

DEPARTEMENT DE
LA REUNION

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 AOÛT 2026

COMMUNE DE
CILAOS

DÉLIBÉRATION N° CM-97413-20260812-28

AFFAIRE
SUPPLEMENTAIRE
N° 28 :

**VENTE D'UNE PORTION DE LA PARCELLE COMMUNALE
AO 208 - MODIFICATION DE LA SUPERFICIE VENDUE**

L'An deux mille vingt-six, le mercredi 12 août, à quatorze heures huit, le Conseil municipal de la Commune de CILAOS s'est réuni dans la salle de l'Hôtel de ville, après convocation, sous la présidence de **Madame Laïla NASSIBOU, Maire**.

**La Maire certifie
que :**

Le nombre de membres
en exercice est de **29**

Le nombre de membres
présents est de **26**

ÉTAIENT PRESENTS : Laïla **NASSIBOU** - Luciano **FIGUIN** - Marie-Pierre **LEBLE** - Brandon **HOARAU** - Valérie **DIJOUX** - Jean Paul **PAYET** - Elisabeth **FERRERE** - Benjamin **DARID** - Marie Laure **GRONDIN** - Jean Max **IDMONT** - Sébastien **TECHER** - Clémence **HECALE** - Jean Claude **BOYER** - Juliane **SERY** - Claude **BOYER** - Sophie **DRULA** - Michel **HOARAU** - Dominique **GONTHIER** - Inel **MAILLOT** - Lisiane **CLAIN** - Christian **DIJOUX** - Francette **GRONDIN** - Jacques **TECHER** - Pierre **TECHER** - Denis **DIJOUX** - Carole **POTIN**

Le nombre de
procuration est de **03**

ÉTAIENT EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :
Leïla **TURPIN** représentée par Jean-Paul **PAYET**
Frédéric **SEGART** représenté par Jacques **TECHER**
Annie Claude **PAYET** représentée par Pierre **TECHER**

La convocation a été
envoyée le
06 août 2026

LA MAIRE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Marie-Pierre **LEBLE**



AFFAIRE **VENTE D'UNE PORTION DE LA PARCELLE COMMUNALE**
SUPPLEMENTAIRE **AO 208 - MODIFICATION DE LA SUPERFICIE VENDUE**
N° 28 :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
Vu les articles L.300-1, L.321-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
Vu le courrier de demande de Madame et Monsieur DIJOUX en date du 27 août 2020 ;
Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la DRFIP en date du 06 août 2026 ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 10 janvier 2023, affaire n°4 ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 06 août 2024, affaire n°23 ;
Vu le plan parcellaire du géomètre expert, en date du 27 juin 2025 ;
Vu le courriel de l'étude notariale en date du 09 juin 2026.

La Maire informe l'assemblée que par délibération du 10 janvier 2023, affaire n°4, le Conseil municipal a validé la vente d'une portion de la parcelle AO 208 à Madame Arlette DIJOUX et Monsieur Jean Bernard DIJOUX, pour une superficie de 113 m². Par délibération du 06 août 2024, affaire n°23, la superficie de la parcelle cédée a été rectifiée et validée à 223 m².

A la suite du plan parcellaire effectué par un géomètre expert, il s'avère que la portion de terrain entre la maison des consorts DIJOUX et la voirie communale est plus importante et représente exactement 277 m².

L'étude notariale a sollicité la Commune pour modifier la délibération du 06 août 2024 et porter la cession du terrain communal de 223 m² à 277 m².

Par avis du Pôle d'évaluation domaniale de la DRFIP du 06 août 2026, la valeur de la parcelle a été révisée. Le prix de base est passé de 34 €/m² à 91 €/m², mais comme les emprises en R1 et R2 n'offrent qu'une constructibilité réduite (l'ancien chiffrage datant avant la révision du PPR 2023), la valeur retenue correspond à 30 % de ce montant, **soit 27,30 €/m²**. Cette classification réduit ainsi le coût final de la vente pour l'acquéreur.

La valeur du bien est donc de 7 562.00 € HT (277 m² × 91 € m² X 0.3), arrondie à 8 000.00 € HT.

L'assemblée délibère :

- ❖ Pour : 29 (dont 3 procurations)
- ❖ Contre : 00
- ❖ Abstention : 00

Le Conseil municipal décide, **à l'unanimité** :

- ✚ **De vendre** la parcelle AO 208, d'une contenance de 277 m² à Madame Arlette DIJOUX et Monsieur Jean Bernard DIJOUX, pour un montant total de **8 000.00 € HT** ;
- ✚ **De préciser** que les frais notariés afférents à cette vente sont à la charge de l'acquéreur ;
- ✚ **D'autoriser** la Maire où son représentant à signer tout document relatif à cette affaire et notamment l'acte de vente.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Saint Denis de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an que dessus et transmis à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Pierre.

LA SECRETAIRE
Marie-Pierre LEBLE



LA MAIRE
Laïla NASSIBOU



Identifiant : 974-219740248-

Numéro d'acte :

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en sous-préfecture le :

Etant publiée le :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

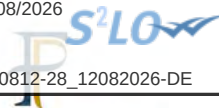
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/08/2026

Reçu en préfecture le 18/08/2026

Publié le

ID : 974-219740248-20260812-28_12082026-DE



FINANCES PUBLIQUES

DRFiP La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint Denis Cedex 9
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 6 août 2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Mairie de Cilaos

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS :33003142
Réf OSE : 2026-97424-52835

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 : AO 208p emprise de 277 m²

Adresse du bien : Chemin des Papayes, Palmiste Rouge, 97413 Cilaos

Valeur : 8 000 € hors taxes et hors droits,
assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

1 – Consultant

Affaire suivie par : M. RAMSAMY Cyrille

2 – Dates

de consultation: 4 août 2028

de visite :

du dossier complet : 4 août 2028

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine

3.1 Nature de l'opération

Cession

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire

3.3 Projet et prix envisagé

Un riverain souhaite acquérir l'emprise qui se situe dans le prolongement de son pavillon.

4 – Description du bien

L'emprise se situe à Palmiste Rouge.

Elle est placée entre un jardin d'un pavillon et le trottoir. Elle ne comprend aucune construction.

L'emprise est plane et bétonnée.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : commune

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : UB

P.P.R. :

Voiries et réseaux : tous réseaux

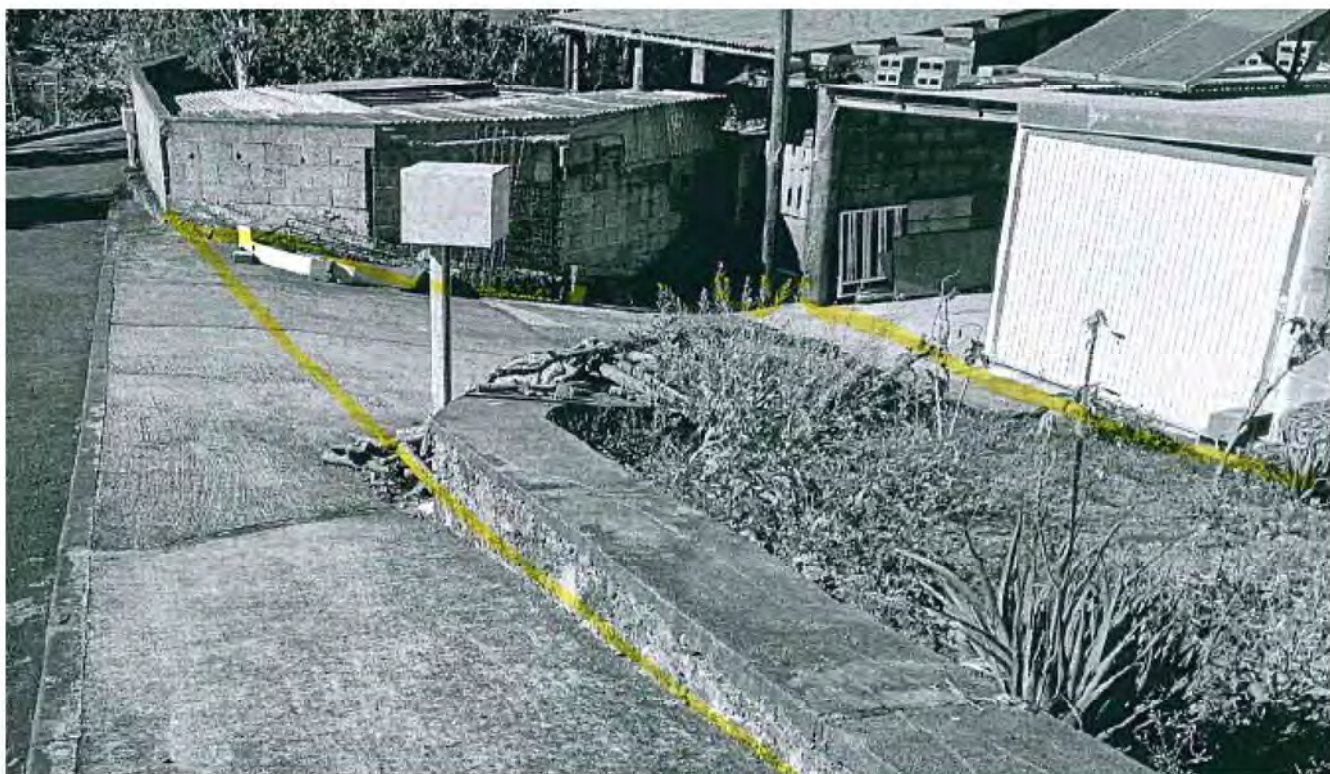
7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

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

8 – Étude de Marché



Entité	Valeur
974_cadastre_modePFR	
IDU	424000AO0208
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	424000AO0208
COMMUNE	424
LIEU_DIT	PALMISTE ROUGE
SECTION	AO
NUM_CAD	208
IDENT	AO0208
SURF_CAD	1980
SURF_MI	1966
PROPRIETAIRE	COMMUNE DE CILAOIS () - () (1 prop.)
IDPROP	+03779
DATE_ACTE	2016-02-12
PRIMITIVE	
PPRi	
PPRMvt	MOYEN (5 % : 90 m2)
PPRreglementaire	INTERDICTION (100 % : 1980 m2)
ZONAGE	Ub (100 % : 1980 m2)
ZONAGE_PRINC	Ub
ZONAGE_TYP_PRINC	U
DATE_ZONAGE	2008-02-06
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2021
PCN_REF	Juil. 2021
RISQUES_REF	PEIGEO 2022
MAJ	2022-06-23



En zonage UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C, soit 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

L'emprise constructible est très réduite et les règles de l'urbanisme ne permettent pas de construire, néanmoins elle rejoint une parcelle constructible.

Les emprises en R1 et R2 ajoutent une plus value à la parcelle de rattachement du voisin.

Il sera alors conservé 30 % de la valeur de base des cessions en terrain constructible.

Les cessions dans le secteur sont reprises ci-dessous :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
24//AO/1237//	RUE DU CAP	10/03/2023	730	70 000	95,89
24//AO/1238//	RUE DU CAP	22/06/2023	530	60 000	113,21
24//AO/1236//	RUE DU CAP	28/05/2024	598	50 000	83,61
24//AO/1120//	6327 PALMISTE ROUGE	05/04/2022	555	40 000	72,07
				moyenne	91

Il sera retenu la valeur de base de 91 €/m².

La valeur du bien est alors de 7 562 € (277 m² X 91 €/m² X 0,3), arrondie à 8 000 €.

9 – Détermination de la valeur vénale et marge d'appréciation

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à
8 000 € hors taxes et hors droits
 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.

Dans le cas particulier des collectivités territoriales et de leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 – Observations

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - Communication du présent avis à des tiers et respect 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,



Bruno TETAUD
Inspecteur des Finances Publiques