



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 24 février 2026

L'an deux mil vingt-six, le 24 février 2026 à 18h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine, composé de 27 membres en exercice, légalement convoqué le 17 février, s'est réuni à la salle polyvalente de Maizières-la-Grande-Paroisse, sous la présidence de M. Eric VUILLEMIN, Président.

Membres en
exercice : 27

Présents : 24

Représentés : 3

Suffrages
exprimés avec
pouvoir : 27

PRESENTS : Mesdames et Messieurs les Délégués des Communes de

CRANCEY : Bernard BERTON - Nathalie BON

GELANNES : Richard BEGON – Nathalie SOUBRIARD

MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE : Michel LAMY – Jean-Michel LATOUR - Marie-Claire FLORET – Elisabeth PARIAT

PARS-LES-ROMILLY : Marianne JOLY – Béatrice PAYEN – Philippe CAIN

ROMILLY-SUR-SEINE : Eric VUILLEMIN - Marie-Thérèse LUCAS - David FARIA – Clarisse MILLET – Cécile BAUDESSON – Fethi CHEIKH – Jérôme BONNEFOI – Martine JUTAND-MORIN – Gilles MATHIEU – Christophe BOUCHUT - Richard RENAUT – Jean Patrick VERNET

SAINT HILAIRE-SOUS-ROMILLY : Isabelle DETHON-MARNOT

lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer.

EXCUSES REPRESENTES : Valérie NOBLET représentée par Michel LAMY – Bruno FORNES représenté par Marie-Claire FLORET – Oumy GIBAUD représentée par Eric VUILLEMIN

EXCUSES NON-REPRESENTES :

Madame Marie-Claire FLORET a été désignée Secrétaire de séance.

N° 26-001 du registre des délibérations

OBJET : DEVECO – PARC D'ACTIVITES DE L'EX-AERODROME – VENTE DE LA MASSE N°2 DE LA TRANCHE 6 AU PROFIT DE LA SAS PANAFRANCE

RAPPORTEUR : Eric VUILLEMIN

Le Président rappelle que la Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE (CCPRS) a délibéré en faveur de la vente des terrains des tranches 3 et 4 de l'ex-aérodrome par délibérations n°23-080 du 27 juin 2023, n°24-001 du 8 février 2024, n°24-014 du 28 mars 2024 et n°25-044 du 24 juin 2025, au profit de la SAS PANAFRANCE.

Une promesse de vente avec la SAS PANAFRANCE a été signée le 3 juillet 2025 afin d'acter la cession et le développement futur des tranches 3 et 4 de l'ex-aérodrome.

Considérant les récentes évolutions du projet global et notamment la sollicitation d'un porteur de projet souhaitant implanter un data center d'ampleur internationale, pour laquelle une Lettre d'Intention (LOI) a été adressée à la SAS PANAFRANCE, il s'avère que le foncier des tranches 3 et 4 d'une superficie totale de 390 846 m² est, de ce fait intégralement, consommé.

Considérant que le projet de réimplantation de l'usine RE-CYCLES doit intervenir avant novembre 2027, eu égard aux besoins de cette société et des engagements pris par la SAS PANAFRANCE.

Ainsi, la CCPRS a été sollicitée par la SAS PANAFRANCE représentée par Monsieur Cédric GUYOT, pour l'acquisition de la masse 2 de la tranche 6 de l'ex-aérodrome, cadastrée H 520(p), sise sur la commune MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE et d'une superficie totale estimée à 106 578 m², en vue d'y implanter la future usine RE-CYCLES.

L'estimation domaniale annexée à la présente établit le prix de vente arrondi à 16,59 € HT/m² assorti d'une marge d'appréciation de 15%. Sur la base dudit avis domanial et au vu de l'importance pour le territoire et l'entreprise RE-CYCLES, le prix de la parcelle objet de la présente est fixé à 16 € HT le m² soit 1 705 248 € HT (un million sept-cent-cinq mille deux-cent-quarante-huit euros HT) soit 2 046 297,60 € TTC (deux millions quarante-six-mille deux-cent-quatre-vingt-dix-sept euros et soixante centimes TTC) pour une superficie estimée de 106 578m².

En cas de non-respect de ce programme, il est convenu que les terrains seraient rétrocédés à la CCPRS sans indemnité pour l'acquéreur. En contrepartie, la CCPRS s'engage à signer l'acte de vente dès l'obtention du permis de construire et l'extinction des délais de recours.

D'autre part, l'acte de vente comportera une clause d'intéressement actée entre les parties en cas de revente de terrain sans construction :

- Durée de la clause fixée à 15 ans,
- 50% de la plus-value devant être versée à la CCPRS ou à l'éventuel organisme venant à ses droits,
- Peu importe le nombre d'acquéreurs successifs.

Considérant qu'un découpage foncier devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement futur de la tranche 6 afin de définir la contenance et les limites cadastrales précises de la masse 2,

estimée pour l'heure à une superficie de 106 578 m². Les surfaces seront déterminées à l'issue d'un bornage contradictoire réalisé par un géomètre-expert.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Permis d'Aménager n° PA01022026W0001 portant sur la tranche 6 et déposé le 4 février 2026 ;

Vu les plans soumis à son examen ;

Vu l'avis domanial en annexe ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 13 février 2026 ;



Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, A LA MAJORITE (1 CONTRE : FETHI CHEIKH ; 2 ABSTENTIONS : GILLES MATHIEU ET JEAN-PATRICK VERNET) :

DECIDE de céder à la SAS PANAFRANCE, représentée par Monsieur Cédric GUYOT, ou toute personne venant s'y substituer, la masse 2 de la tranche 6 de l'ex-aérodrome, cadastrée H 520(p), sise sur la commune MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE et d'une superficie totale estimée à 106 578 m², afin d'y implanter la future usine RE-CYCLES, au prix de 16 € HT le m², soit 1 705 248 € HT (un million sept-cent-cinq mille deux-cent-quarante-huit euros HT) soit 2 046 297,60 € TTC (deux millions quarante-six-mille deux-cent-quatre-vingt-dix-sept euros et soixante centimes TTC) ;

DIT qu'un bornage contradictoire doit être réalisé par un géomètre-expert afin de déterminer avec précision la contenance et les limites cadastrales ;

DIT que la SAS PANAFRANCE s'engage à procéder à la construction de l'usine RE-CYCLES avant novembre 2027 et qu'en cas de non-respect de ce programme, les terrains seraient rétrocédés à la CCPRS sans indemnité pour l'acquéreur ;

DIT qu'en contrepartie, la CCPRS s'engage à signer l'acte de la vente dès l'obtention du permis de construire et l'extinction des délais de recours ;

DIT que l'acte de vente comportera une clause d'intéressement actée entre les parties en cas de revente de terrain sans construction :

- Durée de la clause fixée à 15 ans,
- 50% de la plus-value devant être versée à la CCPRS ou à l'éventuel organisme venant à ses droits,
- Peu importe le nombre d'acquéreurs successifs.

AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer une promesse de vente ;

AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer l'acte définitif de vente ;

PRECISE qu'à cet acte de vente sera annexé le cahier des charges de cession ;

PRECISE que cette recette sera imputée au Budget Annexe, « Zones d'Activités ».

Pour extrait certifié conforme,
Le Président,



Eric VUILLEMIN
2026.02.26 20:27:46 +0100
Ref:10512873-15852740-1-D
Signature numérique
le Président

Eric VUILLEMIN

Eric VUILLEMIN

Certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

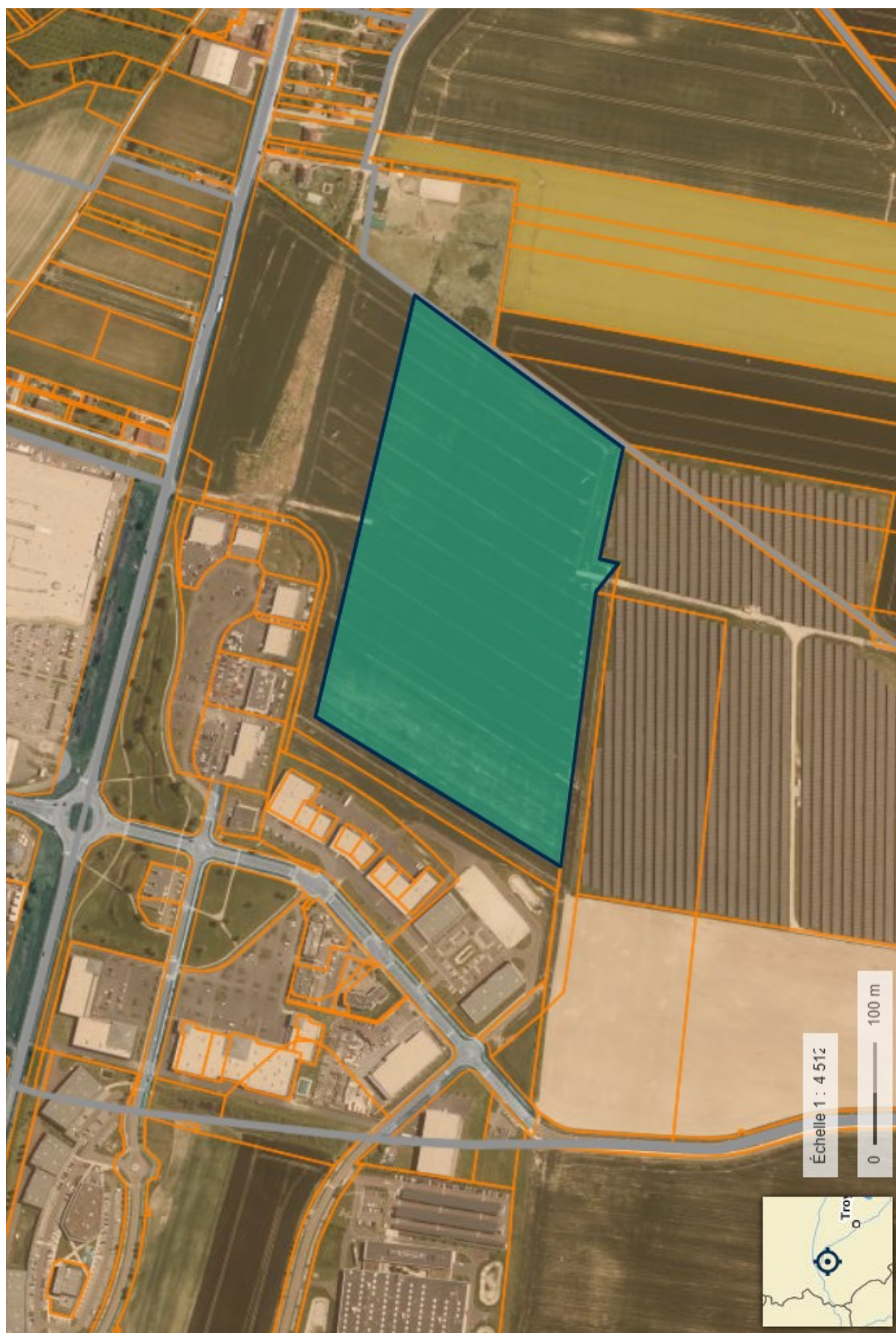
Copie conforme transmise le à :

- La SAS PANAFRANCE
- Commune de MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE
- Service de Gestion Comptable de Romilly-sur-Seine
- SEI
- Service des Finances et Paies
- Le notaire

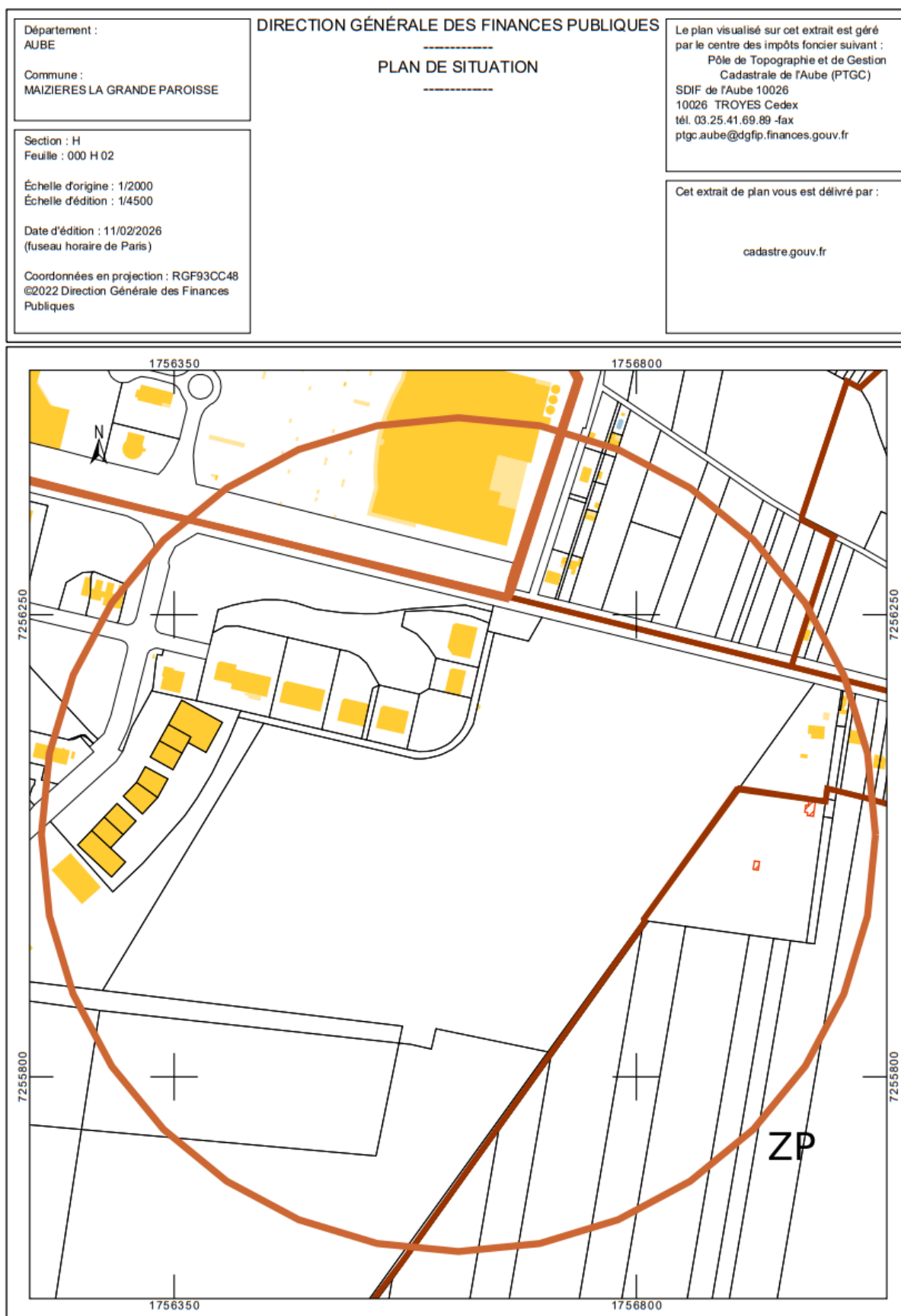
Le Président,

Eric VUILLEMIN

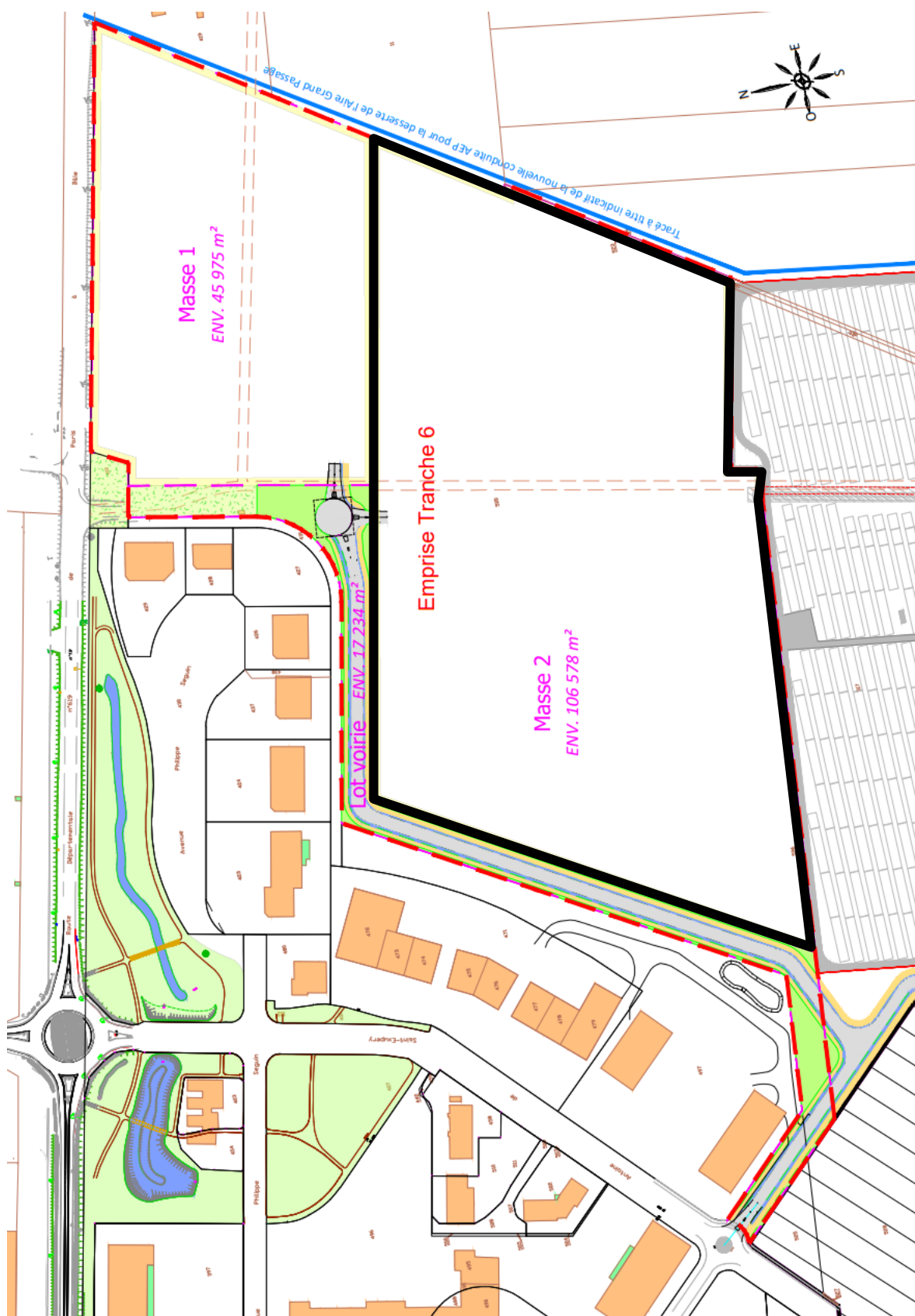
Annexe : vue aérienne du terrain visé



Annexe : extrait cadastral



Annexe : plan de masse du terrain



Annexe : estimation domaniale

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/01/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Farid BOUTEKEZEZ

Téléphone : 06 12 98 65 73

courriel : farid.boutekezez@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 28439974

Réf OSE : 2025-10220-94450

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE
ROMILLY-SUR-SEINE

À l'attention de
Mme Marie VALETTE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Bd Antoine de Saint Exupery 10510 Maizières-la-Grande-Paroisse

Valeur :

2 800 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication.

Page 8 sur 14

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE

Affaire suivie par : Marie VALETTE – Responsable du service développement économique et aménagement du territoire

2 - DATES

de consultation :	29/12/2025
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	29/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La présente évaluation intervient dans le cadre d'un projet de cession immobilière.

Opération prévue pour juillet 2026.

La cession amiable envisagée vient compléter le projet porté sur les TR3 et TR4 du parc de l'ex-aérodrome.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

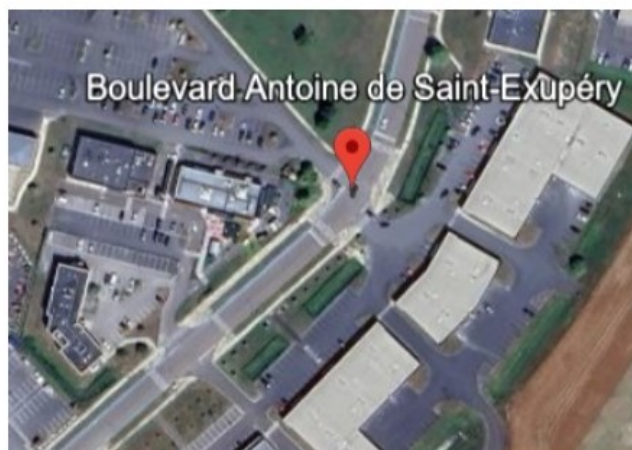
Prix négocié de 16 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation Générale

	Implantée dans le département de l'Aube (10), en région Grand Est. La ville accueille 1521 habitants (enregistrant une augmentation de 7% depuis 2006). Les habitants sont nommés Maziérons. Maizières-la-Grande-Paroisse obtient la 33ème place départementale et la 7279ème position nationale. La commune fait partie de l'EPCI "Communauté de communes - Portes de Romilly-sur-Seine". L'inventaire communal recense 9 musées, 5 monuments historiques, 2 forêts et 60 équipements sportifs dans un rayon de 10 km, offrant un large éventail d'activités culturelles, sportives et de loisirs. Les communes limitrophes comprennent Châtres (à 3.7 km), Clesles (à 4.3 km), et Origny-le-Sec (à 4.7 km). La direction municipale est assurée par Michel LAMY, élu depuis le 25/05/2020.
--	--

4.2. Situation particulière



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Contenance	Nature réelle
Maizières-la-Grande-Paroisse	H 520	Bd Antoine de Saint Exupery	160 518 m ²	Lande
Maizières-la-Grande-Paroisse	H 524	Bd Antoine de Saint Exupery	1 462 m ²	Lande
Maizières-la-Grande-Paroisse	H 526	Bd Antoine de Saint Exupery	6 820 m ²	Lande
TOTAL			168 800 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de parcelles de terrain à vocation industrielle d'une superficie de 169 788 m² et classée en zonage UXA au PLUi, accessible depuis le giratoire situé sur le Boulevard Antoine de St Exupery et situé en contrebas de la RD 619, entre les communes de Romilly-sur-Seine et Maizières-la-Grande-Paroisse.

4.5. Surface du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE.

5.2. Conditions d'occupation

Bien présumé loué dans le cadre d'une autorisation d'occupation précaire pour une redevance de 1346,37 €/an.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles classées en zone UXA sur le plan local d'urbanisme de la commune.Dernière version du 20/11/2024 .

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison qui consiste 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - LA MÉTHODE COMPARATIVE

La méthode comparative d'évaluation consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les critères de recherche :

Mutation à titre onéreux	Divers terrains
Superficie	-
Année de construction	-
Période	Entre novembre 2022 et novembre 2025
Périmètre	3 000 m

Il en résulte l'identification des termes suivants :

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
MAIZIERES LA GRANDE PAROISSE	LES GRANGES	24/01/2025	2280	50 000	21,93
MAIZIERES LA GRANDE PAROISSE	LES GRANGES	24/01/2025	1722	50 000	29,04
MAIZIERES LA GRANDE PAROISSE	LES GRANGES	14/03/2025	1691	35 000	20,7
MAIZIERES LA GRANDE PAROISSE	LES MAZURES	06/04/2023	518	5 194	10,03
PARS-LES-ROMILLY	18 RUE DU CHATEAU D EAU AH 270	10/06/2024	88	1 000	11,36
ROMILLY SUR SEINE	63 RUE DE L AVIATION EST	12/06/2023	838	25 000	29,83
ROMILLY SUR SEINE	RUE CHARLES MASSON	19/01/2023	1422	26 000	18,28
ROMILLY SUR SEINE	26 RUE DE L EST	30/04/2024	2140	40 000	18,69
ROMILLY SUR SEINE	26 RUE DE L EST	31/01/2025	889	23 500	26,43
ROMILLY SUR SEINE	26 B RUE DE L EST	28/03/2025	930	20 900	22,47
ROMILLY SUR SEINE	30 RUE DE L EST	02/05/2024	1039	27 500	26,47
ROMILLY SUR SEINE	32 RUE DE L EST	27/06/2025	3283	33 000	10,05
ROMILLY SUR SEINE	VOIE HERBESACE	07/02/2024	202	2 020	10
ROMILLY SUR SEINE	12 VOIE HERBESACE	20/02/2024	633	17 000	26,86
ROMILLY SUR SEINE	12 B VOIE HERBESACE	18/03/2024	907	20 000	22,05
ROMILLY SUR SEINE	14 VC HERBESACE	10/09/2024	1129	25 000	22,14
ROMILLY SUR SEINE	19 RUE DU MOULIN	20/04/2023	11	100	9,09
ROMILLY SUR SEINE	19 RUE DU MOULIN	20/04/2023	4	100	25
				Moyenne	20,02
				Médiane	21,99

8.1.2. Sources externe à la DGFIP

ICAD, SPDC, BNDP, Google Earth/Maps, Géoportail-Urbanisme, Geoportail, Géofoncier, Cadastre.gouv.fr, DVF, UrbanSIMUL

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude a fait ressortir des valeurs comprises entre 9,09 €/m² et 29,83 €/m², soit un prix moyen de 20,02 € et un prix médian de 21,99 €/m².

En l'absence de terme de comparaison comparable, il convient d'étendre la période de recherche. Il en résulte le terme suivant :

La parcelle AM 102, d'une superficie de 60 000 m² et très proche des parcelles à évaluer a fait l'objet d'une vente le 22 mai 2018 au prix de 1 000 000 € HT.

La valeur de la parcelle AM 102 est évaluée à : $1\,000\,000\text{ €} / 60\,000\text{ m}^2 = 16,67\text{ €} / \text{m}^2$.

Ce terme de comparaison sera retenu comme terme de référence.

Soit $16,67\text{ €} \times 168\,800\text{ m}^2 = 2\,813\,896\text{ €}$ arrondi à 2 800 000 €.

C'est pourquoi, le service arbitre la valeur vénale à 2 800 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée à **2 800 000 € (arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 2 400 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

Sylvain
ROQUIER
ID

Signature
numérique de
Sylvain ROQUIER ID
Date : 2026.01.06
09:49:55 +01'00'

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.