



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 05 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N° 39-20250905

**ZAE LES TERRASS – PROGRAMME D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES –
ACQUISITION DE L'ILOT 8-1**

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq du mois de septembre à neuf heures et vingt minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 29 août 2025, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

ETAIENT PRESENTS

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : 48

Présents : 31

Absents représentés : 11

Absents : 06

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 41-20250905 y compris les questions diverses n° 01 et 02-20250905), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GONTHIER Charles Emile, MONDON Laurence, PICARDO Bernard, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, BENARD Monique, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, HUET Marie-Josée, LEBON David, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil.

LAFOSSSE Camille.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PAYET-TURPIN Francemay représentée par MAUNIER Daniel, FONTAINE Véronique représentée par DIJOUX-RIVIERE Mimose, LEBON Jean Richard représenté par GONTHIER Charles Emile, ROMANO Augustine représentée

par TECHER Doris, THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 42 à l'affaire n° 50-20250905).

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, HOAREAU Sylvain représenté par VIENNE Axel, K/BIDI Emeline représentée par JAVELLE Blanche Reine, LEICHNIG Stéphanie représentée par HUET Marie-Josée.

BENARD Clairette Fabienne représentée par LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil.

ETAIENT ABSENTS

- Commune du Tampon -

GENCE Jack.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, MUSSARD Harry, LEJOYEUX Marie Andrée, FULBERT GERARD Gilberte, LEVENEUR Inelda.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame MONDON Laurence a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 39-20250905

**ZAE LES TERRASS – PROGRAMME D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES –
ACQUISITION DE L'ILOT 8-1**

Le Président rappelle au Conseil :

- les compétences de la CASUD en matière de création, d'entretien de zones d'activités économiques ainsi que d'immobilier d'entreprise,
- la concession d'aménagement confiée à la SODIAC pour la réalisation de la ZAE Les Terrass sur la Commune de Saint-Joseph en extension de la ZAC des Grègues,
- la délibération n° 17-20180518 en date du 18 mai 2018 relative au programme d'actions 2018/2020 au titre des investissements territoriaux (ITI) qui prévoit la création d'immobiliers d'entreprises sur la Commune de Saint-Joseph et du Tampon pour une superficie totale de 6.000 m² et un montant de subvention de 3.600.000 €. L'aide apportée doit permettre de pratiquer des loyers réduits aux locataires, essentiellement des PME de production,
- la délibération n° 43-20190322 en date du 22 mars 2019 confiant à la SODIAC le portage de la réalisation de ce programme d'immobilier d'entreprises sur la ZAE Les Terrass,
- la délibération n° 40-20191129 en date du 29 novembre 2019 approuvant la reprise du portage du projet d'immobilier d'entreprises en interne par la CASUD sur la parcelle 8.1 de la ZAE Les Terrass ; faisant suite au désistement de la SODIAC informant par courrier en date du 10 octobre 2019 ne plus pouvoir porter en propre ce projet,
- la délibération n° 27-20200124 en date du 24 janvier 2020 approuvant le lancement des études de maîtrise d'œuvre avec le soutien du FEDER/ITI,
- la délibération n° 19-20210413 en date du 13 avril 2021 approuvant le budget principal pour l'exercice 2021 et visant en annexes l'engagement de l'autorisation de programme et de crédit de paiement n° 2021001 pour l'immobilier d'entreprises Les TERRASS sur îlot 8.1,
- la délibération n° 19-20211210 en date du 10 décembre 2021 approuvant le programme de construction d'immobilier d'entreprises, le montant de l'opération et le principe de l'acquisition de l'assiette foncière par la CASUD,
- la délibération n° 19-20221028 en date du 28 octobre 2022 autorisant le Président de la CASUD à signer la demande de permis de construire,
- la délibération n° 27-20230822 en date du 22 août 2023 approuvant le nouveau montant du coût des constructions.

Le Président rappelle que la réalisation de ce programme d'immobilier d'entreprises s'inscrit dans la mise en œuvre du Projet de territoire 2023-2030 de la CASUD, présenté et validé par délibération n° 03-20230822 en date du 22 août 2023, et spécialement son orientation stratégique 3 dont l'objectif est de « *renforcer l'attractivité économique du territoire tout en proposant une montée en compétence à travers une offre de formation aux métiers de demain* ».

Le permis de construire de cette opération permet de réaliser quatre ateliers et une maison des artisans d'une surface totale développée de 329,09 m² à destination de bureaux et de 797,32 m² en vue d'ateliers ainsi que 21 places de stationnement. Le permis, référencé n° PC 974412 23 00245, a été signé en date du 07/10/2024.

L'îlot 8.1 de la ZAE Les Terrass, assiette foncière du programme d'immobilier d'entreprises correspond à la parcelle BK n° 1975 d'une contenance cadastrale de 3.013 m². Le terrain est borné et se situe à l'angle des rues Aimé Lucas et Achille Malet.

Le prix de vente est fixé selon la grille de commercialisation de la ZAE Les TERRASS au prix de 91,50 € HT par m² de contenance cadastrale, soit 275.689,50 € hors taxes et hors frais divers (notaire, etc.). Le Président indique que ce montant est conforme à l'avis du domaine sur la valeur vénale n° 2025-97412-46624, rendu en date du 08 juillet 2025 par le Pôle d'évaluation domanial de la Direction régionale des finances publiques. Cet avis est joint en annexe.

En complément de la délibération n° 19-20211210 en date du 10 décembre 2021, il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver l'acquisition de la parcelle BK n° 1975 d'une superficie de 3.013 m², au prix hors taxes de 275.689,50 €,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **approuve l'acquisition de la parcelle BK n° 1975 d'une superficie de 3.013 m², au prix hors taxes de 275.689,50 €,**

- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 42

**POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,**



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



**Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : [REDACTED]

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]
téléphone : [REDACTED]
courriel : [REDACTED]
Réf. DS : 24868452
Réf OSE : 2025--97412-46624

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le
ID : 974-249740085-20250905-AFF39_CC050925-DE

Le 8 juillet 2025

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à
SODIAC

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 :	Terrain à Bâtir
Adresse du bien :	Rue Lucas 97480 SAINT-JOSEPH
Valeur vénale:	257 000 € HT/HC valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation :	20/06/2025
de réception :	23/06/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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

Dans le cadre de la ZAE des Grègues 2 à Saint-Joseph, commercialisation et vente par la SODIAC à la CASUD de l'îlot 8-1-A (parcelle BK 1975 de 3 013 m²)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Tous réseaux et voiries. ZAE Les Grègues

4.2. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-JOSEPH	BK 1975	Rue Lucas	3013 m ²	Terrain à Bâtir

4.3. Descriptif

Parcelle cadastrée BK 1975 plane et rectangulaire d'une contenance de 3 013 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SODIAC

6 - URBANISME

PLU approuvé le 26 juin 2019 et modifié le 20 mars 2024
Zonage 1AU6

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche de cessions de terrains en zonage 1AU6

Références cadastrales	Date mutation	Zonage	Surface terrain	Prix vente	Prix/m ²
BK 1803 et autres	20200327	1AU6	8643	375603	43
BK 1812-1806-1815	20191231	1AU6	5881	379713	65
BK 1815-1812-1806	20230801	1AU6	5881	379713	65
BK 1847-1845	20200226	1AU6	4016	259526	65
BK 1966	20230721	1AU6	592	38539	65
BK 1968	20230630	1AU6	2079	135343	65
BK 1970	20230627	1AU6	647	38820	60
				Moyenne	61
				Médiane	65

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

Tous les termes concernent des biens situés dans la même zone artisanale.

De ce fait, les réseaux et voiries sont déjà bien développés.

De ce fait, la valeur du zonage 1AU6 peut donc être assimilée à celle du U6.

Un réajustement de la valeur médiane retenue de 40 % sera opéré, afin de tenir compte de l'état des réseaux et voiries.

Soit une valeur au m² de $65 \times 1,4 = 85,4 \text{ €}$

Soit une valeur du terrain arrondie à 257 000 € HT/HC assortie d'une marge de $\pm 10 \%$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 arbitrairement fixée à **257 000 € HT/HC**.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

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

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

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

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

11- OBSERVATIONS

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

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

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

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT 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,
L'évaluateur

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF39_CC050925-DE

A handwritten signature in purple ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.


Inspecteur des Finances publiques