DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

Au coeur de l'île, rayonne!
COMMUNE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 JUILLET 2025

AFFAIRE N°2025-CM/080 : ACQUISITION DES PARCELLES REFERENCEES AU CADASTRE AL 543 ET AL 544 SITUEES A MARE A CITRON PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR) POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 23 juillet 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 16 juillet 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 01
Total des votes : 21

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 juillet, 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 – ELISABETH Marie Jeanne - LUCILLY Harry – GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario – HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – TECHER Paulin – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick – SINAPIN Marie Jacqueline - RAYAPIN Marie Kenny – PADRE Hermina - TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine.

Absents : VIADERE Marie Ange – MAILLOT Yann - FOUASSIN Stéphane – DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent – BRANCALIN Sandrine - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa.

Absents représentés : BRANCALIN Sandrine (procuration donnée à SINAPIN Marie Jacqueline).

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 30/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

L'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) a porté à la connaissance de la Ville que les parcelles référencées au cadastre AL 543 et AL 544 d'une surface respective de 5 782 m² et 5 125 m², situées à Mare à Citron étaient en vente.

Ces terrains qui font partis du Plan d'Action Foncière (PAF) réalisée par l'établissement public pour le compte de la commune sont au Plan de Prévention des Risques naturels en zone d'aléa faible mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation.

Au Plan Local d'urbanisme ces mêmes parcelles sont en zone à urbaniser (AUb). Ces terrains sont également partiellement grevés par les emplacements réservés n° 24 (création de voirie), 25 (création de voirie) et 26 (opération mixte comportant des logements aidés et équipement).

Ainsi, après négociations, l'EPF Réunion a obtenu un accord des vendeurs pour que l'acquisition se fasse au prix de 550 000 €. Les modalités de portage qui figurent dans la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 25 01, qui est annexée à la présente délibération, sont fixées à 15 ans avec un différé de règlement de 4 ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,
Vu l'article L.2122-21 du CGCT,
Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,
Vu la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 21 25 01.

DECIDE :

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

ARTICLE 1 :

- **D'autoriser l'EPF Réunion à acquérir les parcelles AL 543 et AL 544 situées à Mare à Citron au prix de 550 000 € pour le compte de la commune.**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 21 25 01 entre la Commune et l'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) ainsi que 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,

Sidoleine PAPAYA

MAIRIE DE SALAZIE de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE

N° 21 25 01

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE SALAZIE
- L'EPF Réunion

Objet : acquisition et portage du bien cadastré AL 543 - 544

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

PREAMBULE

L'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les activités de l'EPF Réunion s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (P.P.I.F) réalisé par tranches annuelles.

Les actions ou opérations ont pour objet :

de mettre en œuvre un projet urbain,
de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
de réaliser des équipements collectifs,
de lutter contre l'insalubrité,
de permettre le renouvellement urbain,
de lutter contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols y compris par des actions ou des opérations de renaturation
de contribuer aux développement des politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte
de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée, sauf dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- La Commune de Salazie, représentée par son Maire, Madame ..... , habilitée à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du....., ci-après dénommée « la Commune »,

D'une part,

- L'Établissement Public Foncier de la Réunion, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n° .... du conseil d'administration du ..... , ci-après dénommée « l'EPF Réunion», dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

- Lieu-dit : **Mare à Citrons**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AL	543	Mare à Citrons	5 782 m²
AL	544	Mare à Citrons	5 125 m²
		TOTAL	10 907 m²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **AUb**
- Situation au(x) PPR(s) : **sans objet**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
  - ☐ Servitude Monuments Historiques : **Périmètre du Domaine de Mare à Citrons**
  - ☐ Emplacement réservé :
    - **ER n°24 et 25 emplacements réservés aux voies publiques**
    - **ER n°26 emplacement réservé logement social/mixité sociale**
  - ☐ Servitude Département/irrigation : **sans objet**
  - ☐ Servitude conventionnelle : **terrain traversé par une ligne EDF HTA**
- Nature du bien : **terrain non bâti**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 2 : Durée du portage

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **quinze (15) années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard quinze (15) années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente convention.

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune*** ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné, étant précisé que la défaillance du repreneur s'entend :

- de la mise en liquidation judiciaire de ce dernier,
- d'un accord entre la commune et ledit repreneur,
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par la commune.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPF RÉUNION et la première échéance facturée à la Commune ou son repreneur sera de quatre (4) ans.

Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

- Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social, un OFS.

- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la Commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes.

Article 4 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.

- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

Article 5 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des minorations éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que des subventions de l'EPF Réunion (D).

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

A - Frais de portage

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion pour le compte du bénéficiaire au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 0,75% HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des minorations éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, partielle ou globale, les frais de portage de la partie cédée, au profit de la commune ou de son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deçà des six premiers mois. Ces modalités seront précisées dans une annexe financière modificative, qui pourra être signée sans nouvelle délibération des parties.

Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à **l'annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Pendant la durée du PPIF 2024/2028, ce différé pourra être porté à 5 ans pour toutes les acquisitions situées dans les périmètres ORT des communes labellisées Petites Villes de Demain (PVD).

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans (*)	0,75% HT sur le capital restant dû

(*) jusqu'à 5 ans dans les périmètres ORT des communes labellisées Petite Ville de Demain (PVD)

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

B -frais d'acquisition et de gestion.

a -Principes :

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPF RÉUNION en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- des impôts et taxes ;
- du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028 (délibérations du Conseil d'administration du 02 avril 2024 **mesure # 1**) :

- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés lors de l'acquisition des terrains. Les frais notariés de revente restent à la charge de l'acquéreur.
- l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres les frais de géomètre pour les divisions parcellaires et en cas de nécessité, les frais de bornage contradictoire.

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2A.**

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, expertises agricoles ou immobilières

Sur décision de la Directrice Générale, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge tout ou partie des études nécessaires à l'acquisition d'un bien ou à sa rétrocession à la Collectivité ou son repreneur, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général et ce, dans la limite d'un montant de 30 000 euros par opération ; au-delà, un dossier sera présenté en conseil d'administration pour la validation et la prise en charge de ces études par l'EPF Réunion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Pour les terrains en stock et ceux acquis pendant la durée du PPIF 2024/2028 **mesure # 2B**,

l'EPF Réunion peut prendre à sa charge les opérations, notamment,

- de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture),
- de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage),
- de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et
- de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de sa renaturation),

dans la limite d'un montant de 100 000 € par opération d'aménagement ou de 300 000 € sur décision du Conseil d'Administration pour les opérations de plus grande envergure.

Il est précisé que la décision de prise en charge des travaux relève du pouvoir discrétionnaire de l'EPF Réunion et que les travaux, pour être éligibles, devront être commandés et réalisés sous le contrôle de l'EPF Réunion. En cas de reste à charge, ce dernier sera remboursé dans les conditions actuelles de la convention de portage (immédiatement ou en fin de portage).

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de son engagement relatif à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pendant la période de portage ou après la revente du bien à la Collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à reverser partiellement au prorata de la surface non affectée à un projet d'intérêt général ou en totalité les frais pris en charge et réglés par l'EPF Réunion dans le cadre des **mesures générales (mesures #1/ #2A/ #2B)**.

Les travaux d'amélioration et d'entretien (travaux de gros œuvre et de second œuvre) et de mise aux normes des bâtis (électricité, alarme incendie, accessibilité, sécurisation piscine) ne sont pas pris en charge par l'EPF Réunion. Toutefois, en cas d'acquisition de biens bâtis déjà occupés par des tiers, l'EPF Réunion en sa qualité de gestionnaire du bien, réalisera les travaux rendus obligatoires par la loi pour garantir l'occupant. Ces travaux seront remboursés par la collectivité ou son repreneur à l'exception des frais de dépollution.

b- Modalités de remboursement

Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Exception :

Concernant le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du reste à charge du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou de son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

C - Produits de gestion du bien

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

D - Mesure de Bonification de l'EPF Réunion

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à une mesure de bonification de l'EPF Réunion, il pourrait bénéficier de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles seront actées par avenant modificatif ainsi que dans une convention de financement.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou son repreneur .

Article 6 : Destination de l'immeuble

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans son PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.
- Permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- Préserver le patrimoine architectural.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

RESERVE FONCIERE
en vue d'une opération d'aménagement

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF Réunion (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur.....), à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général convenu ci-dessus.

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par l'EPF Réunion à la commune ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion pour approbation de son Conseil d'administration, en justifiant d'une nouvelle destination conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Les obligations, nées de cette acquisition par l'EPF Réunion, sont transférées de plein droit, au repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Si le bien, objet des présentes, était impacté par la démarche Zéro Artificialisation Nette et sa valeur fortement diminuée, **la Commune ou son repreneur le reconnait et l'accepte et s'engage à payer le prix indiqué aux présentes quel que soit le zonage dans lequel sera classé le bien lors de sa revente à la collectivité ou son repreneur.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 7 : Revente des biens par la Commune

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « ***Cession à un repreneur désigné par la Commune*** » des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention
- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

A l'exception des concessions d'aménagement, En cas de revente par la Collectivité ou son repreneur de tout ou partie des surfaces acquises auprès de l'EPF Réunion dans un délai de dix ans après la cession du bien, la Collectivité ou son repreneur s'oblige au versement d'un complément de prix égal à 50 % de la différence entre le prix auquel intervient la revente et le prix hors subventions auquel il l'a acquis auprès de l'EPF Réunion.

Article 8 : Gestion des biens

Les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur dans la convention initiale, les biens acquis seront mis à sa disposition dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

En cas de désignation du repreneur en cours de portage, les biens acquis seront mis à sa disposition dès la signature de l'avenant le désignant en qualité de repreneur.

La Commune ou son repreneur s'engage à assurer l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel afin que l'EPF Réunion ne soit pas inquiété à ce sujet.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, la Commune ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPF Réunion.et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de l'achat du bien et ce, jusqu'à la date de la revente.

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

La Commune ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des évènements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;

- ✓ Les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes évènements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

  Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;

- ✓ Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

  Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;

- ✓ L'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;

- ✓ L'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 9 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

Si la Commune ou son repreneur souhaite occuper le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Si la Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que la mise à disposition à un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles.

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

La mise à disposition du bien à un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

Article 10 : Autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'EPF Réunion donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 11 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :
  - jusqu'à 150 000 € HT — 1.50 % HT
  - de 150 000 € à 300 000 € HT — 1.00 % HT
  - au delà de 300 000 € HT — 0.75 % HT

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion

L'EPF Réunion peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

Article 13 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur

L'EPF Réunion devra justifier auprès de la Commune ou de son repreneur, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou son repreneur pourra, à tout moment demander à l'EPF Réunion tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

Article 14 : Litiges et contentieux

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPF Réunion.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Article 15 : Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Article 16 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à .....,
Le .....

La Commune de Salazie

L'E.P.F. Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

ANNEXE 1

21 25 01 - AL 543-544

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

▸ Durée de portage souhaitée : 15 ans

▸ Différé de règlement souhaité : 4 ans

(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)

▸ Nombre d'échéances calculées : 12

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

▸ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.

(établi au vu de l'évaluation domaniale) : 550 000.00 €

▸ Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪

▸ Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => 550 000.00 €

550 000.00 € / 12 échéances		HT	TVA immo.	TTC	
=	*CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :*	45 833.33 €		45 833.33 €	/an
	TOTAL SUR 12 ÉCHÉANCES :	550 000.00 €		550 000.00 €	

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 0.75%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage : 39 187.50 € HT (cf tab. amort)

39 187.50 € / 12 échéances		HT	TVA 8.50%	TTC	
=	*Frais financiers par échéance*	3 265.63 €	277.58 €	3 543.21 €	/an
	ÉCHÉANCE ANNUELLE =	49 098.96 €	277.58 €	49 376.54 €	/an
	(x 12 échéances)				

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	589 187.50 €	3 330.96 €	592 518.46 €

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

	HT	TVA	TTC
▪ Coût d'intervention de l'EPFR	PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015		
▪ Frais d'acquisition et de gestion :	cf. modalités prévues à l'article [*Coût de revient à la Commune ou son repreneur*]. de la convention		

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

	HT	TVA	TTC
▸ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)	589 187.50 €	3 330.96 €	592 518.46 €

La Commune de Salazie

L'EPF Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

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
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDX 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: 23572378
Réf OSE : 2025-97421-27541

Le 26/05/2025

Le Directeur régional des Finances publiques de la Réunion

à

EPFR

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 AL 543 - 544

Adresse du bien : Mare à Citrons - Salazie

Valeur : 754 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. David MARIANNE

2 - DATES

de consultation :	09/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Par le consultant le 23/04/2025
du dossier complet :	/05/2025

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

Projet de cession de la parcelle communale

Prix demandé par le propriétaire : 605 500 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située dans une zone résidentielle dans le quartier de Mare à Citrons.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

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

Réseaux présents

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise à évaluer
Salazie	AL 543	Mare à citrons	5 782 m²	Terrain à urbaniser
	AL 544		5 125 m²	
		TOTAL	10 907 m²	

4.4. Descriptif

Parcelles de terrains nus, à urbaniser, formant une unité foncière d'une superficie totale de 10 907 m²

L'unité foncière est accessible par de la voirie sur AL 544.

Il s'agit d'un terrain en nature de friche situé dans un secteur sous équipé qui est destiné à recevoir des opérations d'aménagement dans le cadre du projet de territoire de la commune de Salazie. Le terrain est grevé par un emplacement réservé n°24 destiné à l'aménagement de voies publiques et un emplacement réservé n°26 destiné à la construction de logements en mixité. Le terrain est traversé par une ligne EDF HTA à environ 12 m de hauteur qui impacte une emprise totale de 2 308 m² au sol pour laquelle des prescriptions de hauteur maximale limitée sont appliqués mais la construction n'est pas interdite(Cf réglementation en PJ). Le PLU pour la zone Ub limite la hauteur des constructions à 12 m à l'égout. Avec cette ligne HTA, la hauteur maximale sur l'emprise impactée est revue à 6 m soit 2 niveaux en moins.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Salazie

5.2. Conditions d'occupation

Libre

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Aub au PLU de Salazie de 2022

6.2.Date de référence et règles applicables

ZONE AUindicée

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

*La zone **UB** correspond à la zone mixte agglomérée des lieux de centralité. Il s'agit d'espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.*

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zones **UA** et **UB**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

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

Ventes de terrains nus dans un rayon de 1km autour du bien relevées sous Patrim entre 2022 et 2025

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 48 Impasse Andre Boyer, 97433, Salazie correspondant à la référence cadastrale : 97 421 / 000 AL 0543

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 04/2022 a 04/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 20000 m²

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations	Groupe
21//AL/568//	SALAZIE	6 CHE DE LA MARE A VIRAPA	26/09/2022	427 **410**	71 000	166,28 **173,17**	attentes EDF et téléphone sur place UB (à 211m du bien)	Non bâti
21//AL/547//	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	23/02/2024	399 **400**	50 000	**125**	UB (à 65m du bien)	Non bâti
21//AL/575//	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	19/07/2024	409 **408**	65 280	159,61 **160**	UB (à 57m du bien)	Non bâti
21//AL/609// 21//AL/607//	SALAZIE	MARE A CITRONS	29/11/2024	238 **208**	30 718	129,07 **147,68**	Aub (accolée à AL 544)	Non bâti
21//AL/617//	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	24/01/2025	365 **464**	60 000	164,38 **129,31**	Ub (à 35m du bien) ex AL 595	Non bâti
21//AL/615//	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	06/02/2025	341 **454**	60 000	175,95 **132,15**	Ub (à 35m du bien) ex AL 595	Non bâti
21//AL/616//	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	06/02/2025	350 **454**	60 000	171,43 **132,15**	Ub (à 35m du bien) ex AL 595	Non bâti
21//AL/576// ~~21//AL/550//~~	SALAZIE	5 MARE A CITRONS	31/07/2024	1754 **358**	64 440	36,74 **180**	Ub (à 58m du bien)	Non bâti

Ventes récentes de terrains nus en section AL d'une superficie supérieure à 1000 m² relevées sous DVF

IDU_CAD	DATE_MUTATION	NATURE_O	SUM_SURF_TERRAIN	INFO_PLU	ZONE_PRINC	VALEUR_FONCIERE	EUROS_M2	
421000AL0499	20210107	NON BATI	1107	AUb (100 %)	AUb	120000	108	à 80m de AL 544
421000AL0545	20200710	NON BATI	2103 **987 (surf utile)**	AUb (100 %)	AUb	100000	48 **101,37**	PPR interdiction sur 1 partie

Ventes de grands terrains nus relevées sous Patrim dans un autre cirque (Cilaos)

Données retraités après lecture des actes

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU / PPR	Groupe
24//AE/395//	CILAOS	MARE SECHE	07/08/2024	9110 **2432 (SU)**	198 710	21,81 **81,70**	Aub (2432m²) / N (6677m²)	Non bâti
24//AM/404//	CILAOS	MARE SECHE	06/09/2024	8839	765 834	86,64	Aub	Non bâti

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Seules 2 ventes de terrains nus d'une surface utile très proche ou supérieure à 1000 m² ont été relevées sous DVF en section AL et zone Aub.

Moyenne des 2 termes: 104,88 €/m²

L'unité foncière à évaluer étant de plus grande superficie que celles des termes relevés, accessible par un chemin en terre et pour l'aménagement de laquelle les réseaux devront être étendus, un abattement de 30 % sera appliqué à la valeur de référence afin de tenir compte des aménagements nécessaires pour que cette unité foncière de grande superficie soit rendue comparable à des parcelles d'une superficie avoisinant les 1000 m².

Valeur de référence : 104,88 €/m² x 0,7 = 73,41 €/m² arrondis à 73 €/m²

Cette valeur est cohérente avec les ventes de grandes parcelles relevées dans le cirque de Cilaos qui est un peu plus attractif que Salazie.

S'agissant de l'emprise traversée par la ligne électrique restreignant la constructibilité de moitié en hauteur, un abattement de 25 % sera appliqué à la valeur de référence (la constructibilité au sol restant intacte, la parcelle perd 1/4 de sa constructibilité totale).

Calcul : (8 599 m² x 73 €/m²) + (2 308 m² x 73 €/m² x 0,75) = 754 090 € arrondis à 754 000 €

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 **754 000 €.**

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

**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 (superficies, PLU, PPR, contraintes, photos, descriptif, ...) 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 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,

Le responsable adjoint de la division Gestion fiscale
et affaires domaniales

Pierre DARRIGADE
Inspecteur principal des Finances Publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
[illegible]
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250722-DCM-2025-080-DE
Date de télétransmission : 28/07/2025
Date de réception préfecture : 28/07/2025