ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**ROUEN 76000**
Adresse	196, Avenue du Mont Riboudet
Cadastre	Section NK numéro 167 pour une contenance de 149 m²

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

VU le Code Général des Collectivités territoriales,

VU le Code de Justice Administrative,

VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants, L 211-2 et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1 et R 213-1,

VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

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

VU le programme d'action foncière signé entre la Métropole Rouen Normandie et l'EPF Normandie en date du 18 octobre 2021,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 13 mars 2024, reçue en mairie de ROUEN, le 25 mars 2024, établie par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, pour le compte de la SCI JIC, représentée par Monsieur Joaquim DIAS MACHADO-DUFAILLY, propriétaire d'un ensemble immobilier anciennement à usage d'habitation et commercial (boulangerie), situé à ROUEN (76000), 196 Avenue du Mont Riboudet, cadastré section NK numéro 167 d'une contenance de 149 m², au prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 euros), en valeur libre de toute location ou occupation,

VU les délibérations du Conseil de la Métropole Rouen Normandie du 13 février 2020 et du 3 octobre 2022 instaurant et modifiant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

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

VU la demande de visite adressée, par courrier, par la Métropole Rouen Normandie au propriétaire et au notaire, le 15 mai 2024, l'acceptation de la visite par le vendeur par message électronique en date du 28 mai 2024, et ladite visite effectuée en présence du vendeur le 6 juin 2024,

VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée par la Métropole Rouen Normandie, au propriétaire et au notaire, par courriers recommandés en date du 15 mai 2024, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces, par message électronique le 12 juin 2024, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de Normandie et de Seine-Maritime en date du 14 juin 2024, réf DS : 17111093 REF OSE :2024-76540-27837,

VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 2 juillet 2024 déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,

VU la délibération n° 37 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 29 février 2024 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 ;

- QUE la Métropole Rouen Normandie a mené sur les Quartiers Ouest des réflexions en matière de mobilités et d'aménagement dans le cadre de son Schéma Directeur des Mobilités,

- QUE les scénarios en cours d'élaboration dans le cadre de ce schéma Directeur font apparaître l'ilot urbain auquel appartient la parcelle visée par la présente DIA, comme un ilot dont la vocation et les contours sont appelés à évoluer, notamment en lien avec la requalification urbaine de l'entrée Ouest de Rouen et la redéfinition des espaces publics,

- QUE ces parcelles sont incluses dans le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour le compte de la Métropole Rouen Normandie, au titre de son Programme d'Action Foncière,

- QUE la Métropole Rouen Normandie a déjà procédé à la maîtrise foncière de nombreuses propriétés comprises dans l'ilot urbain auquel appartient la parcelle visée par la présente DIA,

- QUE la Ville de Rouen a par ailleurs instauré, par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2020, un périmètre d'étude des Quartiers Ouest, modifié par délibération en date du 26 septembre 2022,

- QUE le prix de vente déclaré dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner apparaît élevé compte-tenu de l'état de dégradation du bien ayant subi du vandalisme, puis un incendie en 2023 le rendant impropre à son usage commercial et d'habitation,

- QUE l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs visés,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier sis à ROUEN (76000), 196 Avenue du Mont Riboudet, cadastré section NK n°167 d'une superficie totale de 149 m², **moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 euros), libre de toute location ou occupation,**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,

- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,

- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Alexandra ROBBES, Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Monsieur Joaquim DIAS MACHADO-DUFFAILLY, représentant la SCI JIC, Vendeur,
- Monsieur Joël AÏT-OUARAB, acquéreur déclaré dans la DIA.

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

Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

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 le,

09-07-2024

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by yousign

10 JUIL. 2024

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

PREFECTURE DE LA REGION NORMANDIE
Secrétariat Général pour les Affaires Régionales