DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 04 MARS 2025

AFFAIRE N°2025-CM/024 : CESSION DES PARCELLES COMMUNALES CADASTREES AP 433 ET AP 557

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 05 mars 2025. La convocation du conseil municipal avait été faite le 26 février 2025. Le nombre des membres en exercice : 29 Présents : 20 Absents : 09 Représentés : 01 Total des votes : 21 Le Maire, Sidoleine PAPAYA	L'an deux mille vingt-cinq, le 04 mars, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine. **Présents :** PAPAYA Sidoleine - DAMOUR Marcel - MAILLOT Yann - LUCILLY Harry - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario - HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick - SINAPIN Marie Jacqueline – RAYAPIN Marie Kenny - PADRE Hermina – TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - BRANCALIN Sandrine –- ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine. **Absents** : VIADERE Marie Ange - ELISABETH Marie Jeanne – FOUASSIN Stéphane - TECHER Paulin - DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa. **Ont voté par procuration :** FANNIO Anaïs (procuration donnée à ROBERT Laurencine) **Secrétaire de séance :** ELISABETH Vincent.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 10.03.25

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

En date du 18 et 21 avril 1995, la collectivité a mis à disposition de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier de d'Etablissement Rural de la Réunion) via un bail emphytéotique, des parcelles situées à Mare à Poule d'Eau. Par la suite, la SAFER a baillé ces dits terrains au profit d'exploitants agricoles de Salazie.

Ces baux arrivant à échéance, par délibération n° 2018-CM/092, le conseil municipal a consenti à céder aux exploitants agricoles, les parcelles référencées au cadastres AR 75, AR 77 à AR 80, AR 82 à AR 83, AP 433 et 436.

Les parcelles AP 433 et AP 436 d'une surface respective de 2621 m² et 32 230 m² devaient être cédées à M au prix des domaines, pour un montant de 30 000,00 €.
A l'époque, ce projet de cession n'a pas pu aboutir pour des raisons propres à cet agriculteur.

M sollicite aujourd'hui la collectivité en vue de l'acquisition des terrains d'assiette de son exploitation à présent référencée au cadastre AP 433 et AP 557. En effet, la Ville a procédé à un détachement de parcelle en vue de conserver dans son patrimoine une partie de la parcelle AP 436.

La vente en faveur de M porte sur la parcelle AP 433 et AP 557 d'une surface respective de 2 621 m² et de 25 957 m². France Domaine, en date du 19 décembre 2024, a évalué les parcelles AP 557 et AP 433 à 29 986,00 € avec une marge d'appréciation de 10%.

Un compromis de vente pour la cession des parcelles AP 433 et AP 557 (issue de la division de la parcelle AP 436) ayant déjà été signé entre les parties, le 31 juillet 2024 pour un montant de 30 000,00 €, il est proposé de poursuivre la vente des deux parcelles pour un montant de 30 000,00 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,

Vu l'article L. 2241-1 du CGCT 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 la délibération du conseil municipal n° 2018-CM/092 autorisant la cession des parcelles baillées,

Vu le compromis de vente des parcelles AP 433 et 557 (issue de la division de la parcelle AP 436) signé en date du 31 juillet 2024 en faveur de M pour un montant de 30 000,00 € hors frais notariés,

Vu l'avis de France domaines en date du 19 décembre 2024.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (21 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **D'autoriser la vente des parcelles cadastrées AP 433 et AP 557 d'une superficie respective de 2 621 m² et de 25 957 m² en faveur de M**
  pour un montant total de 30 000,00 € hors frais notariés.

ARTCLE 2 :

- **D'autoriser Madame 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,

Vincent ELISABETH

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
We de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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: 21201776
Réf OSE : 2024-97421-87528

Le 19/12/2024

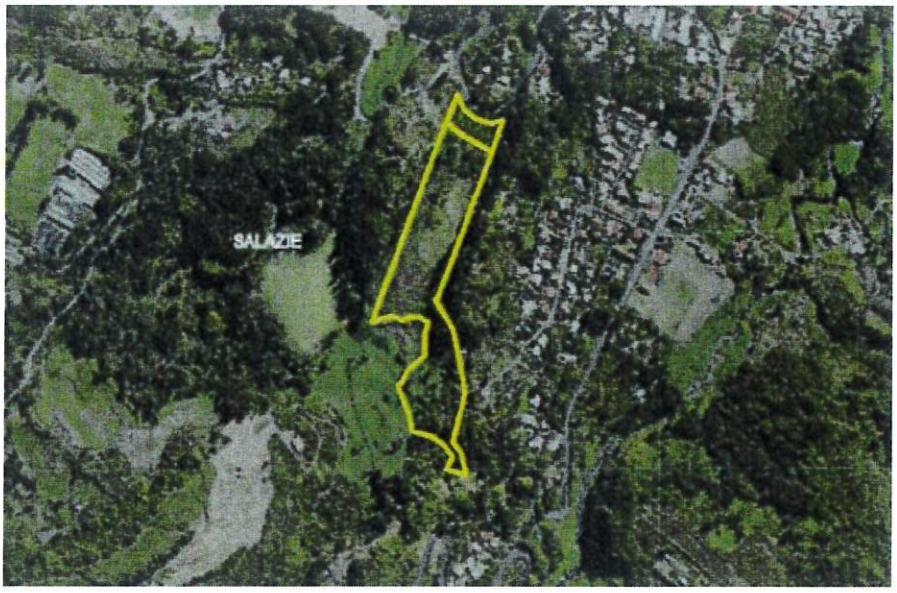
Le Directeur régional des Finances publiques de la Réunion

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 : Parcelles cadastrées AP 433 et AP 557

Adresse du bien : Mare à Poule d'eau - Salazie

Valeur : 29 986 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Fanélie DAMOUR

2 - DATES

de consultation :	02/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sur photos
du dossier complet :	18/12/2024

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

Projet de cession des parcelles communales au locataire.

Prix négocié : 30 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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

Voirie présente

4.3. Références cadastrales

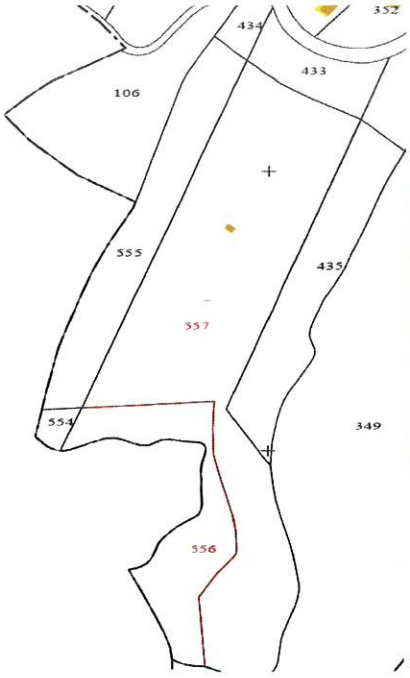
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

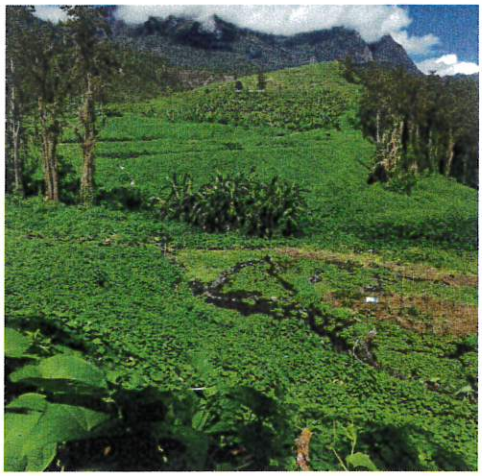
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Salazie	AP 433	Mare à poule d'eau	2 621 m²	Terrain agricole
Salazie	AP 557	Mare à poule d'eau	25 937 m²	Terrain agricole
		TOTAL	28 558 m²	

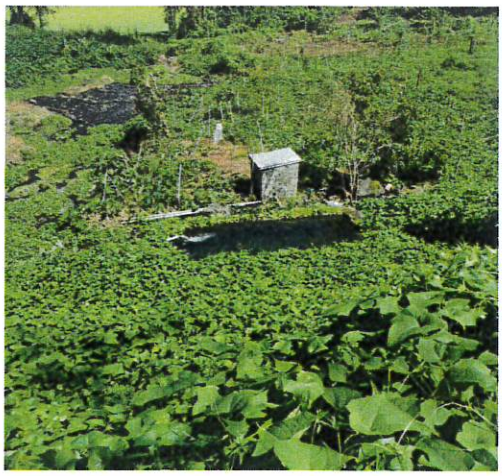
4.4. Descriptif

Parcelles agricoles formant une unité foncière d'une superficie totale de 28 558 m².

Ces terrains sont plus ou moins pentus à certains endroits, situés proche de la Mare à Poule d'Eau (partie basse) et la route départementale (partie haute) et accessible par un chemin carrossable et par le chemin Ernest Deville à Mare à Poule d'Eau . Le preneur y exploite des cultures maraichères (arbres fruitiers, treille de chouchous, ...).







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

Mairie de Salazie

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

5.2. Conditions d'occupation

Occupées dans le cadre d'un bail emphytéotique par le futur acquéreur.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU : Zones A (24 658 m²) et Nr (3 900 m²)

PPR réglementaire : PPR R1g sur toute l'unité foncière

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU de Salazie de 2022

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.*

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe deux secteurs spécifiques :

- *le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale,*
- *le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion*

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

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

Ventes de terrains agricoles relevées sur Salazie entre 2018 et 2024 dans un rayon de 3km autour du bien

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 535 Route Departementale 48, 97433, Salazie correspondant à la référence cadastrale : 97 421 / 000 AP 0433

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 11/2021 a 11/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 3000 à 50000 m²

				Données retraitées après lecture des actes					
Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/ m²	PLU / Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
21//AP/35//	SALAZIE	MARE A POULE D EAU	14/08/2023	5492	5 000	0,91	A(82%)-Nr Vente intrafamiliale	Non bâti	Lande

				Données retraitées après lecture des actes					
Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU / Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
21//AR/101//	SALAZIE	119 CHE LACLOS	27/10/2020	9337	15 000	1,61	A	Non bâti	Sol
21//AN/348//	SALAZIE	MARE A CITRONS	13/12/2019	4190	155 000	36,99	750m² constructibles A – Ub	Non bâti	Terre
21//AR/77//	SALAZIE	MARE A POULE D EAU	28/02/2020	43546	37 500	0,86	A(94%)-Nr	Non bâti	Taillis
21//AR/79//	SALAZIE	MARE A POULE D EAU	09/04/2021	45355	39 000	0,86	A(92%)-Nr	Non bâti	Taillis
21//AR/49//	SALAZIE	MARE A POULE D EAU	16/07/2021	6475 **7004 (bornés)**	8 580	1,33 **1,21**	A	Non bâti	Terre

Ventes de terrains agricoles d'une surface supérieure à 10 000 m² relevées sous DVF en sections voisines de AP (à défaut de termes en section AP)

IDU_CAD	DATE_MUTATION	NATURE_OCC	SUM_SURF_	INFO_PLU	VALEUR_FON	EUROS_M2_M
421000AR0061	20201215	NON BATI	10791	A (100 %)	17500	1,62
421000AR0075	20200228	NON BATI	25363	A (100 %) - N (0 %)	22000	0,86
421000AR0077	20200228	NON BATI	43546	A (94 %) - N (6 %)	37500	1
421000AR0079	20210409	NON BATI	45355	A (78 %) - N (22 %)	39000	1
421000AR0101	20201027	NON BATI	9337	A (100 %)	15000	2

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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

4 ventes de terrains nus d'une surface supérieure à 10 000 m² ont été relevées en sections voisines de AP à moins de 3km de AP 433 et 557.

Les termes relevés sont situés en PPR interdiction comme les parcelles à évaluer.

Moyenne des termes : 1,05 €/m²

Calcul : 1,2 €/m² x 28 558 m² = 29 985,9 € arrondis à 29 986 €

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 **29 986 €.**

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 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant (PPR, surfaces, PLU, photos, descriptif des parcelles,...) 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 habilité et, 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.

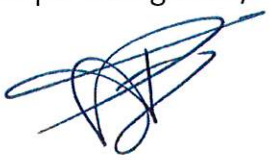
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Nathalie FESTIN-PAYET

Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-024-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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.