

Délégués :

En exercice :.....	16
Présents :.....	16
Pouvoirs :.....	0
Votants :.....	16
Suffrages exprimés :.	16
Ont voté pour :.....	16
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

Bureau communautaire du 12 novembre 2020

DECISION N° BC/20-069
Développement économique
Zone de Toisy à Gasny - Cession de terrains à la société AB
CARS VINTAGE

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 6 novembre 2020, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambon, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 12 novembre 2020 à 16h00.

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, Johan AUVRAY, Thibaut BEAUTÉ, Pascal JOLLY, Lydie CASELLI, Annick DELOUZE

Absents :**Absents excusés :****Pouvoirs :**

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 la délibération n°CC/20-22 du 11 juillet 2020, portant délégation de compétences du Conseil communautaire 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 proposition d'acquisition de Monsieur BOUAMAMA reçue le 16 juin 2020 ;

Considérant l'avis des domaines en date du 16 juillet proposant un prix de vente de 17€ HT/m² ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver la cession de la parcelle cadastrée E533 de la zone de Toisy à Gasny à Monsieur BOUAMAMA Ali au prix de 25 200€ 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 Bouamama Ali, l'étude JOUYET et associés et à Monsieur le Trésorier.

Article 5 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente décision.

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Le 16/07/2020

POLE ÉTAT
Pôle d'évaluation domaniale
Adresse : DRFIP de Normandie
21 Quai Jean Moulin
76 037 ROUEN CEDEX

La Directrice Régionale des Finances Publiques
à

POUR NOUS JOINDRE :

M. le Président

Affaire suivie par : Mireille TOULZE
Téléphone : 02,32,18,93,93
Courriel : mireille.toulze@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : 2020-27279V0922

Seine Normandie Agglomération
Campus de l'Espace – Parc Technologique
27 200 VERNON

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE RAPPORT D'ÉVALUATION

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR D'ACTIVITÉ

ADRESSE DU BIEN : ZA DE TOISY, ROUTE DE FOURGES – GASNY

VALEUR VÉNALE : 21 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION

Affaire suivie par : Fanny Tasserie

2- DATE DE CONSULTATION

Date de réception : 15/07/2020

Date de visite : -

Date de constitution du dossier « en état » : 15/07/2020

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

Estimation pour cession par la communauté d'agglomération.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Références cadastrales et description du bien :

Sur la commune de Gasny, la parcelle cadastrée E 533 (1 238 m²) correspond au lot 6 de la zone d'activité de Toisy. La parcelle est en deuxième ligne de la ZA.

La parcelle est à l'état de terrain nu. Le lot est viabilisé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Seine Normandie Agglomération par transfert de propriété au prix de 169 634,77 € pour 10 172 m² soit 16,7 € le m².

- situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uz (zone urbaine à vocation d'activité) du PLU, modification approuvée le 28/11/2017.

Les réseaux d'eau et d'électricité passent à proximité immédiate des parcelles.

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

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains à bâtir en zone d'activité de taille comparable ou supérieure à 2 000 m² et à proximité des réseaux sans être toujours directement raccordés.

La moyenne et la médiane des termes de comparaison retenus est 17,5 € le m².

RÉFÉRENCES DE L'ACTE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DATE	PRIX HT	SURFACE EN M ²	PRIX AU M ²	COMMENTAIRE
2014P02476	ST AUBIN SUR GAILLON ZC 149	20/02/2015	79 481 €	4 731	16,80 €	Terrain destiné à la construction à usage professionnel, acheté par une SCI
2015P01291	COURCELLES SUR SEINE ZC 239	02/07/2015	28 575 €	2 286	12,5 €	Terrain à bâtir en zone d'activités économiques
2015P01460	GISORS AP 573	29/07/2015	100 000 €	5 327	18,8 €	Terrain à bâtir en zone d'activités économiques
2015P02802	HEUDEBOUVILLE ZA 483+485	23/10/2015	38 070 €	2 115	18 €	ZAC ECOPARC II Vente comcom à SCI Terrain destiné à un parking et une station de lavage.
2016P02485	ST AUBIN SUR GAILLON ZD 409	23/09/2016	78 689 €	6 053	13 €	Terrain à bâtir en zone d'activité acheté par une SCI
2016P00161	DOUAINS ZB 373	08/11/2016	50 000 €	1 905	26,20 €	Parcelle en zone d'activités vendue par l'aménageur.
2018P02617	GASNY E 534-537	18/10/2018	21 063 €	1 239	17 €	Au sein de la ZA de Toisy, en deuxième ligne par rapport à la départementale.
En cours d'enregistrement	GASNY E 536-527-528	12/12/2019	53 028 €	2 946	18 €	Au sein de la ZA de Toisy, en bord de départementale.

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.

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

La commune de Gasny est située à 10 km de Vernon
Les terrains sont viabilisés.

ESTIMATIONS ANTÉRIEURES

2018-27279V1940 : la valeur vénale estimée est 17 € le m².

2020-27279V0805 : la valeur vénale estimée des lots 4 et 5 qui sont contiguës est 17 € le m².

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de ce qui précède et des termes de comparaison cités, il n'y a pas d'opposition à la cession au prix plancher de 17 € le m² soit pour une superficie de 1 238 m² une valeur estimée de 21 046 € arrondie à **21 000 €**.

La valeur estimée de **21 000 €** comporte **une marge d'appréciation de 10 %**.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ DE

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Mireille TOULZE
Inspecteur des Finances Publiques