

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

DCM20231214/016

VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE
AD 87

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 19 décembre 2023

Que la convocation a été faite le 8 décembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	29
Représentés :	13
Absents :	3
Total des votes :	42

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

ETAIENT PRESENTS :

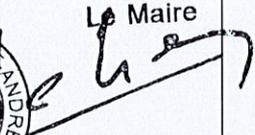
MM. BEDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, NAZE Gilles, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT REPRESENTES :

MM. RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, COUPOU MANGAR RAZEBASSIA, RAMIN Odile, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney

ETAIENT ABSENTS :

MM. MAILLOT Serge René, DIJOUX Sabrina, NAUD CARPANIN Marie Hélène

Le Maire

Joé BEDIER

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20231214/016 - VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AD 87.

- Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'article L.3211-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu l'avis des domaines,

I. CONTEXTE

Madame Sabrina MARDAMA NAYAGOM a sollicité la commune pour l'acquisition de la parcelle communale cadastrée AD 87 située à Cambuston à Saint André.

CARACTERISTIQUES DU BIEN

Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques foncières du terrain :

Référence cadastrale	Superficie	Zonage au PLU du 29/02/2019	Adresse	Situation	Prix de vente fixé par le service des domaines
AD 87	345 m ²	UC	54 ruelle Bois Amère 97440 Saint-André	Libre de toute occupation	97 500€ avec la marge de 10% soit 87 750€

- Considérant l'avis des domaines,
- Considérant l'accord entre les parties sur le prix de vente,
- Considérant qu'il n'existe pas d'intérêt à conserver ce foncier dans le domaine communal,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (10 abstention(s) (Jean-Marie VIRAPOULLE - Marie Lise CHANE TO, Odile RAMIN, Viviane BEN HAMIDA, Jean-Claude FENELON, Stéphane SOUPRAMANIEN, Rosange LATCHOUMY, Alain Bernard SINARETTY RAMARETTY, Ludovic BARBE, Sydney SINAMA) :

Article 1 :

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à la vente de ce terrain communal cadastré AD 87 à Madame Sabrina MARDAMA NAYAGOM au prix de 87 750€ ;

Article 2 :

- Décide que la présente délibération sera caduque en cas de non formalisation de la vente dans un délai de 8 mois à compter de la date où elle devient exécutoire ;

Article 3 :

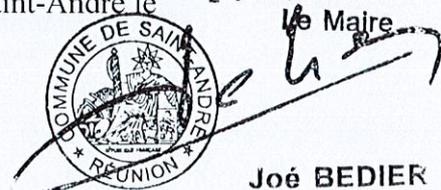
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la cession de ce bien, notamment la passation de l'acte notarié ainsi que tous les documents y afférents.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le

26 DEC. 2023

Le Maire



Joé BEDIER

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28 septembre 2023

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE
Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 92 64 28 67

à

Mairie de Saint-André

Réf DS : 13840580
Réf OSE : 2023-97409-64343

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : AD 87 (terrain à bâtir supportant une ruine à démolir)
Adresse du bien : 54 ruelle Bois Amer – 97440 Saint-André
Valeur : 97 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Daisy PAYET

2 - DATES

de consultation :	29/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/09/2023
du dossier complet :	26/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à Cambuston dans une zone très urbanisée.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle desservie par tous les réseaux et la voie publique.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Saint-André	AD 87	Cambuston	345 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire d'une contenance cadastrale de 345 m² supportant une petite maison en bois sous tôle en état de ruine à démolir.

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute location mais occupé par un propriétaire riverain qui y élève des animaux.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. : Prescription

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées dans l'application « estimer un bien », dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP) et dans demande de valeur foncière (DVF).

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse 668 rle des orchidees, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AD 0087	
Périmètre géographique centré sur 668 rle des orchidees, 97440 Saint-André Aire du polygone 2420706 m ²	
Période de recherche	
De 06/2022 a 08/2023	
Caractéristiques du bien	
Non bâti	
Surface du terrain : de 1 à 2000 m ²	



Liste des ventes sélectionnées = 10							
Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total TTC	Prix/m ²	Nature de bien
9//AC/1068//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	07/07/2022	357	92 610	259,41	TAB
9//AC/1073//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	23/09/2022	301	87 500	290,70	TAB
9//AC/1070//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	18/10/2022	353	102 350	289,94	TAB
9//AC/1071//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	28/10/2022	406	109 620	270,00	TAB
9//AC/1077//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	28/10/2022	305	85 800	281,31	TAB
9//AC/1072//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	09/11/2022	301	80 000	265,78	TAB
9//AC/1076//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	29/11/2022	301	87 770	291,59	TAB
9//AC/1074//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	07/12/2022	301	87 770	291,59	TAB
9//AC/1078//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	08/02/2023	308	89 660	291,10	TAB
9//AC/1079//	SAINT-ANDRE	L ETANG CAMBUSTON	24/03/2023	305	88 850	291,31	TAB

Ces parcelles sont en zonage UC/AUC avec réseaux et en zone de prescription du PPR.

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m ² (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	juin-décembre	280,04	285,63	259,41	291,59
2023	janvier-août	291,21	291,21	291,10	291,31
Synthèse		282,27	290,32	259,41	291,59

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La moyenne des cessions de terrains à bâtir est à 282,27 €/m² et la médiane à 290,32 €/m².

Les termes étant homogènes, la moyenne arrondie est retenue, soit 282 €/m².

$345 \text{ m}^2 * 282 \text{ €/m}^2 = 97\ 290 \text{ €}$ arrondis à **97 500 €**.

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 **97 500 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 87 750 €.

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 douze 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 régional et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques

