



---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 FEVRIER 2024

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>BOIS-GUILLAUME</b>
Adresse	5 Rue de la République
Cadastre	Section AP n°221 pour 711 m <sup>2</sup> et AP n°222 pour 789 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 Métropole Rouen Normandie,

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

Vu le Programme d'Action Foncière signé entre la Ville de BOIS GUILLAUME et l'EPF de Normandie le 10 décembre 2019 et son avenant en date du 22 avril 2024, 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 « Rue de la République-Route de Neufchâtel »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 13 février 2024 reçue en mairie de BOIS-GUILLAUME le même jour (076 108 24 0 0018), établie par Maître Anne-Hélène COLLETER, notaire associé à LE MESNIL ESNARD, pour le compte de la SAS RIVES DE SEINE PROMOTION IMMOBILIERE, propriétaire d'un ensemble immobilier situé à BOIS-GUILLAUME, à usage d'habitation, 5 rue de la République, cadastré section AP n° 221 et 222 pour une superficie totale de 1.500 m<sup>2</sup>, au prix d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (1.394.000,00 €), en valeur libre,



Vu la délibération du Conseil de la Métropole Rouen Normandie 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 Rouen Normandie en date du 4 juillet 2022 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par courrier en date du 4 avril 2024 par la Métropole Rouen Normandie, et la réception des pièces demandées le 9 avril 2024, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 9 avril 2024,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier en date du 4 avril 2024, l'acceptation de la visite par le notaire par message électronique en date du 8 avril 2024, et la visite effectuée le 16 avril 2024,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 22 mars 2024, référencé 2024-76108-15418,

Vu la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 26 avril 2024, déléguant 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,

Les deux propriétés se situent dans un secteur très stratégique pour la Ville de BOIS-GUILLAUME qui connaît depuis plus d'une dizaine d'années une évolution considérable en termes d'urbanisme et de constructions nouvelles. Une mutation que l'on observe sensiblement sur son axe historique, la route de Neufchâtel, qui est le support de flux important de véhicules et le lieu d'opérations de renouvellement urbain d'envergure. Cet axe accueille principalement des activités et de l'habitat, dans des formes urbaines qui manquent de cohérence d'ensemble,



La mise en œuvre et la déclinaison des objectifs du contrat de Mixité Sociale 2023-2025 dans le cadre de la volonté de prioriser une mixité urbaine implique qu'une attention particulière soit apportée à ce secteur à enjeux susceptibles de connaître des évolutions importantes,

Pour éviter que les opérations ne se développent dans une logique court-termiste et au gré de seules opportunités foncières, la ville a souhaité établir une vision stratégique de long terme, permettant de penser et d'anticiper l'évolution de la ville, notamment par l'instauration d'un périmètre d'études, annexé au Plan Local d'urbanisme Intercommunal depuis 2021 mais également en réalisant une étude de territoire/urbaine afin de construire un schéma directeur de la Ville et notamment du centre-ville, en affirmant sa polarité urbaine, dense et commerciale,

Faisant partie intégrante du périmètre d'étude et ayant une position tout à fait stratégique, les parcelles concernées par la DIA reçue le 13 février 2024 sont indispensables pour penser l'aménagement du centre-ville,

L'acquisition de cet ensemble immobilier 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 c) du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble immobilier sis à BOIS-GUILLAUME, 5 rue de la République, cadastré section AP n° 221 et 222 pour une superficie totale de 1.500 m<sup>2</sup> moyennant le **prix d'UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.350.000 €)**, en valeur libre d'occupation et location,

### Article 2 :

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

### Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Anne-Hélène COLLETER, 91 Route de Paris, 76240 LE MESNIL ESNARD, en tant que notaire ;
- La SAS RIVES DE SEINE PROMOTION IMMOBILIERE, représentée par Mr Olivier WILHELM, 50B Route de Paris 76240 LE MESNIL ESNARD, en tant que vendeur ;
- La SAS FONCIERE ALTER EGO représentée par Monsieur Philippe VOVARD, 4 Avenue Gallieni 76130 MONT SAINT AIGNAN, en tant qu'acquéreur déclaré ;





Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BOIS-GUILLAUME et Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie,

**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.

Fait à ROUEN,  
29-04-2024

Le Directeur Général,

*Gilles GAL*

✓ Certified by // yousign

29 AVR. 2024

Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

