

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Mardi 1^{er} Février 2022

Effectif du conseil communautaire : 110 membres

Membres en exercice : 110

Quorum : 37

Membres présents : 81

Pouvoirs : 12

Membres votants : 93

Date de la convocation : 26/01/2022

L'an deux mille vingt-deux et le mardi 1^{er} février à 18h00, les membres du conseil communautaire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie régulièrement convoqués, se sont réunis au PIAF de Bernay sous la présidence de Monsieur Nicolas GRAVELLE, Président.

Etaient présents : Monsieur AGASSE Francis, Monsieur ANTHIERENS André, Monsieur AUBRY Bernard, Madame BACHELOT Marie-Line, Monsieur BAISSÉ Christian, Madame BEAUMONT Caroline, Monsieur BEURIOT Valéry, Monsieur BONNEVILLE Roger, Monsieur BOULAYE Guillaume, Monsieur BONNEVILLE Jean-Noël, Madame BOZEC Sandrine, Monsieur DE BROGLIE Charles-Edouard, Madame CAMUS Danielle, Madame CANU Françoise, Monsieur CHOAIN Louis, Monsieur COUTEL Philippe, Madame DAEL Camille, Monsieur DANIEL Jean-Claude, Monsieur DAVID Jean-Luc, Madame DELACROIX-MALVASIO Delphine, Monsieur DELAMARE Frédéric, Monsieur DELANOUE Patrick, Monsieur DELAPORTE Jean-Pierre, Monsieur DESHAYES Edmond, Madame DESPRES Sylvie, Monsieur DIDTSCH Pascal, Madame DODELANDE Claudine, Madame DUTEIL Myriam, Madame FERAUD Sara, Monsieur FINET Pascal, Monsieur FORCHER Bernard, Monsieur GEORGES Claude, Monsieur BREEMEERSCH Jérôme, Madame GOETHEYN Martine, Monsieur GOSSE Jean-Marie, Madame GOULLEY Martine, Monsieur GRAVELLE Nicolas, Monsieur GROULT Daniel, Monsieur HAUTECHAUD Patrick, Madame HEURTAUX Jocelyne, Monsieur JEHANNE Eric, Madame MARGUERITE Ana, Monsieur JUIN Jean-Bernard, Monsieur RIGAULT Franck, Monsieur LE ROUX Jean-Pierre, Madame LECLERCQ Lucette, Monsieur LECOQ Didier, Madame LEDUC Françoise, Monsieur LELOUP Gérard, Monsieur LEMERCIER Gérard, Monsieur LERAT Sébastien, Madame LEROUVILLOIS Janine, Monsieur LHOMME Patrick, Monsieur LUCAS Yannick, Madame MABIRE Dominique, Monsieur MADELON Jean-Louis, Monsieur MALCAVA Didier, Monsieur MATHIERE Philippe, Monsieur MEZIERE Georges, Madame MUSSET Josette, Madame NADAUD Nadia, Monsieur PEREIRA Mickaël, Monsieur PIQUENOT Olivier, Monsieur PLENECASSAGNE Jean, Monsieur PREVOST Jean-Jacques, Madame PREYRE Françoise, Monsieur PRIVE Bruno, Madame RODRIGUE Colette, Monsieur ROEHM Sébastien, Monsieur ROUSSELIN Jean-Claude, Monsieur RUEL Yves, Monsieur SCRIBOT Frédéric, Monsieur SEJOURNE Pascal, Monsieur SEYS Nicolas, Monsieur SPOHR Claude, Monsieur THOUIN Michel, Monsieur VAN DEN DRIESSECHE André, Monsieur VIEREN Jacques, Monsieur VILA Jean-Louis, Monsieur VOISIN Jean-Baptiste, Monsieur WATEAU Philippe.

Etaient absents/excusés : Monsieur ADELIN Jean-Michel, Monsieur CAVELIER Sébastien, Monsieur CIVEL Dominique, Monsieur CROMBEZ Guillaume, Monsieur DESCAMPS Joël, Monsieur DESLANDE Christian, Monsieur DUTHILLEUL Jean, Madame HEUDE Claudine, Monsieur LAIGNEL Pascal, Monsieur LECAVELIER DESETANGS Rémy, Madame LECLERC Marie-Françoise, Madame MACHADO Céline, Madame PANNIER Brigitte, Monsieur PETIT Donatien, Madame ROCFORT Françoise, Monsieur SZALKOWSKI Denis, Madame TURMEL Françoise.

Pouvoirs : Monsieur AUGER Michel pouvoir à Monsieur RUEL Yves, Madame BARTHOW Anne pouvoir à Monsieur CHOAIN Louis, Madame BECHET Sabrina pouvoir à Madame FERAUD Sara, Monsieur

CHOLEZ Manuel pouvoir à Madame LEROUVILLOIS Janine, Monsieur DANNEELS Philippe pouvoir à Monsieur DELAMARE Frédéric, Madame DRAPPIER Michèle pouvoir à Madame DUTEIL Myriam, Monsieur GROULT Jean-Louis pouvoir à Monsieur GRAVELLE Nicolas, Madame GUEDON Sonia pouvoir à Monsieur ROEHM Sébastien, Monsieur SCHLUMBERGER Ulrich pouvoir à Madame BOZEC Sandrine, Madame VAGNER Marie-Lyne pouvoir à Monsieur CHOAIN Louis, Madame VARAISE Josiane pouvoir à Monsieur DELAMARE Frédéric, Monsieur WIENER Guillaume pouvoir à Monsieur GRAVELLE Nicolas.

Délibération n° 11/2022 : Vente des parcelles cadastrées ZH194 et ZH260 sur la ZAC des Granges, au bénéfice de la SCI URBI représentée par Monsieur Basile Bohard, en sa qualité de Président Directeur Général.

Créé en 2010, Neo digital est aujourd'hui un groupe indépendant de création d'environnements/concepts immersifs unique en France! L'entreprise Bernayenne crée des lieux immersifs originaux où la lumière, l'architecture, le son, l'interactivité et les effets spéciaux s'unissent pour proposer une expérience culturelle et artistique aussi divertissante qu'inoubliable.

Dans le cadre de son développement en France et à l'étranger, l'entreprise a identifié Bernay et son territoire pour développer son premier musée d'art immersif inspiré de success stories actuelles comme l'Atelier des Lumières (Paris) ou encore Oasis Immersion (Montréal). Ce lieu hybride, créé par l'entrepreneur et directeur artistique Bernayen, Basile Bohard, vise à explorer une nouvelle relation entre soi et le monde à travers l'art. Il interroge la forme artistique en la confrontant au domaine du divertissement.

Entouré de projections vidéo à 360°, décors cinétiques, lasers et effets atmosphériques, l'objectif du musée, à travers plusieurs spectacles, est de faire vivre une expérience artistique immersive unique qui transporte le visiteur au cœur d'un univers hors du commun.

L'ensemble du projet sera constitué d'une expérience artistique et culturelle de 1 600 m² en intérieur, avec un parcours déambulatoire et interactif, se déclinant en 4 galeries immersives.

Il y aura également un espace café/lounge avec boutique.

Des événements réguliers y seront organisés (expositions, lancements de produits, concerts, mariages, team building, etc.) et des opéras culinaires permettant de se retrouver autour de plats gastronomiques.

Deux typologies de cibles sont identifiées :

- Une cible touristique – *famille, jeune public et scolaires* – pourra venir vivre et découvrir des expériences uniques dédiées à la culture et au divertissement.
- Une cible professionnelle pourra organiser des séminaires, salons, lancement de produits, Assemblée Générale dans ce lieu atypique.

Pour accueillir ces différents publics, un bâtiment de 1600m² sera construit et aménagé pour recevoir jusqu'à 500 personnes simultanément. Un parking de 250 places sera également aménagé.

L'ambition annoncée est d'accueillir minimum 35 000 visiteurs par an. Ce chiffre s'entend hors pandémie et hors événement exceptionnel.

La création de dix emplois, la 1^{ère} année, sera croissante au fil du développement du projet.

Celui-ci nécessite un niveau d'investissement de plusieurs millions d'euros afin de lancer, dès 2023, le musée immersif, l'espace de séminaire et la boutique.

Au regard de l'ambition d'un tel lieu, l'Intercom souhaite accompagner ce projet dont les retombées auraient un impact économique et social puissant pour l'ensemble de son territoire.

Il permettra également de positionner notre territoire comme une destination touristique de premier ordre au niveau de la Normandie et du territoire Français, et sera le véhicule de valeurs fortes telles que l'innovation, l'attractivité et l'ambition.

Un article sur le projet de Musée Immersif a été publié dans la presse locale et repris par le site Actu.fr. Sur internet, l'article a généré 3,8 millions de vues.

Pour ce faire, l'IBTN propose de céder les parcelles ZH194 et ZH260 au prix de 5 € le m².

Ce prix de vente est minoré par rapport à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Pour rappel, « pour les collectivités territoriales, leurs établissements publics et autres émanations, l'avis ne lie pas le consultant. Il peut retenir un prix différent de la valeur indiquée sous réserve du contrôle de légalité. Il doit obligatoirement viser l'avis dans sa délibération ».

L'IBTN peut donc légalement se départir de l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Les conditions de prix avantageuses à ce projet sont consenties dans la mesure où des investissements privés seront d'intérêt général grâce aux développements qu'il générera à l'échelle du territoire.

En ce sens l'arrêt du Conseil d'Etat (CE, 3 novembre 1997, commune de Fougerolle) a reconnu l'intérêt général d'une cession par une commune d'un terrain à une entreprise pour un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.

Au regard de cet arrêt, et après exposition détaillée du projet, de sa portée et des retombées mesurables générées, l'IBTN est fondé, économiquement et juridiquement à consentir à des conditions de prix avantageuses.

De plus, l'acte de vente comportera un certain nombre de clauses suspensives :

- Obtention des financements par le preneur dans un délai maximal de 48 mois ;
- Clause non spéculative ; il est entendu ici que dans l'hypothèse selon laquelle l'acquéreur revendrait les parcelles antérieurement à une période de cinq ans, la SCI URBI se verrait appliquer une pénalité égale à la différence entre le prix estimé par les domaines et le prix de vente minoré transposé sur la superficie des parcelles cédées.
- Absence d'exercice de droit de préemption par la collectivité locale compétente ;
- Absence de constitution ou d'existence de servitudes ;
- Obtention du permis de construire ;
- Clause de substitution par une personne morale ou physique en lien direct avec la SCI ou le gérant de la SCI URBI ;

Cinq ans après le début de l'exploitation du musée, dans l'hypothèse où le volume de 175 000 visiteurs ne serait pas atteint, une pénalité proportionnelle au nombre de visiteurs manquant s'appliquera. La différence entre le prix de vente de 5€ m² et le prix estimé par les domaines, 13 € m², serait demandé à l'exploitant.

Pour exemple, si au terme des cinq ans le nombre d'entrée est de 100 000 personnes, soit 57% de l'objectif, 43% de 8 € (13€-5€) seront dûs à l'IBTN.

Dans ce cas, la pénalité de l'entreprise sera de 3,44 € m².

Par conséquent, l'entreprise payera au total 8,44 € le m² (5€ m²+3,44 € m²)

Autres exemples :

- 50 000 visiteurs, le prix du m² sera de 10,68€ m²
- 150 000 visiteurs, le prix du m² sera de 6,2 € m²

A l'inverse, si l'objectif du nombre de visiteurs est atteint, la clause non spéculative et les pénalités seraient levées et deviendraient caduques.

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique, l'Intercom Bernay Terres de Normandie doit décider la cession dudit terrain à la SCI URBI ou à toute autre entité juridique qui sera désignée par la SCI URBI.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22, L.2241-1 et L.5214-16 ;

Vu le Code général des impôts et notamment ses articles 268 et 1042 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;

Après avoir entendu l'exposé précédent, après débat et délibéré, à la majorité absolue des suffrages exprimés des membres présents et représentés :

✓ **DECIDE** de déroger à la délibération n° 118/2020 ;

✓ **DECIDE** de vendre à la SCI URBI dont le siège social est 3 Vieille Sente du Mascrier 27300 Bernay les parcelles cadastrées sections ZH194 et ZH260 situées sur la ZAC des Granges, d'une superficie totale de 20 896 m² au prix de 104 480 euros, soit 5€ /m² ;

✓ **DONNE** pouvoir à Monsieur le Président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour signer tous les documents relatifs à cette décision et notamment la signature du compromis de vente et l'acte authentique de vente.

Résultats du vote au scrutin ordinaire :

Présents	Pouvoirs	Votants	Abstentions	Suffrages exprimés	Contre	Pour
81	12	93	9	93	0	93

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Président,
Nicolas GRAVELLE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066413-20220201-11_2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/02/2022

Affichage : 09/02/2022

