



Délégués :

En exercice :.....	17
Présents :.....	14
Pouvoirs :.....	2
Votants :.....	16
Suffrages exprimés :.	16
Ont voté pour :.....	16
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**

\*\*\*\*

**Bureau communautaire du 28 avril 2022**

\*\*\*\*

**DECISION N° BC/22-031**

**Développement économique**

**Zone Eco Seine - Cession d'une parcelle à Madame Chekima  
Pereira Clara**

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 22 avril 2022, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambon - 12, rue de la Mare à Jouy - 27120 Douains, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 28 avril 2022 à 15h30.

**Etaient présents :**

Frédéric DUCHÉ, François OUZILLEAU, Pascal LEHONGRE, Pieternella COLOMBE, Aline BERTOU, Thomas DURAND, Juliette ROUILLOUX-SICRE, Antoine ROUSSELET, Dominique MORIN, Christian LE PROVOST, Johan AUVRAY, Thibaut BEAUTÉ, Pascal JOLLY, Jérôme GRENIER

**Absents :**

**Absents excusés :**

Guillaume GRIMM

**Pouvoirs :**

Lydie CASELLI a donné pouvoir à Christian LE PROVOST, Annick DELOUZE a donné pouvoir à Thomas DURAND

**Secrétaire de séance : Christian LEPROVOST**

## **Le Bureau 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 la délibération n°CC/21-78 du 8 juillet 2021 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 dont le montant est supérieur à 50 000€ et inférieur ou égal à 500 000€ par opération ;

Considérant la proposition d'acquisition de Madame Chekima Pereira Clara reçue le 13 mars 2022 ;

Considérant l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 25 mars 2022 proposant un prix de vente de 15,50€ HT/m<sup>2</sup> ;

Après en avoir délibéré,

### **DECIDE**

**Article 1** : D'approuver la cession de la parcelle n°15 cadastrée ZC 308, ZC 309 et ZC 315 de la zone d'activités ECO SEINE à Courcelles sur Seine à Madame Chekima Pereira Clara dirigeante de la société DMC ou toute autre entreprise représentée par Madame Chekima Pereira Clara au prix de 94 200 € 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.

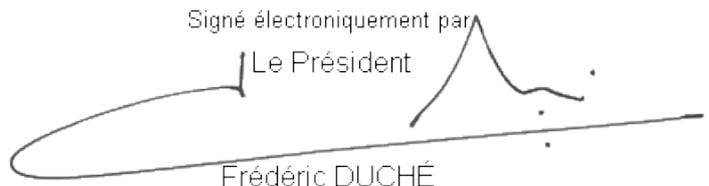
**Article 3** : La présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à Maître Daguet, au notaire représentant Madame Chekima Pereira, à Madame Chekima Pereira et à Monsieur le Trésorier.

**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,

Signé électroniquement par

Le Président

Une signature électronique manuscrite en noir, qui semble être "Frédéric DUCHÉ", est tracée sur une ligne horizontale. Le nom "Frédéric DUCHÉ" est imprimé en noir sous la signature.

Frédéric DUCHÉ



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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](mailto:drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

le 25/03/2022

*La Directrice régionale des Finances  
Publiques à*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

téléphone : 02 32 18 93 93

courriel : [mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 8190494

Réf OSE : 2022-27180-21886

*M LE PRESIDENT*

*SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION*

*12 RUE DE LA MARE A JOUY*

*27 720 DOUAINS*

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

*Désignation du bien :* Terrain à bâtir activité  
*Adresse du bien :* ZA Eco Seine – Courcelles sur Seine  
*Valeur vénale :* 78 500 €

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.**

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

Service : Seine Normandie Agglomération

Affaire suivie par Fanny TASSERIE.

### **2 – DATE**

de consultation : 21/03/2022

de réception : 21/03/2022

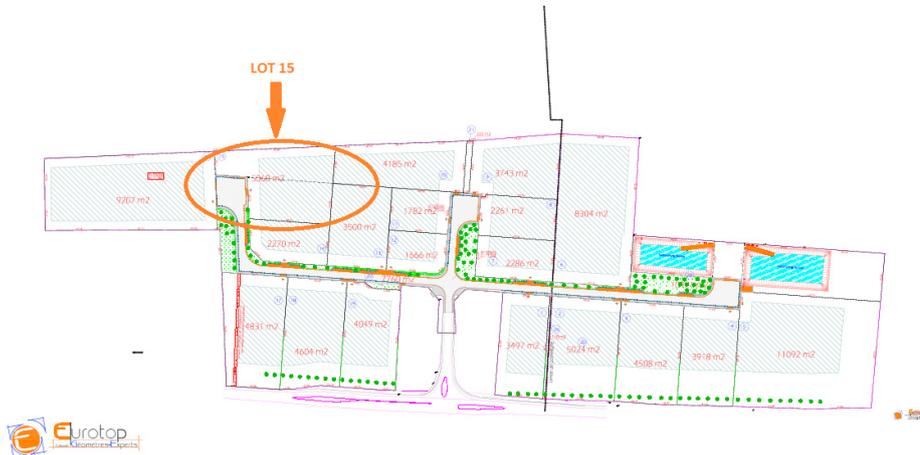
de visite : -

de dossier en état : 21/03/2022

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

Avis pour cession par la communauté d'agglomération. « Madame Chekima a sollicité Seine Normandie Agglomération pour acquérir du foncier sur la zone ECO SEINE qui est située sur les communes de Bouafles et de Courcelles sur Seine pour transférer son entreprise DMC actuellement aux Andelys mais dans des locaux inadaptés. Son activité est le reconditionnement de matériel professionnel pour les HCR et il souhaite développer la réparation pour les particuliers. L'entreprise souhaite acquérir la parcelle 15 de 5068m<sup>2</sup> pour construire un bâtiment de 2200m<sup>2</sup>. »

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**



#### Références cadastrales et description du bien :

Sur la commune de COURCELLES SUR SEINE, les parcelles cadastrées ZC 308 (2 610 m<sup>2</sup>), ZC 309 (341 m<sup>2</sup>) et ZC 315 (2 117 m<sup>2</sup>) forment un tènement d'une contenance totale de 5 068 m<sup>2</sup>. Ces parcelles constituent le lot 15 (5 068 m<sup>2</sup>) de la ZA ECO SEINE.

Le tènement est à l'état de terrain nu, a accès à une voie revêtue et est situé à proximité immédiate des réseaux.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriété de l'agglomération Seine Normandie Agglomération.

### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

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

Accès à tous réseaux.

### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet, cession amiable.

### **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 m<sup>2</sup> variant de 12,4 € à 21 € avec une moyenne de 15,5 € le m<sup>2</sup> et une médiane de 15,25 € le m<sup>2</sup>.

DATE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	PRIX	SURFACE	PRIX AU M <sup>2</sup>	COMMENTAIRE
05/12/2011	COURCELLES SUR SEINE ZC 282-289-300 (lot 19)	85 029 €	4 049 m <sup>2</sup>	21 €	Vente comcom à SA
09/01/2012	COURCELLES SUR SEINE ZC 287-316-321 (lot 14)	28 375 €	2 270 m <sup>2</sup>	12,5 €	Vente comcom à SCI
20/11/2012	COURCELLES SUR SEINE ZC 296-303 (lot 12)	20 837,50 €	1 667 m <sup>2</sup>	12,5 €	Vente comcom à SCI
14/05/2013	COURCELLES SUR SEINE ZC 187-193	65 000 €	5 246 m <sup>2</sup>	12,4 €	Terrain en ZA encombré de deux bâtiments vétustes
02/07/2015	COURCELLES SUR SEINE ZC 329 (lot 7)	28 575 €	2 286 m <sup>2</sup>	12,5 €	Vente comcom à professionnel
10/10/2016	COURCELLES SUR SEINE ZC 296-303 (lot 12)	30 000 €	1 667 m <sup>2</sup>	18 €	Vente SCI
06/07/2017	COURCELLES SUR SEINE A 565-569	532 638 €	29 591 m <sup>2</sup>	18 €	Vente comcom à SAS. Zone constructible pour du bâti professionnel
05/01/2018	COURCELLES SUR SEINE A 573	81 468 €	4 526 m <sup>2</sup>	18 €	Vente comcom à SCI. Zone constructible pour du bâti professionnel
13/12/2018	COURCELLES SUR SEINE A 575	42 246 €	2 347 m <sup>2</sup>	18 €	Vente comcom à SCI. Zone constructible pour du bâti professionnel
25/11/2020	COURCELLES SUR SEINE (lot 8)	28 250 €	2 261 m <sup>2</sup>	12,5 €	Vente comcom à SCI (en cours de publication)
en cours de vente (DIA)	COURCELLES SUR SEINE A 574p	45 000 €	2 500 m <sup>2</sup>	18 €	Cession comcom à SCI
en cours de réalisation	COURCELLES SUR SEINE (lots 10 et 13)	96 000 €	7 687 m <sup>2</sup>	12,5 €	Vente comcom à SCI (pas de compromis à ce jour)

## 10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Il s'agit d'un terrain à bâtir : en zone constructible (secteur d'activités économiques), ayant accès à une voie revêtue et à proximité immédiate des réseaux. 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. Le terrain est en retrait par rapport à la route des Andelys qui dessert la ZA (élément de moins-value).

## 11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des valeurs unitaires des ventes sur la zone depuis 2016 (élément de plus-value) mais aussi de l'emplacement du lot (élément de moins-value), il est proposé de retenir la valeur moyenne de 15,5 € le m<sup>2</sup>.

La valeur estimée de ce lot de 5 068 m<sup>2</sup> est de 78 554 €, valeur arrondie à 78 500 €.

La valeur estimée de **78 500 €** est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

## **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,



Mireille TOULZE  
Inspecteur des Finances Publiques