

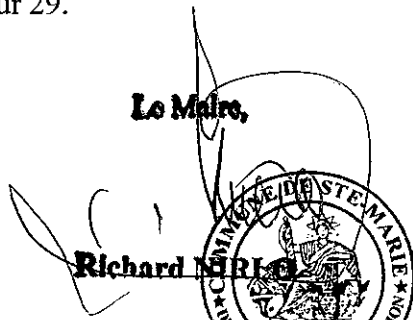
**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-MARIE
SEANCE DU MERCREDI 27 AOUT 2025**

**DELIBERATION N°DGA-DVD/DU/25/086 - CESSIION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AS 686 EN
PARTIE AU PROFIT DE M. CAILLASSON ALEXANDRE**

Le Maire certifie que la liste des délibérations de la présente séance a été mise en ligne sur le site Internet de la ville le

01 SEPT 2025

que la convocation a été faite le 20/08/2025 et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 18 sur 29.

Le Maire,

Richard NIRLO


L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 27 août à 09 h 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle polyvalente communale de Duparc, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Richard NIRLO, Maire.

Etaient présents : M. Richard NIRLO, Maire

Adjoint : Mme Sylvie BILLAUD - M. Christian DALLEAU - Mme Marie-Line SOUBADOU - M. André M'VOULAMA - Mme Olivette TAOMBE - M. Grégoire CORDEBOEUF - Mme Nadia WU-TIU-YEN - M. Matthias DASSOT - Mme Corinne GAUVIN - M. Jean-Louis LATOUCHE.

Conseillers Municipaux : Mme Vivienne DALLEAU - M. Mario LECHAT - Mme Myrielle HIVANHOE - Mme Michelle NIRLO - M. Eric THIBURCE – Mme Céline SITOUZE .

Est arrivé en cours de séance : M. Didier GOPAL à 9h42.

Etaient absents : Mme Arielle REZAC - Mme Carole HIVANHOE - Mme Marlène RODIER - M. Jean-François BOYER - Mme Dorianne JEAN-BAPTISTE - M. Christian ANNETTE - M. André CHERIMONT - Mme Sylvie NATIVEL - Mme Valérie GRAVIER - M. Thierry GUICHARD – M. Nicolas LEBRETON.

Monsieur Matthias DASSOT a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire.

DELIBERATION N°DGA-DVD/DU/25/086**CESSION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AS 686 EN PARTIE AU PROFIT DE MONSIEUR CAILASSON ALEXANDRE**

- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2141-2 et L3112-4
- Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1
- Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2024-97418-28013
- Vu le rapport de la PM

Considérant que la Commune est propriétaire de la partie du terrain non bâti d'environ 77 m² cadastré AS 686, situé ruelle des flamboyants, 97438 SAINTE-MARIE,

Considérant que cette partie du terrain relève du domaine public communal et se situe en zone urbaine, secteur UC sur le plan local d'urbanisme approuvé le 27/12/2013,

Considérant la demande de régularisation foncière de Monsieur CAILASSON Alexandre, d'une partie du terrain cadastré AS 686 pour une surface d'environ 77 m², en raison d'un empiètement réalisé par son père.

Considérant son accord pour l'acquisition de cette propriété pour un montant de dix-neuf mille huit cents euros (19 800,00€) suivant l'estimation du Domaine en date du 22 août 2024 ;

Considérant le rapport de police municipale constatant l'état de désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée AS 686.

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver la désaffectation et le déclassement de la parcelle cadastrée AS 686 du domaine public communal.
- d'approuver la vente d'une partie du terrain cadastré AS 686 à Monsieur CAILASSON Alexandre pour une surface de 77 m² au prix de dix-neuf mille huit cents (19 800,00€), lequel prix devant être payé comptant à la signature.
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents relatifs à ce projet et l'acte à intervenir. Les documents à signer pourront être soit :
 - un compromis de vente avec diverses conditions suspensives que pourraient demander l'acquéreur,
 - la vente directe à l'acquéreur avec paiement du prix, éventuellement avec une clause résolutoire si l'acquéreur souhaite que son acquisition soit confortée par l'obtention d'un permis de construire devenu définitif par exemple.En cas d'activation par l'acquéreur de la condition résolutoire, dans le délai prévu au contrat, la mairie redeviendra propriétaire du terrain et devra restituer le prix de vente.

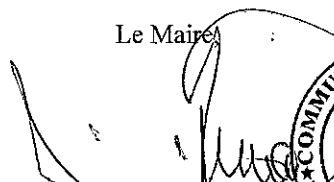
La commission Travaux, Habitat, Urbanisme et Environnement, réunie le mardi 19 août 2025 a émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ADOpte A L'UNANIMITE.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire


Richard NIRLO



Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025



Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25086-DE

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINTE MARIE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

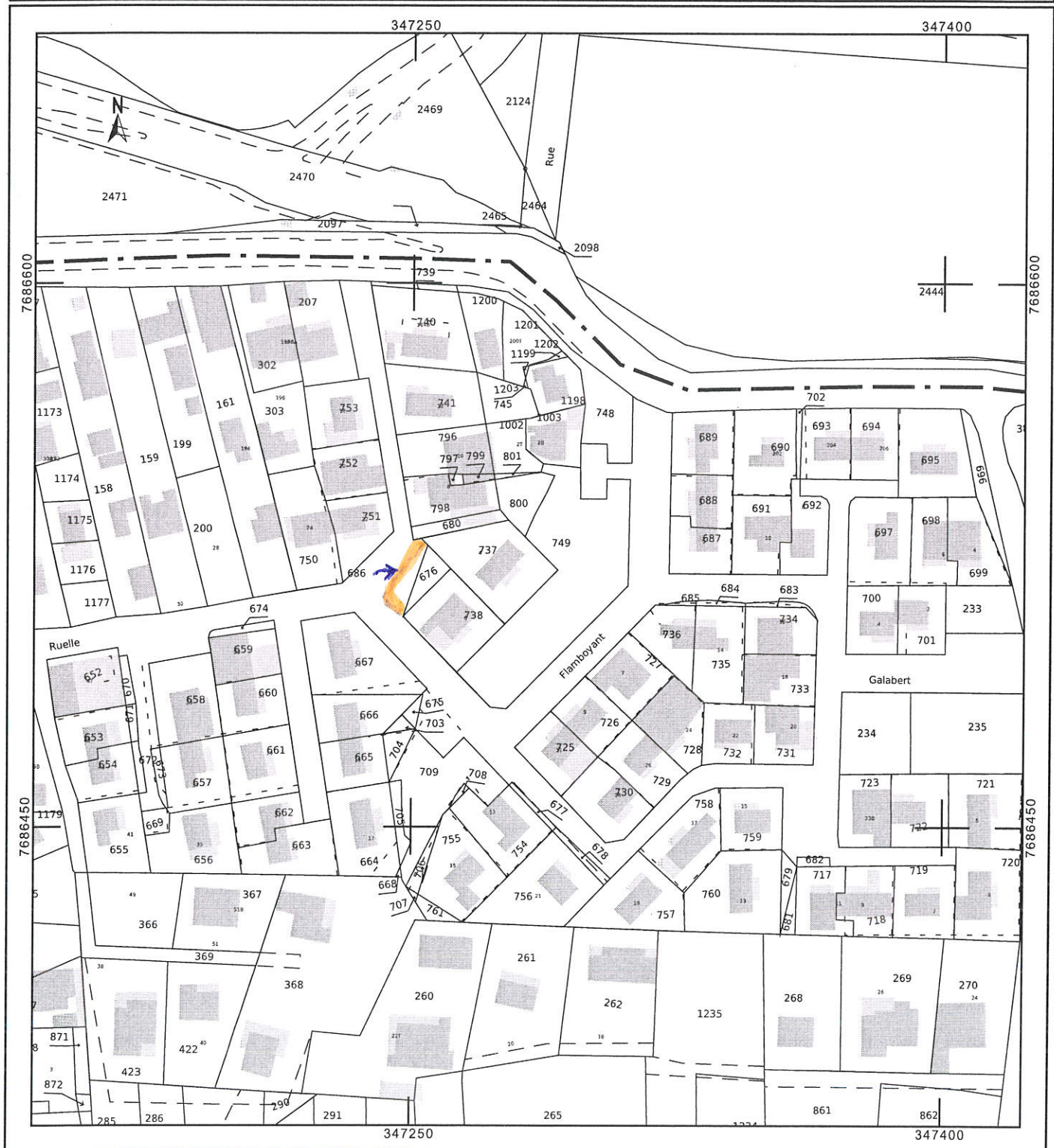
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

AS 686 partie.

SERVICE DES IMPOTS FONCIERS
PTGC ST DENIS DE LA REUNION 1
RUE CHAMP FLEURI 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 68 40 -fax
ptgc.st-denis-de-la-
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 août 2024

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 Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 92 64 28 67

Mairie de Sainte-Marie

Réf DS : 17326056

Réf OSE : 2024-97418-28013

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 n° 686 partie (Emprise à détacher d'environ 77 m²)

Adresse du bien :

Ruelle des Flamboyants – 97438 Sainte-Marie

Valeur :

19 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Sabine BALANCOURT

2 - DATES

de consultation :	10/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/04/2024
du dossier complet :	21/08/2024

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 à l'occupant sans titre dans le cadre d'une régularisation foncière. En effet, cette emprise faisant partie de l'espace public a été clôturée par le propriétaire riverain depuis une trentaine d'années. Toutefois, une procédure de déclassement devra être engagée avant la vente.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Bien situé à proximité de la ZAC de Beauséjour.

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

Bien desservi par les réseaux et qui fait partie de l'espace public.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Sainte-Marie	AS n° 686	Ruelle des Flamboyants	7133 m ²	Terrain en nature de voirie et abords de voirie

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

4.4. Descriptif

Sur la parcelle AS n° 686, en nature de voirie et abords de voirie, une emprise de forme triangulaire a fait l'objet d'un empiètement par le propriétaire de l'unité foncière riveraine AS n° 676 et 738.



L'emprise figure en jaune – Sur cette emprise existent diverses petites constructions sans valeur

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Sainte-Marie.

5.2. Conditions d'occupation

Bien occupé sans titre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : Uc

P.P.R. Réglementaire : Nul

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).

Recherche de cessions de terrains à bâtir proches en zonage Uc :

Référence cadastrale	Date de mutation	Nature de l'occupation	Cont. Cad.	INFO_PLU	P.P.R.	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²/HT	Observation
418000AS1070	20221229	NON BATI	699	UC (100 %)	Nul	699	160 500,00	229,61	Accès à la voie publique par diverses servitudes actées
418000AS1067 - 418000AS1074	20210507	NON BATI	546	UC (100 %)	Nul	447	115 000,00	257,27	Surface hors servitude de 447 m² / Accès à la voie publique par une servitude actée
418000AS1150 - 418000AS1184	20190626	NON BATI	561	UC (98 %) - A (2 %)	Nul	561	168 000,00	299,47	La parcelle AS n° 1184 (69 m²) constitue la voie d'accès
							Moyenne	262,12	
							Médiane	257,27	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

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).

Trois termes de comparaison ont été trouvés et la moyenne des cessions s'établit à 262,12 €/m² et la médiane à 257,27 €/m².

La médiane arrondie est retenue, soit 257 €/m².

77 m² * 257 €/m² = 19 789 € arrondis à 19 800 €

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 **19 800 €**.

Elle est exprimée hors taxes 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 de la 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