

1.2 MODIFICATION DE PRISE EN CHARGE FONCIERE



Modification de prise en charge
OPERATION 904153 - 76 – LILLEBONNE « QUARTIER COUBERTIN »

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :	Commune de Lillebonne		
Enveloppe d'opération :	2 106 000 € HT (inchangée)		
Avis du Comité d'engagement :	Favorable		
Validation de la prise en charge :	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <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	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Etude flash	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Région	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Département	<i>Néant</i>		
ORIENTATION			
Logement	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>
DONNEES TERRITOIRE			
Code insee+Nom commune	76384 – Lillebonne		
Nombre habitants	8 729 (2021)		
EPCI	Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine		
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES		



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	20/03/2024
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'extension de périmètre de l'opération OPERATION 904153 – 76 – LILLEBONNE « QUARTIER COUBERTIN », afin d'intégrer une parcelle non bâtie. Il s'agit de la dernière parcelle à acquérir dans cette opération.</p> <p>Cette intervention a pour objet la réalisation d'un projet global de restructuration du cœur de ville, selon les conclusions de l'étude urbaine menée en parallèle. Une part de logements locatifs sociaux devra être incluse dans le programme des constructions.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration d'accepter l'extension de périmètre de l'opération 904153 – 76 – LILLEBONNE « QUARTIER COUBERTIN » et d'acquérir, à la demande de la commune de Lillebonne, la parcelle cadastrée section AL n°811 sise Saint Denis sur le territoire communal.</p>	
OUTILS FONCIERS	
Propriétaire : M. LECOURT Eugene	
Calendrier prévisionnel d'acquisition : dès que possible	
<input checked="" type="checkbox"/> Amiable	
Négociation en cours : Oui Accord : <i>Néant</i>	
Mandataire : <i>Néant</i>	
Dureté foncière : <input checked="" type="checkbox"/> facile <input type="checkbox"/> difficile <input type="checkbox"/> Ne sais pas	
<input type="checkbox"/> Droit de préemption urbain	
<input type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique	
ENGAGEMENTS PARTENAIRES	
Contrat concerné (CAF/PAF) :	CAF de LILLEBONNE (signée le 7 septembre 2020) / OPERATION 904153 - 76 – LILLEBONNE « QUARTIER COUBERTIN » – Enveloppe opération : 2 106 000 € – Disponible : 57 000 €
Respect des engagements	RAS
Autre :	RAS
Critères PPI :	RAS



REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

PRISE EN CHARGE INITIALE					
Section	Anc. Numéro	Nouv. numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
AL	78	1117 (partie)	2 709	Non bâti	39 rue du Havre
AL	758				
AL	73				
AL	950				
AL	74				
AL	75				
AL	76				
AL	77				
AL	946				
AL	947				
AL	948				
AL	949				
AL	1087				
AL	813				
AL	80		69	Bâti	25 rue du Havre
AL	1099		433	Non bâti	
AL	82		745	Bâti	rue du Havre
AL	83		116	Bâti	15 rue du Havre
AL	84		12	Bâti	rue du Havre
AL	85		10	Bâti	9 rue du Havre
AL	90		67	Bâti	rue du Havre
AL	86		11	Bâti	11 rue du Havre
AL	89		83	Bâti	rue du Havre
AL	87		10	Bâti	13 rue du Havre
AL	88		73	Bâti	
AL	91		47	Bâti	7 rue du Havre
AL	92		30	Bâti	rue du Havre
AL	812		85	Bâti	5B rue du Havre
AL	736		414	Non bâti	Rue de la Bossaye
Total			4 987		
EXTENSION DE PERIMETRE					
Section	Anc. Numéro	Nouv. numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
AL	811		50	Non bâti	Saint Denis
Total			50		
TOTAL			5 037		

PRESENTATION DU BIEN

DESCRIPTION :

Terrain :	Parcelle non bâtie
Bâti :	<i>Néant</i>
Usage :	<i>Néant</i>
Observation :	<i>Néant</i>

SITUATION :

Environnement proche : Parcelle enserrée dans un ensemble de parcelles au bâti hétérogène.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

<input checked="" type="checkbox"/> PLU :	Approuvé le 16/02/2006 : zone UC (zone urbaine centrale) PLUi en cours d'élaboration
<input type="checkbox"/> PPR :	
<input checked="" type="checkbox"/> ABF :	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – zone B (Entrée de villes et abord du centre-ville).
<input type="checkbox"/> Autres :	

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite :

11 avril 2024

Etat du bien :

Bien manquant d'entretien

Risques potentiels avant
éventuels diagnostics :

Néant

Observations :

A noter, les biens déjà acquis à proximité sont sécurisés





FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT) 2 106 000 € HT (inchangée)	
Quote part Epf (HT) : Sans objet	Observation : Compte tenu du disponible restant sur l'enveloppe d'opération, d'un montant de 57 000 €, et de la valorisation de la parcelle restant à acquérir, au montant de 400 €, il n'est pas nécessaire de modifier l'enveloppe de l'opération.
AVIS DES DOMAINES : <u>Estimation sommaire et globale du 4/01/2018</u> : parcelle cadastrée section AL n°811, objet de la présente extension en vue de son acquisition, estimée à 400 €.	
AUTRE ESTIMATION : <i>Néant</i>	
DONNEES DVF : <i>Néant</i>	

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

<i>Néant</i>

Action foncière 76 - LILLEBONNE "QUARTIER COUBERTIN"

CA Caux vallée de Seine
Lillebonne

Surface : 5 037 m² environ
Surface extension : 50 m² environ
Emprise bâtie : 774 m² environ



SAINT-JEAN-DE-FOLLEVILLE

Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 19/04/2024

- Extension de périmètre
- Emprise concernée par l'opération
- Limites communales

Plan annexé à la
convention signée le :

0 15 30 60
Mètres

Action foncière

76 - LILLEBONNE "QUARTIER COUBERTIN"

CA Caux vallée de Seine
Lillebonne

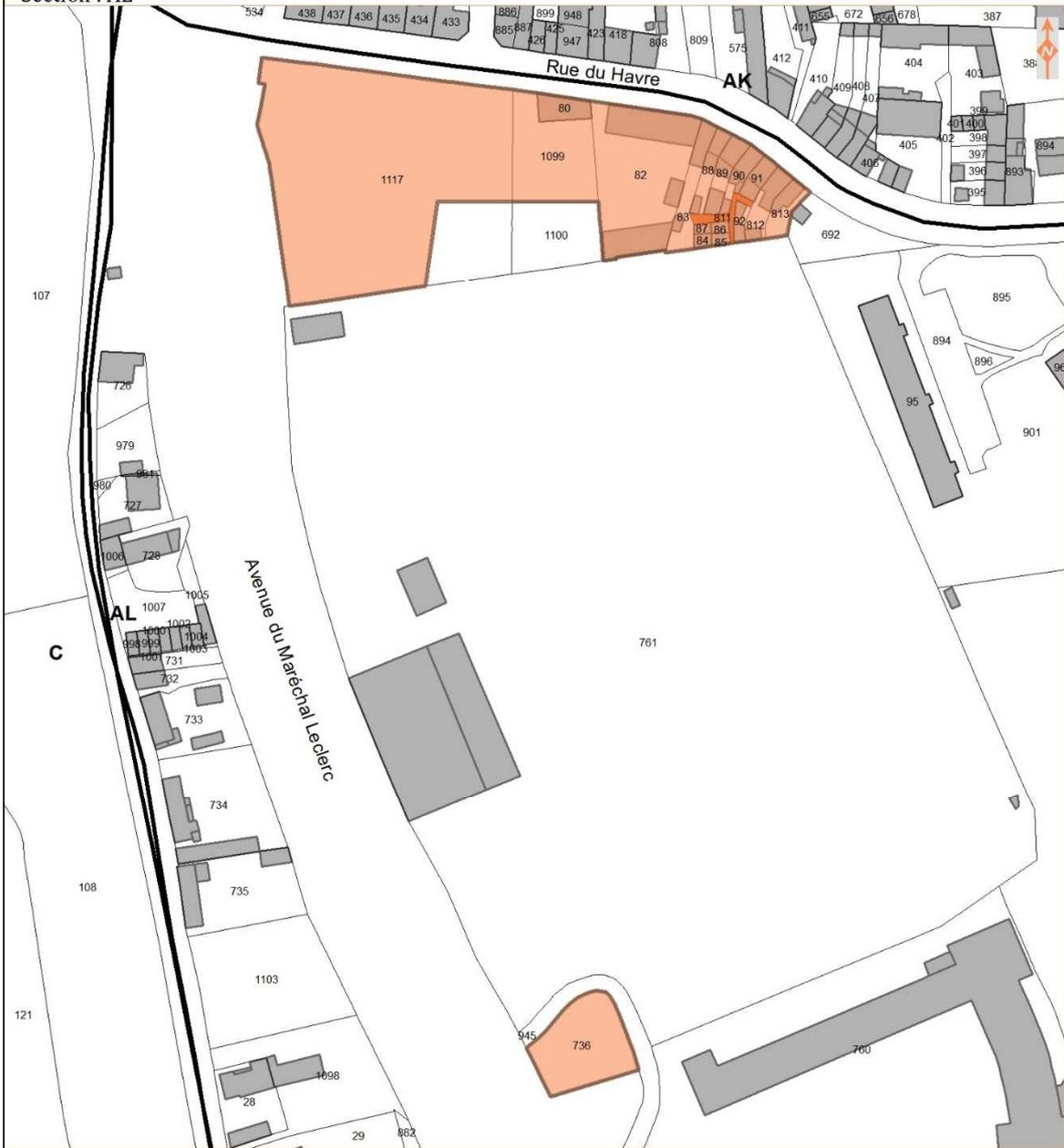
Code Opération : 904153

Surface : 5 037 m² environ

Surface extension : 50 m² environ

Emprise bâtie : 774 m² environ

Section : AL



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 19/04/2024

- Extension de périmètre
- Parcelles
- Emprise concernée par l'opération
- Bâti
- Sections cadastrales

Plan annexé à la convention signée le :





**Modification de prise en charge et Changement d'outils foncier
OPE2021013 - 76 - COMMUNAUTE DE COMMUNES YVETOT NORMANDIE « LA
MOUTARDIERE »**

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :	Communauté de Communes Yvetot Normandie		
Enveloppe d'opération :	3 775 380 € (inchangée)		
Avis du Comité d'engagement :	Favorable		
Validation de la prise en charge :	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <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 checked="" type="checkbox"/> Convention EPF/Région	76 - CDC YVETOT NORMANDIE " LA MOUTARDIÈRE " - OPE2021064		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Département			
ORIENTATION			
Developpement économique	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>
DONNEES TERRITOIRE			
Code insee+Nom commune	76578 - Yvetot		
Nombre habitants	11 385 (2020)		
EPCI	Communauté de Communes Yvetot Normandie		
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES		



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	11/04/2024
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 : 11/04/2024

PROJET DE LA COLLECTIVITE

Sollicitation, pour l'extension de périmètre de l'opération OPE2021013 - 76 - COMMUNAUTE DE COMMUNES YVETOT NORMANDIE « LA MOUTARDIERE ». Ces emprises complémentaires devront permettre la réalisation de nouvelles voiries et cheminements doux desservant le projet d'aménagement.

Le partenaire sollicite également la prise en charge des procédures d'expropriation, afin d'achever la maîtrise foncière du tènement du projet.

Le projet de l'intercommunalité est la constitution d'une offre immobilière à destination d'activité économique, en lieu et place d'une ancienne usine de fabrication de moutarde.

Il a été initié à la suite d'une étude d'urbanisme relative à la requalification du quartier de la gare, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF de Normandie dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F. de Normandie 2017/2021 portant sur le cofinancement et la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friche.

Une étude de marché et de programmation réalisée en 2022 en partenariat avec la banque des territoires a permis d'affiner le projet initial, ainsi que des études techniques portées par l'EPF de Normandie. Le programme de l'opération d'aménagement est donc dorénavant le suivant :

- Réalisation de voiries et espaces publics, parking, réseaux et espaces paysagers ;
- Création d'au minimum 12 800 m² de surface plancher, comprenant la réalisation de locaux mixtes avec 70 % d'activités et 30 % de bureaux accompagnants ; d'un cœur d'activités tertiaires d'une surface totale de 3 500 m² autour du bâtiment principal réhabilité, comprenant une pépinière d'entreprises et un espace de coworking, et l'accueil d'un hôtel de 60 à 80 chambres.

Il est rappelé que le périmètre initial du projet comprenait une emprise appartenant à la société Environnement Forêt, aujourd'hui propriété de l'EPF de Normandie depuis 2022, ainsi que l'ancienne usine de fabrication de moutarde dite « La Moutardière ». Sur ce foncier sont implantés plusieurs bâtiments, dont le principal revêt un caractère patrimonial.

L'acquisition de ce site ayant donné lieu à des correspondances infructueuses entre son propriétaire et le partenaire, le recours à l'expropriation s'avère dorénavant nécessaire.

Il est noté que le périmètre du projet intègre des emprises appartenant à la SNCF et qui feront l'objet de servitudes de passage, ainsi qu'une parcelle appartenant à la commune d'Yvetot. Ces emprises n'ont pas vocation à être maîtrisées par l'EPF de Normandie.

Dans le cadre des négociations foncières à engager, la Communauté de communes Yvetot Normandie a sollicité une Estimation Sommaire et Globale au Service des Domaines.

L'enveloppe projet s'élève à 3 775 380 €, et pourra être revue en son temps à réception des estimations des domaines.

Il est demandé au Conseil d'Administration :

- **D'accepter, à la demande de la Communauté de Communes Yvetot Normandie, l'extension de périmètre de l'opération OPE2021013 - 76 - COMMUNAUTE DE COMMUNES YVETOT NORMANDIE « LA MOUTARDIERE », aux parcelles cadastrées section AD n°12p, 484p, 485 et AC n°487p, d'une contenance globale d'environ 1 590 m², sises la commune d'Yvetot, et d'acquérir les parcelles à ce jour non maîtrisées ;**
- **D'autoriser le Directeur général à signer un avenant à la Convention de réserve foncière du 21 avril 2022 pour cette extension ;**
- **D'accepter, à la demande de la Communauté de communes Yvetot Normandie, la prise en charge des procédures d'expropriation envisagées sur le périmètre de l'opération.**



OUTILS FONCIER

Propriétaires : SCI des Champs, copropriété, hôpital, particulier

Calendrier prévisionnel d'acquisition : Fonction de l'avancée des négociations amiables et de la potentielle mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

Amiable

Négociation en cours : oui

Accord : non

Mandataire : *Néant*

Dureté foncière : facile difficile Ne sais pas

Déclaration d'utilité publique

ENGAGEMENTS PARTENAIRES

Contrat concerné (CAF/PAF) : – Délibération du Conseil d'Administration du 03/12/2021
– Convention de réserve foncière du 21/04/2022 :

- Enveloppe projet : 3 775 380 €

Respect des engagements : RAS

Critères PPI :



REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

PRISE EN CHARGE INITIALE				
Section	Numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
AD	11	75	Non bâti	25 Rue des Champs
AD	71	15 777	Bâti	23 Rue des Champs
AD	392	914	Bâti	21 Rue des Champs
AD	483	3 683	Non bâti	10 rue du Petit Fay
AD	486	1 305	Non bâti	27 Rue des Champs
AD	240	4 032	Bâti	15 Rue des Champs
AD	242	635	Non bâti	15 Rue des Champs
Total		26 421		
EXTENSION DE PERIMETRE				
AD	12p	Env. 400 m ²	Non bâti	29 Rue des Champs
AD	484p	Env. 1 000 m ²	Non bâti	27 Rue des Champs
AD	485	140 m ²	Non bâti	Rue des Champs
AC	487p	Env. 50m ²	Bâti	9 rue du Petit Fay
Total		Env. 1 590		
TOTAL		Env. 26 580		

Observation : le partenaire n'étant à ce stade pas en capacité de fournir un projet d'aménagement abouti, notamment en ce qui concerne les emprises affectées aux circulations et au accès, la contenance des parties de parcelles de l'extension de périmètre est à ce stade approximative. Ces contenances seront précisées ultérieurement par la MOE du concessionnaire du partenaire, ceci dans la perspective de l'enquête parcellaire afférente à la procédure d'expropriation.

PRESENTATION DU BIEN
(Uniquement extension de périmètre)

DESCRIPTION :

Terrain : Néant
 Bâti : Néant
 Usage : Jardin familiaux, voirie interne et garage.
 Observation : Néant



SITUATION :

Environnement proche : Néant

CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

- PLUi : Approuvé le 15 octobre 2020 :
- Zone UA (urbaine mixte correspondant aux centralités présentes sur le territoire intercommunal) ;
 - Zone UP (dominante d'habitat individuel et petits collectifs se caractérisant par une mixité de fonctions) ;
 - OAP secteur de la Gare.
- PPR :
- ABF : Servitude des abords d'un Monument historique
- Autres :

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite : 28/05/2024



Etat du bien :	<i>Néant</i>
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	<i>Néant</i>
Observations :	Le site de l'usine « La Moutardière » est à ce jour exploité par diverses activités économiques, ainsi notamment qu'associatives (stand de tir).

FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT) 3 775 380 € HT (inchangée)	
Quote part Epf (HT) : Sans objet	Observation : l'enveloppe pourra être revue en son temps à réception des estimations des domaines, dans le cadre des procédures d'expropriation.
AVIS DES DOMAINES : En attente de l'ESG.	
AUTRE ESTIMATION : <i>Néant</i>	
DONNEES DVF : <i>Néant</i>	

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

<i>Néant</i>

Action foncière

CC Yvetot Normandie
Yvetot

Surface : 2,658 ha environ
Emprise bâtie : 6 278 m² environ

LA MOUTARDIERE



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 22/05/2024

-  Extension de périmètre
-  Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la
convention signée le :

0 25 50 100
Mètres



Action foncière

LA MOUTARDIÈRE

CC Yvetot Normandie
Yvetot

Code Opération : OPE2021013
Surface : 2,658 ha environ
Emprise bâtie : 6 278 m² environ
Section : AD et AC



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 22/05/2024

- Extension de périmètre
- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :





Modification de prise en charge
OPERATION 960 000 - 76 – DIEPPE « ZAC DIEPPE SUD »

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :		Commune de Dieppe	
Enveloppe d'opération :		19 200 000 € HT (dont augmentation d'enveloppe : 8,5 M€)	
Avis du Comité d'engagement :		Favorable	
Validation de la prise en charge :		<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <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		<i>Néant</i>	
<input type="checkbox"/> Etude flash		<i>Néant</i>	
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Région		<i>Néant</i>	
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Département		<i>Néant</i>	
ORIENTATION			
Developpement économique	Logement	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>
DONNEES TERRITOIRE			
Code insee + Nom commune		76 217 – Dieppe	
Nombre habitants		28 358 (2021)	
EPCI		Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine	
Territoire convention Région		<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES	



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	25/04/2024
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 960 000 – 76 – DIEPPE « ZAC DIEPPE SUD », comprise dans le Programme d'Action Foncière de la Commune de Dieppe, afin de pouvoir poursuivre la maîtrise foncière du tènement de l'opération.</p> <p>Le Conseil d'Administration du 8 mars 2001 a approuvé la prise en charge foncière du périmètre de la ZAC DIEPPE SUD dans le PAF de DIEPPE. Lors du Conseil d'Administration du 3 juin 2021, relative à l'actualisation du PAF, cette opération a été reconduite et a fait l'objet de différentes modifications de périmètre et d'enveloppe.</p> <p>La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Dieppe-Sud a pour objet la requalification et la redynamisation d'un espace de 39 hectares jouxtant au nord-est les bassins portuaires, et se trouvant à proximité immédiate du centre-ville de Dieppe. À terme, ce quartier a vocation à devenir la principale entrée de ville, à la suite de la déviation de la RN27.</p> <p>En 2015, la programmation initiale de la ZAC a été réorientée afin de laisser une place plus importante aux surfaces commerciales ; alors que le programme des constructions était à l'origine principalement dédié à des opérations tertiaires et de logements, le nouveau projet est principalement orienté vers des commerces et des logements.</p> <p>Les principes d'aménagement du site ont en outre été fixés par un schéma directeur portant sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, qui donne lieu à plusieurs phases de réalisation.</p> <p>Lors du Conseil d'Administration du 25 novembre 2022, il est apparu utile de prendre en charge la réalisation d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les fonciers restants à maîtriser, dans la mesure où les négociations amiables avec les propriétaires concernés n'aboutiraient pas. Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique comprend les deux îlots suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">– Le périmètre de la « Tête Nord » (1^{ère} phase d'intervention) ;– Le périmètre de la relocalisation du centre technique municipal et l'installation d'un parking de délestage dans le cadre du développement de l'EPR de Penly. <p>Certains biens situés dans ces îlots ne sont plus à acquérir puisque d'ores et déjà maîtrisés par l'aménageur, la Ville de Dieppe ou l'EPF de Normandie. Il reste toutefois plusieurs biens à acquérir.</p> <p>De plus, des acquisitions amiables sont à prévoir dans un avenir proche sur des fonciers situés en dehors du périmètre de DUP. Cela concerne notamment des friches d'activités sur lesquels l'EPF de Normandie interviendra 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 recyclage de friche.</p> <p>Aussi, compte tenu du disponible restant sur l'enveloppe d'opération, et de la nécessité de poursuivre la maîtrise foncière de l'opération, une augmentation d'enveloppe est à ce stade nécessaire. Celle-ci s'appuiera sur l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) des fonciers restant à acquérir inclus dans le périmètre de la DUP, d'un montant de 8,5 M€.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration d'accepter l'augmentation d'enveloppe de 8 500 000 € de l'opération 960 000 – 76 – DIEPPE « ZAC DIEPPE SUD », comprise dans le Programme d'Action Foncière de la Commune de Dieppe, soit une enveloppe de 10 691 836 € HT € portée à 19 191 836 € HT, arrondie à 19 200 000 € HT.</p>	



OUTILS FONCIER

Propriétaire : Multiple

Calendrier prévisionnel d'acquisition : En fonction de l'avancement des procédures d'expropriation dans les périmètres de DUP, ou des opportunités d'acquisition amiable ou par voie de préemption.

Amiable

Négociation en cours : Oui

Accord : *Néant*

Mandataire : *Néant*

Dureté foncière : facile difficile Ne sais pas

Droit de préemption urbain : pas de DIA à ce jour

Titulaire DPU : Ville de Dieppe Nature du DPU : simple et renforcé

Déclaration d'utilité publique

ENGAGEMENTS PARTENAIRES

Contrat concerné (CAF/PAF) : PAF de la Commune de Dieppe signé le 17/09/2021

- Plafond d'encours : 7 M€
- Stock (avril 2024) : environ 4,8 M€
- Opération 960 000 – 76 – DIEPPE « ZAC DIEPPE SUD » :
 - Enveloppe initiale : 10 691 836 €
 - Disponible : 2 344 738,36 €

Respect des engagements : RAS

Critères PPI :

REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

PERIMETRE PRIS EN CHARGE				
Section	Numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
<i>Périmètre inchangé : cf. plan ci-après</i>				
Total		64 941		

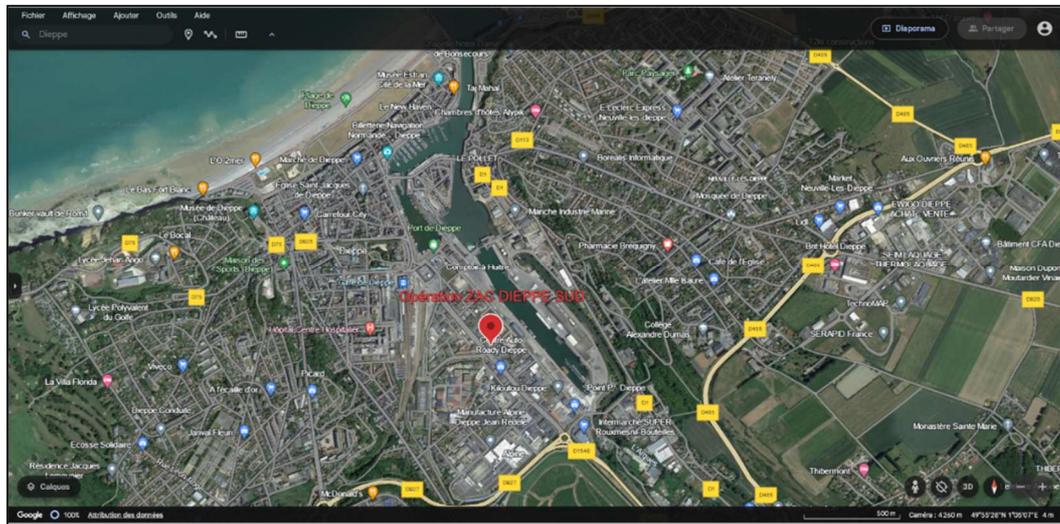
PRESENTATION DU BIEN

DESCRIPTION :

Terrain :	<i>Néant</i>
Bâti :	<i>Néant</i>
Usage :	<i>Néant</i>
Observation :	<i>Néant</i>

SITUATION :

Environnement proche : Tissu urbain mixte à dominante d'activité économique. Proximité des bassins portuaires au nord-est et du centre-ville de Dieppe au nord-ouest





CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

- PLU : Approuvé le 22 janvier 2014 (dernière modification en 2019) :
- Zone UBa : destinée à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat sur les secteurs jouxtant le centre-ville ;
 - Zone UI : destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) avec des destinations plus précises selon les secteurs ;
 - Orientation de programmation et d’aménagement n° 2 (Secteur entrée de ville) et 3 (interface Ville-Port).
- PPR : Plan de Prévention des Risques Littoraux et d’Inondation - Vallée de l'ARQUES (zone rouge et bleu)
- ABF : ZPPAUP : Secteur 2C et servitude des abords d’un Monument historique
- Autres :

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite :	<i>Néant</i>
Etat du bien :	<i>Néant</i>
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	<i>Néant</i>
Observations :	Des visites devront être effectuées avant chaque acquisition, qui permettront notamment de déterminer les éventuelles mesures de sécurisation à mettre en œuvre par le partenaire.

FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT)

19 191 836 €, **arrondi à 19 200 000 € HT**

Calculée de la façon suivante :

- Enveloppe initiale : 10 691 836 €
- Augmentation enveloppe : 8,5 M€
- Enveloppe nouvelle : 19 191 836 €

Observation : le montant de l’augmentation d’enveloppe est défini sur la base de l’ESG du 02/12/2022 constitutive du dossier de déclaration d’utilité publique afférente à l’opération.

Cette ESG porte sur les fonciers restant à acquérir dans le cadre des procédures d’expropriation en cours.

Quote part Epf (HT) : Sans objet

AVIS DES DOMAINES :

ESG du 02/12/2022 : il a été fait application de la méthode par comparaison, sur la base de termes de référence pour :

- Des terrains vendus dans un rayon de 500 m entre 2019 et 2021. Une valeur unitaire de 100 €/m² a été arbitrée pour les terrains.
- Des maisons vendues dans un rayon de 1000 m et ayant une surface de 40 m² à plus de 100 m², mais dont le terrain n’excède par 800 m², entre 2019 et 2021. Une valeur unitaire de 1 800 €/m² a été arbitrée pour les maisons.
- Des immeubles de rapport vendues dans un rayon de 1000 m, entre 2020 et 2022. Une valeur unitaire de 1 150 €/m² a été arbitrée pour les immeubles de rapport.



- Des locaux professionnels vendus à Dieppe ou Saint Aubin sur Scie entre 2019 et 2021. Une valeur unitaire comprise entre 400 €/m² et 800 €/m² a été arbitrée pour les locaux professionnels.

Les indemnités de remploi sont calculées selon les taux habituels en usage :

- Pour les murs : 20% de la fraction de l'indemnité principale jusqu'à 5 000 €, 15 % jusqu'à 15 000 € et 10 % au-delà.
- Pour les fonds, si nécessaire : 5 % pour les premiers 23 000 € et 10 % au-delà.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncière de l'opération restant a été établie comme suit :

- Indemnités principales estimées et arrondie à 6 000 000 € (valeur vénale des biens).
- Indemnités accessoires et aléas divers estimées à 2 500 000 €.

La dépense prévisionnelle globale est donc estimée à 8 500 000 €.

AUTRE ESTIMATION :

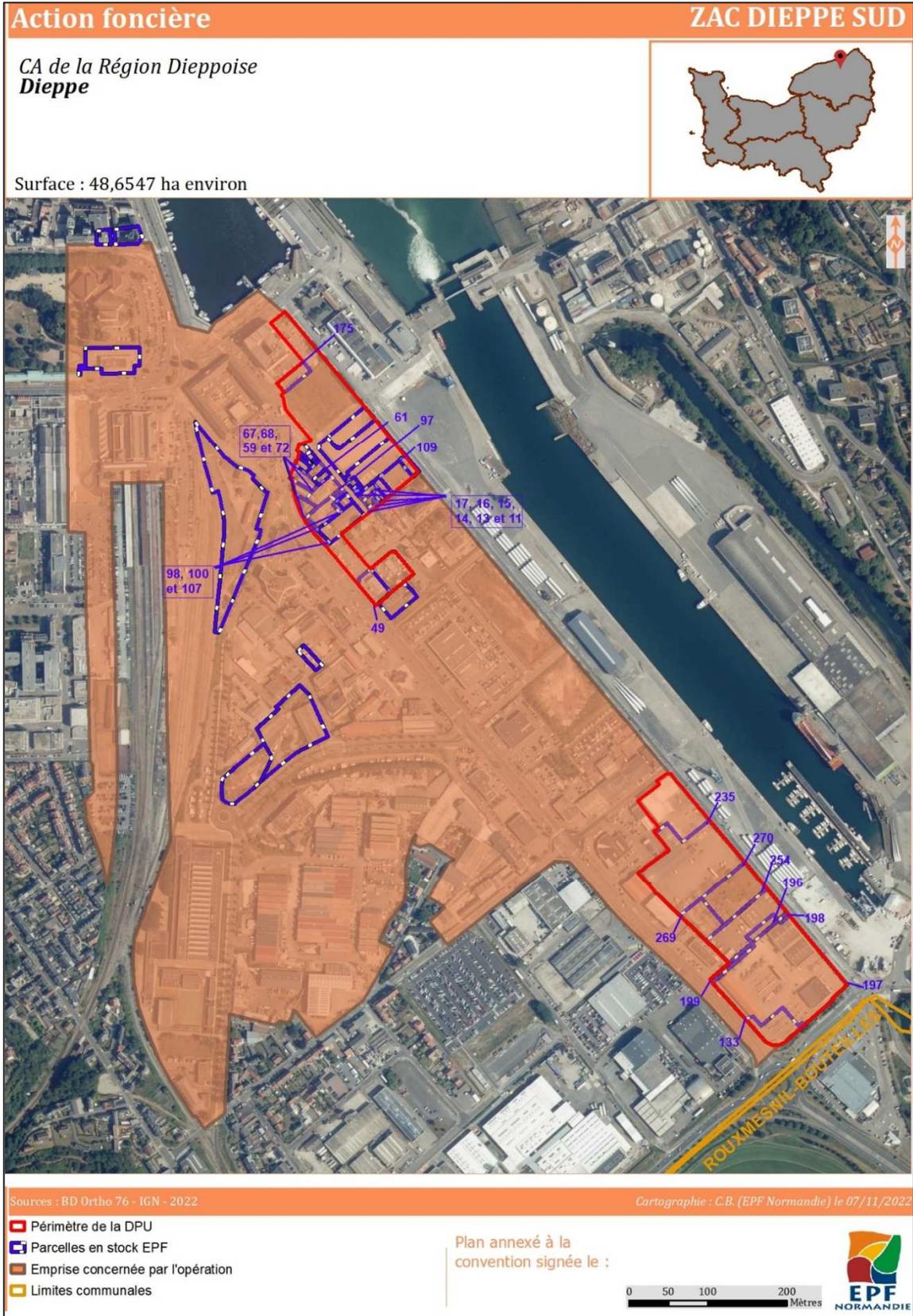
Sans objet

DONNEES DVF :

Sans objet

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

Néant

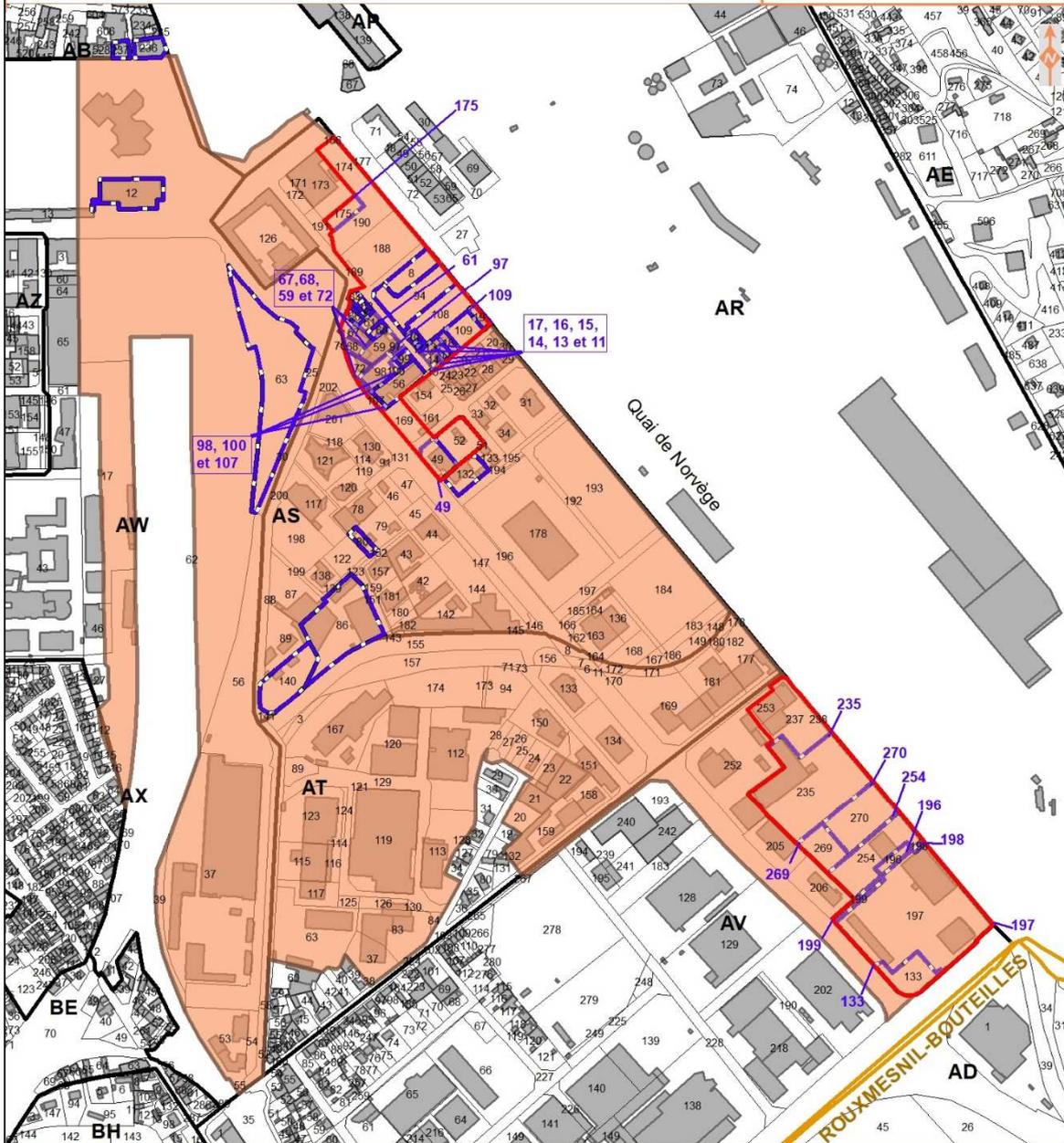


Action foncière

ZAC DIEPPE SUD

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Code Opération : 960 000
Surface : 48,6547 ha environ
Section : AS, AW, AT et AV



Sources : Origine cadastre 2022 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/11/2022

- Périmètre de la DPU
- Parcelles en stock EPF
- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti
- Limites communales

Plan annexé à la
convention signée le :





Modification de prise en charge

OPE2023028 - 27- SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE LOISIRS DE LÉRY-POSES « BASSIN D'AVIRON »

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :	Syndicat Mixte de la Base de Loisirs de Léry-Poses		
Enveloppe d'opération :	538 000 € HT (dont augmentation enveloppe de 147 000 €)		
Avis du CODIR :	Favorable		
Validation de la prise en charge :	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <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	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Etude flash	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Région	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Département	<i>Néant</i>		
ORIENTATION			
Equipement public	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>
DONNEES TERRITOIRE			
Code insee+Nom commune	27701 - Val de Reuil / 27471 – Porte de Seine		
Nombre habitants	12 702 (2020) / 207 (2020)		
EPCI	Communauté d'agglomération Seine-Eure (Case)		
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES		



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	19/12/2023
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Délibération du Comité syndical	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, date de la délibération : 19 décembre 2023
PROJET DE LA COLLECTIVITE	
<p>Sollicitation du Syndicat Mixte de la Base de Loisirs de Léry-Poses, en charge de l'exploitation du site en tant que Service Public à caractère Administratif (SPA), pour l'augmentation de l'enveloppe de l'opération OPE2023028 – 27 – SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE LOISIRS DE LERY-POSES « BASSIN D'AVIRON », en cohérence avec les dernières évaluations des domaines reçues pour cette opération.</p> <p>Le projet du syndicat mixte est de maîtriser l'emprise foncière du bassin afin d'y permettre l'organisation de compétitions d'avirons, et d'y accueillir une base d'entraînement. La maîtrise foncière des parcelles privées reste dans cette perspective à accomplir.</p> <p>Pour rappel, ce périmètre d'opération regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des parcelles de l'Etat gérées par l'EPF ;- Une parcelle appartenant au département ;- Des parcelles privées appartenant à 2 consorts ;- Des parcelles de l'EPFN non conventionnées. <p>Cette sollicitation fait suite à la transmission de nouveaux avis des domaines pour les fonciers de l'Etat et de l'EPFN, et à la transmission d'une estimation sommaire et globale pour les fonciers privés dans la perspective de l'engagement des procédures d'expropriation.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'accepter l'augmentation de l'enveloppe de l'opération OPE2023028 – 27 – SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE LOISIRS DE LERY-POSES « BASSIN D'AVIRON ».- De majorer l'enveloppe projet de 147 000 € pour être portée à 538 000 € HT.	
OUTILS FONCIER	
Propriétaires :	Etat, Département de l'Eure, EPFN et particuliers
Calendrier prévisionnel d'acquisition :	Fonction des négociations et du calendrier de la procédure d'expropriation
<input checked="" type="checkbox"/> Amiable	
	Négociation en cours : Oui
	Accord : Non
	Mandataire : <i>Néant</i>
	Dureté foncière : <input type="checkbox"/> facile <input checked="" type="checkbox"/> difficile <input type="checkbox"/> Ne sais pas
<input type="checkbox"/> Droit de préemption	
<input checked="" type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique	
ENGAGEMENTS PARTENAIRES	
Contrat concerné (CAF/PAF) :	CRF signée le 07/02/2024
Respect des engagements :	RAS
Critères PPI :	



REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

Section	Numéro	Superficie (m ²)	Commune
PROPRIETAIRE : ETAT (parcelles gérées par l'EPF Normandie)			
ZA	1	65	Porte-de-Seine
ZA	2	1 200	Porte-de-Seine
ZA	23	11 850	Porte-de-Seine
ZA	24	5 740	Porte-de-Seine
ZA	25	15	Porte-de-Seine
ZA	30	3 650	Porte-de-Seine
ZA	38	8 381	Porte-de-Seine
ZA	39	6 355	Porte-de-Seine
ZA	40	1 599	Porte-de-Seine
ZA	41	2 202	Porte-de-Seine
ZA	43	1 843	Porte-de-Seine
ZA	44	218	Porte-de-Seine
ZA	45	2 519	Porte-de-Seine
ZA	46	286	Porte-de-Seine
ZA	47	2 394	Porte-de-Seine
ZA	48	386	Porte-de-Seine
ZA	49	587	Porte-de-Seine
ZA	50	5 437	Porte-de-Seine
ZA	51	1 842	Porte-de-Seine
ZA	55	309	Porte-de-Seine
ZA	56	1 100	Porte-de-Seine
ZA	57	6 160	Porte-de-Seine
ZA	58	6 210	Porte-de-Seine
ZA	59	10 695	Porte-de-Seine
ZA	61	35 435	Porte-de-Seine
ZA	62	355	Porte-de-Seine
ZA	63	3 150	Porte-de-Seine
ZA	64	5 255	Porte-de-Seine
ZA	65	405	Porte-de-Seine
ZA	66	130	Porte-de-Seine
ZA	67	60	Porte-de-Seine
ZA	68	6 185	Porte-de-Seine
ZA	70	425	Porte-de-Seine
ZA	71	77 844	Porte-de-Seine
ZA	73	17 080	Porte-de-Seine



ZA	74	3 290	Porte-de-Seine
ZA	75	6 980	Porte-de-Seine
ZA	76	2 435	Porte-de-Seine
ZA	77	21 500	Porte-de-Seine
ZA	78	1 850	Porte-de-Seine
ZA	79	550	Porte-de-Seine
ZA	80	825	Porte-de-Seine
ZA	81	22	Porte-de-Seine
ZA	82	175	Porte-de-Seine
ZA	83	4 910	Porte-de-Seine
ZA	84	3 860	Porte-de-Seine
ZA	85	1 540	Porte-de-Seine
ZA	86	19 490	Porte-de-Seine
ZA	88	35	Porte-de-Seine
ZA	90	2 225	Porte-de-Seine
ZA	91	345	Porte-de-Seine
ZA	92	1 066	Porte-de-Seine
ZA	95	440	Porte-de-Seine
ZA	96	40	Porte-de-Seine
ZA	97	8 174	Porte-de-Seine
ZA	98	495	Porte-de-Seine
ZA	99	55 549	Porte-de-Seine
ZA	100	476	Porte-de-Seine
ZA	101	179	Porte-de-Seine
ZA	102	70	Porte-de-Seine
ZA	103	668	Porte-de-Seine
ZA	104	1 196	Porte-de-Seine
ZA	105	2 367	Porte-de-Seine
ZA	106	1 196	Porte-de-Seine
ZA	107	44	Porte-de-Seine
ZA	108	96	Porte-de-Seine
ZA	109	13	Porte-de-Seine
ZA	110	45	Porte-de-Seine
ZA	111	13	Porte-de-Seine
ZA	112	141	Porte-de-Seine
ZA	113	42	Porte-de-Seine
ZA	114	15	Porte-de-Seine
TB	91	7 710	Val-de-Reuil

TB	441	3 290	Val-de-Reuil
TB	781 (anc. 442p)	3 354	Val-de-Reuil
TB	448	1 630	Val-de-Reuil
TB	449	370	Val-de-Reuil
TB	571	31 364	Val-de-Reuil
TB	783 (anc. 734p)	7 603	Val-de-Reuil
TB	785 (anc. 742p)	39 566	Val-de-Reuil
TB	787 (anc. 758p)	566	Val-de-Reuil
TB	766	6 852	Val-de-Reuil
TOTAL		472 029	
PROPRIETAIRE : DEPARTEMENT DE L'EURE			
TB	705	10	Val-de-Reuil
<i>Observation : parcelle appartenant à l'Etat selon le cadastre, mais certificat DGFiP témoignant de la propriété du Département</i>			
TOTAL		10	
PROPRIETAIRE PRIVE : CTS. OBERKAMPF			
TB	696	100 013	Val-de-Reuil
TB	697	20	Val-de-Reuil
TB	703	49 189	Val-de-Reuil
TB	704	181	Val-de-Reuil
TOTAL		149 403	
PROPRIETAIRE PRIVE : CTS. GODRET			
ZA	22	4 650	Porte-de-Seine
TOTAL		4 650	
PROPRIETAIRE : EPFN (anciennement non conventionné)			
LE	428	30 840	Val-de-Reuil
LE	430	1 652	Val-de-Reuil
PA	1 172	1 890	Val-de-Reuil
PA	1 178	5 290	Val-de-Reuil
PA	1 239	21 230	Val-de-Reuil
PA	1 240	14 660	Val-de-Reuil
PA	1 293 (anc. 1244p)	24 175	Val-de-Reuil
PA	1 295 (anc. 1282p)	6 086	Val-de-Reuil
ZA	27	690	Porte-de-Seine
TOTAL		106 513	
TOTAL PRIS EN CHARGE		732 605	

PRESENTATION DU BIEN

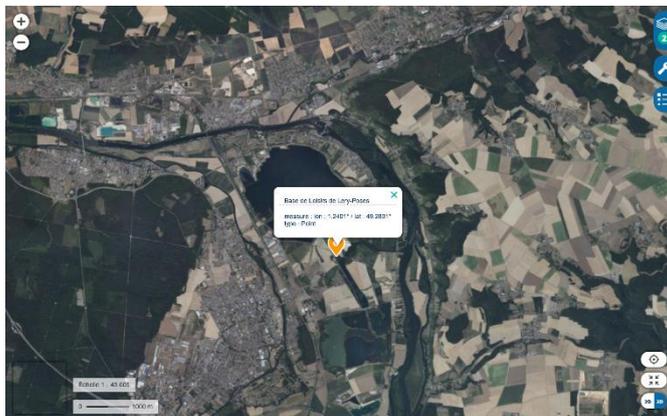
DESCRIPTION :

Terrain :	Parcelles en nature d'eau ou d'ancienne carrière. Les terrains appartenant aux propriétaires privés sont également en nature de voirie/espace vert et friche agricole.
Bâti :	<i>Néant</i>
Usage :	Bassin de loisir. La zone est en fin d'exploitation par les carriers.
Observation :	<i>Néant</i>



SITUATION :

Environnement proche :	Base régionale de pleine aire et de loisirs de Lery-Poses, équipement orienté vers les sports de loisirs et nautiques, situé sur la rive gauche d'un méandre de la Seine.
------------------------	---





CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

- PLUi : Approuvé le 28/11/2019
- Zone Nc (espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol, induisant une exploitation de carrière, destinés à retrouver une vocation naturelle).
- PPR :
- ABF :
- Autres :

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite : *Néant*

Etat du bien : *Néant*

Risques potentiels avant éventuels diagnostics : *Néant*

Observations : *Néant*

FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT)

538 000 € HT

Calculée de la façon suivante :

- Enveloppe initiale : 391 000 €
- Augmentation enveloppe : 147 000 €

Quote part Epf (HT) : Sans objet

La revalorisation de l'enveloppe est définie sur la base d'avis des domaines et estimations sommaires et globale récentes.

La valorisation des bien dans le calcul de l'enveloppe est donc la suivante :

- Foncier de l'Etat : 325 000 € (actualisée, marge d'appréciation de 15% incluse).
- Fonciers des Cts. Oberkamps et Godret : 123 000 € (actualisée).
- Foncier du Département de l'Eure : 5 € (inchangée).
- Foncier de l'EPFN : 64 000 € (actualisée).

➤ Soit une valorisation globale des fonciers dans l'enveloppe de 512 005 €.

A cela s'ajoute une estimation des frais notariés de 25 600 € (5%).

L'enveloppe globale de prise en charge est donc de 537 605 €, arrondie à 538 000 HT (arrondie).

AVIS DES DOMAINES

Avis du 03/04/2024 : utilisation de la méthode par comparaison, sur la base de 4 termes de référence pour des ventes de terrains en nature d'eau ou de réserve ornithologique aux abords d'un plan d'eau, entre 2015 et 2022.

Les valeurs au m² oscillent entre 0,35 €/m² et 0,75 €/m². Le ratio retenu est de 0,60 €/m², compte tenu du fait que les fonciers font partie d'un projet d'aménagement d'un bassin d'aviron, et que les ventes récentes témoignent d'une progression des prix depuis 2020.



Aussi, les valeurs vénales des fonciers sont les suivantes :

- Parcelles de l'Etat : 472 029 m² X 0,60, soit 283 000 € (arrondi). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur vénale maximale à 325 000 €.
- Parcelles de l'EPFN de Normandie : 106 513 m² X 0,60 €, soit 64 000 € (arrondi)

Estimation sommaire et globale du 01/02/2024 : utilisation de la méthode par comparaison, sur la base de :

- 4 termes de référence pour des ventes de terrains en nature d'eau ou de réserve ornithologique aux abords d'un plan d'eau, entre 2015 et 2022.
Les valeurs au m² oscillent entre 0,35 €/m² et 0,75 €/m². Le ratio retenu est de 0,60 €/m².
- 7 termes de référence pour des ventes de terrains en nature de terre agricole entre 1000 m² et 100 000 m², dans un rayon de 5km, entre 2021 et 2023.
Les prix oscillent entre 0,69 €/m² et 1,85 €/m², avec une moyenne de 1,08 €/m² et un 1^{er} quartile de 0,80 €/m². Les ratios retenus sont de 0,60 €/m² pour les emprises en nature de plan d'eau et 0,80 €/m² pour les emprises en nature de friche agricole. La valeur vénale globale des biens est ainsi estimée à 111 000 €.
Une indemnité de remploi est ajoutée, arbitrée forfaitairement à 12 000 €.

La dépense prévisionnelle pour la maîtrise foncière des emprises appartenant aux propriétaires privés en indivision, dans le cadre de procédures d'expropriation, est donc estimée à 123 000 €.

AUTRE ESTIMATION :

Néant

DONNEES DVF :

Néant

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

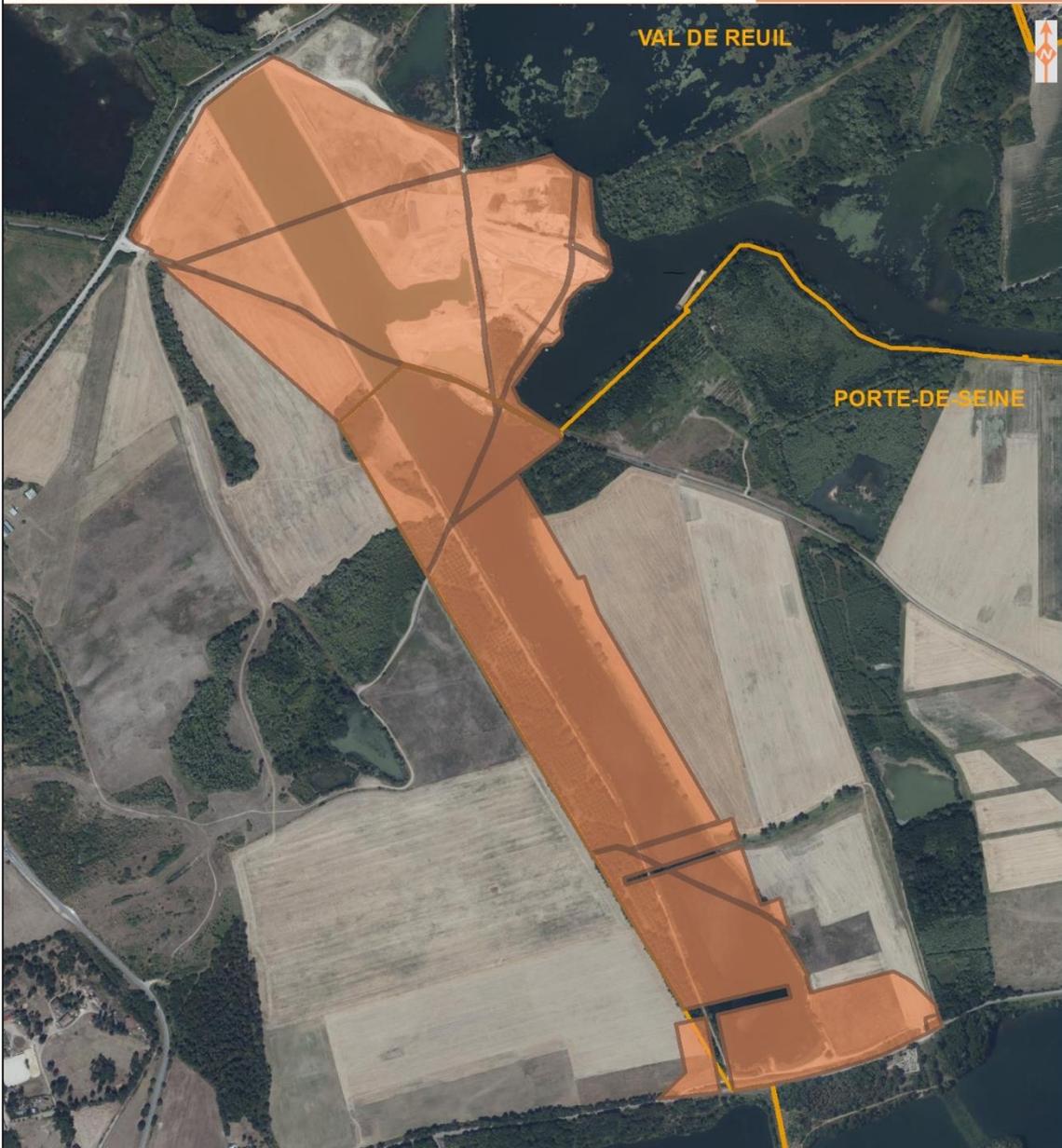
Néant

Action foncière

CA Seine-Eure
Val de Reuil / Porte de Seine

Surface : 73,260 ha environ

BASSIN D'AVIRON



Sources : BD Ortho 27 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/06/2024

-  Emprise concernée par l'opération
-  Limites communales

Plan annexé à la
convention signée le :

0 87,5 175 350
Mètres



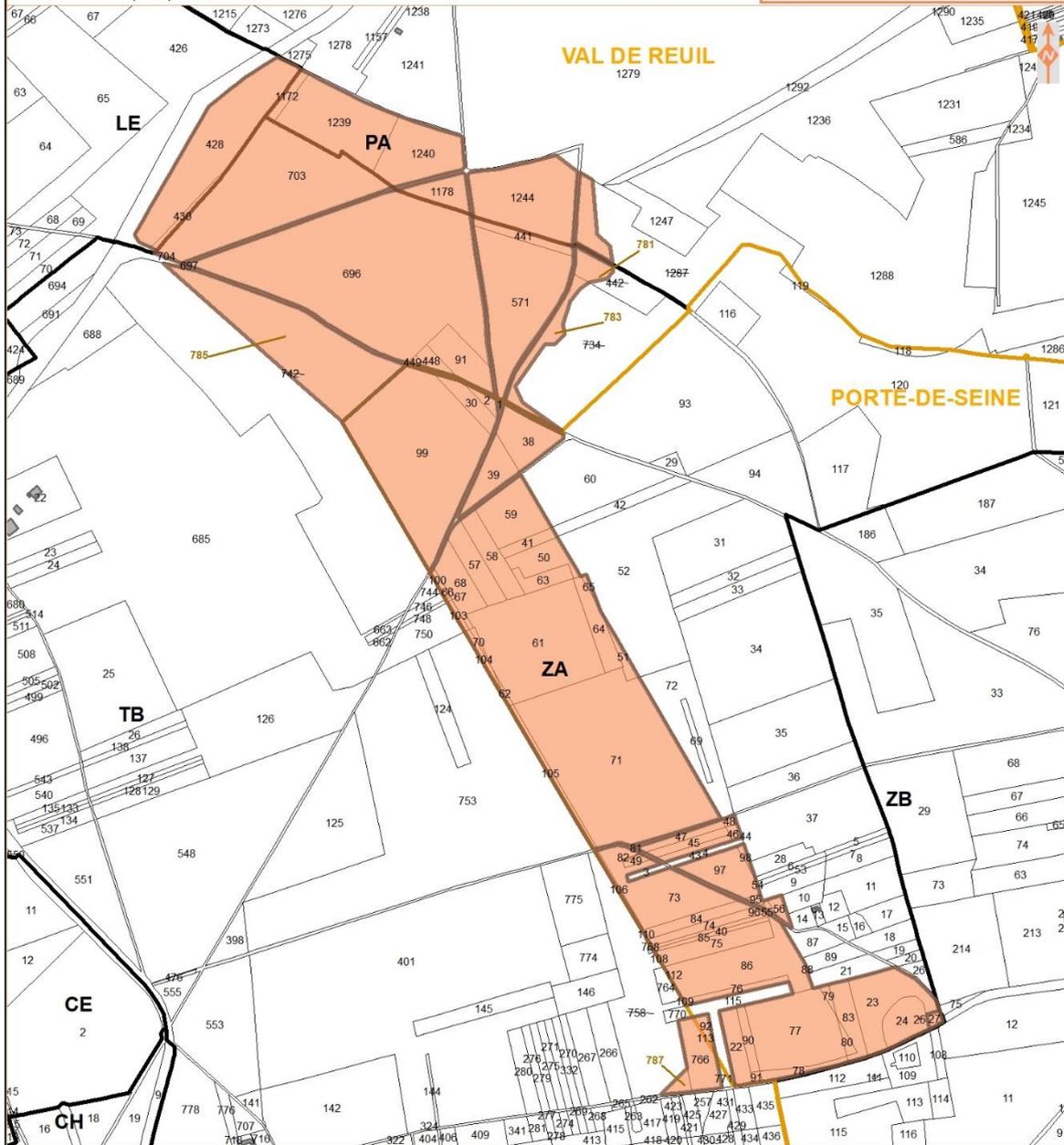
Action foncière

BASSIN D'AVIRON

CA Seine-Eure
Val de Reuil / Porte de Seine



Surface : 73,260 ha environ
Section : ZA, LE, TB et PA



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/06/2024

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

Plan annexé à la
convention signée le :

0 87,5 175 350
Mètres



Modification de prise en charge
OPERATION 924 621 – 76 – DIEPPE « TERRAIN DERYCKE-LABBE »

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :	Commune de Dieppe		
Enveloppe d'opération :	1 880 000 € HT (dont augmentation : 845 000 €)		
Avis du CODIR :	Favorable		
Validation de la prise en charge :	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <input type="checkbox"/> Décision DG		
TRANSVERSALITE			
<input checked="" type="checkbox"/> Recensement des friches	<input checked="" type="checkbox"/> Friche recensée <input type="checkbox"/> Friche non recensée		
<input type="checkbox"/> Etude de stratégie foncière			
<input type="checkbox"/> Etude flash			
<input checked="" type="checkbox"/> Convention EPF/Région	Programme 11		
<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	76217 – Dieppe		
Nombre habitants	35 233 (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		



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	24/05/2024
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 COLLECTIVITE	
<p>Sollicitation, à la demande de la Ville de Dieppe, pour l'augmentation de l'enveloppe projet de l'opération 924 621 - 76 - DIEPPE « Terrains Derycke - Labbé », en cohérence avec les derniers avis des domaines, et dans la perspective de la formulation par le partenaire de proposition d'acquisition.</p> <p>La sollicitation prévoit également une extension du périmètre de l'opération, afin d'intégrer la parcelle voisine correspondant au site « Lebon-Vinco ». Il s'agit de la friche de l'ancienne usine à gaz de la société Lebon, aujourd'hui propriété de la ville de Dieppe.</p> <p>Le projet de la collectivité consiste dans la reconversion de ces friches pour la réalisation d'un programme mixte d'activité et d'habitat. Il 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>Ce portage foncier est réalisé dans la perspective de travaux de recyclage du site, qui seront réalisés par l'EPF de Normandie, 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 friche.</p> <p>Une enveloppe est affectée à cette intervention dans le cadre du Programme 11, conjointement inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.</p> <p>Cette opération est actuellement comprise dans le PAF de la Commune de Dieppe. Pour rappel, elle était initialement prise en charge pour le compte de l'intercommunalité. Le transfert a été acté par délibération du Conseil d'administration du 29 février 2024.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'accepter, à la demande de la ville de Dieppe, l'extension du périmètre de l'opération 924 621 - 76 - DIEPPE « Terrains Derycke – Labbé » à la parcelle cadastrée section 466 AH n°170, d'une contenance globale de 17 756 m², sise la commune de Dieppe ;- D'accepter l'augmentation de l'enveloppe projet de l'opération, afin d'acquérir les parcelles cadastrées section 466 AH n°36, 37, 41 et 42 et 170, sises Dieppe.- De majorer l'enveloppe projet de 845 000 € pour être portée à 1 880 000 € HT- D'augmenter le plafond d'encours de 1 M€ pour être porté à 8 M€. <p>Cette délibération vaut avenant au PAF de la Commune de Dieppe.</p>	



OUTILS FONCIER

Propriétaire : Particuliers ; commune de Dieppe

Calendrier prévisionnel d'acquisition : Fonction de la libération du site et de sa sécurisation.

Amiable

Négociation en cours : Oui

Accord : Non

Mandataire : *Néant*

Dureté foncière : facile difficile Ne sais pas

Droit de préemption urbain :

Titulaire DPU : Commune Nature du DP : urbain

Déclaration d'utilité publique

ENGAGEMENTS PARTENAIRES

Contrat concerné (CAF/PAF) : PAF la commune de Dieppe signé le 20 octobre 2021:

- Plafond d'encours : 7 M€
- Stock : environ 5 M€ (mars 2024)
- Opération 924 621 - 76 - DIEPPE « Terrains Derycke - Labbé »
 - Enveloppe projet : 1 035 000 € HT

Respect des engagements : RAS

Critères PPI :

REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

PRISE EN CHARGE INITIAL				
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		
<i>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 souhaiter intégrer cette dernière parcelle au périmètre de prise en charge foncière.</i>				
EXTENSION DE PERIMETRE				
466 AH	170	17 756	Bâti	Les Coteaux
Total		17 756		
TOTAL		45 274		

PRESENTATION DU BIEN

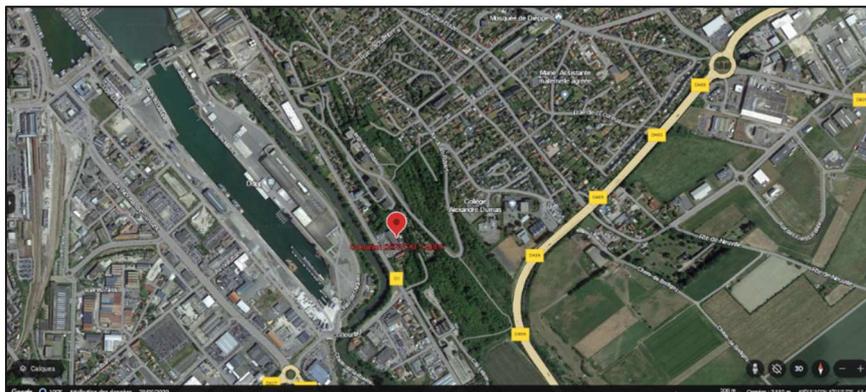
DESCRIPTION :

Terrain :	Unités foncières avec façade sur la route de Bonne Nouvelle. Les parcelles sont bâties ou à usage de parking, ou recouverte de bois-taillis et de broussailles. Le nord des terrains présente un relief pentu.
Bâti :	<ul style="list-style-type: none"> – Site « Derycke – Labbé » : plusieurs bâtiments, en bac acier avec toiture à 2 pans, ou ossature béton avec murs en agglomérés et couverture en fibro ciment, ou maçonnés en briques rouges. – Site « Lebon-Vinco » : 11 bâtiments administratifs et industriels ainsi que la maison du gardien.
Usage :	Terrains aujourd'hui en friche, anciennement à usage commercial ou industriel (usine à gaz puis centrale électrique). Le site « Lebon-Vinco » a également été occupé par une centrale électrique, un abattoir, et une activité de traitement de métaux et de fabrication de meubles métalliques
Observation :	Site pollué



SITUATION :

Environnement proche : Friches situées à proximité du port de Dieppe et du fleuve l'Arques



CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

PLU :

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.

PPR :

PPRL de la Vallée d'ARQUES : zone bleu clair, de précaution et de contraintes modérées

ABF :

Autres :

GESTION DU PATRIMOINE

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)

1 880 000 € HT

Calculé de la façon suivante :

- Enveloppe initiale : 1 035 000 € HT
- Augmentation : 845 000 €
- Enveloppe nouvelle : 1 880 751 €, arrondie à 1 880 000 €

Quote part Epf (HT) : Sans objet

La revalorisation de l'enveloppe est définie sur la base des estimations des domaines du 07 mai 2024 (détail ci-dessous), soit :

- Parcelles 466 AH n°37 et 36 : 795 000 € ;
- Parcelle 466 AH n°41 et 42 : 920 000 €.

Par ailleurs, la parcelle faisait l'objet de l'extension de périmètre (466 AH n°170), propriété de la ville de Dieppe, sera acquise à l'euro symbolique auprès du partenaire. Seule l'estimation des frais notariés sont inclus (5% de la valeur vénale de 1,6 M€).

L'enveloppe est donc constituée de la manière suivante :

- 1 715 001 € (acquisition) ;
 - 85 750 € (frais notariés, 5%, parcelles 466 AH n°37, 36, 41 et 42) ;
 - 80 000 (frais notariés, 5%, parcelle 466 AH n°170)
- Soit une enveloppe globale de 1 880 751 €, arrondie à 1 880 000 € HT.

Observation : il est souligné que l'enveloppe prends en compte les marges d'appréciation de 15 % des avis susmentionnés.

Il est toutefois précisé que dans le cadre des négociations en cours, la collectivité a formulé à ce stade des offres d'acquisition pour un montant global de 1 600 000 €.

AVIS DES DOMAINES :

Avis du 07/05/2024 (parcelles 466 AH n°37, 36, 41 et 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 retenu comme partie constructible la zone située en UC pour 11 334 m² et 3 746 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 8 termes de référence pour des cessions entre 2016 et 2022 proches de la ZAC DIEPPE SUD.

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 mutations proches de la ZAC susmentionnée, la valeur médiane est de 118 €/m² et le ratio moyen est de 115 €/m².

Il a été donc retenu une valeur intermédiaire entre ces valeurs, soit 70 €/m². Cet arbitrage tient compte notamment du PPRL datant de 2022.

- 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.
Est retenu comme valeur de référence un prix de 1 €/m².

Les valeurs vénales retenues sont donc les suivantes :

- parcelles cadastrées 466 AH n°41 et 42 :



- pour 11 334 m² dans la zone UC, la valeur vénale retenue est de 793 380 € ;
- pour 3 746 m² dans la zone N, la valeur vénale retenue est de 3 746 € ;
 - **soit une valeur vénale totale de 797 126 € arrondie à 800 000 € pour l'ensemble de l'unité foncière.**
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition à 920 000 € (arrondie).
- parcelles cadastrées section 466 AH n°36 et 37 :
 - pour 9 780 m² dans la zone UC la valeur vénale retenue est de 684 600 € ;
 - pour 2 658 m² dans la zone N la valeur vénale retenue est de 2 658 € ;
 - **soit une valeur vénale totale de 687 258 € arrondie à 690 000 € pour l'ensemble de l'unité foncière.**
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition à 795 000 € (arrondie).

Avis du 11/08/2021 (parcelle cadastrée section 466 AH n°170) : utilisation de la méthode par comparaison sur la base de termes de référence pour des cessions de terrain bâti à usage d'habitation et professionnel, et de terrain nu.

Les ratios moyens et médians pour la surface habitable sont respectivement 1242, 20 €/m² et 1461,54 €/m². Le ratio retenu est 1 250 €/m². Les ratios moyens et médians pour la surface utile sont 312,87 €/m² et 320 €/m². Le ratio retenu est 200 €/m², tenant compte de la vétusté des locaux. Les ratios moyens et médians pour l'emprise nue sont respectivement 199, 24 €/m² et 188,65 €/m². Le ratio retenu est 150 €/m², tenant compte du dénivelé et de l'emprise constructible.

La valorisation de la maison est donc de 150 000 €. Celle des locaux professionnels de 400 000 €. Celle du terrain nu de 1 050 000 €.

La valeur vénale du bien est donc estimée à 1 600 000 €.

AUTRE ESTIMATION :

Sans objet

DONNEES DVF :

Sans objet

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

Nécessité de libération du site préalablement à l'acquisition, et de sécurisation le cas échéant dans les meilleurs délais.

Action foncière

DIEPPE TERRAINS DERYCKE-LABBE

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Surface : 4,527 ha environ
Surface extension : 1,775 ha environ
Emprise bâtie : 6 907 m² environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/06/2024

-  Extension de périmètre
-  Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la
convention signée le :

0 25 50 100
Mètres

Action foncière

DIEPPE TERRAINS DERYCKE-LABBE

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Code Opération : 924621

Surface : 4,527 ha environ

Surface extension : 1,775 ha environ

Emprise bâtie : 6 907 m² environ

Section : AH



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/06/2024

- Extension de périmètre
- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 20 40 80 Mètres



**Modification de prise en charge
OPERATION 924 626 – 76 – ROUEN « QUARTIER OUEST »**

ELEMENTS DE CADRAGE

SYNTHESE			
Partenaire :	Commune de Rouen		
Enveloppe d'opération :	10 000 000 € HT (dont augmentation de 5 000 000 €)		
Avis du CODIR :	Favorable		
Validation de la prise en charge :	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil d'administration <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	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Etude flash	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Région	<i>Néant</i>		
<input type="checkbox"/> Convention EPF/Département	<i>Néant</i>		
ORIENTATION			
Logement	Developpement économique	<i>Choisissez un élément.</i>	<i>Choisissez un élément.</i>
DONNEES TERRITOIRE			
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		



INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF

Date de la Demande :	24/05/2024
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Délibération du Bureau Communautaire	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, date de la délibération : 17/12/2020 et 26/09/2022
PROJET DE LA COLLECTIVITE	
<p>Sollicitation, à la demande de la Ville de Rouen, pour l'extension de périmètre et l'augmentation de l'enveloppe projet de l'opération 924 626 – 76 – ROUEN « QUARTIER OUEST ».</p> <p>Cette opération est actuellement comprise dans le PAF de la Ville de Rouen, qui a délibéré en septembre dernier afin d'étendre le périmètre de l'opération et augmenter le montant de son enveloppe.</p> <p>Pour rappel, les quartiers Ouest de Rouen couvrent un vaste secteur faisant l'objet depuis les années 2000 d'opérations de recyclage urbain publiques et privées, ayant contribué à renforcer son attractivité et son intégration au sein de l'agglomération. Ces évolutions, cumulées aux réorganisations en cours au sein du secteur automobile, entraînent aujourd'hui une mutation accélérée de grands fonciers et la multiplication des projets immobiliers à vocation d'habitat.</p> <p>Afin de maîtriser cette dynamique, la Ville de Rouen a instauré en 2020 un périmètre d'études au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme. Une étude a ensuite été confiée en 2021 au cabinet Emulsion, avec pour objectif la « définition de la programmation en matière de logement, d'équipements et services publics, notamment scolaires, sportifs et culturels, en matière d'activités économiques, notamment commerciales, et d'espaces publics et de nature, qui sera traduite en un plan guide ».</p> <p>Une conclusion actée par les élus en 2022 a été qu'il était nécessaire d'étendre le périmètre Nord et Est, afin d'englober des secteurs à enjeux exclus du périmètre initial :</p> <ul style="list-style-type: none">– petites parcelles de maisons qui peuvent être regroupées pour former une seule grande parcelle (rue Mustel, rue Constantine, etc.),– parcelles de grande dimension positionnées de manière stratégique (parcelle La Poste, parcelle traversante Martin-Frères/Girardin, rue Pré de la Bataille, etc.),– parcelles d'où émergent des sources naturelles (Saint-Filleul, Framboisier, Dubuc, etc.) combinant des enjeux patrimoniaux (édicules historiques) et d'utilisation des eaux claires pour le projet à venir. <p>Par ailleurs, la Métropole Rouen Normandie a adopté un Schéma Directeur des mobilités, dans le but d'accompagner la réalisation des accès définitifs de la tête Nord du Pont Flaubert, et préfigurer les principes d'aménagement des principaux axes du secteur.</p> <p>Les modifications de la prise en charge existante sont donc motivées par l'évolution du périmètre du projet, en cohérence avec le périmètre d'étude susmentionné instauré par la ville, et le solde disponible sur l'enveloppe de l'opération, insuffisant au regard des emprises restant à acquérir pour parvenir à la maîtrise de l'assiette foncière du projet, notamment la réalisation du Parc des Sources.</p> <p>Il est demandé au Conseil d'Administration :</p> <ul style="list-style-type: none">– D'accepter l'extension de périmètre de l'opération 924 626 – 76 – ROUEN « QUARTIER OUEST », conformément au plan joint en annexe, à la demande de la ville de Rouen, et d'acquérir en outre les parcelles afférentes ;– De majorer en conséquence l'enveloppe projet de l'opération de 5 000 000 € pour être portée à 10 000 000 € HT. <p>Cette délibération vaudra avenant au PAF de la Ville de Rouen.</p>	



OUTILS FONCIER

Propriétaires : Multiple
Calendrier prévisionnel d'acquisition : Néant

Amiable
Négociation en cours : Néant
Accord : Néant
Mandataire : Néant
Dureté foncière : facile difficile Ne sais pas

Droit de préemption urbain :
Titulaire DP : Intercommunalité Nature du DP : urbain simple et renforcé

Déclaration d'utilité publique

ENGAGEMENTS PARTENAIRES

Contrat concerné (CAF/PAF) : PAF de la Ville de Rouen du 18 octobre 2021 :
– Plafond d'encours : 18 M€
– Stock : environ 12,6 M€
– Opération 924 626 – 76 – ROUEN « QUARTIER OUEST » :
• Enveloppe projet : 5 000 000 € HT
• Disponible : environ 3 M€

Respect des engagements : RAS
Critères PPI :

REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR

Section	Numéro	Superficie (m ²)	Bâti / Non bâti	Adresse
PRISE EN CHARGE INITIALE				
<i>Se référer à la cartographie des parcelles cadastrales en annexe</i>				
Total		Env. 617 180		
EXTENSION DE PERIMETRE				
<i>Se référer à la cartographie des parcelles cadastrales en annexe</i>				
Total		Env. 76 340		
TOTAL		Env. 693 520		

PRESENTATION DU BIEN

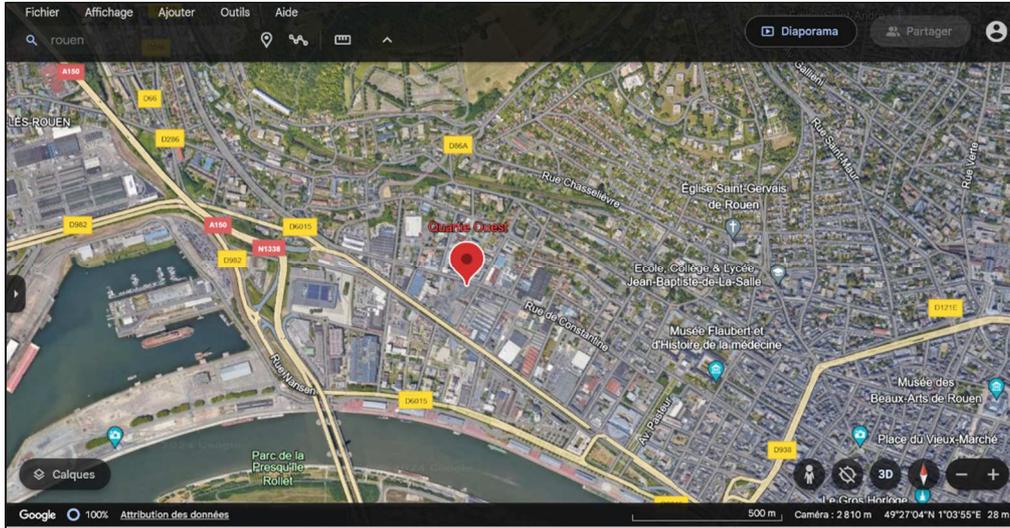
DESCRIPTION :

Terrain :	Diverses parcelles bâties, en partie constitutives d'un maillage « industriel » (grandes emprises liées notamment à la présence historique de concessionnaires automobiles).
Bâti :	Divers époques et modes de construction.
Usage :	Mixte.
Observation :	<i>Néant</i>



SITUATION :

Environnement proche : Le port de plaisance de Rouen à l'Ouest, le Pont Flaubert et les Quais de Seine au sud, et le centre-ville à l'est.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

- PLU : Approuvé le 13/02/2020 :
- Zone URP (secteurs avec des formes urbaines et des fonctions variées, en renouvellement urbain à dominante résidentielle ;
 - Zone UA (secteurs urbains de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages.) ;
 - OAP Grands Projets « Quartiers Ouest de Rouen » ;
 - Alignement d'arbres ;
 - Emplacement réservé (multiple).
- PPR :
- ABF : Périmètre de protection des abords d'un Monument historique
- Autres : Périmètre d'études instauré le 17/12/2020

GESTION DU PATRIMOINE

Date de la visite :	<i>Néant</i>
Etat du bien :	<i>Néant</i>
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	<i>Néant</i>
Observations :	Une visite des biens sera réalisée avant chaque acquisition, afin de définir les éventuelles actions à mettre en œuvre par le partenaire en sa qualité de gestionnaire des biens.



FINANCEMENT DE L'INTERVENTION

ENVELOPPE GLOBALE PRISE EN CHARGE (HT)

10 000 000 € HT

Calculée de la façon suivante :

- Enveloppe existante : 5 000 000 € HT
- Augmentation : 5 000 000 €
- Enveloppe nouvelle : 10 000 000 €

Quote part Epf (HT) : Sans objet

La revalorisation de l'enveloppe est définie sur la base du montant délibéré par le Conseil Municipal du partenaire du 26/09/2022.

Une évaluation par le Pôle d'évaluation des domaines sera sollicitée avant chaque acquisition foncière.

AVIS DES DOMAINES :

Néant

AUTRE ESTIMATION :

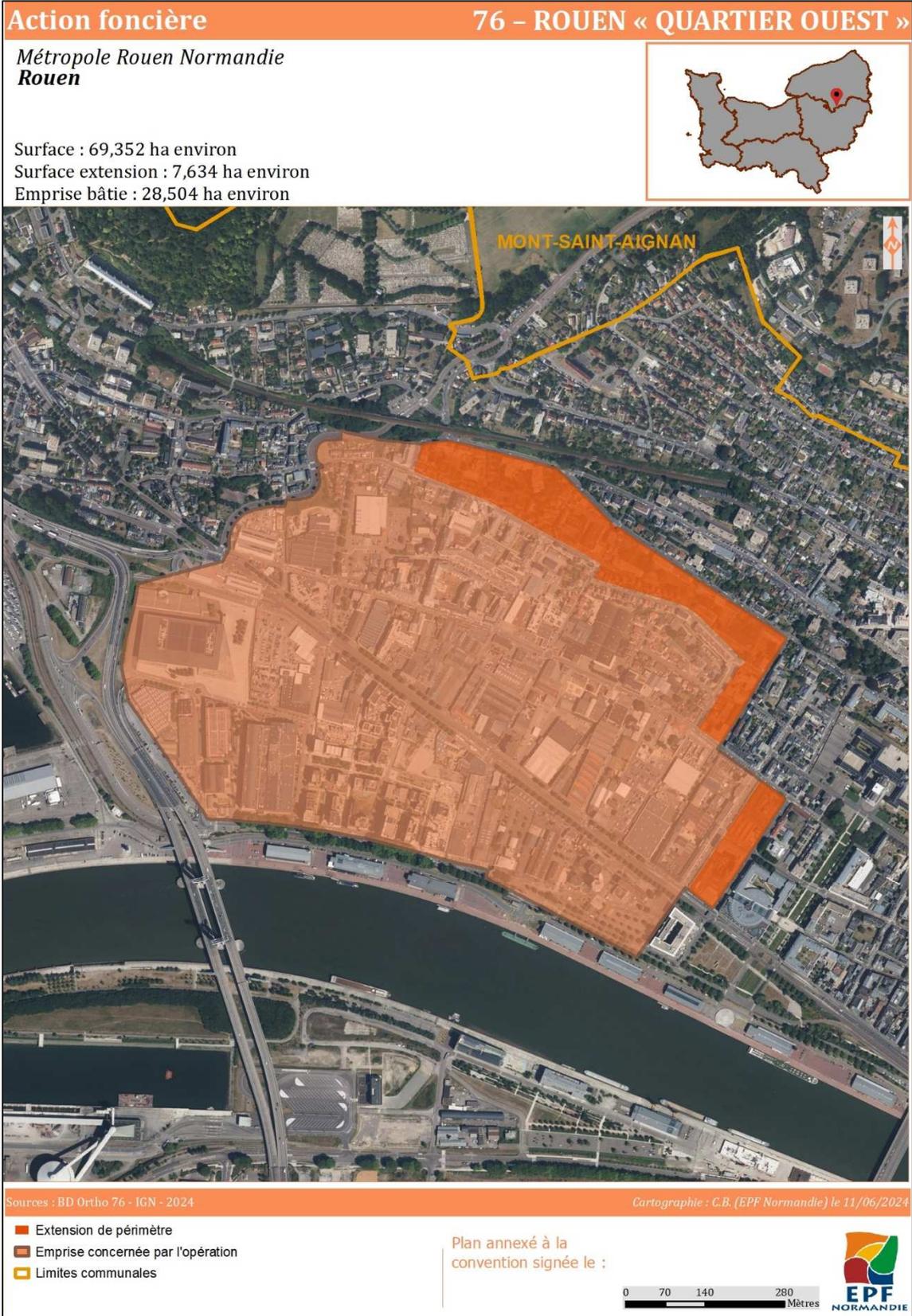
Néant

DONNEES DVF :

Néant

POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES

Néant



Action foncière

76 - ROUEN « QUARTIER OUEST »

Métropole Rouen Normandie
Rouen

Code Opération : 924 626

Surface : 69,352 ha environ

Surface extension : 7,634 ha environ

Emprise bâtie : 28,504 ha environ

Section : KY, AM, KW, KT et KX



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 11/06/2024

- Extension de périmètre
- Emprise concernée par l'opération
- Bâti
- Sections cadastrales
- Parcelles

Plan annexé à la
convention signée le :

0 55 110 220
Mètres