

2 Modification de prise en charge

27 - BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO » - OPERATION 924030

76 - ROUEN : ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE – OPERATION 900 110

76 - DUCLAIR : PPRI – OPERATION 920811



Modification de prise en charge
OPERATION 924030 – BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO »

<u>DONNEES TERRITOIRE</u>	
Code Insee + Nom commune	27114 - Breuilpont
Nombre habitants	1 205 (2021)
EPCI	Seine Normandie Agglomération
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input checked="" type="checkbox"/> AUTRES

<u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u>	
Date de la Demande :	18/03/2024
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Municipal / Communautaire	<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, pour l'augmentation d'enveloppe de l'opération 924030 – BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO », dans le but d'acquérir une parcelle portant un immeuble de rapport à usage d'habitation à ce jour non maîtrisé.</p> <p>Il s'agit d'une opération historique de l'établissement, dont la prise en charge a été actée par son Conseil d'Administration du 4 avril 2003.</p> <p>Cette opération a été créée dans la perspective d'un projet de sécurisation de la rue Victor Hugo, axe principal traversant le territoire communal, affecté par un important trafic de véhicules (notamment des poids lourds) malgré sa configuration étroite et dangereuse.</p> <p>Est à cet égard prévu la démolition des constructions du côté paire de la rue, afin de réaliser un aménagement d'ensemble comprenant l'élargissement et la mise en sécurité de la voirie, la création d'espaces de stationnement et la réinstallation des commerces en retrait.</p> <p>La majorité des parcelles ont déjà été acquises par l'EPF de Normandie, puis recédées à la collectivité conformément à ses obligations de rachat.</p> <p>Il s'agit dorénavant de permettre la formulation d'une proposition d'acquisition à un propriétaire ayant montré une inflexion dans ses prétentions financières, jusqu'à présent supérieures aux estimations</p>

	<p>des domaines. Cette acquisition concerne la parcelle cadastrée section AK n°107.</p> <p>Il est rappelé que le projet d'aménagement qui sous-tend ce périmètre de réserve foncière connaît des difficultés de sortie, du fait du caractère patrimonial du secteur, conféré par le voisinage du Château de Breuilpont, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques.</p> <p>Plusieurs études ont à cet égard été successivement réalisées par l'EPF de Normandie, relatives notamment au programme des aménagements, et à l'objectivation de la valeur patrimoniale des biens à démolir dans le cadre du projet.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration de l'EPF d'accepter l'augmentation de l'enveloppe projet de l'opération 924030 – BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO », et de la porter à 645 500 € HT.</p>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 4 avril 2003 – opération 924030 – BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO » ; – Convention de réserve foncière du 1^{er} février 2004 ; – Autorisation de Programme : 500 000 € ; Dépenses : 477 475,42 € <p style="text-align: center;">Droit commun (Propriétaire : Consorts ROUET)</p> <p style="text-align: center;">Fin du 1^{er} semestre 2024</p>

<u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES DEJA PRISES EN CHARGE (CA du 04/04/2023)</u>				
Section	Numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
<i>Parcelles maîtrisées et recédées au partenaire</i>				
AK	104	94	Bâti	12 rue Victor Hugo
AK	105	255	Bâti	10 rue Victor Hugo
AK	106	131	Bâti	Breuilpont
AK	108	227	Bâti	4 rue Victor Hugo
<i>Parcelles prise en charge et non maîtrisée</i>				
AK	102	217	Bâti	16 rue Victor Hugo
AK	103	140	Non bâti	16 rue Victor Hugo
AK	107	184	Bâti	6 rue Victor Hugo
AK	109	184	Bâti	1 pl Charles De Gaulle
TOTAL		1 375		
<i>Observation : la présente augmentation est réalisée afin d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n°107.</i>				

<u>GESTION DU PATRIMOINE</u>	
Date de la Visite :	Non visité
Etat du bien :	
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	
Observations :	Deux logements sur trois sont occupés. Un des deux logements occupés l'est de façon récente et temporaire (meublé) : 385 € mensuels pour le meublé au rez-de-chaussée et 570 € mensuels pour le logement à l'étage. Les recettes locatives s'élèvent à 11 460 € sous réserve de la poursuite de la location du meublé.

<u>FINANCEMENT DE L'INTERVENTION</u>	
Enveloppe globale prise en charge (HT)	<p style="text-align: center;">Enveloppe initiale : 500 000 € + augmentation d'enveloppe : 145 500 € (arrondi) = enveloppe nouvelle : 645 500 € HT</p> <p><u>Avis des domaines du 11/10/2023</u> (parcelle AK n°107) :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Méthode par comparaison sur la base 6 termes de référence pour des ventes d'immeubles collectifs sur la commune et dans un rayon élargi. Les prix au m² des ventes retenues varient de 879 € à 1312 € le m². Le prix moyen est de 1 158 € le m² et le prix médian est de 1 173 € le m². – Méthode par le revenu, sur la base des prix de location des 6 mêmes termes de référence. Le taux de capitalisation (rapport entre le loyer et le prix, exprimé en %), est compris entre 7 % et 13 %. Il est impacté par le caractère plus ou moins récent de l'immeuble et le taux de vacance des biens à louer. La moyenne et la médiane des taux de capitalisation des immeubles de même nature est de 10 %. Les éléments de plus-value sont : faible surface par rapport aux termes de comparaison cités or, toutes choses égales par ailleurs, le prix unitaire est d'autant plus élevé que la surface est faible. Les éléments de moins-value sont : bâti ancien, fortes nuisances sonores liées à la rue Victor Hugo, vacance de logements, absence de stationnement sur la parcelle.

	<p>Il est proposé de retenir la valeur moyenne de 1 160 € le m². Pour une surface utile de 125 m², la valeur du bâti est estimée à 145 000 €.</p> <p>Le rapport entre le loyer et la valeur vénale estimée est de 8 % environ ce qui indique un faible taux de capitalisation donc une estimation de la valeur vénale en valeur plafond.</p> <p>La valeur vénale du bien est arbitrée à 145 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 159 500 €, valeur arrondie à 160 000 €.</p> <p><u>Calcul de l'augmentation d'enveloppe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Enveloppe initiale : 500 000 € - Dépenses : 477 475, 42 € <ul style="list-style-type: none"> Soit un reste à dépenser : 22 524, 58 € - Acquisition parcelle cadastrée AK n°107 : <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation : 160 000 € • Frais notariés : 8 000 € - Augmentation : 168 000 € - 22 524, 58 € = 145 475, 42 €
--	---

DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)

Dans le cœur de bourg, terrain d'assiette d'un immeuble de rapport à usage d'habitation, délimité sur sa limite sud par la rue Victor Hugo, sur ses limites latérales par des terrains portant des immeubles de rapport, et à l'arrière par le Château de Breuilpont.

L'immeuble comprend deux niveaux d'habitation divisés en trois logements. Le petit jardin à l'arrière est accessible de la rue Victor Hugo par un portillon.

INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME

PLU approuvé le 03/07/2015 : Zone U (zone d'habitat du territoire concentrant les parties bâties de la commune et les équipements publics).

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

- Statut occupé des 2 logements : nécessité d'obtenir plus d'informations à ce sujet avant acquisition (notamment copie des éventuels baux)

Données DVF : non fournies compte-tenu de l'avis de France Domaine susmentionné.



Action foncière BREUILPONT « RUE VICTOR HUGO »

CA Seine Normandie Agglomération
Breuilpont

Code Opération : 924030
Surface : 1 375 m² environ
Emprise bâtie : 832 m² environ
Section : AK



Sources : Origine cadastre 2024 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 26/03/2024

Emprise concernée par l'opération
 Parcelles
 Sections cadastrales
 Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 5 10 20 Mètres



Modification de prise en charge
OPERATION 900110 - 76 - ROUEN « ZAC LUCILINE »

<u>DONNEES TERRITOIRE</u>	
Code Insee + Nom commune	76540 - Rouen
Nombre habitants	114 083 (2021)
EPCI	Métropole Rouen Normandie
Territoire convention Région	<input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u>	
Date de la Demande :	29/03/2024
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil Municipal / Communautaire	<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, pour l'augmentation d'enveloppe de l'opération OPERATION 900110 - 76 - ROUEN « ZAC LUCILINE », afin de compléter la maîtrise foncière nécessaire à la poursuite du projet de la collectivité.</p> <p>Pour rappel, celui-ci a pour objectif de créer un nouveau quartier de centre-ville, dans le cadre d'un programme mixte associant des constructions à usage de logements et d'activités. Ce projet de restructuration s'appuie fortement sur la réalisation d'une trame viaire initialement inexistante.</p> <p>La présente augmentation d'enveloppe est motivée par la consommation de l'enveloppe initiale de 24 M€ et par la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un montant de 1,1M€ récemment sur le secteur, nécessitant un prochain nouvel engagement financier.</p>

Plan : ZAC Luciline



La DIA susmentionnée, reçue par la collectivité le 13 mars 2024, porte sur la vente d'une parcelle portant des locaux à usage commercial et de bureaux.

Il est à ce titre noté l'existence d'un bail commercial en date du 1^{er} mars 2024 au bénéfice de la SAS H.M.C., pour une durée de 9 ans, pour l'exploitation des activités suivantes :

- Exploitation d'une activité commerciale automobile, motos, ou produits dérivés, ainsi que l'entretien et la vente de pièces détachées pour tous engins à moteur, usage de bureau et de stockage ;
- Bureau pour les besoins des activités du preneur en matière de rénovation et réhabilitation immobilière, terrassement et VRD.



	<p>Ce bail prévoit par ailleurs la signature de 2 baux précaires de sous location au bénéfice des sociétés SPORTY et D3 NORMANDY.</p> <p>A la suite d'un Comité Technique avec la Ville et Rouen Normandie Aménagement en date du 29 mars 2024, il a été convenu de porter l'enveloppe foncière de l'opération à 30M€, soit une augmentation de 6 M€, en cohérence avec le CRAC (CR financier annuel) de la ZAC, l'historique de la maîtrise foncière sur l'opération par l'EPF de Normandie depuis 2005 et les acquisitions à venir.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration de l'EPF d'accepter l'augmentation de l'enveloppe projet de l'opération 900110 - 76 - ROUEN « ZAC LUCILINE », et de la porter à 30 000 000 € HT.</p>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p><u>Programme d'Action Foncière de la ville de Rouen :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Signé 18 octobre 2021 ; - Plafond d'encours : 18 M€ ; - Stock (au 22/03/2024) : environ 14 M€ ; - Opération 900110 - 76 - ROUEN « ZAC LUCILINE » : <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe projet : 24 M€ • Consommation : environ 23 M€ • Stock opération : environ 6M€ <p>Droit commun et droit de préemption urbain</p>

<u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES DEJA PRISES EN CHARGE (CA du 04/04/2023)</u>				
Section	Numéro	Superficie (m ²)	Adresse	Section
Cf. Plan ci-joint				

<u>FINANCEMENT DE L'INTERVENTION</u>	
<p>Enveloppe globale prise en charge (HT)</p>	<p style="text-align: center;">Enveloppe initiale : 24 M€ + augmentation d'enveloppe : 6 M€ = enveloppe nouvelle : 30 M€ HT</p> <p>L'enveloppe foncière de l'opération est augmentée de 6 M€, en cohérence avec le CRAC (CR financier annuel) de la ZAC, l'historique de la maîtrise foncière sur l'opération par l'EPF de Normandie depuis 2005 et les acquisitions à venir</p> <p>Une estimation des domaines sera sollicitée avant chaque acquisition.</p>



<u>DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)</u>
<u>INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME</u>
PLUi approuvé le 13/02/2020 : Zone UR6 : Zone urbaine de renouvellement urbain et de projets mixte à dominante habitat. Le dossier de création de ZAC (environ 10 ha) a été approuvé par le Conseil Municipal du 24/09/2005. Le périmètre de la DUP porte lui sur 5,6 ha environ.
<u>POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES</u>

<u>Données DVF :</u>

Action foncière

ZAC Luciline

Département de la Seine-Maritime
Rouen




Code Opération: 900 110
Surface : 8,3 ha environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2020

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/05/2021

 Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la
convention signée le :

0 35 70 140
Mètres

Action foncière

ZAC Luciline

Département de la Seine-Maritime
Rouen



Code Opération: 900 110
Surface : 8,3 ha environ
Sections : KW et KX



Sources : Origine cadastre 2021 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/05/2021

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 20 40 80 Mètres

Augmentation d'enveloppe projet Opération 920811 – 76 – DUCLAIR « PPRI »

L'EPF de Normandie a acquis un ensemble immobilier (une ancienne usine partiellement démolie) situé à DUCLAIR, cadastré section AD n°s 202 (15.628 m²) et 203 (8.473 m²) par ordonnance d'expropriation du 26 octobre 1998, moyennant le prix de 532.755,90 euros, dans le cadre **d'une convention de réserve foncière signée entre la Commune de DUCLAIR et l'EPF Normandie du 22 mars 1996**, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF du 19 mai 1995.

Cette opération a été validée par le Conseil d'Administration du 19 mai 1995 pour un montant de 533 571,76 €.

A ce jour, le montant des dépenses sur l'opération s'élève à un montant de 532 755 ,90 €.

Le disponible est donc de 815,66 €.

Le Conseil d'Administration de l'EPF du 29 février 2024 a autorisé le Directeur Général à signer un avenant au bail emphytéotique consenti au profit de la Commune de DUCLAIR sur les parcelles cadastrées section AV 46 et AW 56, lieudit Les Bouillons :

- Aux conditions générales reprises dans la délibération du Conseil d'Administration du 23 mars 2000, reprenant les caractéristiques générales suivantes, adaptées à l'opération DUCLAIR :
 - Une durée de 75 ans, qui a commencé à courir le 1er janvier 2006 et prendra fin le 31 décembre 2080 ;
 - Une redevance de 204,80 euros annuelle (référence de l'année 2006) et révisée annuellement sur la base de l'indice des fermages du département de Seine Maritime ;
 - La destination des biens loués sera précisée dans l'acte, à savoir « espace public paysager » ;
- Avec un engagement de rachat à l'issue de la fin du bail au prix de cession, qui se composera du coût brut de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (295.969,35 €), majoré des frais de rédaction et de publication de l'avenant au bail objet des présentes ainsi que des frais de portage foncier en vigueur au moment du rachat (frais généraux éventuels, actualisation, etc...).

Les frais de cet acte sont évalués à environ 2000 euros. Aussi il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe d'un montant de 1200 € afin de couvrir la dépense.

L'avenant au bail emphytéotique aurait dû être régularisé avant le 31 mars 2024. L'augmentation d'enveloppe est nécessaire et urgente pour engager la dépense des frais d'acte liée à la signature dudit avenant, permettant de mettre fin à la situation d'occupation irrégulière. Précision est ici faite que l'avenant sera rétroactif au 1 avril 2024.

Il est demandé au Conseil d'Administration de majorer l'enveloppe projet de 1 200 € pour être portée à 534 771,76 € HT.