



## DÉLIBÉRATION N°2026-DEL-31

### RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 AVRIL 2026

#### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

Le mercredi vingt-neuf avril deux-mille-vingt-six à 10h00, s'est réuni le Conseil d'Administration du Centre de Gestion, au siège du Centre, 40 Allée de la Ronce à ISNEAUVILLE, sur convocation et sous la présidence de Christophe BOUILLON, Président.

Nombre de membres en exercice : 24

Quorum : 13

#### PRÉSENTS :

Mesdames Claudine BRIFFARD, Annic DESSAUX, Joëlle DOUBET, Claude LEUMAIRE, Anne-Emilie RAVACHE, Françoise UNDERWOOD, Messieurs Nicolas BERTRAND, Christophe BOUILLON, Patrick CALLAIS, Jean CHOMANT, Bastien CORITON, Pierre PELTIER, François ROGER, François TIERCE, et Jean-Claude WEISS.

#### ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

- Madame Marie-Françoise LOISON (pouvoir à Jean-Claude WEISS)
- Monsieur Laurent JACQUES (pouvoir à Anne-Emilie RAVACHE)
- Monsieur Martial OBIN (pouvoir à Claude LEUMAIRE)

#### ABSENTS EXCUSES :

- Madame Mélanie BOULANGER
- Madame Marie-Agnès POUSSIER WINSBACK
- Madame Blandine LEFEBVRE
- Monsieur Éric HERBERT
- Monsieur Jean-François MAYER
- Monsieur Jean-Marc VASSE

**OBJET : FONCTIONNEMENT INTERNE – CREATION D'UN POLE DE SERVICES POUR LES COLLECTIVITES – PROJET DE MUTUALISATION AVEC LE SDE 76 – ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET – VENTE DE TERRAIN - AUTORISATION**

- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mars 2012 autorisant le principe de la construction de nouveaux locaux pour le Centre de Gestion,



- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 10 décembre 2014 se prononçant définitivement en faveur de la poursuite du transfert du siège du CDG 76 sur la ZAC de la Ronce à Isneauville et autorisant le Président à poursuivre la procédure d'acquisition des droits à construire et de l'assiette foncière auprès de la CREA et de la SPL « Rouen Normandie Aménagement », désormais chargée de l'aménagement et de la commercialisation de la ZAC de la Ronce à Isneauville,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 29 janvier 2021 approuvant l'engagement d'une étude de préprogrammation visant au regroupement des services du CDG76, du SDE 76 et de Seine Maritime Numérique sur une même unité de lieu, approuvant la convention de groupement de commande entre les trois structures et le cahier des charges de consultation et autorisant le Président à engager toute démarche liminaire vis-à-vis de la Métropole Rouen Normandie et de sa structure de commercialisation, en vue de réserver, à titre conservatoire, le terrain devant accueillir éventuellement l'opération évoquée,
- Vu l'étude de programmation réalisée par Monsieur Jérémie FRANZON au cours de l'année 2022,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 25 septembre 2023 autorisant le Président à mettre en œuvre le projet de mutualisation entre le CDG 76 et le SDE 76,
- Vu l'avis favorable à l'engagement de cette opération émis par le Bureau du SDE 76 lors de sa réunion du 28 septembre 2023,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 27 novembre 2023 autorisant l'acquisition du lot 21 B de la ZAC Plaine de la Ronce, figurant au cadastre sous les numéros de parcelle section C 1123 et C 1129 « Plaine du Moulin », au prix de 351 560 € hors taxe, soit 421 872 € TTC, pour une contenance de 1838 m<sup>2</sup> et des droits à construire de 1880 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 26 septembre 2025 approuvant la réalisation du projet retenu par le SDE 76 à l'issue du concours de conception-réalisation qu'il a lancé et confirmant sa volonté de lui vendre la partie de terrain nécessaire à sa réalisation,
- Vu le projet lauréat du concours lancé par le SDE 76 pour la construction de son nouveau siège,
- Vu le nouveau plan de division du site de 12 668 m<sup>2</sup> (lots 21 A et B), laissant au CDG 76 une superficie de terrain de 8 454 m<sup>2</sup> et au SDE 76 une superficie de 4 214 m<sup>2</sup>,
- Vu la cession projetée par le CDG 76 au SDE 76 de droits à construire à hauteur de 1 940 m<sup>2</sup>,

Monsieur le Président rappelle qu'à l'occasion de sa séance du 27 novembre 2023, le Conseil d'Administration a autorisé l'achat à la société Rouen Normandie Aménagement (RNA), d'une parcelle



de terrain de 1838 m<sup>2</sup>, assortis de droits à construire de 1880 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en vue de l'édification par le Syndicat Départemental d'Énergie de la Seine-Maritime (SDE 76) de son nouveau siège en contiguïté du siège du CDG 76.

Cette opération, déjà largement évoquée au sein du Conseil d'Administration depuis 2021, a fait l'objet d'une précédente délibération le 26 septembre 2025, dans laquelle notre assemblée a approuvé le projet de construction retenu par le SDE 76 à l'issue du concours de conception-réalisation qu'il a lancé.

Après une étape de mise au point du projet, le SDE 76 a déposé son permis de construire au mois de mars. Son maître d'œuvre (le cabinet d'architectes AZ Architecture) ainsi que l'entreprise générale choisie (Gagnerau) envisagent un début du chantier au mois de septembre prochain.

Dans ces circonstances, il convient d'autoriser la vente au SDE 76 du terrain et des droits à construire nécessaires à son opération.

#### **Vente des droits à construire**

Monsieur le Président indique que le Centre de Gestion a acquis auprès de RNA le 8 décembre 2023 le lot n°21B de la ZAC de la Plaine de la Ronce, d'une contenance de 1838 m<sup>2</sup> assortis de droits à construire pour une surface de plancher de 1880 m<sup>2</sup>, au prix de 421 872 € TTC (351 560 € HT) augmenté des frais d'acte d'une valeur de 8 750 € TTC, soit un total de 430 622 €.

Le projet du SDE 76 représente une surface de plancher de 1938,15 m<sup>2</sup>, soit légèrement supérieure aux droits à construire octroyés par RNA (1880 m<sup>2</sup>). Afin de permettre la réalisation de cette opération, il est proposé que le CDG 76 vende au SDE 76 des droits à construire complémentaires de 58,15 m<sup>2</sup> (arrondis à 60 m<sup>2</sup>) à prélever sur la réserve dont il dispose pour une éventuelle extension de son siège. En effet, RNA et la Métropole avaient octroyé au CDG 76 en 2017 des droits à construire de 3800 m<sup>2</sup> qui n'ont été utilisés qu'à hauteur de 3 064,10 m<sup>2</sup>.

Il est donc proposé de revendre au SDE 76 1940 m<sup>2</sup> de droits à construire au prix de :

- 430 622 € pour les 1880 m<sup>2</sup> initiaux (soit le prix d'achat de 2023 avec les frais d'acte)
- 13 464 € pour les 60 m<sup>2</sup> complémentaires, en prenant comme référence le prix d'achat 2023 sans les frais d'acte (déjà comptés plus haut), soit 421 872 € / 1880 m<sup>2</sup> X 60 m<sup>2</sup>.

#### **Vente du terrain d'assiette dépourvu de droits à construire**

Monsieur le Président indique que pour des raisons juridiques liées au droit de la propriété des administrations et organismes publics, il est nécessaire de faire une nouvelle division cadastrale pour séparer la propriété du CDG 76 de la future propriété du SDE 76. Cette division est cependant technique car, dans la réalité, le site sera bien totalement partagé entre les deux entités (aucune clôture, emplacements de stationnement mutualisés, accès et équipements en commun...). Ainsi, la construction du siège du SDE, des places de parking attenantes et de la voie d'accès depuis la rue François Jacob nécessite une cession de foncier de 4214 m<sup>2</sup> au profit du SDE. Vous trouverez joint au présent rapport le projet de plan de division faisant figurer les limites de propriété.



Le CDG est donc amené à céder non seulement les 1838 m<sup>2</sup> de terrain qu'il a acquis en 2023 avec les droits à construire, mais également 2376 m<sup>2</sup> de terrain dépourvus de droits à construire, étant précisé que cette partie de terrain sera grevée de servitudes de passage, de réseaux et de stationnement au profit du CDG 76 dans le cadre du projet de mutualisation qui fonde cette opération.

La question qui se pose est donc de connaître la valeur de ces 2376 m<sup>2</sup> non constructibles.

Pour y répondre, il est proposé de prendre en référence le prix moyen de vente des terres libres en Seine-Maritime qui est d'environ 11 630 € / hectare. Ainsi, pour 2376 m<sup>2</sup> le prix retenu pourrait être de 2 763 €.

### Valorisation des garages

Monsieur le Président précise qu'à l'endroit même où le bâtiment du SDE 76 sera construit, le Centre de Gestion possède aujourd'hui 10 garages pour les voitures de service et un garage pour les vélos du personnel.

Le garage pour les vélos sera reconstruit dans les locaux du SDE 76 et les agents du CDG y auront accès dans le cadre de la convention de mutualisation à venir entre les deux institutions. S'agissant des garages pour les voitures de service, il est proposé de les reconstruire ailleurs sur le terrain, probablement sous forme d'ombrières photovoltaïques, afin d'alimenter les véhicules électriques de service dont la flotte va se développer à l'avenir.

Les garages actuels constituent au demeurant un actif du CDG dont la perte doit être valorisée dans le cadre de la vente. Leur valeur de construction ressort à 79 000 € dans les marchés publics passés en 2017 par le CDG. Cette valeur doit être minorée par des indices de vétusté dépendant des différentes composantes de la construction (maçonnerie, bardage, couverture, portes, électricité). Aussi, après calcul, la valeur nette résiduelle des garages ressort à 64 615 €.

### Détermination du prix global

Monsieur le Président indique que le prix global de la vente des droits à construire et du terrain nécessaire à la construction du siège du SDE 76 pourrait être ainsi fixé :

- Rachat des droits à construire et de la parcelle initiale :	430 622 €
- Vente des droits à construire complémentaires :	13 464 €
- Vente de la partie de terrain non constructible :	2 763 €
- Valorisation des garages :	64 615 €
<b>TOTAL :</b>	<b>511 464 €</b>

Il vous est donc proposé de fixer le prix de vente du terrain d'assiette nécessaire à la construction du siège du SDE 76 au prix de 511 464 € et donc d'adopter la délibération suivante

**Considérant l'intérêt mutuel du CDG 76 et du SDE 76 de regrouper leurs services sur une même unité de lieu, de mutualiser les salles de réunion existantes, la salle de restauration à construire, les**



emplacements de stationnement et les espaces verts ainsi que certains services « support » et moyens humains,

Considérant que le projet s'intègre bien au siège du CDG 76 et qu'il participe à donner au site une dimension nouvelle, moderne et ambitieuse, au service des collectivités et établissements publics de la Seine-Maritime,

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés, le Président entendu, le Conseil d'Administration à l'unanimité :

- Décide de procéder à la vente, au profit du Syndicat Départemental d'Energie de la Seine-Maritime (SDE 76), d'une parcelle de terrain d'une contenance de 4214 m<sup>2</sup>, issue d'une division cadastrale en cours des parcelles figurant au cadastre sous les numéros C 1148, C 1068, C 1065, C 1067 et formant les lots 21 A et 21 B de la Zone d'Aménagement Concertée de la Plaine de la Ronce (ZAC) à Isneauville.
- Décide de procéder à la vente concomitante, au profit du SDE 76, de droits à construire pour une surface de plancher de 1940 m<sup>2</sup>, dont 1880 m<sup>2</sup> proviennent d'une acquisition réalisée par le CDG 76 auprès de la société Rouen Normandie Aménagement le 08 décembre 2023 et 60 m<sup>2</sup> proviennent d'une acquisition réalisée par le CDG 76 auprès de la même société, le 10 avril 2017, et faisant partie d'une surface de 735,90 m<sup>2</sup> non utilisés.
- Fixe le prix de vente du terrain d'assiette et des droits à construire à 511 464 € (cinq cent onze mille quatre cent soixante quatre euros)
- Consent, dans le cadre de cette vente, à des servitudes réciproques entre le SDE 76 et le CDG 76 pour l'accès, le passage et l'utilisation des voies de circulation, des emplacements de stationnement de véhicules et des espaces verts extérieurs destinés à être mis en commun dans l'esprit du projet de mutualisation entre les deux institutions.
- Autorise le Président ou, en cas d'empêchement, l'un ou l'une des Vice-Président(e) délégué(e) à cet effet, à signer l'acte authentique de vente à intervenir avec le Syndicat Départemental d'Energie de la Seine-Maritime (SDE 76).

Le Secrétaire,  
Jean CHOMANT

Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Christophe BOUILLON



