

MISSION B

Rue du Général Leclerc
80440 BOVES

DIT: Hauts-de-France Normandie
Région : Hauts-de-France
N° Projet: 0015852-NO
N° OS SPA:

Rédacteur ESSET: Cynthia ZINGARELLI
RP SNCF: Magalie LENIQUE



01

Description générale du bien



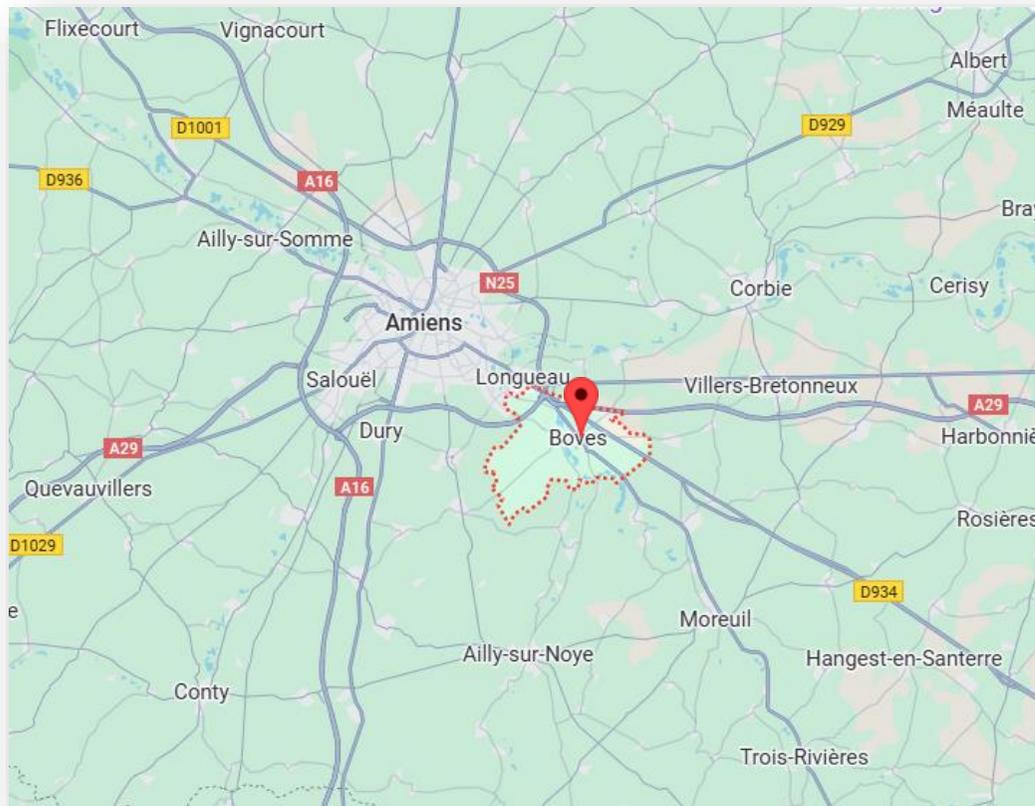
LOCALISATION



Région



Département

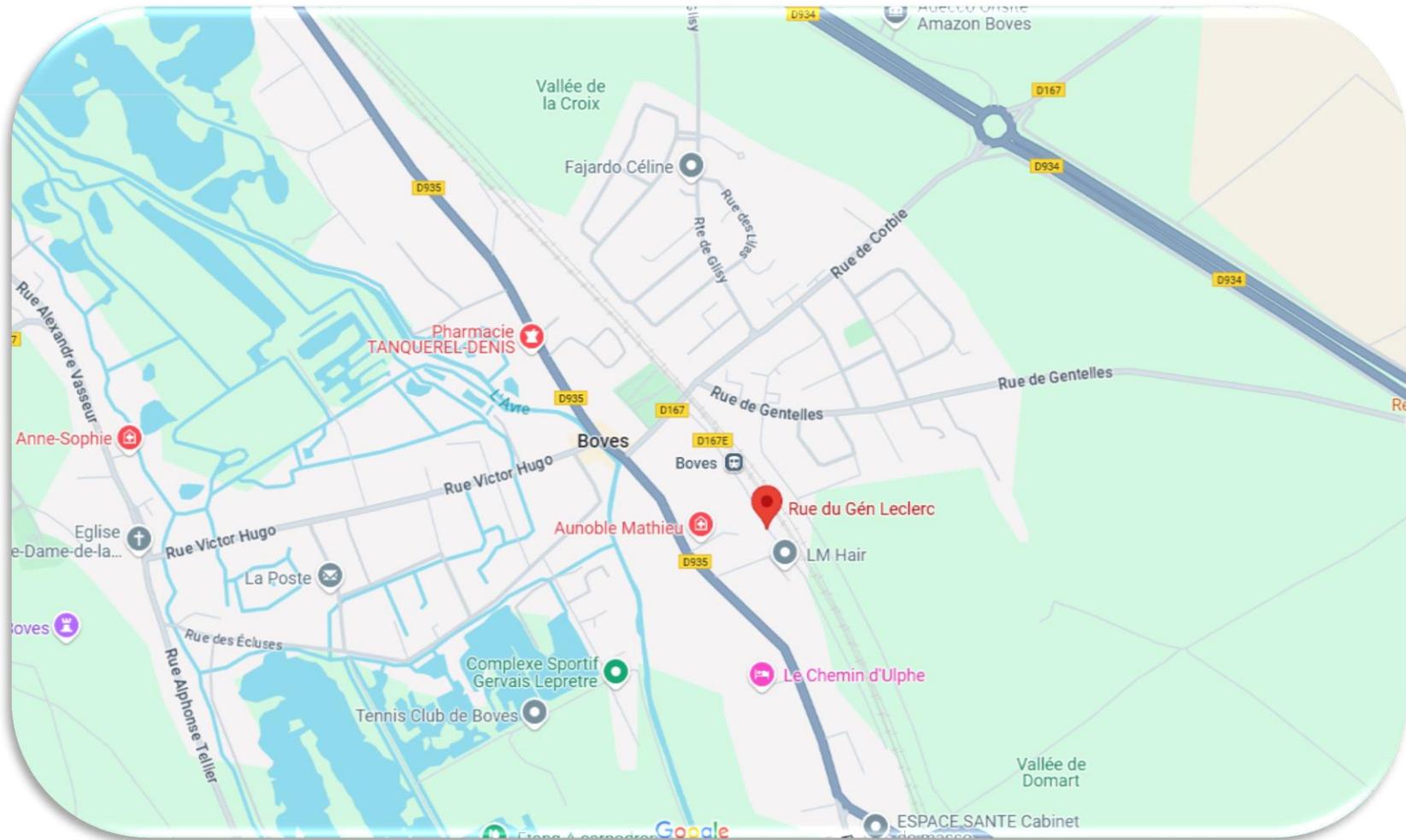


Adresse

Introduction

Le bien se situe sur la commune de BOVES (80440) rue du Général Leclerc dans le Département de la SOMME.

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



Accessibilité au bien:

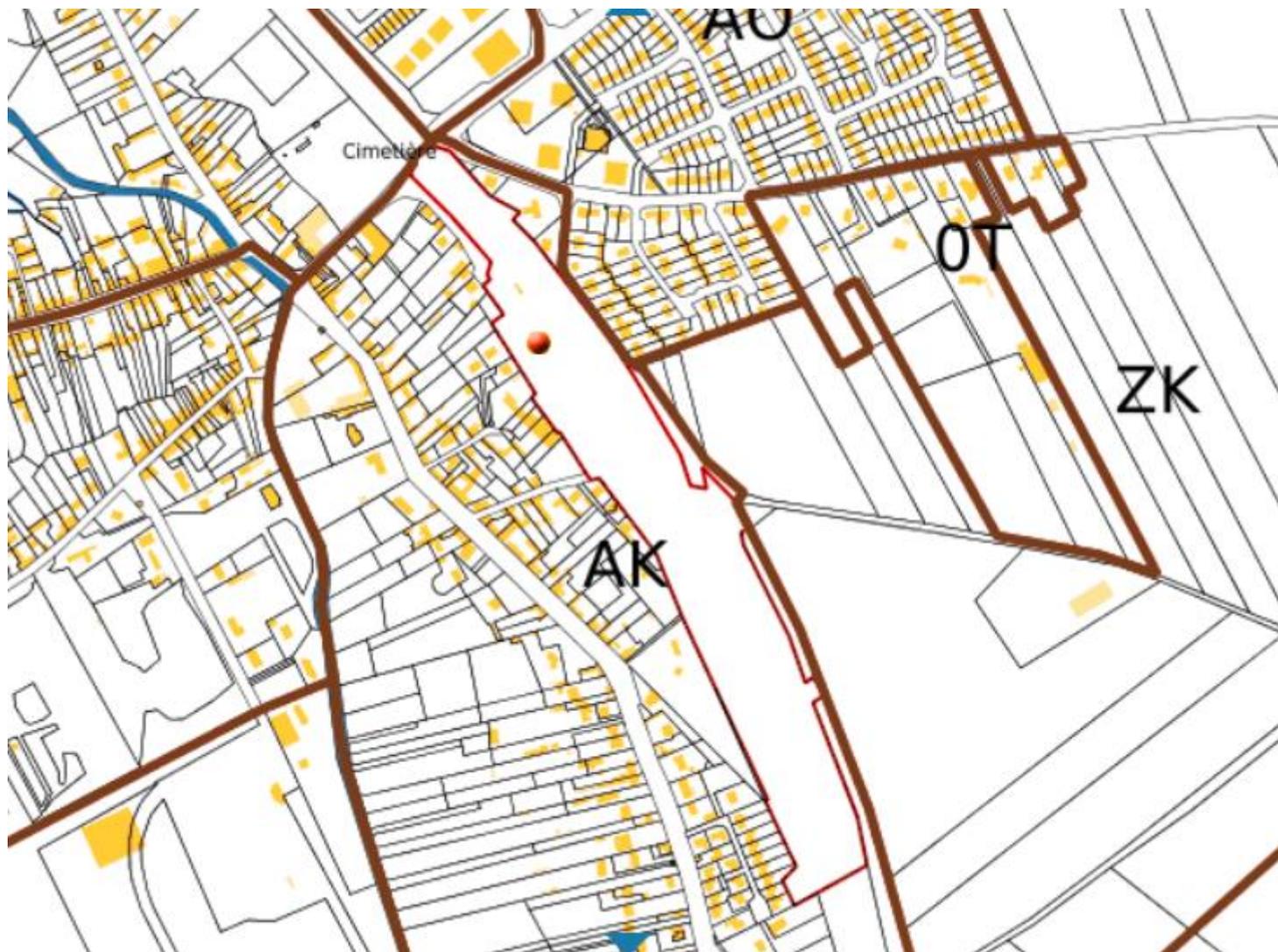
Le bien est accessible par l'autoroute A29, et la Départementale D935.

Le bien est également accessible par les transports en commun depuis AMIENS par un TER jusqu'à BOVES (environ 30 minutes).

VUE AERIENNE



Localisation	
Département	La SOMME 80
Commune	BOVES (80440)
Adresse	Rue du Général Leclerc



Commentaires:

L'emprise se situe sur la parcelle cadastrale n°339 Section AK à BOVES 80440. La superficie de l'emprise objet de l'étude est de 2000 m².

Données

Références cadastrales	000 AK 339
Contenance superficielle totale	57 901 mètre carré
Lieu-dit	

VUE SATELLITE



Site concerné, 2000m²

GEOPRISM



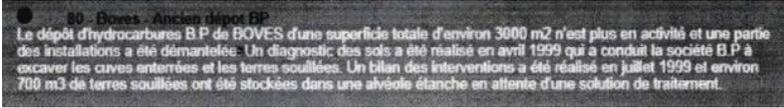
Localisation

Libellé de l'UT	Gare de BOVES
Numéro UT / hors site	002080X
Numéro de ligne	272 000
PK	121+550 à 121+850
Numéro de lot	T003
Surface du lot	57901 m ²
Surface de l'occupation (ou du développement):	2000 m ²
Numéro de bâtiment	
Surface développée du bâtiment	

Propriété / destination

Propriétaire juridique	SNCF RESEAU
Propriétaire interne	Réseau Autre
Portefeuille	FERROVIAIRE
Périmètre	RFF
Destination du bien	COMMERCIAL FRET

INFORMATIONS LIEES AU BIEN ET A SON ENVIRONNEMENT :

DONNEES TERRAIN		DONNEES BIEN	
BASOL	<p>1 résultat - https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction&region=32&departement=80&commune=80131</p> 	ICPE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees?page=1
BASIAS	<p>30 résultats - https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=32&dpt=80&com=80131</p>	Si oui, type ICPE	/
Inondations	<p>https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=2.3984682055661857&lat=49.843517649235395&zom=16&mton=2.399568&mlat=49.844603</p>	Problématique ERP	/
Mouvements	/	Nuisances potentielles	/

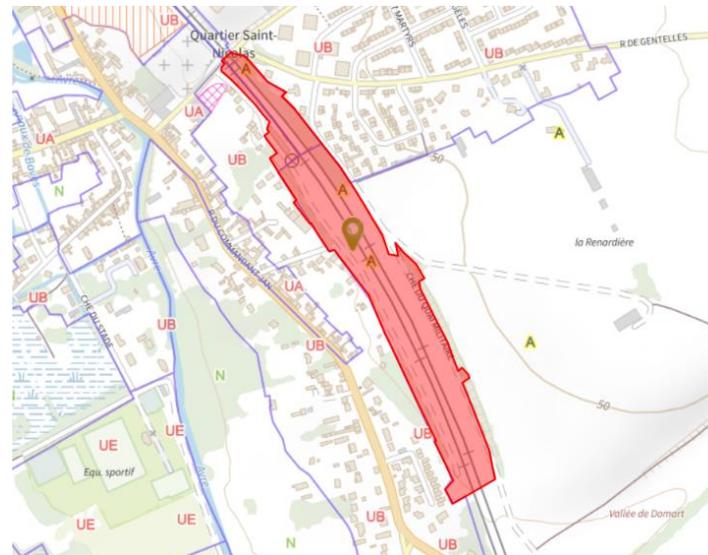
2. Informations PLU COMMUNE liées au site concerné :

Le BIEN, objet des présentes, est repris au PLU de la commune de BOVES et approuvé le 29 janvier 2020.

Le zonage de la parcelle AK n°339 est classé en zone A, Zone agricole.

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 - 300178
<i>Nom du preneur Contact sur place Coordonnées mail + téléphone</i>	AUTO-ECOLE FRANK - 0672885221 / frank.helouin@sfr.fr
<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 échu au 5 mars 2025 sans tacite reconduction
<i>Historique de l'occupation par le tiers – depuis quand ?</i>	La précédente convention à profit de l'auto école FRANK (Frank HELOUIN) à BOVES était conclue pour une durée de 5 ans, du 10 mars 2020 au 5 mars 2025
<i>Si contrat échu, est-il toujours quittancé ?</i>	Oui (par trimestre)
<i>Surface dans le contrat</i>	3000m ²
<i>Redevance actuelle et prix au m²</i>	6859,45€ soit 2,28€
<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

INFORMATIONS LIEES A LA SITUATION LOCATIVE ACTUELLE	
DATE DE VISITE	17/03/2025
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 Boves X Occupations aux alentours : droit de passage pour les riverains de la rue du general Leclerc à Boves.
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 proximité de la voie rapide (A29) et du centre- ville de Boves. 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>La surface entre le précédent contrat et notre proposition est revue à la baisse; du fait d'une pose de clôture par l'infrapôle réduisant significativement l'emprise qui peut être occupée pour cet usage, et sans information préalable.</p> <p>L'infrapôle a délivré 2 clés à l'auto école qui occupe actuellement le site.</p> <p>Nous proposons d'inclure une bande (environ 500m²) sur le côté droit de la piste (haies et verdure) pour entretien par l'OCCUPANT.</p> <p>De plus, à ce jour aucune information n'est mentionnée concernant le portail et la clôture mis en place en 2024.</p> <p>Nous pouvons préciser dans le contrat que la SNCF est l'unique responsable de la clôture. Toutefois en cas de dégradation du fait de l'OCCUPANT. celui-ci sera refacturé à 50% du montant des travaux.</p>



Route pour accéder au portail, et à la piste



Portail pour accéder au site

Clôture et portail posés par l'infrapôle courant 2024. L'emprise mise à disposition de l'auto-école a été réduite de fait après cette pose de portail, sans que l'OCCUPANT n'ait fait part d'une demande de réduction de redevance (-100m² environ d'occupation). Il n'y a pas eu de clôture posée le long de la voie après ce portail.

Descriptif des photos

Le bien est accessible par la rue du Général Leclerc à BOVES. Le site est clôturé par un portail. L'OCCUPANT dispose de 2 clés dudit portail.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Emprise de la piste moto école

Descriptif des photos

La piste de deux roues mise à disposition. **La partie en jaune sur les photos ne fait pas partie de l'emprise: Nous proposons d'inclure cette partie du terrain dans l'emprise d'occupation pour entretien uniquement.**

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

TAXES FONCIERES	Occupation actuelle	Montant forfaitaire	Montant Futur contrat
TAXES FONCIERES	<p>Forfait</p> <p>1195€</p>	<p>Formulaire AGIL (Délai de réponse : 1 mois) Nature de l'activité à un impact sur l'imposition</p>	

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
566640	3 ans	CER COTARD à Rouxmesnil-Bouteilles(76)	Auto école	7893€/2000m ² , soit 3€94/m ²	Mise en concurrence 2025, contrat échu le 31/12/2025
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>	2 autoécoles sont à la recherche d'un terrain à BOVES	<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 :

*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 2,5€/m²/an HT, afin d'obtenir un montant de redevance annuelle de **5000 € 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
5000 € HT	3 mois de redevance TTC – soit 1500€	1800€ HT	1195€	Néant	9495 € HT

DUREE

DATE DE DISPONIBILITE : à partir du 1^{er} mai 2025. 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 sera prévue à la convention.

DATE D'EFFET ET DUREE PREVISIONNELLE : à compter du 1^{er} mai 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	5 mai 2025
Date remise des propositions	19 mai 2025
Etude et analyse	2 juin 2025
Date avis d'attribution	XXX
Date de signature COT	15 juin 2025
Date d'effet COT	XXX

PRINCIPALES CLAUSES ET CONDITIONS CONTRACTUELLES A INCLURE DANS LA COT

- L'OCCUPANT bénéficie exclusivement d'un droit de passage, sur des terrains propriété de SNCF Réseau et SNCF Gares et Connexions, jusqu'à l'emprise mise à disposition. Aucun arrêt ou stationnement de véhicule n'est autorisé.
- L'OCCUPANT est informé que l'accès est également utilisé par la SNCF et les riverains.
- L'OCCUPANT s'engage à ce que son activité ne gêne pas l'accès des autres OCCUPANTS du site.
- L'OCCUPANT ne peut exiger de la SNCF aucuns travaux de quelques natures qu'ils soient.
- L'OCCUPANT s'engage à respecter la limitation de vitesse sur le site, fixée à 15km/H
- L'OCCUPANT devra veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en état propre. L'OCCUPANT 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, L'OCCUPANT rendra le BIEN libre de toute occupation, plantation, stockage.
- L'OCCUPANT a interdiction formelle de procéder à des constructions, des creusements ou des terrassements.
- La SNCF est maitre d'ouvrage des travaux sur la clôture et le portail. En cas de dégradation sur la clôture limitrophe à l'occupation et le portail, du fait de l'OCCUPANT, il sera refacturé à hauteur de 50% du montant TTC des travaux.

DOSSIER LOCATIF – AVIS SNCF IMMOBILIER

Observations de SNCF Immobilier



FICHE LOCATIVE

Synthèse développement

MARCHES CIBLES : auto, motoécole

Type de redevance : fixe

Redevance annuelle	DG	Frais de dossier	Impôts et taxes	Charges	TOTAL
5000 € HT	3 mois de redevance TTC – soit 1500€	1800€ HT	1195€	Néant	9495 € HT

DUREE

DATE DE DISPONIBILITE : à partir du 1^{er} mai 2025. 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 sera prévue à la convention.

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

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

Néant