

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



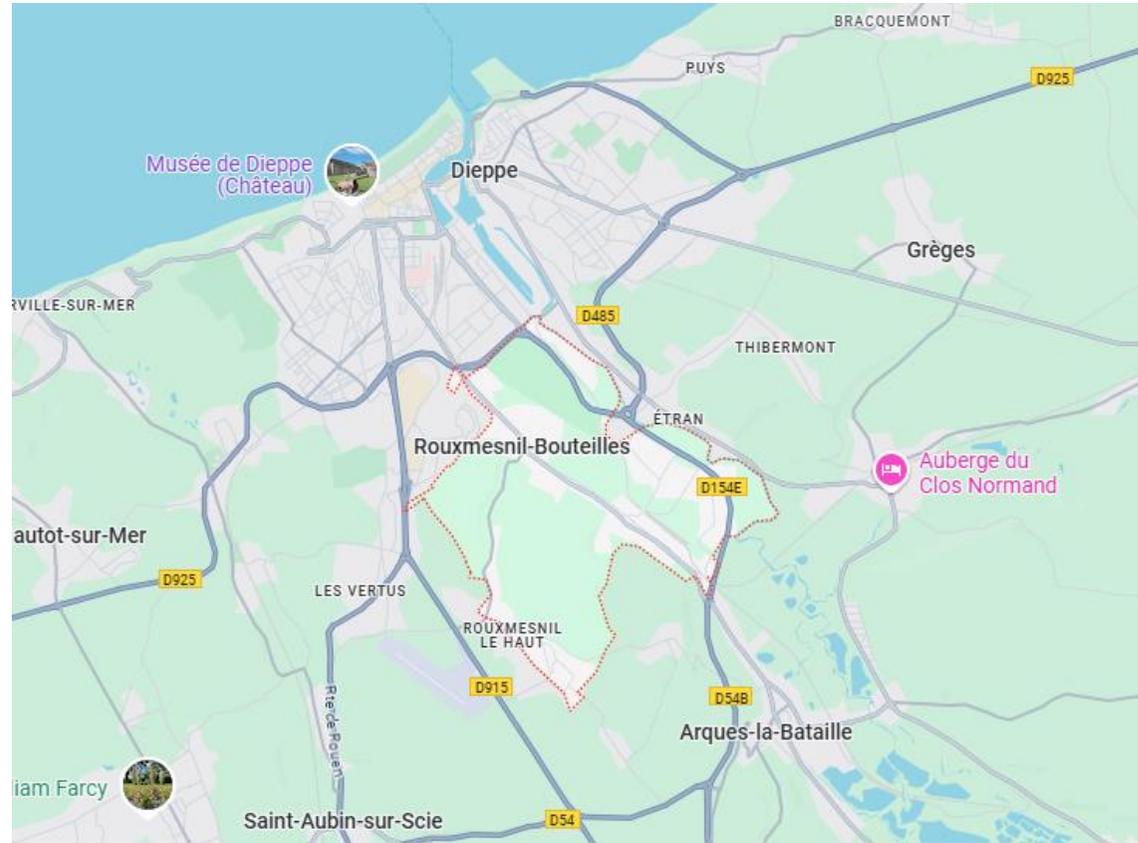
LOCALISATION



NORMANDIE



SEINE MARITIME

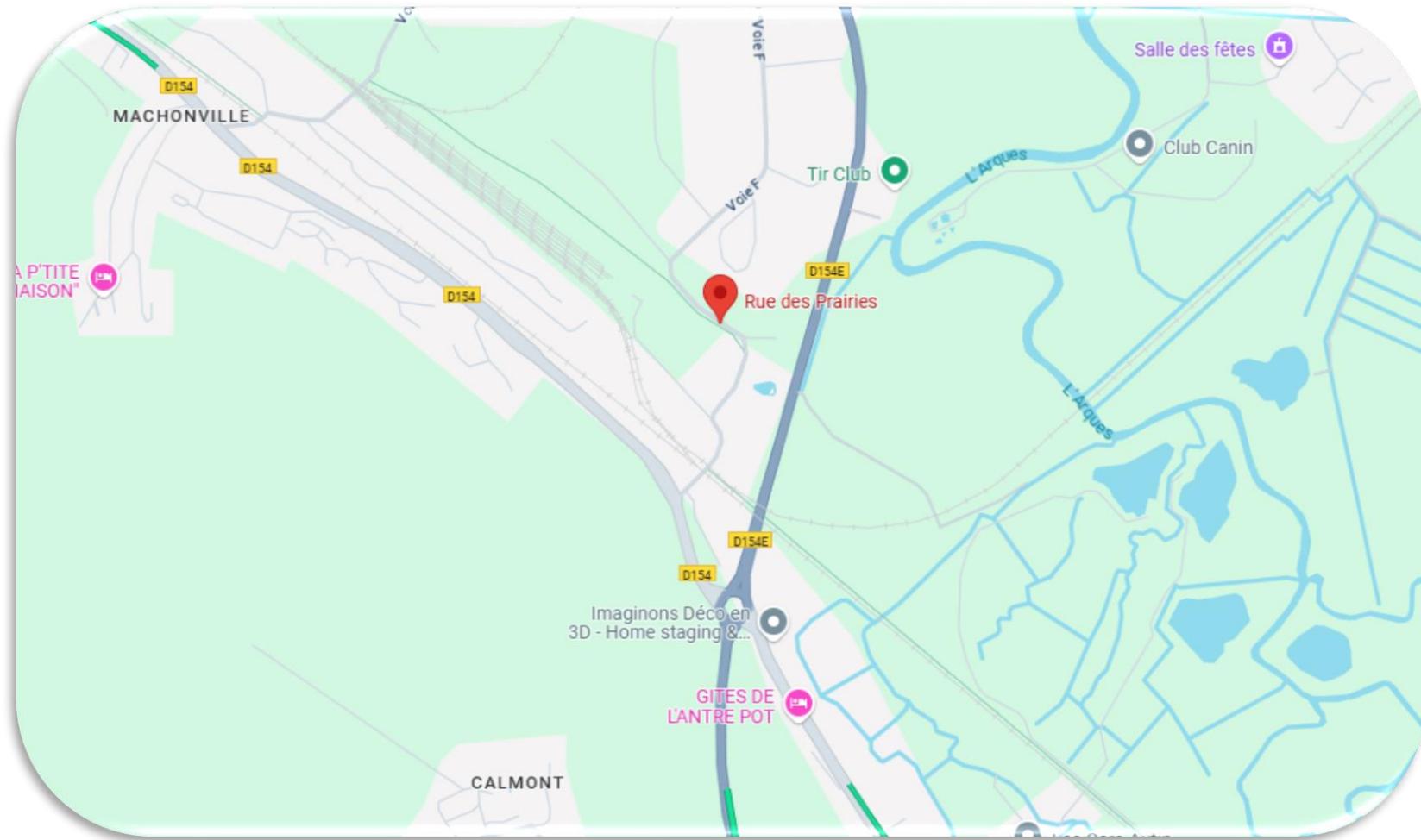


Rue des Prairies à ROUXMESNIL-BOUTEILLES 76370

Introduction

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

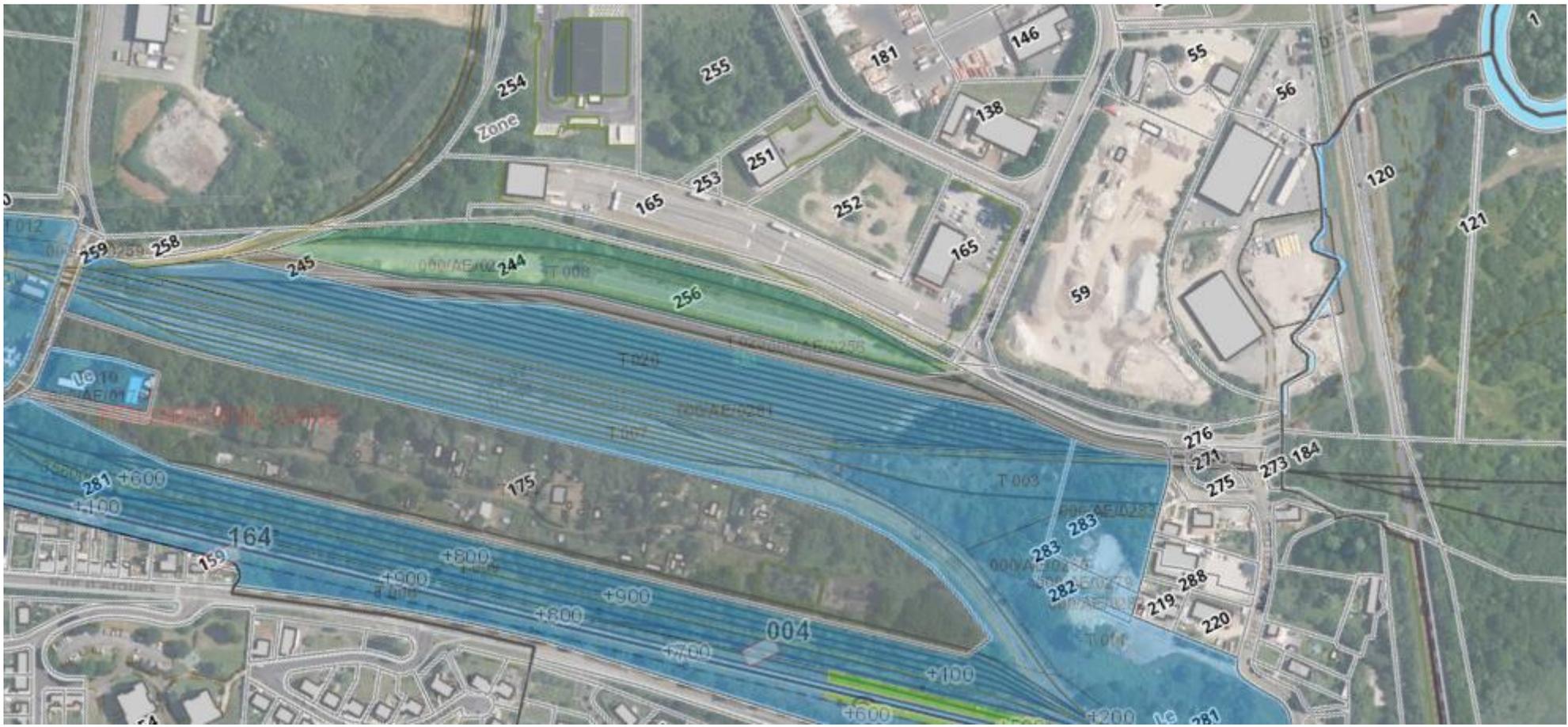
PLAN DIVERS ACCESSIBILITE DU BIEN (AUTOROUTE, RER, TRAM)



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



Localisation	
Département	SEINE MARITIME
Commune	ROUXMESNIL BOUTEILLES 76370
Adresse	Rue des Prairies



Commentaires:

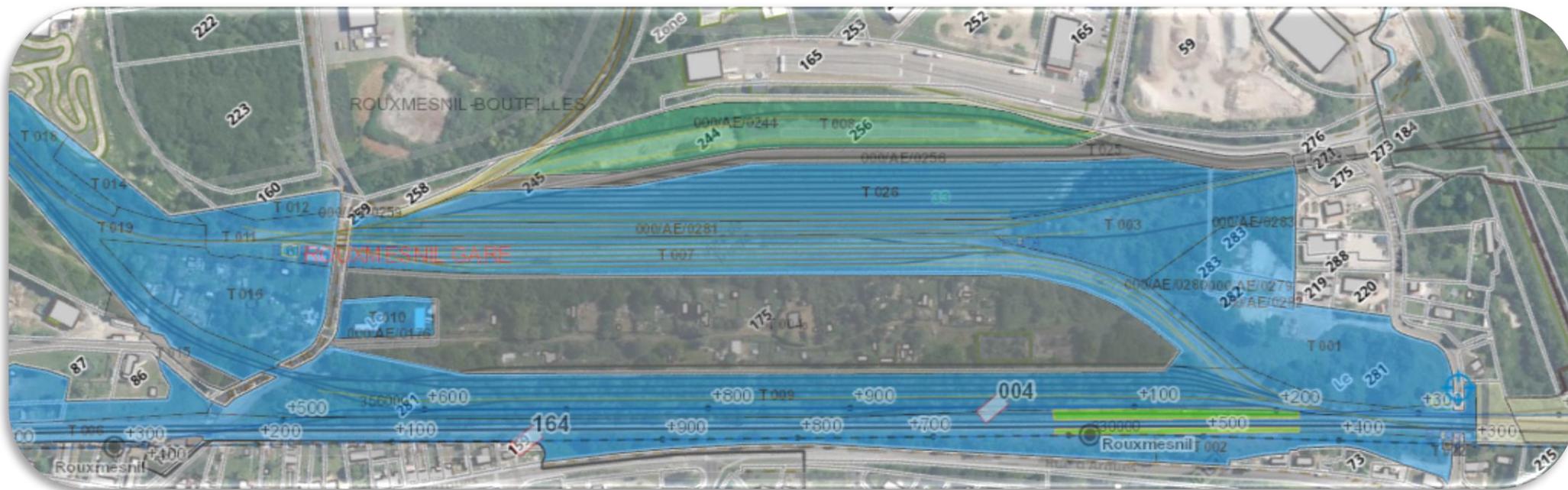
L'emprise se situe sur la parcelle cadastrale n°244 Section AE à ROUXMESNIL-BOUILLES 76370. La superficie de l'emprise objet de l'étude est de 2000 m².

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

VUE SATELLITE



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&mton=1.113479&mlat=49.897681	Problématique ERP	/
Mouvements	/	Nuisances potentielles	/

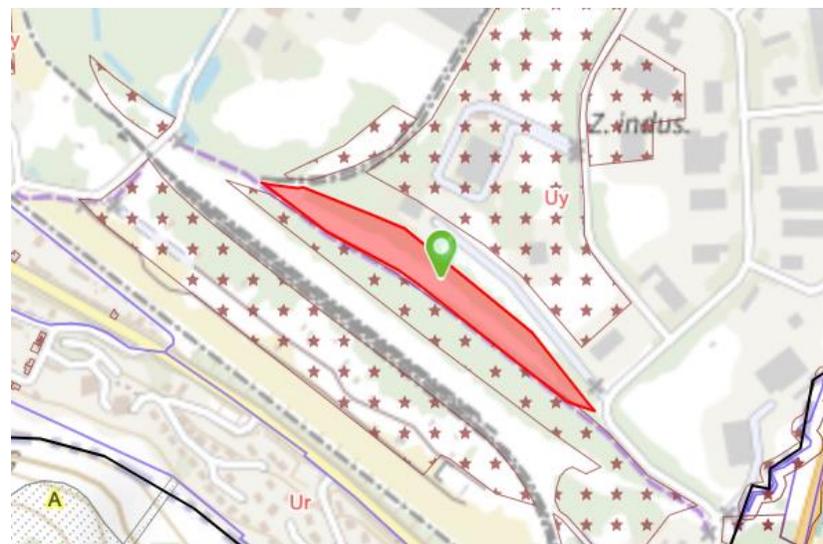
2. Informations PLU COMMUNE liées au site concerné :

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

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

PROJET LOCATIF FUTUR

Nom du preneur

En attente de la mise en concurrence

Activités et type d'occupation

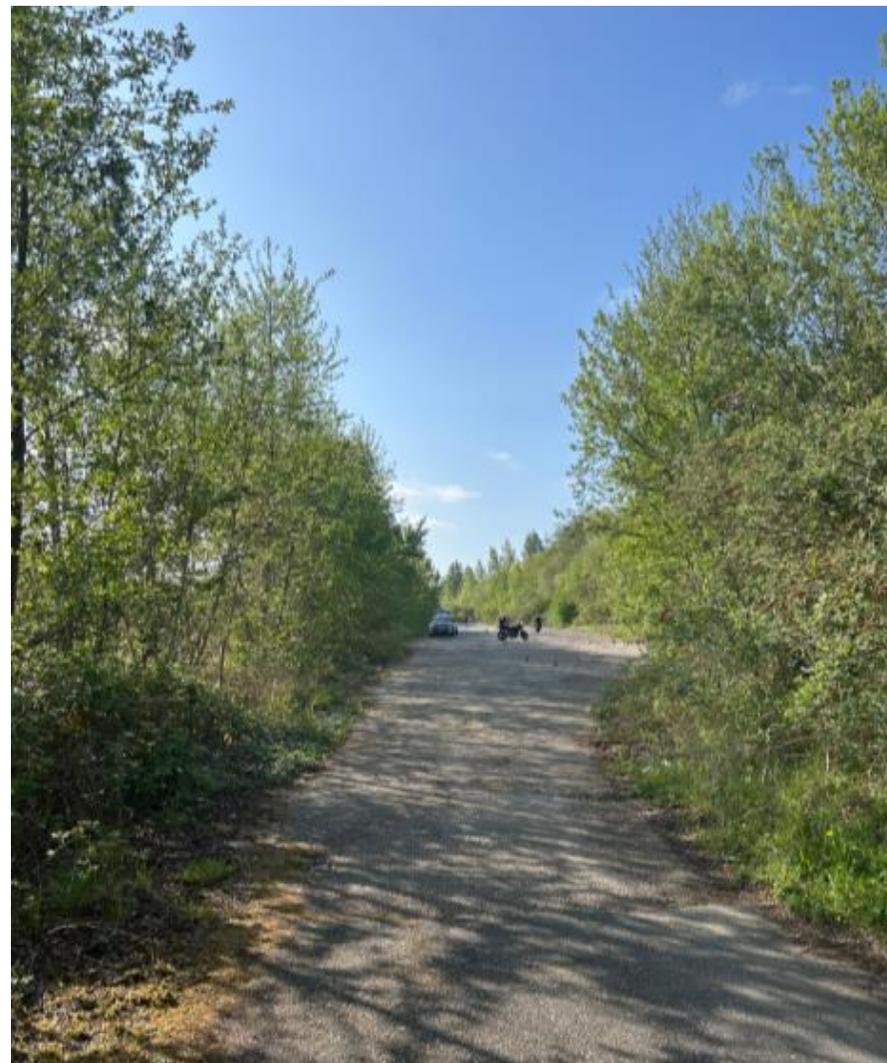
Piste d'apprentissage de conduite 2 roues

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>



Route pour accéder à la piste



Descriptif des photos

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

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/>) :
 - o Ratio sur un bien neuf (fourchette haute) : 2,5 € HT/m²/an
 - o 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	<i>Piste deux roues</i>	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 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

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-BOUTELLES 76370. La superficie de l'emprise objet de l'étude est de 2000 m².

Données	
Références cadastrales	000 AE 244
Contenance superficielle totale	34 172 mètre carré
Lieu-dit	RUE DE LA GARE

VUE SATELLITE



Site concerné, 2000m²

GEOPRISM



Environnement et PLU

INFORMATIONS LIEES AU BIEN ET A SON ENVIRONNEMENT :

DONNEES TERRAIN		DONNEES BIEN	
BASIX	5 résultats - http://www.sportspays.com/fr/regions/ides-et-ids/pays/locations/types/productions/region-288/departement-76/commune-35545	KPE	/
BASIS	ST Résultats https://www.sportspays.com/fr/regions/ides-et-ids/pays/locations/types/productions/region-288/departement-76/commune-35545	ST ou, type KPE	/
Industries	https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map?tile=1.132744258&w=09.89755587327876&zoom=17&map=1.113478&mode=49.667581	Prévalence de ERP	/
Mouvements	/	Risqo Niveaux géologiques	/

2. Informations PLU COMMUNE liées au site concerné :

Le BIEN, objet des présentes, est repris au PLU de la commune de ROUXMESNIL-BOUTELLES et approuvé le 8 octobre 2018.
Le zonage de la parcelle AE n°244 est classé en zone Uj.

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

Néant



Localisation	
Liberté de l'UT	ROUXMESNIL-GARE
Numéro UT / hors site	0625117
Numéro de ligne	330 000
PE	163+050 ET 383+000
Numéro de lot	T088
Surface du lot	m²
Surface de l'occupation (ou de l'équipement)	2000 m²
Numéro de bâtiment	/
Surface développée du bâtiment	/

Propriété / destination	
Propriétaire juridique	FRET
Propriétaire interne	FRET DIV IMMO
Portefeuille	INDUSTRIEL
Fondateur	MOB-DI-FRET
Désignation du bien	COMMERCIAL FRET

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