



Ville de Bernay
Délibération : 09
Conseil du 06 février 2020

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 6 FEVRIER 2020 -

Délibération n° 09-2020

Rapporteur : Monsieur Christopher SANDIN

L'an deux mille vingt, le jeudi six février à vingt heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Hugues BONAMY, maire.

Présents : Jean-Hugues BONAMY, Julie BLOTIERRE, André SOURDON, Sandrine VANDERHOEVEN, Ludovic BENMOKHTAR, Pascal FROIDMONT, Annie TURPIN, Christopher SANDIN, Josiane ANGOT, Pierre BEAUTIER, Béatrice LEMOINE, Géraldine CISAR, Dominique DOUVNOUS, Vincent SCHLOESING, Philippe LEMBLE, Cathy BRICOUT, Elisabeth BLOT, Marie-Lyne VAGNER, Thierry JOSSÉ, Gérard GUÉNIER, Francis VIEZ, Camille DAEL, Pascal DIDTSCH.

Pouvoirs : Nicole DAVID à Sandrine VANDERHOEVEN, Maryon AUMONT à Jean-Hugues BONAMY, Florence LE GAL à Marie-Lyne VAGNER.

Absents : Pierre BIBET, Julie CARMIGNAC, Olivier DAVION, Francine BENA, Dominique BÉTOURNÉ, Ingrid VARANGLE.

Excusé : Jean-Charles LEMOINE.

Date de la convocation : 31 janvier 2020.

Annie TURPIN est nommée secrétaire de séance.

Objet :

**DECLASSEMENT, INTEGRATION AU DOMAINE PRIVE COMMUNAL ET
CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AO
324 AU PROFIT DE M. ALAIN CHAPELLIÈRE**

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Monsieur Alain CHAPELLIÈRE souhaite acquérir une partie de la parcelle AO 324, soit environ 70 m², jouxtant sa propriété.

L'intégralité de la parcelle AO 324, figurant en annexe 1, représente une superficie totale de 392 m².

Le Domaine a estimé la valeur vénale de la partie de la parcelle AO 324, qui jouxte la propriété de Monsieur Alain CHAPELLIÈRE, c'est-à-dire un terrain bâti d'environ 70 m²,

constitué d'une ancienne serre non utilisée par la commune et sans valeur patrimoniale, à un montant de 7 000.00 euros T.T.C., tel que figurant en annexe 2.

Toutefois, ce terrain bâti étant traversé par le système de chauffage qui alimente à la fois les serres utilisées par la Ville de Bernay ainsi que le bâtiment appartenant à la Ville de Bernay et accueillant l'antenne nature de la MJC, des travaux devront être effectués pour dissocier ces installations techniques du foncier cédé. Ces travaux étant estimés à 10 000.00 euros T.T.C., le prix de cession proposé tient compte de cette dépense.

D'autre part, faisant actuellement partie du domaine public communal, il convient préalablement à toute cession, d'en prononcer le déclassement et son intégration au domaine privé.

Il est donc proposé aux membres du Conseil municipal de procéder au déclassement et à l'intégration d'une partie de la parcelle cadastrée AO 324, soit environ 70 m², au domaine privé communal et de la rétrocéder à Monsieur Alain CHAPELLIÈRE pour un montant de 17 000 euros T.T.C., charge à l'acquéreur de réaliser à ses frais, l'acte notarié, la division parcellaire et tous les travaux d'aménagement et charge à la commune de réaliser les travaux sur le réseau de chauffage.

DÉLIBÉRATION :

- VU le Code Général de la propriété des personnes publiques ;
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU l'avis des Domaines en date du 24 juin 2019;
- VU l'avis favorable des membres de la commission « Développement du territoire, Mobilité, Espaces publics, Environnement » qui s'est réunie le 31 janvier 2020 ;

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE A LA MAJORITÉ :

(Contre : *Nicole DAVID par procuration donnée à Sandrine VANDERHOEVEN***)**

- **DE PRONONCER** le déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal du foncier communal d'une partie de la parcelle AO 234, d'environ 70.00 m² ;
- **DE CEDER** à Monsieur Alain CHAPELLIÈRE une partie de la parcelle cadastrée AO 324, soit environ 70 m² pour un montant de 17 000 euros T.T.C., charge à l'acquéreur de réaliser à ses frais, l'acte notarié, la division parcellaire et tous les travaux d'aménagement et charge à la commune de réaliser les travaux sur le réseau de chauffage ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme

Le Maire



Jean-Hugues BONAMY



ANNEXE 1

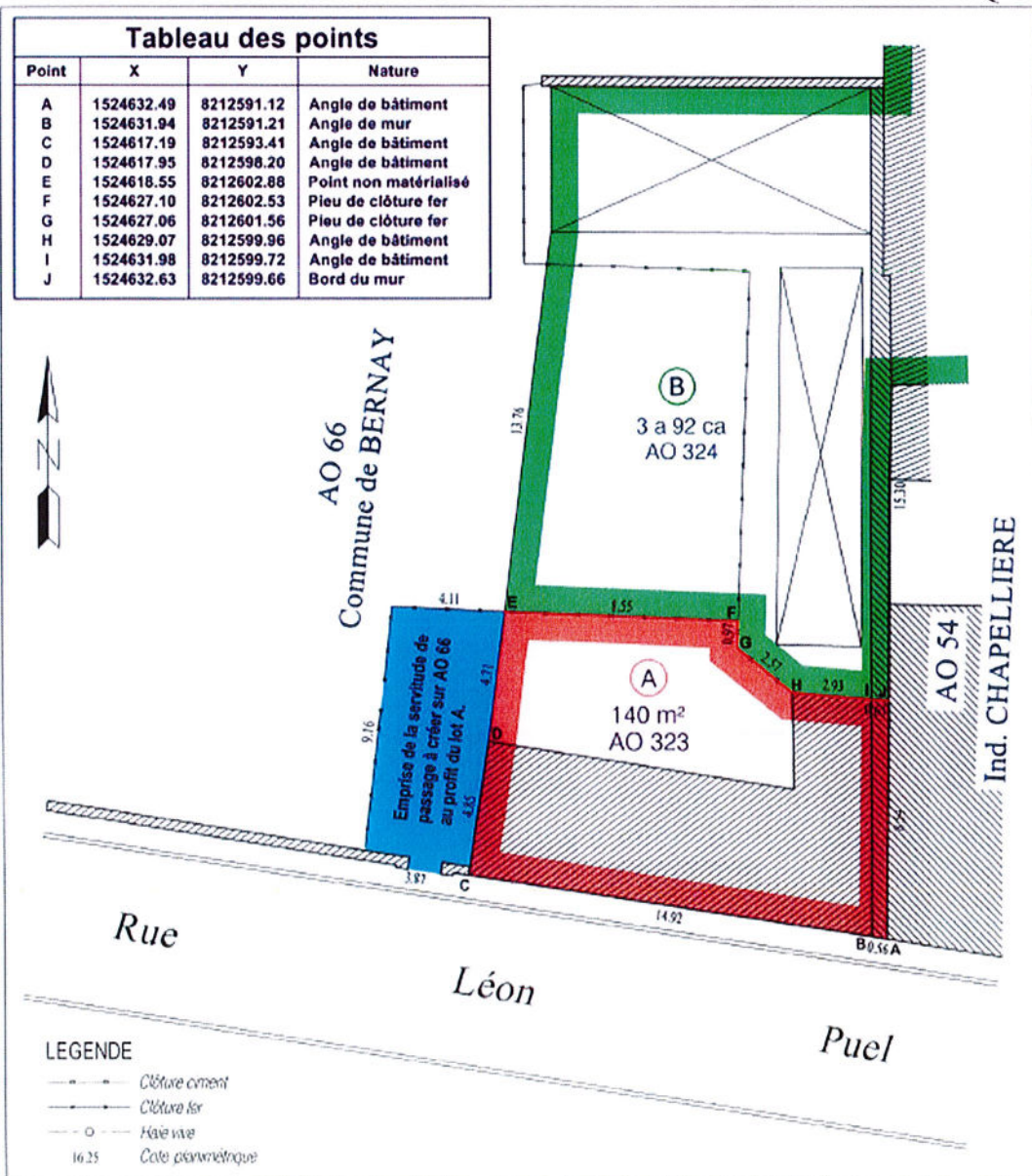
Ville de BERNAY

Propriété de la Commune

Section: AO - 1 rue Léon Puel

Numéros: 323 et 324 (ex No 67)

PLAN DE DELIMITATION DE LA PROPRIETE PUBLIQUE



Echelle: 1/200

Date de confection: 27/05/14

Date d'édition: 16/06/14

Ref: 214 093 GM

Société MERCATOR² - François BELLANGER Géomètre expert associé 37 rue M. H. Descours 27100 BERNAY

Tel: 02 32 43 11 42 Fax: 02 32 44 05 69 E-mail: contact@mercator2.fr

ANNEXE 2



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE
Pôle Etat
Pôle d'évaluation domaniale
21 Quai Jean Moulin
76037 ROUEN CEDEX
drfp76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24/06/2019

La Directrice Régionale des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Jérôme GUINEL
Téléphone : 02.32.18.93.55
Courriel : jerome.guinel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2019-27056V0784

à

Ville de BERNAY

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE RAPPORT D'ÉVALUATION

DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIENNE SERRE

ADRESSE DU BIEN : JARDIN PUBLIC PLACE GUSTAVE HÉON, 27300 BERNAY

VALEUR VÉNALE : 7 000 €

1-SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Olivier HAMON, Ville de BERNAY

2 – Date de consultation

Date de réception : 27/05/2019

Date de visite : 18/06/2019

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

Cession d'une ancienne serre au propriétaire mitoyen. Une 2ème serre reste propriété de la Ville. Contre la cession à l'Euro symbolique, l'acheteur prendrait à sa charge les frais de modification du réseau de chauffage ; un devis de la société CRAM chiffre ces travaux à 9 936€.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Une ancienne serre de 60 m² sur un terrain de 70 m² à extraire de la parcelle AO 324 de 392 m².



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA du PLU : zone urbaine.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

La serre est un bien atypique, aucun bien similaire n'a été vendu récemment à proximité.

-La vente d'un vieux hangar, en mauvais état, peut être citée :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
56//AH/222// 56//AH/221//	27	BERNAY	1 RUE GUY PEPIN	12/10/2017	1942	265	30 000	113,21

-ventes de terrains dans un rayon de 500m :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
56//AV/39//	27	BERNAY	RUE DE BUCAILLE	03/03/2016	283	24 000	84,81
56//AR/395//	27	BERNAY	7 RUE DU CHANOINE POREE	17/09/2016	575	34 000	59,13
56//A3/193//	27	BERNAY	32 RUE DU CHANOINE POREE	29/07/2017	190	12 000	63,16

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Il s'agit d'un terrain enclavé, au cœur d'un jardin public.

La serre n'a pas d'intérêt historique ou architectural.



La modification du réseau de chauffage comprend : la dépose des réseaux de la serre et son bouchonnage pour que seule la serre de la Ville continue d'être chauffée + l'installation d'une chaudière dans une maison de la Ville qui est chauffée par le réseau des serres.

Estimations antérieures

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les coûts de modification du réseau de chauffage représentent 9 936 €, soit, ramenés aux caractéristiques du bien à évaluer (60m² de serre sur 70m²) : 142 €/m² sol ou 165,6 €/m² bâti.

Ces prix sont supérieurs aux ventes citées dans l'étude de marché.

En conséquence, le projet de céder la serre 1€ contre la prise en charge des frais de modification du réseau de chauffage n'appelle pas d'observation.

A titre de complète information :

La serre peut être évaluée à 113 €/m² utile soit 113 €/m² x 60 m² = 6 780 €, terrain intégré.

Pour vérification, il convient d'évaluer séparément le terrain d'assiette :

Celui-ci étant déjà clôturé et situé dans un secteur attractif, un prix minimum de 100 €/m² sol sera arbitré : 100 €/m² x 70 m² = 7 000 €

Soit une valeur vénale estimée de 7 000 € pour la serre, terrain de 70 m² intégré, avec une marge d'appréciation de 10 %.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à

☒ 12 mois

☐ 18 mois

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.

L'ÉVALUATION CONTENUE DANS LE PRÉSENT AVIS CORRESPOND À LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE. UNE NOUVELLE CONSULTATION DU DOMAINE 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.

L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE A FAIT L'OBJET D'UN TRAITEMENT INFORMATIQUE. LE DROIT D'ACCÈS ET DE RECTIFICATION, PRÉVU PAR LA LOI N° 78-17 MODIFIÉE RELATIVE À L'INFORMATIQUE, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTÉS, S'EXERCE AUPRÈS DES DIRECTIONS TERRITORIALEMENT COMPÉTENTES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES.

PLA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

et par délégation



Jérôme GUTNEL

Inspecteur des Finances Publiques