



Ville de Bernay
Délibération : 16
Conseil du 26 février 2021

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 26 FEVRIER 2021 -

Délibération n° 16-2021

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux-mille-vingt-et-un, le vingt-six février à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Madame Marie-Lyne VAGNER, maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Gérard LEMERCIER, Sara FERAUD, Mickaël PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Guillaume WIENER, Françoise TURMEL, Pascal SÉJOURNÉ, Claudine HEUDE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Chantal HERVIEU, Julien LEFEVRE, Ulrich SCHLUMBERGER, Valérie BRANLOT, Sébastien LERAT, Sandrine BOZEC, Pascal DIDTSCH, Nathalie PERRET, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Céline MENANT à Pascal SÉJOURNÉ, Dominique BÉTOURNÉ à Marie-Lyne VAGNER, François VANFLETEREN à Sébastien LERAT, Claire PITETTE à Ulrich SCHLUMBERGER.

Date de la convocation : 19 février 2021.

Mickaël PEREIRA est nommé secrétaire de séance.

Objet :

ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 10-2020 ET CESSIION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE ZE 67 ET D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE ZE 71 AU PROFIT DE L'ASSOCIATION BERNAY CUMULUS CLUB

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Le Conseil Municipal de la Ville de Bernay a délibéré en février 2020(délibération n° 10-2020) en faveur de la cession d'une partie de la parcelle communale ZE 79 d'une surface de 3 000m² au profit de l'association Cumulus Club, dont le siège social est domicilié à Le Bosc 27230 SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE pour la construction d'un hangar de stationnement d'ULM.

La délibération validant la cession de cette parcelle n'ayant été suivi d'aucune démarche administrative ni devant le géomètre ni devant notaire, il a été convenu avec l'association Cumulus Club de changer l'implantation de leur futur hangar pour permettre l'optimisation des espaces et permettre l'implantation de deux entreprises en sus du hangar.

Ainsi la cession initiale de la parcelle cadastrée ZE 79 est remplacée par la cession d'une partie de la parcelle ZE 67 et d'une partie de la parcelle ZE 71.

Pour la future implantation de l'association Cumulus Club, il convient d'effectuer trois divisions parcellaires. Une sur la parcelle ZE 67, d'une superficie totale de 240 787m², sur la ZE 79, d'une superficie totale de 18 538m² et pour finir sur la parcelle ZE 71, d'une superficie totale de 432m², pour ainsi constituer un lot : Lot B de couleur vert, figurant sur l'annexe 2.

L'avis du Domaine formulé le 14 janvier 2021, figurant en annexe 1 de la présente délibération, estime le prix du terrain nu à 11€/m².

Afin que cette vente puisse se réaliser, conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il convient de désaffecter ce foncier nu, ainsi que de le déclasser du domaine public communal pour l'intégrer dans le domaine privé communal aux fins de vente.

Il est donc demandé aux membres du Conseil municipal de constater la désaffectation des parcelles concernées et de prononcer leur déclassement du domaine public communal et de les intégrer dans le domaine privé de la Commune.

Il est également proposé aux membres du conseil municipal :

- D'abroger la délibération communale en date du 6 février 2020, n°10-2020 ;
- De céder au profit de l'association Cumulus Club, une partie de la parcelle communale cadastrée ZE 67, une partie de la ZE 79 et une partie de la ZE 71, pour une surface de 3 000m². Cette cession représente une surface totale de 3 000m² pour un montant de 33 000€, soit 11€/m², les frais de l'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais de clôtures.

DÉLIBÉRATION :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1311-1 ;

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 3111-1 et L. 3112-4 ;

VU l'avis des Domaines en date du 14 janvier 2021 ;

VU l'avis favorable des membres de la 5^{ème} commission « Administration générale, Finances et de Economie » du mercredi 24 février 2021.

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE A L'UNANIMITÉ :

- **D'ABROGER** la délibération n°10-2020
- **DE CONSTATER** la désaffectation du domaine public d'une partie des parcelles ZE 67, ZE 79 et ZE 71 ;
- **DE PRONONCER** leur déclassement du domaine public communal et leur intégration dans le domaine privé communal afin de pouvoir procéder à la vente ;

- **DE CONSENTIR** la cession du lot B ainsi constitué au profit de l'association Cumulus Club pour un montant de 33 000€, les frais de l'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais de clôtures.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme

signé électroniquement le 02/03/2021,
par VAGNER Marie-Lyne, Maire



Annexe 1



Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

le 14/01/2021

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

La Directrice à

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

MADAME LE MAIRE

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL

MAIRIE, PLACE GUSTAVE HEON

téléphone : 02 32 18 93 55

courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr

27300 BERNAY

Réf. DS : 3225648

Réf Lido : 2021-27056V0014

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain d'activité
Adresse du bien : Aérodrome de Bernay-Route de Thiberville, 27300 BERNAY
Valeur vénale : 170 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Ville de Bernay.

Affaire suivie par Olivier HAMON, Directeur de la stratégie foncière.

2 – DATE

de consultation : 28/12/2020

de réception : 04/01/2021

de visite : sans

de dossier en état : 04/01/2021

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

Cession de terrain nu d'une superficie de 15 330 m² sur le site de l'aérodrome de Bernay pour l'implantation de l'entreprise "AENEAS Financière" afin de développer un pôle technique de sécurité privée par la construction de bureaux administratifs, d'un centre de formation, d'un bâtiment de restauration et d'hébergement pour stagiaires. Une proposition d'achat à 168 630 € par ladite société a été formulée le 30 novembre 2020, soit 11 €/m² sol.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un terrain nu et libre de 15 330 m² à prendre sur les parcelles cadastrées ZE 80 en totalité (8 174m²) + une partie de la parcelle ZE 79 (7 156m²).



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UE du PLU : « zone d'activité économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux ».

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Ventes réalisées en zones UE à Bernay :

-le 24/06/2008 : la Ville a vendu à la SCI ORYX les parcelles ZE 76, 78 et 81 d'une contenance totale de 7 500 m² pour 82 500 € soit 11 €/m². **Ces terrains sont mitoyens de celui à évaluer.**

-le 21/10/2017 : entre particuliers au 68 rue de la semaille, la parcelle BO 147 de 3 919 m² pour 50 000 € HT soit 12,76 €/m².

Ventes réalisées en zone Aue (« urbanisation à vocation d'activité ») dans la ZAC du Hameau des Granges :

-le 28/09/2018 : l'interco Bernay Terres de Normandie a vendu à la SCI les granges de Bernay la parcelle ZH 261 de 2 276 m² pour 27 324 € hors TVA soit 12 €/m². Et plus anciennes :

DATE	SECTION	N°	CONTENANCE	PRIX TTC	€ TTC/M2	PRIX HT	€ HT/M2	ACHETEUR
12/10/17	ZH	253	2798	39348	14,06	32790	11,72	SCI GLT
28/12/16	ZH	244	5006	78124,8	15,61	65104	13,01	SCI APH DES GRANGES
29/03/16	ZH	239	1613	25162,2	15,60	20969	13,00	SCI DES GRANGES
17/06/15	ZH	224	2383	37173,91	15,60	30979	13,00	SC LA FARANDOLE
19/02/14	ZH	230	4711	62196,65	13,20	51832	11,00	SCI GLT
31/07/12	ZH	207	2331	27869,62	11,96	23310	10,00	SCI DE TILLERES
12/04/12	ZH	202	5483	65555,19	11,96	54830	10,00	IMMOVERT
23/03/12	ZH	218	1275	15244	11,96	12750	10,00	LES GRANGES DE BERNAY

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Pour des parcelles de 3 000 m² seulement, voisines de celles à évaluer, un avis a été rendu le 31/07/2019 à 13 € ht/m² (cf avis n°2019-27056V1167).

Aucune vente récente de terrain d'une superficie comparable (>1ha) dans un zonage similaire (activité) n'a été portée à notre connaissance.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu des éléments énoncés et notamment de la grande contenance de l'emprise, un prix de 11 € ht/m² sera arbitré, **soit une valeur vénale estimée et arrondie à 170 000 €** avec marge d'appréciation de 20 %.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet avis est fixée à 1 an.

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

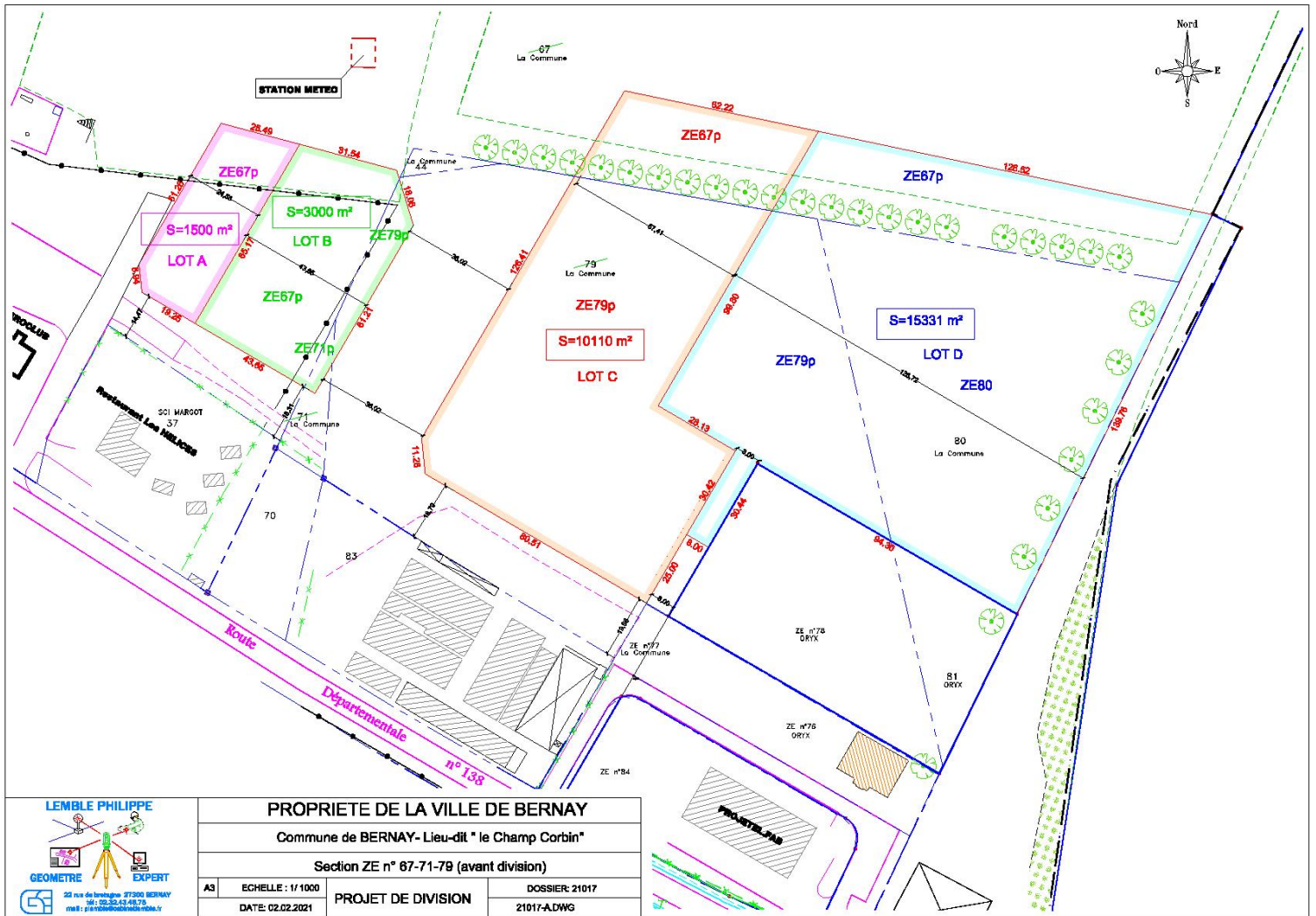
Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Jérôme GUINEL
Inspecteur des Finances Publiques

Annexe 2



LEMBLE PHILIPPE
 GEOMETRE
 EXPERT
 22 rue de la République 37000 BERNAY
 Tél : 02 35 25 49 79
 mail : philippe@lembleda.com

PROPRIETE DE LA VILLE DE BERNAY			
Commune de BERNAY- Lieu-dit " le Champ Corbin"			
Section ZE n° 67-71-79 (avant division)			
A3	ECHELLE : 1/1000	DOSSIER: 21017	
	DATE: 02.02.2021	PROJET DE DIVISION	21017-ADWG

