

Zone d'aménagement concerté DIEPPE SUD

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER



MAÎTRISE
D'OUVRAGE

COMMUNE DE DIEPPE
Parc Jehan Ango
BP 226
76203 DIEPPE Cedex
Tél. 02 35 06 00 00

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime
 Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN
 21, quai Jean Moulin
 76037 Rouen Cedex
 Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/12/2022

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Normandie et de la Seine-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane THIERRY
 Courriel : christian.fabre@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02.32.18.91.17

Monsieur Le Maire
 VILLE DE DIEPPE

Réf DS: 10465395
 Réf OSE : 2022-76217-81936

AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE (ESG)



Commune :	DIEPPE
Adresse de l'opération:	ZAC DIEPPE SUD
Département :	SEINE-MARITIME (76)
Dépense prévisionnelle :	8 500 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par Margaux LEMAISTRE, responsable du service urbanisme.

2 - DATE

de consultation : 03/11/2022

de réception : 30/11/2022

de visite sommaire du périmètre: sans

de dossier en état : 30/11/2022

négocié au : 05/12/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Ville de DIEPPE sollicite une estimation sommaire et globale dans le cadre de l'instauration d'une nouvelle déclaration d'utilité publique (DUP) sur la ZAC DIEPPE SUD.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A Dieppe :



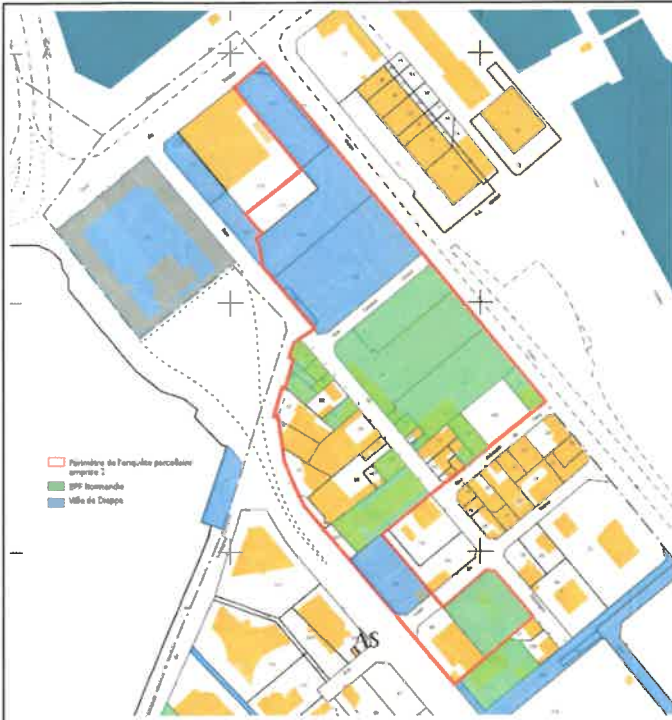
Plan de situation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le projet est découpé en 2 emprises :

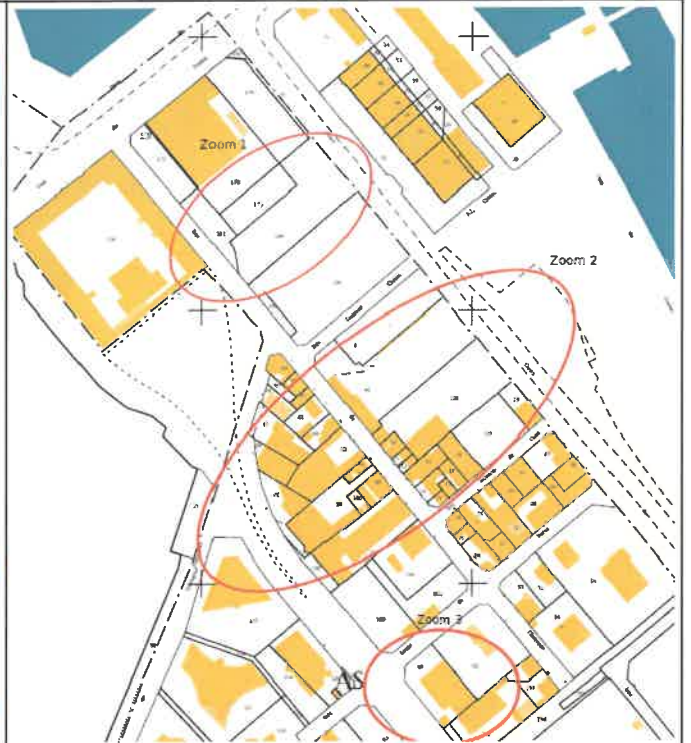
- Emprise n°1 : dite de la « tête nord » qui est la 1ere phase d'intervention.
- Emprise n°2 : constitue le périmètre de la relocalisation du centre technique municipal et l'installation d'un parking de délestage.

Certains biens des périmètres sont déjà maîtrisés par la commune ou ses partenaires.

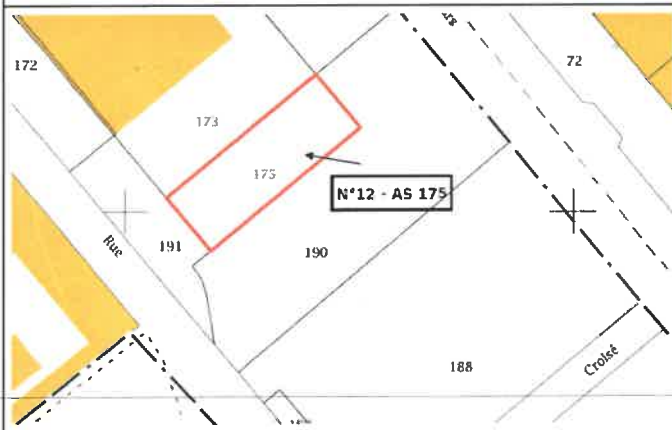
Dans l'emprise n°1 :



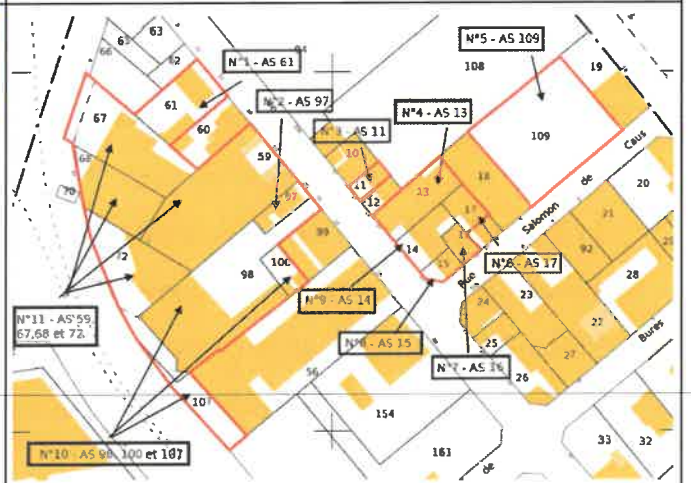
Foncier déjà maîtrisé en bleu et vert



Foncier à maîtriser, 3 îlots



Zoom 1

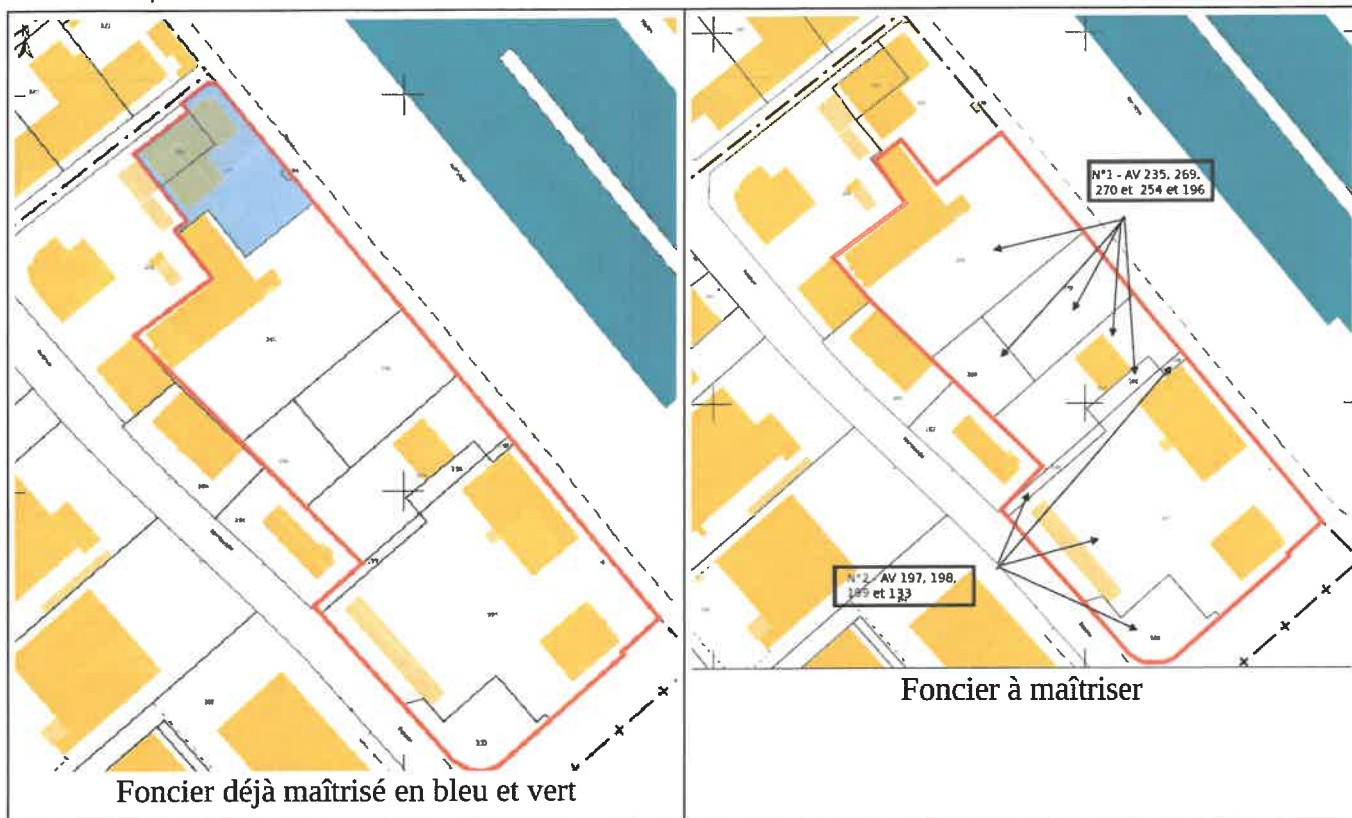


Zoom 2



Zoom 3

Dans l'emprise n°2 :



Soit 15 lots à évaluer qui peuvent être schématiquement regroupés comme suit :

- 2 terrains d'une surface totale de 1 569 m²
- 4 maisons d'une surface totale de 365,21 m²
- 4 immeubles de rapport ou mixte d'une surface totale de 674 m²
- 5 locaux professionnels d'une surface totale de 7 747 m²

(NB : le détail des biens est consultable en annexe)

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

- Zone UBa pour l'emprise n°1 ; la zone UB est destinée à l'habitat.
- Zone UIM pour l'emprise n°2 ; la zone UI est destinée à recevoir des activités économiques et le secteur UIM correspond aux zones d'activités mixtes.

5.2 Réseaux :

Existants, les terrains seront considérés comme desservis par les réseaux.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence sera fixée au 05/05/1999 en application des dispositions suivantes :

Article L 322-2 du code de l'expropriation « *ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

Ici la DUP n'a pas été prise.

Et la date de création de la ZAC DIEPPE SUD semble être le 05/05/1999 (à confirmer).

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

➤ Terrains :

Exemples de terrains vendus dans un rayon de 500 mètres :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
217//AZ/152// 217//AZ/155//	DIEPPE	15 AV PASTEUR	30/12/2019	1677	500 000	298,15
217//AT/175// 217//AT/156//	DIEPPE	RUE DE STALINGRAD	19/12/2019	618	45 000	72,82
217/466/ZA/ 168//	DIEPPE	PLAINE DE PUY	28/06/2021	685	40 000	58,39
217/466/ZA/ 271//	DIEPPE	LES QUATRE POTEAUX	24/07/2019	1001	48 000	47,95
217/466/AK/ 409//	DIEPPE	LES RESERVOIRS	04/09/2020	1549	30 000	19,37
					moyenne	99,336
					médiane	58,39
					mini	19,37
					maxi	298,15

Une valeur unitaire de 100 €/m² sera arbitrée pour les terrains.

➤ **Maisons :**

-Exemples de maisons vendues dans un rayon de 500 mètres et ayant une surface comprise entre 40 et 90 m² :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
217//AB/261//	DIEPPE	6 RUE D ECOSSE	12/05/2020	1800	27	60	94 200	1570
217//AS/60//	DIEPPE	16 RUE DE L ENTREPOT	01/07/2020	1850	204	60	184 600	3076,67
217//AS/12//	DIEPPE	19 RUE DE L ENTREPOT	19/12/2019	1900	55	76	109 000	1434,21
217//AZ/47//	DIEPPE	9 RUE JEAN RIBAUT	17/10/2019	1913	80	64	89 500	1398,44
							moyenne	1869,83
							médiane	1502,105

- Synthèse des ventes de maisons dans un rayon de 1 000 mètres, ayant une surface habitable supérieure à 100 m² et un terrain inférieur à 800 m² :

**31 ventes répondent à vos critères
dont 6 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	juin-décembre	1627,14	1653,37	858,21	2521,38
2020	janvier-décembre	1671,11	1621,57	1320,00	1971,15
2021	janvier-décembre	2177,31	2495,24	900,00	2959,09
2022	janvier-juin	1463,40	1230,77	826,09	2333,33
	Synthèse	1773,85	1666,67	826,09	2959,09

La distinction des valeurs unitaires par grandeur des logements ne semble pas pertinente à ce stade d'ESG ; une valeur unitaire indifférenciée de 1 800 €/m² sera arbitrée pour les 4 maisons.

➤ Immeuble mixte et immeubles de rapport, synthèse des ventes dans un rayon d'1 Km entre juin 2020 et juin 2022 :

**24 ventes répondent à vos critères
dont 6 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	juin-décembre	1057,13	1060,83	558,04	1543,21
2021	janvier-décembre	1165,26	1071,43	587,22	1773,58
2022	janvier-juin	1674,80	1674,80	1674,80	1674,80
	Synthèse	1145,51	1088,07	558,04	1773,58

Une valeur unitaire de 1 150 €/m² sera arbitrée pour les immeubles de rapport ou mixtes.

➤ **Locaux professionnels : Exemples de locaux vendus, tous usages, toutes surfaces :**

date	adresse	adresse	parcelle	n°	SU	PRIX	P/SU	observations
15/07/19	Dieppe	7 rue jehan veron	AC	310	170m ²	150 000 €	882 €	maison à usage de bureaux
06/01/20	Dieppe	61 rte du vallon et rue de l'escarpe	BW	65-66	1150m ²	1 000 000 €	870 €	usage commercial
27/05/20	Dieppe	4 route de l'escarpe	BW	81	313 m ²	378 000,00 €	1 208 €	bureaux
04/11/19	Saint Aubin sur Scie	905 chemin des vertus	AB	42	621 m ²	500000	805 €	bureaux
14/09/20	dieppe	38 Bd Gal De Gaulle	AC	221	285 m ²	243000	853 €	mixte : libéral/habitation
26/02/21	dieppe	10 rue de l'Escarpe	BW	2	323 m ²	340000	1 053 €	bureaux
27/06/19	dieppe	19 rue de stalingrad	AS	201	989 m ²	650000	658 €	rénovation urbaine
27/08/21	dieppe	55 Av De Vauban	AT	181	1 580 m ²	700000	443 €	carrosserie auto
27/10/21	dieppe	25 Av De Vauban	AT	37/83	2 256 m ²	700000	310 €	commerce/atelier métal
24/07/20	dieppe	24 Av Normandie Sussex	AV	128	3 805 m ²	1000000	263 €	garage auto
02/07/20	dieppe	1 Av Jean JAURES	BK	50	2 332 m ²	1100000	472 €	Leader Price et cafétéria

Une valeur unitaire comprise entre 400 €/m² et 800 €/m² sera arbitrée pour les locaux professionnels.

9 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

➤ Les biens inclus dans le périmètre de la présente ESG ont déjà été évalués individuellement au moins une fois par le service ; 2 en 2016, les autres après 2018. Sur les 15 biens, 10 ont été visités. La somme de ces évaluations individuelles déjà produites s'élève à **5 124 818 €**. Ces anciennes évaluations ne devront pas être utilisées pour les négociations post DUP ; un nouvel avis domanial devra être sollicité pour chaque bien.

➤ Les bilans des entreprises ne sont pas disponibles à ce stade de la procédure : l'évaluation des fonds de commerce est compromise. Ces activités commerciales sont de toute façon considérées de prime abord comme transférables, ce qui induit la non indemnisation du fonds de commerce en tant que tel, mais plutôt des indemnités accessoires moindres telles que : trouble commercial, déménagement...

➤ Les indemnités de emploi sont calculées selon les taux habituellement 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.

10 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- 100 €/m² pour les terrains

- 1 800 €/m² pour les maisons

- 1 150 €/m² pour les immeubles de rapport ou mixtes

– entre 400 et 800 €/m² pour les locaux professionnels

cf tableau récapitulatif en annexe. **Ces estimations sommaires ne sauraient servir de base pour une négociation amiable ; un avis individualisé devra nécessairement être sollicité.**

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées et arrondies à : 6 000 000 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens (murs).

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 2 500 000 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 8 500 000 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 000 000 €,

– les indemnités accessoires d'éviction commerciales (déménagement...) ne sont pas quantifiables à ce stade car accordées sur devis.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 500 000 €.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

~~Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.~~

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur Régional des Finances publiques,

Denis GIROUDET
Administrateur Général des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Annexe 1 : Descriptif sommaire des biens par lot



Parcelle AS 11 : maison, 67 m².



Parcelle AS 13 : immeuble mixte, 419 m².



Parcelle AS 14 : maison, 114 m².



Parcelle AS 15 : immeuble de rapport, 80 m².



Parcelle AS 16 : immeuble de rapport, 85 m².



Parcelle AS 17, lot 1 : immeuble de rapport, 90 m².



Parcelle AS 49 : local pro, 400 m².



Parcelles AS 59/67/68/72 : local pro, 1 730 m².



Parcelle AS 61 : maison, 130 m².



Parcelle AS 97 : maison, 54 m².



Parcelles AS 98/100/107 : local pro, 537 m².



Et



Parcelles AV 133/197/198/199 : local pro, commerce de matériaux « point p », 3 025 m²



Parcelle AV 235/269/270/254/196 : 2 locaux pro, 2 057 m².

Annexe 2 : récapitulatif par lots.

À signaler, les valeurs individualisées sont données à titre indicatif pour la présente ESG ; un avis individualisé, peut être différent et avec visite si possible, sera nécessaire dans le cadre des négociations amiables post-DUP.

EMPRISE	ZOOM	N°lot DUP	SECTION	N°PARCELLE	CONTENANCE	NATURE	SURFACE UTILE	ADRESSE	PROPRIETAIRE	prix unitaire arbitré ESG	VALEUR ESG	INDEMNITES REMPLI ESG
Emprise n°1	Zoom 1	12	AS	175	669m2	parking		5 rue de l'entrepôt	DIEPPE INVEST	100€/m2	66 900 €	7 690 €
Emprise n°1	Zoom 2	1	AS	61	287m2	maison	130m2	12 rue de l'entrepôt	AUTIN/LECOEUR	1800€/m2	234 000 €	24 400 €
Emprise n°1	Zoom 2	2	AS	97	87m2	maison	54m2	20 rue de l'entrepôt	MAUROUARD	1800€/m2	97 200 €	10 720 €
Emprise n°1	Zoom 2	3	AS	11	60m2	maison	67,21m2	17 rue de l'entrepôt	PAQUET/GLOAGUEN	1800€/m2	120 978 €	13 098 €
Emprise n°1	Zoom 2	4	AS	13	251m2	immeuble mixte	41,9m2	21 rue de l'entrepôt	BEETBO	1150€/m2	481 850 €	49 185 €
Emprise n°1	Zoom 2	5	AS	109	900m2	terrain		rue de l'entrepôt	CCI DIEPPE	100€/m2	90 000 €	10 000 €
Emprise n°1	Zoom 2	6	AS	17	136m2	immeuble de rapport	90m2	10 rue de salomon de caus	COPROPRIETE	1150€/m2	103 500 €	11 350 €
Emprise n°1	Zoom 2	7	AS	16	61m2	immeuble de rapport	85m2	12 rue de salomon de caus	MOGRINI	1150€/m2	97 750 €	10 775 €
Emprise n°1	Zoom 2	8	AS	15	62m2	immeuble de rapport	80m2	25 rue de l'entrepôt	AIT OMAR/ARROUCHE	1150€/m2	92 000 €	10 200 €
Emprise n°1	Zoom 2	9	AS	14	161m2	maison	114m2	23 rue de l'entrepôt	MOUSSU/AJODHA	1800€/m2	205 200 €	21 520 €
Emprise n°1	Zoom 2	10	AS	98/100/107	1190m2	locaux professionnels	535m2	22 rue de l'entrepôt	SC HERPIN	800€/m2	428 000 €	43 800 €
Emprise n°1	Zoom 2	11	AS	59/67/68/72	2227m2	locaux professionnels	1730m2	15 rue de Stalingrad	VAIN	500€/m2	865 000 €	87 500 €
Emprise n°1	Zoom 3	13	AS	49	977m2	locaux professionnels	400m2	9083 rue louis de BURES	SCI JUPITER	400€/m2	160 000 €	17 000 €
Emprise n°2		1	AV	235/269/270/25 4/196	17162m2	locaux professionnels	2057m2	CRS DAKAR	EGS DAKAR	500€/m2	1 028 500 €	103 850 €
Emprise n°2		2	AV	197/198/199/13 3	15504m2	locaux professionnels	3025m2	CRS DAKAR	SOCIETE DE NEGOCIE DE NORMANDIE	500€/m2	1 512 500 €	152 250 €

5 583 378 €

573 338 €

