
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	BOSROUMOIS (27670)
Adresse	19 Allée de la Porte des Champs
Cadastre	Section E numéro 36 pour 1.195 m ²

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 commune de BOSROUMOIS (27) approuvé le 5 mars 2020,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF de Normandie,

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 de NORMANDIE,

Vu la délibération n°39-1 du Conseil d'administration de l'EPF de NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu la délibération de la Communauté de Communes Roumois Seine en date du 31 janvier 2017, instituant le Droit de Préemption Urbain sur la base des périmètres de DPU tels que définis préalablement par les communes de l'intercommunalité,



Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine en date du 12 février 2024, qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Adrien PATY, notaire associé à AMFREVILLE SAINT AMAND (27370) 38, rue de la République, notaire et mandataire des vendeurs, déposée le 12 décembre 2024 à la mairie de BOSROUMOIS, informant Monsieur Le Maire de l'intention de l'indivision DUMORT, propriétaires indivis, de vendre un bien immobilier sis à BOSROUMOIS (27670) 19 allée de la Porte des Champs, cadastré section E numéro 36 pour une contenance de 1.195 m², sans occupant, au prix de CENT TRENTE NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (139.700 Euros) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 8.300 Euros TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Communauté de Communes Roumois Seine par courriers recommandés avec avis de réception en date du 4 février 2025 et son acceptation en date du 10 février 2025,

Vu le constat contradictoire réalisé le 20 février 2025, à l'issue de la visite,

Vu la demande de communication de documents notifiée par la Communauté de Communes Roumois Seine par courriers recommandés avec avis de réception en date du 4 février 2025, et la réception des pièces complémentaires par courrier recommandé avec avis de réception de Maître PATY, notaire, le 27 février 2025, prorogeant d'un mois à compter du 27 février 2025 le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de la Communauté de Communes Roumois Seine en date du 28 février 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la convention d'intervention conclue entre la commune de BOSROUMOIS et l'EPF de NORMANDIE le 18 mars 2025, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune de BOSROUMOIS, le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, notamment par voie de préemption,



Considérant que l'EPF de 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 ;

Considérant que la commune de BOSROUMOIS est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, depuis le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle les communes de BOSC-ROGER-EN-ROUMOIS et BOSNORMAND ont fusionné pour donner naissance à la Commune nouvelle de BOSROUMOIS,

Considérant les obligations de la loi SRU imposant aux communes de plus de 2.500 habitants de disposer d'un parc résidentiel composé de 20% de logements Locatifs Sociaux.

Considérant que la Commune de BOSROUMOIS est déficitaire en logements locatifs sociaux au regard des obligations de la loi SRU. Elle comptabilise en effet 6,8 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales. Par conséquent, un effort de production doit être réalisé pour combler ce déficit.

Considérant que la Commune de BOSROUMOIS s'est engagée dans une démarche de rattrapage de son déficit par la signature d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat, le Département de l'Eure, la Communauté de Communes de Roumois Seine et l'EPF de Normandie, le 9 janvier 2025. Cet outil permet d'identifier les leviers juridiques, financiers et opérationnels pouvant être mobilisés afin de favoriser la production locative sociale et créer une dynamique d'acteurs vertueuse dans les communes concernées, eu égard en outre aux grands enjeux relatifs à l'aménagement des territoires (sobriété foncière, démographie, développement économique, etc.) ;

Considérant que la propriété sise à BOSROUMOIS, 19 allée de la Porte des Champs, objet de la DIA susvisée, a été identifiée dans le Contrat de Mixité Sociale comme terrain susceptible d'accueillir un programme de logements locatifs sociaux.

Considérant que la mise sur le marché de ce bien présente une opportunité pour la commune de BOSROUMOIS d'acquérir un bien stratégique du point de vue de la création d'une offre nouvelle d'habitat social sur cette commune déficitaire en logements locatifs sociaux et située en zone tendue (B1) pour l'accès aux logements.

Considérant que le délai nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement rend nécessaire une période de réserve foncière. Pour ce faire, le Président de la Communauté de Communes Roumois Seine a délégué l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, et la commune de BOSROUMOIS a signé une convention d'intervention avec l'EPF de Normandie en date du 18 mars 2025 susvisée ;



Considérant que ce projet répond aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme et présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 dudit code ;

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain qui lui a été délégué sur le bien sis à BOSROUMOIS (27670), 19 allée de la Porte des Champs, cadastré section E numéro 36 pour 1.195 m², aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le **prix de CENT TRENTE NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (139.700 €)**, en valeur libre, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 8.300 Euros TTC à la charge de l'acquéreur, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF de NORMANDIE.

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'EPF de Normandie.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Adrien PATY, notaire associé à AMFREVILLE-SAINT-AMAND (27370) en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Denise VORANGER, demeurant à SAINTE-OPPORTUNE-DU-BOSC (27110) 7 route de Rouge-Perriers, venderesse,
- Madame Françoise VORANGER, demeurant à PONT-DU-CHATEAU (63430) 6 rue Emile Zola, venderesse,
- Madame Raymonde ISNARD, demeurant à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) 9 rue Dame Blanche, venderesse,
- Monsieur Claude VORANGER, demeurant à AUBENAS (07200) 35 rue Georges Cardères, Résidence Le Parc, vendeur,
- Monsieur Philippe BOUCHARD, demeurant à LE HAVRE (76600) 12 rue de Zurich, vendeur,
- Monsieur Michel BOUCHARD, demeurant à MONTIVILLIERS (76290) 109 avenue du Maréchal Foch, vendeur,
- Madame Jacqueline BOURGEOIS, demeurant à CIRY-LE-NOBLE (71420) 2B rue A. Cauchy, lieudit Les Porrots, venderesse,
- Madame Sylvie BOULARD, demeurant à BOISNEY (27800) 7 impasse du Sapin, venderesse,

- Monsieur Daniel BOUCHARD, demeurant à L'HUISSERIE (53970) 8 rue des Ormes, venderesse,
- Monsieur Rémy LEHOURS, demeurant à BOISNEY (27800) 2 rue du Petit Boisney, vendeur,
- Madame Céline DE BOUCLON, demeurant à PLASNES (27300) 1 Route Nationale, 13 Le Marché Neuf, venderesse,
- La SCI M&H INVESTMENT GROUP, dont le siège social est à LE VAUDREUIL (27100) 3 allée du Parc, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BOSROUMOIS et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Article 4 :

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 compétent.

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 compétent.

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, Signé le 20-03-2025

Le Directeur Général,

21 MARS 2025

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

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



Corinne GOILLOT