



---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 FEVRIER 2024

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>ROUEN (76100)</b>
Adresse	19, Avenue de Grammont et 52 Rue Albert Camus
Cadastre	Section MT n° 43 pour 368 m <sup>2</sup> et MT n° 44 pour 426 m <sup>2</sup>

---

Le Directeur général,

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'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Métropole Rouen Normandie en vigueur,

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

Vu le programme d'action foncière et ses avenants, relatif à la constitution d'une réserve foncière, signé le 18 octobre 2021 entre la Ville de ROUEN et l'EPF NORMANDIE, 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 « Grammont Sablière »,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Benoit LAMY, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 mars 2024 en mairie de Rouen, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LECIGNE de céder les biens lui appartenant, à usage commercial, situés à ROUEN, 19 Avenue de Grammont et 52 rue Albert Camus, cadastrés section MT numéros 43 et 44 pour une surface totale de 794 m<sup>2</sup>, à Madame Violène RENOUF, Monsieur Aytac TATAR et Monsieur Salim CHEHEB, au prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580.000,00 €) + frais d'acquisition + prorata de taxes foncières, en valeur occupée avec l'engagement de la résiliation du bail au profit de la Société SECOREST, préalablement à la signature de l'acte authentique sans aucune indemnité,

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 29 avril 2024 par la Métropole Rouen Normandie, et la réception des pièces demandées le 14 mai 2024 pour le dossier de diagnostic technique et le bail commercial et le 15 mai 2024 pour l'avant-contrat, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 15 mai 2024,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier en date du 29 avril 2024, l'acceptation de la visite, et la visite effectuée le 24 mai 2024,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 7 juin 2024, référencé 2024-76540-30689,

Vu la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 11 juin 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° 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 M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,



**CONSIDERANT QUE :**

**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 souhaité s'engager pleinement dans la démarche d'expérimentation d'un territoire « Zéro Chômeur de Longue Durée », dès le mois d'octobre 2020, dont l'objectif est de montrer qu'il est possible, à l'échelle d'un territoire, de proposer à tout chômeur de longue durée volontaire, un emploi à durée indéterminée et à temps choisi, en développant et finançant des activités utiles et non concurrentes des emplois existants pour répondre aux besoins des divers acteurs du territoire : habitants, entreprises, institutions.

**QU'**ainsi, par délibération du Bureau métropolitain du 5 octobre 2020, la Métropole Rouen Normandie a autorisé son adhésion à l'association nationale Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée (TZCLD) afin d'être reconnue projet émergent et garantir un portage cohérent sur les territoires volontaires de la Métropole,

**QUE** les Communes de Rouen et Sotteville-Lès-Rouen ont manifesté leur intérêt pour une démarche collective autour de TZCLD,

**QUE**, par délibération de son conseil municipal du 10 juin 2021, la Commune de Sotteville-Lès-Rouen a adhéré à l'association « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée »,

**QUE** la continuité territoriale des quartiers Grenet-Voltaire-Lods à Sotteville-Lès-Rouen et Grammont à Rouen ainsi que l'homogénéité sociale des habitants ont conduit à imaginer un projet commun aux deux communes de Sotteville-Lès-Rouen et de Rouen,

**QUE**, par délibération de son conseil municipal du 10 mars 2022, la Commune de Sotteville-Lès-Rouen a acté l'engagement conjoint des Villes de Sotteville-Lès-Rouen et de Rouen à la démarche TZCLD sur les quartiers Grammont-Grenet-Voltaire-Lods,

**QUE**, par délibération de son conseil municipal du 28 mars 2022, la Ville de Rouen a elle-même adhéré à l'association « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée »,



**QUE** par délibération du 7 décembre 2023, le Conseil Municipal de SOTTEVILLE LES ROUEN a autorisé la Commune à candidater, avant le 30 juin 2024, à la deuxième phase d'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur Longue Durée » pour le territoire Grammont-Grenet-Voltaire-Lods,

**QUE** par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN a validé sa candidature officielle à la deuxième phase d'expérimentation « Territoire Zéro Chômeur Longue Durée » pour le territoire « Grammont-Grenet-Voltaire-Lods », qui a permis de déposer, le 29 mars 2024 une candidature conjointe « Ville de SOTTEVILLE LES ROUEN-Ville de ROUEN »,

**QU'**il convient dans le cadre de ce projet que soit créée une Entreprise à But d'Emploi destinée à embaucher en Contrat à Durée Indéterminée des Personnes Privées Durablement d'Emploi habitant le territoire de l'expérimentation, contribuant ainsi à répondre concrètement aux objectifs de lutte contre le chômage sur ce territoire,

**QU'**une association a été créée à l'initiative des partenaires du projet destinée à porter cette Entreprise à But d'Emploi : association ROSALIE,

**QUE** l'Entreprise à But d'Emploi développera des activités en matière de réemploi et de services à la population et aux acteurs du territoire nécessitant des locaux de type ateliers devant être implantés sur le territoire d'expérimentation,

**QUE** le bien appartenant à la SCI LECIGNE correspond totalement aux besoins de l'Entreprise à But d'Emploi, au regard de son implantation sur le territoire du projet, de sa localisation (visibilité, desserte, proximité de services publics et notamment de la parcelle du futur centre social), de sa taille et de sa configuration qui permettront le développement des activités projetées, et dont l'installation pourrait s'effectuer dans les locaux, après une rénovation importante,

**QUE** le quartier GRAMMONT, bordé au Nord par le Boulevard de l'Europe et séparé de la Seine par un large faisceau de voies ferrées est par ailleurs concerné par un nouveau programme de renouvellement urbain qui permettra de poursuivre l'effort de rénovation engagée avec la construction du centre social, en face du bien objet de la présente DIA, implanté sur ce nouveau site, plus central, qui viendra compléter l'offre d'équipements publics,

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



## DECIDE

### Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur les parcelles situées à ROUEN, 19 Avenue de Grammont et 52 Rue Albert Camus, d'une superficie totale de 794 m<sup>2</sup>, cadastrées section MT numéros 43 et 44 appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LECIGNE et proposer leur acquisition **au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €), en valeur libre de toute location ou occupation, hors frais de rédaction d'acte et proratas de taxes foncières à la charge de l'EPF NORMANDIE,**

### 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 susvisés, 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 Benoit LAMY – (2, Avenue de Verdun 16190 YVETOT), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La Société Civile Immobilière LECIGNE – (19, Avenue de Grammont 76100 ROUEN), ET à Monsieur Arnaud BONNAVE ( 24 Rue Nicolas Saillard 76190 LES HAUTS DE CAUX) en tant que vendeur,
- Madame Violène RENOUF – (41, Allée des Peupliers 76150 LA VAUPALIERE), en tant qu'acquéreur évincé,



- Monsieur Aytac TATAR – (41, Allée des Peupliers 76150 LA VAUPALIERE), en tant qu'acquéreur évincé,
- Monsieur Salim CHEHEB – (41bis, rue de Frémont 27310 ST OUEN DE THOUBERVILLE), en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie, ainsi qu'à Monsieur le Maire de Rouen.

**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.

12 JUIN 2024

Fait à ROUEN le,

12-06-2024

Le Directeur Général,

*Gilles GAL*

✓ Certified by  yousign

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

  
Corinne GOILLOT

