



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 30 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi trente juin à dix-neuf 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 :
23/06/2023

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 30

Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,

M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, Mme Nicole BALMARY, Mme Catherine DELALANDE, Adjointes

M. Christopher LENOURY, Mme Evelyne HORNAERT, Mme Patricia DAUMARIE, M. Youssef SAUKRET, Mme Paola VANEGAS, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, Mme Marjorie HARDY, M. Jean-Marie M BELO, Mme Lydie BRIOULT, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Mme Blandine RIPERT, Monsieur Pierre FRANSCSCHINA, Madame Heïdi DESEAU, Monsieur Maxence DEMAIN, Mme Lorine BALIKCI, Monsieur Pierre-Yves JOURDAIN, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Hervé HERRY à Mme Nicole BALMARY
M. Yves ETIENNE à Mme Catherine DELALANDE
Mme Sylvie GRAFFIN à Mme Paola VANEGAS
M. Olivier VANBELLE à M. Youssef SAUKRET
M. David HEDOIRE à Monsieur Pierre-Yves JOURDAIN

Absents :

Secrétaire de séance : Zahia GASMI

N° 051/2023

Rapporteur : Jérôme GRENIER

OBJET : Capitaine Marchand : rachat du site à EPFN

Dans le cadre d'une politique foncière, les collectivités peuvent faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin de constituer des réserves foncières nécessaires à la réalisation de leur politique d'aménagement dans la limite d'un plafond d'encours, fixé

conventionnellement. Ainsi, les collectivités peuvent mettre en œuvre l'élaboration d'un projet urbain tout en évitant de supporter le coût foncier.

C'est dans cette optique que les friches industrielles en bord de Seine ont été confiées à l'EPFN dont les enjeux multiples s'inscrivent au cœur de grandes thématiques :

- Reconquérir les berges de Seine,
- Requalifier les entrées de ville,
- Transformer les espaces issus du passé industrialo-militaire,
- Renforcer l'attractivité résidentielle.

Après le rachat en juin 2021 de l'ancienne friche du site Fonderie aujourd'hui aménagé en parc urbain, il convient de procéder au rachat de la parcelle nue attenante anciennement édifiée d'un immeuble dénommé Capitaine Marchand cadastré AZ n°24, d'une superficie de 1 580 m², situé 104 avenue de Rouen.

Cette acquisition permettra à la Ville de poursuivre son ambition d'accompagner la valorisation de ce secteur industrialo-militaire en mutation et d'accueillir un nouveau programme immobilier de 30 logements dont le permis de construire a été délivré le 26 décembre 2022 à la SCCV Vernonet Fieschi, société spécialement constituée pour cette opération.



Conformément aux termes du Programme d'Action Foncière signé entre la Ville et EPFN en date du 14 novembre 2016 actualisé le 18 juin 2019, la durée de portage de ce site « Capitaine Marchand » est fixée à 5 ans; la ville s'engageant à son rachat au terme de cette durée, soit avant le 27 décembre 2023, au prix d'achat brut augmenté des frais d'ingénierie et d'actualisation annuelle.

Le portage de ce site par l'EPFN arrivant à son terme, il est donc proposé de procéder à son rachat en l'état, au prix de 85 095,02 € TTC tel que détaillé dans la fiche de calcul du prix de cession annexée.

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et L.1311-9 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.1211-1 et 1212-1,

Vu la délibération n°217/2016 du Conseil Municipal du 24 juin 2016 approuvant le programme d'action foncière,

Vu la délibération n° 017/2019 du Conseil Municipal du 29 mars 2019 révisant le programme d'action foncière 2017/2021,

Vu l'actualisation du programme d'action foncière signé le 18 juin 2019,

Vu la fiche de calcul du prix de cession établi par EPF Normandie,

Vu l'avis des Domaines du 15 juin 2023 ;

Considérant la nécessité de rachat du site Capitaine Marchand conformément au programme d'action foncière sus décrit, avant le 27 décembre 2023, en vue de le céder,

Considérant que cette acquisition permettra la reconversion du site en vue d'y accueillir un programme immobilier en lien avec l'aménagement des bords de Seine et du parc urbain,

Considérant que M. OUZILLEAU ne prend pas part au vote ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- DECIDE du rachat en l'état auprès d'EPF Normandie de la parcelle cadastrée AZ n°24 (1580 m²) sise 104 avenue de Rouen, au prix de 85 095,02 € TTC (quatre-vingt-cinq mille quatre-vingt-quinze euros et deux centimes),
- 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 ou tout avant contrat et document s'y référant, charge à l'Étude Bras de Seine –avenue de

Rouen à VERNON d'établir cet acte ; les frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération restant à la charge de l'acquéreur.

Développement urbain, cadre de vie et commande publique Avis favorable

Ressources humaines et finances Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité (Ne prend pas part au vote : M. OUZILLEAU;)

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des Finances Publiques
de la Seine-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

21 Quai Jean Moulin

76037 - ROUEN CEDEX

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

Affaire suivie par : Mireille TOULZE

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

Tel : 06 18 09 50 99 et 02 32 18 93 93

Ref DS : 12622629

Ref OSE : 2023-27684-40856



FINANCES PUBLIQUES

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

Monsieur le Directeur

Établissement Public Foncier de Normandie

Carré Pasteur

5 rue Montaigne

76 178 ROUEN CEDEX 1

Rouen, le 15/06/2023

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Désignation du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	104 Avenue de Rouen – VERNON
Valeur de rétrocession :	85 095,02 €

Monsieur le Directeur,

Par saisine du 22/05/2023, vous avez souhaité recueillir l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Rouen sur les conditions de rétrocession par l'EPF de Normandie à la commune de VERNON, d'un bien immobilier non bâti sis 104 avenue de Rouen, parcelle cadastrée AZ 24 pour une contenance totale de 1 580 m².

La rétrocession au bénéfice de la Commune doit intervenir aux conditions suivantes :

Prix d'acquisition :	1,00 €
Frais d'acquisition (procédure, notaire) :	5 094,02 €
TVA sur le prix total :	80 000,00 €
Prix de cession :	85 095,02 €

Ce rachat est conforme programme d'action foncière n° 101289, conclut entre la commune de VERNON et l'EPFN en date du 18/06/2019 et à la valeur du terrain tel qu'estimé par le service.

La durée de cet avis est fixée à 12 mois à compter de la date d'envoi de la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Directeur régional
des Finances publiques, et par délégation

Mireille TOULZE
Inspecteur des finances publiques

1. La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison consistant 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. Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

FICHE CALCUL DES PRIX DE CESSIONS

Partenaire	27681	Vernon
Convention	101289	
Opération	923022	

Situation du bien	Vernon	27681 AZ 24
Surface	15a 80ca	
Type de bien	Immeuble acquis bâti et cédé en terrain à bâtir	

Date d'acquisition	27-déc-18
N°sommier acquisition	6014

Durée de portage	5 ans
Date de cession prévisionnelle	27 juin 2023

N° sommier cession	
Qualité acquéreur	Collectivité

Calcul du : 07/04/2022

Comptes	Dépenses EPF	
	Libellés dépenses	Montants
311 11	Foncier	1,00 €
311 13	Evictions	0,00 €
	Marge	5 094,02 €
311 12	Procédure	0,00 €
311 12	Notaire	5 094,02 €
311 14	Travaux	0,00 €
311 15	Divers	0,00 €
70620	Frais généraux	0,00 €
70610	Actualisation	0,00 €

PRIX DE CESSION HT 5 095,02 €

valeur vénale du
2014-09-02 (VV2014-
681v797) 400 000,00 €

TVA SUR PRIX TOTAL	80 000,00 €
--------------------	-------------

pôle programmation, contractualisation, patrimoine **A PAYER 85 095,02 €**
Direction des interventions et du patrimoine

MJL

anciens propr : commune de VERNON