REPUBLIQUE FRANCAISE

AP-2025-38 / DIRECTION DE L'IMMOBILIER

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLEE TERRITORIALE DE GUYANE

Assemblée Plénière du 26/05/2025

Délibération n° AP-2025-38 – Acquisition de locaux à Matoury pour installer les services de la CTG

L'an deux mil vingt cinq et le lundi 26 mai à 09h00, la Collectivité Territoriale de Guyane s'est réunie en séance plénière à la Cité Administrative Territoriale : «Salle des Délibérations», sous la présidence de Monsieur Jean-Paul FEREIRA, Président.

Etaient présents : M. Jean-Paul FEREIRA, M. Thibault LECHAT VEGA, Mme Patricia SAID, M. Philippe BOUBA, Mme Samantha CYRIAQUE, M. Chester LEONCE, Mme Karine CRESSON-IBRIS, M. Jean-Luk LEWEST, Mme Muriel BRIQUET, M. Jessi AMERICAIN, M. Lucien ALEXANDER, M. Patrick COSSET, M. Pierre DESERT, M. Christian NOKO, M. Jocelyn Roger THERESE, Mme Isabelle VERNET

Etaient représentés : Madame Aïssatou CHAMBAUD a donné procuration à Madame Muriel BRIQUET, Monsieur Raymond DEYE a donné procuration à Monsieur Philippe BOUBA, Monsieur René MONERVILLE a donné procuration à Monsieur Christian NOKO, Monsieur Zadkiel SAINT-ORICE a donné procuration à Madame Isabelle VERNET, Monsieur Rodolphe ALEXANDRE a donné procuration à Monsieur Pierre DESERT

Etaient absents : M. Gabriel SERVILLE, Mme Annie ROBINSON CHOCHO, M. Roger ARON, Mme Bernadette DUCLONA CONSTANT, M. Emmanuel PRINCE, Mme Tiarrah STEENWINKEL, Mme Sherly ALCIN, Mme Catherine LÉO, M. François BAGADI, Mme Audrey MARIE, M. Julnor BELIZAIRE, M. Albéric BENTH, Mme Isabelle PATIENT, M. Denis GALIMOT, Mme Magda SOESANNA, M. Félix DADA, Mme Nelly DESMANGLES, Mme Christiane BARBE, M. Boris CHONG-SIT, Mme Léda GEORGES MATHURIN, M. Crépin KEZZA, M. Jean-Claude LABRADOR, M. Gilles LE GALL, M. Serge LONG HIM NAM, Mme Violaine MACHICHI PROST, M. Claude PLENET, Mme Marie-Lucienne RATTIER, M. François RINGUET, Mme Mirta TANI, Mme Sergina TELON, M. Benfélino WAARHEID, M. Enrico WILLIAM, M. Akama OPOYA, Mme Keena Annick LEONCE

Vu la Constitution,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la lettre-avis du domaine référencé DS 21283551 du 21 janvier 2025 relatif au prix de vente du bien ;

Vu le rapport n° AP-2025-43-4 du Président de la Collectivité Territoriale de Guyane ;

Entendu l'avis de la commission Aménagement du territoire, Logement, Politique de la ville et de l'habitat, Valorisation du patrimoine immobilier et foncier, Désenclavement, Transport, Energie, Déchets, Environnement, Biodiversité, Développement durable du

Vu le PV de carence du 22/05/2025 ;

Considérant les besoins en locaux de la Collectivité Territoriale de Guyane pour installer dans de bonnes conditions son personnel notamment dans le cadre de sa nouvelle organisation et du regroupement de ses services ;

Considérant la nécessité de réduire les dépenses de fonctionnement de la Collectivité Territoriale de Guyane dont celles relatives à ses charges locatives ;

DELIBERE

DONNE ACTE à Monsieur le Président de la Collectivité Territoriale de Guyane du présent rapport n°AP-2025-43-4

ARTICLE 1 : **DECIDE** d'acquérir auprès de la SAS VICAJ, des plateaux nus sis dans les bâtiments ci-après déclinés dans l'opération dénommée « Parc d'Activités HORIZON » à Matoury pour installer des services de la Collectivité Territoriale de Guyane :

- **Bâtiment 4 :**

  Les lots 5, 6 et 7 en R+1 pour une surface de 900 m^2, formant un ensemble unique sans cloisonnement.

  Les lots 8, 9, 10 et 11 en R+2 pour une surface de 711 m^2, formant un ensemble unique sans cloisonnement.

- **Bâtiment 5 :**

  Les lots 4 et 5 en R+1 pour une surface de 247 m^2, formant un ensemble unique sans cloisonnement.

ARTICLE 2 : **PRECISE** d'une part, que cette acquisition intervient dans le cadre d'une **VEFA privée** portée par un opérateur privé, et ; d'autre part, que les parkings sont mutualisés et qu'en sus, un emplacement sera aménagé pour le stationnement des véhicules de service de la Collectivité Territoriale de Guyane.

ARTICLE 3 : **DECIDE** d'affecter à cette opération, la somme de **4 645 000,00 € (QUATRE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)** inscrite au programme ADMDI et Chapitre 900 du budget 2025 de la Collectivité Territoriale de Guyane. Ce prix de vente paraît justifié selon la DRFIP dans sa lettre-avis du domaine du 21 janvier 2025.

ARTICLE 4 : La somme correspondante sera prélevée sur le programme ADMDI chapitre 900 et fonction 020 des budgets des budgets 2025 et suivants de la Collectivité Territoriale de Guyane.

ARTICLE 5 : **AUTORISE** le Président de l'Assemblée de Guyane à signer au nom et pour le compte de la Collectivité Territoriale de Guyane tous les documents s'y afférents.

ARTICLE 6 : Le Président de la Collectivité Territoriale de Guyane, le Directeur Général des Services et le Payeur territorial sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée sur le site internet de la Collectivité Territoriale de Guyane.

21 POUR	M. Jean-Paul FEREIRA, M. Thibault LECHAT VEGA, Mme Patricia SAID, M. Philippe BOUBA, Mme Aïssatou CHAMBAUD, Mme Samantha CYRIAQUE, M. Chester LEONCE, Mme Karine CRESSON-IBRIS, M. Jean-Luk LEWEST, M. Raymond DEYE, Mme Muriel BRIQUET, M. Jessi AMERICAIN, M. Lucien ALEXANDER, M. Patrick COSSET, M. Pierre DESERT, M. René MONERVILLE, M. Christian NOKO, M. Zadkiel SAINT-ORICE, M. Jocelyn Roger THERESE, Mme Isabelle VERNET, M. Rodolphe ALEXANDRE
0 CONTRE	
0 ABSTENTION	
NUL(S)	

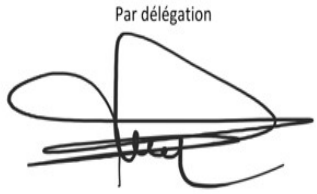
La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Cayenne.

Fait et délibéré à Cayenne, le 26 mai 2025.

Date d'envoi en préfecture : 13/06/2025
Date de retour préfecture : 13/06/2025
Identifiant de télétransmission : 973-200052678-20250526-lmc176131-DE-1-1
Publiée le : 13/06/2025

* Le 1er Vice-Président

Par délégation



Jean-Paul FEREIRA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Guyane

Pôle d'évaluation domaniale

rue finelay
97 300 Cayenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent FAVRE

Courriel : vincent.favre@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/01/2025

Le Directeur régional des Finances publiques de GUYANE

au

Président de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)

Réf. DS: 21283551
Réf OSE : 2025-97307-88688

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Acquisition de plateaux « bruts de béton » en l'état futur d'achèvement (VEFA), lotissement la Cotonnière Ouest -RN2 à Rémire Montjoly

Monsieur le Président,

Par la demande ci-dessus référencée, vous faites part de l'intention de la CTG d'acquérir trois plateaux de bureaux non aménagés d'une surface plancher totale de 1 838 m², auprès de la société VICAJ : les lots 5, 6 et 7 pour 900 m² et 8, 9, 10 et 11 pour 711 m², dans le bâtiment 4 ; les lots 4 et 5 pour 247 m² dans le bâtiment 5. Les immeubles sont en cours de construction dans un parc d'activités d'environ 3 hectares, le Parc HORIZON, issu du lotissement Cotonnière Ouest, route nationale 2 à proximité du Family Plaza en direction du PROGT (parcelle AB 1920, notamment). Les locaux, destinés à différents services non définis à ce jour, bénéficieront à terme d'un accès facilité par trois voies secondaires, et des travaux de transformation de la route nationale en boulevard urbain, jusqu'au PROGT.

L'opération répond donc au requis de la CTG de transférer et regrouper ses services en périphérie de l'île de Cayenne.

J'attire cependant votre attention sur le cadre juridique de l'opération, une VEFA publique qui, sauf cas particuliers, s'assimile à un marché de travaux soumis à publicité et à mise en concurrence, selon une procédure définie dépendant de seuils. Or, selon les articles L1311-9 et -10 du Code général des collectivités territoriales, les opérations

immobilières devant être précédées d'une demande d'avis des domaines incluent l'acquisition d'immeubles ou de droits réel immobiliers en pleine propriété. Mais, l'avis des domaines n'a pas vocation à estimer ex ante, ni la qualité de travaux dont pourtant la valeur vénale probable future du bien est indissociable.

Pour cette raison, le présent document, une lettre-avis simple, tend seulement à éclairer votre décision, sans perspective de contrôle à ce stade de la valeur vénale finale du bien.

Trois termes de référence ont été détectés sur la même opération (termes 1 à 3), après lesquels sont présentés trois autres termes issus d'une opération achevée réalisée à proximité, de l'autre côté de la route nationale. Ils permettent de constater l'évolution des prix sur le marché des biens professionnels à cet endroit, sur une période de cinq ans. La croissance du prix unitaire observée, doit être rapportée d'une part à la surface moindre des termes de la première opération, et d'autre part à la taille elle-même de l'opération (un hectare contre trois pour la présente), qui induit des frais d'entretien des biens communs.

N°	Commune	Date de la mutation	Référence Cadastrale	Zonage	prix ou valeur de l'immeuble	Surface plancher (m²)	Prix/m² (€/m²)	Observations
1	Matoury	30/03/2023	AB 1916	AUs3	2 946 240	1 116	2 640	VEFA
2	Matoury	18/10/2023	AB 1921	AUs3	4 296 287	1 621	2 650	VEFA
3	Matoury	28/04/2023	AB 1922	AUs3	2 156 952	726	2 971	VEFA
4	Matoury	12/01/2021	AE 726	AUs3	198 000	106	1 867	VEFA sur zone d'activités de l'autre côté de la RN
5	Matoury	12/01/2021	AE 726	AUs3	440 000	233	1 888	VEFA sur zone d'activités de l'autre côté de la RN
6	Matoury	05/12/2019	AE 726	AUs3	710 000	283	2 508	VEFA sur zone d'activités de l'autre côté de la RN

Source : Patrim

De ce tableau, deux constats certains peuvent être faits. La surface plancher (SP) que vous acquérez, de 1 838 m², majore celle des termes de référence, et justifie a priori une valeur unitaire moindre, pour des biens comparables. Ainsi, le prix de cession proposé, à hauteur de 2 500 €/m² SP, paraît en cohérence avec les prix pratiqués.

Des réserves substantielles viennent cependant nuancer ce premier jugement. Comme indiqué, la VEFA d'un produit « brut de béton », s'il comporte l'avantage de pouvoir adapter votre besoin futur, induit des risques importants de plusieurs natures.

D'une part, vous dépendez de la réception conforme des plateaux, des bâtiments et des espaces communs, dans les délais. Vous partagez les responsabilités civile et assurantielle en cas de dommages futurs, alors que les exigences requises en matière d'établissements recevant du public (ERP) s'avèrent fortes. Dans cette mesure, une assistance à réception des plateaux vous ressortirait indispensable, pour engager en suivant les travaux de leur aménagement, liés au gros-oeuvre, et qui l'impacteront. *L'aléa financier varie donc en fonction de la structure juridique de l'opération globale* (délégation de la maîtrise d'ouvrage, composition de la maîtrise d'oeuvre, présence d'un contrôleur technique et d'un ingénieur SPS), *de la destination des plateaux et de la nature des travaux engagés*.

D'autre part, la mise en place des différents marchés associés à la VEFA, implique nécessairement un délai supplémentaire à intégrer dans l'économie du projet. Si vous disposiez d'un maître d'oeuvre à réception de la VEFA, une estimation prudente de la durée totale de l'opération atteindrait un maximum de 24 mois, dont 12 pour passer les marchés et 12 pour les travaux. Le coût global, inclu l'ingénierie, de l'aménagement pour une installation immédiate du personnel, varierait sans doute autour de 2 500 €/m², en fonction du cahier des charges à définir. *Cette valeur est donnée sous toutes réserves,*

notamment des spécificités retenues et de l'évolution du marché de la construction à court terme.

Enfin, les coûts d'entretien des espaces communs doivent aussi être pris en compte dans l'économie globale de votre opération. S'agissant d'un parc d'activités ouvert au public, ils comprennent des stationnements indifférenciés, des voiries, des espaces verts, des canalisations, des réseaux et des éclairages publics, et ils s'ajoutent aux coûts d'entretien de copropriété des bâtiments. La CTG appartiendra de plein droit à l'association syndicale en charge de leur gestion, dont l'acte de création a été signé sous seing privé sans que vous n'en connaissiez la composition et les règles de vote à ce jour, ni surtout les frais prévisionnels à votre charge. Cet aléa lié à la taille de l'opération, sauf si la commune décide de récupérer une partie de ces espaces communs, impactera sensiblement les frais de fonctionnement de votre opération, et son économie globale.

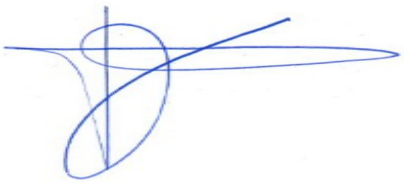
Si, pour s'aligner sur les standards du marché, la valeur unitaire finale de l'opération après aménagement devrait avoisiner 4500 €/m² SP à ce jour, son estimation actuelle après aménagement sous des hypothèses prudentes à 5 000 €/m² SP, compte-tenu du délai probable de réalisation d'environ deux ans après réception, reste compris dans une marge raisonnable.

Dans ce cadre, et sous ces réserves, le prix proposé par M. MILLET de la société VICAJ, de 4 645 000€ pour 1 858 m² en VEFA, paraît justifié. La négociation dès lors, porterait plutôt sur la qualité des biens livrés (respect des normes en matière d'isolation par exemple), que sur leur prix.

Un rapport d'évaluation à terme, après aménagement, pourrait utilement être sollicité pour vérifier la pertinence ex post de l'opération.

Espérant avoir répondu à votre attente, le pôle d'évaluation domaniale reste à votre disposition pour toute précision, notamment si des éléments nouveaux modifiaient le projet.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



Vincent FAVRE
Inspecteur des finances publiques