

## **2.4.1 Restructuration pour l'habitat**

---



# **Restructuration pour l'Habitat**

## **32 rue de la République – Rives en Seine (76)**

---

L'EPF de Normandie a été sollicité par la commune de Rives en Seine pour traiter une propriété reconnue sans maître, située en centre-ville de la commune déléguée de Caudebec-en-Caux et destinée à recevoir du logement.

L'ensemble foncier d'une surface parcellaire de 562 m<sup>2</sup>, extrêmement dégradé, est cadastré section AH n<sup>os</sup> 269, 270, 271, 26, 23, 25, 538 et 537, sis 32 rue de la République.

Au terme du processus de consultation, Logéal Immobilière, bailleur social présent sur la Commune, a confirmé son intérêt pour cette opération. Les échanges et négociations menés avec ce dernier ont permis d'obtenir un projet en adéquation avec le marché local et les attentes de la Commune.

Le projet comprend 6 logements sociaux de type maison de ville, pour une surface de plancher de 443 m<sup>2</sup>, avec du stationnement en rez-de-chaussée, des jardins et les logements en R+1+Combles.

Le Conseil d'Administration a délibéré les 16 mars et 26 novembre 2018 pour les Autorisations de Programme, puis l'EPFN a acquis le 26 décembre 2019 les parcelles section AH n<sup>os</sup> 269, 270, 271, 26 et à titre indivis les parcelles AH n<sup>os</sup> 262, 267, 268; et le 22 janvier 2020 les parcelles section AH n<sup>os</sup> 537 et 538 avec droits indivis sur la cour cadastrée AH n<sup>o</sup> 23.

La parcelle AH n<sup>o</sup>25 (d'une surface de 19 m<sup>2</sup>) n'a pu faire l'objet d'une acquisition par l'EPF, le propriétaire préférant céder son bien au profit d'une place de parking et traiter directement avec Logéal.

Compte tenu de l'état très dégradé du site et du risque d'effondrement, les travaux de démolition ont été réalisés dès l'acquisition, en début d'année 2020, à l'exception de la parcelle AH n<sup>o</sup>25 et de la parcelle limitrophe AH n<sup>o</sup> 538.

Le Conseil d'Administration a délibéré en octobre 2020 pour autoriser la cession pour 10 000 € HT au bailleur Logéal Immobilière. Toutefois, la parcelle AH 538 d'une surface de 11 m<sup>2</sup> n'ayant pu être traitée comme initialement prévu, et des droits indivis ayant été découverts lors de la signature des actes, ces éléments ont été omis. Aussi convient-il de reprendre la délibération portant autorisation de cession suivant les éléments ci-après.

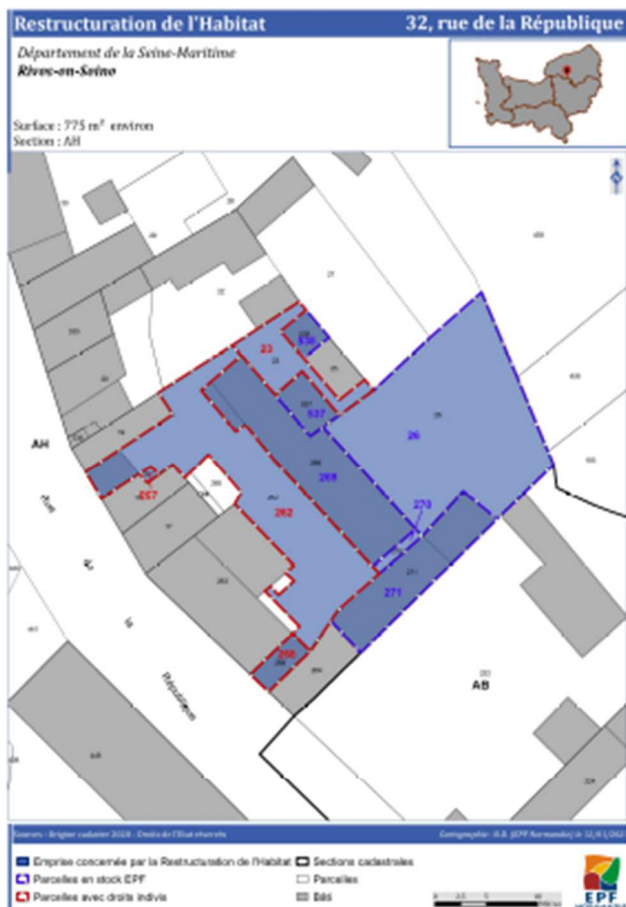
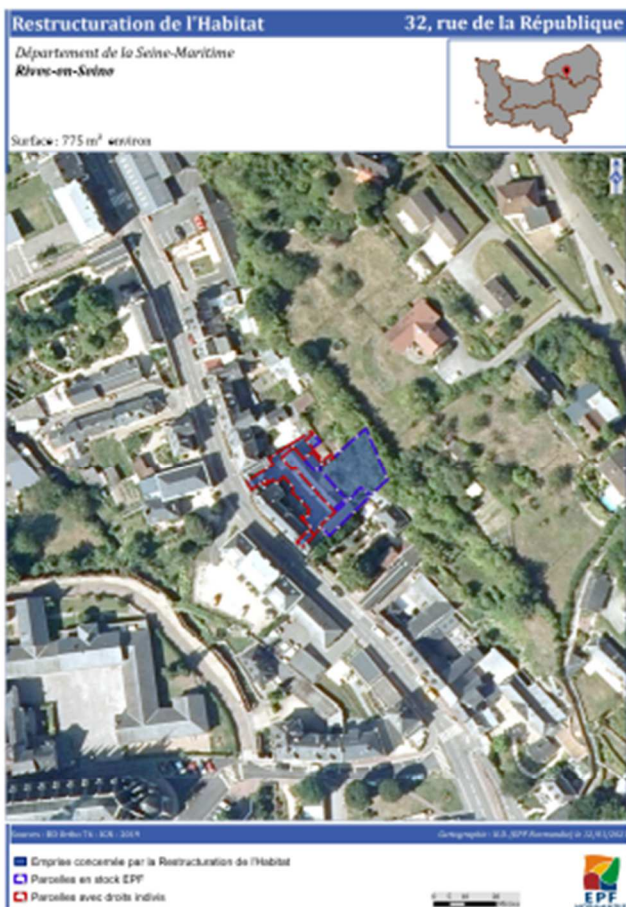
### **Il est proposé au Conseil d'Administration :**

**- d'approuver, la décision de cession des parcelles section AH n<sup>os</sup> 269, 270, 271, 26, 537, 538 et à titre indivis les parcelles AH n<sup>os</sup> 262, 267, 268 et 23 ; au profit de Logéal Immobilière, pour un montant de 10 000 € HT et d'autoriser le Directeur Général à signer l'acte correspondant.**

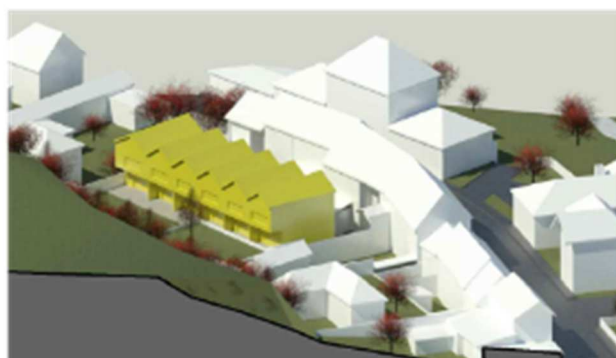
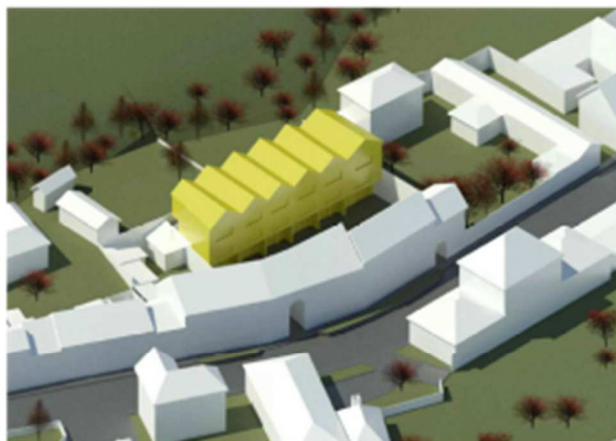
# 32 RUE DE LA REPUBLIQUE A RIVES-EN-SEINE (76)

Plan de situation

Plan parcellaire



Projet (6 logements)



**Restructuration pour l'habitat**  
**Abandon du projet et demande de report d'échéance de portage**  
**Rue Ernest LETHUILLIER - YPORT (76)**  
**Site Doris & Caux**

---

**CONTEXTE**

La Commune d'Yport a sollicité l'EPF pour traiter un ensemble immobilier sis rue Ernest LETHUILLIER et créer des logements sociaux.

Le bien, situé en plein centre-bourg, est cadastré section AC n°232, 233 et 930, pour une surface parcellaire de 437 m<sup>2</sup>, a été acquis par l'EPF Normandie le 20 décembre 2013 dans le cadre d'une convention de réserve foncière.

Face au constat d'absence d'opérateur, un report d'échéance d'un an a été consenti par le Conseil d'Administration du 16 mars 2018, repoussant ainsi la fin de portage au 20 décembre 2019, accompagné d'une mobilisation du dispositif de restructuration pour l'habitat, afin d'accompagner la Commune dans la définition et le montage de son projet.

L'EPF Normandie a ainsi financé et fait réaliser une étude de faisabilité destinée à préciser les intentions de la commune, puis a lancé en novembre 2018 un appel à projet afin de consolider les modalités de sortie.

Le bailleur social Logéo Seine Estuaire a été retenu avec un projet conforme aux attentes, en proposant 7 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction, une offre financière de 70 000 € HT pour l'acquisition de l'ensemble foncier et la prise en charge des travaux de démolition.

Le programme s'appuyant néanmoins sur l'approbation du PLUi, qui après quelques aléas a été validé début 2020, un second report a été accordé pour l'aboutissement de ce projet par le Conseil d'Administration du 5 juillet 2019, portant l'échéance de rachat au 20 juin 2020.

Le confinement du printemps 2020 a interrompu les démarches administratives du projet, en bloquant notamment la période d'affichage du permis de construire, et un troisième report d'échéance a été consenti, portant la date limite de rachat au 20 décembre 2020.

En août, le permis de construire a été délivré et purgé de tout recours et les démarches relatives à la cession au profit du bailleur ont été engagées pour une signature d'acte en 2020.

**DEMANDE DE REPORT**

En décembre dernier le nouveau maire de la Commune d'Yport a informé l'EPF que la nouvelle équipe municipale avait décidé d'annuler ce projet habitat au profit d'un aménagement de voirie axé sur la sécurisation de la circulation routière. Afin de mener à bien cet aménagement, la Commune sollicite de l'EPF un report supplémentaire de trois ans de l'échéance de rachat.

**Compte tenu des deux années supplémentaires de portage foncier déjà accordées par l'EPF et du contexte précédemment exposé, il est proposé au Conseil d'administration :**

- **De refuser de donner suite à la demande de prolongation de trois ans du délai de portage foncier formulée par la Commune d'Yport.**
- **De procéder, conformément aux conditions de portage, à la rétrocession au profit de la Commune d'Yport du bien cadastré section AC n°233, 930 et 232 sis rue Ernest LETHUILLIER et d'appliquer les pénalités éventuelles.**



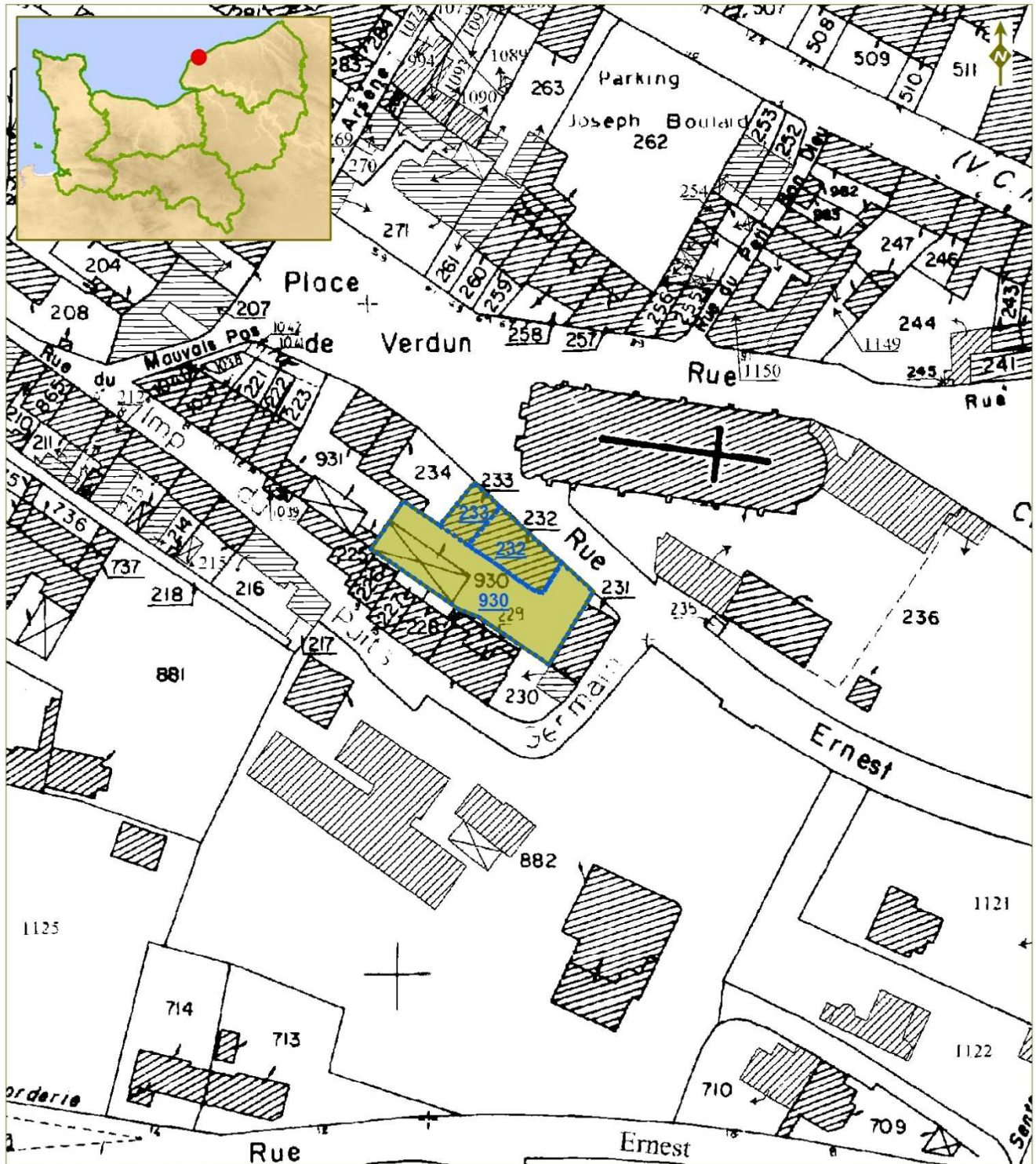
Sources : Orthophotographie régionale normande - 2015-2016

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 31/01/2019

■ Emprise concernée par la Restructuration pour l'Habitat



Section AC



Sources : BD Parcellaire 76 - IGN - 2018

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 31/01/2019

-  Emprise concernée par la Restructuration pour l'Habitat
-  Parcelles en stock EPF

