



Ville de Bernay
Délibération : 17
Conseil du 26 février 2021

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 26 FEVRIER 2021 -

Délibération n° 17-2021

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 :

**CESSION DE LA PARCELLE ZE 80, UNE PARTIE DE LA ZE 67
ET UNE PARTIE DE LA ZE 79 AU PROFIT DE L'ENTREPRISE AENEAS FINANCIERE**

EXPOSÉ DES MOTIFS :

L'entreprise AENEAS Financière, dont le siège social est domicilié 12 rue du Chemin Neuf – 78 580 MAULE, souhaite acquérir une parcelle de 15 330m², situé au lieudit Le Champ Corbin, pour l'implantation d'un Pôle technique en matière de sécurité privée, avec bureaux administratifs, d'un centre de formation ainsi que d'un bâtiment de restauration et d'hébergement pour les stagiaires.

La Ville de Bernay est propriétaire des terrains situés au lieu-dit Le Champ Corbin, où se trouve l'aérodrome. L'entreprise AENEAS Financière a souhaité s'installer sur la parcelle ZA 80 d'une surface totale de 8174m². Or, afin de réaliser son projet, l'entreprise demande une superficie de 15 330m².

Pour la future implantation de cette entreprise, il convient d'effectuer deux divisions parcellaires. Une sur la parcelle ZE 67, d'une superficie totale de 240 787m² et l'autre sur la ZE 79, d'une superficie totale de 18 538m², pour ainsi constituer un lot : Lot D de couleur bleu, 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, la désaffectation de ce foncier nu, ainsi que son déclassement du domaine public communal doivent être prononcés pour l'intégrer dans le domaine privé communal aux fins de vente.

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques indique que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles et par conséquent, que la collectivité territoriale doit, pour céder un bien de son domaine public, le déclasser *préalablement à sa vente*, afin de l'incorporer dans son domaine privé.

Aussi, il est donc demandé aux membres du Conseil municipal de constater la désaffectation des parcelles concernées et de prononcer son déclassement du domaine public communal ainsi que son intégration dans le domaine privé communal.

Il est également proposé aux membres du conseil municipal :

- De céder au profit de l'entreprise AENEAS Financière une partie de la parcelle communale cadastrée ZE 67, une partie de la parcelle communale cadastrée ZE 79, et l'intégralité de la parcelle ZE 80. Cette cession représente une surface totale de 15 331m² pour un montant de 176 306.50€, soit 11.50€/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 commission « Développement territorial durable, amélioration du cadre de vie et tranquillité publique » qui s'est tenue le jeudi 28 janvier 2021.

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

- **DE CONSTATER** la désaffectation du domaine public d'une partie de la parcelle ZE 67, d'une partie de la parcelle ZE 79 et l'intégralité de la parcelle ZE 80 (d'une superficie totale de 8 174 m²) ;
- **DE PRONONCER** son déclassement du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal afin de pouvoir procéder à la vente ;

- **DE CONSENTIR** la cession de ces terrains nus au profit de l'entreprise AENEAS Financière pour un montant de 176 306.50€, 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

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL

téléphone : 02 32 18 93 55

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

Réf. DS : 3225648

Réf Lido : 2021-27056V0014

le 14/01/2021

La Directrice à

MADAME LE MAIRE

MAIRIE, PLACE GUSTAVE HEON

27300 BERNAY

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.

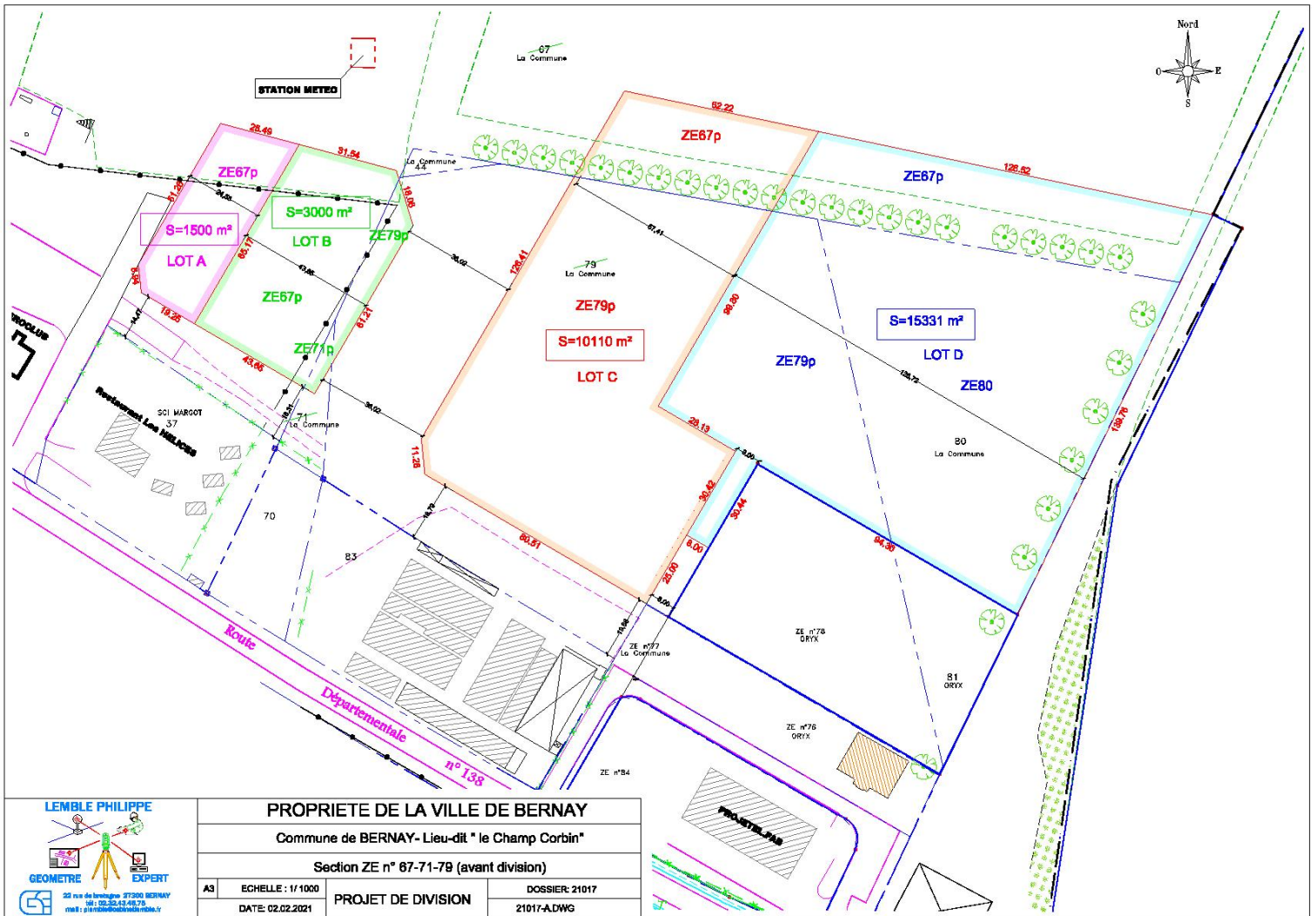
Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Jérôme GUINEL
Inspecteur des Finances Publiques

Annexe 2



LEMBLE PHILIPPE
 GEOMETRE EXPERT
 23 rue de la République 27200 BERNAY
 tél : 02.32.43.48.79
 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
DATE: 02.02.2021	PROJET DE DIVISION
DOSSIER: 21017	21017-ADWG