

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Eure
Arrondissement d'Évreux



Date de convocation :

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 25

Conseillers votants : 33

N° 20/2019

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 29 MARS 2019

L'an deux mil dix neuf, le vendredi vingt neuf mars à vingt heures,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

M. François OUZILLEAU, Maire,

M. Sébastien LECORNU, Mme Catherine GIBERT, M. Thierry CANIVET, Mme Dominique MORIN, Monsieur Johan AUVRAY, Mme Nicole BALMARY, M. Jérôme GRENIER, Mme Léocadie ZINSOU, Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, Adjoint

Mme Agnès BRENIER, Mme Jeanne DUCLOUX, M. Hervé HERRY, M. Luc VOCANSON, M. Henri-Florent COTTE, Mme Mariemke de ZUTTERE, M. Jean Marie MBELO, Mme Aurélie BLANCHARD, Mme Evelyne HORNAERT, Monsieur Yann FRANCOISE, Mme Brigitte LIDÔME, Mme Sylvie MALIER, M. Steve DUMONT, M. Philippe NGUYEN THANH, M. Gabriel SINO, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Alexandre HUAU-ARMANI, à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE

M. Philippe CLERY-MELIN, à M. Sébastien LECORNU

Mme Nathalie ROGER, à M. Thierry CANIVET

Mme Nathalie LAMARRE, à Mme Dominique MORIN

M. Valentin LAMBERT, à Mme Agnès BRENIER

M. Philippe GUIRAUDON, à Mme Catherine GIBERT

M. Jean-Claude MARY, à Mme Sylvie MALIER

Mme Marie-Laure HAMMOND, à M. Steve DUMONT

Absents :

Mme Hélène SEGURA,

M. Erik ACKERMANN

Secrétaire de séance : Steve DUMONT

Rapporteur : François OUZILLEAU

OBJET : Site de la papeterie - Rachat auprès de l'EPF Normandie

Commune de VERNON

Dans le cadre d'une politique foncière, les collectivités peuvent faire appel à l'établissement public foncier de Normandie (EPF Normandie), afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de leur politique d'aménagement. Pendant la durée de portage, les collectivités peuvent mettre en œuvre l'élaboration de projets, tout en évitant de supporter le coût du foncier avant que la phase opérationnelle ne soit lancée.

L'acquisition des friches industrielles Fonderie Papeterie en bord de Seine, était ainsi confiée à l'EPF Normandie suivant délibération du conseil municipal du 18 janvier 2011, Une convention était signée le 3 février 2011, définissant la durée maximale de portage à 5 ans, la ville s'engageant au rachat au terme de cette durée, au prix d'achat brut augmenté des frais d'ingénierie (3,5%), et d'actualisation annuelle (1%).

Les parcelles AZ 17, 22 et 100, représentant 5ha 86a 00ca, sises à VERNON, constituées de plusieurs bâtiments industriels, de direction et logement, étaient acquises par l'EPF Normandie pour le compte de la ville de VERNON le 18 février 2011, pour un prix de 2 millions d'euros.

Aucune opération n'ayant été amorcée en 2015, et le bien devant être racheté au plus tard le 18 février 2016, la ville de VERNON sollicitait l'EPF Normandie pour l'allongement de la durée de portage de 5 ans et signalait le 14 novembre 2016 le nouveau programme d'action foncière, bénéficiant désormais de l'abandon des frais d'ingénierie décidé par le conseil d'administration de l'EPF Normandie et de l'abaissement des frais de portage.

Les sites de Fonderie Papeterie représentent une véritable opportunité pour la ville de s'ouvrir sur la Seine. Avec le quartier Fieschi, la friche industrielle doit permettre l'émergence d'un quartier nouveau au cadre de vie agréable, accueillant notamment des activités culturelles et de loisirs, conformément aux engagements pris dans Vernon mérite mieux.

Les études menées par la Société Publique Locale Normandie Axe Seine, ainsi que l'intérêt manifesté par les opérateurs de cinéma, démontrent la faisabilité d'un complexe sur le site de la papeterie. Cette opération sera pilotée par la Société Anonyme d'Economie Mixte départementale EAD et ses partenaires.

Cette solution permet de concilier les avantages d'un pilotage de l'opération par un partenaire parapublic, et l'ouverture aux investisseurs privés. La Commune s'assure ainsi un niveau de maîtrise suffisant, tout en limitant son risque financier.

Préalablement à tout aménagement destiné à donner à un immeuble, acquis dans le cadre du programme d'action foncière, son affectation définitive, la collectivité doit procéder au rachat du bien concerné.

Il est donc proposé de décider du rachat de la parcelle AZ17, d'une surface de 2ha69a50ca, sise à VERNON, 114 avenue de Rouen, dénommée « papeterie » au prix 1 000 000 euros HT augmenté des frais tels que détaillés dans la fiche de calcul du prix cession annexée, soit 1 094 315,50 euros TTC.

Il est ici précisé qu'aux termes de la convention de portage susvisée, il est stipulé que le prix de cession brut comprend les travaux d'entretien et de conservation qui pourront être effectués à la demande de la collectivité pendant la durée du portage.

Cette transaction sera réalisée par acte notarié, les frais de notaire et de diagnostics techniques immobiliers étant à la charge de la collectivité.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses article L2241-1 et L1311-9, L1311-10 et L1311- 13

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L1211-1 et 1212-1

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 janvier 2011 confiant le portage des sites à l'EPF Normandie,

Vu la délibération n°217-16 du conseil municipal en date du 24 juin 2016 approuvant le programme d'action foncière,

Vu le programme d'action foncière signé le 14/11/2016
Vu la fiche de calcul du prix de cession établi par l'EPF Normandie
Vu l'avis des domaines en date du 6 mars 2019

Considérant la nécessité de rachat conformément au programme d'action foncière de l'immeuble avant la mise en œuvre de l'opération,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- DECIDE du rachat auprès de l'EPF NORMANDIE du bien cadastré AZ 17, d'une superficie de 2ha69a50ca, sise avenue de Rouen à VERNON au prix de 1 094 315,50 euros TTC (un million quatre-vingt quatorze mille trois cent quinze euros, cinquante centimes), révisé le cas échéant des éventuels travaux d'entretien et de conservation réalisés par l'EPF Normandie jusqu'à la cession,
- DIT que les frais afférents à l'acquisition seront pris en charge par la ville,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente, tout avant contrat et les documents s'y référant.

Développement urbain

Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à la majorité des votants (Ne prend pas part au vote : M. LECORNU ; Contre : M. NGUYEN THANH, M. SINO)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

Le Maire, François OUZILLEAU



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).

Commune de VERNON

FICHE CALCUL DES PRIX DE CESSIONS

Partenaire	27681	Vernon
Convention	101123	
Opération	923008	

Situation du bien	Vernon	27681 AZ 17
Surface	2ha 69a 50ca	
Type de bien		Immeuble + 5ans bâti

Date d'acquisition	18-févr-11
N°sommier acquisition	4968p

Durée de portage	10 ans
Date de cession prévisionnelle	30 juin 2020

N° sommier cession	
Qualité acquéreur	Collectivité

Calcul du : 20/02/2019

Comptes	Dépenses EPF	
	Libellés dépenses	Montants
311 11	Foncier	1 000 000,00 €
311 13	Evictions	0,00 €
	Marge	78 596,25 €
311 12	Procédure	4 213,67 €
311 12	Notaire	11 174,080 €
311 14	Travaux	16 373,30 €
311 15	Divers	1 000,00 €
70620	Frais généraux	0,00 €
70610	Actualisation	45 835,20 €

PRIX DE CESSION HT 1 078 596,25 €

TVA SUR MARGE 15 719,25 €
20,00%

PRIX DE CESSION TTC 1 094 315,50 €