



Délégués :

En exercice :.....	17
Présents :.....	17
Pouvoirs :.....	0
Votants :.....	17
Suffrages exprimés :.	12
Ont voté pour :.....	12
Ont voté contre :.....	0
Abstentions :.....	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

Bureau communautaire du 2 mars 2023

**DECISION N° BC/23-008 Aménagement
Aire de grand passage des gens du voyage : acquisition d'un
terrain**

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le 24 février 2023, 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 2 mars 2023 à 16h00.

Etaient présents :

Frédéric DUCHÉ, François OUZILLEAU, Pascal LEHONGRE, Pieternella COLOMBE, Aline BERTOU, Thomas DURAND, Antoine ROUSSELET, Dominique MORIN, Christian LE PROVOST, Guillaume GRIMM, Johan AUVRAY, Thibaut BEAUTÉ, Pascal JOLLY, Jérôme GRENIER, Julien CANIN, Annick DELOUZE, Patricia DAUMARIE

Absents :

Absents excusés :

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Claude LANDAIS

Le Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république faisant de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage une compétence obligatoire des agglomérations ;

Vu la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

Vu le décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage ;

Vu la circulaire n°NOR INTK220421J du 10 janvier 2022 portant sur la relance des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;

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/19-80 du 4 avril 2019 relatif au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage de l'Eure 2019-2025 ;

Vu la délibération n°CC/21-78 du 8 juillet 2021 portant délégation de compétences au Bureau communautaire ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui identifie les parcelles AD 186/188/189/190/191/192/193 situées en zone UZa du PLU de Saint Marcel ;

Vu l'avis du service de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 18 janvier 2023 ;

Vu l'accord du maire de Saint Marcel ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le projet d'acquisition du terrain appartenant au SETOM par SNA, projet conforme aux orientations de l'actuel Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV 2019-2025) permettant notamment de prévenir les installations illicites des grands groupes de caravanes pouvant impacter l'ordre public ou la tranquillité publique et de favoriser une meilleure intégration des gens du voyage sur le territoire ;

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 que Pieternella COLOMBE, Christian LEPROVOST, Thibaut BEAUTE, Julien CANIN et Jérôme GRENIER ne prennent pas part au vote ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver l'acquisition par Seine Normandie Agglomération les parcelles cadastrées AD 186/188/189/190/191/192/193 pour une superficie de 98 726 m² appartenant au SETOM, dans le cadre de l'aménagement d'un air de grand passage, moyennant le versement de la somme de 471 000 €.

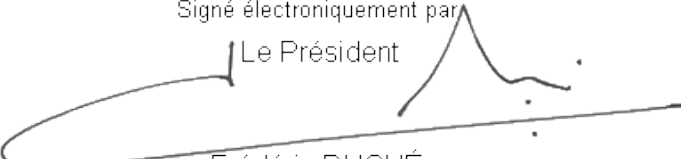
Article 2 : D'autoriser le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition à intervenir et tout autre document afférent à cette opération.

Article 3 : 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 4 : 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 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,

Signé électroniquement par
Le Président

Frédéric DUCHÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/01/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Normandie et
de la Seine Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Rouen

21 Quai Jean Moulin
76 037 ROUEN

Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

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

Téléphone : 02.32.18.93.93 / 06.18.09.50.99

Réf DS: 10509817

Réf OSE : 2022-27562-94938

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Normandie et de la Seine Maritime

à

Monsieur le Président
SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION
La Mare à Jouy
27 120 DOUAINS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Bien professionnel

Adresse du bien :

Les friches communales - SAINT-MARCEL

Valeur :

363 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Nadège REGNAULT, service politique de la ville.

2 - DATES

de consultation :	20/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Achat d'un terrain en vue de créer et d'aménager une aire de grand passage pour les gens du voyage.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de SAINT-MARCEL (moins de 5 000 habitants) est située à l'est de la ville de Vernon.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'unité foncière est située entre Vernon et Saint-Marcel. Le secteur entouré de bois et cultures agricoles, assez éloigné des habitations mais desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Le site est accessible au niveau de la RD 73, à proximité des grands axes routiers (A 13 notamment).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-MARCEL	AD 186	Les friches communales	74 290 m ²	Terres
SAINT-MARCEL	AD 188	Les friches communales	5 350 m ²	Bois
SAINT-MARCEL	AD 189	Les friches communales	11 300 m ²	Bâti
SAINT-MARCEL	AD 190	Les friches communales	496 m ²	Terres en friche
SAINT-MARCEL	AD 191	Les friches communales	2 230 m ²	Terres en friche
SAINT-MARCEL	AD 192	Les friches communales	3 320 m ²	Bois avec une dépendance
SAINT-MARCEL	AD 193	Les friches communales	1 740 m ²	Bois avec une dépendance
TOTAL			98 726 m ²	

4.4. Descriptif

L'ensemble des parcelles forme une unité foncière de nature diverse.

La plus grande partie de l'unité foncière, 7,5 hectares, est à l'état de terres cultivées (AD 186). La parcelle AD 188 est à l'état de terrain boisé. Les parcelles AD 192-193 sont en nature de terrain boisé supportant des **dépendances**. La parcelle AD 189 est le terrain d'assiette d'une **construction anciennement à usage professionnel** édifée en R+1 sur sous-sol complet avec dalle béton. Sa surface utile totale est de 710 m² dont 190 m² au sous-sol, 290 m² au rez-de-chaussée, et 230 m² à l'étage. Le bâtiment était constitué de laboratoires, pièces de stockage, bureaux, salles de réunion, sanitaires, vestiaires, réfectoire. Il est inoccupé depuis 2008 et a fait l'objet de nombreuses et sévères dégradations du fait d'une occupation illicite et de déprédations très importantes (vitres brisées, fenêtres dérobées, sanitaires dégradés, fils en cuivre arrachés, etc.). Sur cette parcelle figure également une serre (200 m²) qui a aussi subi des dégradations

Sur la parcelle **AD 192** il s'agit d'une dépendance de 50 m², de construction identique (murs, sol, couverture) mais avec un portail manuel en bois (vétuste).

Sur la parcelle **AD 193** il s'agit d'un **hangar** d'environ 500 m² avec appentis, sol bétonné, couverture galvanisée à ouverture par rideau métallique électrifié.

4.5. Surfaces du bâti

Parcelle AD 189 : construction anciennement à usage professionnel d'une surface utile totale de 710 m² dont 190 m² au sous-sol, 290 m² au rez-de-chaussée, et 230 m² à l'étage, il y a également une serre (200 m²); les deux constructions ne sont ni hors d'eau ni hors d'air

Parcelle AD 192 : dépendance de 50 m²

Parcelle AD 193 : hangar d'environ 500 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété du SETOM propriété ancienne et sans rapport avec la valeur.

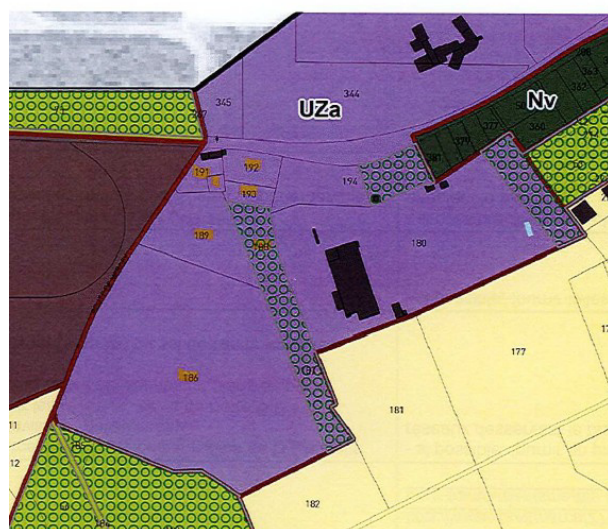
Propriété du SETOM par acte d'acquisition du 20/02/2014 au prix de 604 149,60 € dont 309 222,10 € pour les constructions et 294 927,50 € pour les terrains à bâtir.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation // »La parcelle AD 186 est « gérée par la SAFER par le biais d'une convention de mise à disposition dérogatoire au statut de fermage ». Elle sera libre au jour de la cession. » PRECISIONS DANS LE DOSSIER 2021

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Zone UZa du PLU approuvé le 12/05/2017. La zone UZa est une zone de constructions à usage d'activités économiques, elle est située sur le plateau, son intégration paysagère avec une emprise limitée à 50 %.

La parcelle AD 188 est espace boisé classé.

Terrain grevé des servitudes suivantes : aléa fort de gonflement des argiles.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet, cession amiable.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : méthode qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Étude des cessions de bureaux de structure comparables et dont la surface est supérieure à 200 m². Quatre termes de comparaison concordant ont été retenus : les prix au m² varient de 446 € à 745 € avec un prix moyen au m² de 576 € et un prix médian de 527 €.

COMMUNE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DATE	PRIX	SURFACE	PRIX AU M ²	COMMENTAIRE
VERNON	AY 163-169	05/10/2016	250 000 €	560 m ²	446 €	Bureaux, construction en rez-de-chaussée avec sous-sol complet. Parkings
VERNON	BK 433	13/12/2018	97 600 €	192 m ²	508 €	Bâti professionnel dédié à la formation, fonctionnel sans cachet.
PACY SUR EURE	ZB 278	09/05/2019	195 000 €	276 m ²	707 €	Bureaux avec une surface atelier
BUEIL	ZA 273	12/11/2019	300 000 €	600 m ²	500 €	Bureaux avec un entrepôt
VERNON	BL 644	20/01/2020	325 000 €	500 m ²	650 €	Local de bureaux en centre-ville, parking privatif, accès sécurisé
ST MARCEL	AN 212	30/01/2020	245 000 €	459 m ²	534 €	Local de bureaux dans immeuble de conception ancienne avec parking sur la route de Rouen
VERNON	BK 433	19/12/2020	100 000 €	192 m ²	521 €	Bâti professionnel dédié à la formation, fonctionnel sans cachet.
VERNON	AY 312-314	19/03/2021	422 500 €	567 m ²	745 €	Bureaux avec partie atelier en zone d'activité

La rareté relative des transactions comparables (zone AU pour des activités professionnelles ou grands terrains de plusieurs hectares à aménager pour du bâti professionnel) justifie un horizon temporel large et des références géographiquement étendues au département.

Huit termes de comparaison ont été retenus avec des prix variant de 2,65 € le m² à 9 € le m². La moyenne des termes de comparaison est de 5,6 € le m² et la médiane est de 5,5 € le m².

RÉFÉRENCES CADASTRALES	DATE	PRIX	SURFACE TERRAIN	PRIX AU M ²	COMMENTAIRE
LA MADELEINE DE NONANCOURT	20/10/2020	864 216 €	96 024 m ²	9 €	Parcelles hors de la PAU, acquisition par des sociétés de crédit pour réalisation du bâti d'activité. Terrain à aménager et à lotir pour du bâti professionnel avec débouché sur vaste voie de circulation
ETREPAGNY ZL 128-129-130	13/09/2019	460 000 €	61 287 m ²	7,5 €	Parcelles zonées AUz à l'état de terres cultivées, avec débouché sur voie revêtue, à proximité immédiate des réseaux de capacités suffisantes
ST AUBIN SUR GAILLON ZL 291	06/12/2017	170 934 €	56 978 m ²	3 €	Non constructible au jour de l'acquisition. Un permis d'aménager sera nécessaire pour le rendre constructible. Parcelle enclavée entre zone d'activité et terres agricoles.
NASSANDRES SUR RISLE ZA 330-332-339-340	29/09/2017	207 549 €	38 681 m ²	5,38 €	Acquisition par un aménageur en ZAC en secteur constructible pour des activités
ALIZAY ZA 4-18-20-22-24, B 1041	19/09/2016	500 000 €	66 605 m ²	7,5 €	Acquisition par une entreprise, zone AUE du PLU
ALIZAY ZA 4-18-20-24, B 1041	19/09/2016	78 459 €	20 593 m ²	3,8 €	Acquisition par commune de parcelles en zone AUE du PLU, propriétés de particuliers
LE VAL D'HAZEY AK 38-278	26/07/2016	115 169 €	43 453 m ²	2,65 €	Zone AU pour activités futures.

CARSIX ZA 326 à 329	26/03/2015	189 461 €	33 800 m ²	5,6 €	Cession à aménageur zone AUe
------------------------	------------	-----------	-----------------------	-------	------------------------------

Étude des cessions de parcelles de bois de moins de deux hectares

Quatre termes de comparaison ont été retenus : les prix au m² varient de 0,41 € à 1,16 € avec un prix moyen au m² de 0,65 € et un prix médian de 0,51 €.

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
ST MARCEL	LES CABOTTIERES	29/05/2019	1727	2 000	1,16	Taillis
ST-ETIENNE-SOUS-BAILLEUL	LE GROS HETRE	28/03/2019	8910	5 000	0,56	Taillis
LA CHAPELLE-LONGUEVILLE	LE VALLOT	28/04/2018	3267	1 500	0,46	Taillis
ST MARCEL	LES CABOTTIERES	24/05/2019	1210	500	0,41	Taillis

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le bien a été visité le 13/08/2020 (date des photos en annexe), aucune nouvelle visite n'a été réalisée dans la mesure où l'état de dégradation du bâti et l'absence de travaux ne permettent pas d'entrevoir une quelconque évolution positive.

Éléments de moins-value :

Le bien a fait l'objet de plusieurs projets de cession dont le dernier initié par la SAFER au profit d'un acquéreur à hauteur de 460 000 €, aucun n'a abouti.

Cela conduit à considérer que les contraintes liées au site, la rénovation nécessaire du bâti d'une part et l'aménagement d'une zone à constructibilité très contrainte (aléa argiles fort) obère la rentabilité des projets donc la valeur du bien.

- le terrain à bâtir non aménagé (terrain à lotir) est grevé d'une servitude **d'aléa fort argiles** qui implique sondages avant construction. Les variations d'humidité (pluies/sécheresse) fragilisent les constructions.

- le local professionnel : vacant depuis 2008, il a de surcroît été fortement dégradé (huisseries, portes, réseaux). Au jour de la visite seul le gros œuvre semble en état globalement correct. Un abattement des 2/3 de la valeur de marché sera pratiqué afin de tenir compte des travaux de rénovation (la valeur du gros œuvre dans le coût de revient du bâti est estimée à 1/3) .

Les parcelles boisées AD 192-193 seront estimées en fonction de la valeur des dépendances dont elles sont le terrain d'assiette compte tenu de leur modeste superficie (respectivement 3 320 m² et 1 740 m²) soit 100 € le m² pour le garage (50 m²) et 50 € le m² pour le hangar (500 m²).

Pour l'estimation du **terrain à lotir** pour des activités professionnelles (parcelle AD 186), il est proposé de retenir une valeur basse de 3 € le m², soit pour une parcelle de 74 290 m² une valeur estimée de **222 870 €, valeur arrondie à 223 000 €**

Pour l'estimation du **bâti professionnel** (parcelles AD 189-190-191), il est proposé de retenir une valeur de 450 € le m² avec abattement de 2/3 lié à la dégradation soit pour une surface utile totale de 710 m² une valeur estimée de **106 500 €, valeur arrondie à 107 000 €**.

Pour l'estimation de la parcelle boisée AD 188 (enclavée) il est proposé de retenir une valeur moyenne de 0,61 € le m² soit pour une superficie de 5 350 m² une valeur estimée de 3 263,50 €, valeur arrondie à **3 300 €**.

Pour l'estimation de la parcelle AD 192, parcelle boisée avec garage de 50 m², avis de retenir une valeur de 100 € le m² de surface utile soit une valeur estimée de **5 000 €**.

Pour la parcelle AD 193, terrain d'assiette du hangar de 500 m², il est proposé de retenir une valeur de 50 € le m² de surface utile soit une valeur estimée de **25 000 €**.

L'ensemble est estimé à la valeur de 363 300 €, valeur arrondie à **363 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **363 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 435 600 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,



Christian FABRE

Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

ANNEXE : PHOTOS visite du 13/08/2020



Local bureaux et laboratoires



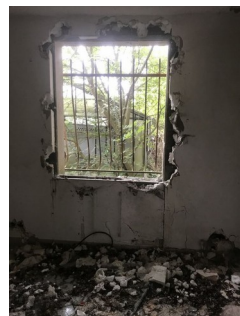
Intérieur serre



Local bureaux et laboratoires : étage



Local bureaux et laboratoires : étage



Local bureaux et laboratoires : rez-de-chaussée



Local bureaux et laboratoires : rez-de-chaussée



AD 190-191 terrain nu en friches



Hangar



Dépendance

