



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Eure
Arrondissement d'Évreux



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 26 MARS 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi vingt-six mars à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni par visioconférence, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
19/03/2021

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 32

Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,

Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, M. Hervé HERRY, Mme Nicole BALMARY, Mme Catherine DELALANDE, Adjoint

M. Christopher LENOURY, Mme Evelyne HORNAERT, M. Titouan D'HERVE, Mme Patricia DAUMARIE, Mme Sylvie GRAFFIN, M. Youssef SAUKRET, Mme Paola VANEGAS, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Jean-Marie M BELO, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Mme Blandine RIPERT, Mme Lorine BALIKCI, M. David HEDOIRE, Mme Fanny FLAMANT, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Yves ETIENNE à Mme Catherine DELALANDE
Mme Lydie BRIOULT à Mme Nicole BALMARY
Monsieur Pierre FRANSCSCHINA à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE

Absents :

Secrétaire de séance : Monsieur D'HERVE

N° 008/2021

Rapporteur : Juliette ROUILLOUX-SICRE

OBJET : Fonderie - Rachat du site auprès de l'Etablissement Public Foncier de Normandie

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.

Commune de VERNON

C'est dans cette optique que les friches industrielles Papeterie-Fonderie en bord de Seine ont été confiées à l'EPFN suivant délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2011. Une convention a été signée à la suite le 03 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 et d'actualisation annuelle.

Aucune opération n'ayant été amorcée dans le délai imparti, la Ville de Vernon sollicitait l'EPFN pour l'allongement de la durée de portage de 5 ans et signait le 14 novembre 2016 le nouveau Programme d'Action Foncière bénéficiant non seulement de l'abandon des frais inhérents à cet achat mais également de l'abaissement des frais de portage. Depuis, une actualisation de ce programme a été actée par délibération du 29 mars 2019 permettant notamment d'intégrer au projet Fonderie-Papeterie, le site Capitaine Marchand tout en garantissant le maintien des clauses négociées.

Le site Fonderie est constitué des parcelles cadastrées AZ n°22 et 100 pour une surface totale de 31 650 m². Situé à la jonction du site Papeterie, Capitaine Marchand et de l'éco-quartier Fieschi, ce futur poumon vert, ouvert sur la ville et le fleuve, formera un maillon essentiel dans la continuité des corridors biologiques régionaux et deviendra très prochainement un parc naturel urbain exceptionnel.

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 1 000 000€ HT augmenté des frais tels que détaillés dans la fiche de calcul du prix de cession annexée, soit 1 275 497,05€ TTC.

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 propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.1211-1 et 1212-1,

Vu la délibération n°4/2011 du Conseil municipal en date du 18 janvier 2011 confiant le portage des anciennes Fonderie et Papeterie à l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

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 EPFN,

Vu l'avis des Domaines en date du 24 février 2021.

Considérant la nécessité de rachat du site Fonderie conformément au programme d'action foncière sus décrit,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- DECIDE du rachat en l'état auprès d'EPF Normandie du tènement foncier cadastré AZ n°22 (3945 m²) et AZ n°100 (27 705 m²) pour une contenance totale de 31 650 m², au prix de 1 275 497,05€ TTC (un million deux cent soixante-quinze mille quatre cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinq 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.

Développement urbain, cadre de vie et commande publique

Avis favorable



Délibéré :

Adoptée à l'unanimité des votants (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).

FICHE CALCUL DES PRIX DE CESSIONS

Partenaire	27681	Vernon
Convention	101123	
Opération	923008	

Situation du bien	Vernon	27681 AZ 22 et 100
Surface	3945+27705	
Type de bien		Immeuble acquis bâti et cédé en terrain à bâtir

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

Durée de portage	10 ans
Date de cession prévisionnelle	18 août 2020

N° sommier cession	
Qualité acquéreur	Collectivité

Calcul du : **30/11/2020**

Comptes	Dépenses EPF	
	Libellés dépenses	Montants
311 11	Foncier	1 000 000,00 €
311 13	Evictions	0,00 €
	Marge	62 914,21 €
311 12	Procédure	4 213,68 €
311 12	Notaire	11 174,08 €
311 14	Travaux	0,00 €
311 15	Divers	1 000,00 €
70620	Frais généraux	0,00 €
70610	Actualisation	46 526,45 €

PRIX DE CESSION HT 1 062 914,21 €

TVA SUR PRIX TOTAL 212 582,84 €
20,00%

PRIX DE CESSION TTC 1 275 497,05 €

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité***FINANCES PUBLIQUES****Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de Seine Maritime**Pôle d'évaluation domaniale
21 Quai Jean Moulin
76 000 ROUENTéléphone : 02 32 18 91 17
mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frAffaire suivie par : Mireille TOULZE
Téléphone : 02 32 18 93 93
Courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr
Références OSE : 2020-27681-06940

le 24/02/2021

M. LE DIRECTEUR
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NORMANDIE
CARRE PASTEUR
5 AVENUE MONTAIGNE
76 178 ROUEN CEDEX 1**Objet : Rétrocession par l'EPFN**

Affaire suivie par : Pascal HAMEL

Monsieur,

Par courriel du 11 février 2021 vous avez sollicité l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Rouen sur les conditions de rétrocession de l'EPFN à la commune de Vernon d'un ensemble immobilier situé 108 et 112 avenue de Rouen à Vernon dont les références cadastrales sont AZ 22 (3 945 m²) et AZ 100 (27 705 m²).

La rétrocession doit intervenir dans les conditions suivantes :

Prix d'acquisition :	1 000 000,00 €
Frais d'acquisition (procédure, notaire) :	16 387,76 €
Frais d'actualisation :	46 526,45 €
TVA (20%) :	212 582,84 €
Prix de cession :	1 275 497,05 €

Ce rachat est conforme au programme d'action foncière numéro 101289, conclue entre la ville de Vernon et l'EPFN et à l'estimation référencée 2011-681V138 datée du 23/02/2011.

Je vous prie d'agréer monsieur l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Anne Seguy

Administratrice générale des Finances Publiques