

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

DCM20231214/017

VENTE D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE
CADASTREE AS 1167

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 :	28
Représentés :	13
Absents :	3
Total des votes :	41



Le Maire

Joé BEDIER

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, 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, MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, GRONDIN Jimmy, PERRIER Charles, SAID Moussa, 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

Monsieur Georges PARVEDY quitte la salle et ne prend pas part aux votes pour les affaires 17 et 18.

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

DCM20231214/017 - VENTE D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AS 1167.

- 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

Soucieuse de promouvoir l'activité économique en offrant de nouveaux espaces aux entreprises souhaitant s'ancrer sur son territoire, la municipalité a décidé de procéder à la vente des parcelles AS 1167, 1168, et 1169 situés sur le chemin Lefaguyès près du cimetière de Champ-Borne.

A ce titre, Monsieur Christophe RANGANAYAGUY a sollicité la commune pour l'acquisition d'une partie de la parcelle communale cadastrée AS 1167 dont la superficie totale est de 1 078 m², sur lequel il exerce son activité de snack selon le plan ci-joint (lot D).

II. CARACTÉRISTIQUES DU BIEN ET CONDITIONS DE VENTE

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

Référence cadastrale	Superficie vendue	Zonage au PLU du 29/02/2019	Adresse	Situation	Prix de vente fixé par le service des domaines
AS 1167p	277 m ² (A parfaire par un géomètre expert)	UC	1251 chemin Lefaguyes 97440 Saint-André	Libre de toute occupation	62 325€ soit 225€/m ²

Cette acquisition est conditionnée pour la formalisation de l'acte de vente dans un délai de 8 mois, sous peine de la caducité de la présente décision.

- Considérant l'avis des domaines,
- Considérant l'accord entre les parties sur les conditions 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 d'une partie de ce terrain communal cadastré AS 1167 à Monsieur Christophe RANGANAYAGUY au prix de 62 325€ ;

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

Joë 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 21 avril 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

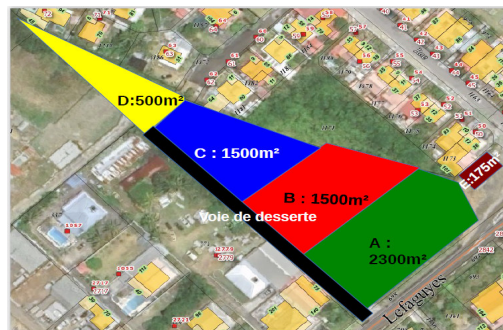
à

Mairie de Saint-André

Réf DS: 11293339
Réf OSE : 2023-97409-07586

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 :

AS 1167-1168-1169 (terrain à bâtir)

Adresse du bien :

1251, chemin Lefaguyès – 97440 Saint-André

Valeur :

LOTS	Valeur vénales retenue
A	572 700 €
B	373 500 €
C	373 500 €
D	97 700 €

Cette valeur est 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 :	27/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/04/2023
du dossier complet :	14/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Sur les parcelles AS 1167-1168-1169 formant une unité foncière, 4 lots seront détachés (les lots A, B, C et D) pour cession à des entreprises. La voie de desserte à constituer restera communale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées à Champ Borne, secteur littoral de Saint-André, à environ 400 mètres de la mer.

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

Unité foncière qui borde la voie publique et bénéficie des réseaux. Le détachement des lots et la constitution d'une voie de desserte permettra à chaque lot d'accéder directement à la voie publique.

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

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	AS 1167	1251, chemin Lafaguyès	1 078	Terrain à bâtir
	AS 1168		3 783	
	AS 1169		3 315	
TOTAL			8 176	

4.4. Descriptif

Terrains plats et en friches, formant une grande unité foncière de 8 176 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. : Zone bleue

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 ont été effectuées dans l'application « estimer un bien ».

La recherche a porté sur les cessions de terrains constructibles dans un polygone qui recouvre les abords du chemin Lafaguyès.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 1562 che lefaguyes, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AS 1167

Périmètre géographique centré sur 1562 che lefaguyes, 97440 Saint-André
 Aire du polygone 1554325 m²

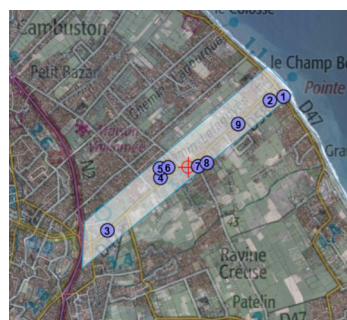
Période de recherche

De 03/2020 a 03/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 400 à 4000 m²



Liste des ventes sélectionnées = 10															
Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes															
N° plan	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²/HT	Observations	P.L.U.	P.P.R.	Nature de bien	Situation locative
1	9//AT/1612//	SAINT-ANDRE	177 CHE AGENOR	10/06/2020	675	110 000	162,96	685	110 000	160,58	Superficie arpentée	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
1	9//AT/1611//	SAINT-ANDRE	177 CHE AGENOR	28/08/2020	722	110 000	152,35	685	110 000	160,58	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
2	9//AT/418//	SAINT-ANDRE	1095 CHE AGENOR	10/02/2023	1170	300 000	256,41	1 118	300 000	268,34	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
3	9//AS/1781//	SAINT-ANDRE	285 CHE LEFAGUYES	09/08/2021	935	132 000	141,18	935	132 000	141,18		UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
4	9//AR/1171//	SAINT-ANDRE	1237 CHE LEFAGUYES	10/09/2020	2086	600 000	287,63	2 330	600 000	257,51	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
5	9//AR/2543//	SAINT-ANDRE	1335 CHE LEFAGUYES	30/06/2020	418	93 200	222,97	375	93 200	248,53	Surface utile	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
6	9//AR/2535//	SAINT-ANDRE	1399 CHE LEFAGUYES	29/10/2020	534	131 353	245,98	535	131 353	245,52	Superficie arpentée	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
7	9//AT/1601//	SAINT-ANDRE	105 CHE VALENTIN	27/08/2020	630	127 300	202,06	630	127 300	202,06		UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
8	9//AT/1319//	SAINT-ANDRE	105 CHE VALENTIN	31/12/2020	1182	280 000	236,89	1 182	280 000	236,89		UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
9	9//AT/1626//	SAINT-ANDRE	CHEMIN LEFAGUYES	28/10/2020	447	109 000	243,85	394	109 000	276,65	Superficie indiquée	UC	Prescription	Terrain à bâtir	Libre
									Moyenne	219,78					
									Médiane	241,20					
									Moyenne hors AT 1612 - AT 1611 - AS 1781	247,93					
									Médiane hors AT 1612 - AT 1611 - AS 1781	248,53					

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 constructibles est de 219,78 €/m² et la médiane de 241,20 €/m².

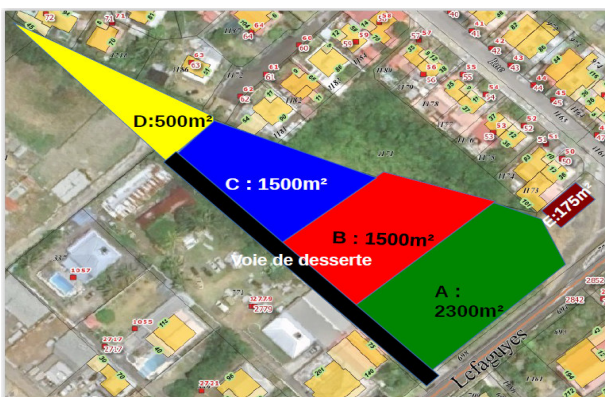
Cependant, trois termes de comparaison sur 10 retenus sont en décalage, avec des prix m² de 160,58 €/m² (AT 1611 et AT 1612) et 141,18 €/m² (AS 1781).

Ces termes sont écartés.

La moyenne hors ces termes est de 247,93 €/m² et la médiane de 248,53 €/m².

Moyenne et médiane sont proches, le prix médian arrondi est retenu, soit 248,53 €/m² arrondi à 249 €/m².

Par ailleurs, on observe qu'il n'y a pas de différence notable de prix m² selon les superficies des parcelles. Aussi, les emprises à évaluer seront toutes valorisées sur la base de 249 €/m².



Cependant, le lot D dont la forme en triangle complique sa constructibilité sera valorisé sur la base de 249 €/m² mais la pointe du triangle subira un abattement conséquent puisque cette partie sera valorisée comme un terrain d'agrément, soit un abattement de 70 %.

Le lot D a une superficie totale de 500 m² et la pointe en triangle a une superficie d'environ 154 m².

LOTS	Surface	Valeur m ²	Pondération	Valeur vénale	Valeur vénale retenue
A	2300	249 €	1	572 700,00 €	572 700 €
B	1500	249 €	1	373 500,00 €	373 500 €
C	1500	249 €	1	373 500,00 €	373 500 €
D	346	249 €	1	86 154,00 €	97 700 €
	154	249 €	0,3	11 503,80 €	
	500			97 657,80 €	

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 :

LOTS	Valeur vénale retenue
A	572 700 €
B	373 500 €
C	373 500 €
D	97 700 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

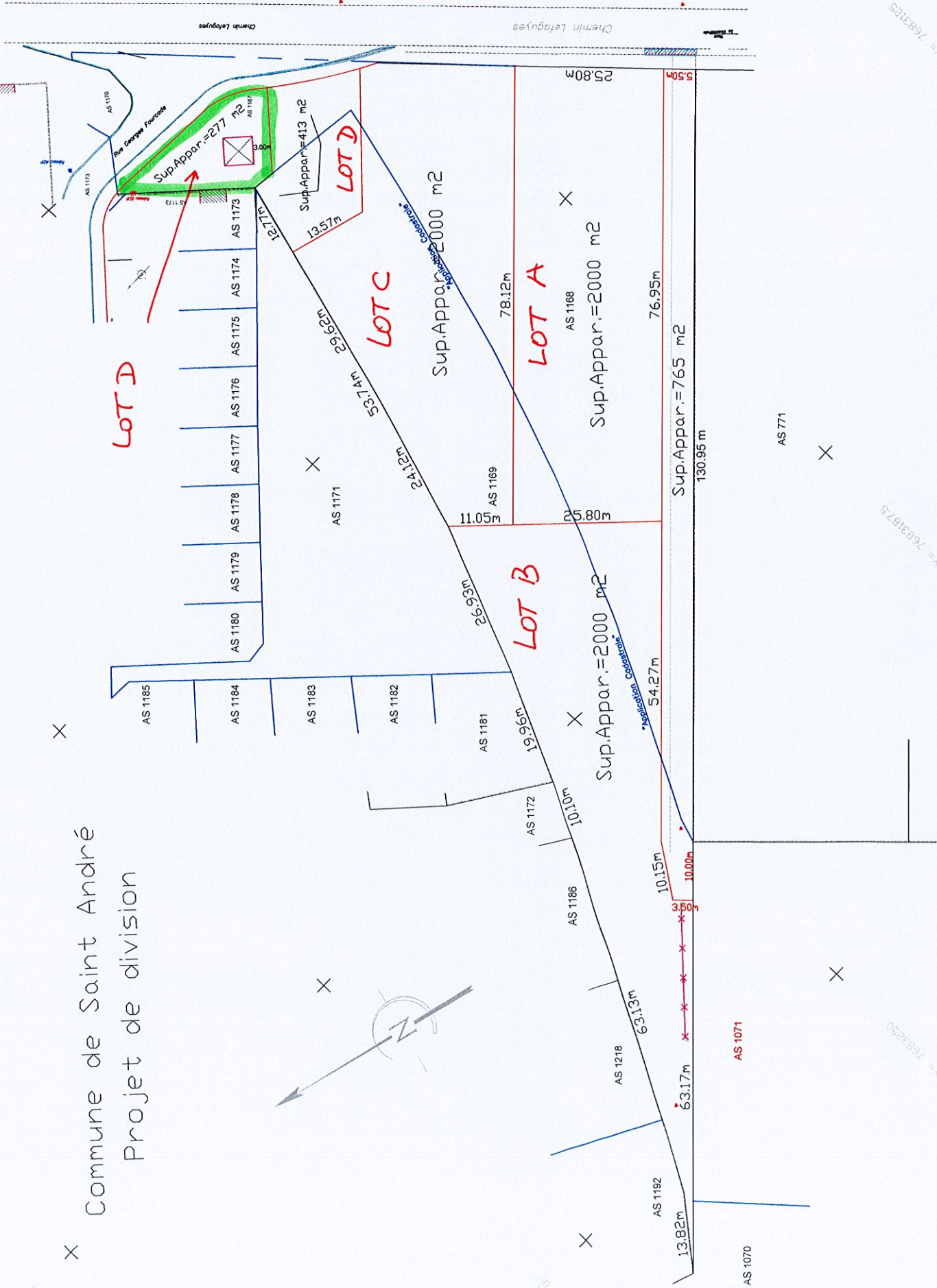
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques

Commune de Saint André
 Projet de division



Chemini Lafaygues

Rue Georges Fourcade

AS 1170

AS 1171

AS 1172

AS 1173

AS 1174

AS 1175

AS 1176

AS 1177

AS 1178

AS 1179

AS 1180

AS 1181

AS 1182

AS 1183

AS 1184

AS 1185

AS 1186

AS 1187

AS 1188

AS 1189

AS 1190

AS 1191

AS 1192

AS 1193

AS 1194

AS 1195

AS 1196

AS 1197

AS 1198

AS 1199

AS 1200

AS 1201

AS 1202

AS 1203

AS 1204

AS 1205

AS 1206

AS 1207

AS 1208

AS 1209

AS 1210

AS 1211

AS 1212

AS 1213

AS 1214

AS 1215

AS 1216

AS 1217

AS 1218

AS 1219

AS 1220

AS 1221

AS 1222

AS 1223

AS 1224

AS 1225

AS 1226

AS 1227

AS 1228

AS 1229

AS 1230

AS 1231

AS 1232

AS 1233

AS 1234

AS 1235

AS 1236

AS 1237

AS 1238

AS 1239

AS 1240

AS 1241

AS 1242

AS 1243

AS 1244

AS 1245

AS 1246

AS 1247

AS 1248

AS 1249

AS 1250

AS 1251

AS 1252

AS 1253

AS 1254

AS 1255

AS 1256

AS 1257

AS 1258

AS 1259

AS 1260

AS 1261

AS 1262

AS 1263

AS 1264

AS 1265

AS 1266

AS 1267

AS 1268

AS 1269

AS 1270

AS 1271

AS 1272

AS 1273

AS 1274

AS 1275

AS 1276

AS 1277

AS 1278

AS 1279

AS 1280

AS 1281

AS 1282

AS 1283

AS 1284

AS 1285

AS 1286

AS 1287

AS 1288

AS 1289

AS 1290

AS 1291

AS 1292

AS 1293

AS 1294

AS 1295

AS 1296

AS 1297

AS 1298

AS 1299

AS 1300

AS 1301

AS 1302

AS 1303

AS 1304

AS 1305

AS 1306

AS 1307

AS 1308

AS 1309

AS 1310

AS 1311

AS 1312

AS 1313

AS 1314

AS 1315

AS 1316

AS 1317

AS 1318

AS