



---

# 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>ROUEN (76100)</b>  |
| Adresse        | 6 rue Seine Prolongée et 7-21-25 avenue Champlain 76100<br>ROUEN                        |
| Cadastre       | Section XH numéros 19, 25, 28, 29 et 36 et à titre de droits<br>indivis section XH n°24 |

---

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU les dispositions du Code 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 code de justice administrative,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole en vigueur,

VU le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Normandie,

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 au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

- VU **le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare signée le 26 avril 2022,**
- VU **la délibération du Conseil de la Métropole en date du 31 mars 2025** approuvant la feuille de route de la Métropole Rouen Normandie avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie et les fiches projets correspondantes et délégrant pouvoir au Président de la Métropole Rouen Normandie pour signer les conventions de veille foncière et conventions d'interventions requises, ainsi que leurs avenants éventuels, dans la limite du périmètre et de l'enveloppe approuvés dans chaque fiche projet,
- VU **la fiche projet Saint Sever Nouvelle Gare,** définissant le périmètre de veille foncière et l'enveloppe financière globale du projet, approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 31 mars 2025,
- VU **la délibération du Conseil Métropolitain du 12 novembre 2025,** reconnaissant d'intérêt métropolitain le projet urbain Saint-Sever Nouvelle Gare,
- VU **la convention d'interventions** signée entre la Métropole Rouen Normandie et l'EPF Normandie pour l'opération « SAINT SEVER NOUVELLE GARE » en date du 21 mai 2025 prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Métropole Rouen Normandie, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,
- VU **la Déclaration d'Intention d'Aliéner** en date du 31 décembre 2025, reçue en mairie de Rouen (76), le 06 janvier 2026, établie par Maître Alice LE NOE, à Notre-Dame-de-Bondeville (76) sis 3 rue Charles De Gaulle, pour le compte de la MATMUT, d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, situé à Rouen, 6 rue Seine Prolongée et 7-21-25 avenue Champlain correspondant au volume numéro 2 cadastré section XH numéro 19,25,28,29 et 36 pour une contenance de 2 725 m<sup>2</sup>, et à titre de droits indivis à hauteur de 438/1.000èmes de la parcelle cadastrée section XH n°24 à usage d'espaces communs, pour une contenance de 612 m<sup>2</sup>, soit l'ensemble pour une contenance totale de 3 337m<sup>2</sup>, au prix de QUATRE MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000.000 €), vendu partiellement loué,
- VU **la demande de visite** du bien notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courriers en date du 18 février 2026 au notaire et au propriétaire, réceptionné le 20 février 2026 par le notaire et réceptionné le 20 février 2026 par le propriétaire, l'acceptation de la visite en date du 25 février 2026, et la visite effectuée le 02 mars 2026,
- Vu **la demande de communication de pièces complémentaires** notifiée par la Métropole Rouen Normandie, par courriers en date du 18 février 2026 au notaire et au propriétaire, reçu le 20 février 2026 par le notaire et reçu le 20 février 2026 par le propriétaire, et la réception des pièces, par la Métropole Rouen Normandie, en date des 24 et 26 février 2026,
- VU **la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 12 mars 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 11 mars 2026,** référencé 2026-76540-07484,

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 renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF Normandie par intérim,

#### **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,

La Métropole Rouen Normandie s'engage dans un projet urbain sur la rive gauche de la Seine, à Saint-Sever. Ce territoire stratégique, au croisement des enjeux de mobilité métropolitaine et de renouvellement urbain, fait l'objet d'une transformation profonde à la faveur de la future gare métropolitaine prévue dans le cadre de la construction à l'horizon 2035 de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN), projet d'intérêt national, qui connectera Rouen à Paris en 50 minutes et renforcera son accessibilité et son attractivité à l'échelle régionale.

Au cœur de cette démarche, le projet « Saint-Sever Nouvelle Gare » vise à redynamiser le centre-ville rive gauche par la création d'un nouveau quartier sur d'anciennes friches ferroviaires et fluviales, en s'appuyant sur un partenariat impliquant l'État, la Région, SNCF (Réseau, Gares & Connexions, Immobilier), VNF, la Ville de Rouen, la Métropole et l'EPF Normandie. Outre la conception de la gare et de son quartier, il s'agit d'anticiper les nouveaux besoins de mobilité, de redynamiser le quartier existant sans attendre la mise en service de la nouvelle gare, d'approfondir les questions techniques, et de mettre en œuvre les procédures juridiques et organisationnelles requises, favorisant un dialogue étroit entre les différents acteurs publics et privés mobilisés.

Le projet Saint-Sever Nouvelle Gare est un projet majeur pour le territoire de la Métropole, dont les études ont été déclarées d'intérêt métropolitain dès février 2014.

Par délibération du Conseil de la Métropole du 12 novembre 2025, les opérations d'aménagement suivantes, liées au projet urbain Saint-Sever Nouvelle Gare, ont été reconnues d'intérêt métropolitain :

- L'aménagement du quartier de la nouvelle gare de Rouen (mixité fonctionnelle, intermodalité, espaces publics),
- L'opération de renouvellement urbain « Cœur Saint-Sever » (redynamisation du pôle commercial, résorption de l'habitat dégradé).

Les objectifs du projet Saint-Sever Nouvelle Gare ont par ailleurs été fixés dans le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare signé le 26 avril 2022 entre l'Etat, la Métropole, la Région Normandie, la Ville de Rouen, l'Etablissement Public Foncier de Normandie, SNCF (Réseau, Gares et Connexions, et Immobilier) et Voies Navigables de France.

Dans ce cadre, le plan guide du quartier de la nouvelle gare de Rouen a été validé par le Comité de pilotage du Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare le 25 juin 2025. Celui-ci fixe, pour le secteur "Champlain" des principes d'aménagement et une programmation permettant d'organiser un pôle d'échanges multimodal dimensionné pour répondre aux besoins de mobilité du territoire et plus particulièrement de la nouvelle gare de Rouen, pôle de mobilité majeur pour la LNPN, le Service Express Régional Métropolitain (SERM) de Rouen dont le dossier de labélisation a été déposé auprès du Ministre des Transports en décembre 2025, et le réseau de transport en commun structurant de l'agglomération dont les évolutions ont été prévues dans le cadre du Plan de Mobilités de la Métropole approuvé le 30 septembre 2024 et ont fait l'objet d'une délibération cadre adoptée le 30 juin 2025.

Le plan guide sur ce secteur a tenu compte d'une analyse poussée du site, notamment de la topographie (différence d'altimétrie de 6 m entre le niveau du quai haut et de la tête sud du pont Corneille et le terrain naturel), de l'imbrication des bâtis de "l'îlot Champlain", et d'un exercice de spatialisation de la programmation du Pôle d'Echanges Multimodal comprenant :

- Des espaces publics accessibles, notamment aux Personnes à Mobilité Réduite, et accueillant pour les piétons,
- L'organisation de 2 parvis pour la future gare - un parvis "haut" au nord desservant les voies ferrées traversantes et un parvis "bas" au sud au niveau de la place Carnot et des quais de gare en terminus ;
- Des espaces pour le déplacement des vélos et leurs stationnements ;
- Des espaces pour la circulation et l'arrêt de bus urbains dont les lignes FAST 1, 7 et 9, le bus à haut niveau de service T5 et jusqu'à 2 lignes de tramway. L'insertion d'une de ces lignes, celle reliant le Grand Quevilly à l'est du centre-ville historique de Rouen, et devant franchir la Seine parallèlement à l'actuel Pont Corneille, nécessite de modifier l'emprise au sol des bâtis de l'îlot Champlain, notamment l'immeuble objet de la présente DIA ;
- Des espaces pour l'organisation d'une gare routière accueillant des services de cars interurbains organisés par la Région Normandie et des services de cars librement organisés, déjà présents sur l'avenue Champlain,
- Enfin, des espaces pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés, desserte minute, taxis, stationnement moyenne et longue durée.

Plusieurs scénarios d'organisation spatiale ont été testés et celui validé par le Comité de Pilotage correspond au scénario "Champlain recomposé" prévoyant la démolition d'immeubles existants au sud et à l'est de l'îlot, la rénovation de certains immeubles à l'ouest de celui-ci et la construction de nouveaux bâtiments pour reconstituer un front bâti cohérent avec l'aménagement du secteur.

Dans ce contexte général, une mission d'étude s'est structurée en deux opérations d'aménagement complémentaires sur 2 périmètres distincts – le quartier de la nouvelle de gare et l'opération de renouvellement urbain Cœur Saint-Sever - répondant à des finalités et des objets différenciés mais complémentaires dans le cadre du projet PPA notamment sur la redynamisation du quartier Saint Sever ciblé sur des îlots de renouvellement urbain accompagnant les transformations et la préservation de la mixité urbaine dans le tissu existant.

Au titre de l'opération globale Saint Sever Nouvelle gare, l'Etablissement Public Foncier de Normandie porte d'ores et déjà pour le compte de la Métropole Rouen Normandie de nombreuses parcelles sur ce secteur.

À la suite du rapport de stratégie foncière menée par l'EPF de Normandie, ledit bien a été identifié dans l'un des secteurs stratégiques à investir pour garantir la réalisation du projet.

En conséquence, sur la base des compléments d'informations obtenus et au regard de l'enjeu de maîtrise foncière dans ce secteur, **l'acquisition du bien visé 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 d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, situé à Rouen, 6 rue Seine Prolongée et 7-21-25 avenue Champlain correspondant au volume numéro 2 cadastré section XH numéro 19,25,28,29 et 36 pour une contenance de 2 725 m<sup>2</sup>, et à titre de droits indivis à hauteur de 438/1.000èmes de la parcelle cadastrée section XH n°24 à usage d'espaces communs pour une contenance de 612 m<sup>2</sup>, soit l'ensemble pour une contenance totale de 3 337m<sup>2</sup>, moyennant le prix de **QUATRE MILLION CINQ CENT MILLE EUROS ( 4.500.000,00 €)**, en valeur partiellement occupée, auquel s'ajoutent les frais notariés, le prorata de taxe foncière.

### Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE consultable sur le site internet de l'Etablissement.

### Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur, Maître LE NOE Alice, Notaire, sis 3 rue Charles de Gaulle à Notre-Dame-de-Bondeville (76960)
- Au propriétaire vendeur, LA MATMUT représentée par son représentant légal, Monsieur GOMART Nicolas, 66 rue de Sotteville à Rouen (76100)
- A l'acquéreur évincé, la SAS KER ASSETS représentée par son représentant légal, Monsieur GORLIER Sébastien, 174 rue Eau de Robec à Rouen (76000)

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie ;

**Article 4 :**

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, 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, 53 Avenue Gustave Flaubert, 76000 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, 25/03/2026

Le Directeur Général par intérim,

Signé le 25/03/2026  
Gilles GAL

*Gilles GAL*

✓ Certifié par  yousign

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

L'adjointe au secrétaire général  
pour les affaires régionales  
responsable du pôle  
Politiques Publiques

25 MARS 2026



Corinne GOILLOT

