

MISSION B

Rue des Prairies

76370 ROUXMESNIL-BOUTEILLES

DIT: Hauts-de-France Normandie

Région : NORMANDIE

N° Projet:

N° OS SPA:

Rédacteur ESSET: Cynthia ZINGARELLI

RP SNCF: Magalie LENIQUE



01

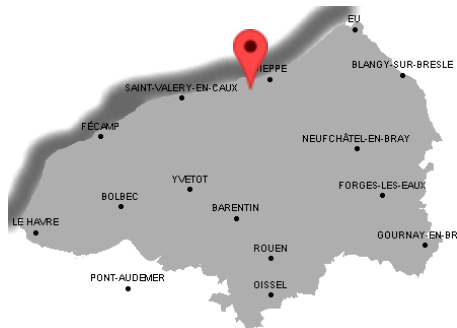
Description générale du bien



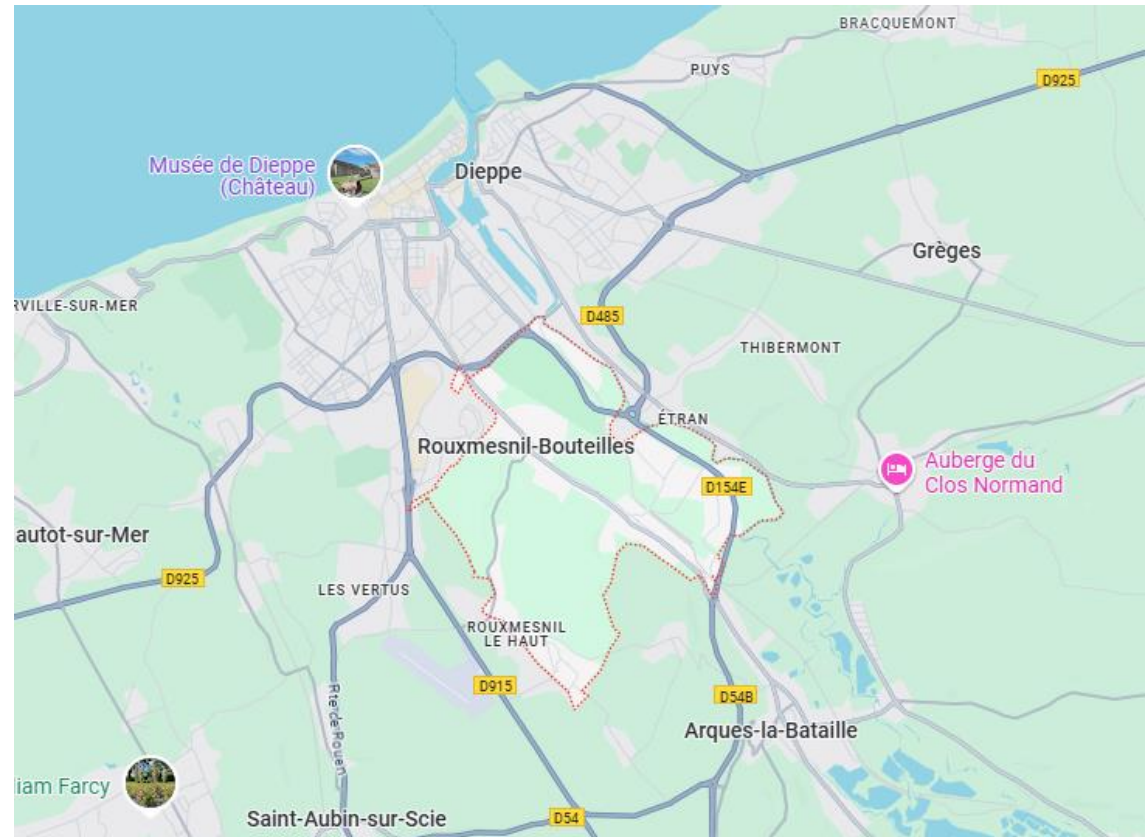
LOCALISATION



NORMANDIE



SEINE MARITIME

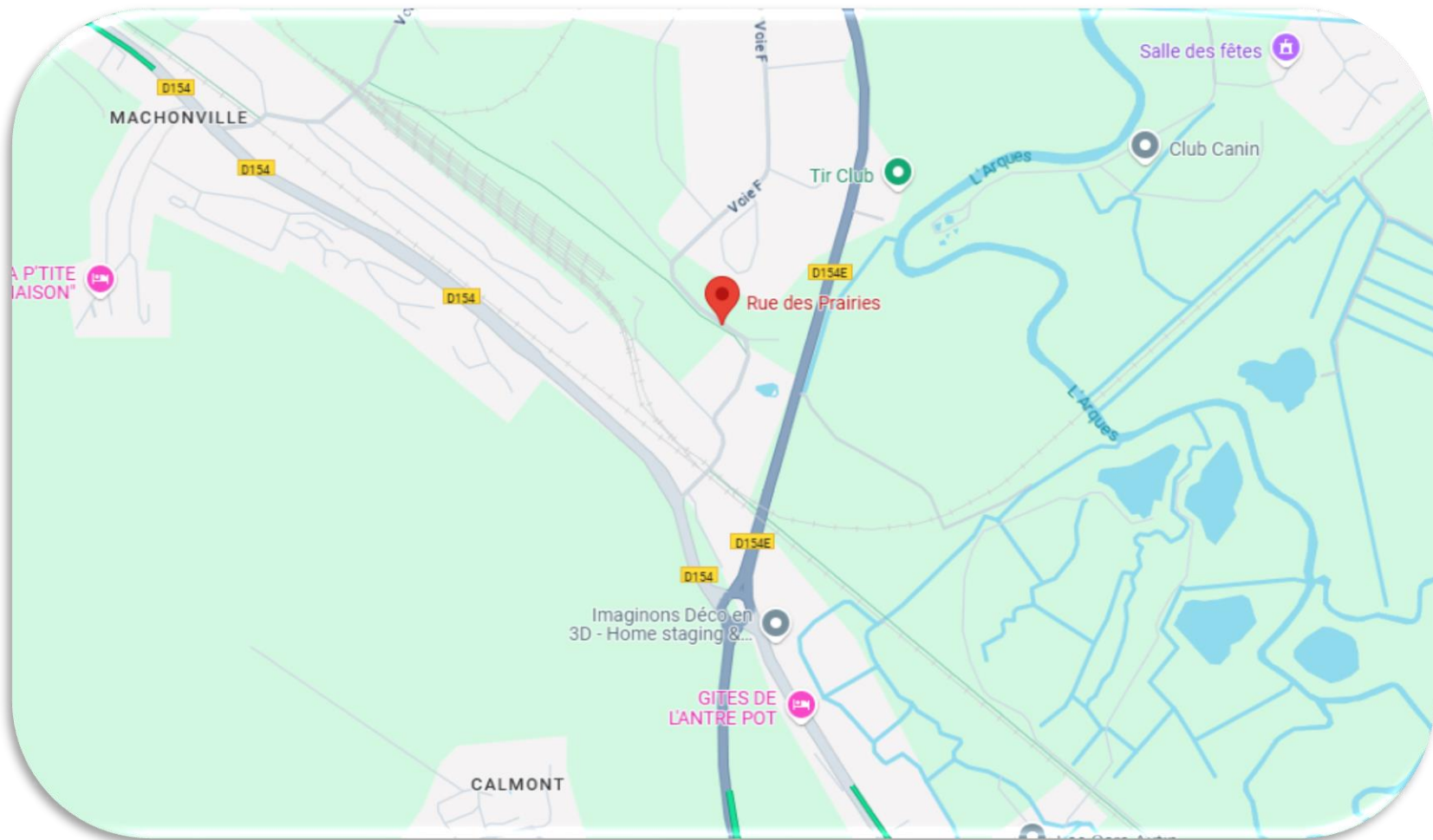


Rue des Prairies à ROUXMESNIL-BOUTEILLES 76370

Introduction

Le bien se situe sur la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES 76370 rue des Prairies dans le Département de la SEINE MARITIME en NORMANDIE.

PLAN DIVERS ACCESSIBILITE DU BIEN (AUTOROUTE, RER, TRAM)

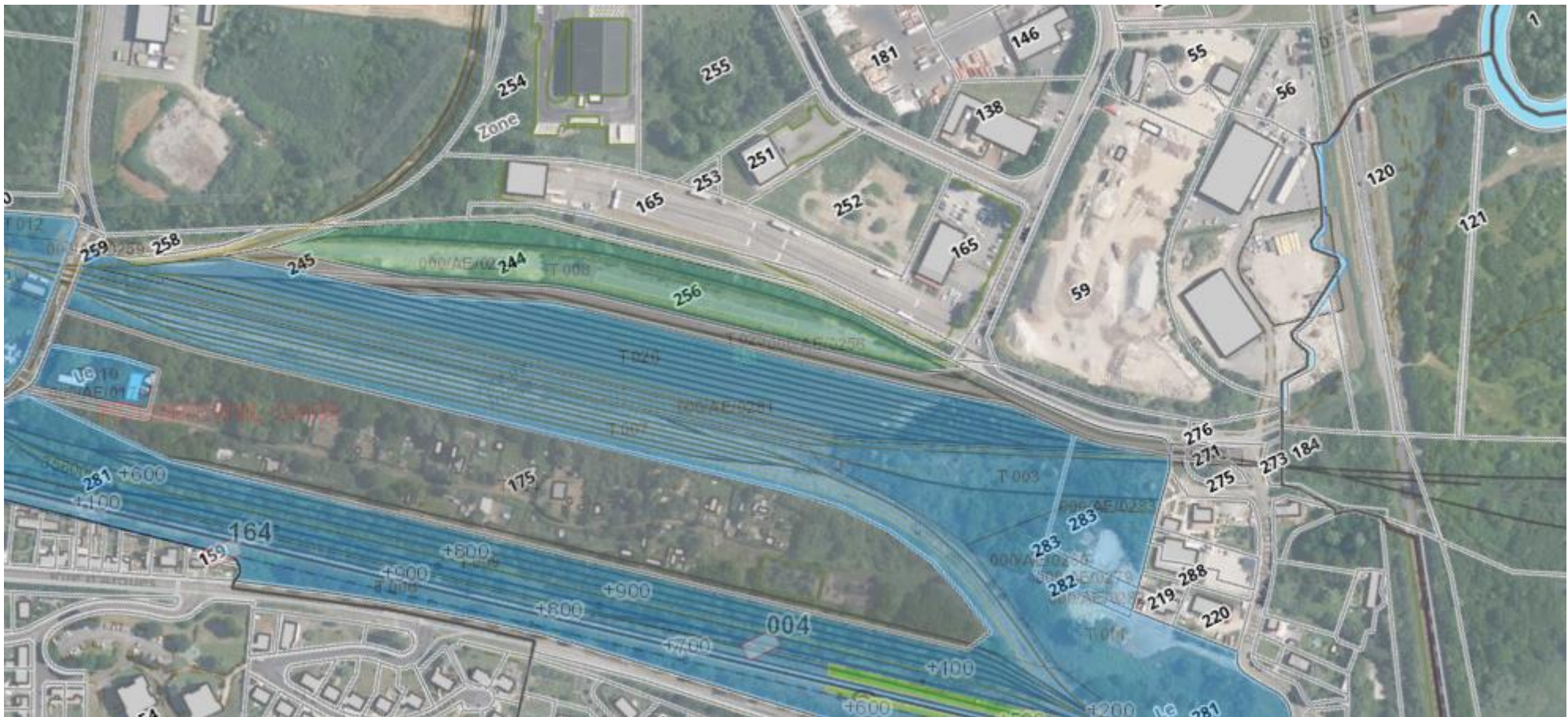


Accessibilité au bien:

Le bien est accessible par la N27, puis D54B en direction de la rue des Prairies à Rouxmesnil-Bouteilles.

Le bien est également accessible en bus : ligne 518 DIEPPE/ENVERMEU

VUE AERIENNE



Localisation

Département

SEINE MARITIME

Commune

ROUXMESNIL BOUTEILLES 76370

Adresse

Rue des Prairies



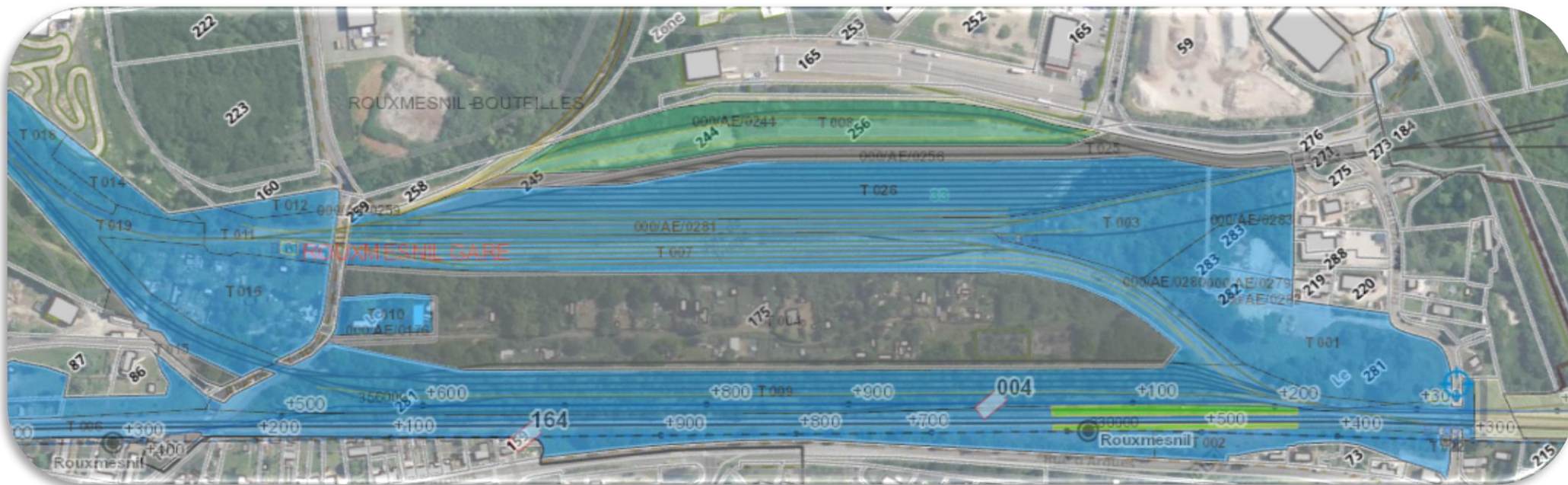
Commentaires:

L'emprise se situe sur la parcelle cadastrale n°244 Section AE à ROUXMESNIL-BOUTEILLES 76370. La superficie de l'emprise objet de l'étude est de 2000 m².

| Données | |
|---------------------------------|--------------------|
| Références cadastrales | 000 AE 244 |
| Contenance superficielle totale | 14 172 mètre carré |
| Lieu-dit | RUE DE LA GARE |



Site concerné, 2000m²



Localisation

| | |
|---|--------------------|
| Libellé de l'UT | ROUXMESNIL GARE |
| Numéro UT / hors site | 002311F |
| Numéro de ligne | 330 000 |
| PK | 163+650 ET 163+900 |
| Numéro de lot | T008 |
| Surface du lot | m² |
| Surface de l'occupation (ou du développement): | 2000 m² |
| Numéro de bâtiment | / |
| Surface développée du bâtiment | / |

Propriété / destination

| | |
|------------------------|-----------------|
| Propriétaire juridique | FRET |
| Propriétaire interne | FRET DIV IMMO |
| Portefeuille | INDUSTRIEL |
| Périmètre | MOB-DI-FRET |
| Destination du bien | COMMERCIAL FRET |

INFORMATIONS LIEES AU BIEN ET A SON ENVIRONNEMENT :

| DONNEES TERRAIN | | DONNEES BIEN | |
|-----------------|---|-------------------------|---|
| BASOL | 3 résultats - https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction&region=28&departement=76&commune=76545 | ICPE | / |
| BASIAS | 37 résultats - https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=28&dpt=76&com=76545 | Si oui, type ICPE | / |
| Inondations | https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=1.113274425&lat=49.89751587327876&zoom=17&mlon=1.113479&mlat=49.897681 | Problématique ERP | / |
| Mouvements | / | Nuisances potentielles | / |

2. Informations PLU COMMUNE liées au site concerné :

Le BIEN, objet des présentes, est repris au PLU de la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES et approuvé le 8 octobre 2018.

Le zonage de la parcelle AE n°244 est classé en zone Uy.

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :
Néant



02

Compte-rendu de visite



SITUATION LOCATIVE ACTUELLE

PROJET : Valorisation d'un terrain sis Adresse à Commune (Dpt)

Bien occupé ☒
Renouvellement ☒
Avenant ☐
Nouvel occupant ☒ ☐

Bien vacant ☐
Activité économique ☒
Activité non économique ☐

| INFORMATIONS LIEES A LA SITUATION LOCATIVE ACTUELLE | |
|--|---|
| Si occupé n° <u>BAIL</u> <u>SCAN COT DISPONIBLE</u> : OUI/NON (demander au tiers si absent) | O - 566640 |
| Nom du preneur Contact sur place Coordonnées mail + téléphone | AUTO-ECOLE CER COTARD-JANVAL Mme Poteau Marie-Chantal - 06 14 09 69 86 / |
| A ctivités et type d'occupation | Piste d'apprentissage de conduite 2 roues |
| Date d'effet du contrat Date d'échéance/ OU Tacite reconduction | Contrat arrivant à échéance le 31 décembre 2025 sans tacite reconduction |
| Historique de l'occupation par le tiers – depuis quand ? | La précédente convention à profit de l'auto école CER COTARD JANVAL (Mme POTEAU) à ROUXMESNIL-BOUTEILLES était conclue pour une durée de 3 ans, du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2025 |
| Si contrat échu, est-il toujours quittancé ? | / |
| Surface dans le contrat | 2000m² |
| Redevance actuelle et prix au m² | 8407€ 19, soit 4,2€/m² |
| Frais de dossier et montant du DG | 0 |
| Sort des ouvrages | Néant |
| Impayés | Néant |
| Santé de l'entreprise (consultation Ellipro) | |
| Risques | Néant |
| Volonté de renouvellement de la part du tiers | OUI |
| Nuisances ou évolution connue de la situation de l'occupant | Néant |
| Occupation illégale (sans contrat locatif) | Néant |
| PROJET LOCATIF FUTUR | |
| Nom du preneur | En attente de la mise en concurrence |
| Activités et type d'occupation | Piste d'apprentissage de conduite 2 roues |

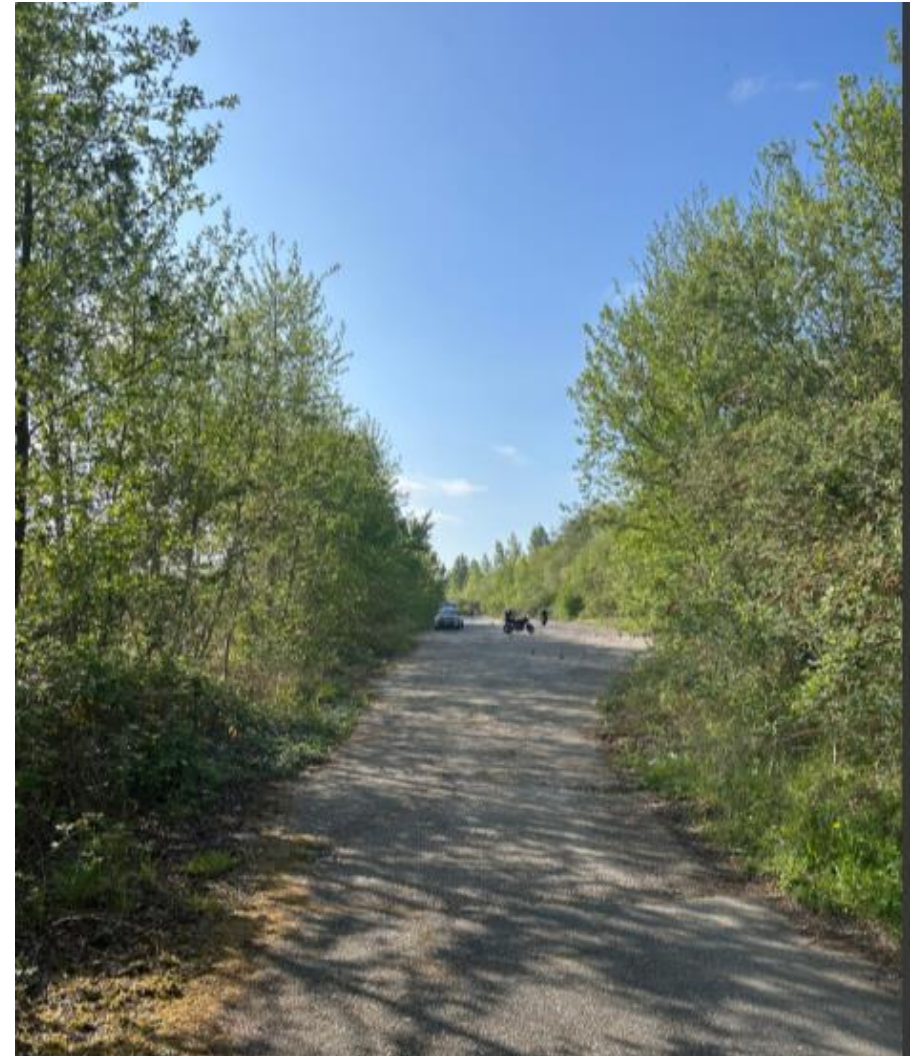
COMPTE RENDU DE VISITE

| INFORMATIONS LIEES A LA SITUATION LOCATIVE ACTUELLE | |
|--|---|
| DATE DE VISITE | 24/04/2025 |
| Tout a-t-il pu être visité? Dans le cas contraire, préciser ce qui n’a pas été visité et la raison | oui |
| Situation environnante | Actif au sein d’un site ferroviaire : Gare de ROUXMESNIL-BOUTEILLES X Occupations aux alentours : terrain pour usage de Jardin d’agrément à profit de M. Dubost Robert |
| Etat du bien + détailler | Le bien est accessible par un portail, la piste deux roues est dans un bon état. |
| Existence d’un EDL D’entrée (O/N + Date) | Non |
| Adéquation/conformité entre le bien et son occupation | Oui |
| Identification visuelle d’un risque (environnemental ou autres) + plan d’actions proposés | Néant |
| Potentiel de Valorisation | <p>COT (mission B) X</p> <p>Périmètre : 2000 m²</p> <p>Explications :</p> <p>Le site se situe à l’entrée de la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES L’accessibilité et l’emplacement font de ce site un emplacement idéal pour l’activité de piste deux roues.</p> <p>La site mise à disposition est un terrain d’une superficie estimée à 2000m².</p> <p>Il est ici rappelé qu’un projet de cession était en cours avec la société CER COTARD JANVAL, celui-ci n’ayant pas abouti, il est ici question de proposer ce terrain à toutes les autoécoles du secteur.</p> |

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Route pour accéder à la piste



Descriptif des photos

Le bien est accessible par la rue des Prairies à ROUXMESNIL-BOUTEILLES.

DOSSIER LOCATIF - Etude de l'état du bien- charges

| TAXES FONCIERES | Occupation actuelle | Montant forfaitaire | Montant Futur contrat |
|-----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| TAXES FONCIERES | Forfait 1800€ | Formulaire AGIL 1220€ | |

1. COMPARATIFS OCCUPATIONS

OCCUPATIONS A PROXIMITE SUR LES EMPRISES FERROVIAIRES (périmètre à déterminer avec SNCF IMMO)

| N° COT | Durée de contrat | Occupant | Activité | Redevance/an | Commentaire |
|--------|------------------|---|--------------------|---|---|
| 230915 | 8 ans | MIDI AUTO 27 à Normanville (27) | Auto école | 832,83€/345m ² , soit 2,41€/m ² | Mise en concurrence 2025, contrat échu le 30 avril 2025 |
| - | 5 ans | Auto école FRANK à BOVES (80) | Auto école | 6000€/2500m ² , soit 2,4/m ² | Mise en concurrence 2025 |
| 243499 | 5 ans | Auto école Paillette à Villedieu-les-Poêles | Auto et moto école | 1820€/910m ² , soit 2€/m ² | Mise en concurrence en 2025 |

- Ratio pratiqué sur le marché pour ce type de bien (<http://www.clameur.fr/>) :
 - Ratio sur un bien neuf (fourchette haute) : 2,5 € HT/m²/an
 - Ratio sur un bien ancien/mauvais état (fourchette basse) : 2 € HT/m²/an

STRATEGIE DE VALORISATION et RENTABILITE DU PROJET

| | ACTIVITE ENVISAGEE | OFFRE / DEMANDE | PROSPECTS POTENTIELS/IDENTIFIES | MOYENS DE PROSPECTION |
|-------------|--------------------|---|---|-----------------------|
| HYPOTHESE 1 | Piste deux roues | Plusieurs auto école sont présentes dans le secteur | <ul style="list-style-type: none"> - Autoécole Franck - Autoécole ECK | E publimmo |

PROCEDURE SAPIN (à utiliser) : Le contrat est soumis à la loi SAPIN II, il s’agit d’une activité économique sur le domaine public.

REDEVANCES :

Il est ici rappelé, que le bail actuellement en cours sur le terrain dont il est ici question a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe s’élevant à 7 893€.

Suite à l’analyse des caractéristiques de la typologie du bien, de son état actuel, de son environnement ainsi que de son activité potentielle, nous vous préconisons de commercialiser le BIEN d’une surface de terrain de 2000 m², en vue d’une activité de piste pour deux roues, et d’appliquer un ratio de 4€/m²/an HT, afin d’obtenir un montant de redevance annuelle de **8000 € HT** (fourchette estimative en fonction des hypothèses de valorisation et justification du ratio retenu).

MARCHES CIBLES : auto, motoécole

Type de redevance : fixe

| Redevance annuelle | DG | Frais de dossier | Impôts et taxes | Charges | TOTAL |
|--------------------|-------------------------|------------------|-----------------|---------|-------|
| - | 3 mois de redevance TTC | 1800€ HT | 1220€ | Néant | - |

DUREE

DATE DE DISPONIBILITE : à partir du 1^{er} janvier 2026. Si le candidat retenu et le même que l'ancien, une indemnité d'occupation entre l'échéance du précédent contrat et la prise d'effet du nouveau pourra être prévue à la convention.

DATE D'EFFET ET DUREE PREVISIONNELLE : à compter du 1^{er} janvier 2026 pour une durée de 5 années.

TRAVAUX NECESSAIRES ET/OU PRECONISES SUR LE BIEN (et préconisations INFRA)

Néant

Calendrier

| CALENDRIER PREVISIONNEL | |
|--|------------------------------|
| Travaux préalables | Néant |
| Type procédure MEC (simplifiée, normale) | Simplifiée |
| Publication avis de publicité | 18 aout 2025 |
| Date remise des propositions | 18 septembre 2025 |
| Etude et analyse | 25 septembre 2025 |
| Date avis d'attribution | XXX |
| Date de signature COT | octobre |
| Date d'effet COT | 1 ^{er} janvier 2026 |

PRINCIPALES CLAUSES ET CONDITIONS CONTRACTUELLES A INCLURE DANS LA COT

- Le LOCATAIRE bénéficie exclusivement d'un droit de passage, sur des terrains propriété de FRET SNCF. Aucun arrêt ou stationnement de véhicule n'est autorisé.
- Le LOCATAIRE est informé que l'accès est également utilisé par la SNCF.
- Le LOCATAIRE ne peut exiger de FRET SNCF aucuns travaux de quelques natures qu'ils soient.
- Le LOCATAIRE s'engage à respecter la limitation de vitesse sur le site, fixée à 15km/H
- Le LOCATAIRE devra veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en état propre. Le LOCATAIRE entretiendra raisonnablement le terrain et assure la clôture du terrain en limite d'occupation. Lors de la libération du site et ce pour quelque motif, Le LOCATAIRE rendra le BIEN libre de toute occupation, plantation, stockage.
- Le LOCATAIRE a interdiction formelle de procéder à des constructions, des creusements ou des terrassements.

DOSSIER LOCATIF – AVIS SNCF IMMOBILIER

Observations de SNCF Immobilier

9500€ de loyer plancher



FICHE LOCATIVE

CADASTRE



Commentaires:
L'emprise se situe sur la parcelle cadastrale n°244 Section AE à ROUXMESNIL-BOUILLES 76370. La superficie de l'emprise objet de l'étude est de 2000 m².

| Données | |
|---------------------------------|--------------------|
| Références cadastrales | 000 AE 244 |
| Contenance superficielle totale | 14 1/2 mètre carré |
| Lieu-dit | RUE DE LA GARE |

VUE SATELLITE



Site concerné, 2000m²

GEOPRISM



| Localisation | |
|---|--------------------|
| Liberté de l'UT | BOULMESNE GARE |
| Numéro UT / hors site | 0023113 |
| Numéro de ligne | 330 000 |
| PE | 163+050 ET 363+000 |
| Numéro de lot | T088 |
| Surface du lot | 40 ^{m²} |
| Surface de l'occupation (ou de développement) | 2000 ^{m²} |
| Numéro de bâtiment | / |
| Surface développée du bâtiment | / |

| Propriété / destination | |
|-------------------------|-----------------|
| Propriétaire juridique | FRET |
| Propriétaire interne | FRET DIV IMMO |
| Fonctionnalité | INDUSTRIEL |
| Nominisme | NOIE-CA-FRET |
| Destination du bien | COMMERCIAL FRET |

Environnement et PLU

INFORMATIONS LIÉES AU BIEN ET À SON ENVIRONNEMENT :

| DONNEES TERRAIN | | DONNEES REPI |
|-----------------|---|---------------------------------|
| B450X | 5 résultats - https://www.geoparcours.gouv.fr/geoparcours/recherche?q=&donneestype=Instruction&repi=-238&departement=76&commune=79545 | KCPE / |
| B45045 | 37 résultats - https://www.geoparcours.gouv.fr/geoparcours/q/decouverte?page=28&date=T&&score=70545 | S'agit Type KCPE / |
| Grandvilliers | https://www.geoparcours.gouv.fr/map/?id=reseau=1,133274425&lat=49.897515879278766&lon=17.8160-1.113478&rise=48.887681 | Proble matie de CPE / |
| Mabourenet | / | Pour nos poter aider / |

2. Informations PIU COMMUNE liées au site concerné :

Le BIVN, objet des présentes, est repris au PLU de la commune de ROUXMESNIL-BOUFFELLES et approuvé le 8 octobre 2018.

Le zonage de la parcelle AE n°244 est classé en zone Uy.

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :



FICHE LOCATIVE

Synthèse développement

MARCHES CIBLES : auto, motoécole

Type de redevance : *fixe*

| Redevance annuelle | DG | Frais de dossier | Impôts et taxes | Charges | TOTAL |
|--------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|---------|---------------------------|
| 9500 € HT | 3 mois de redevance TTC – soit 2850€ | 1800€ HT | 1220€ | Néant | 12 520 € HT et 2850 de DG |

DUREE

DATE DE DISPONIBILITE : à partir du 1^{er} janvier 2026. Si le candidat retenu est le même que l'ancien, une indemnité d'occupation entre l'échéance du précédent contrat et la prise d'effet du nouveau pourra être prévue à la convention.

DATE D'EFFET ET DUREE PREVISIONNELLE : à compter du 1^{er} janvier 2026 pour une durée de 5 années.

TRAVAUX NECESSAIRES ET/OU PRECONISES SUR LE BIEN (et préconisations INFRA)

Néant