



Ville de Bernay
Délibération : 26
Conseil du 04 octobre 2021

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 04 OCTOBRE 2021 -

Délibération n°97-2021

Rapporteur : Monsieur Pierre BIBET

L'an deux-mille-vingt-et-un, le quatre octobre 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, Mickael PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Françoise TURMEL, Pascal SÉJOURNÉ, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Jérôme VARANGLE, Hugues CANTEL, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Valérie DIOT, Thierry JOSSÉ, Laurence BEATRIX, Françoise ROUTIER, Chantal HERVIEU, Ulrich SCHLUMBERGER, Pascal GRIHAULT, Sébastien LERAT, Sandrine BOZEC, Claire PITETTE, Pascal DIDTSCH, Simon JARAIE, Antonin PLANCHETTE.

Pouvoirs : Guillaume WIENER à Marie-Lyne VAGNER, Claudine HEUDE à Sara FERAUD, Jocelyn COUASNON à Pierre BIBET, Julien LEFEVRE à Gerard LEMERCIER

Absents : François VANFLETEREN

Date de la convocation : 28 septembre 2021.

Mickael PEREIRA est nommé secrétaire de séance.

CESSION DE TERRAINS A VOCATION ECONOMIQUE A L'INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE ET ABROGATION DES DELIBERATIONS N°15-2021, 16-2021, 17-2021, 18-2021 et 20-2021 EN DATE DU 26 FEVRIER 2021

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Depuis 2017 et la loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe », la compétence de développement économique décrite en ces termes : « *Actions de développement économique ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* » est exercée par les communautés de communes. A ce titre, l'aménagement des zones d'activité économiques et la commercialisation des terrains dans ces secteurs relèvent de la compétence de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Un projet de développement économique via l'implantation de plusieurs entreprises dans le secteur de l'aérodrome est en cours. La Ville est propriétaire de terrains cadastrés ZA 67, ZA 79 et ZA 80 situés au lieu-dit Le Champ Corbin nécessaire à la réalisation de la future zone d'activité. Les domaines ci-joint, dont l'avis daté du 14 janvier 2021 est joint en annexe, estime le prix du terrain nu à 11 €/m². Il est proposé de céder ces terrains à l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour permettre la réalisation de ce projet au prix de 11,50 € / m²

Par ailleurs, la société CEISA PACKAGING souhaite étendre son activité au sein la zone d'activité de la Malouve et acquérir, pour ce faire, la parcelle cadastré ZA 186. Il est donc proposé de céder ce terrain, propriété de la Ville, à l'Intercom Bernay Terres de Normandie au prix fixé par l'avis des Domaines ci-joint daté du 9 février 2021 qui estime le prix du terrain nu à 13 € / m².

Il est précisé que la présente délibération vaut abrogation des délibérations du 26 février 2021 par lesquelles la Ville avait délibéré pour céder les parcelles concernées.

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 ses articles L. 3111-1 et L. 3112-4 ;
- VU** les avis des Domaines en date des 14 janvier et 9 février 2021 ;
- VU** les délibérations n°17-2021, 18-2021 et 20-2021 en date du 26 février 2021 cédant les terrains aux sociétés AURA AERO, AENEAS Financière et CEISA PACKAGING
- VU** l'avis favorable de la Commission « *Développement territorial durable, amélioration du cadre de vie et tranquillité publique* », en date du 24 septembre 2021

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

- **D'ABROGER** les délibérations n°15-2021, 16-2021, 17-2021, 18-2021 et 20-2021 en date du 26 février 2021
-
- **DE CONSTATER** la désaffectation du domaine public d'une partie de la parcelle ZE 67, d'une partie de la parcelle ZE 79, de la parcelle ZE 80 et de la ZA 186
-
- **DE PRONONCER** leur déclassement du domaine public communal et leur intégration dans le domaine privé communal ;

- **DE CONSENTIR** à la Communauté de Communes Bernay Terres de Normandie la cession présentée ci-dessous et sur le plan annexé :

Projet	Parcelles concernées	Surface	Prix de cession
A	ZE 67 ZE 79	10 110 m ²	116 265 €
B	ZE 79 ZE 80	15 330 m ²	176 306,50 €
C	ZA 186	9 012 m ²	117 156 €

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à procéder à toutes les formalités afférentes.

Pour copie certifiée conforme

signé électroniquement le 07/10/2021,
par VAGNER Marie-Lyne, Maire



Annexe 1 : Avis des Domaines en date du 14 janvier 2021 – parcelles ZE67 et ZE79
(lot C du plan)



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

le 14/01/2021

La Directrice à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : *Jérôme GUINEL*
téléphone : 02 32 18 93 55
courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr

MADAME LE MAIRE

MAIRIE, PLACE GUSTAVE HEON

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 Ave (« 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 : Avis des Domaines en date du 14 janvier 2021 – parcelles ZE79 et ZE80
(lot D du plan)



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

le 14/01/2021

La Directrice à

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

MADAME LE MAIRE

MAIRIE, PLACE GUSTAVE HEON

27300 BERNAY

RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain d'activité
<i>Adresse du bien :</i>	Aérodrome de Bernay-Route de Thiberville, 27300 BERNAY
<i>Valeur vénale :</i>	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 Ave (« 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.

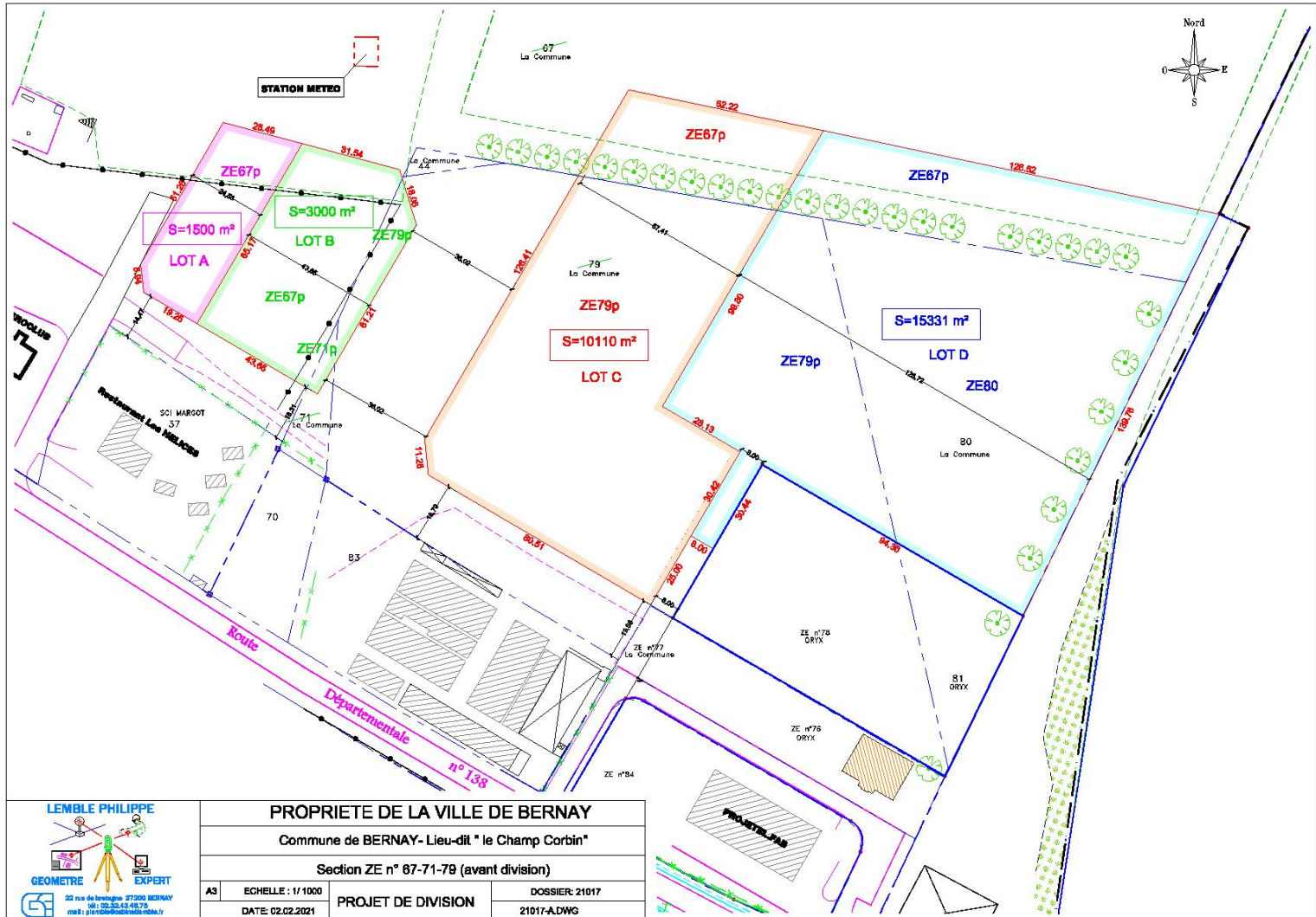
P/LA DIRECTRICE REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Jérôme GUINEL

Inspecteur des Finances Publiques

Annexe 3 : Plan de situation – Cession zone de l'aérodrome



LEMBLE PHILIPPE



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

Annexe 4 : Avis des Domaines en date du 9 février 2021 – parcelle ZA 186



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@dgifp.finances.gouv.fr

le 09/02/2021

La Directrice à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme GUINEL
téléphone : 02 32 18 93 55
courriel : jerome.guinel@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 3488774
Réf Lido : 2021-27056V0175

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 : 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