

Délégués :

En exercice :.....	17
Présents :.....	15
Pouvoirs :.....	2
Votants :.....	17
Suffrages exprimés :.	17
Ont voté pour :.....	17
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

Bureau communautaire du 15 octobre 2020

DECISION N° BC/20-061
Développement économique
Zone d'activités Eco Seine - Cession de terrains à
l'entreprise TERRAVIVRE

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 9 octobre 2020, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, au 12 rue de la Mare à Jouy, à Douains (27), sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 15 octobre 2020 à 17h00.

Etaient présents :

Frédéric DUCHÉ, Pascal LEHONGRE, Pieternella COLOMBE, Aline BERTOU, François OUZILLEAU, Thomas DURAND, Juliette ROUILLOUX-SICRE, Antoine ROUSSELET, Dominique MORIN, Christian LE PROVOST, Guillaume GRIMM, Thibaut BEAUTÉ, Pascal JOLLY, Lydie CASELLI, Annick DELOUZE

Absents :

Absents excusés :

Pouvoirs :

Sébastien LECORNU a donné pouvoir à Frédéric DUCHÉ, Johan AUVRAY a donné pouvoir à Pascal LEHONGRE

Secrétaire de séance : Dominique MORIN

Le Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DÉLE/BLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu l'avis de l'autorité compétente de l'Etat ci-annexé sur le prix de cession ;

Vu la délibération n°CC/20-22 portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le Bureau communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision relative à l'acquisition et à l'aliénation de biens mobiliers et immobiliers, dans la limite de 500 000€ par opération ;

Considérant la présentation du projet à Monsieur le Président le 11 juin 2020 ;

Considérant la proposition d'acquisition de l'entreprise TERRAVIVRE Aménagement reçue le 21 août 2020 ;

Considérant l'avis des domaines en date du 2 octobre 2020 proposant un prix de vente de 11€ HT/m² ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver la cession des parcelles cadastrées ZC 297, E 896, E 897, E 898, E 899, E 890 et E 892 de la zone d'activité ECOSEINE l'entreprise TERRAVIVRE Aménagement au prix de 370 114,80 € TTC et d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document afférent, notamment le compromis de vente et l'acte de cession.

Article 2 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 3 : La présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Trésorier, à l'entreprise TERRAVIVRE Aménagement et l'étude de Maître Daguet.

Article 4 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait en séance les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Frédéric DUCHE

Président de Seine Normandie
Agglomération

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 07/10/2020

La Directrice à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

téléphone : 02 32 18 93 93

courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :-

Réf Lido : 2020-27097V1324/2020-27180V1323

M LE PRESIDENT DE L'AGGLOMERATION

CAMPUS DE L'ESPACE

PARC TECHNOLOGIQUE

27 200 VERNON

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain à bâtir activité
Adresse du bien : ZA Eco Seine – Bouafles / Courcelles sur Seine
Valeur vénale : 350 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Seine Normandie Agglomération
Affaire suivie par Fanny TASSERIE.

2 – DATE

de consultation : 02/10/2020

de réception : 02/10/2020

de visite : -

de dossier en état : 02/10/2020

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

Avis pour cession par la communauté d'agglomération.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Zone d'activités ECO-SEINE

Seine
Normandie
ASSOCIATION



Sur la commune de Courcelles sur Seine la parcelle cadastrée ZC 327 (3 497 m²) constitue le lot 1 de la ZA ECO SEINE.

Sur la commune de Bouafles les parcelles cadastrées E 896 (5 024 m²), E 897 (4 508 m²), E 898 (3 918 m²), E 899 (1 643 m²), E 890 (3 238 m²), E 892 (6 211 m²) d'une contenance totale de 24 542 m² constituent les lots 2 (E 896), 3 (E 897), 4 (E 898) et 5 (E 890-892-899) de la ZA ECO SEINE.

L'ensemble des lots à céder a une contenance de 28 039 m².

Les lots 1, 2, 3, 4 et 5 forment un tènement dont la superficie totale est 28 039 m². L'ensemble est situé en front de route (RD 326).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'agglomération Seine Normandie Agglomération.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Accès à tous réseaux.

Zone UZ du PLUI de la commune de Courcelles sur Seine, zone urbaine correspondant au secteur d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Zone AUZ PLU Bouafles zone à urbanisation immédiate sous forme d'activités économiques non polluantes.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Sur la commune de Courcelles sur Seine, au sein de la zone d'activité, les terrains à bâtir professionnels ont un prix au m² variant de 12,40 € à 21 € avec une moyenne de 15,6 € le m² et une médiane de 15,25 € le m².

DATE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	PRIX	SURFACE	PRIX AU M ²	COMMENTAIRE
05/12/2011	COURCELLES SUR SEINE ZC 282-289-300	85 029 €	4 049 m ²	21 €	Vente comcom à SA
09/01/2012	COURCELLES SUR SEINE ZC 287-316-321	28 375 €	2 270 m ²	12,5 €	Vente comcom à SCI
20/11/2012	COURCELLES SUR SEINE ZC 296-303	20 837,50 €	1 667	12,5 €	Vente comcom à SCI
14/05/2013	COURCELLES SUR SEINE ZC 187-193	65 000 €	5 246 m ²	12,4 €	Terrain en ZA encombré de deux bâtiments vétustes
02/07/2015	COURCELLES SUR SEINE ZC 329	28 575 €	2 286 m ²	12,5 €	Vente comcom à professionnel
10/10/2016	COURCELLES SUR SEINE ZC 296-303	30 000 €	1 667 m ²	18 €	Vente SCI
13/12/2018	COURCELLES SUR SEINE A 575	42 246 €	2 347 m ²	18 €	Vente comcom à SCI Zone AUz
En cours	COURCELLES SUR SEINE	96 000 €	7 687 m ²	12,5 €	Vente des lots 10-13

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Il s'agit de terrains à bâtir : en zone constructible (secteur d'activités économiques), ayant accès à une voie revêtue et à proximité immédiate des réseaux. L'unité foncière est l'ensemble des lots 1 à 5 du lotissement. La zone d'activité ECO SEINE est une « zone à usage commercial, artisanal ou industriel » aux termes du règlement intérieur de la zone d'activité.

Éléments de plus-value : les lots 1 à 5 constituent un tènement en front de route.

Éléments de moins-value : contexte économique incertain.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu du contexte économique incertain en dépit des éléments de plus-value, avis de retenir la valeur minimale de 12,5 € le m².

La valeur de cette unité foncière de 28 039 m² est estimée à 350 487,50 €, valeur arrondie à 350 000 €.

La valeur estimée de 350 000 € est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de cet 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.

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Valéry FOSSARD
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques