



Ville de Bernay
Délibération : 10
Conseil du 6 février 2020

VILLE DE BERNAY

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 6 FEVRIER 2020 -

Délibération n° 10-2020

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 PRIVÉ COMMUNAL
ET CESSIION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE
CADASTREE ZE79 SISE LE CAMP CORBIN
AU PROFIT DE L'ASSOCIATION BERNAY CUMULUS CLUB**

EXPOSÉ DES MOTIFS :

L'association Bernay Cumulus Club, dont le siège social est domicilié à Le Bosc – 27230 SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE souhaite acquérir une partie, soit 3 000 m², de la parcelle communale ZE 79 d'une superficie totale de 18 538m², située Le Champ Corbin, pour la construction d'un hangar de stationnement d'ULM tel que figurant en annexe 1.

Le Domaine a estimé la valeur vénale de la partie de la parcelle ZE 79 à 13 euros H.T./m², tel que figurant en annexe 2.

Toutefois, l'estimation du Domaine étant établie en rapport aux prix de vente de terrains situés dans des zones d'activités économiques (ZAE) équipées et reconnues comme tel, considérant que la parcelle est dédiée dans le Plan Local d'Urbanisme de Bernay aux seules activités de l'aérodrome, le prix de cession proposé tient compte du fait que la parcelle ZE79 ne peut donc avoir la même valeur vénale qu'une parcelle située au sein d'une ZAE.

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 ZE 79 d'une superficie totale de 18 538m², soit 3 000 m², située Le Champ Corbin, au domaine privé communal et de la rétrocéder à l'association Bernay Cumulus Club pour un montant de 10 euros T.T.C./m² soit 30 000 euros net vendeur charge à l'acquéreur de réaliser à ses frais, l'acte notarié, la division parcellaire et tous les travaux de clôture.

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 31 juillet 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 L'UNANIMITÉ :

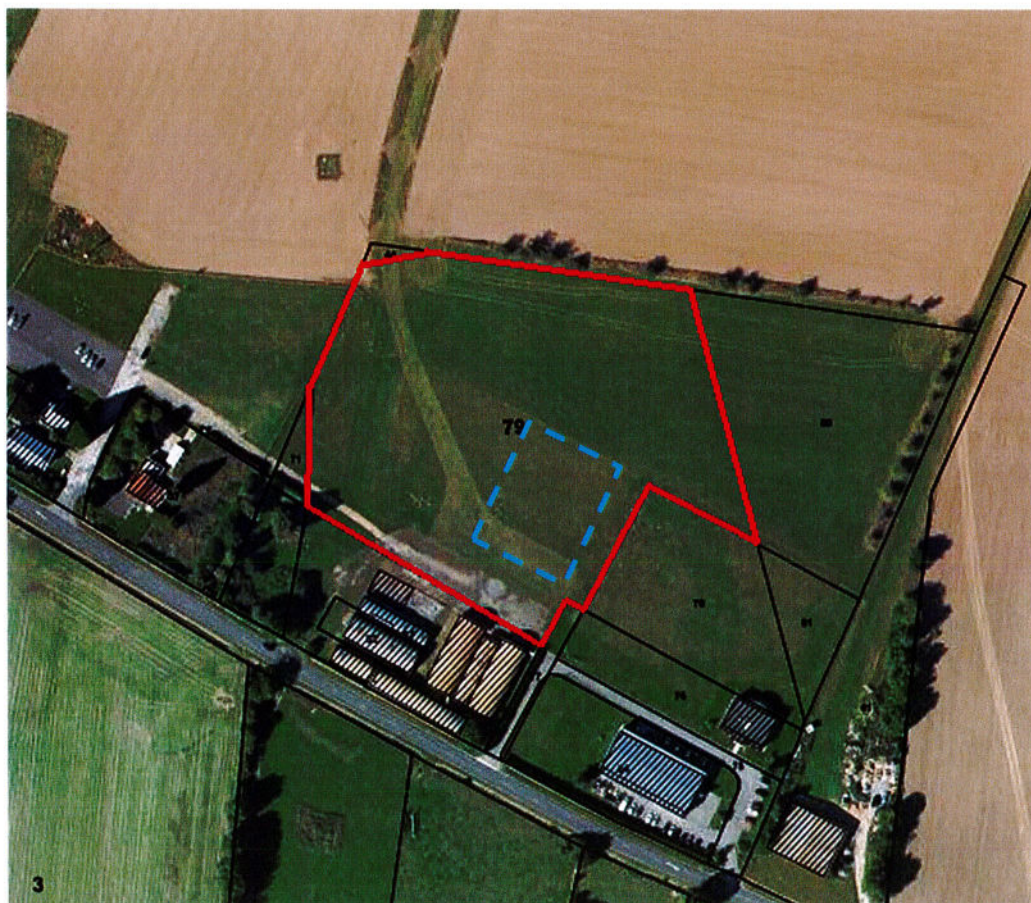
- **DE PRONONCER** le déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal du foncier communal d'une partie de la parcelle ZE 79, d'environ 3 000 m² ;
- **DE CEDER** à l'association Bernay Cumulus Club une partie, soit 3 000 m², de la parcelle communale ZE 79 d'une superficie totale de 18 538m², située Le Champ Corbin pour un montant de 10 euros T.T.C./m² soit 30 000 euros net vendeur charge à l'acquéreur de réaliser à ses frais, l'acte notarié, la division parcellaire et tous les travaux de clôture ;
- **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



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

drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Jérôme GUINEL

Téléphone : 02.32.18.93.55

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

Réf. LIDO : 2019-27056V1167

Le 31/07/2019

La Directrice Régionale des Finances Publiques

à

Mairie de BERNAY

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION****DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN D'ACTIVITÉ****ADRESSE DU BIEN : ROUTE DE THIBERVILLE, 27300 BERNAY****VALEUR VÉNALE : 40 000 € HT/PARCELLE DE 3 000 M²****1-SERVICE CONSULTANT**

Ville de BERNAY

Affaire suivie par : Olivier HAMON

2 – Date de consultation**Date de réception** : 29/07/2019**Date de visite** : sans objet**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La Ville envisage la cession de 2 terrains d'activité pour permettre le développement économique de deux entreprises.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrain d'activité sur l'emplacement de l'ancien aérodrome.

À retirer de la parcelle mère ZE 79 d'une contenance de 18 538 m², 2 parcelles d'environ 3 000 m² chacune. L'implantation est inconnue à ce jour.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la Ville de Bernay.

Origine de propriété ancienne, sans incidence sur la valeur.

6 - URBANISME ET 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

Sans objet.

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 :

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

L'implantation des parcelles n'est pas connue à ce jour.

Estimations antérieures

/

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte-tenu des éléments évoqués, un prix de 13 € HT/m² peut être arbitré pour des parcelles de 3 000 m².

13 € HT/m² x 3 000 m² = 39 000 € HT/parcelle

Soit une valeur vénale estimée et arrondie de 40 000 € HT par parcelle de 3 000 m².

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.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Jérôme GUINEL
Inspecteur des Finances Publiques