



---

# ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2023

---

## DÉCISION DE PREEMPTION

|                |  |
|----------------|--|
| <b>COMMUNE</b> | <b>LE HAVRE</b>                                |
| Adresse        | 32 rue d'Iéna                                  |
| Cadastre       | Section EA numéro 34 pour 4.152 m <sup>2</sup> |

---

Le Directeur général de l'Établissement Public Foncier de Normandie,

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'Établissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville du Havre,

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

Vu le Programme d'Action Foncière signé entre la Ville du HAVRE et l'EPF de Normandie le 18 mai 2017, prévoyant notamment que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques, au besoin par voie de préemption, dans le périmètre de l'opération dénommée « Magasins Généraux »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 19 juillet 2023 reçue en mairie du HAVRE le 19 juillet 2023 établie par Maître Jean-Baptiste LANFRANCHI, notaire associé au HAVRE, pour le compte de la Société Anonyme OGF, propriétaire d'un immeuble situé au HAVRE, 32 rue d'Iéna, cadastré section EA numéro 34 d'une contenance de 4.152 m, lot n° 2, au prix de 950.000 Euros en valeur libre, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 72.600 Euros TTC à la charge de l'acquéreur,



Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville du HAVRE en date du 26 mars 2007 qui a instauré et précisé le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune,

Vu la demande de communication de documents de l'EPF de NORMANDIE, adressée par courriers recommandés-AR datés du 6 septembre 2023 au propriétaire et au notaire, et la réception des pièces le 14 septembre 2023, prorogeant d'un mois à compter de cette date le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la demande de visite de l'EPF de NORMANDIE adressée par courriers recommandés-AR datés du 6 septembre 2023 au propriétaire et au notaire, et le constat contradictoire réalisé le 20 septembre 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction régionale des finances publiques de Normandie et de Seine Maritime, pôle d'évaluation domaniale, en date du 26 septembre 2023,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 15 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption 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 décision du Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 7 août 2023 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération n° 05 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 10 mars 2023 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 Monsieur 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 ;

Ledit terrain constitue une opportunité pour accueillir un projet mixte d'intérêt général dans le cadre de la requalification du quartier des Magasins Généraux ;



Le projet urbain de la Ville du HAVRE sur le site des Magasins Généraux a fait l'objet d'études et de bilans techniques et économiques, notamment financés dans le cadre du Contrat de Plan Interrégional Vallée de Seine ;

Le site des Magasins Généraux constitue en effet un espace stratégique pour la Ville du Havre, à l'échelle du cœur métropolitain. A l'articulation du centre-ville et du port, à proximité immédiate du Campus Maritime en développement, et à la jonction des quartiers d'habitat Sud, Brindeau et Saint Nicolas, il constitue une véritable rotule urbaine ;

La ville du Havre et la Communauté urbaine ont engagé une dynamique de mutation importante à ses abords, avec des aménagements qualitatifs de l'entrée de ville au nord, le développement des établissements d'enseignements supérieurs à l'ouest, la construction d'une passerelle sur le bassin Paul Vatine, le développement du pôle tertiaire autour de la gare et l'arrivée prochaine de l'extension du tramway ;

L'axe fort du projet urbain des Magasins Généraux est la création d'un mail paysagé Est-Ouest, trait d'union entre les quartiers, qui constituera un espace apaisé et végétalisé aux bénéfices des usagers et en contact avec le futur tramway. La création de nouvelles voies permettra de poursuivre le désenclavement de ce vaste site, sur lequel il est prévu la réhabilitation des docks d'intérêt patrimonial au nord et la réalisation de nouvelles constructions en grande majorité sur le secteur sud accueillant à terme une programmation mixte (enseignement, activité, bureaux, logements et logements thématiques) ;

La réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain visant à organiser la mutation et l'accueil des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés sur le territoire de la Ville du HAVRE et en intégrant l'enjeu de résilience climatique, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

L'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

## DECIDE

### Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain, en application de l'article R 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, sur le bien sis au HAVRE, 32 rue d'Iéna cadastré section EA numéro 34, lot n° 2, pour une contenance de 4.152 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de **NEUF CENT CINQUANTE MILLÉ EUROS (950.000 €)**, en valeur libre d'occupation et location, auquel s'ajoute la commission d'agence d'un montant de 72.600 Euros TTC à la charge de l'acquéreur,



**Article 2 :**

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

**Article 3 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Jean-Baptiste LANFRANCHI, 28 rue Jules Lecesne, 76600 LE HAVRE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La société OGF, représentée par Madame Virginie NEALE, 31 rue de Cambrai, 75019 PARIS, en tant que vendeur,
- La SCI MINNIE, 16 avenue Georges Mandel, 76016 PARIS, en tant qu'acquéreur déclaré.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la Ville du HAVRE.

**Article 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF de 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 : 53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen). 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.

**12 OCT. 2023**

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

**Philippe LERAÏTRE**

Fait à ROUEN,  
Le Directeur Général,

Signé le 10-10-2023.

**Gilles GAL**

✓ Certified by  yousign