

**Ministère de la Transition écologique,  
de la Biodiversité, de la Forêt,  
de la Mer et de la Pêche**

**Propriété ÉTAT – Commune de VAL-DE-REUIL (27)**

**Acquisition par  
la commune de Val-de-Reuil  
*Ile du Roi***

**Demande de décision d'attribution**

**Dossier de présentation**

- Note sur la désignation du cessionnaire,
- Note sur le prix de cession et les modalités de paiement,
- Un cahier des charges,
- Un projet de décision d'attribution
- Plan de situation,
- Plan cadastral et état parcellaire,
- Avis du Pôle d'Évaluation du Domaine du 28 avril 2025,
- Délibération de la commune de Val-de-Reuil du sollicitant le rachat de terrains à l'Etat, portant le n° **25/07/04 du 07 juillet 2025**.



**PRÉFET  
DE L'EURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Le Préfet

**Propriété ÉTAT – Commune de VAL-DE-REUIL (27)**

# **Acquisition par la commune de Val-de-Reuil *Ile du Roi***

## **Cahier des Charges**

### **Article premier – Objet de la cession :**

Cession à la commune de Val-de-Reuil des parcelles section AH n°22, 24, 25, 26, 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 95, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 106, 109 sises à VAL-DE-REUIL, d'une superficie totale de 173 036 m<sup>2</sup>, dont le montant a été estimé à 420 000€.

Dans ce montant de 420 000€ est intégré les deux parcelles cédées parallèlement à la commune de LERY D156 et D157 (sur l'île du Roi : tènement zone UE = 15 750 €, bâtiment ancienne usine = 180 000 €, maison = 70 000 €, tènement en zone N = 56 000 € ; hors île du Roi : tènement en zone N = 100 000 € soit 421 750,00 € arrondi à 420 000,00 €) et sur lequel une marge d'appréciation de +/- 15% peut-être appliqué.

Sur cette base, le prix à la commune de Val-de-Reuil est fixé à 359 350,60 € (360 000-649,40) afin de maîtriser un tènement pour l'emprise d'une zone culturelle.

L'objectif de l'acquisition par la commune est de régulariser la maîtrise de ces parcelles faisant auparavant l'objet d'un bail emphytéotique entre l'Etat et la commune.

### **Article 2 – Délai d'exécution :**

La commune s'engage à maintenir sur ces parcelles un terrain de jeux – espaces verts. Si tel n'était pas le cas la commune de Val-de-Reuil s'engage à les restituer à l'État, à sa demande.

Évreux, le

Charles GIUSTI



**PRÉFET  
DE L'EURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Le Préfet

**Propriété ÉTAT – Commune de VAL-DE-REUIL (27)**

# **Acquisition par la commune de Val-de-Reuil *Ile du Roi***

## **Décision d'attribution**

des parcelles cadastrées parcelles section AH n°22, 24, 25, 26, 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 95, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 106, 109 sises à VAL-DE-REUIL, d'une superficie totale de 173 036m<sup>2</sup>, acquises par l'État sur les crédits du compte 55-21 à la commune de Val-de-Reuil.

Le Préfet de l'Eure,

**VU** l'article R.3211 du code général de la Propriété des personnes Publiques ;

**VU** le décret n°68-376 du 26 avril 1968 modifié portant création de l'Établissement public foncier de Normandie ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**VU** le décret n°2022-797 du 11 mai 2022 relatif à la déconcentration des décisions d'attribution du foncier acquis par l'État en vue d'opérations d'aménagement ;

**VU** le décret du 31 octobre 2024 nommant monsieur Charles GIUSTI, préfet de l'Eure ;

**VU** la convention de gestion conclue le 1er janvier 2023 entre l'État (mandant) et l'Établissement Public Foncier de Normandie (mandataire) fixant les conditions d'intervention de l'Établissement public foncier de Normandie pour la gestion et la valorisation des biens de l'État +/- 440 ha jusqu'à la cession définitive de ces derniers après accord du Préfet de l'Eure ;

**VU** le cahier des charges annexé à la présente décision ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Val-de-Reuil en date du **07 juillet 2025** ;

**VU** l'avis de Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de Normandie en date du 28 avril 2025 portant la référence DS : 15628435 - OSE : 2025-27701-27981 ;

**SUR** proposition du Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie,

**DÉCIDE :**

**Article premier :**

Les parcelles cadastrées section AH n°22, 24, 25, 26, 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 95, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 106, 109 sises à VAL-DE-REUIL, d'une superficie totale de 173 036 m<sup>2</sup>, appartenant à l'État, acquises sur le chapitre 55-21, telles que délimitées sur le plan annexé à la présente décision, sont attribuées à la Commune de Val-de-Reuil.

**Article 2 :**

L'aliénation des parcelles ci-dessus désignées sera effectuée par acte administratif ou notarié (à la charge de l'acquéreur) moyennant le prix de trois cent cinquante-neuf mille trois cent cinquante euros et soixante centimes (359 350, 60 €), valeur au 28 avril 2025.

**Article 3 :**

Le paiement du prix fixé à l'article 2 ci-dessus pourra être étalé sur 5 ans sauf pour le premier versement qui devra être réalisé au plus tard dans le délai de trente jours suivant le jour de la signature de l'acte.

**Article 4 :**

La présente décision d'attribution sera caduque si l'acte authentique constatant la cession n'est pas intervenu dans un délai d'un an.

**Article 5 :**

La présente décision d'attribution sera notifiée à :

- Monsieur le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie qui sera chargé de son exécution ;
- Monsieur le Directeur des Finances Publiques de Normandie ;
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Eure ;
- Monsieur le Maire de la Commune de Val-de-Reuil.

Évreux, le

Charles GIUSTI

**Propriété ÉTAT – Commune de VAL-DE-REUIL (27)**

# **Acquisition par la commune de Val-de-Reuil *Ile du Roi***

## **Note sur la désignation du cessionnaire**

La commune de Val-de-Reuil souhaite acquérir auprès de l'État les parcelles cadastrées section AH n°22, 24, 25, 26, 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 95, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 106, 109 sises à VAL-DE-REUIL, d'une superficie totale 17ha 30a 36ca, (173 036 m<sup>2</sup>).

Cette demande a été formalisée par la commune de Val-de-Reuil par une délibération en date du **07 juillet 2025** afin de régulariser une situation existante.

L'objet de cet achat a pour objectif de maîtriser l'emprise foncière destinée à supporter un terrain de jeux, espaces verts et activités associatives et culturelles.

# **Acquisition par la commune de Val-de-Reuil *Ile du Roi***

## **Note sur le prix de cession et les modalités de paiement**

Le Pôle d'Évaluation des Domaines a établi, en date du 28 avril 2025, une évaluation sur les parcelles État cadastrées section AH n°22, 24, 25, 26, 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 95, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 106, 109 sises à VAL-DE-REUIL, d'une superficie totale de 17ha 30a 36ca, (173 036m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une acquisition par la Commune de Val-de-Reuil (27).

L'évaluation de la valeur vénale portant la référence OSE : 2025-27701-27981 en date du 28 avril 2025 a retenu une valeur vénale de 420 000 €.

Dans ce montant de 420 000€ est intégré les deux parcelles (D156 et D157) cédées parallèlement à la commune de LERY et dont la validité a une durée de 18 mois. Ce prix est assorti d'une marge de +/- 15% qui a été appliqué afin de céder l'emprise au montant de 359 350,60€.

Le paiement du prix de vente d'un montant de 359 350,60 € pourra être étalé sur 5 ans sauf pour le premier versement qui devra être réalisé au plus tard dans le délai de trente jours, à compter de la signature de l'acte de cession par le Comptable public de la commune de Val-de-Reuil entre les mains du Notaire, conformément aux dispositions de l'article 51 de l'annexe du décret numéro 2007-450 du 25 mars 2007.

Du fait de l'étalement possible des paiements, des mentions spécifiques seront inscrites dans les actes de cession, à savoir :

- une clause de retour à meilleure fortune,
- une clause afin de limiter les risques du comptable assignataire :
  - que tous les paiements ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.
  - qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigibles sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, l'acquéreur sera redevable envers le vendeur d'une pénalité journalière au taux des intérêts moratoires au taux d'intérêt appliqué par la BCE à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage, par jour calendaire de retard. Ladite pénalité de retard sera due trente (30) jours après la date de l'échéance stipulée, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et jusqu'à l'exécution complète de son obligation de paiement. »

Le Notaire s'obligera à reverser le montant du prix de vente à l'État – Direction départementale des finances publiques de l'Eure dans le délai de 10 jours de sa réception sur le compte de l'Étude.