

2.3 Changement de partenaire / augmentation d'enveloppe projet



Transfert d'une opération et augmentation d'enveloppe
PAF de DIEPPE MARITIME
Opération 924 621 - 76 - DIEPPE « TERRAINS DERYCKE - LABBE »

<u>DONNEES TERRITOIRE</u>	
Code Insee + Nom commune	76217 – Dieppe
Nombre habitants	35233 (2020)
EPCI	CA de la Région Dieppoise
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES





<u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u>	
Date de la Demande :	08/11/2023
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Municipal	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, date de la délibération : 14/12/2023
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation, à la demande de la Ville de Dieppe, pour le transfert de l'opération 924 621 - 76 - DIEPPE « Terrains Derycke - Labbé » vers le Programme d'Action Foncière (PAF) de la Ville de Dieppe</p> <p>Cette opération est actuellement comprise dans le PAF de la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime. La ville de Dieppe étant propriétaire de la friche industrielle mitoyenne LEBON-VINCO, elle a manifesté auprès de l'intercommunalité le souhait que lui soit transférée cette opération, afin de disposer à terme de la maîtrise foncière de l'ensemble de secteur. La Communauté d'agglomération à valider le principe de ce transfert, par délibération du Conseil communautaire du 02/10/2023.</p> <p>Le Conseil municipal de la ville de Dieppe a délibéré sur ce transfert le 14 décembre 2023.</p> <p>Cette opération est programmée dans la perspective d'un projet de reconversion de friches pour la réalisation d'un programme mixte d'activité et d'habitat. Ce projet a donné lieu à une modification en mai 2023 de l'OAP afférente du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</p> <p>Ce projet s'inscrit par ailleurs en cohérence avec les objectifs du PLH, notamment en termes de reconversion de secteurs stratégiques pour des opérations d'habitat. Il contribuera en outre à répondre aux besoins futurs induits par la création des réacteurs nucléaires de type « EPR2 » à PENLY.</p> <p>A ce jour, cette opération n'a donné lieu à aucune acquisition.</p>



	<p>Par ailleurs, il est convenu que le transfert effectif de l'opération vers le PAF de la ville interviendra à la plus tardive des délibérations du Conseil d'administration de l'EPF Normandie ou du Conseil municipal de la Ville de Dieppe, donc le 1^{er} mars 2024 compte-tenu de la délibération du Conseil municipal du 14/12/2023.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'accepter le changement de partenaire pour l'opération « 924 621 - 76 - DIEPPE Terrains Derycke - Labbé », relative à la maîtrise foncière des parcelles cadastrées 466 sections AH n°36-37-41-42 sises Dieppe, initialement prise en charge pour le compte de la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime, et le transfert de cette opération dans le Programme d'Action Foncière de la Ville de Dieppe. - De majorer l'enveloppe projet de 130 215 € pour être portée à 1 035 000 € HT.
<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 Dieppe</u> (signé le 20 octobre 2021) : plafond de 7M€, stock de 5 251 097 €, disponible de 1 748 903 €.</p> <p><i>Observations : plusieurs rachats sont intervenus en fin d'année 2023, conformément à la délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2023, pour un montant d'environ 307 174,98 €.</i></p> <p>Droit commun ou DPU (Propriétaires : SCI de la SAANE, et Mme Irène DERYCKE/M. Eric DIEUSSAERT)</p> <p style="text-align: right;">2024</p>

<u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A TRANSFERER</u>				
Section	Numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
466 AH	36	2 658	Non bâti	Les Coteaux
466 AH	37	9 780	Bâti	Route de Bonne Nouvelle
466 AH	41	8 702	Bâti	107 route de Bonne Nouvelle
466 AH	42	6 378	Non bâti	Les Coteaux
TOTAL		27 518		

Observation : les parcelles cadastrées 466 section AH n°41-42 forment une unité foncière avec la parcelle cadastrée 466 section AH n°108. Le partenaire a indiqué dans un mail en date du 19/01/2024 ne pas souhaité intégrer cette dernière parcelle au périmètre de prise en charge foncière.

<u>GESTION DU PATRIMOINE</u>	
Date de la Visite :	2019 et novembre 2023
	
	
Etat du bien :	Friche occupée illégalement par les gens du voyage
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	Squat permanent et pollution généralisée
Observations :	Site DANGEREUX. L'acquisition n'est envisageable qu'à la condition que le site soit libéré de toute occupation, et sécurisé par le partenaire.

FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

Enveloppe globale prise en charge (HT)

Augmentation enveloppe : 130 215 HT

Enveloppe nouvelle : 1 035 000 € HT

Enveloppe initiale : 904 785 € HT

Avis des domaines du 12/07/2023 (Parcelles cadastrée 466 AH n°36-37) : utilisation de la méthode par comparaison. Faute d'un projet de construction arrêté compte tenu de la forte pollution du site, la méthode d'évaluation par la charge foncière n'a pu être utilisée. A été retenu comme partie constructible la zone située en UC pour 9 780 m² et 2 658 m² en zone N non constructible.

- Pour la fraction en zone UC : 5 termes de référence pour des cessions entre 2018 et 2021 de grands terrains à bâtir en zone UB et UC situés à Neuville-les-Dieppe, et de 5 termes de référence pour des cessions entre 2018 et 2021 de grands terrains à aménager (destinés à du lotissement) à Dieppe et à proximité. Pour les cessions de grands terrains à bâtir, la valeur médiane est de 51,58 €/m² et le ratio moyen est de 53,59 €/m². Pour les cessions de grands terrains à aménager, la valeur médiane est de 21,99 €/m² et le ratio moyen est de 23,84.

Les éléments de moins-value sont les suivants : pollution du site, aléa inondation limitant la constructibilité (40 % de la surface inondable de l'unité foncière doit être affecté à des espaces libres à la circulation et infiltration des eaux). L'élément de plus-value est la grande superficie disponible, rare sur le territoire dieppois. Compte-tenu des éléments de moins-value et de plus-value susmentionnés, est retenu comme valeur de référence un prix de 40 €/m², soit une valeur vénale correspondante pour 9 780 m² de 391 200 €.

- Pour la fraction en zone N : 7 termes de référence pour des cessions en 2020 et 2021 d'espaces boisés de grande superficie dans une large zone autour de DIEPPE.

La valeur médiane est de 1,72 €/m² et le ration moyen est de 1,64 €/m².

Compte-tenu notamment du caractère potentiellement pollué du terrain, est retenu comme valeur de référence un prix de 1 €/m², soit une valeur vénale correspondante pour 2 658 m² de 2 658 €.

Dès lors, la valeur vénale de l'ensemble du terrain est de 393 858 €, arrondie à 395 000 €. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 455 000 € (arrondie).

Avis des domaines du 12/07/2023 (Parcelles cadastrée 466 AH n°41-42) : utilisation de la méthode par comparaison. Faute d'un projet de construction arrêté compte tenu de la forte pollution du site, la méthode d'évaluation par la charge foncière n'a pu être utilisée. A été

	<p>retenu comme partie constructible la zone située en UC pour 11 334 m² et 3 746 m² en zone N non constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la fraction en zone UC : l'étude a été réalisée selon les mêmes références que dans l'avis ci-avant. C'est également le cas pour les éléments de moins-values et de plus-values. Est donc retenue comme valeur de référence un prix de 40 €/m², soit une valeur vénale correspondante pour 11 334 m² de 453 360 €. – Pour la fraction en zone N : l'étude a été réalisée selon les mêmes références que dans l'avis ci-avant. C'est également le cas pour les éléments de moins-values et de plus-values. La valeur médiane est de 1,72 €/m² et le ration moyen est de 1,64 €/m². Est retenu comme valeur de référence un prix de 1 €/m², soit une valeur vénale correspondante pour 3 746 m² de 3 746 €. <p>Dès lors, la valeur vénale de l'ensemble du terrain est de 457 106 €, arrondie à 460 000 €. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 530 000 € (arrondie).</p> <p>Enfin, la valeur vénale de l'ensemble des terrains est de 850 964 €, arrondie à 855 000 €. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 985 000 € (arrondie).</p> <p><u>Calcul de l'augmentation d'enveloppe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Consommation d'enveloppe : 0 € – Restant à consommer : 904 785 € – Acquisition : 985 000 € (valorisation du bien) + 49 250 € (Frais notariés, 5%) = 1 035 000 € – Augmentation d'enveloppe : 1 035 000 € - 904 785 € = 130 215 € <p><u>Rappel - prise en charge initiale (2021 – PAF de la CA Dieppe Maritime) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Parcelle 466 AH n°36-37 : 146 700 € (avis des domaines 2014) – Parcelle 466 AH n°41-42 : 715 000 € (avis des domaines 2017) – Frais de notaire (5%) : 43 085 € – Enveloppe initiale : 904 785 €
Quote part Epf (HT)	



DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)

Friche située à proximité du port de Dieppe et du fleuve l'Arques, occupée par d'anciens locaux commerciaux et industriels, une aire de stationnement et des surfaces de bois et taillis.

INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME

PLU de la commune (adopté le 22/01/2014) :

- zone UC, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Zone N, protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- OAP

PPRL de la Vallée d'ARQUES :

- zone bleu clair, de précaution et de contraintes modérées

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

- La ventilation des enveloppes d'acquisition de la délibération du Conseil municipal du 14/12/2023 (section AH n°36-37 : 300 000 € ; section AH n°41-42 : 700 000 €), qui n'est pas en cohérence avec les avis des domaines susmentionnés.
- Nécessité de libérer le site préalablement à l'acquisition, et de le sécuriser le cas échéant dans les meilleurs délais.

Données DVF : non fournies compte-tenu des avis des domaines susmentionnés et de la situation du site.



Action foncière

DIEPPE TERRAINS DERYCKE-LABBE

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Code Opération : 924 621

Surface : 2,751 ha environ

Emprise bâtie : 3 566 m² environ

Section : AH



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 31/01/2024

- Augmentation de l'enveloppe projet
- Parcelles
- Emprise concernée par l'opération
- Bâti
- Sections cadastrales

Plan annexé à la convention signée le :

0 15 30 60 Mètres