Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

VILLE DE SAINT ANDRÉ DROIT DEVANT

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 5 JUIN 2025

DCM250605_027	**VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE AP 924 A L'OGEC**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le :
11 JUIN 2025

Que la convocation a été faite le 28 mai 2025

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présents :	24
Représentés :	7
Absents :	14
Total des votes :	31

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ RÉUNION

Le Maire

Joé BEDIER

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

ETAIENT PRESENTS :
Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame SABABADY Marie Josette, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina

ETAIENT REPRESENTES :
Madame CEVAMY Primilla, Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PRAUD Elodie, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey

ETAIENT ABSENTS :
Monsieur NAZE Gilles, Monsieur MAILLOT Serge René, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

SECRETAIRE DE SEANCE :
Madame Stéphanie POINY-TOPLAN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

DCM250605_027 - VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE AP 924 À L'OGEC

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

1- CONTEXTE

L'OGEC du Collège Sainte Geneviève a sollicité la commune pour l'acquisition de la parcelle communale cadastrée AP 924 en vue de répondre aux besoins de son activité éducative.

Caractéristiques du bien et conditions de vente :

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

Référence cadastrale	Superficie	Zonage PLU	Adresse	Prix de vente (avis des domaines)
AP 924	479 m²	UA	117 Chemin Lebon 97440 Saint-André	150 000€

Cette acquisition est conditionnée par la formalisation de l'acte de vente dans les 8 mois à compter de la notification de la délibération, sous peine de la caducité de la présente décision.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 :
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à la vente du terrain communal cadastré AP 924 à L'OGEC du Collège Sainte Geneviève au prix de 150 000€ ;

Article 2 :
- De décider 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 :
- D'autoriser 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 16 JUIN 2025
Saint-André le
Le Maire

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ * RÉUNION *

Joé BEDIER

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion

7 avenue André Malraux CS21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 30 avril 2025

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Mairie de Saint-André

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE
Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 92 64 28 67
Réf DS : 23864512
Réf OSE : 2025-97409-31482

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Demande de prorogation de la durée de validité d'un avis

Par une saisine du 24/04/2025, vous sollicitez la prorogation de la durée de validité de l'avis rendu le 5/02/2024 portant sur la valeur vénale de la parcelle AP n° 924, sur la commune de Saint-André, en vue d'une cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis référencé DS n° 14906181 est arrivé en fin de validité.

Je note, ainsi que vous le précisez dans votre demande :

- Que les conditions matérielles et juridiques de l'opération envisagée restent identiques à la demande initiale ;
- Qu'aucun accord sur la chose et le prix n'est intervenu entre les parties pendant la durée de validité de l'avis initial via une délibération de la collectivité fixant l'objet, le prix et l'identité de l'acquéreur. En effet, une telle délibération constitue un acte administratif créateur de droits dès lors qu'aucune condition suspensive ou résolutoire n'a été fixée ;
- Que la prorogation est demandée moins de trois mois après la fin de la durée de validité de l'avis initial.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à **150 000 €**, hors droits et charges, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, est reconduite.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional des finances publiques, et par délégation,
L'évaluateur

Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS : 14906181
Réf OSE : 2023-97409-86125

Le 5 février 2024

Le Directeur régional des Finances publiques de La Réunion

à

Mairie de Saint-André

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

Nature du bien :	AP n° 924
Adresse du bien :	117, chemin Lebon – 97441 Saint-André
Valeur :	150 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Daisy PAYET

2 - DATES

de consultation :	8/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/01/2024
du dossier complet :	25/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain à l'occupant qui l'utilise comme aire de stationnement. Il s'agit d'évaluer le terrain seul à l'exclusion des aménagements réalisés par l'occupant.
Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la ville de Saint-André.

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

Bien desservi par les réseaux et la voirie.

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	AP n° 924	117, chemin Lebon	479 m²	Terrain en nature de parking goudronné

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain plat de forme rectangulaire en nature de parking clôturé sur l'avant en bordure de la voie publique.

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

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'acquéreur potentiel.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

P.L.U. : UA

P.P.R. : Prescription B3

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).

Les cessions en zonage UA ont été recherchés sur la ville de Saint-André.

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains :

- Physiquement comparables (facteurs physiques) ;
- Dont la réglementation d'urbanisme est la même ou très proche (facteurs juridiques) ;
- Présentant une attractivité économique ou résidentielle similaire (facteurs socio-économiques).

Terme 1 : Cession de BI n° 55 le 29/12/2017, parcelle d'une contenance cadastrale de 965 m² mais d'une superficie apparente de 876 m², en zonage Ua1 (98%) et Ntvb (2%), zone de prescription B2-B3, vendue au prix de 240 000 €, soit 248,70 €/m²/surface cadastrale du terrain mais **273,97 €/m²/surface apparente du terrain ;**

Terme 2 : Cession de BI n° 744 le 31/07/2018, parcelle d'une contenance cadastrale de 560 m², en zonage UA1, en zone de prescription B3, vendue au prix de 400 000 €, soit **714,28 €/m²/contenance cadastrale ;**

Terme 3 : Cession de AP n° 1705 le 28/09/2018, parcelle d'une contenance cadastrale de 523 m² mais d'une surface apparente de 476 m² (cf acte de 2015), en zonage UA, partiellement en zone de prescription B3, vendue au prix de 140 000 €, soit 267,68 €/m²/surface cadastrale du terrain mais **294,11 €/m²/surface apparente du terrain ;**

Terme 4 : Cession de AP n° 740 le 13/12/2018, parcelle d'une contenance cadastrale de 359 m², en zonage UA, en zone de prescription B3, vendue au prix de 89 000 €, soit **247,91 €/m²/contenance cadastrale ;**

Terme 5 : Cession de AP n° 1673-1674 le 26/12/2019, parcelles d'une contenance cadastrale totale de 909 m² mais d'une surface arpentée de 940 m², en zonage UA, en zone de prescription B3, vendue au prix de 250 000 €, soit **265,96 €/m²/surface arpentée**.

Terme 6 : Cession de BI n° 391 en zonage UA, par un acte du 8/02/2023, l'EPFR a acquis la parcelle BI n° 391, d'une contenance cadastrale de 1 542 m², en zonage UA1, environ 535 m² en aléas moyens d'inondation et environ 64 m² en aléas forts – Entièrement en zone de prescription au P.P.R. réglementaire, constituant un beau terrain à bâtir de forme rectangulaire, à l'angle de deux rues, pour 482 500 €, soit 312,91 €/m² (soit le montant de l'évaluation + 5%).

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

L'analyse des termes de comparaison permet de constater ce qui suit :

Les termes de comparaison sont au nombre de 6 avec les prix m² suivants : 273,97 €/m², 714,28 €/m², 294,11 €/m², 247,91 €/m², 265,96 €/m² et 312,91 €/m².

Tous les termes sont, partiellement ou totalement, en zone de prescription comme le bien à évaluer.

Le terme 2, BI n° 744, à 714,28 €/m², compte tenu de son caractère atypique, peut être écarté car ce prix semble être un prix de convenance dans la mesure où l'acquéreur était déjà propriétaire depuis 2013 de la parcelle BI n° 745 limitrophe et la maîtrise foncière de l'ensemble lui permet de poursuivre un projet immobilier actuellement en cours de réalisation.

Le terme 4, AP n° 740, doit être pris avec des réserves puisqu'il s'agit d'une cession par un particulier, à une SCI, dont il est le gérant.

Le terme 1, BI n° 55, vendu pour **273,97 €/m²**, et le terme 3, AP n° 1705, vendu pour **294,11 €/m²** ne présentent aucune observation particulière. On se situe dans la fourchette haute des 4 termes.

Le terme 5, AP n° 1673-1674, vendu pour **265,96 €/m²** ne présente aucune observation particulière.

Le terme 6, BI n° 391, vendu pour **312,91 €/m²**, ne présente aucune observation particulière.

Les termes de comparaison étant situés aussi en zone de prescription, aucun abattement ne sera appliqué de ce chef.

Pour rappel, la constructibilité respective du UA et du UA1 est la suivante :

CONSTRUCTIONS	UA	UA1
Emprise au sol	Pas de règle	Pas de règle
Hauteur		
Égout du toit	14 m	11 m
Faîtage	17 m	14 m
Espaces libres et perméables	20,00 %	20,00 %

Compte tenu de ce qui précède, la valeur du zonage UA est arbitrée à 313 €/m², soit la valeur arrondie de la cession de BI n° 391 qui est la cession la plus récente. Cependant, dans la mesure le zonage UA est plus constructible en hauteur que le UA1, on peut considérer que 313 €/m² constitue en quelque sorte la valeur plancher.

479 m² * 313 €/m² = 149 927 € arrondis à **150 000 €**

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 **150 000 €.**
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

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE

cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix inférieur à ce 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.

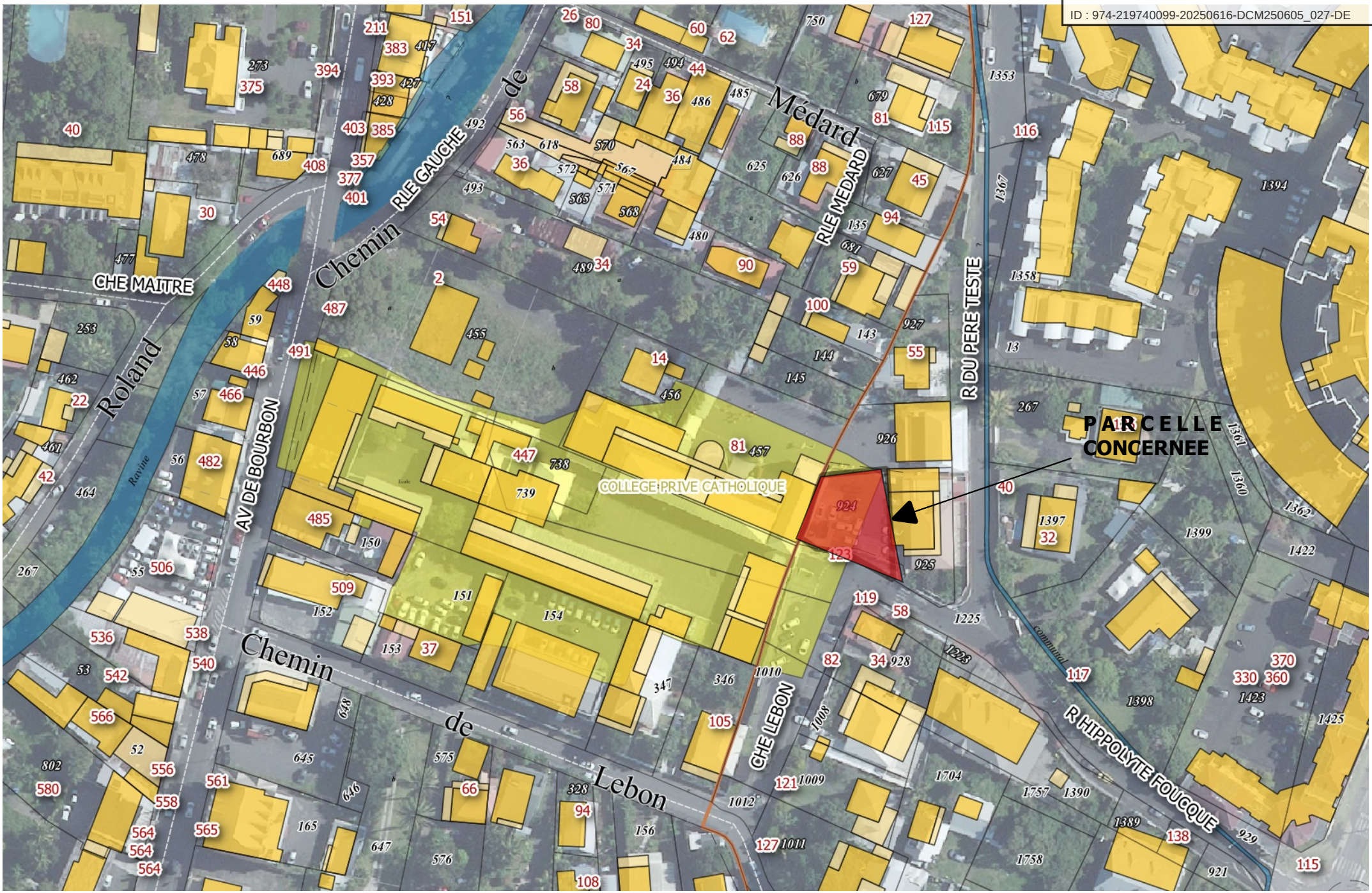
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Parcelle AP 924

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250616-DCM250605_027-DE