

Décision n° 2017-016

RELATIVE A LA MINORATION DE CHARGE FONCIERE

LE DIRECTEUR GENERAL

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 ;

Vu le Décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret no 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination de M. Gilles BOUVELOT, Directeur général de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, notamment son article 55 ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 dans son article 14 ;

Vu la délibération n°A16- 4-3 du Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2016;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Mériel, l'Etat et l'EPFIF le 2 février 2015, modifiée par un avenant en date du 10 août 2015,

Vu la décision du Comité Opérationnel du 20 mars 2017.

DECIDE

Article 1 : L'affectation d'un montant de minoration foncière de **88 348,62 €** (fiche cession jointe) à l'opération de la Gare à Mériel (95),

Article 2 : Le secrétaire général et l'agent comptable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à Paris,
Le **06 AVR. 2017**

Le Directeur général,
Gilles BOUVELOT

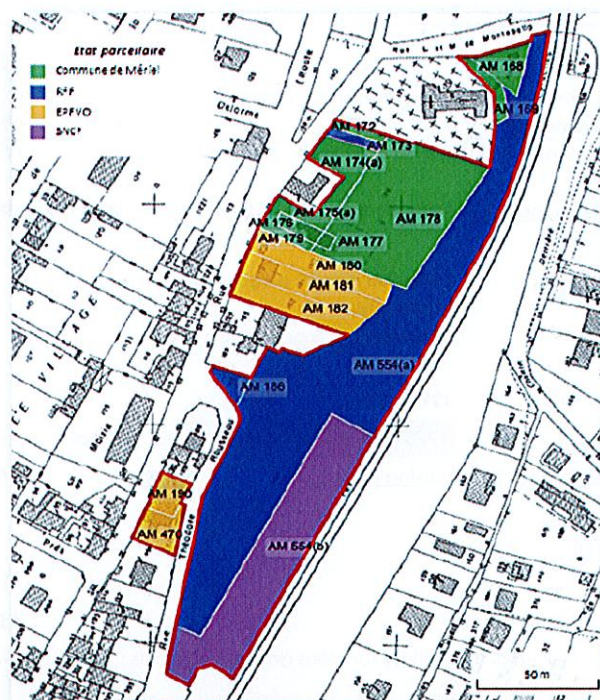
Modifications apportées au prix de cession du fait de la suppression de l'aléa initialement prévu dans la part déterminable du prix.
Le prix est ainsi réduit de **4 963,14 € (-0,5 %)** par rapport au montant validé le 23 février 2016 .

FICHE VENTE

Direction : Agence Opérationnelle n°5		n° convention	95MER01C09		
		n° opération	95MER01005 / 95MER01007		
CESSION DU SITE :	Adresse	Quartier de la Gare	Commune	Mériel	
			Département	95	
Nature de l'acte de vente :		VENTE			
		ENTRE L'EPFIF ET L'OPAC DE L'OISE			
	Protocole	date :	07/07/2016		
	PSV	date :	13/12/2016		
Date de signature prévue	VENTE	date :	30/03/2017	heure :	0
Notaire EPFIF	Me BOUILLOT				
Représentant de L'EPFIF :	Valère PELLETIER				
Notaire	L'OPAC DE L'OISE	Me MADAR (Office Notarial de Pantin)			
Représentant	L'OPAC DE L'OISE	M. DEL RIO (Directeur du Développement)			

CARACTERISTIQUE DE L'ACTE : PROMESSE DE VENTE

- **Mars 2015** : La commune de Mériel, SNCF Réseaux et l'EPF, propriétaires fonciers d'environ 1,3 ha de foncier près de la gare de Mériel se regroupent pour procéder à une consultation d'opérateurs en vue de réalisation d'une opération de construction de 170 logements dont 50% de LLS.
- **Juil. 2015** : L'OPAC de l'Oise est retenu à l'issu de la consultation.
- **Déc. 2015** : Choix de l'équipe de MOE après consultation
- **Fév. 2016** : Signature d'un protocole d'accord quadripartite dans l'attente du déclassement du domaine public vendu par SNCF Réseaux.
- **Déc. 2016** : Signature de PSV par les 3 propriétaires
- **Mars 2017** : Signature de l'acte authentique de vente



Qualité de l'acquéreur : Promoteur / bailleur Collectivité Aménageur

Mode de sélection : Direct Consultation OPAC de l'Oise lauréat de la consultation le 15 juillet 2015

AVANT MINORATION

Prix de cession **905 604,17 €**

Dans PSV *part déterminé* 901 474,17 €
déterminable 9 093,14 €
910 567,31 €

CALCUL DE LA MINORATION (COMMUNE CARENCEE)

Programmation globale CF global du projet

	Nb logts	Surf. m ² SU	Dans PSV	Minoration	
PLAI / PLUS	62	3 906 m ²	3 844 m ²	390 592 €	3 725 036,86 € soit 329 €/m² SdP
PLS	24	1 431 m ²	1 460 m ²	143 100 €	dont 2 819 432,69 € pour commune et SNCF Réseaux
Accession	84	4 466 m ²	4 389 m ²		dont 905 604,17 € EPFIF
Activité		467 m ²	500 m ²		
TOTAL	170	10 270 m² SU	10 193 m² SU	533 692 €	
Sdp		11 323 m ² SdP	10 923 m ² SdP		

Après minoration
 2 819 432,69 € pour commune et SNCF Réseaux
 817 255,56 € EPFIF
3 636 688,25 € soit **321 €/m² SdP**
 soit **314 €/m² SdP pour LS**

A l'échelle du foncier porté par l'EPFIF **16,55%** de l'opération

	Prorata de surf. m ² SU	Prorata de minoration	
PLAI / PLUS	647 m ²	64 659,51 €	Foncier minoré 905 604,17 € - 88 348,62 € soit 817 255,56 €
PLS	237 m ²	23 689,11 €	
TOTAL	883 m²	88 348,62 €	

Paiement : **Prix** **905 604,17 €**

Acompte versé à la signature de la PSV -90 147,48 € *10% de la part déterminée du prix au moment de la PSV*

Minoration -88 348,62 €

Montant à percevoir par l'EPF le jour de la vente **727 108,08 €**

Engagement de l'acheteur : **Engagement sur un prix de 3200 €/m² pour 15 logements en accession à prix maîtrisé**

Conditions suspensives : **Obtention d'un PC purgé de tous recours** Condition levée
Archéologie Condition levée
Obtention des financements pour LS Condition levée

Densité : **129 log/ha**

Charge foncière : **3 725 037 €** **329 m² SdP** *(charge foncière globale de l'opération)*

Prix de vente (si LL/€/m²/hab/Parking inclus) : **3 400 €/m²**

Contribution EPFIF

Surface terrain globale opération : **13 193 m²**

Surface terrain maîtrisé par l'EPF : **2 184 m²**

→ Contribution EPFIF en % de maîtrise foncière dans les objectifs : **16,55%**

Prix au logement (coût acquisition foncier EPFIF / nombre de logements issus du foncier EPFIF) **32 356 €**

Développement durable

Label énergétique : **RT 2012**

Gestion eau :

Qualité de l'air :

Conception logements : **20 logements bénéficient du label Habitat Services Séniors**

Commentaires : **Dans le cahier des charges de la consultation il était prévu: récupération eau de pluie, respect de la charte départementale "Chantier propre", ...**