

COMMISSION PERMANENTE DU 7 MAI 2024



PRESENTS : (31)

Monsieur Cyrille MELCHIOR - Monsieur Serge Eric HOAREAU - Madame Laurence MONDON - Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLÉ - Madame Béatrice SIGISMEAU - Monsieur Rémy LAGOURGUE - Madame Sophie ARZAL - Monsieur Jeannick ATCHAPA - Madame Augustine ROMANO - Monsieur Eric FERRERE - Madame Camille CLAIN - Monsieur Gilles HUBERT - Madame Thérèse Marie Noélyne FERDE - Madame Brigitte ADAME - Monsieur Aurélien CENTON - Monsieur Dominique GONTHIER - Madame Jeanne HOARAU - Madame Fabiola LAGOURDE - Monsieur Jean-Yves LANGENIER - Madame Inelda LEVENEUR - Monsieur Pascal MANGUÉ - Monsieur Jean François NATIVEL - Madame Monique ORPHÉ - Monsieur Jean Louis PAJANIAYE - Madame Sidoleine PAPAYA - Monsieur Jean-François PAYET - Monsieur Bruno ROBERT - Madame Louise SIMBAYE - Monsieur René SOTACA - Madame Sabrina TIONOHOUÉ - Madame Eglantine VICTORINE.

ABSENCES AVEC PROCURATION : (5)

**Madame Flora AUGUSTINE ETCHEVERRY donne procuration à Madame Camille CLAIN
Monsieur Bruno DOMEN donne procuration à Monsieur Cyrille MELCHIOR
Monsieur Philippe POTIN donne procuration à Madame Béatrice SIGISMEAU
Monsieur Jean François HOAREAU donne procuration à Madame Brigitte ADAME
Madame Adèle ODON donne procuration à Monsieur Serge Eric HOAREAU**

ABSENCES : (1)

Madame Valérie RIVIERE



DÉPARTEMENT
DE LA
Réunion

www.cg974.fr

PDEV / DA / DIRECTION DE
L'AMENAGEMENT

SEANCE DU 7 MAI 2024

CP-2024-DEC-127

OBJET : Cession des parcelles départementales cadastrées CV 455, CV1001 et CV 1006, d'une superficie totale de 17 120 m², au lieudit "Terrain Bory" à Saint-Louis au profit de la Commune de Saint-Louis.

LA COMMISSION PERMANENTE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le rapport présenté,

VU l'avis de la Commission des Travaux et des Infrastructures en date du 2 mai 2024,

Sur proposition des services,

Après en avoir délibéré et adopté à l'unanimité ,

DECIDE

ARTICLE 1 : La cession des parcelles cadastrées CV 455, CV 1001 et CV 1006 à Saint-Louis, d'une superficie totale de 17 120 m², au profit de la Commune de Saint-Louis, à l'euro symbolique, pour un projet d'aménagement sportif, paysager et de parking est approuvée.

ARTICLE 2 : La signature de l'acte authentique et de tout document afférent est autorisée, dont celle relative à la convention de prise de possession anticipée.

ARTICLE 3 : L'annulation de la présente délibération, à défaut de réalisation de la vente dans un délai de 12 mois à compter de sa notification est actée.

ARTICLE 4 : L'intégration à l'acte d'une condition résolutoire de la vente à défaut de mise en œuvre du projet d'aménagement annoncé par la commune, dans un délai de 24 mois est approuvée.

Certifié exécutoire compte tenu de la réception en Préfecture le 16 mai 2024 et de la publication sur le site du Département le 16 mai 2024.

Le Président du Conseil Départemental

Cyrille MELCHIOR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 974-219740149-20240624-DCM093_2024-DE



FINANCES PUBLIQUES

Le 4 avril 2024

DRFiP La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS 21015

97744 Saint Denis Cedex 9

Téléphone : 02 62 94 05 83

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Département de La Réunion

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD

Téléphone : 06 92 76 64 81

courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16825217

Réf OSE : 2024-97414-20193

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 : CV 1006 de 15 197 m², CV 1001 de 1 695 m² et CV 455 de 228 m²

Adresse du bien : Gol Les Hauts 97421 Saint-Louis

Valeur : 168 900 € hors taxes et hors droits
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 – Consultant

Affaire suivie par : OCEANE PAYET

2 – Dates

de consultation: 14 mars 2024

de visite :

du dossier complet : 14 mars 2024

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine

3.1 Nature de l'opération

Cession

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire

3.3 Projet et prix envisagé

Le consultant souhaite céder le bien à la commune pour un euro symbolique.

4 – Description du bien

La parcelle CV 1006 (ex CV 990) accueille un terrain de football. La parcelle CV 455 accueille une partie de la voirie. La parcelle CV 1001 (ex CV 456) accueille un parking public.

Le bien est évalué sans aménagements, sans constructions et libre de toute occupation, location ou réquisition de quelque nature que ce soit.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : voir consultant

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : N

P.P.R. : non

7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires dans le secteur.

8 – Étude de Marché



Entité	Valeur
974_cadastre_modEPFR-Parcelle	
IDU	414000CV0990
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	414000CV0990
COMMUNE	414
LIEU_DIT	
SECTION	CV
NUM_CAD	990
IDENT	CV0990
SURF_CAD	15510
SURF_MI	15509
PROPRIETAIRE	
IDPROP	
DATE_ACTE	
PRIMITIVE	
PPRi	FORT (23 % : 3570 m2)
PPRMvt	ELEVE (23 % : 3590 m2) - MOYEN (10 % : 1619 m2)
PPRreglementaire	INTERDICTION (29 % : 4434 m2) - PRESCRIPTION (5 % : 777 m2) - Nco (23 % : 3570 m2) - UD (0 % : 0 m2)
ZONAGE	N (77 % : 11940 m2) - Nco (23 % : 3570 m2) - UD (0 % : 0 m2)
ZONAGE_PRINC	N
ZONAGE_TYP_PRINC	N
DATE_ZONAGE	2014-03-11
BATIE	F
FFS_REF	Janv. 2023
PCN_REF	Oct. 2023
RISQUES_REF	PEIGEO 2023
MAJ	2023-12-15

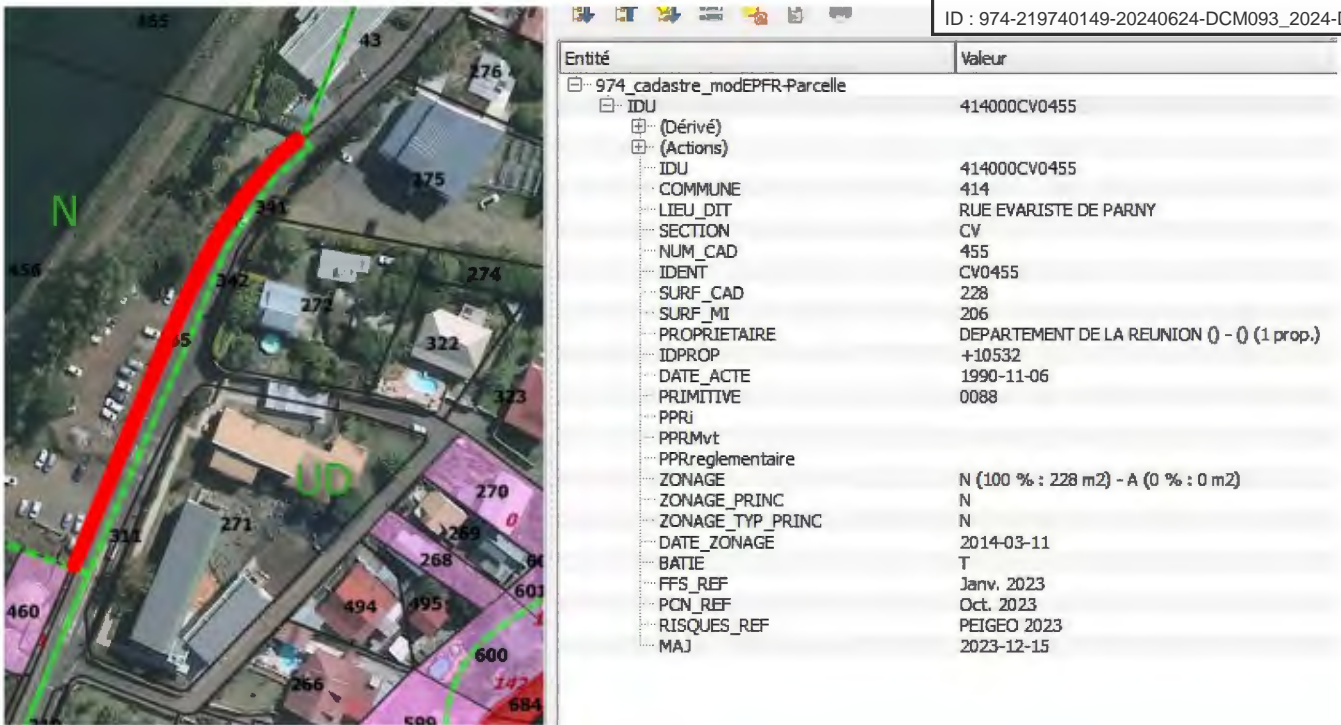


Entité	Valeur
974_cadastre_modEPFR-Parcelle	
IDU	414000CV0456
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	414000CV0456
COMMUNE	414
LIEU_DIT	RUE EVARISTE DE PARNY
SECTION	CV
NUM_CAD	456
IDENT	CV0456
SURF_CAD	15386
SURF_MI	15330
PROPRIETAIRE	DEPARTEMENT DE LA REUNION () - () (1 prop.)
IDPROP	+10532
DATE_ACTE	1970-01-01
PRIMITIVE	0088
PPRi	
PPRMvt	
PPRreglementaire	
ZONAGE	N (100 % : 15386 m2)
ZONAGE_PRINC	N
ZONAGE_TYP_PRINC	N
DATE_ZONAGE	2014-03-11
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2023
PCN_REF	Oct. 2023
RISQUES_REF	PEIGEO 2023
MAJ	2023-12-15

Mode

Ouvrir le formulaire automatique

Vue



Le zonage N est un zonage correspond aux secteurs naturels.

Le bien est évalué sans les aménagements.

Il sera retenu la valeur de 10 €/m² pour les parcelles CV 1006 et CV 1001 au regard de leur usage qui n'est pas resté à l'état naturel mais qui produit des services.

La parcelle CV 455 étant une route publique, il sera retenu 1 € symbolique.

La valeur du bien est alors de 168 921 € ((15 197+1695) m² X 10 €/m² +1), arrondie à 168 900 €.

9 – Détermination de la valeur vénale et 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
168 900 € hors taxes et hors droits
 assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant sur la valeur minimale de vente sans justification particulière ou bien maximale d'acquisition sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de 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 12 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 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,



Bruno TETAUD

Inspecteur des Finances Publiques