

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

**DELIBERATION N°DGA-DVD/DU/25/087 - CESSIION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AR 2174
PARTIE AU PROFIT MONSIEUR MANSARD JEAN
EMMANUEL ET MADAME MANSARD STEPHANIE**

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

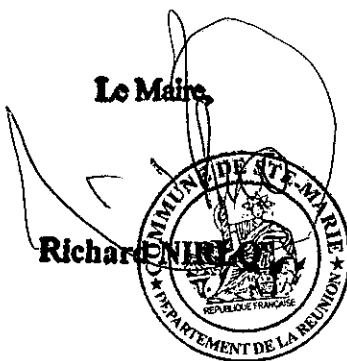
01 SEPT 2025

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

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

Adjoints : 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/25/087**CESSION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AR 2174 PARTIE AU PROFIT MONSIEUR MANSARD JEAN-EMMANUEL ET MADAME MANSARD STEPHANIE**

- 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° 2024-97418-62835

Considérant que la Commune est propriétaire du terrain bâti, cadastré AR 2174 partie pour une surface d'environ 166m², situé au 11 ruelle Des Jamblons au lieudit La Confiance Les Bas ;

Considérant que ce terrain relève du domaine public communal et se situe en zone urbaine, secteur UC sur le plan local d'urbanisme approuvé le 27/12/201,

Considérant la demande de régularisation foncière de Monsieur MANSARD Jean-Emmanuel et Madame MANSARD Stéphanie, ainsi que son accord sur la proposition d'acquisition de ladite parcelle au montant de soixante-deux mille euros (62 000,00 €) ; suivant l'avis du service des domaines en date du 17 février 2024.

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal :

- Cession du terrain cadastré AR 2174 partie au profit de Monsieur MANSARD Jean-Emmanuel et Madame MANSARD Stéphanie, au montant de soixante-deux mille euros (62 000,00€).

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver la vente de la parcelle cadastrée AR 2174 partie au profit de Monsieur MANSARD Jean-Emmanuel et Madame MANSARD Stéphanie au prix de soixante-deux mille euros (62 000,00€), suivant l'avis des domaines en date du 17 février 2024 ;
- 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.

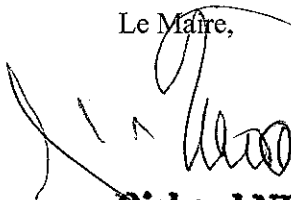
La commission Travaux, Habitat, Urbanisme et Environnement, réunie le mardi 19 août 2025 a émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ADOpte A L'UNANIMITE.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,


Richard NIRLO



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 février 2025

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

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

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

Téléphone : 06 92 64 28 67

à

Mairie de Sainte-Marie

Réf DS : 19598949

Réf OSE : 2024-97418-62835

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 :

AR n° 2174 partie – Emprise à détacher d'environ 166 m²

Adresse du bien :

11, ruelle des Jamblons – 97438 Sainte-Marie

Valeur :

62 000 €, 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 :	27/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/02/2025
du dossier complet :	13/02/2025

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 pour régulariser une occupation.

il s'agit d'une partie de la parcelle cadastrée AR n° 2174 d'une superficie d'environ 166 m², occupée de manière irrégulière. L'occupant a construit sur cette parcelle, mais la commune renonce à son droit à l'accession.

Prix non envisagé à ce stade.

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

Bien situé dans un quartier urbanisé.

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

Bien desservi par la voirie et les réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/lieudit	Contenance cadastrale (m ²)	Emprise à détacher (m ²)
Sainte-Marie	AR n° 2174	11, ruelle des Jamblons	689,00	166,00

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

4.4. Descriptif

Emprise rectangulaire en pente légère, située en contrebas de la ruelle des Jamblons.

Sur cette emprise l'occupant a édifié sa maison.

La commune renonce à son droit à l'accession et demande la valorisation du terrain considéré comme nu pour régulariser l'occupation.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

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

Occupé sans titre.

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).

La restitution brute des ventes sélectionnées a été complétée par les données d'urbanisme et corrigées et/ou complétées après la lecture des actes.

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).

Liste des ventes sélectionnées = 2

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	P.L.U.	P.P.R.	Observation
AR 2513	SAINTE MARIE	29 RUE DU RESERVOIR	26/01/2023	791,00	285 000,00	360,30	UC	Nul	A environ 260 m
AR 2542	SAINTE MARIE		30/01/2023	359,00	134 000,00	373,26	UC	Nul	A environ 90 m
AR 2517	SAINTE MARIE	12 RLE DES CITRONNIERS	10/06/2021	456,00	225 500,00	494,52	UC	Nul	A environ 100 m

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Trois cessions de terrains à bâtir ont été sélectionnées dans l'environnement proche.

On constate que deux cessions sont inférieures à 400 €/m² et une cession est supérieure à 400 €/m².

La cession la plus récente est retenue, soit 373,26 €/m² arrondis à 373 €/m².

166 m² * 373 €/m² = 61 918 € arrondis à 62 000 €

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 **62 000 €**.

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.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel. En cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

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 des finances
publiques, et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques

Reçu en préfecture le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25087-DE