DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 JUIN 2024

AFFAIRE N°2024-CM/072 : CESSION DES LOTS A, B ET C ISSUES DE LA PARCELLE COMMUNALE REFERENCEE AU CADASTRE AE 89, A LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE UNIPERSONNELLE "RESTAURANT DE LA CASCADE BLANCHE", AYANT COMME GERANTE MADAME

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 19 juin 2024.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 11 juin 2024.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 04
Total des votes : 24

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 juin à 17h20, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Présents : PAPAYA Marie Sidoleine - DAMOUR Marcel Gérard – VIADERE Marie Ange - MAILLOT Yann Thierry - ELISABETH Marie Jeanne - PAUSE Jean Claude - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario - HOAREAU Marie Nathalie - TECHER Paulin - MAZAGRAN Daniella Marie-Line – GARRYER Patrick François - SINAPIN Marie Jacqueline – RAYAPIN Marie Kenny - PADRE Hermina Marie Océane – TECHER Sophie – ROBERT Laurencine Sarah - LUCILLY Harry - ELISABETH Vincent Marc André - SISAHAYE Teddy.

Absents : FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy - CHARLEMAGNE Jules Thierry - DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - BRANCALIN Sandrine - FANNIO Anaïs Cindy - ECLAPIER Eric Emmanuel - PAPAYA Mélissa Marie Elsa - ELISABETH Karine.

Ont voté par procuration : FOUASSIN Stéphane Michel Marcel Guy (procuration donnée à MOREAU Jules Mario) - CHARLEMAGNE Jules Thierry (procuration donnée à LUCILLY Harry) - BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à ROBERT Laurencine) - FANNIO Anaïs Cindy (procuration donnée à GEVIA Marie Catherine).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent Marc André.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 27.06.2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Par délibération numéro 2023-CM/009 en date du 21 février 2023, le conseil municipal s'est prononcé favorablement pour l'aliénation partielle de la placette de l'Escalier, d'une portion du square situé en contrebas du kiosque et le déclassement du domaine public communal des lots A, B et C issues de la parcelle référencée au cadastre AE 89.

En effet, afin de céder les bâtiments qui abritent le restaurant de la Cascade Blanche et de ses dépendances au locataire, il était nécessaire d'engager une procédure d'aliénation.

Ladite procédure étant accomplie, la collectivité propose aujourd'hui à Madame la cession des différents lots, à savoir, A, B et C au prix des domaines minorés de 10% et d'y inclure les frais relatifs à la procédure de classement/déclassement, soit un montant total de 144 901,94€ hors frais notariés.

Le Service des Domaines a évalué ces biens au prix de 151 170,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Madame , par courrier en date du 27 novembre 2023, consent à l'acquisition au prix de 144 901,94€ mais demande que celle-ci soit faite au profit de la société à responsabilité limitée unipersonnelle "Restaurant de la Cascade Blanche" dont elle est la gérante.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu l'article L.2121-23 du CGCT,
Vu l'article L.2241-1 du CGCT qui indique que "le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. [...] Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines",
Vu l'avis de France domaines en date du 11 septembre 2023,
Vu l'accord de Madame sur le montant de la transaction en date du 27 novembre2023,
Vu le statut de la société à responsabilité limitée unipersonnelle "Restaurant de la Cascade Blanche" reçu le 21 mars 2024 désignant Madame comme unique gérante de ladite société,
Vu le Kbis de ladite société enregistrée au Registre des Commerces et des Sociétés sous le numéro 985 233 170.

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (24 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **D'autoriser la cession des lots A, B et C issues de la parcelle communale cadastrée AE 89 au profit de la société à responsabilité limitée unipersonnelle "Restaurant de la Cascade Blanche" représentée par Madame pour un montant total de 144 901,94€.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

ARTICLE 2 :

- **De maintenir dans le domaine public communal, le lot D, à titre de servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée AE 90.**

ARTICLE 3 :

- **D'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis à compter de sa publication et sa réception par les services du contrôle de légalité.

.....

.....

Ont signé au registre des délibérations :

Le secrétaire de séance,

ELISABETH Vincent Marc André

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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 : Nathalie FESTIN-PAYET
Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0692 05 47 10

Réf DS : 13713281
Réf OSE : 2023-97421-63821

Le 11/09/2023

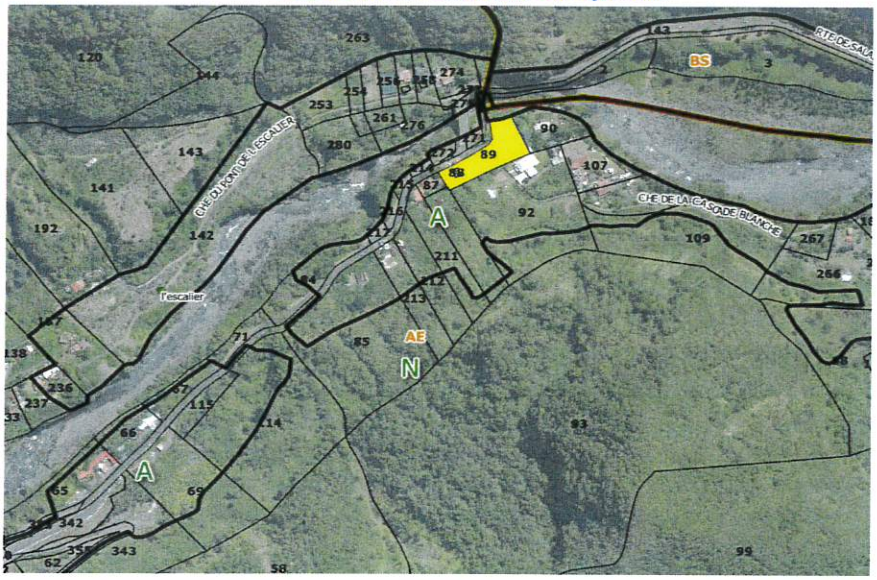
Le Directeur régional des Finances publiques de la Réunion

à

Mairie de Salazie

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 : Emprise de parcelle cadastrée AE 89

Adresse du bien : 3 Route Départementale 48 – Escalier - Salazie

Valeur : 151 170 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Fanélie DAMOUR

2 - DATES

de consultation :	17/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/11/2019
du dossier complet :	11/09/2023

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

Projet de cession de la parcelle communale à l'actuel locataire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise de parcelle de terrain bâtie, située à l'entrée de Salazie, au lieu-dit l'escalier.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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

Parcelle accessible via la RD 48, les réseaux sont présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Salazie	AE 89	3 RD 48 - Escalier	3 540 m²	689 m²
		TOTAL	3 540 m²	689 m²

4.4. Descriptif

Emprise de parcelle de terrain d'une superficie de 689 m² située à l'entrée de Salazie au lieu-dit « Escalier ».

L'emprise supporte 2 constructions:
- l'une en bois et dur sous tôle, d'une superficie de 141,24 m² à usage de restaurant, louée à 574,34 €/mois
- l'autre en dur sous dalle, d'une superficie de 68,60 m² à usage de stockage pour le restaurant (enregistré comme « local vente de souvenirs ») louée 300 €/mois.

L'emprise supporte également, sur 69 m², une terrasse couverte, d'une superficie de 64 m², réalisée par la locataire. Cette emprise de parcelle est louée à l'occupante 672 €/mois.

Les constructions, appartenant à la commune de Salazie, sont abîmées et nécessitent des travaux de rénovation.

D'après le service technique de la mairie de Salazie, les travaux suivants ont été réalisés :
- Des travaux de toiture
- Des études d'assainissement
- Des travaux de sondage
- Des travaux d'assainissement

4.5. Surfaces du bâti

Restaurant d'une superficie de 141,24 m²,
Local de souvenirs d'une superficie de 68,6 m²
Terrasse couverte de 64 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Salazie

5.2. Conditions d'occupation

Occupée dans le cadre d'un bail par le potentiel futur acquéreur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A au PLU de Salazie

Concernée en totalité par un PPR R1

6.2.Date de référence et règles applicables

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Il existe un secteur spécifique, le secteur **Aba,** en milieu rural habité, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Le zonage R1 est déterminé par les zones les plus fortement exposées aux conséquences des différents phénomènes de mouvement de terrain et/ou inondation et non concernées par les glissements de terrains de grande ampleur actifs sur la commune de Salazie.

Ces zones correspondent aux aléas très élevé ou élevé mouvements de terrain et / ou un aléa fort, moyen ou nul inondation.

5.1.SONT INTERDITS

De façon générale, sont interdits les travaux conduisant à augmenter le nombre de logements ou de personnes exposées aux risques. Plus précisément, sont interdits tous travaux et aménagements, constructions et ouvrages, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sauf ceux expressément autorisés au paragraphe 5.2.

Constructions et ouvrages :

- les nouvelles constructions d'habitations, de locaux d'activité et de commerces ;
- les extensions au sol d'habitations existantes, de locaux d'activité et de commerces existants à la date d'approbation du PPR hormis celle expressément autorisée au paragraphe 5.2 ;
- la création ou l'extension d'établissements sensibles, en particulier les établissements recevant du public (ERP) ;
- le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol ;
- l'aménagement ou la création de stationnements souterrains ;
- les annexes (locaux secondaires non attenants au bâtiment principal, constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les piscines.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

5.2. SONT AUTORISÉS

Sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveau risque et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens et activités existants.

Constructions et ouvrages :

- les travaux d'entretien, de réparation et de gestion courante des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du présent plan (notamment les aménagements intérieurs, les traitements et ravalements de façade, les modifications d'aspect extérieur, les réfections et réparations de toitures). Les travaux autorisés devront se faire à emprise au sol au plus égale à l'emprise initiale ;

- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et ceux destinés à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, si aucune solution de délocalisation n'existe (la justification devra être apportée au moment de la demande d'autorisation) ;

- une extension unique limitée à 14 m² si elle est rendue nécessaire par une mise en conformité obligatoire, notamment sanitaire ;

- les reconstructions de biens sinistrés en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sauf en cas de sinistre dû à un des aléas naturels objet du PPR, autres que celles d'établissements sensibles, sous les conditions suivantes :

    - qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ;
    - qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements ;
    - que la construction ait été régulièrement édifiée ;
    - que dans les zones concernées par un aléa mouvement de terrain, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'**article R.431-16 du code de l'urbanisme**, afin de s'assurer de la réalisation d'une étude technique préalable et de la conformité du projet avec ses prescriptions ;

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de valorisation par le revenu.

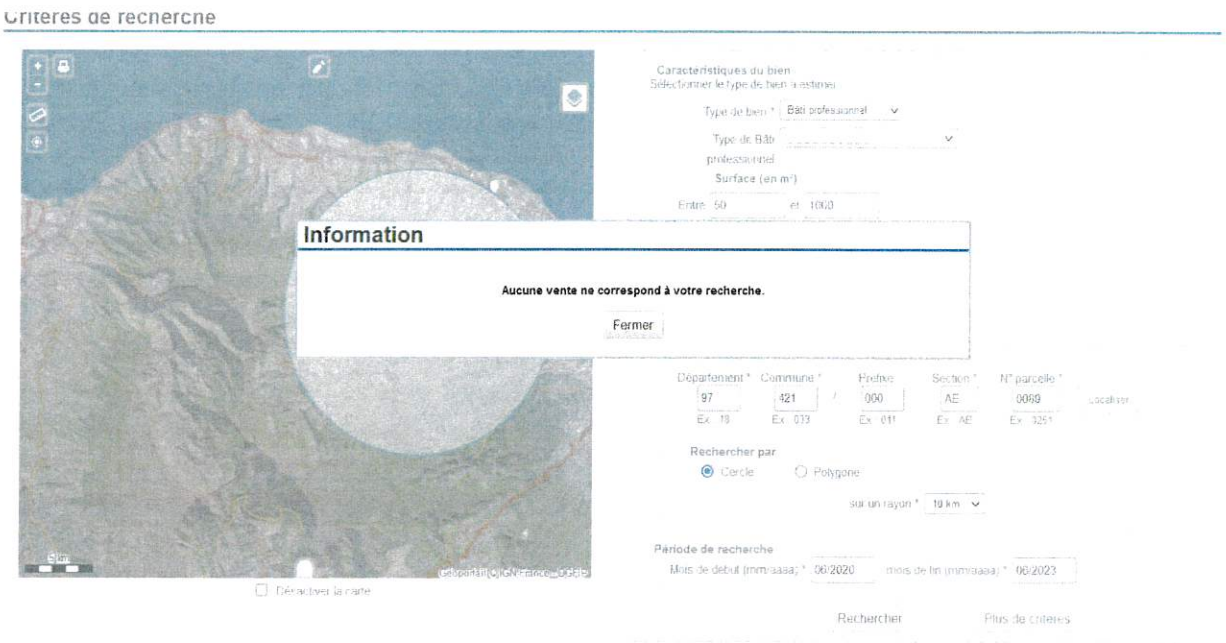
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes de bâtis à usage professionnel relevées sous Patrim sur Salazie





Référence cadastrale : 97 421 / 000 AE 0089
Période de recherche : De 06/2017 à 06/2020
Caractéristiques du bien : Bâti professionnel
Surface : De 50 à 1000 m²

1 vente répond à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	717,07	717,07	717,07	717,07

Modifier critères | Nouvelle recherche

Liste des ventes Type de vente : Ventes simples | Ventes complexes | Toutes les ventes

Prem Prec Suiv Der | 40 Lignes affichées

1 résultat(s) trouvé(s), affichage de 1 à 1

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface utile	Détail	Sélection
1	974	SALAZIE	156 RUE GEORGES POMPIDOU	04/09/2018		1	Commerce	90	64 536	717,07		

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:-20.99927600000001; y:55.57956500000001) correspondant à la référence cadastrale : 97 421 / 000 AE 0089

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 04/2017 a 04/2020

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 10 à 170 m²

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Observations (après lecture de l'acte)	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe
inhabitable car ne dispose pas d'installation d'eau potable, d'évier, de WC et d'évacuation des eaux usées. Acquisition par la mairie	21//AM/36//	SALAZIE	156 RUE GEORGES POMPIDOU	04/09/2018	90	64 536	717,07	Vente	Bâti professionnel	Commerce

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Aucune vente de bien comparable n'a été relevé sous Patrim depuis l'évaluation de 2019.

Le terrain n'a pas de grande valeur car est en zone agricole et est concerné entièrement par un PPR R1 rendant ce dernier inconstructible.

Les constructions nécessitent des travaux d'étanchéité, voire de rénovation.

La valeur de ce bien pour la mairie de Salazie réside dans le loyer qu'elle en retire.

La meilleure méthode pour valoriser le bien est par conséquent celle du rendement.

Valeur vénale du restaurant :

Le taux de rendement habituellement pratiqué pour les locaux professionnels est de 8 %.

VV = VL annuelle / taux de rendement.

VV = (574,46 € x 12) / 0,08 = 86 169 € (soit 86 169 € / 141,24 m = 610 €/m²)

Valeur vénale du local de souvenirs :

VV = (300 € x 12) / 0,08 = 45 000 € (soit 45 000 € / 68,6 m = 656 €/m²)

Total : 86 169 € + 45 000 € = 131 169 € arrondis à 131 170 € (soit 625,09 €/m²)

Bien que l'emprise de 69 m², supportant la terrasse couverte, fasse l'objet d'une AOT, la redevance versée par la locataire répond à un mode de calcul qui ne peut être retenu pour la valorisation de cette emprise, car le résultat serait trop élevé par rapport à la situation réelle du bien.

La valeur au m² issue de la valorisation des 2 bâtiments précédents (restaurant et local de souvenirs) sera appliquée à l'emprise occupée par la terrasse.

La terrasse étant couverte mais ouverte, une pondération de 0,5 sera appliquée à sa surface, soit :

Calcul : 625,09 €/m² x 64 m² x 0,5 = 20 002,88 € arrondis à 20 000 €

Total : 131 170 € + 20 000 € = 151 170 €

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 **151 170 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 136 053 €

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 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 (surfaces, montant des redevances, PLU, PPR,...) 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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,
Le responsable de la division du Patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20240618-2024-CM-072-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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.