

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Eure
Arrondissement d'Évreux



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

L'an deux mil dix neuf, le vendredi vingt-huit juin 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 :

Date de convocation :
21/06/2019

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 25

Conseillers votants : 32

M. François OUZILLEAU, Maire,

M. Thierry CANIVET, Madame Catherine GIBERT,
Mme Dominique MORIN, Monsieur Johan AUVRAY,
M. Jérôme GRENIER, Mme Léocadie ZINSOU, M.
Alexandre HUAU-ARMANI, M. Sébastien LECORNU,
Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, Adjoints

Mme Aurélie BLANCHARD , M. Philippe CLERY-
MELIN, Mme Jeanne DUCLOUX, Monsieur Yann
FRANCOISE, M. Philippe GUIRAUDON, M. Hervé
HERRY, Mme Evelyne HORNAERT, Mme Nathalie
LAMARRE, M. Steve DUMONT, Mme Sylvie MALIER,
Mme Brigitte LIDÔME, Mme Hélène SEGURA, M.
Gabriel SINO, Mme Agnès BRENIER , M. Valentin
LAMBERT, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Nicole BALMARY à M. François OUZILLEAU
M. Jean-Marie MBELO à M. Jérôme GRENIER
Mme Nathalie ROGER à M. Sébastien LECORNU
M. Luc VOCANSON à Mme Juliette ROUILLOUX-
SICRE
M. Jean-Claude MARY à M. Steve DUMONT
Mme Marie-Laure HAMMOND à Mme Sylvie MALIER
M. Henri-Florent COTTE à Mme Agnès BRENIER

Absents :

Mme Mariemke de ZUTTERE
M. Philippe NGUYEN THANH
M. Erik ACKERMANN

Secrétaire de séance : Jeanne DUCLOUX

N° 108/2019

Rapporteur : François OUZILLEAU

OBJET : Locaux de la Trésorerie - Cession

La Commune est propriétaire d'un patrimoine immobilier conséquent. Son entretien, ses mises aux normes obligatoires génèrent des coûts de fonctionnement élevés. Aussi, afin de valoriser

Commune de VERNON

les biens ne revêtant plus d'intérêt particulier pour le développement des équipements publics et des services à la population de la Commune, il a été décidé leur mise en vente.

L'ensemble immobilier cadastré section BL n°644 et BL n°646 (lot de volume 1) d'une contenance de 1 217 m² situé 22 rue du Parc à VERNON entre dans ce schéma. Ce bien occupé par l'ancienne Trésorerie de Vernon a été rendu le 31/12/2018 à la Ville.

La mise en vente de cet ensemble immobilier s'est déroulée après publicité dans la presse locale et sur le site Internet de la Ville de Vernon. Un dossier de consultation a été mis à disposition des candidats à l'acquisition du lundi 6 mai au vendredi 31 mai 2019. 3 personnes ont retiré préalablement ce dossier fixant les modalités de la consultation de mise en vente du bien conformément au cahier des charges validé par délibération en date du 7/12/2018 puis visité le bien.

3 offres ont été reçues dans le délai imparti. Ces dernières ont été jugées en prenant en compte, la destination du bien (70%) puis le prix (20 %) et les conditions suspensives stipulées par le candidat à l'acquisition (10%).

L'offre présentée par la SAS FITECO, société d'Expertise Comptable, Conseil et Audit, représentée par Monsieur HERVIEU Vincent se classe en première position. Cette acquisition est motivée par un besoin d'extension de leurs locaux actuels Rue des Belges qui sont aujourd'hui inadaptés pour accueillir leurs collaborateurs et clients dans des conditions confortables. Des prévisions d'embauches seront programmées dès la rentrée 2019 avec un objectif de 20 collaborateurs à moyen terme.

Le prix proposé est de 325 000€ HT en fonds propres, étant observé que les frais complémentaires (émoluments du notaire, droit fiscaux...) seront en sus à leur charge.

Le candidat à l'acquisition s'engage à signer une promesse de vente et d'achat en la forme notariée dans le délai maximum de trois semaines à compter de l'acceptation de son offre et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 5% du prix proposé et accepté.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-1,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 3211-14, L.3221-1 et L1212-1 à 7,
Vu le Code Civil, et notamment son article 1593 relatif aux frais d'acte notarié,
Vu la délibération n°014 en date du 29 mars 2019 constatant la désaffectation et approuvant le déclassement du bien sis 22 rue du Parc, cadastré BL n°644 (1 217 m²),
Vu la délibération n°014 en date du 29 mars 2019 approuvant le cahier des charges de mise en vente du bien immobilier sus désigné,
Vu l'avis de l'autorité compétente en date du 22 novembre 2018,
Vu l'arrêté n°0698/2019 du 16 août 2019 portant délégation de signature temporaire à Jean-François LETOURNEUR,

Considérant que le bien n'est plus affecté et qu'il n'a pas d'intérêt public,
Considérant l'offre d'acquisition de la Société FITECO représentée par Monsieur HERVIEU en date du 31/05/2019,
Considérant que le prix et les autres clauses sont conformes au cahier des charges,
Considérant que le conseil municipal s'est prononcé sur la cession des locaux de la trésorerie par délibération n°070/2019 du 28 juin 2019,
Considérant que la délibération susvisée ne mentionne pas le lot de volume assis sur la parcelle cadastrée BL n°646, contenant une partie de la surface cédée, mais que les caractéristiques principales de la vente (surface, prix) y sont correctement mentionnées,
Considérant qu'il résulte des éléments précédents que la délibération n°070/2019 du 28 juin 2019 contient une erreur purement matérielle, qui en autorise la modification sans passage en conseil municipal,
Considérant qu'aux termes de l'arrêté n°0698/2019 susvisé, Monsieur Jean-François LETOURNEUR, Directeur Général des Services de la commune de Vernon, a reçu délégation pour signer les délibérations, décisions et arrêtés de la commune,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

Commune de VERNON



- APPROUVE la cession du bien immobilier sis 22 rue du Parc et cadastré section BL n°644 et du lot de volume assis sur la parcelle BL n°646 d'une surface cadastrale de 1 217 m²,
- ACCEPTE l'offre d'achat de SAS FITECO représentée par Monsieur HERVIEU Vincent siégeant 2 rue des Belges à VERNON,
- ACCEPTE l'offre d'un montant de 325 000€ HT (trois cent vingt cinq mille euros HT), portant sur ce bien, les frais complémentaires en sus restant à la charge de l'acquéreur,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou, son représentant, à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente ainsi que tout autre document nécessaire à la réalisation de cette cession, charge à la SCP COURTONNE & DUPIN-FIAULT, notaires à LA FERTE MACE (47 rue Saint Denis) d'établir ces actes, assistée de la SELARL ANDRE-OUVRARD, notaires à VERNON (21 avenue Victor Hugo) ; les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération restant à la charge de l'acquéreur,
- IMPUTE la recette correspondante sur les crédits inscrits au budget de la Ville.

La délibération n°070/2019 du 28 juin 2019 est annulée et remplacée par les présentes dispositions.

Développement urbain

Avis favorable

Finances

Avis favorable

Délibéré :
Adoptée à l'unanimité

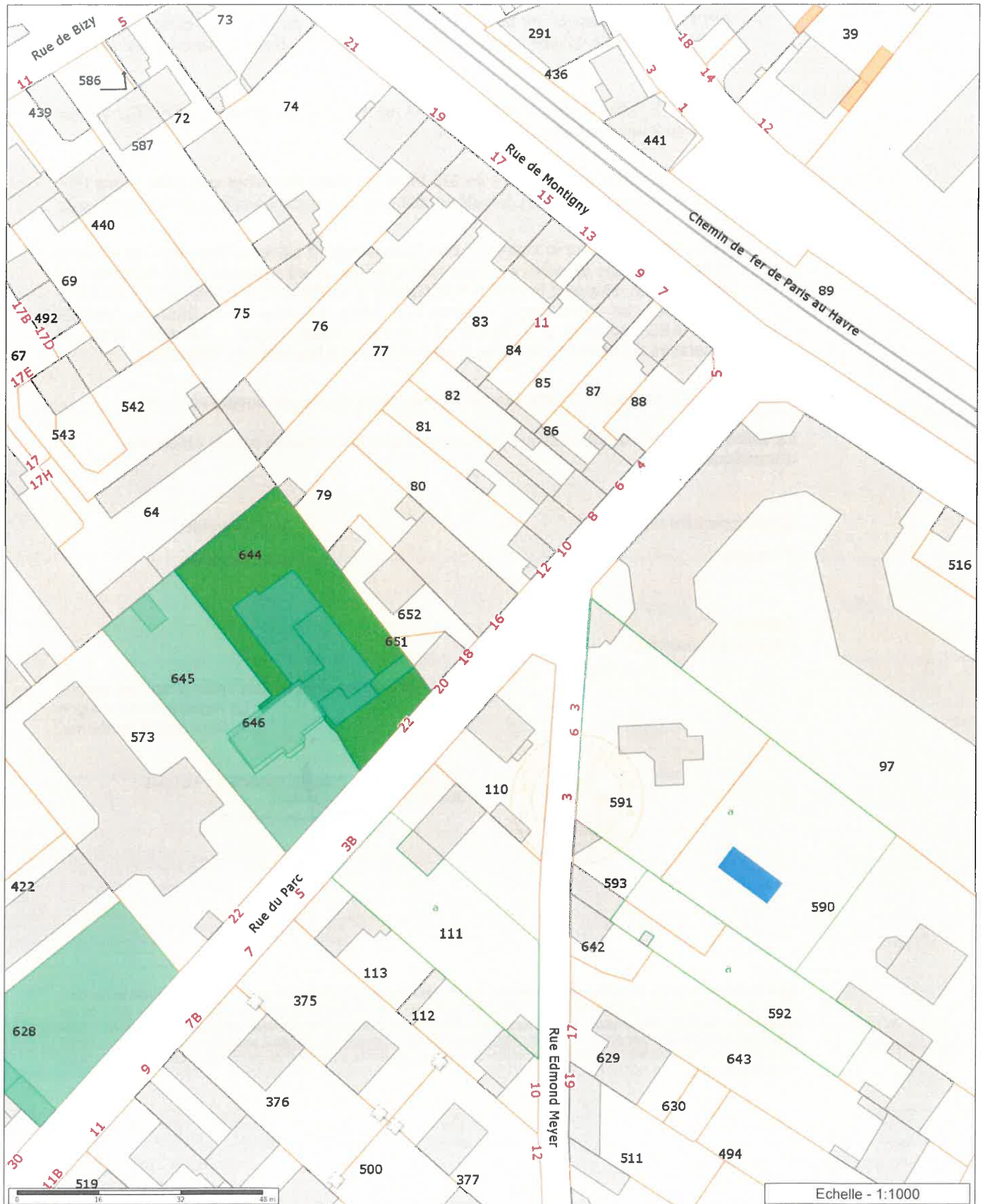
Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,



Le Maire
Par délégation, le Directeur Général des Services
Jean-François LETOURNEUR

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



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Pôle Etat

Service du Domaine

Adresse : 21 Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

BALF : drfip76.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur :

Téléphone :

Courriel :

Réf. LIDO : 2018-27681V2221

Le 22/11/2018

La directrice Régionale des Finances Publiques
à

M. le Maire

Hôtel de Ville
Place Barette
27 200 VERNON

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION**

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX

ADRESSE DU BIEN : 24 RUE DU PARC- VERNON

VALEUR LOCATIVE : 286 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : URBANISME - MAIRIE DE VERNON

Affaire suivie par : Stéphanie ENAULT

2 - DATE DE CONSULTATION

Date de réception : 24/10/2018
Date de visite : 07/06/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 24/10/2018

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

Avis pour cession des locaux de bureaux

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Vue de la rue du Parc



Parking à l'arrière du bâtiment



Portail automatique permettant d'accéder au parking



Accueil



Bureau



Bureau



Open space



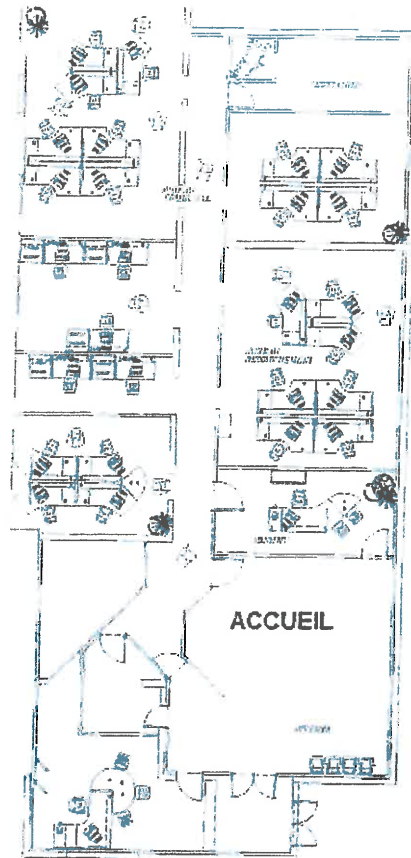
Coin rangement avec sanitaire



Sanitaire en sous-sol



Sanitaire en sous-sol



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Sur la parcelle cadastrée BL 644 d'une contenance de 1 217 m² est édifié un bâtiment , construction rez-de-chaussée (emprise au sol inférieure environ 370 m²) avec un sous-sol partiel. L'ensemble a une surface utile de 500 m² dont 250 m² de bureaux.

L'accès public se fait par un SAS vitré avec une grille pouvant être baissée en dehors des horaires d'accueil. L'accès aux bureaux, au-delà de l'espace d'accueil, est sécurisé par une porte dont l'ouverture est commandée à distance. Au-delà l'espace est divisé en bureaux par des cloisons de part et d'autres d'un couloir central. Il y a actuellement deux bureaux individuels, deux grands espaces de travail, un espace de restauration, un petit bureau et un vestiaire avec un wc pour personne à mobilité réduite.

A côté de l'accueil il y a une grande pièce.

Au sous-sol il y a deux sanitaires (hommes/femmes) et trois salles d'archives dont une plus importante.

Le chauffage central est alimenté au gaz. Les huisseries sont en double vitrage et les volets roulants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Vernon

dernier loyer acquitté : 41 876 € annuels

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

sans objet

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Les termes de comparaison retenus se réfèrent aux prix des locaux professionnels (bureaux) sur la ville ou à proximité immédiate.

ADRESSE	DATE	PRIX EN €	SURFACE EN M ²	PRIX AU M ² EN €	COMMENTAIRES
VERNON 14 RUE DE L'ARTISANAT	05/10/2016	250 000	457	547	Cabinet comptable en zone mixte, 15 bureaux, 3 salles de réunion, 24 places de parking
SAINT-MARCEL 3 B RUE DE LA GARENNE	28/04/2015	220 000	400	550	Ensemble à usage commercial en plateau (équivalent à un open space) avec bureau et sanitaires. Parking de 8 places
VERNON 25 ROUTE DE MAGNY	09/02/2016	170 000	297	572	Locaux à usage professionnels et de bureaux

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Les bureaux sont en très bons état, sécurisés avec parkings privées et proches de la gare et du centre-ville (éléments de plus-value).

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Avis de retenir une valeur de 572 € le m² compte tenu des éléments indiscutables de plus-value soit pour une surface utile de 500 m² une valeur de 286 000 €.

Une marge de 10 % est laissée pour faciliter les négociations.

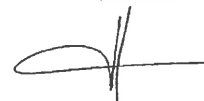
DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AVIS

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois 18 mois

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Mireille TOULZE
Inspecteur des Finances Publiques