



Augmentation enveloppe projet

OPERATION 900105 – 76 – ROUEN « GRAMMONT SABLIERE »



Consultation écrite du Conseil d'Administration
Augmentation enveloppe projet

OPERATION 900105 – 76 – ROUEN « GRAMMONT SABLIERE »

Direction des Interventions et du Foncier : FONCIER ETUDES

ELEMENTS DE CADRAGE

| | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| SUIVI COMITE ENGAGEMENT | | | |
| <input type="checkbox"/> 1 ^{ere} présentation en CE | | | |
| <input type="checkbox"/> dossier déjà présente en CE (date à préciser) | | | |
| <input type="checkbox"/> dossier présente pour information | | | |
| <input type="checkbox"/> dossier pour validation de principe | | | |
| SYNTHESE | | | |
| Partenaire : | VILLE DE ROUEN | | |
| Enveloppe d'opération nouvelle : | 3 130 000 € HT (augmentation de 1 000 000 €) | | |
| Avis du CODIR : | Favorable | | |
| Validation de la prise en charge : | <input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration : consultation écrite | | |
| | <input type="checkbox"/> Décision DG | | |
| TRANSVERSALITE | | | |
| <input type="checkbox"/> Recensement des friches | <input type="checkbox"/> Friche recensée <input type="checkbox"/> Friche non recensée | | |
| <input type="checkbox"/> Etude de stratégie foncière | | | |
| <input type="checkbox"/> Etude flash | | | |
| <input type="checkbox"/> Convention EPF/Région | | | |
| <input type="checkbox"/> Convention EPF/Département | | | |
| ORIENTATION | | | |
| Developpement économique | Logement | <i>Choisissez un élément.</i> | <i>Choisissez un élément.</i> |
| DONNEES TERRITOIRE | | | |
| Code insee+Nom commune | 76540 – ROUEN | | |
| Nombre habitants | 114 187 (2020) | | |
| EPCI | METROPOLE ROUEN NORMANDIE | | |
| Territoire convention Région | <input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM | | |
| | <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES | | |
| | <input type="checkbox"/> AUTRES | | |



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

| | | |
|--|---|------------|
| Date de la Demande : | | XX/XX/XXXX |
| Nature de l'intervention | ACQ MODIF 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 COLLECTIVITE | | |
| <p>Sollicitation, pour l'augmentation d'enveloppe de l'opération 900105 – 76 – ROUEN « GRAMMONT SABLIERE », comprise dans le Programme d'Action Foncière de la Commune de la ville de Rouen signé le 18 octobre 2021. Cette opération avait initialement été prise en charge par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie en date du 8 décembre 2005.</p> <p>L'enveloppe financière initiale de l'opération est de 2.130.000 euros. Le disponible restant est d'un montant de 310.000 euros.</p> <p>Cette augmentation doit donc permettre à l'établissement d'accompagner la collectivité dans le cadre d'une acquisition par exercice du droit de préemption, à la suite de la réception d'une DIA pour la vente d'un bien au prix de 580.000 euros.</p> <p>Cela concerne un bien ciblé par la Collectivité afin d'accueillir une entreprise à but d'emploi depuis la fin de l'année 2023, situé 19 Avenue de Grammont et cadastré section MT n°43 et 44 pour une surface de 794 m².</p> <p>Pour rappel, l'opération GRAMMONT SABLIERE est composée de deux ilots situés au Nord du quartier Grammont formant un ensemble disparate (habitat et activités économiques). L'aménagement du quartier se poursuit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.</p> <p>Par ailleurs, depuis 2021, les Villes de Sotteville les Rouen et Rouen, et leur C.C.A.S., avec le concours de la Métropole Rouen Normandie et d'un grand nombre de partenaires institutionnels, économiques et sociaux, travaillent à l'élaboration d'une candidature pour habiter le territoire défini par le Comité Local pour l'Emploi « GRAMMONT-GRENET-VOLTAIRE-LODS ».</p> <p>Par délibération du 21 décembre 2023, la Ville de ROUEN a été autorisée à candidater officiellement à la deuxième phase d'expérimentation « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée » pour le territoire « GRAMMONT-GRENET-VOLTAIRE-LODS ».</p> <p>L'arbitrage de la Ville de ROUEN sur l'opportunité d'acquérir le bien susmentionné interviendra après la visite du bien fixée au 25 mai prochain, avec les services de France Domaine. Toutefois, ce bien jouxte une propriété, en cours d'acquisition par la Ville, destinée à la construction d'un pôle socio-culturel, sportif et d'un centre médico-social : cette acquisition a été validée par délibération de la Ville de Rouen en date du 11 Avril 2024.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie d'accepter de majorer l'enveloppe projet de l'opération 900105 – 76 – ROUEN « GRAMMONT SABLIERE » de 1 000 000 euros HT, et ainsi de la porter à 3 130 000 € HT.</p> | | |



OUTILS FONCIER

(Acquisition des parcelles cadastrées section MT n°43 et 44)

Propriétaire : SCI LECIGNE
Calendrier prévisionnel d'acquisition : Décision de préemption à notifier au plus tard le 15 juin 2024. En cas d'accord sur le prix, l'acte notarié devra être régularisé dans les 3 mois.

Amiable

Négociation en cours :

Accord :

Mandataire : mandataire judiciaire dans le cadre d'une succession

Dureté foncière : facile difficile Ne sais pas

Droit de préemption urbain

Date de réception de la DIA : 15 mars 2024

Prix : 580.000 euros

Propriétaire : cf. ci-avant

Acquéreur : Mr et Mme RENOUF et TATAR

Titulaire DPU : MRN

Nature du DPU : Urbain

Demande unique : Pièces complémentaires : reçues : 15 mai 24 Visite : 25 mai 24

Déclaration d'utilité publique

ENGAGEMENTS PARTENAIRES

Contrat concerné (CAF/PAF) : PAF de la Ville de Rouen en date du 18 octobre 2021,

Respect des engagements : Plafond de 18M€, stock de 12,9 M€, et avance sur l'obligation annuelle de rachat d'environ 5,5 M€

Stock au 1^{er} janvier 2024 au titre de l'opération GRAMMONT SABLIERE : 87.167 euros Brut (parcelle MT 30 / Echéance : 2026)

Critères PPI :

REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

| Section | Numéro | Superficie (m ²) | Bâti / Non bâti | Adresse |
|--|--------|------------------------------|-----------------|---------|
| <u>Se référer à la cartographie des parcelles cadastrales en annexe</u> | | | | |
| TOTAL | | Env 2,8 ha | | |

PRESENTATION DU BIEN

DESCRIPTION :

Terrain : Unité foncière constituée de 2 parcelles bâties

Bâti :

Usage : Commercial

Observation :



SITUATION :

Environnement proche : Tissu urbain mixte, au Nord du Quartier Grammont, formant un ensemble disparate.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

- PLU : Approuvé le 13 février 2020 : zone UAB (zone urbaine mixte à dominante d'habitat)
- PPR :
- ABF : Périmètre de la servitude des abords d'un Monument Historique (Chapelle de Grandmont)
- Autres :

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite :

Etat du bien :

Risques potentiels avant éventuels diagnostics :

Observations :



FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT)

Enveloppe nouvelle : 3 130 000 € HT

Calculé de la façon suivante :

- Enveloppe initiale : 2 130 000 €
- Disponible : 310 000 €
- Augmentation enveloppe : 1 000 000 €
- Enveloppe nouvelle : 3 130 000 €

Observation : le montant de l'augmentation d'enveloppe est défini de façon à pouvoir acquérir le bien objet de la DIA susmentionnée, et disposer le cas échéant d'un reste disponible suffisant pour poursuivre la maîtrise foncière du tènement de l'opération.

La préemption pourra être réalisée à l'appui d'un avis des domaines en cours d'instruction, dont la valeur constituera un plafond au deçà duquel l'EPF de Normandie ne pourra acquérir le bien.

Quote part Epf (HT) : Sans objet

AVIS DES DOMAINES :

En attente

AUTRE ESTIMATION :

Sans objet

DONNEES DVF :

Sans objet

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

Action foncière

Grammont Sablières

Département de la Seine-Maritime
Rouen

Code Opération: 900 105
Surface : 2,8 ha environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2020

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/05/20

 Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la
convention signée le :

0 15 30 60



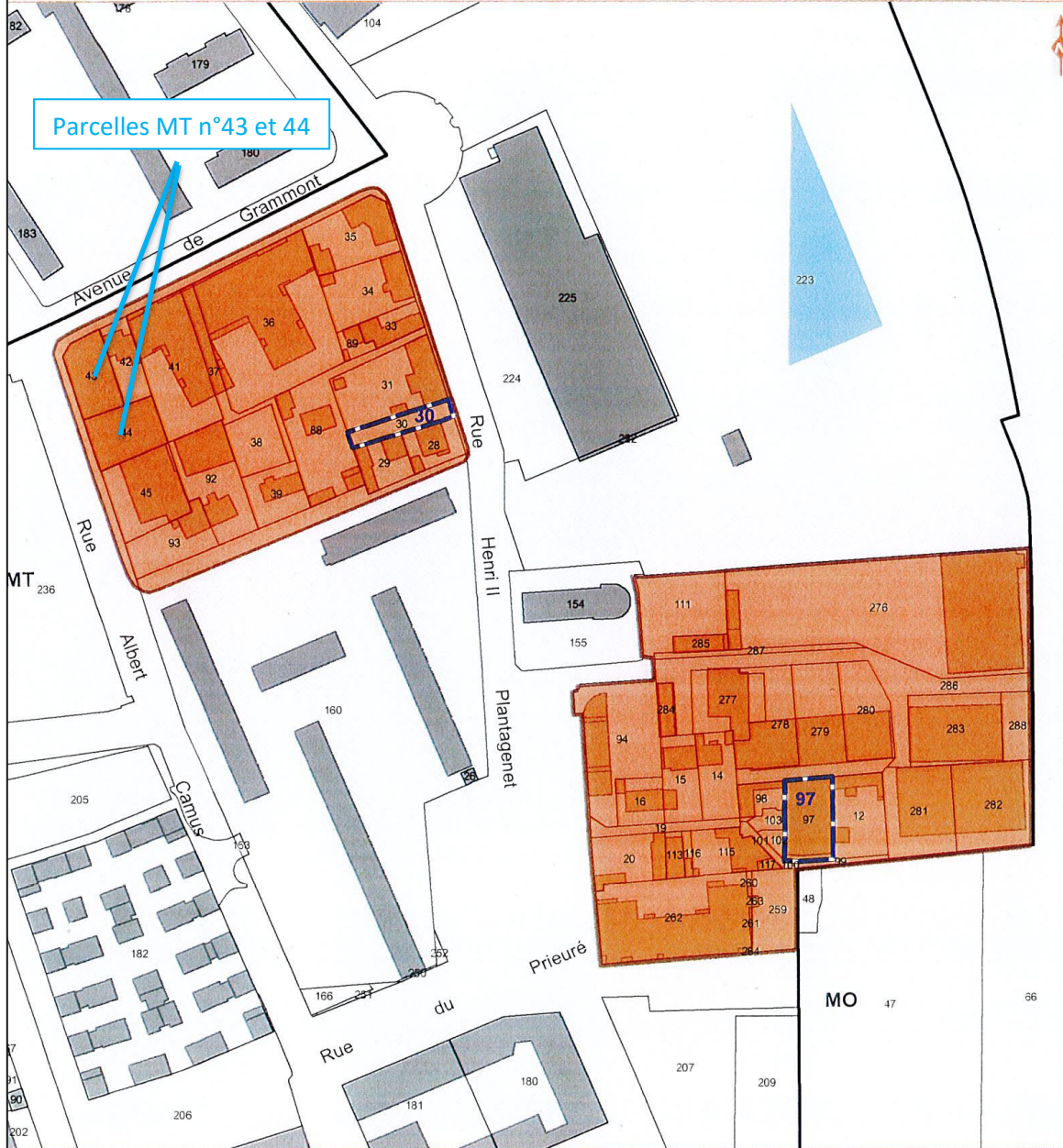
Action foncière

Grammont Sablière

Département de la Seine-Maritime
Rouen



Code Opération: 900 105
Surface : 2,8 ha environ
Section : MT



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

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/05/20

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

Plan annexé à la convention signée le :

0 15 30 60

