

## 3. Décisions

---

Protocole d'éviction commerciale de Rouen / Le Chatelet (« SARL SMART SERVICE LYCAMOBIL »)

Contractualisation avec l'Etat et les 4 EPCI retenus dans le cadre de « Territoires engagés pour le logement »

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL INDEMNITE D'EVICION COMMERCIALE au profit de la SARL SMART SERVICES

Aux termes du Programme d'Action de la VILLE DE ROUEN, en date du 18 octobre 2021, l'EPF NORMANDIE a été chargé de poursuivre les acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN, prise en charge par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2021.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 9 Mars 2023.

Parmi les immeubles concernés, la SCI SM IMMO représentée par Mr et Mme SID, est propriétaire d'un local à usage commercial de TELEPHONIE, REPARATION DE TELEPHONE situé à ROUEN, 1A Place Alfred de Musset, représentant les lots 2 et 9 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119 pour 8a94ca, loué à la SARL SMART SERVICES.

L'EPF NORMANDIE est en cours d'acquisition des murs de la SCI SM IMMO, suivant acte notarié à intervenir en l'Etude SAS NOTAIRES 34 JL, notaires à ROUEN.

Ces locaux sont exploités commercialement par la SARL SMART SERVICES, dont la gérante est Madame SID. L'activité a débuté en février 2017.

**Conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation, tous les droits réels ou personnels sont éteints et transformés en droit de créance pour les cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique.**

La SARL SMART SERVICES est donc amenée à recevoir une indemnité d'éviction conditionnée à l'acquisition des MURS appartenant à la SCI SM IMMO, à la suite de l'extinction de l'activité commerciale.

Dans ce contexte, un accord amiable a été trouvé entre la SARL SMART SERVICES et L'EPF NORMANDIE pour le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS T.T.C (75.000 euros T.T.C) dont 5.780 euros au titre de l'indemnité de remplacement validée par l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime, pôle d'évaluation domaniale en date du 29 décembre 2023.**

La libération et la remise des clés interviendront après établissement d'un procès-verbal de sortie des lieux contradictoire, amiable, signé par les parties.

Le présent protocole, et sous réserve de sa parfaite exécution par les parties, prévoit une condition liée à l'acquisition des murs auprès de la SCI SM IMMO, la renonciation à tous recours à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ou encore concernant tout différend lié à l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le présent protocole.

La SARL SMART SERVICES renonce expressément à invoquer tout droit de préférence ou de priorité, prévu par les dispositions de l'article L.314-5 du code de l'urbanisme, pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération déclarée d'utilité publique précitée.

**Compte-tenu de l'accord amiable trouvé et du calendrier de transfert de l'activité de l'exproprié prévu en mai 2024, il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver les termes du protocole d'accord transactionnel et d'autoriser le Directeur Général à signer ledit protocole, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.**



Direction des Interventions et du Foncier

Dossier n° 7610-771/01

AFR

Compte n° 900128

## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL D'EVICITION COMMERCIALE

**ENTRE les soussignés,**

La «**SARL SMART SERVICES** », société Anonyme à Responsabilité Limitée dont le siège social se situe à ROUEN, 1A Place Alfred de Musset, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro xxxxxxxxxxxx représentée par sa gérante , Madame Nadia SID.

D'une part,

**ET,**

**L'Etablissement Public Foncier de Normandie** (EPF NORMANDIE) représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie dont le siège est à ROUEN, Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, nommé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux fonctions de Directeur Général dudit établissement par l'arrêté en date du 10 décembre 2015, renouvelé à cette fonction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 par arrêté en date du 18 décembre 2020, de Madame la Ministre déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement.

Et plus spécialement habilité en vertu des articles L.321-11 et R.321-9 du Code de l'Urbanisme et de l'article 13 du décret du 26 avril 1968 modifié, dans le cadre du Programme d'Action Foncière signé entre l'Etablissement Public Foncier de Normandie et la VILLE DE ROUEN, en date du 18 octobre 2021, après délibération du Conseil D'administration de l'EPF de Normandie en date du 3 juin 2021 et délibération du Conseil Municipal de la ville de ROUEN en date du 30 Juin 2021,

Et par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du xxxxxxxxxxxx

D'autre part,

### PREAMBULE

Aux termes du Programme d'Action Foncière susvisé, l'EPF NORMANDIE a été chargé de poursuivre les acquisitions, au besoin par voie d'expropriation, d'immeubles destinés à la démolition, situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement « CENTRALITE DU CHATELET » sise à ROUEN.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté Préfectoral en date du 9 Mars 2023.

Parmi les immeubles concernés, la SCI SM IMMO est propriétaire d'un local à usage commercial abritant une activité de réparation de téléphones mobiles et accessoires, de vente de vêtements et articles divers située à ROUEN, 1A Place Alfred de Musset, représentant les lots 2 et 9 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119 pour 8a94ca, loué suivant bail commercial.

L'EPF NORMANDIE est en cours d'acquisition du bien appartenant à la SCI SM IMMOBILIER, suivant acte notarié devant intervenir en l'Etude SAS « NOTAIRES 34 JL », notaires associés à ROUEN, 34 Rue Jean Lecanuet.

Ces locaux sont exploités commercialement par la SARL SMART SERVICES dont l'activité a débuté en Février 2017.

**Conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation, tous les droits réels ou personnels sont éteints et transformés en droit de créance pour les cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique.**

SOUS RESERVE DE L'ACQUISITION DES MURS COMMERCIAUX appartenant à la SCI SM IMMO, la SARL SMART SERVICES est donc amenée à recevoir une indemnité d'éviction. La SARL SMART SERVICES précise qu'elle n'a pas demandé son relogement ni à la Ville de ROUEN, ni à l'EPF NORMANDIE.

#### **CECI EXPOSE**

Par les présentes, **l'EPF NORMANDIE et la SARL SMART SERVICES déclarent et acceptent les conditions suivantes :**

#### **Article 1 : Indemnité d'éviction**

##### **Sous réserve de ce qui précède,**

L'indemnité d'éviction totale, globale et non révisable de l'activité exercée dans les locaux 1A PLACE ALFRED DE MUSSET, représentant les lots 2 et 9 de la parcelle en copropriété cadastrée section DP n°119, couvrant l'ensemble des préjudices subis, sans exception ni réserve, s'élève à la somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 euros T.T.C.) dont 5.780 euros au titre de l'indemnité de emploi.**

Cette indemnité sera payée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie par virement sur le compte numéro xxxxxxxxxxxx, clé RIB xxxxxxxx ouvert au xxxxxxxx Agence de xxxxxxxx (RIB Ci-joint annexé).

Le paiement de ladite indemnité interviendra dans le délai maximum de TRENTE JOURS (30 jours) à compter de la date d'acquisition des murs auprès de la SCI SM IMMO.

#### **Article 2 : Entrée en jouissance – Libération des lieux – Dépôt de garantie**

L'acceptation de l'indemnité d'éviction met fin à toutes les prétentions nées ou à naître entre les parties résultant de ladite éviction dudit bail commercial suite à la cession amiable à intervenir après déclaration d'utilité publique du 9 mars 2023 et entraîne le départ de la SARL

SMART SERVICES des lieux dès la date de paiement de cette indemnité.

La SARL SMART SERVICES » libérera les locaux qu'elle occupait dès la date du paiement de l'indemnité d'éviction.

Il est ici précisé que la restitution des locaux sera faite en l'état, la société « SARL SMART SERVICES» devant restituer les locaux vides et libres de tous encombrants qui sera constaté par un procès-verbal contradictoire avec la Ville de Rouen.

Il est ici précisé qu'il n'y a pas de dépôt de garantie

### **Article 3 : Renonciation à recours**

Conformément à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation, les parties reconnaissent purement et simplement que le bail sera résilié dès l'acquisition des murs par l'EPF NORMANDIE auprès de la SCI SM IMMO. La SARL SMART SERVICES renonce ainsi à tout recours à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ou encore concernant tout différend lié à l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le présent protocole.

Suite à son éviction indemnisée par les présentes, la SARL SMART SERVICES renonce expressément à invoquer tout droit de préférence ou de priorité, prévu par les dispositions de l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme, pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature compris dans l'opération déclarée d'utilité publique précitée.

Fait à ROUEN

Le Directeur Général de l'EPFN

SARL SMART SERVICES

Gilles GAL

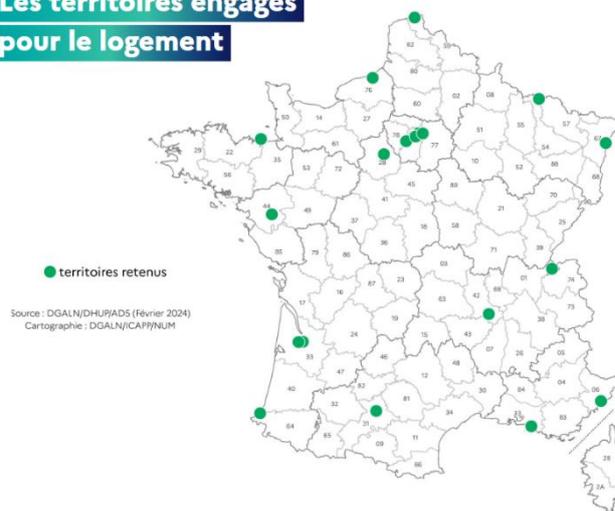
Madame Nadia SID

PJ : RIB

## Contractualisation avec l'Etat et les 4 EPCI retenus dans le cadre de « Territoires engagés pour le logement »

Pour faire face aux effets de la crise du logement, et accélérer la production de logement sur les trois prochaines années, le gouvernement a retenu le 14 février 2024, dans le cadre d'un programme exceptionnel d'accélération, 22 territoires à soutenir dans leur production de logements sur une soixantaine de candidatures.

### Les territoires engagés pour le logement



Ces territoires devront produire de l'ordre de 1 500 logements à horizon 2027 dont au moins 25% de logement social.

Ces opérations sont prioritairement localisées sur des secteurs présentant une forte tension immobilière, sur des quartiers de gare, ou sur des territoires accueillant un projet économique ou industriel d'envergure.

La circulaire du 08 mars 2024 relative au programme « Territoires engagés pour le logement » précise les modalités de contractualisation et de suivi des opérations lauréates.

Sur les 22 territoires retenus, un projet représente la Normandie : il s'agit de la production de logements liés à la construction de l'EPR de Penly, générant potentiellement 10 000 emplois sur la prochaine décennie.



Les collectivités concernées sont :

- la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime
- la Communauté de Communes Falaise du Talou
- la Communauté de Communes Terroir de Caux
- la Communauté de Communes des Villes Sœurs.

L'accompagnement de l'État se traduira par la contractualisation avec les communes et intercommunalités compétentes ainsi qu'avec le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement. Ce contrat fixera les engagements réciproques des signataires pour respecter les calendriers et cibles de production de logements. D'autres acteurs peuvent être signataires comme des collectivités territoriales, des établissements publics intéressés (notamment les EPF), ou toute autre personne publique ou acteur privé localisés dans le périmètre, et susceptible d'intervenir dans des opérations visées par le contrat.

Ce contrat fixe également le montant de la subvention accordée par l'Etat. En effet, des subventions exceptionnelles pourront être apportées par l'Etat, à condition de respecter le calendrier et les cibles de production de logements, satisfaire des critères de qualité urbaine et environnementale (indicateurs EcoQuartiers pour références), et maîtriser les prix de sortie de la majorité des logements.

Une subvention peut ainsi être attribuée à la maîtrise d'ouvrage si elle garantit l'accélération de la production de logement à l'horizon 2027. Une enveloppe maximum de 5M€ par lauréat pourra être accordée par l'Etat.

Elle peut :

- Couvrir en tout ou partie le déficit de l'opération, après optimisation des tous les autres leviers de financement ;
- Contribuer à l'équilibre du bilan de l'aménageur en cas d'application d'une décote lors de la cession des droits à construire en contrepartie d'un meilleur prix de sortie et une meilleure qualité des logements ;
- Contribuer au financement d'une infrastructure primaire essentielle pour assurer le calendrier de l'opération.

Les 4 intercommunalités intégrées au projet de l'EPR Penly bénéficient déjà d'interventions de l'EPF Normandie. La gouvernance associée au programme « Territoires engagés pour le logement » propose ainsi d'associer l'EPF aux contractualisations en cours de préparation.

**Dans ce contexte, il est proposé au Conseil D'Administration d'autorise le Directeur Général à signer les conventions élaborées dans le cadre du programme « Territoires engagés pour le logement », l'EPF prévoyant d'accompagner la démarche dans le cadre de ses dispositifs dans les modalités déjà votées par le Conseil d'Administration.**