Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-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 2 JUILLET 2025

DCM250702_013	**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - VENTE D'UNE PARTIE DES PARCELLES COMMUNALES CADASTRÉES AS 1167, AS 1168 ET AS 1169**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le : 4 juillet 2025

Que la convocation a été faite le 26 juin 2025

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présents :	34
Représentés :	3
Absents :	8
Total des votes :	37

Le Maire

Joé BEDIER

L'an deux mille vingt cinq, le deux juillet 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, Monsieur NAZE Gilles, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame SABABADY Marie Josette, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic, Monsieur SINAMA Sydney

ETAIENT REPRESENTES :
Madame PAYET Catherine Anne, Madame RAMIN Odile, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT ABSENTS :
Madame CEVAMY Primilla, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MAILLOT Serge René, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PRAUD Elodie, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

SECRETAIRE DE SEANCE :
Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

DCM250702_013 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - VENTE D'UNE PARTIE DES PARCELLES COMMUNALES CADASTRÉES AS 1167, AS 1168 et AS 1169

- *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 ces fonciers dans le domaine communal,*

I. CONTEXTE

La SARL SOCOGEL a sollicité la commune pour l'acquisition d'un lot supplémentaire sur une partie des parcelles communales cadastrées AS 1167, AS 1168 et AS 1169 sis chemin Lefaguyes pour l'installation de son entrepôt et ses bureaux selon le plan ci-joint (lot D).

II. CARACTERISTIQUES DES BIENS ET CONDITIONS DE VENTE

Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques foncières des terrains :

Référence cadastrale	Superficie vendue	Zonage au PLU du 29/02/2019	Adresse	Situation	Prix de vente fixé par le service des domaines
AS 1167p AS 1168p AS 1169p	414 m² (surface mesurée par le géomètre)	UC	1251 chemin Lefaguyes 97440 Saint-André	Libre de toute occupation	93 150€ soit 225€/m²

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 la majorité des suffrages exprimés par :
27 pour
10 contre
VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE-TO Marie Lise, RAMIN Odile, PAYET BEN HAMIDA Viviane, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, LATCHOUMY Rosange, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney

Article 1 :
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à la vente d'une partie des terrains communaux cadastrés AS 1167, AS 1168 et AS 1169 à la SARL SOCOGEL au prix de 93 150€ ;

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 ;

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

Article 3 :

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la cession de ces biens, 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
Saint-André le - 8 JUIL. 2025

COMMUNE DE SAINT-ANDRE
LA REUNION

Le Maire

Joé BEDIER

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-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: 11293339
Réf OSE : 2023-97409-07586

Le 21 avril 2023

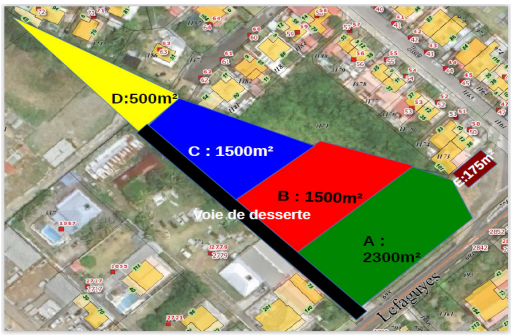
Le Directeur régional des Finances publiques de La Réunion

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 : AS 1167-1168-1169 (terrain à bâtir)

Adresse du bien : 1251, chemin Lefaguyès – 97440 Saint-André

Valeur :

LOTS	Valeur vénale 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 »)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

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 :	☒
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

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

Liste des ventes sélectionnées = 10

N° plan	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes: 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

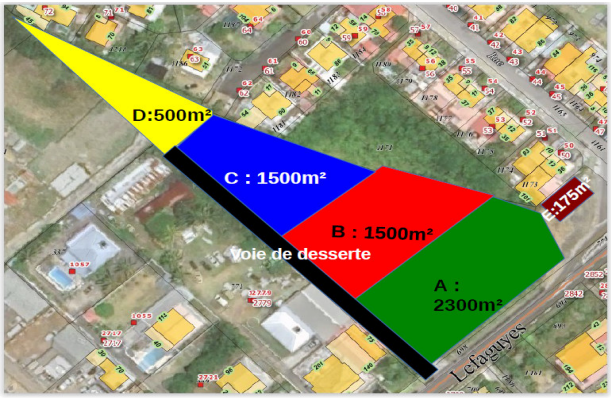
Néant

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

LOTS	Surface	Valeur m²	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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'ad[illegible] 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

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 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 974-219740099-20250708-DCM250702_013-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

Lieu dit: "Chemin Lefaguyes"

Réf. Cad.: AS 1167, 1168 et 1169

Propriété de la COMMUNE DE SAINT-ANDRE

Division en 5 parcelles

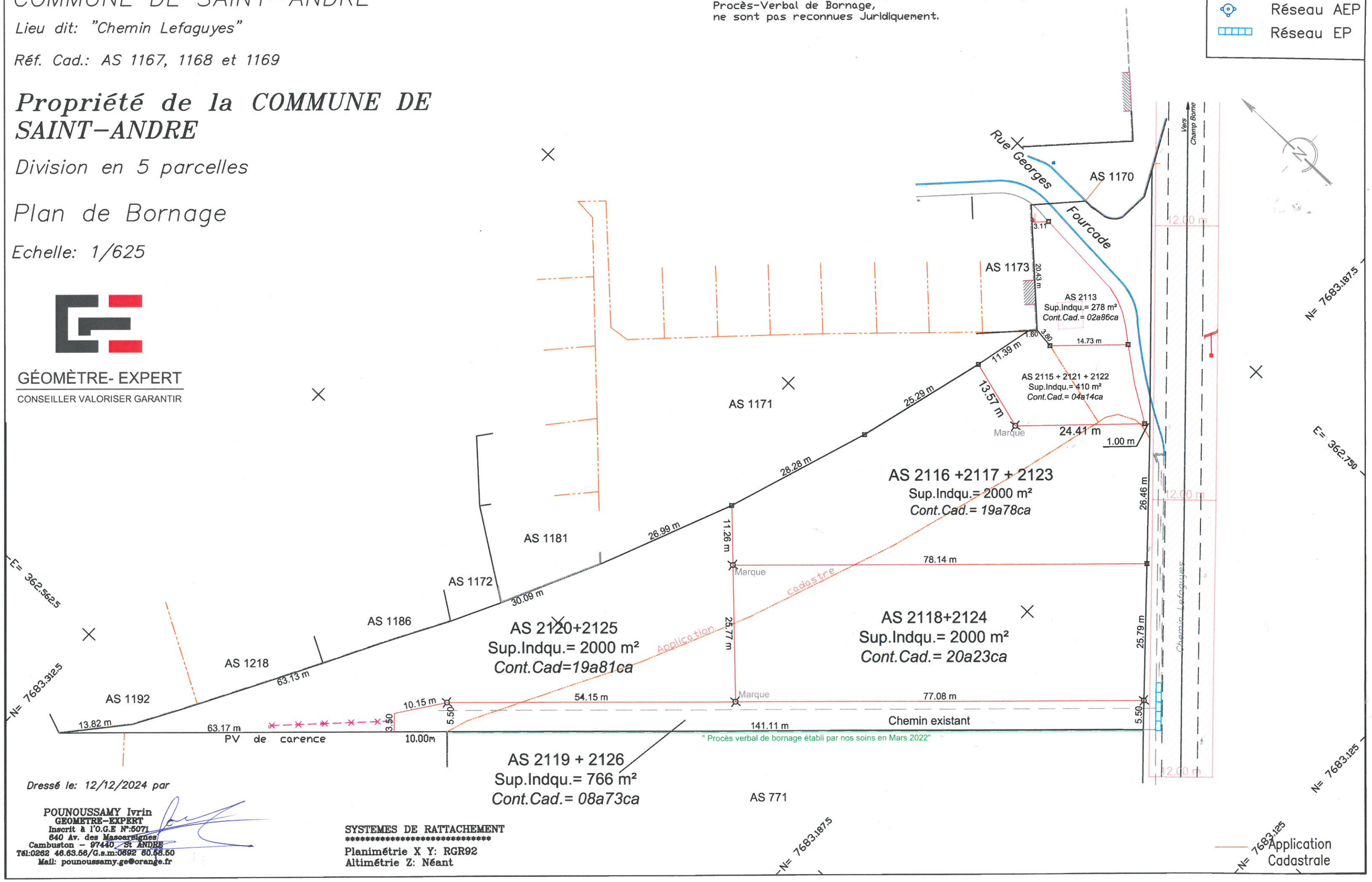
Plan de Bornage

Echelle: 1/625

GÉOMÈTRE- EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

NOTA : Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité du Cabinet POUNOUSSAMY Ivrin.
Les limites avec les parcelles AS 1173-1171-1181-1172-1186-1218-1192 issue du plan réf.: PL1065 (01-14) du Cabinet C. VEYLAND.
PS: Les limites dont les propriétaires n'ont pas signé le Procès-Verbal de Bornage, ne sont pas reconnues Juridiquement.

LEGENDE
Réseau AEP
Réseau EP



Dressé le: 12/12/2024 par

POUNOUSSAMY Ivrin
GEOMETRE-EXPERT
Inscrit à l'O.G.E N°:5071
640 Av. des Mascareignes
Cambuston - 97440 St ANDRE
Tél:0262 46.63.56/G.s.m:0692 60.58.50
Mail: pounoussamy.ge@orange.fr

SYSTEMES DE RATTACHEMENT
****
Planimétrie X Y: RGR92
Altimétrie Z: Néant

Application Cadastrale