

**RAPPORT N°2024/2-24**  
**au Conseil de la Communauté**  
**en séance du jeudi 28 mars 2024**

**OBJET : PARC TECHNOR – SECTEUR NON-AIDE- COMMUNE DE SAINT DENIS- AUTORISATION DE CEDER LA PARCELLE BP 588 A LA SOCIETE « JPR INVEST » - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER**

**ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI**

La société « JPR INVEST » souhaite faire l'acquisition de la parcelle BP 588 de 4 224 m<sup>2</sup> sur le parc Technor en secteur non aidé appartenant à la CINOR, située Rue Henri Cornu- Commune de Saint Denis.

JPR INVEST est une société de promotion et d'investissement en immobilier professionnel (tertiaire, commercial, logistique, industriel et hôtelier). Dans le cadre de son activité de construction de bâtiments dédiés, JPR INVEST est régulièrement sollicité par des collectivités et des organismes institutionnels publics pour répondre à leurs besoins immobiliers, qu'il s'agisse d'implantations nouvelles ou de restructurations territoriales.

La société a répondu à un appel d'offre du CNFPT (Centre National de la Fonction Publique Territoriale) pour la construction de bâtiments pour le siège de leur antenne de La Réunion.

Suite à l'agrément accordé par la CINOR pour une installation des activités essentiellement de formation du CNFPT en date du 24 octobre 2023, la société a engagé les premières esquisses qui ont été présentées en comité architectural du 14 décembre 2023.

L'opération consiste en la construction de deux bâtiments d'une surface plancher totale de 4 500 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- un premier bâtiment d'une surface de 1 855 m<sup>2</sup> destiné aux activités du CNFPT,
- un second bâtiment d'une surface de 2 645 m<sup>2</sup> abritera des entreprises dont les demandes d'agrément seront soumises au cas par cas préalablement à la CINOR,
- 2 niveaux de parking en sous-sol

Il est demandé au promoteur de se conformer au planning suivant :

- La demande de permis de construire devra être déposée au plus tard le 30 septembre 2024,
- L'acte de vente devra être signé au plus tard le 30 mai 2025 (après expiration du délai de recours du permis de construire),
- Les travaux de construction doivent être entrepris avant le 30 juin 2025,
- Les constructions devront avoir été réalisées dans un délai de dix-huit mois après le démarrage des travaux, soit au plus tard le 31 décembre 2026

Les services de France Domaines saisis d'une demande d'évaluation a estimé la valeur vénale de la parcelle cadastrée BP 588, inscrite au PLU en vigueur en zone Uac, à hauteur de 1 033 900 € hors taxe et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le prix estimé par les services de France Domaines est de 245 €/m<sup>2</sup>, inférieur au prix de la ZAC confirmé par délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2024 prenant acte du CRAC 2022 de la concession en secteur libre Uac à 270 €/m<sup>2</sup>/HT.

Aussi, il est proposé de céder à la Société JPR INVEST la parcelle BP 558 au prix de 270€/m<sup>2</sup>/HT soit au montant global de 1 140 480€ HT.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Approuver la cession de la parcelle cadastrée BP 588 d'une contenance globale de 4 224 m<sup>2</sup> à la Société JPR INVEST au montant global de 1 140 480 € HT
- Approuver le cahier des charges de cession de terrain particulier fixant les délais d'exécution comme suit :
  - o Le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC au moment de la signature du compromis de vente soit au plus tard le 30 juin 2024, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
  - o La demande de permis de construire devra être déposée au plus tard le 30 septembre 2024,
  - o L'acte de vente devra être signé au plus tard le 30 mai 2025 (après expiration du délai de recours du permis de construire),
  - o Les travaux de construction doivent être entrepris avant le 30 juin 2025,

Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20240328-CC2024-2-24-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2024  
Date de réception préfecture : 09/04/2024

- Les constructions devront avoir été réalisées dans un délai de dix-huit mois après le démarrage des travaux, soit au plus tard le 31 décembre 2026

- Autoriser le Président à signer l'ensemble des documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

  
**Le Président**  
**Maurice GIRONCEL**



**DELIBERATION N° 2024/2-24**  
**du Conseil de la Communauté**  
**en séance du 28 mars 2024**

**OBJET : PARC TECHNOR – SECTEUR NON-AIDE- COMMUNE DE SAINT DENIS- AUTORISATION DE CEDER LA PARCELLE BP 588 A LA SOCIETE « JPR INVEST » - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER**

**ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

**Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (Livre II/ La coopération intercommunale – Titre 1<sup>er</sup> / Etablissement Publics de coopération Intercommunale – Chapitre 1<sup>er</sup> / Dispositions communes – Chapitre VI / Communauté d'agglomération) ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis desdites Commissions joint en annexe;

Sur le RAPPORT n° 2024/2-24 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1**

Approuve la cession de la parcelle cadastrée BP 588 d'une contenance globale de 4 224 m<sup>2</sup> à la Société JPR INVEST au montant global de 1 140 480€ HT

**ARTICLE 2**

Approuve le cahier des charges de cession particulier de terrain fixant les délais d'exécution comme suit :

- o Le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC au moment de la signature du compromis de vente soit au plus tard le 30 juin 2024, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
- o La demande de permis de construire devra être déposée au plus tard le 30 septembre 2024,
- o L'acte de vente devra être signé au plus tard le 30 mai 2025 (après expiration du délai de recours du permis de construire),
- o Les travaux de construction doivent être entrepris avant le 30 juin 2025,
- o Les constructions devront avoir été réalisées dans un délai de dix-huit mois après le démarrage des travaux, soit au plus tard le 31 décembre 2026

**ARTICLE 3**

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 42 (dont 5 procurations)

Suffrages exprimés : 42

Vote pour : 42

Vote contre : 00

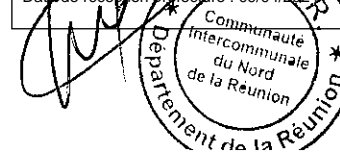
Abstention : 00

**Ne prennent pas part au vote et aux débats : Didier GOPAL et Virgile KICHENIN**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte Clotilde

08 AVR 2024

Accusé de réception en préfecture  
Le 22/03/2024 à 10h02:28 GC2024-2-24-DE  
Maurice DRONGE  
Date de réception en préfecture : 09/04/2024





**cinor**  
Communauté Intercommunale  
Nord-Oise Rurale  
**SECRÉTARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE**

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2024/DEE/2-24**

Parc TECHNOR – Secteur non-aide - Commune de Saint-Denis - Autorisation de céder la parcelle BP 588 à la société  
« JPR INVEST » - Approbation du cahier des charges de cession de terrain particulier

#### **COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET MOBILITES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière

#### **COMMISSION ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.