

Délégués :

En exercice :.....	101
Présents :.....	76
Pouvoirs :.....	20
Votants :.....	96
Suffrages exprimés :	96
Ont voté pour :.....	96
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil communautaire du 18 novembre 2021

**DELIBERATION N° CC/21-112
Développement économique
Vente d'un bien situé 57 rue de Montigny à Vernon à
l'entreprise SYRNAV**

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 12 novembre 2021, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Centre Culturel Guy Gambu - 1, rue Jules Ferry - 27 950 Saint-Marcel, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 18 novembre 2021 à 20h00.

Etaient présents :

Patrick MÉNARD (AIGLEVILLE), Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Geneviève CAROF (BOISSET LES PREVANCHES), Anne FROMENT-PROUVOST (BOUAFLES), Michel ALBARO (BREUILPONT), Jocelyne RIDARD (CAILLOUET ORGEVILLE), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Renée MATRINGE (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Jean-Michel DE MONICAULT (CROISY SUR EURE), Gilles LE MOAL (CUVERVILLE), Serge COLOMBEL (DAUBEUF PRES VATTEVILLE), Vincent LEROY (DOUAINS), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Xavier PUCHETA (GADENCOURT), Sarah BOUTRY (GASNY), Philippe FLEURY (GUISENIERS), Lydie LEGROS (HECOURT), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Jérôme FOUCHER (LA HEUNIERE), Christophe BASTIANELLI (LA ROQUETTE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Jérôme PLUCHET (LE THUIT), Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Martine VANTREESE (LES ANDELYS), Jessica RICHARD (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Martine SEGUOLA (LES ANDELYS), Yves DERAEEVE (MERCEY), Noureddine SGHAIER (MEREY), Hubert PINEAU (MEZIERES EN VEXIN), Bernard LBOUCQ (MUIDS), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Valérie BOUGAULT (PACY SUR EURE), Lydie CASELLI (PACY SUR EURE), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Christian LORDI (PORT-MORT), Pascal MAINGUY (PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX), Dominique DESJARDINS BROSSEAU (ROUVRAY), Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Jean-Luc MAUBLANC (SAINT MARCEL), Rémi FERREIRA (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS),

Hélène MARTINEZ (SAINTE GENEVIEVE LES GASNY), Agnès MARRE (SUZAY), Patrick JOURDAIN (TILLY), Laurent LEGAY (VATTEVILLE), François OUZILLEAU (VERNON), Léocadie ZINSOU (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Catherine DELALANDE (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Sylvie GRAFFIN (VERNON), Youssef SAUKRET (VERNON), Paola VANEGAS (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), David HEDOIRE (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Chantale LE GALL (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Jean-Pierre TAULLÉ (VEZILLON), Lysianne ELIE-PARQUET (VILLEGATS), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Monique DELEMME (suppléant de Claude LANDAIS - GIVERNY), Gilbert CODA (suppléant de Lorraine FERRE - HARDENCOURT COCHEREL), Francis SAUVALLE (suppléant de Quentin BACON - HARQUENCY), Yannick CAILLET (suppléant de Moïse CARON - HOULBEC COCHEREL), Bruno DUBOT (suppléant de Michel PATEZ - LA BOISSIERE), Laurence MENTION (suppléant de Evelyne DALON - LE PLESSIS HEBERT)

Absents :

Alain JOURDREN (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Patrick DUCROIZET (VAUX SUR EURE), Jean-Marie MBELO (VERNON), Gabriel SINO (VERNON), Paul LANNOY (VEXIN SUR EPTE)

Absents excusés :

Pouvoirs :

Michel CITHER a donné pouvoir à Michel ALBARO (BUEIL), Patrick LOSEILLE a donné pouvoir à Anne FROMENT-PROUVOST (ECOUIS), Pascal DUGUAY a donné pouvoir à Pascal GIMONET (FAINS), Pascal JOLLY a donné pouvoir à Sarah BOUTRY (GASNY), Jean-Pierre SAVARY a donné pouvoir à Laurent LEGAY (HEUQUEVILLE), Antoine ROUSSELET a donné pouvoir à Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Karine CHERENCEY a donné pouvoir à Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Léopold DUSSART a donné pouvoir à Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Carole LEDOUX a donné pouvoir à Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Didier COURTAT a donné pouvoir à Pascal LEHONGRE (MENILLES), Michel LAGRANGE a donné pouvoir à Aline BERTOU (MESNIL VERCLIVES), Hervé PODRAZA a donné pouvoir à Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Juliette ROUILLOUX-SICRE a donné pouvoir à François OUZILLEAU (VERNON), Dominique MORIN a donné pouvoir à Johan AUVRAY (VERNON), Nicole BALMARY a donné pouvoir à Catherine DELALANDE (VERNON), Olivier VANBELLE a donné pouvoir à Youssef SAUKRET (VERNON), Christopher LENOURY a donné pouvoir à Léocadie ZINSOU (VERNON), Evelyne HORNAERT a donné pouvoir à Jérôme GRENIER (VERNON), Titouan D'HERVE a donné pouvoir à Jérôme GRENIER (VERNON), Denis AIM a donné pouvoir à Yves ETIENNE (VERNON)

Secrétaire de séance : Sylvain BIGNON

Le Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant le développement de l'entreprise SYSNAV sur le territoire de Seine Normandie Agglomération et en particulier sur la commune de Vernon ;

Considérant l'avis des domaines en date du 23 juillet 2020 et confirmé par un courrier en date du 25 octobre 2021 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De céder à l'entreprise SYSNAV ou tout autre entreprise se substituant à l'entreprise SYSNAV comme une SCI, qui souhaite se porter acquéreur du bien situé 57 rue de Montigny à Vernon (27200) au prix de 390 000 € HT.

Article 2 : D'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document afférent et notamment le compromis de vente et l'acte de cession.

Article 3 : En vertu de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente délibération 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 4 : La présente délibération sera affichée, publiée au recueil des actes administratifs, et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à l'entreprise SYSNAV ou tout autre entreprise se substituant à l'entreprise SYSNAV, à l'étude Dagnet, au notaire de SYSNAV et à Monsieur le Trésorier.

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

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



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SEINE-MARITIME
21, QUAI JEAN MOULIN
76037 ROUEN CEDEX

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 32 18 91 17
Mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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 : 2020-27681V0807

M. LE PRÉSIDENT
SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION
CAMPUS DE L'ESPACE /PLATEAU DE L'ESPACE
27 200 VERNON

Rouen, le 23/07/2020

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Bureaux

Adresse du bien : 57 rue montigny– Vernon

Valeur vénale : 428 000 €



1 – SERVICE CONSULTANT

Seine Normandie Agglomération
affaire suivie par : Fanny TASSERIE

2 – DATE

de consultation : 23/06/2020

de réception : 23/06/2020

de visite : 09/07/2020

de dossier en état : 09/07/2020

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

Cession par la communauté d'agglomération au locataire occupant depuis 2011.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Salle de réunion et de restauration



Bureau au rez-de-chaussée



Salle de pause à l'étage



Open space ou atelier dans les combles aménagés



Dépendance avec garage et atelier



Sous-sol

Références cadastrales et description :

Sur la parcelle cadastrée BK 338 d'une contenance de 575 m² une maison bourgeoise avec terrain et dépendance a été édifiée en 1880.

Depuis son acquisition par l'EPFN en 2011, elle a été aménagée en local professionnel d'une surface utile totale de 240 m².

Le local professionnel comprend un bâtiment principal érigé (sur sous-sol complet) en R+1+C aménagés et une dépendance en R+C dont le rez-de-chaussée est partiellement aménagé en garage et laboratoire d'essai.

Au rez-de-chaussée quatre pièces de 16-17 m² environ dont une qui sert de cuisine et salle de réunion, le sol des halls est recouvert de carrelage et celui des autres pièces en parquet bois plein.

Au 1er étage la structure est identique à ceci près qu'il y a un pallier d'étage (14 m²) faisant office de salle de pause et un sanitaire. Au niveau des combles aménagés, dernier niveau, de part et d'autre du pallier d'étage deux open-space de près de 36 m².

Au sous – sol, quatre pièces autour d'un couloir dont deux avec porte sécurisée et la chaudière à gaz.

Les fenêtres de ce premier local sont en PVC double vitrage, les volets sont des persiennes bois.

La dépendance aménagée, une ancienne écurie, comprend un garage, un local sécurisé avec porte blindée et signal de présence à l'extérieur.

La parcelle est close, l'accès est filtré grâce à un interphone. Le bâti est sous vidéo surveillance.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de Seine Normandie Agglomération par acte d'acquisition daté du 12/10/2018 au prix de 466 902,13 € aux termes de la convention de portage avec l'EPFN.

Le local est occupé par l'acheteur potentiel pour un loyer annuel de 30 374 €.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

PLU adopté le 21/10/2016. Zone UD du PLU, zone d'habitat peu dense, pavillonnaire.

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

Se référant aux prix des locaux professionnels de bureaux d'une surface utile au moins égale à 100 m² dans un périmètre de 5 km autour du bien à estimer : les prix en m² varient de 1 080 € à 2 535 €.

Le prix moyen au m² est 1 785,5 € et le prix médian au m² est 1 892 €.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature
AL 258-467-469-471	ST MARCEL	9471 RUE DES CHAUMES	18/03/2019		260	475 000	1 827,00	Bureaux dans bâti très récent essentiellement de plain pied avec stationnement gratuit
XK 154 lots 13-659-807-808-809-810	VERNON	1 RUE AMBROISE BULLY	21/12/2018	1995	120	235 000	1 958,00	Bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif en hyper centre avec vitrine sur rue
XA 49 lots 8-9-10-11-12	VERNON	92 RUE CARNOT	13/04/2019	1930	120	146 000	1 217,00	Bureaux en centre-ville dans une maison ancienne dans un état extérieur très défraîchi sans jardin ni stationnement
XE 65 lots 38-83-393	VERNON	10 RUE DE LA MADELEINE	09/01/2019	1973	100	108 000	1 080,00	Bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif avec parcelle close et stationnements privatifs. Localisation gare
XK 168	VERNON	2 RUE DE MAI	26/04/2019	2007	217	550 000	2 535,00	Bureaux au rez-de-chaussée+1 stationnements privatifs. Accessible PMR
BL 644 – 646 lot 1	VERNON	22 RUE DU PARC	28/01/2020	1890	259	325 000	1 255,00	Bureaux plain pied avec sous-sol, parcelle close, stationnements privatifs. Accessible PMR
XK 89	VERNON	20 RUE EMILE STEINER	02/02/2017		100	242 000	2 420,00	Maison ancienne transformée en bureaux vendue par des professionnels
XC 2 lots 104-408-109	VERNON	2 RUE DU DOCTEUR BURNET	06/04/2016	1958	128	255 000	1 992,00	En hyper centre

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Éléments de plus-value : localisation centrale aux abords immédiats de la gare, bâti ayant le cachet de l'ancien (cheminées, escalier bois...) avec un bel aménagement intérieur pour une activité de bureaux. Possibilité (limitées) d'extension par aménagement des combles de la dépendance.

Éléments de moins-value : pas d'accès PMR, il peut être créé assez facilement au rez-de-chaussée mais nécessitant de gros travaux pour un accès aux étages.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de ce qui précède (éléments de plus-value et de moins-value) et des termes de comparaison cités, avis de retenir la valeur moyenne au m² de 1 785 €.

Le bâti est estimé à 1785 € le m² pour 240 m² soit 428 400 € arrondis à **428 000 €**.

Le rapport entre le loyer et la valeur vénale estimée est 7 % ce qui est conforme au marché des biens professionnels.

La valeur estimée de **428 000 €** comporte 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.

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,



Jean-François Roncerel,
Administrateur des Finances publiques adjoint



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances Publiques de Normandie et
du département de la Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

21 Quai Jean Moulin
76037 Rouen cedex

téléphone : 02 32 18 93 93

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

Le 25/10/2021.

M. le Président de l'agglomération
CA Seine Normandie Agglomération
12 rue de la Mare à Jouy
27 120 DOUAINS

Réf DS : 6431047

Réf OSE : 2021-27681-78510

Objet : Demande d'avis domanial – cession

Monsieur,

Par courriel daté du 20 octobre 2021, vous avez sollicité l'actualisation de l'estimation n° 2020-681V0807 en date du 23/07/2020 relative à un bien immobilier situé 57 rue de Montigny à VERNON. Il s'agit d'un bâti à usage professionnel de bureau sis sur la parcelle cadastrée BK 338 d'une contenance de 575 m².

Votre demande est formulée en vue de signature prochaine de l'acte de vente.

J'ai l'honneur de vous faire savoir qu'en l'absence de modification substantielle de la consistance et de l'état du bien, l'estimation du 23/07/2020, peut être reconduite pour un montant de 428 000 €.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Christian FABRE
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques