



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212700561-20210302-DELCM21-CP-020-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/03/2021

Affichage : 03/03/2021

Ville de Bernay
Délibération : 20
Conseil du 26 février 2021

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 26 FEVRIER 2021 -

Délibération n° 20-2021

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 DEUX PARCELLES NUES ZA 186 ET ZA 232 AU PROFIT DE L'ENTREPRISE CEISA PACKAGING

EXPOSÉ DES MOTIFS :

L'entreprise CEISA PACKAGING domicilié au 246 rue du Général Maurice BOURGEOIS à BERNAY, souhaite acquérir deux parcelles communales d'une superficie totale de 42 544m² pour développer son activité industrielle.

L'avis du Domaine formulé le 9 février 2021, figurant en annexe 1 de la présente délibération, estime le prix du terrain nu à 13€/m² pour la parcelle ZA 186 et 11€/m² pour la parcelle ZA 232.

Le plan d'implantation de l'entreprise, figurant en annexe 2.

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.

Or, 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.

Il est donc demandé aux membres du Conseil municipal de constater la désaffectation de la parcelle concernée 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 CEISA PACKAGING les deux parcelles communales cadastrées ZA 186, pour une surface de 9 012m², et la parcelle ZA 232, pour une surface de 33 532m². Cette cession représente une surface totale de 42 544m² pour un montant de 553 072€, soit 13€/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 9 février 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 des parcelles ZA 186 d'une surface de 9 012m² et ZA 232 d'une surface de 33 532m² ;
- **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 CEISA PACKAGING pour un montant de 553 072€, 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 09/02/2021

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 : 3488774

Réf Lido : 2021-27056V0175

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain d'activité

Adresse du bien : Chemin de Ferrières, 27300 BERNAY

Valeur vénale : 474 000 € ± 20 %

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Ville de Bernay.

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

2 – DATE

de consultation : 01/02/2021

de réception : 01/02/2021

de visite : sans

de dossier en état : 01/02/2021

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

La Ville de Bernay envisage la cession d'un terrain nu de 42 544 m² à l'entreprise voisine CEISA PACKAGING, rue du Général Maurice Bourgeois à Bernay, pour lui permettre l'extension de son activité d'emballages plastiques. Un accord à 13 €/m² sur l'ensemble de l'unité foncière est porté à notre connaissance, soit un total de 553 072 €.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Chemin de Ferrières, sur la commune de Bernay (27). Dans une zone d'activités.
Un terrain nu et libre de 42 544 m² cadastré ZA 186 (9 012 m²) et ZA 232 (33 532 m²).



En rouge les parcelles ZA 186 et 232

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle ZA 186 est en zone UE du PLU : « zone d'activité économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux ».

La parcelle ZA 232 est en zone Ave du PLU : à urbaniser, destinée à l'accueil d'activités. L'urbanisation doit s'y faire par des opérations de lotissement, d'ensembles de constructions groupées ou de ZAC.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Ventes réalisées en zones UE à Bernay :

-la Ville de Bernay a récemment reçu une proposition d'achat à 11€/m² pour un terrain de 15 330 m² sur le site de l'aérodrome de Bernay (ZE 79, 80, cf avis n°2021-27056V0014 du 14/01/2021), soit 168 830 €.

-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.

-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 20/11/2018 : EAD a vendu à l'interco Bernay Terres de Normandie un ensemble de parcelles d'une contenance totale de 08ha 06a 81ca (ZH 163...262) pour 489 120,05 € soit 6,05€/m². À nuancer car s'inscrit dans une opération particulière d'achat/revente.

-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

-Les ventes de terrains d'une superficie comparable (>1ha) dans un zonage similaire (activité) sont rares.

-Les constructions en zone Au sont conditionnées à des opérations d'ensemble.

-L'entreprise CEISA packaging a un intérêt économique immédiat à l'acquisition de ces parcelles car mitoyennes à son usine.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En raison des éléments énoncés, une distinction sera faite :

-un prix de 13 €/m² sera arbitré pour la parcelle ZA 186 de 9 012 m² en zone Ue, soit une valeur estimée et arrondie à 105 000 €.

-un prix de 11 €/m² sera arbitré pour tenir compte de la grande contenance de la parcelle ZA 232 de 33 532 m² et de son zonage AUe, soit une valeur vénale estimée et arrondie à 369 000 €.

La valeur totale des deux parcelles est donc estimée à 474 000 € 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

VALÉRY FOSSARD
INSPECTEUR DIVISIONNAIRE DES FINANCES PUBLIQUES

Annexe 2

