajoutent les frais d'acte, en valeur libre de toute location ou occupation.

Conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de notre accord sur le prix proposé, la vente devient définitive et un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété.

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :

"Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification, ou de la publication de la décision attaquée" (Décret 65-29 du 11 janvier 1965 modifié par décret n°2001-492 du 6 juin 2001).

Je vous prie de bien vouloir porter cette décision à la connaissance de l'acquéreur évincé.

Je vous prie de croire, Maître, en l'assurance de ma considération distinguée.

**l'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales
chargé du pôle "politiques publiques"**

23 JUIN 2020

Dominique LEPETIT

**Le Directeur Général,
La Directrice Générale Adjointe de
L'Etablissement public foncier de Normandie**

Christine MUTEL

Gilles GAL

P.J.:

- Décision de délégation DPU du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 26 juin 2020

Copies à :

- Monsieur le Maire de la commune de ROUEN,
- Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie,
- Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques (Pôle d'évaluation domaniale),
- Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales (SGAR).

Toute correspondance doit être adressée à :

M. le Directeur Général de l'Etablissement public foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
B.P. 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 - Fax : 02 35 72 31 84

Site internet : www.epf-normandie.fr

Etablissement public industriel et commercial
SIRET n° 720 500 206 00050 - R.C. n° 72 B 20
IBAN n° FR76 1007 1760 0000 0020 0004 690
BIC : TRPUFRP1

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECISION DU PRESIDENT

SA 20.231

Affichée le 6 juillet 2020

Délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Normandie

ROUEN

Le Président de la Métropole Rouen Normandie,

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19,

Vu l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des Etablissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de COVID-19,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-2, L 213-1 et suivants, et L 213-3,

Vu le décret n°2014-1604 en date du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole Rouen Normandie à compter du 1er janvier 2015 par transformation de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 9 septembre 2019 donnant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Programme d'Action Foncière signé entre la commune de ROUEN et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Rappelle :

- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Olivier BANVILLE, notaire à ROUEN, son intention d'aliéner un bien immobilier situé 1 place du Châtelet à ROUEN et cadastré en section DP sous le numéro 302 (lot n°503),

- Que ce bien immobilier est compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain,

Décide :

- De déléguer à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier situé 1 place du Châtelet à ROUEN et cadastré en section DP sous le numéro 302 (lot n°503).

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole Rouen Normandie est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le **26 JUIN 2020**

Le Président


Yvon ROBERT

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie réuni le 6 mars 2020 dans les locaux de l'EPF NORMANDIE, sous la présidence de M. Sébastien LECORNU, en présence de M. le Préfet de la Région Normandie et de M. Patrick MOREL, Agent Comptable de l'EPF Normandie,

- VU** le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011,
- SUR** les rapports et après avis favorable de la Commission des Affaires Foncières et de la Commission des Affaires Financières,

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

Conformément à l'article 10 du décret n° 68-376 du 26 avril 1968 modifié par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018, de déléguer au Directeur Général Adjoint, selon les modalités énoncées ci-dessous, les pouvoirs de décision suivants :

1. l'approbation des conventions relatives à la prise en charge des opérations foncières répondant aux critères suivants :

➤ acquisition, conformément à l'évaluation réalisée par les services de France Domaine, de biens immobiliers d'une valeur foncière au plus égale à 500 000 €.

➤ Acquisition, conformément à l'évaluation réalisée par les services de France Domaine, de biens immobiliers s'inscrivant dans un programme ou une convention d'action foncière existant et répondant aux conditions suivantes :

- une valeur foncière au plus égale à 30% du plafond du programme ou de la convention d'action foncière
- avec un maximum de 1 M€, en précisant qu'il ne sera pas tenu compte de cette limite haute, si toutefois l'acquisition reste en deçà de 15% du plafond du contrat.

Il est à noter que l'approbation de ces conventions emporte création d'une enveloppe projet nouvelle ou affectation de l'acquisition sur une enveloppe projet disponible.

2. l'approbation des conventions d'intervention d'études préalables aux travaux réalisés dans le cadre du fonds friche d'un montant inférieur ou égal à 50 000 € pour la participation EPF Normandie.

3. l'approbation des conventions d'intervention relatives à l'ensemble des autres études réalisées par l'établissement, dont les études générales, les études flash, les études FPRH, les diagnostics, les études de faisabilité pour l'attractivité commerciale, les études innovation ..., d'un montant inférieur ou égal à 40 000 € TTC pour la participation EPF Normandie.

4. l'approbation des conventions relatives à la mise en place de dispositifs d'observation foncière ou de partenariat d'étude sans incidence financière pour l'EPF Normandie.

.../...

5. l'approbation des conventions et chartes d'adhésion à des réseaux partenariaux sans incidence financière pour l'EPF Normandie.
 6. l'approbation des conventions EPF Normandie/Opérateurs de logements fixant les modalités de contrôle de la réalisation des opérations qui bénéficient de la minoration foncière
 7. l'approbation des transactions d'un montant inférieur ou égal à 100 000 €
 8. les conditions de recrutement du personnel
 9. le pouvoir d'accorder aux collectivités territoriales sur demande de celles-ci, un paiement échelonné, pour le rachat d'un bien foncier. Cet échelonnement pourra être accordé sur une période ne dépassant pas trois ans, et, les sommes restant dues après le premier paiement suivant la signature de l'acte, produiront un intérêt calculé au taux légal. Cette délégation ne pourra s'appliquer qu'aux rachats intervenant au plus tard à l'échéance prévue par une convention, ou si un report d'échéance de rachat a été accordé. Toutefois, ces modalités de paiement s'accompagneront d'une inscription du privilège du vendeur dont les frais seront à la charge de la collectivité contractante.
 10. de statuer sur les demandes de remise gracieuse pour les paiements tardifs de prix de cession dans les conditions suivantes :
 - pas de facturation d'intérêts en deçà de 50€
 - possibilité d'accepter une remise gracieuse dans la limite cumulative de 800 € et 6 mois de retard maximum
- La décision sera en outre adoptée en considération du contexte particulier de la cession concernée.
11. la décision d'exempter de pénalités les dépassements d'échéances de rachat d'une durée inférieure ou égale à deux mois dans la limite de 2 000 €.
 12. l'approbation des cessions des biens n'ayant pas fait l'objet d'une convention, sans limite de montant, selon les modalités suivantes :
 - revente en priorité aux collectivités, leurs groupements, leurs établissements publics ou à une autre personne morale de statut public, ou passation d'une convention de rachat dans un délai déterminé, à un prix égal à la valeur vénale fixée par les services de France Domaine
 - si les collectivités, leurs groupements, leurs établissements publics ou une autre personne morale de statut public ne sont pas intéressés, revente à un tiers, à un prix au moins égal à la valeur vénale fixée par les services de France Domaine
 - confier, pour la cession de ces biens, des mandats de vente à des professionnels de l'immobilier.
 13. l'approbation et la conclusion des baux, des conventions de jouissance précaire, et la conclusion de tout acte de gestion, d'entretien et de réparation des immeubles.
 14. l'exercice au nom de l'établissement des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et du droit de priorité dont l'établissement est délégataire
 15. d'arrêter les modalités de versement des indemnités de l'agent comptable conformément à l'arrêté de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 16 janvier 2009, prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2009.

16. L'approbation des conventions d'Opération de Revitalisation du Territoire, l'EPF de Normandie accompagnant cette démarche dans le cadre de ses dispositifs d'intervention de droit commun.

Le Directeur Général Adjoint devra rendre compte annuellement au Conseil d'Administration des prises en charge et décisions effectuées sur la base de ces délégations.

Ces dispositions annulent et remplacent celles prévues par la délibération n°32 prise en date du 05 octobre 2017.

Le Président du Conseil d'Administration
de l'E.P.F. Normandie,


S. LECORNU

Le Directeur Général
de l'E.P.F. Normandie,


G. GAL

Délibération approuvée
A Rouen, le
Le Préfet,

06 MARS 2020

L'Adjoint au Secrétaire Général,
pour les Affaires Régionales,
chargé du pôle "politiques publiques"


Dominique LEPELLETIER