



# 1. Nouvelle intervention foncière

76 - BOIS GUILLAUME "RUE DE LA REPUBLIQUE / ROUTE DE NEUFCHATEL" – DIA - OPE2024067

---



## Nouvelle intervention

### OPE2024067 - 76 – BOIS GUILLAUME « RUE DE LA REPUBLIQUE / ROUTE DE NEUFCHATEL »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code Insee + Nom commune	<b>76108 – Bois Guillaume</b>
Nombre habitants	14 262 (2021)
EPCI	Métropole Rouen Normandie
Territoire convention Région	<input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CULHSM CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	04/03/2024
Nature de l'intervention	ACQ NL PRISE EN CHARGE
Délibération du Conseil municipal	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Délibération programmée au Conseil municipal du 18 avril 2024
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation, à la demande de la commune de Bois Guillaume, pour son compte, pour l'acquisition de parcelles situées dans le centre-ville, à la suite du dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.</p> <p>La Ville souhaite maîtriser ce foncier qui bénéficie d'un emplacement stratégique au regard de son projet de réaménagement du centre-ville, défini à la suite d'une étude de territoire ayant été déclinée dans un schéma directeur de la ville. Celui-ci traduit une vision à long terme du secteur du centre-ville de Bois Guillaume affirmant sa polarité urbaine, dense et commerciale.</p> <p>Il s'agira en outre de développer sur ce foncier une programmation en cohérence avec les objectifs du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025, qui fixe un objectif de 180 logements sociaux à réaliser sur la période, et qui promeut notamment la mixité urbaine et sociale.</p> <p>Il est souligné que ce foncier fait l'objet d'un permis de construire pour la démolition des maisons existantes et la construction d'un immeuble collectif de 44 logements (dont 14 sociaux) et 5 cases commerciales en rez-de-chaussée.</p> <p>La DIA est à cet égard assortie de conditions, ayant trait notamment au paiement par l'acquéreur de soldes restant à régler à des prestataires dans le cadre du projet de construction, au transfert des contrat afférents, ainsi que du permis de construire.</p>

	<p>L'acquisition par voie de préemption devra donc être effectuée en révision de prix, afin de s'extraire des conditions de la DIA.</p> <p><b>Il est demandé au Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'acquérir les parcelles cadastrées section AP n°221 et 222, sises Bois Guillaume, à la demande de la Commune de Bois Guillaume ;</b></li> <li>- <b>De créer une nouvelle opération, et de lui attribuer une enveloppe de 1 500 000 € HT ;</b></li> <li>- <b>D'augmenter le plafond d'encours du Programme d'Action Foncière de la Ville de Bois Guillaume de 500 000 euros et de le porter à 3,8 M€ ;</b></li> </ul>
<p>Critères PPI</p> <p>Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)</p> <p>Outils fonciers</p> <p>Calendrier prévisionnel d'acquisition</p>	<p><u>Programme d'Action Foncière de la ville de Bois Guillaume :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Signé 10 décembre 2019 ;</li> <li>- Plafond d'encours (existante) : 3,3 M€ ;</li> <li>- Stock (au 08/03/2024) : environ 2,3 M€ ;</li> </ul> <p>Droit de préemption urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réception DIA : 13/02/2024 (échéance initiale : 13/04/2024)</li> <li>- Prix : 1 394 000 €</li> <li>- Propriétaire : SAS Rives de Seine Promotion Immobilière</li> <li>- Acquéreur : SAS FONCIERE ALTER EGO (avec faculté de substitution)</li> <li>- Titulaire DPU : MRN</li> <li>- Demande unique de pièces complémentaires et de visite : à effectuer par le titulaire semaine 15</li> </ul> <p>Semaine 18 ou 19 (à conforter en fonction de la date de réception des pièces complémentaires et de visite)</p>

<b><u>REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR</u></b>				
Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Bâti / Non bâti	Adresse
AP	221	711	Bati	5 rue de la République
AP	222	789	Bati	Route de Neufchâtel
<b>TOTAL</b>		<b>1 500</b>		

**GESTION DU PATRIMOINE**

Date de la Visite :

18 mars 2024



Etat du bien :	Bien immobilier à l'abandon et fortement dégradé
Risques potentiels avant éventuels diagnostics :	Intrusion, tant sur le site que dans le bâti du fait des ouvrants vandalisés – risque de squat
Observations :	Nécessité absolue d'obturer TOUS les ouvrants par un murage et de renforcer la clôture périphérique.

<b><u>FINANCEMENT DE L'INTERVENTION</u></b>	
Enveloppe globale prise en charge (HT)	<p style="text-align: center;"><b>1 463 700 euros, arrondi à 1 500 000 €</b></p> <p style="text-align: center;">1 394 000 € (acquisition ; DIA) + 69 700 € (frais notariés, 5%)</p> <p><u>Avis des domaines du 22/03/2024</u> : utilisation des méthodes par compte à rebours promoteur et par comparaison des charges foncières.</p> <p>La charge foncière calculée dans le compte à rebours promoteur s'élève à 1 350 000 €, soit 561 €/m<sup>2</sup> de SDP. Ce ratio est cohérent avec les charges foncières observées localement pour des opérations similaires, quoi que dans la fourchette haute de l'étude. Cela est justifié par la situation extrêmement favorable du terrain.</p> <p>« La valeur vénale des parcelles AP n°221 et 222 est arbitrée à 1 350 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%. Par conséquent le prix de 1 394 000 € indiqué dans la DIA n'appelle pas d'observation ».</p>

<b><u>DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)</u></b>
Centre-ville de Bois Guillaume, à proximité immédiate de la mairie, le long de l'axe routier principal du territoire qu'est la route de Neufchâtel.
<b><u>INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME</u></b>
Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Rouen (approuvé le 13 février 2020) : <ul style="list-style-type: none"> <li>– zone UAB (zone urbaine mixte à dominante d'habitat de centralité</li> <li>– servitude de linéaire commercial</li> <li>– Secteur de mixité sociale</li> </ul>
<b><u>POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES</u></b>
– la préemption devra être effectuée en révision de prix, afin de s'extraire des conditions de la DIA.

<b><u>Données DVF</u></b> : non fournies compte tenu
--

Action foncière RUE DE LA REPUBLIQUE / ROUTE DE NEUFCHATEL

Métropole Rouen Normandie  
Bois Guillaume

Surface : 1 500 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 288 m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 15/03/2024

 Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 15 30 60  
Mètres

## Action foncière RUE DE LA REPUBLIQUE / ROUTE DE NEUFCHATEL

Métropole Rouen Normandie  
Bois Guillaume

Code Opération : OPE2024067  
Surface : 1 500 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 288 m<sup>2</sup> environ  
Section : AP



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 15/03/2024

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

Plan annexé à la convention signée le :

