



Seine
Normandie

AGGLOMÉRATION

BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025

Délibération n° BC/25-056

Zone Eco Seine : Cession d'une parcelle à Monsieur Benjamin GOIN

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambon, 12 rue de la Mare à Jouy, DOUAINS, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 16 octobre 2025 à 15h30.

Date de convocation :
10/10/2025

Conseillers en exercice : 17

Conseillers présents : 13

Conseillers votants : 16

Etaient présents :

Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), François OUZILLEAU (VERNON), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Dominique MORIN (VERNON), Christian LEPROVOST (LES ANDELYS), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Johan AUVRAY (VERNON), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal JOLLY (GASNY), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Patricia DAUMARIE (VERNON),

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Pieternella COLOMBE à Monsieur Pascal LEHONGRE

Monsieur Thomas DURAND à Monsieur Frédéric DUCHÉ

M. Jérôme GRENIER à M. François OUZILLEAU

Absents :

Madame Annick DELOUZE

Secrétaire de séance : Guillaume GRIMM

Le Bureau Communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L3211-14 ;

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

Vu la délibération n°CC/25-02 du 27 mars 2025 portant délégation de compétences du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire ;

Vu la décision n°BC/25-027 du 19 juin 2025 pour la cession d'une parcelle à Monsieur Benjamin GOIN ;

Vu le changement parcellaire intervenu entre la délibération du bureau communautaire et la rédaction du compromis de vente par le notaire ;

Vu la nouvelle configuration de la parcelle qui sera cédée à Monsieur Benjamin GOIN ;

Vu l'avis des domaines ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que le Bureau Communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision 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 Benjamin GOIN reçue le 30 avril 2025 et confirmée le 24 septembre 2025 ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la cession de la parcelle cadastrée ZC 383 d'une superficie de 3040m² de la zone d'activités ECO SEINE à Courcelles sur Seine à Monsieur Benjamin GOIN, gérant de la SARL GLM ESPACES VERTS ou à toute autre entreprise représentant Monsieur Benjamin GOIN (SCI) au prix de 56 544€ 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 : La décision n°BC/25-027 du 19 juin 2025 est abrogée.

Article 3 : La présente délibération sera publiée sur le site internet sna27.fr, communiquée au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, à la SCP Roy et Brodier (notaires), au notaire représentant monsieur Goin Benjamin, à Monsieur Benjamin GOIN et à Monsieur le Trésorier.

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

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité

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

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux). La juridiction peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Département :
EURE

Commune :
COURCELLES SUR SEINE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE L'EURE
Centre des Finances publiques PLACE
DE LA DEMI LUNE 27405
27405 LOUVIERS CEDEX
tél. 02 32 25 71 13 -fax
ptgc.270.louviers@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

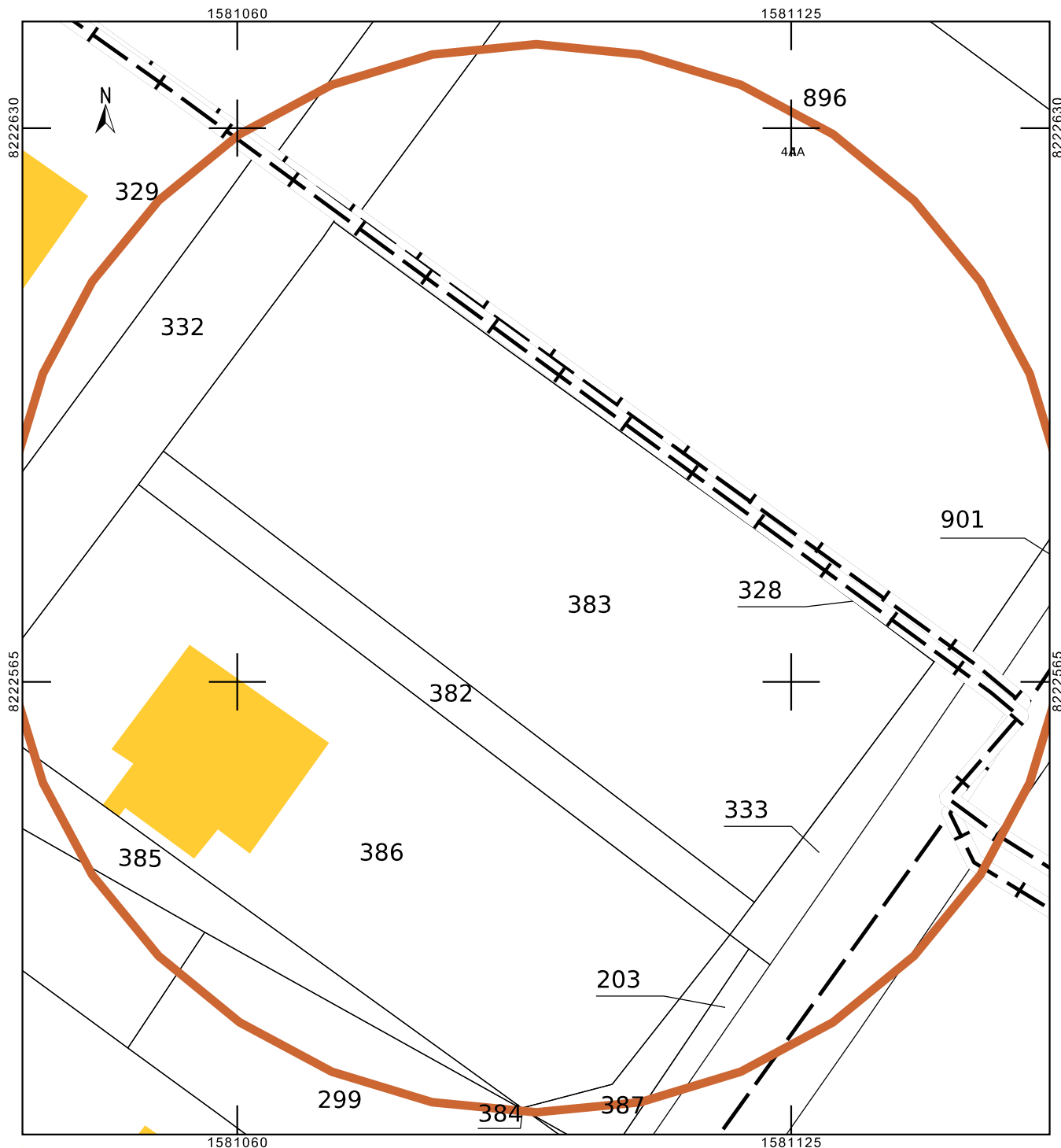
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 22/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Votre recherche dans le département EURE et la commune COURCELLES SUR SEINE, pour la parcelle ZC 0327.

La parcelle que vous demandez est annulée (il n'est pas possible de créer un M1 pour la parcelle demandée).

Afficher éléments

Liste des biens : Parcelle annulée

Identifiant de la Parcelle Mère	Identifiant des Parcelles Filles	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse
180 000 ZC 0327				
	180 000 ZC 0382	0ha04a57ca	ter. à bâtir	LE CATILLON
	180 000 ZC 0383	0ha30a40ca	ter. à bâtir	LE CATILLON

[Retour](#)

Résultat de la

Votre recherche dans le départ

Pour consulter la liste des titula

Pour intégrer un bien dans le M

Afficher 10 éléments

Liste des biens : Parcelle active

Sélectionner toutes les parcelles	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaire de droit
<input type="checkbox"/>	180 000 ZC 0383	0ha30a40ca	ter. à bâtir	LE CATILLON	

Compléter le M1 en cours Retour

Titulaires de droit d'une parcelle x

Liste des titulaires de droit de la parcelle ZC 0383 (EURE ; COURCELLES SUR SEINE)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ANDELYS ET DE SES ENVIRONS	242700631	CCAE	P	13 RUE LAVOISIER 27700 LES ANDELYS	PBBVZ9

Retour à la consultation

Zone d'activités ECO-SEINE



- 6 VEOLIA - bureaux
- 7 DL HABITAT - commerce de gros dans le secteur de la construction
GIGAFIT - Salle de sport
- 8 Z DISCOUNT
- 9 M. PROVOST - Maçonnerie
- 10 DEPARTEMENT DE L'EURE
- 11 DISTRIFIOUL - distribution de fioul aux particuliers
- 12 LES BOX DE COURCELLES - location de boxes
- 13 DEPARTEMENT DE L'EURE
- 14 M. MASSET - projet locatif
- 15 DMC
- 16 R2M
- 17 CSDA
- 18 CSDA
- 19 DIAGNOSUR

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/09/2025

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

le Directeur régional des Finances publiques de
Normandie et du département de la Seine-
Maritime

21, quai Jean Moulin

76037 Rouen Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane THIERRY

Courriel : stephane.thierry@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 32 18 93 30

Portable professionnel : 06 34 06 22 28

Réf DS: 26646492

Réf OSE : 2025-27180-69403

à
Monsieur le Président de
la
CA SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

À l'attention de TASSERIE FANNY

**AVIS CORRECTIF 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir d'activités

Adresse du bien :

ZAC Eco Seine 27940 Courcelles-sur-Seine

Valeur :

47 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

Le présent avis annule et remplace l'avis n°2025-27180-28323 du 02/05/2025. Il convient en effet de tenir compte de la division en 2024 de la parcelle ZC 327 en 2 parcelles ZC 382 et ZC 383. La demande d'évaluation porte donc sur la parcelle ZC 383 dont SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION est propriétaire.

1 - CONSULTANT

TASSERIE FANNY Chargée de mission relations aux entreprises CA SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

2 - DATES

de consultation :	24/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 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

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

Cession d'une parcelle de 3 040 m² en vue de la construction d'un bâtiment de 1 500m² pour des activités de vente-entretien de matériel d'espace vert et de voiture sans permis.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de COURCELLES SUR SEINE est une commune de plus de 2 000 habitants, située sur la rive droite de la SEINE entre VERNON et LES ANDELYS.

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

Terrain à bâtir d'activités situé dans le ZAC Eco Seine. Les divers réseaux sont situés à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle(s) : ZC 383 d'une superficie totale de 3 040 m²

ZAC Eco Seine 27940 Courcelles-sur-Seine



4.4. Descriptif

Terrain nu et plat d'une superficie de 3 040 m² de forme rectangulaire et possédant donc une configuration favorable à son aménagement. Accès à une voie revêtue dans la ZAC ECO SEINE.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle appartenant à SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Situation locative : Libre

Parcelle évaluée libre d'occupation au moment de la cession.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU : Oui

Zonage : U UZ

6.2. Date de référence et règles applicables

/

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche des termes de comparaison a porté sur les dernières cessions de terrains à bâtir d'activités à proximité :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
180//A/575//	COURCELLES SUR SEINE	LE TROU A CRILLON	13/12/2018	2347	49 612	17,62	Cession CASE
180//ZC/315//308/309	COURCELLES SUR SEINE	LE CATILLON	24/11/2023	5068	94 200	15,49	Cession SNA
180//A/592//	COURCELLES SUR SEINE	LE TROU A CRILLON	09/09/2022	2500	52 759	17,58	Cession CASE
180//A/606//	COURCELLES SUR SEINE	LE TROU A CRILLON	07/04/2023	8000	168 832	17,58	Cession CASE

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

L'étude de marché fait ressortir une fourchette de valeurs allant de 15,49 € / m² à 17,62 € / m². On remarquera que ces valeurs sont homogènes et liées à la localisation du terrain à bâtir d'activités dans la commune (ZA le Trou à Crillon ou le Catillon- ZAC ECO SEINE).

Par référence aux transactions observées, compte-tenu de la situation (proche Catillon) comme des caractéristiques du bien ci-dessus évoquées, il paraît possible de retenir comme valeur de référence un prix de 15,50 € le m².

Soit une valeur vénale correspondante pour 3 040 m² de superficie de 47 000 € (arrondie)

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **47 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 42 000 € (arrondie).

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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 des Finances
Publiques et par délégation,



Stéphane THIERRY
Inspecteur des Finances Publiques