

## 2.1 Nouvelles interventions foncières

---



## Nouvelle intervention

### OPE2023195 - 27 – SNA « LES ANDELYS - RUE SAINT JACQUES/HOLOPHANE »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code insee+Nom commune	<b>27016 – Les Andelys</b>
Nombre habitants	8 055 (en 2020)
EPCI	Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	04/12/2023
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Communautaire	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Délibération du 19/12/2023
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation pour l'acquisition, à la demande de la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération, pour son compte, du site de production de l'entreprise industrielle « Holophane ».</p> <p>Cette société, créée en 1920, employait environ 200 salariés sur le site des Andelys. Elle était spécialisée dans la production et la transformation du verre pour des applications techniques, notamment les composants optiques pour l'éclairage automobile.</p> <p>A l'arrêt depuis février 2023, le sauvetage de ce site de production aura mobilisé sans succès les pouvoirs publics et les acteurs économiques afin de trouver des candidats à la reprise.</p> <p>Cette sollicitation intervient donc dans la perspective de la mise en vente du site à l'issue du redressement judiciaire de l'entreprise qui est intervenue le 2 janvier 2024, faute de repreneur.</p> <p>Aussi, en coordination avec la commune, l'intercommunalité souhaite pouvoir maîtriser ce foncier dans le but de disposer de temps pour travailler à sa mutation. Cela constitue un enjeu fort pour la collectivité, s'agissant d'un site industriel majeur d'environ 4 ha, situé dans le centre historique des Andelys, de plus empreint d'une charge sociale et historique significative pour le territoire.</p> <p>Il est souligné que l'intercommunalité est compétente en termes de développement économique et d'aménagement du territoire communautaire. Cette compétence implique notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielles.</p>

	<p>Le foncier regroupe le site de production industriel, des bâtiments administratifs, des logements pour les salariés de l'entreprise.</p> <p>Le « Domaine des Fontainettes », qui correspond à l'ancienne maison du Directeur, a pour sa part vocation à être détaché pour être vendu séparément. Il fait donc l'objet d'une prise en charge spécifique, en vue d'un portage foncier pour le compte de la commune des Andelys.</p> <p>En complément de l'accompagnement pour la constitution d'une réserve foncière, l'EPF de Normandie se verra également confier la réalisation d'une étude urbaine sur les potentiels de reconversion du site, qui sera prise en charge dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F. de Normandie 2022/2026 portant sur le cofinancement et la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches. Cet accompagnement a fait l'objet d'un avis favorable du COPROG 9 du 22 janvier 2024.</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'acquérir les parcelles cadastrées section AK n°27 et section AL n°49-401-379p, sises Les Andelys, à la demande de la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;</b></li> <li>- <b>De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 3 675 000 € HT (détaillée ci-après) ;</b></li> </ul>
<p>Critères PPI 2017-2021</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p style="text-align: center;">Amiable / DPU (propriétaire : société HOLOPHANE)</p>

<b><u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</u></b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
AK	27	422	Bâti	Rue Eugene Clary
AL	49	340	Non bâti	Av. de la République
AL	401	411	Non bâti	Rue Eugene Clary
AL	379p	env. 38 700	Bâti	26 rue Saint Jacques
<b>TOTAL</b>		<b>Env. 39 873</b>		
<p><i>Observation : la contenance définitive du lot issu de la division de la parcelle cadastrée section AL n°379 sera connue à l'issue de ladite division. Celle-ci sera à la charge de la collectivité ou du propriétaire.</i></p>				



<b><u>GESTION DU PATRIMOINE</u></b>	
Date de la Visite :	Visite non effectuée à ce stade
Etat du bien :	
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	
Observations :	Une visite du site devra être réalisée préalablement à toute acquisition.

<b><u>FINANCEMENT DE L'INTERVENTION</u></b>	
Enveloppe globale prise en charge (HT)	<p style="text-align: center;"><b>3 675 000 € HT</b></p> <p style="text-align: center;">3 500 000 € (acquisition) + 175 000 € (frais notariés, 5%)</p> <p>Le montant d'acquisition de la présente enveloppe globale de prise en charge est issu d'une évaluation réalisée en 2019 par le groupe Expertises Galtier, à la demande de la Société Holophane SAS, dans le cadre d'une appréciation de garantie.</p> <p>Le bien a été évalué selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'associations), dans son état au moment de la visite du 08/01/2018, dans l'hypothèse du maintien de son usage et en le supposant loué à la valeur locative de marché dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 ans.</p> <p>Il est précisé que les estimations qui suivent sont réalisées sur la base de la surface utile globale des bâtiments, de 31 683 m<sup>2</sup>.</p> <p>Estimation par comparaison réalisée sur la base de termes de références pour des ventes de locaux d'activités ou industriels intervenues dans le secteur des Andelys ou dans les zones d'activités proches, étendue à des offres compte tenu du faible nombre de références.</p> <p>Les prix oscillent entre 120 et 600 €/m<sup>2</sup>, avec moyenne à 363 €/m<sup>2</sup> pour des implantations en zones d'activités dynamiques du département.</p> <p>Compte tenu de l'emplacement peu favorable du bien au sein d'un quartier pavillonnaire, en dehors d'une zone industrielle, d'un site de production de grande importance (effet taillant), d'une accessibilité immédiate assurée par des axes secondaires, toutefois, d'un état général correct et de bonne qualité de construction bien qu'anciennes, et d'une offre en locaux plus récents dans le secteur, a été retenu une valeur vénale se situant en fourchette basse, soit 120 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour une surface de 31 683 m<sup>2</sup>, la valeur vénale du bien est estimée à 3 801 960 €, arrondie à 3 800 000 € hors droits.</p> <p>Estimation complémentaire suivant la méthode par les revenus, réalisée sur la base de termes de références pour des prises à bail dans le</p>

	<p>secteur des Andelys et plus largement dans le département de l'Eure, étendue à des offres locatives.</p> <p>Les valeurs locatives sont comprises entre 19 et 47 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an, avec un pivot autour de 31 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Compte tenu de l'implantation peu adaptée à une activité industrielle, de la taille importante du site, de son ancienneté, et compte tenu de références localisées dans des zones d'activités et à proximité des axes routiers/autoroutiers, a été retenu une valeur locative en-deçà des valeurs de marché, soit 15 €/m<sup>2</sup>/an.</p> <p>Pour une surface de 31 683 m<sup>2</sup>, la valeur locative annuelle du bien est estimée à 475 245 €, arrondie à 475 000 € HT HC.</p> <p>Est ensuite retenu un taux de rendement de 13%, supérieur aux taux généralement attendus pour ce type d'actif immobiliers, en région (entre 9 et 11 %).</p> <p>Les frais de mutation sont estimés à 6,90 %, car la date de déclaration d'achèvement des travaux (DAT) du bien est de plus de 5 ans.</p> <p>La valeur vénale du bien est ainsi estimée à 3 418 004 €, arrondie à 3 420 000 € hors droits.</p> <p>Compte tenu de ce qui précède, a été retenu une valeur vénale moyenne arrondie à 3 600 000 € HT (soit une valeur de 114 €/m<sup>2</sup> hors droits).</p> <p>De ce montant est soustrait 995 m<sup>2</sup> de surface utile correspondant à l'ancienne maison du directeur du « Domaine des Fontainettes », ce bien faisant l'objet d'une prise en charge et opération spécifique, soit une valeur retirée de 113 430 €.</p> <p>La valeur vénale du bien retenue dans l'estimation de l'enveloppe financière d'opération de la présente prise en charge est donc de 3 486 570 €, arrondie à 3 500 000 €.</p> <p><b>Il est précisé que toute acquisition sera précédée d'une évaluation faite par le service des domaines, sur la base d'une méthode en récupération foncière, compte tenu de la cessation d'activité et du redressement judiciaire de l'entreprise.</b></p>
--	---

#### **DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Terrain de forme irrégulière situé dans le centre historique de la commune, à proximité de la Seine.

Le site dispose de quatre accès principaux au niveau des différentes voies de desserte (rue Eugène Clary, avenue de la République, rue Saint-Jacques, chemin des Bas Viviers), ainsi que d'une aire de circulation et places de parking interne, en enrobé bitume avec espaces verts.

Il comprend plus d'une dizaine de bâtiments imbriqués d'usages variés (ateliers de production, unités de production, stockage, magasins et petit dépôt, maintenance, atelier, laboratoires, bureaux administratif) ainsi que de nombreuses installations, équipements, silos, fours (locaux techniques) ... L'emprise au sol des bâtiments représente environ 57 % de sa surface.

Le terrain est partiellement clos par grillage, murs en pierre, et portails automatiques ou manuels.

#### **INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

- PLU (approuvé le 05/10/2007 ; dernière modification approuvée le 03/12/2019) :
  - Zone USP (zone urbaine à vocation spécifique) – secteur Uya (vocation industrielle)



- Plan de prévention de risques inondation : zone d'aléa faible à modéré
- Périmètre de protection des abords d'un Monument historique.

***POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES***

- Le site est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et est concerné par la Directive sur les émissions industrielles (site IED).
- Conforter la faisabilité du futur projet à regard du Plan de prévention des risques inondation et du Périmètre de protection des abords d'un Monument historique

**Données DVF** : non fournies compte-tenu des modalités de calcul de l'enveloppe financière de l'opération (voir ci-dessus).

Action foncière LES ANDELYS - RUE SAINT JACQUES/HOLOPHANE

CA Seine Normandie Agglomération  
Les Andelys

Surface : 3,987 ha environ  
Emprise bâtie : 2,414 ha environ



Sources : BD Ortho 27 - IGN - 2023

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/12/2023

-  Emprise concernée par l'opération
-  Limites communales

Plan annexé à la  
convention signée le :

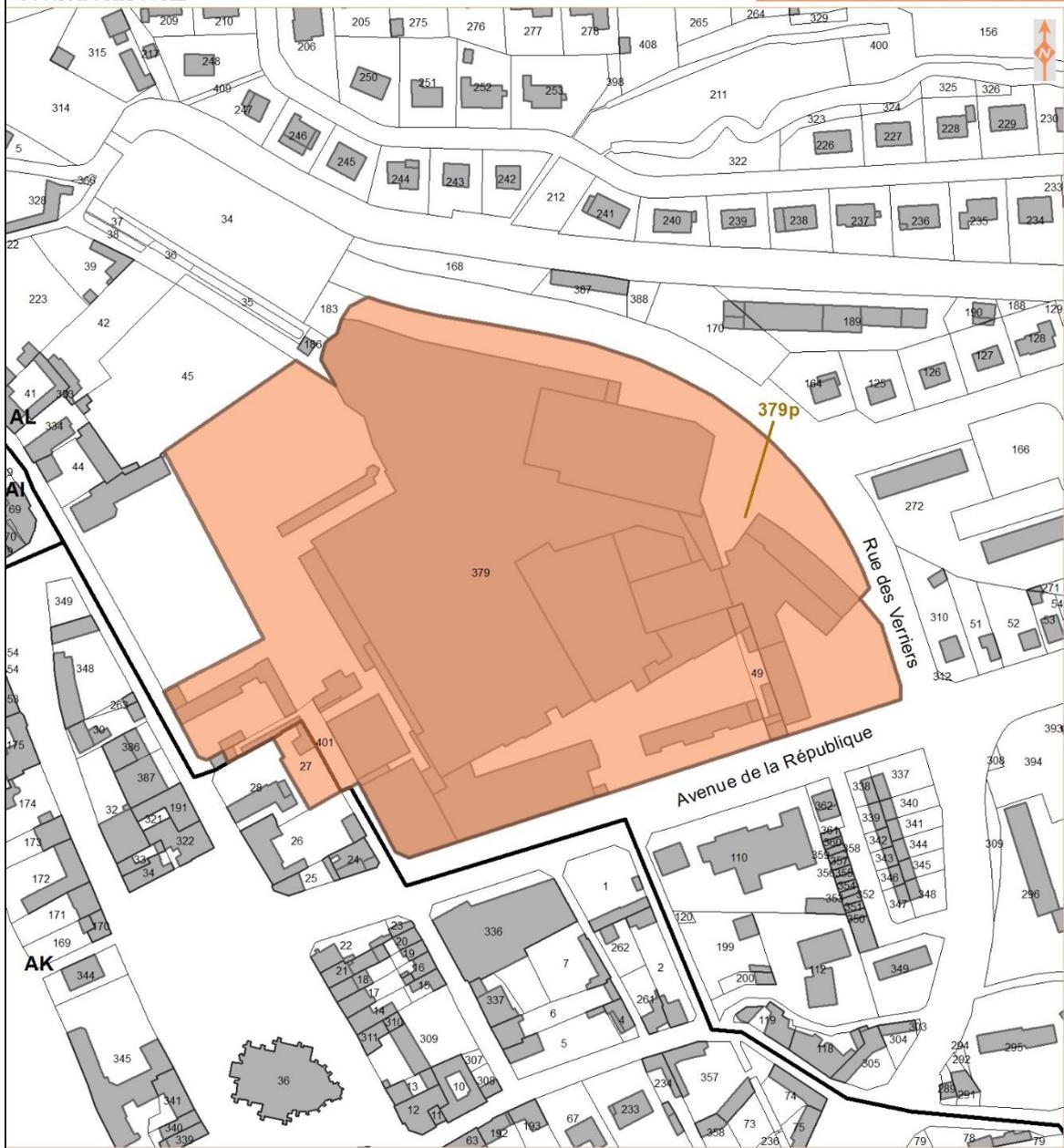
0 35 70 140  
Mètres



## Action foncière LES ANDELYS - RUE SAINT JACQUES/HOLOPHANE

CA Seine Normandie Agglomération  
Les Andelys

Code Opération : OPE2023195  
Surface : 3,987 ha environ  
Emprise bâtie : 2,414 ha environ  
Section : AK et AL



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/12/2023

- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 15 30 60 Mètres



**Nouvelle intervention**  
**OPE2024008 - 27 – SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON « LE VILLAGE »**

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code Insee + Nom commune	<b>27517 – Saint-Aubin-sur-Gaillon</b>
Nombre habitants	2 176 (2021)
EPCI	Communauté d'agglomération Seine-Eure
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	08/01/2024
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Municipal	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, date de la délibération :
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation, à la demande de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon pour son compte, pour l'acquisition de terrains dans la perspective de la réalisation d'un projet mixte en cohérence avec le contexte environnementale (décrit ci-après).</p> <p>Il s'agit d'un ensemble foncier d'environ 3 hectares, constitué de terrains nus situés à la frange du centre-bourg.</p> <p>Le projet consiste dans la réalisation d'une opération de développement de l'urbanisation de ce secteur, de façon respectueuse de l'environnement.</p> <p>La Commune envisage un programme mixte comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la création d'un verger et d'espaces libres ;</li><li>– la construction d'un établissement recevant du public de type « Restaurant ou débit de boisson » ;</li><li>– la construction d'environ 30 logements individuels ;</li></ul> <p>La collectivité a exprimé une volonté forte de développer une urbanisation raisonnée du secteur, en opposition à plusieurs initiatives de promoteurs ayant pour objectif une densification élevée.</p> <p>A cet égard, le projet devra s'inscrire en lien avec le tissu urbain environnant, constitué de terrains portant des maisons individuelles. Une densification cohérente devra être réalisée, selon des typologies d'habitat adaptées, de même qu'une mixité des fonctions.</p> <p>Il devra également prendre en compte la nature argileuse des sols, qui engendre des problématiques de gestion des eaux pluviales.</p> <p>De plus, il s'agira de prendre en compte le caractère environnemental du secteur, notamment en matière de boisement et</p>



	<p>de biodiversité. Les terrains sont affectés dans le périmètre de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2. A cet égard, un inventaire « faune et flores habitat » a été réalisé en 2023 avec l'accompagnement de l'EPF Normandie, afin de disposer d'éléments de diagnostics représentatifs.</p> <p>L'ensemble de ces enjeux ont été traduit au niveau réglementaire dans une Orientation d'Aménagement Programmée.</p> <p>Pour conforter la faisabilité de ce projet, une étude flash est en cours de réalisation, ayant pour objet le programme d'aménagement et un bilan prévisionnel d'opération.</p> <p>Une approche innovante du bureau d'étude est attendue, afin de prendre en compte les enjeux environnementaux susmentionnés.</p> <p>Les terrains sont situés dans la zone « à urbaniser » (AU) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale couvrant le territoire de l'ex-CC Eure Madrie Seine, approuvé en 2019.</p> <p>A cet égard, il est souligné qu'en réponse à une demande de la préfecture en 2020 quant à la réduction de la consommation foncière permise par le document d'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (CASE) a procédé en 2022 à la modification n°1 dudit document. A cette occasion, la CASE a procédé au reclassement en zones naturelle ou agricole de 20,5ha d'espaces classés constructibles en extension de la partie urbanisée existante.</p> <p>De plus, en complément de cette démarche de mobilisation raisonnée du foncier disponible, le territoire de la CASE a fait l'objet d'une étude de stratégie foncière en 2022, avec l'appui de la Région Normandie et de l'Etablissement Public Foncier.</p> <p>Il est indiqué que la collectivité a déjà trouvé un accord amiable avec la propriétaire des parcelles AC n°35-265-267. Elle n'a pas donné d'information quant à d'éventuelles échanges concernant l'autre propriété.</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'acquérir les parcelles cadastrées section AC n°35, 265, 267 et 393, sises à Saint-Aubin-sur-Gaillon, à la demande de ladite commune ;</b></li> <li>- <b>De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 525 000 euros HT (détaillée ci-après).</b></li> </ul>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p>Amiable ou DPU (Propriétaire : Mme HESLOUIN et Mme LORIO)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles AC n°35-265-267 (unité foncière) : dès que possible</li> <li>- Parcelle AC n°393 : à programmer avec la collectivité</li> </ul>

<b>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
AC	35	1 590	Non bâti	Le Village – 27 600 Saint-Aubin-sur-Gaillon
AC	265	16 164	Non bâti	Le Village – 27 600 Saint-Aubin-sur-Gaillon
AC	267	3 076	Non bâti	Le Village – 27 600 Saint-Aubin-sur-Gaillon
AC	393	7 460	Non bâti	Le Village – 27 600 Saint-Aubin-sur-Gaillon
<b>TOTAL</b>		<b>28 290</b>		

<b><u>GESTION DU PATRIMOINE</u></b>	
Date de la Visite :	10 janvier 2024
	
Etat du bien :	Terrain nu
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	Néant
Observations :	RAS

**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

<p>Enveloppe globale prise en charge (HT)</p>	<p style="text-align: center;"><b>525 000 euros HT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>370 000 € (acquisition) + 18 500 € (frais notariés, 5%) + 130 000 € (acquisition) + 6 500 € (frais notariés, 5%)</b></p> <p><u>Avis des domaines du 29/08/2022</u> (parcelles cadastrées section AC n°35-265-267) : utilisation de la méthode par comparaison sur la base de 3 terme de référence pour des ventes de grands terrains à aménager du secteur, en zone AU. Ces ventes font ressortir une moyenne de 15,3 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Cinq termes de références complémentaires ont été mobilisés pour des ventes de grands terrains sur un secteur plus large. Ces ventes font ressortir une moyenne de 17,9 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>La valeur unitaire est donc arbitrée à 16 €/m<sup>2</sup>. <b>La valeur vénale du bien est donc arbitrée à 335 000 €. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification à 370 000 € (arrondie).</b></p> <p><b>Compte tenu de l'accord amiable intervenu entre la collectivité et la propriétaire, au prix de 370 000 €, il est proposé de prendre en compte la marge d'appréciation de 10% et de pourvoir l'enveloppe financière en conséquence.</b></p> <p><u>Avis des domaines du 29/08/2022</u> (parcelles cadastrées section AC n°393) : utilisation de la méthode par comparaison sur la base de 3 terme de référence pour des ventes de grands terrains à aménager du secteur, en zone AU. Ces ventes font ressortir une moyenne de 15,3 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Cinq termes de références complémentaires ont été mobilisés pour des ventes de grands terrains sur un secteur plus large. Ces ventes font ressortir une moyenne de 17,9 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>La valeur unitaire est donc arbitrée à 16 €/m<sup>2</sup>. <b>La valeur vénale du bien est donc arbitrée à 120 000 €. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification à 130 000 € (arrondie).</b></p> <p><b>Compte tenu de l'incertitude quant aux négociations potentielles à venir, il est proposé de prendre en compte la marge d'appréciation de 10% et de pourvoir l'enveloppe financière en conséquence.</b></p>
---	--



**DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Zones à urbaniser localisées au sud-ouest du bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

Les terrains sont sujets à une problématique gestion des eaux pluviale, du fait de la présence d'argiles en grande quantité dans les sols (cf. Schéma de Gestion des Eaux Pluviales).

**INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

**PLUi valant SCoT** (approuvé le 19/12/2019 ; dernière modification en 2023) :

- Zone AU (zone à urbaniser à dominante d'habitat
- OAP « Centre-bourg »

**Autre :**

- Zone de présomption de prescriptions archéologiques
- ZNIEFF de type 1 et 2

**POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

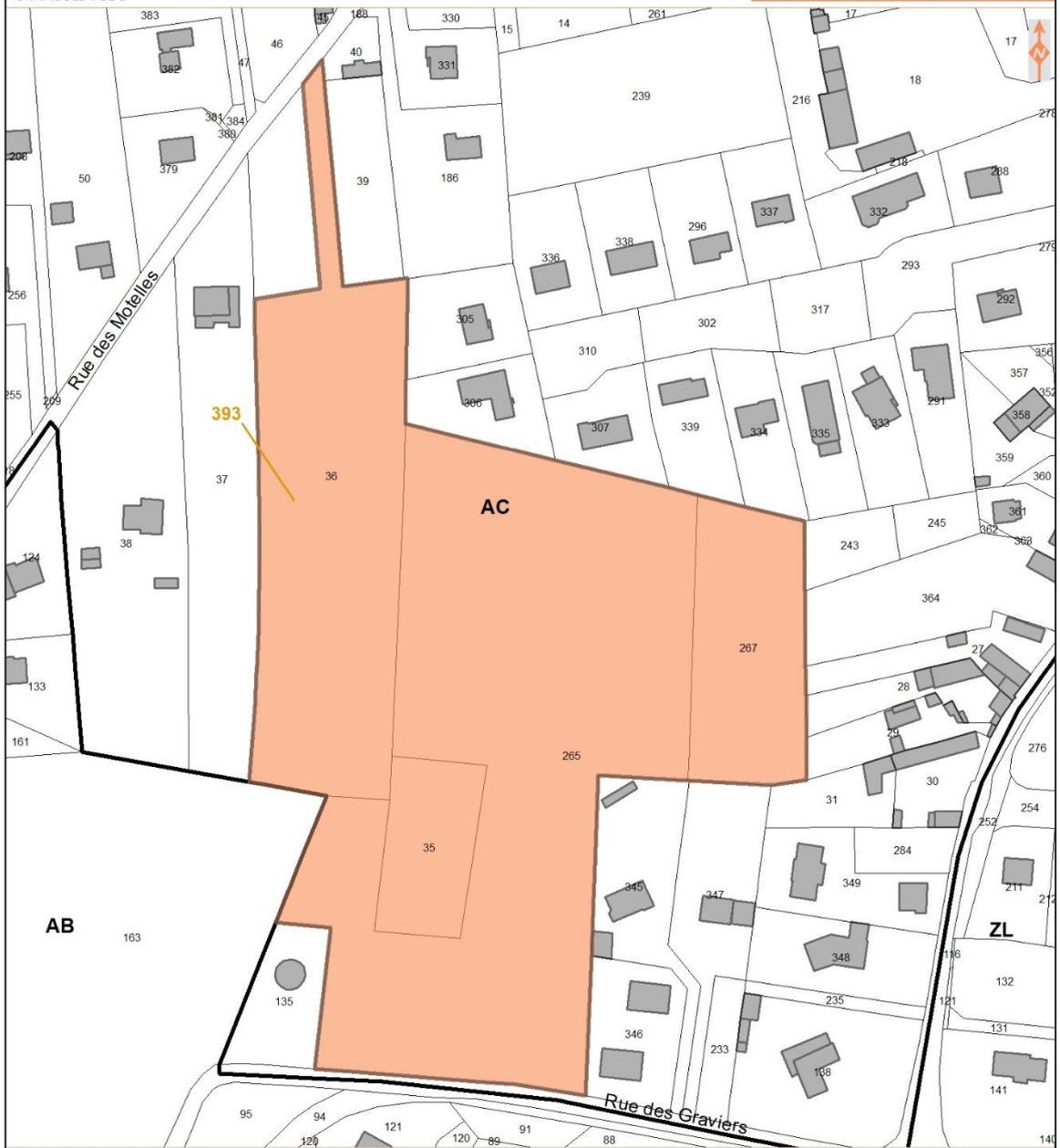
La collectivité a émis la nécessité d'acquérir les parcelles AC n°35-265-267 avant l'été 2024.

**Données DVF** : non fournies compte tenu des avis des domaines susmentionnées

**Action foncière 27 - SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON « LE VILLAGE »**

CA Seine-Eure  
Saint-Aubin-sur-Gaillon

Code Opération : OPE2024008  
Surface : 2,829 ha environ  
Section : AC



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 15/01/2024

- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :





## Nouvelle intervention

### OPE2023185 - 76 - CULHSM "ROLLEVILLE - RUE VICTOR PETITPAS"

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code Insee + Nom commune	<b>76534 - Rolleville</b>
Nombre habitants	1207 (2021)
EPCI	Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
Territoire convention Région	<input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	13/12/2023
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Communautaire	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Programmée au Conseil communautaire du 15 février 2024
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation, pour la création d'une nouvelle opération dans le PAF de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.</p> <p>Cette nouvelle opération est décidée, à la demande de la commune de Rolleville, dans la perspective de la maîtrise foncière d'un ensemble de terrains bâtis situés au carrefour des rues Abbé Maze et Barbanchon, sur le territoire de ladite commune.</p> <p>Cette dernière a en effet engagé une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur. Les orientations d'aménagement envisagés par la commune sont notamment la démolition des constructions existantes à destination d'habitat, puis des opérations de construction en recul du domaine public, et un élargissement du carrefour.</p> <p>A cet égard, la Communauté urbaine a fait l'acquisition en 2021, à la demande de la ville, des parcelles cadastrées section A n° 469-1037.</p> <p>L'objectif de la collectivité est aujourd'hui la maîtrise foncière complémentaire suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcelle cadastrée section A n°235 ;</li><li>- Parcelles cadastrées section A n°234-1035-1036 ;</li><li>- Parcelle cadastrée section A n°619.</li></ul> <p>Il est souligné que la parcelle cadastrée section A n°235 a fait l'objet du dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 10 novembre 2023. L'acquisition de ce foncier sera donc réalisée dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain.</p>



	<p>Compte-tenu du calendrier des instances du Conseil communautaire (prochain conseil le 15 février 2024), l'EPF Normandie ne pourra avoir la capacité de prendre une décision de préemption dans le délai du DPU.</p> <p>Il est donc proposé une acquisition par l'EPF de Normandie après substitution d'acquéreur au moment de la signature de l'acte authentique, après la prise d'une décision de préemption par la collectivité.</p> <p>La faisabilité de cette substitution par l'EPF Normandie sera conditionnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'absence de recours sur la décision de préemption de la Communauté urbaine.</li> <li>• l'accord du vendeur sur la substitution (si le vendeur refuse, l'intercommunalité devra mener à terme la procédure d'acquisition) ;</li> <li>• un accord sur le prix.</li> </ul> <p>L'acquisition des autres parcelles n'a pas fait l'objet d'échanges avec leurs propriétaires. Les démarches inhérentes à ces acquisitions devront être définis et programmés avec la commune.</p> <p>Il est précisé que ce secteur fait l'objet de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme intercommunal.</p> <p>De plus, la communauté urbaine accompagnera la réflexion de la commune dans le cadre du Soutien Technique Opérationnel aux Communes (STOC).</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'acquérir les parcelles cadastrées section A n°235-619-234-1035-1036, sises Rolleville, à la demande de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole ;</b></li> <li>- <b>De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 500 000 € HT (détaillée ci-après) ;</b></li> </ul>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p><u>PAF de la CU du Havre de 2019</u> : plafond de 20M €, stock d'environ 12,7M€</p> <p>DPU (Parcelle cadastrée section A n°235 - propriétaire : Mme Nathalie ROUTEL) ; acquisitions amiables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Parcelle cadastrée section A n°235 : acquisition dans les 4 mois de la décision de préemption de la Communauté urbaine (1<sup>er</sup> semestre 2024), en l'absence de procédure de fixation du prix par le Juge de l'Expropriation et de recours de l'acquéreur évincé.</li> <li>– Autres parcelles : à définir avec la commune</li> </ul>

<b>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
A	235	31	Bâti	6 rue du Maréchal Foch
A	619	42	Bâti	4 rue du Maréchal Foch
A	234	26	Bâti	2 rue du Maréchal Foch
A	1035	10	Bâti	2 rue du Maréchal Foch
A	1036	4	Bâti	2 rue du Maréchal Foch
<b>TOTAL</b>		<b>113</b>		

### GESTION DU PATRIMOINE

Date de la Visite :

24 janvier 2024



Etat du bien :

Ilot bâti semblant en bon état général

Risques potentiels avant éventuels diagnostics :

Néant

Observations :

RAS

**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

<p>Enveloppe globale prise en charge (HT)</p>	<p style="text-align: center;">500 850 € HT, arrondi à <b>500 000 € HT</b></p> <p style="text-align: center;">137 000 € (acquisition) + 6 850 € (frais notariés, 5%) + 170 000 € (acquisition) + 8 500 € (frais notariés, 5%) + 170 000 € (acquisition) + 8 500 € (frais notariés, 5%)</p> <p><u>Avis des domaines du 20/12/2023 (parcelle A n°235 - DIA) :</u> utilisation de la méthode comparative sur la base de 13 termes de référence pour des cessions entre 2019 et 2023 de maisons situées dans le centre bourg de Rolleville.</p> <p>Les ventes s'échelonnent entre 750 €/m<sup>2</sup> pour une maison à rénover à 2345 €/m<sup>2</sup> pour une maison avec sous-sol complet et jardin, pour une moyenne de 1643 €/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>La DIA fait ressortir un prix de 137 000,00 €, soit 1611 €/m<sup>2</sup> pour une surface habitable de 85 m<sup>2</sup>, valeur cohérente avec le marché local pour ce type de bien.</b></p> <p><u>Avis des domaines du 09/01/2024 (parcelle A n°619) :</u> utilisation de la méthode comparative sur la base de 13 termes de référence pour des cessions entre 2019 et 2023 de maisons situées dans le centre bourg de Rolleville.</p> <p>Les ventes s'échelonnent entre 750 €/m<sup>2</sup> pour une maison à rénover à 2345 €/m<sup>2</sup> pour une maison avec sous-sol complet et jardin, pour une moyenne de 1643 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>La valeur vénale de 1650 €/m<sup>2</sup> sera retenue appliquée sur une surface habitable supposée de 85 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>La valeur vénale du bien est arbitrée à 140 000,00 € HT (valeur arrondie). Cette valeur est assortie d'une marge d'incertitude de 20 %, le bien n'ayant pas été visité par l'évaluateur, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 170 000,00 € HT.</b></p> <p><u>Avis des domaines du 09/01/2024 (parcelles A n°234-1035-1036) :</u> utilisation de la méthode comparative sur la base de 13 termes de référence pour des cessions entre 2019 et 2023 de maisons situées dans le centre bourg de Rolleville.</p> <p>Les ventes s'échelonnent entre 750 €/m<sup>2</sup> pour une maison à rénover à 2345 €/m<sup>2</sup> pour une maison avec sous-sol complet et jardin, pour une moyenne de 1643 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>La valeur vénale de 1650 €/m<sup>2</sup> sera retenue appliquée sur une surface habitable supposée de 85 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>La valeur vénale du bien est arbitrée à 140 000,00 € HT (valeur arrondie). Cette valeur est assortie d'une marge d'incertitude de 20 %, le bien n'ayant pas été visité par l'évaluateur, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 170 000,00 € HT.</b></p>
---	---



### **DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Ensemble de maisons de ville situé dans le centre bourg de Rolleville en bordure de voirie, au niveau du carrefour des rues Abbé Maze et Barbanchon. Ce dernier offre une visibilité limitée au usagés du domaine public.

Parcelle A n°235 : maison à usage d'habitation élevée sur cave en RDC+2. La maison est mitoyenne par le pignon sud, donne sur la rue en façade ouest et sur une cour commune à plusieurs maisons en façade est.

Parcelle A n°619 : maison à usage d'habitation en RDC+2. La maison est mitoyenne par les deux pignons, donne sur la rue en façade ouest et sur une cour.

Parcelles A n°234-1035-1036 : maison à usage d'habitation en RDC+2.

### **INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

- **PLU de la commune de Rolleville (approuvé le 08/11/2026)** : zone UC (centre ancien, à l'intérieur duquel sont implantés les principaux équipements publics ou d'intérêt général, les commerces et les services).
- PLUi en cours d'élaboration

### **POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

Parcelle A n°235 : déclaration d'intention d'aliéner – acquisition par substitution d'acquéreur à la suite d'une décision de préemption de la Communauté urbaine.

**Données DVF** : non fournies compte tenu des avis des domaines susmentionnés

## Action foncière 76 - CULHSM "ROLLEVILLE - RUE VICTOR PETITPAS"

CU Le Havre Seine Métropole  
Rolleville

Surface : 113 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 110 m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2023

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 12/01/2024

-  Emprise concernée par l'opération
-  Parcelles acquises par la CU LHSM

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 5 10 20  
Mètres





## Nouvelle intervention

### OPE2024015 – 76 – CC CAUX AUSTREBERTHE « BARENTIN – RUE DENIS PAPIN / ANCIEN RESTAURANT »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code insee+Nom commune	<b>76057 – Barentin</b>
Nombre habitants	12 398 (2019)
EPCI	Communauté de communes Caux-Austreberthe
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	24 janvier 2024
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Communautaire	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Délibération programmée au Conseil du 18 mars 2024
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation de la Communauté de communes Caux-Austreberthe, pour son compte, pour l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Barentin, à usage de restaurant, d'environ 600 m<sup>2</sup> de surface utile et aujourd'hui vacant.</p> <p>Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet de recomposition et de requalification de l'entrée de ville de Barentin.</p> <p>Elle fait suite à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le secteur d'entrée de ville LAMARCK – PAPIN, réalisée par l'agence d'urbanisme et d'architecture JDL et l'association FORS recherches sociales, sous maîtrise d'ouvrage de la commune.</p> <p>Cette étude a donné lieu en 2023 à la réalisation d'un diagnostic global, dans lequel l'immeuble objet de la présente sollicitation est identifié comme un foncier stratégique pour la recomposition du secteur, du fait notamment de son positionnement à proximité des croisements de l'avenue Aristide Briand avec la rue Denis Papin.</p>

**DIAGNOSTIC – Bilan des parcelles stratégiques permettant de recomposer l'entrée de ville**

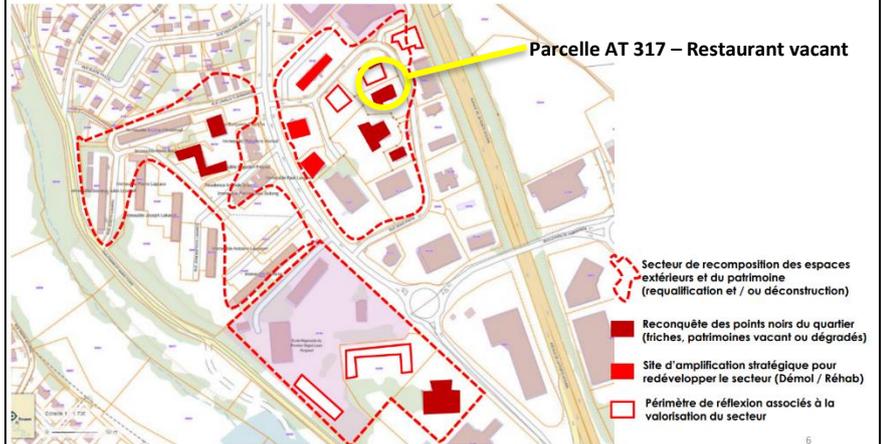


Image : étude urbaine sur le secteur d'entrée de ville LAMARCK – PAPIN, Agence d'urbanisme et d'architecture JDL & association FORS recherches sociales ; 2023

Il est souligné que l'étude a par ailleurs abouti à la réalisation d'un plan guide à visée opérationnelle (programme des aménagement, planning et pré-chiffrage). Celui-ci prévoit notamment les éléments programmatiques suivants :

- La construction d'un équipement public (gymnase) ;
- La création d'espaces publics et voiries ;
- La démolition de 2 barres et 1 tour de logements sociaux (env. 80 logements) ;
- L'acquisition et démolition de 9 bâtiments d'activités et des boxes de garages ;
- La construction d'environ 100 logements dont 32 en accession privée, le reste en social avec une mixité de produits (PSLA, intermédiaire, spécialisés, ...)

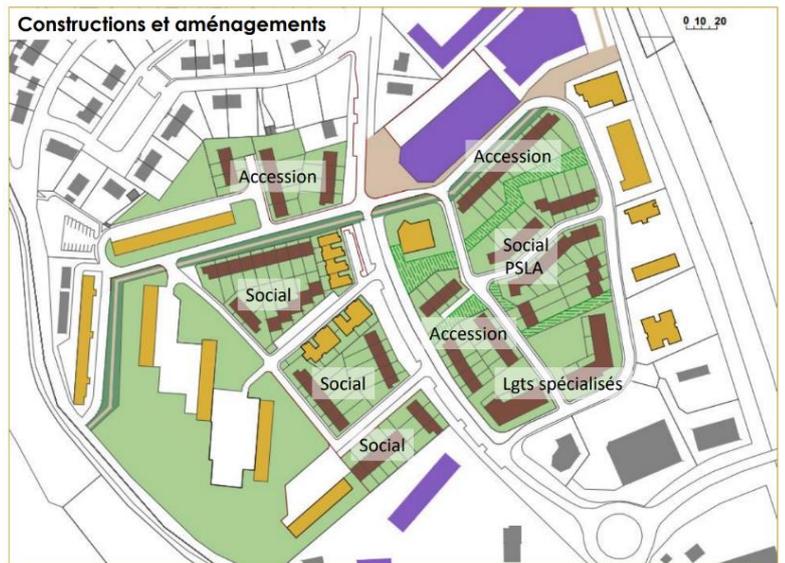


Image : étude urbaine sur le secteur d'entrée de ville LAMARCK – PAPIN, Agence d'urbanisme et d'architecture JDL & association FORS recherches sociales ; 2023



	<p>La communauté de communes a fait savoir que sa reprise de la maîtrise d’ouvrage du projet pourrait conduire à des adaptations d’une partie des préconisations de l’étude, notamment sur le volet voiries/mobilités.</p> <p>Il est toutefois noté le foncier objet de la présente sollicitation est à ce stade fléché pour accueillir une opération de construction de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété.</p> <p>Cette sollicitation étant réalisée dans la perspective de la déconstruction du bien, une demande conjointe d’accompagnement au titre de la convention Région Normandie / E.P.F. de Normandie 2022/2026 portant sur le cofinancement et la maîtrise d’ouvrage de certaines opérations de résorption de friche (COPROG de novembre 2023) est à cet égard formulée par la collectivité.</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d’Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D’acquérir la parcelle cadastrée section AT n°317, sise la commune de Barentin, à la demande de la Communauté de communes Caux-Austreberthe;</b></li> <li>- <b>De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 515 000 € HT (détaillée ci-après).</b></li> </ul>
<p>Critères PPI Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF) Outils fonciers Calendrier prévisionnel d’acquisition</p>	<p style="text-align: center;">Amiable ou DPU (Propriétaire : SCI CAROGIL III) 2024</p>

<b><u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</u></b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
AT	317	3 906	Bâti	229 rue Denis Papin
<b>TOTAL</b>		<b>3 906</b>		

**GESTION DU PATRIMOINE**

Date de la Visite :

27 octobre 2023



Etat du bien :

Ancien restaurant asiatique dont l'activité a cessé depuis plusieurs mois.

Risques potentiels avant éventuels diagnostics :

Parking pouvant être assimilé à un espace public. Une interdiction de pouvoir circuler sur le site devra être mise en place dès l'acquisition.

Le bâtiment comporte de grandes surfaces vitrées qui devront être sécurisées par un tôle afin d'éviter des intrusions ou du squat.

Observations :

Bâtiment en assez bon état général qui doit être sécurisé afin d'éviter des dégradations.

**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

Enveloppe globale prise en charge (HT)

514 500 € HT, **arrondie à 515 000 € HT**

490 000 € (acquisition) + 24 500 € (frais notariés, 5 %)

Avis des domaines du 10/11/2023 :

– Méthode par comparaison : sept termes de référence pour des cessions entre 2019 et 2022 de locaux commerciaux avec parking, à proximité immédiate et au sein de la ZAC du Mesnil-Roux. Il est souligné que les locaux commerciaux de grandes chaînes ont été écartés, en raison de leurs valeurs supérieures et non comparables avec celle du bien à évaluer.

Le ratio moyen des ventes dans la ZAC du Mesnil-Roux approche 1000 €/m<sup>2</sup>. Il excède le ratio moyen des références à proximité immédiate, d'environ 700 €/m<sup>2</sup>.

Au regard de ces éléments, de la localisation du bien en dehors de la ZAC du Mesnil-Roux, et de son état moyen, il a été arbitré une valeur vénale de 650 € /m<sup>2</sup>, soit une valeur vénale totale de 393 900 €.

– Méthode dite « par le revenu » : au regard des loyers recensés dans l'étude de marché, et du loyer pratiqué lors de l'acquisition du bien en 2020, (60 000 €/ an), le taux de capitalisation homogène est d'environ 12%.

De ce fait, la valeur vénale du bien serait de 500 000 €.

**Dans ces conditions, le point de convergence des 2 méthodes permet d'arrêter la valeur du bien en question à 440 000 €.**

**Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits**

**Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 490 000 € (arrondie).**

Il est souligné que, dans son évaluation par la méthode par comparaison, l'avis ne tient pas compte de l'acquisition du bien réalisé en 2020, au montant de 525 000 € (hors commission), soit un ratio de 866 €/m<sup>2</sup>.

La collectivité a manifesté le souhait que les négociations soient engagées sur la base de l'estimation stricte des domaines.

La marge d'appréciation de 10 % est conservée pour préserver la possibilité de négocier, dans un second temps, en fonction des premiers contacts avec le propriétaire et après validation des élus.



### **DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Bien situé à Barentin, à environ 20 min de ROUEN. Sa localisation est excentrée de la ZAC du Mesnil-Roux, qui constitue le pôle d'attractivité commerciale et économique de la commune. Une connexion du site à la Zac est toutefois assurée par l'Avenue de la Porte Océane.

Le bien est implanté au sein du site « Papin » au tissu urbain constitué d'activités économiques et d'équipements publics enclavés, à la domanialité « public / privé » peu lisible, et à la topographie morcelée par des talus successifs gérés à la parcelle.

En vis-à-vis de l'avenue Aristide Briand se trouve le site « Lamarck », aux espaces publics et privés perméables et à la trame urbaine contrastée entre une partie sud peu dense, fait d'espaces de pelouse et de stationnements, et une partie nord sur laquelle sont imbriqués des immeubles à usage d'habitat collectif social.

La parcelle dispose d'un double accès au réseau viaire et d'un parking de 46 places.

### **INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

**PLU de la commune de Barentin (approuvé le 20/12/2021 ; dernière modification le 01/07/2021) : zone Uya** (espaces destinés aux activités économiques et aux équipement)

### **POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

- Il est souligné que les ambitions du vendeur (environ 560 k€) excèdent l'estimation des domaines (440 000 €). La collectivité souhaite toutefois faire une proposition initiale sur la base de ce montant stricte. Il est à cet égard souligné que le propriétaire a acquis le bien en 2020 au prix de 525 000 € (hors montant des honoraires).  
Considérant ce qui précède, et dans la perspective des négociations à venir, l'enveloppe financière d'opération intègre donc la marge d'appréciation de 10 % de l'évaluation des Domaines, en accord avec la collectivité.
- Considérant la récente reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Communauté de communes, la gouvernance du projet devra être précisée. La commune restera potentiellement un interlocuteur fondamental, notamment dans la perspective des projets d'habitat.
- La faisabilité d'un projet d'habitat nécessitera le cas échéant une évolution des dispositions réglementaires en matière d'urbanisme.

**Données DVF** : non fournies compte tenu de l'avis des domaines du 10/11/2023 susmentionné.



## Action foncière RUE DENIS PAPIN / ANCIEN RESTAURANT

CC Caux-Austreberthe  
Barentin

Code Opération : OPE2024015  
Surface : 3 906 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 618 m<sup>2</sup> environ  
Section : AT



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 26/01/2024

- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 5 10 20  
Mètres



## Nouvelle intervention

OPE2023043 - 76 – CONSERVATOIRE DU LITTORAL « QUIBERVILLE – RUE DU FRONT DE MER »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code Insee + Nom commune	<b>76515 – Quiberville</b>
Nombre habitants	534 (2020)
EPCI	CC Terroir de Caux
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	Janvier 2024
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil d'Administration	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, date de la délibération :
Projet de l'établissement public	<p>Sollicitation, pour l'acquisition, à la demande du conservatoire du littoral, de plusieurs parcelles correspondant au camping.</p> <p>Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif de l'Etat placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature. Il est notamment composé de services centraux et de 10 délégations de rivages régionales</p> <p>Le projet territorial de la Saône, animé et coordonné par le Conservatoire du Littoral, est un vaste projet d'adaptation au changement climatique par la recombinaison spatiale de la basse vallée de la Saône. Il est constitué de différentes opérations dont la relocalisation de l'activité touristique d'hôtellerie de plein-air de la commune de Quiberville. Cette relocalisation permettra d'aboutir à une modification de l'embouchure du fleuve côtier de la Saône qui nécessitera de modifier le tracé du lit mineur de la Saône et de lui faire traverser le terrain de l'actuel camping municipal de Quiberville.</p> <p>La présente demande va permettre de renaturer les parcelles actuellement propriété de la commune de Quiberville qui supportent l'actuel camping. La remise en état doit consister à l'enlèvement, par démolition et évacuation, de l'ensemble des constructions (bâtiments, mobil-home) ; l'arasement de merlons ; la déconstruction des voiries et la suppression des réseaux.</p> <p>Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF de Normandie dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F.</p>



	<p>de Normandie 2022/2026 portant sur le cofinancement et la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friche.</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'acquérir les parcelles cadastrées section AD n°54-55-129-130-133, sises la commune de Quiberville, à la demande du Conservatoire du Littoral ;</li> <li>- De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 1 050 000 € HT (détaillée ci-après).</li> </ul>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p style="text-align: center;">Droit commun (Propriétaire : Commune de Quiberville)</p> <p style="text-align: center;">2024</p>

<b><u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</u></b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
AD	54	2 139	Non bâti	Rue du Front de Mer - 76860 Quiberville
AD	55	13 109	Bâti	
AD	129	2660	Non bâti	La Vallée - 76860 Quiberville
AD	130	6 040	Non bâti	
AD	133	21 507	Bâti	
<b>TOTAL</b>		<b>45 455</b>		

**GESTION DU PATRIMOINE**

Date de la Visite :

26/04/2023



Etat du bien :

Camping fermé depuis octobre 2023

Risques potentiels avant éventuels diagnostics :

Submersion marine

Observations :

Le site devra être libre d'occupation et clôturé avant l'acquisition.  
De plus les ouvrants des bâtiments (fenêtres et portes) devront être condamnés par tôle ou murage.

**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

Enveloppe globale prise en charge (HT)

**1 050 000 €**

1 000 000 € (acquisition) + 50 000 € (frais notariés, 5%)

Compte-tenu de l'accord sur le prix intervenu entre le Conservatoire du Littoral et la commune de Quiberville, au montant de 1 000 000 € pour une cession de l'emprise totale du camping, il est proposé l'enveloppe globale de prise en charge en conséquence.

Est souligné la condition de l'offre d'acquisition du Conservatoire du Littoral en date du 11 janvier 2024, qui implique une démolition du bâtiment d'accueil présent sur cette emprise.

Avis Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 06/12/2023 : croisement de quatre méthodes d'évaluation dans la perspective d'une cession de l'emprise totale de 45 455 m<sup>2</sup>.

- Prix au mètre carré « infrastructures intégrées » : est retenu un prix de 20 €/m<sup>2</sup>, par référence au prix médian relevé pour les cessions de terrains toutes catégories confondues, soit une valeur arrondie à 909 100 €.
- Prix à l'emplacement « infrastructures intégrées » : il est retenu un prix de base 4 500 € la place pour tenir compte du nombre plus important d'emplacements par rapport aux termes de comparaison, soit une valeur de 900 000 € (arrondie).
- Valeur locative de marché « infrastructures intégrées » : sur la base d'une valeur locative médiane de 1,10 €/m<sup>2</sup> et d'un taux de rendement brut de 5 % correspondant au taux moyen constaté pour des terrains classés 2 et 3 étoiles, la valeur vénale être estimée à 22 €/m<sup>2</sup> soit une valeur totale arrondie à 1 000 010 €.
- Taux d'effort locatif : sur la base du chiffre d'affaires réalisé en 2022 à hauteur de 318 000 € et par application d'un taux d'effort de 13 %, la valeur locative peut ressortir à 41 340 €. Par application d'un taux de rendement brut de 5 %, la valeur vénale arrondie ressort à 827 000 €.

Une pondération de ces méthodes est appliquée afin de mieux prendre en compte leur importance selon leur niveau de pertinence au regard du bien à évaluer et des données mobilisées.

En l'espèce, l'hétérogénéité des prix au m<sup>2</sup> de surface de terrain, des montants de loyers constatés, et des taux d'effort, conduit à pondérer à 0,5 les méthodes basées sur ces éléments.

La méthode basée sur le prix à la place est quant à elle pondérée à 1, son niveau de fiabilité étant supérieur du fait de la plus faible variation des données observées.

Méthode	Valeur	Poids	Valeur ajustée
Prix : au mètre carré « infrastructure intégrée »	909 100 €	0,5	454 550 €
Prix : à l'emplacement « infrastructure intégrée »	900 000 €	1	900 000 €
Revenu : capitalisation de la valeur locative de marché	1 000 010 €	0,5	500 005 €
Revenu : capitalisation de la valeur locative à partir du taux d'effort	827 000 €	0,5	413 500 €
			TOTAL 2 268 055 €
			Valeur vénale <b>910 000 €</b>



L'évaluation retient une valeur vénale du terrain de camping de 910 000 € pour 45 455 m<sup>2</sup>.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 1 046 500 €.

#### **DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Le camping se trouve à proximité immédiate de la mer. Il est séparé par la rue du front de mer qui fait fonction de digue face à la mer.

Il comporte 200 emplacements.

#### **INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

**Zone Nbl** (parcelles AD 54-55-133p) : bande littorale des 100 m protégée au titre de la loi littoral.

**Zone Nt** (parcelle AD 133p) : correspond à la partie Ouest de l'ancien camping communal, qui ne pourra conserver qu'une activité d'accueil de camping-cars.

**Zone Nerl** (parcelles AD 129 et AD 130) : espaces remarquables protégés au titre de la loi littoral, incluant le parking vert.

#### **POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

- Durant le portage, dans l'attente de l'intervention en renaturation, le site devra être libre de toute occupation, inaccessibles, et les ouvrants de l'ensemble des constructions devront être condamnés.
- Condition de l'offre d'acquisition du Conservatoire du Littoral en date du 11 janvier 2024, qui implique une démolition du bâtiment d'accueil présent sur cette emprise.

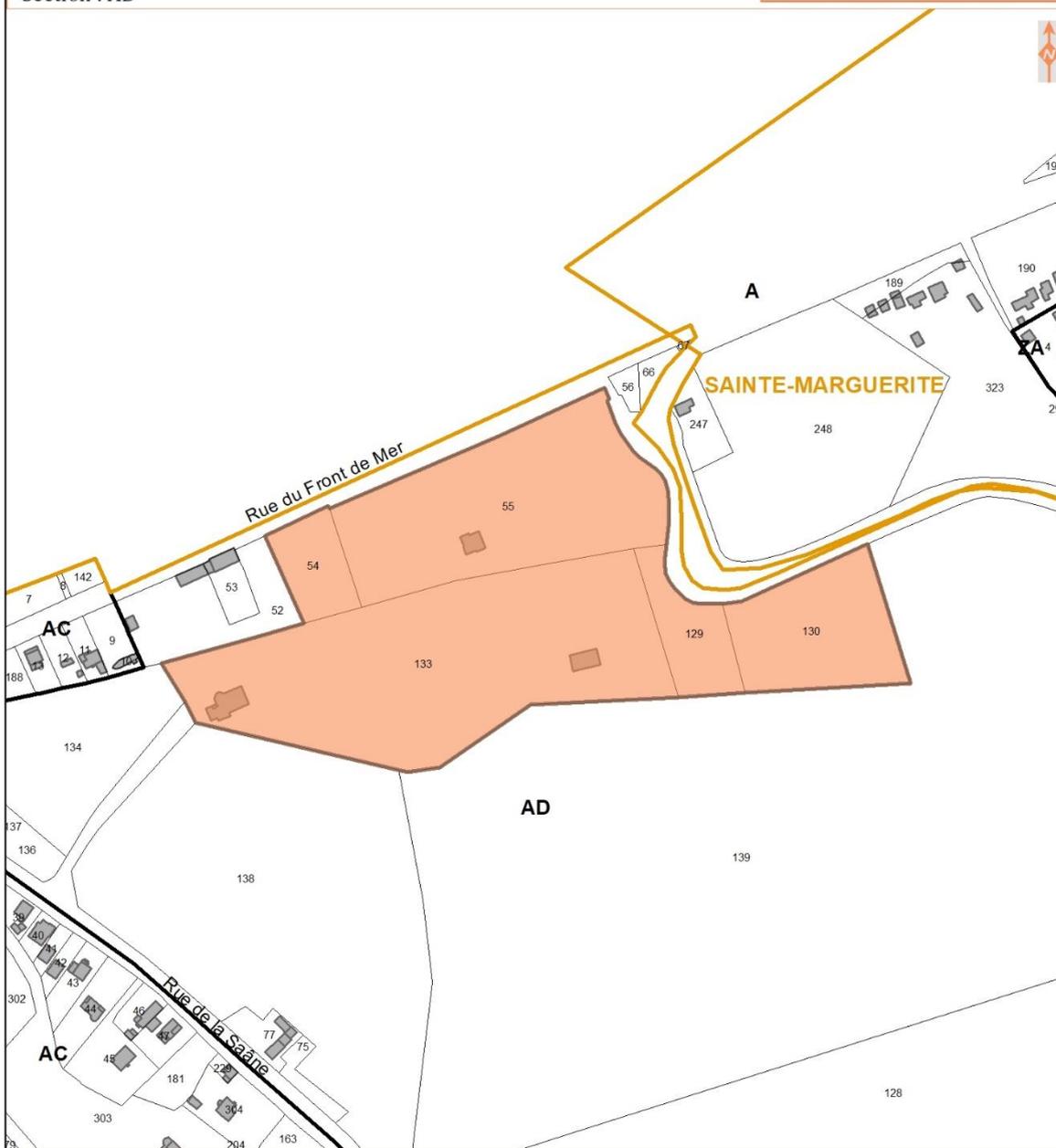
**Données DVF** : non fournies compte tenu de l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 06/12/2023 susmentionné.



## Action foncière QUIBERVILLE - RUE DU FRONT DE MER

CC Terroir de Caux  
Quiberville

Code Opération : OPE2023043  
Surface : 4,5455 ha environ  
Emprise bâtie : 520 m<sup>2</sup> environ  
Section : AD



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 08/08/2023

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles
- Limites communales
- Bâti
- Sections cadastrales

Plan annexé à la convention signée le :

0 25 50 100 Mètres