



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le 16 juin 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 10 juin, s'est réuni à la salle des fêtes de Crancey, sous la présidence de Monsieur Éric VUILLEMIN, Président.

Membres en
exercice : 27

Présents : 23

Représentés :
3

Suffrages
exprimés avec
pouvoir : 26

PRESENTS : Mesdames et Messieurs les Délégués des Communes de

CRANCEY : Jean-Pierre MEUNIER - Bernard BERTON

GELANNES : Richard BEGON - Nathalie SOUBRIARD

MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE : Valérie NOBLET - Nadine JOLY - Jean-Michel LATOUR - Adrien ROBIN - Elisabeth PARIAT

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

ROMILLY-SUR-SEINE : Éric VUILLEMIN - Marie-Thérèse LUCAS - Adam DA MOTA – Virginie LAURENT - Jacques BEAUJEAN – Gilles MATHIEU – Sophie CORVO – Gilles BOYEZ - Stéphanie PINTA - Fethi CHEIKH

SAINT HILAIRE-SOUS-ROMILLY : Patrick NUNEZ

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

EXCUSES REPRESENTES : Michel LAMY représenté par Éric VUILLEMIN – Yvan BERNARD représenté par Adam DA MOTA - **Frédérique HITTLER** représentée par Stéphanie PINTA

EXCUSES NON-REPRESENTES : Angélique RANC

Monsieur FETHI CHEIKH a été désigné secrétaire de séance.

N° 26-083 du registre des délibérations

OBJET : DEVECO – PARC D'ACTIVITES DE L'EX-AERODROME – VENTE DE L'EMPRISE FONCIERE DE LA NECROPOLE DE LA TRANCHE 4 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.

Dans le cadre de la poursuite du déploiement du projet d'aménagement global et de l'implantation du centre de données, la SAS PANAFRANCE et la CCPRS ont échangé sur le devenir de l'emprise foncière de la nécropole antique découverte en mars 2021 par les services de l'INRAP, cadastrée H 535(p) sur la commune MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE et située sur la frange Est de la masse n°2 de la tranche 4.

D'une superficie réservée et prescrite de 10 000m² pour une emprise réelle estimée de 5 000m², le site de la nécropole n'avait pas été intégré à la cession des 390 846m², objet de la promesse de vente signée en juillet 2025.

Après échange avec la CCPRS et l'INRAP quant aux modalités techniques prescrites et aux coûts induits, la SAS PANAFRANCE représentée par Monsieur Cédric GUYOT, a sollicité la collectivité pour faire part de son intention d'acquérir l'emprise foncière de la nécropole. Ladite société s'engage à réaliser les fouilles prescrites par arrêté n° SRA2021-C552 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 13 octobre 2021 et conformément aux prescriptions du cahier des charges de l'opérateur désigné.

L'estimation domaniale annexée à la présente établit le prix de vente arrondi à 16 € HT/m² assorti d'une marge d'appréciation de 10%. Sur la base dudit avis domanial et au vu de l'importance pour le territoire, le prix de la parcelle objet de la présente est fixé au prix estimé de 16 € HT le m² fixe et définitif soit un montant évalué à 160 000,00 € HT (cent-soixante-mille euros hors taxes) soit un montant évalué à 192 000,00 € TTC (cent-quatre-vingt-douze-mille euros toutes taxes comprises) pour une superficie estimée de 10 000m².

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 et de retrait administratif.

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

- 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 pour délimiter l'emprise exacte de la nécropole estimée pour l'heure à une superficie de 10 000 m². Les surfaces seront déterminées à l'issue d'un bornage contradictoire réalisé par un géomètre-expert.

Considérant qu'une clause de récupération des vestiges sera portée dans l'acte de vente.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les plans soumis à son examen ;

Vu l'avis domanial en annexe ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 29 mai 2026 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique du 4 juin 2026 ;



Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, A LA MAJORITE (10 ABSTENTIONS : ADAM DA MOTA - JACQUES BEAUJEAN – FREDERIQUE HITTLER - GILLES MATHIEU – SOPHIE CORVO – GILLES BOYEZ - STEPHANIE PINTA – YVAN BERNARD - FREDERIQUE HITTLER – FETHI CHEIKH) :

DECIDE de céder à la SAS PANAFRANCE, représentée par Monsieur Cédric GUYOT, ou toute personne venant s'y substituer, l'emprise foncière de la nécropole antique, cadastrée H 535(p), sise sur la commune MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE et d'une superficie totale estimée à 10 000 m², au prix de 16 € HT le m² fixe et définitif, soit un montant évalué à 160 000,00 € HT (cent-soixante-mille euros hors taxes) soit un montant évalué à 192 000,00 € TTC (cent-quatre-vingt-douze-mille euros toutes taxes comprises) ;

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

DIT qu'une clause de récupération des vestiges sera portée dans l'acte de vente ;

DIT qu'en cas de non-respect du programme par la SAS PANAFRANCE, 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 et de retrait administratif ;

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

- 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.

DIT que l'étude de Maître Vincent POUILLOT sera désignée pour procéder à la rédaction de l'acte jusqu'à sa régularisation effective ;

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

Eric VUILLEMIN
2026.06.18 20:16:18 +0200
Ref:11233594-16947165-1-D
Signature numérique
le Président

Eric VUILLEMIN

Certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

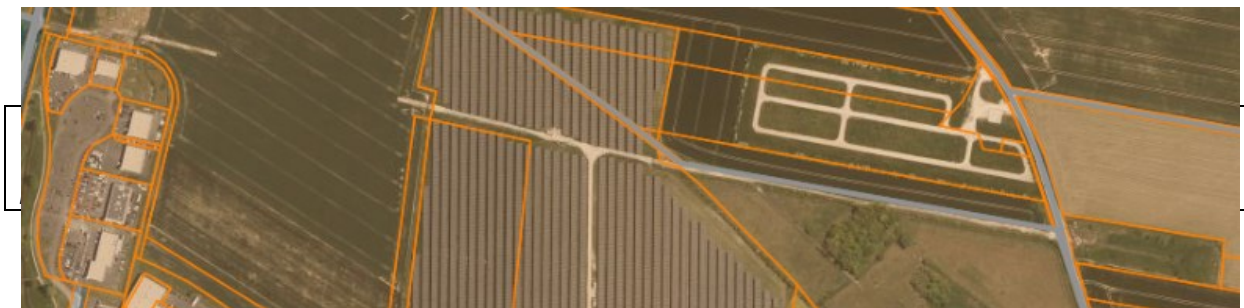
Copie conforme transmise le à :

- La SAS PANAFRANCE
- Commune de MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE
- Service de Gestion Comptable de Romilly-sur-Seine
- SEI
- Service des finances
- Le notaire : étude de Maître Vincent POUILLOT à TROYES

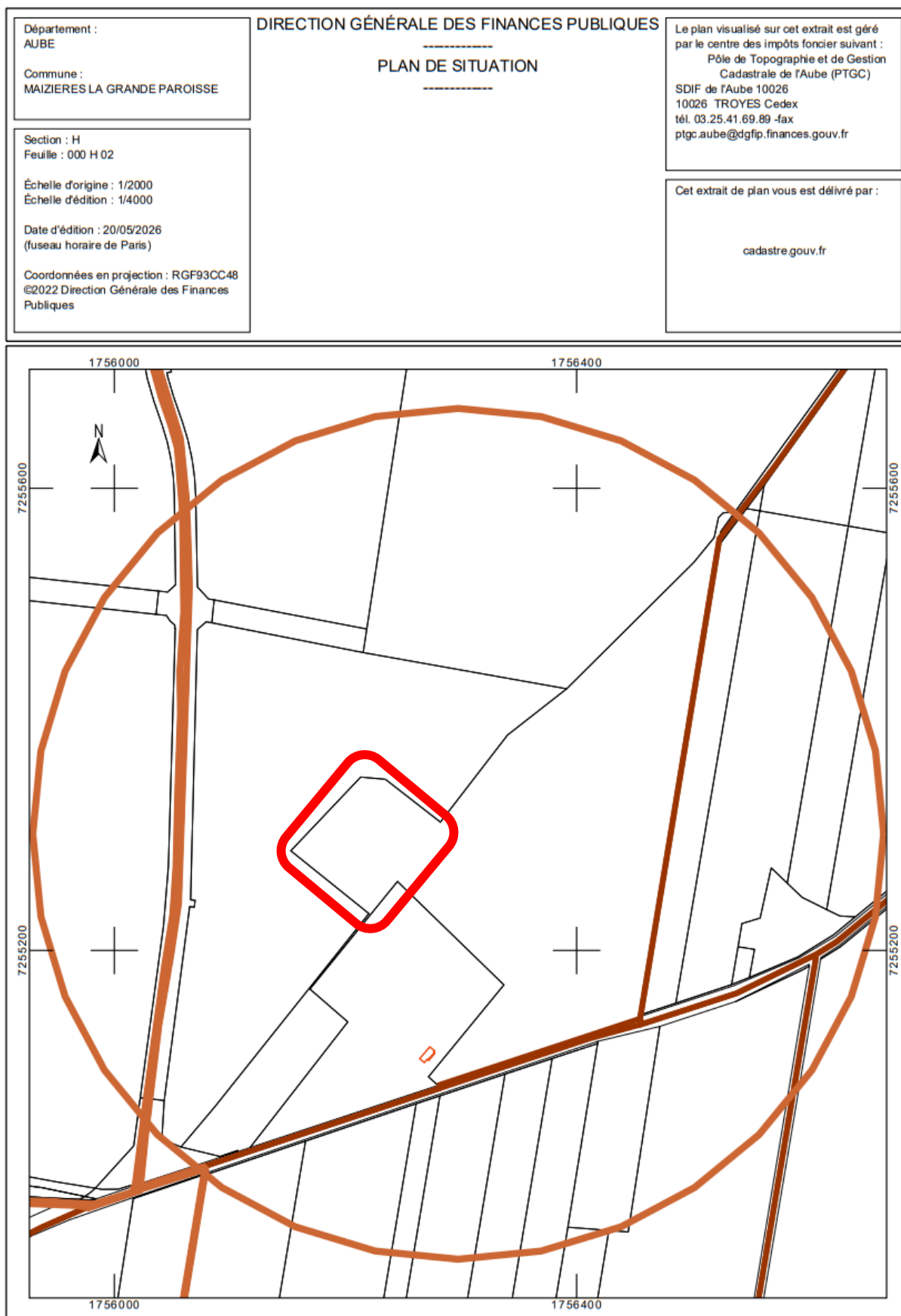
Le Président,

Eric VUILLEMIN

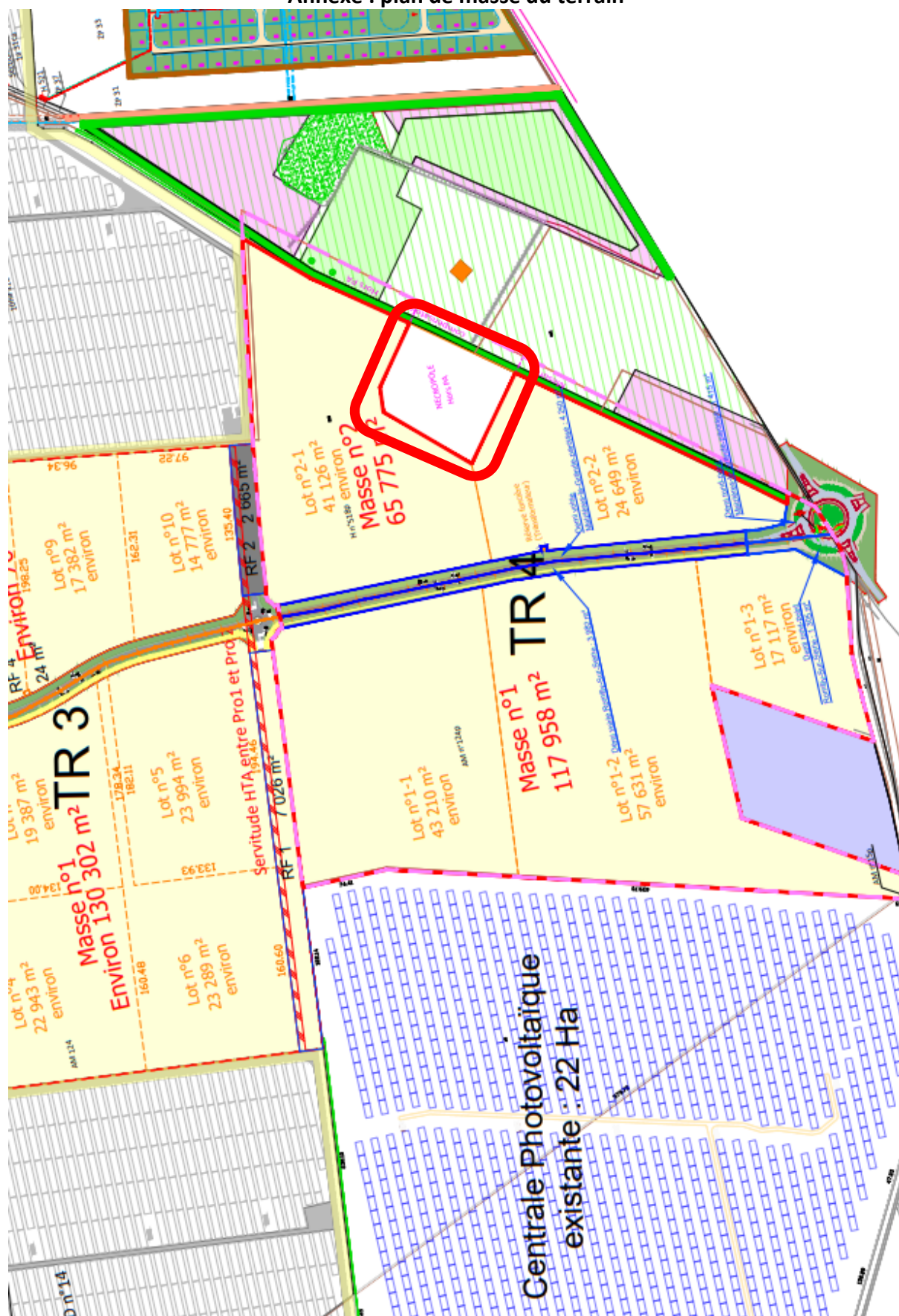
Annexe : vue aérienne du terrain visé



Annexe : extrait cadastral



Annexe : plan de masse du terrain



Annexe : lettre d'intention

Marie Valette

De: Cédric GUYOT (PanaFrance) <cguyot@panafrance.com>
Envoyé: mercredi 20 mai 2026 17:41
À: eric.vuillemin@ccprs.fr
Cc: Marie Valette; Juliette SIGALO; Jules FOUCAULT; Thomas FERSULA; Marie-Hélène Gérard
Objet: Confirmation d'intérêt zone archéologique Aéromia

Monsieur le Président, Cher Eric,

Dans le cadre du développement de notre projet de centre de données sur les communes de Romilly-sur-Seine et Maizières-la-Grande-Paroisse, nous vous confirmons par la présente notre intérêt pour l'acquisition de l'emprise de la nécropole de 10 000 m² située à Maizières-la-Grande-Paroisse, au sein de la parcelle cadastrale 0H 535.

Cette acquisition s'inscrirait dans la continuité du projet d'aménagement de centre de données que nous portons sur le secteur, et permettrait d'assurer une cohérence foncière et opérationnelle avec les emprises déjà identifiées pour le développement du projet.

En concertation avec les services de la Communauté de Communes, nous nous sommes d'ailleurs rapprochés de l'INRAP afin de déterminer les modalités qui permettraient de réaliser les fouilles prescrites dans l'arrêté n° SRA2021/C552, et ainsi de pouvoir aménager le terrain en parallèle d'une évolution du PLU.

Notre intérêt demeure naturellement exprimé sous réserve de la validation des conditions administratives qui rendraient ce terrain aménageable à la suite des fouilles archéologiques selon les règles du PLUi attribuables aux zones UXA qui sont destinées à recevoir tous types d'activités économiques.

Nous restons à votre disposition pour poursuivre les échanges avec les services de la Communauté de Communes et avancer sur les modalités de cette acquisition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Cédric GUYOT
Vice-Président

PanaFrance
ENTREPRENEURIAL REAL ESTATE

cguyot@panafrance.com
Mob. +33 (0)6 08 46 45 63
Tél. +33 (0)1 56 89 22 55
55 avenue Hoche - 75008 Paris
Suivez nous sur [LinkedIn](#)

www.panafrance.com

Annexe : estimation domaniale

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
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 21/05/2026

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme ANTOINE
Courriel : Jerome.antoine1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 26 69 50 32

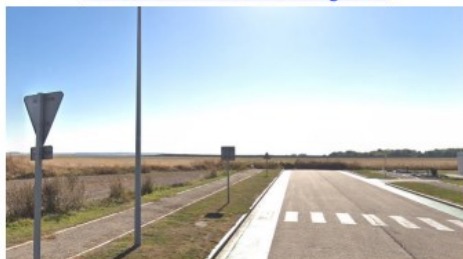
Mme Marie VALETTE
Responsable du service développement
économique et aménagement du territoire

Réf DS : 31273093
Réf OSE : 2026-10220-31721

Communauté de Communes des Portes de
Romilly-sur-Seine

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 :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Parc de l'ex-aérodrome,
sur Maizières-la-Grande-Paroisse

Valeur :

160 000 € ou 16 € par m² assortis d'une marge d'appréciation de - 10 %

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

1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine

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

2 - DATES

de consultation :	12/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/05/2026

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 Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine souhaite céder des terrains à bâtir destinés à accueillir des activités économiques. Une précédente évaluation datant de 2023 a estimé la valeur du m² à 16,67 € H.T.

Le prix négocié est de 16 € / m². Il s'agit de la dernière cession (1 hectare) sur un ensemble de 39 hectares.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'ensemble immobilier à évaluer se situe dans le département de l'Aube, à cheval sur les communes de Romilly-sur-Seine et de Maizières-la-Grande-Paroisse.

Ces communes appartiennent à la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine qui regroupe 6 communes pour 19 160 habitants (chiffres au 1^{er} janvier 2023).

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence H 535



4.3. Descriptif

Ce terrain est inclus dans un ensemble de terrains d'environ 39 hectares.



Cet ensemble de plus de 39 ha a été évalué par le service en 2023 à la valeur de 16,67 € par m².

Le 3 juillet 2025, dans le cadre d'une promesse de vente unilatérale, dont la durée prendra fin à seize heures, le 15 décembre 2026, la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine entend vendre une surface de 390 140 m² au prix de 6 2422 240 € H.T. soit 16 € par m².

Le consultant précise que le terrain d'un hectare, objet de la présente évaluation n'a pas été inclus dans la promesse de vente.

Sur le plan ci-dessous, la zone rose et verte, montre l'emplacement du terrain au cœur de l'ensemble déjà vendu.

Il s'agit de l'emplacement d'une nécropole antique devant faire l'objet de fouilles. Cette situation particulière a retardé les négociations sur cette emprise et explique qu'elle n'a pas été incluse dans la promesse de vente.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine
9 bis Place des Martyrs pour la Libération
10100 Romilly-sur-Seine

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine, dont la dernière procédure a été approuvée le 20/11/2024.

Elles sont situées en zone classée UXA, zone urbaine destinée à recevoir tous types d'activités. Elle correspond aux terrains d'emprises de l'ancien aérodrome et doit permettre son développement économique.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

Ce terrain d'un hectare étant inclus dans un ensemble plus vaste, dont 39 ha ont récemment été vendu au prix de 16 € du m².

La valeur de ce bien est donc de 16 € H.T. par m² ou environ 160 000 € H.T. pour l'ensemble.

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 du bien est arbitrée à **160 000 € ou 16 € par m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 144 000 € ou 14,40 € par m².

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 vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 la Directrice départementale des Finances
Publiques

Par délégation

Pour le Directeur et par délégation,



Jérôme ANTOINE
Inspecteur des Finances Publiques

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.