

**CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES AU PROFIT DES FAMILLES  
IDENTIFIEES DANS LE CADRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
« RIVIERE DES GALETS »**

Envoyé en préfecture le 04/11/2020  
Reçu en préfecture le 04/11/2020  
Affiché le 04/11/2020  
ID : 974-219740073-20201006-DL\_2020\_104-DE

Le présent rapport a pour objet d'approuver la cession amiable de plusieurs unités foncières aux familles identifiées dans le cadre de l'opération de la zone d'aménagement concerté « Rivière des Galets ».

La ville de Le Port a confié à la SEDRE, par le biais d'une convention publique d'aménagement (CPA) approuvée le 28 novembre 2002 et rendue exécutoire le 15 janvier 2003, la réalisation de l'opération « ZAC Rivière des Galets ». Cette convention a pris fin le 19 décembre 2019, date à partir de laquelle, conformément à l'article 24 du contrat, la Ville a subrogé la SEDRE dans ses droits et obligations.

Aussi, sur le plan juridique, la Ville est devenue pleinement propriétaire de l'ensemble des biens de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Ce transfert de propriété a par ailleurs été partiellement acté par le Conseil municipal du 04 août 2020. L'acte relatif au transfert de propriété SEDRE / Commune de Le Port est actuellement en cours de rédaction auprès du notaire de la Ville. Il porte sur la rétrocession à la Ville de 9 lots à bâtir au profit des familles.

Trois familles recensées au titre de l'opération de la ZAC sont prêtes (financement confirmé) à acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de leur projet résidentiel.

Les caractéristiques principales des transactions pouvant être réalisées à courts termes sont mentionnées dans le tableau ci-après :

Famille acquéreur identifiée	Références cadastrales	Surf. (m <sup>2</sup> )	Produit	Prix de revente ZAC (HT)	Prix du Domaine (HT)
SANDANON Stéphanie	AY 455	207	PTZ	18 433 €	42 510 €
THOMAS Sylvano et GUILAIN Catherine	AY 456	203	Lot libre	54 201 €	52 110 €
DOUMI Vincent Jean Marc et DOBARIA Florence	AY 550 AY 551	204 229	Lot libre Lot libre	54 468 € 61 143 €	52 367 € 58 784 €

Il convient par ailleurs de rappeler que chaque acquéreur devra souscrire aux dispositions du cahier des charges de cession de terrains (CCCT) en vigueur. L'objet du CCCT, annexé à tout compromis ou acte de vente, est de définir les conditions de cession, de concession ou de location des terrains et immeubles compris dans le périmètre de l'opération.

Le prix de cession de chaque lot est conforme au CRAC 2018 de la ZAC Rivière des Galets, approuvé par délibération du 05/11/2019. L'avis financier du Domaine consulté dans ce cadre est également annexé aux présentes.

Ainsi, les prix et conditions de chaque vente sont parfaitement encadrés.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver dans les prix et conditions définis au rapport, la vente des terrains à bâtir cadastrés AY 455, AY 456, AY 550 et AY 551 aux familles qui y sont listées ;
- de fixer à la date du 31 décembre 2021 au plus tard la date de signature des actes de vente correspondant à chaque situation ;
- de dire que le cahier des charges de cessions de terrains de l'opération « ZAC Rivière des Galets » sera annexé aux compromis ou actes authentiques de vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer les actes correspondants.

---

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire – Service Foncier et Gestion du Patrimoine

**Pièces Jointes : Plan de situation - Avis du Domaine**

# ANNEXE 1 : Plan de situation

Envoyé en préfecture le 04/11/2020

Reçu en préfecture le 04/11/2020

Affiché le 04/11/2020



ID : 974-219740073-20201006-DL\_2020\_104-DE



**ANNEXE 2 : Avis du Domaine**N° 7300-1-SD  
(mars 2016)

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
 Direction Régionale des Finances Publiques de la Réunion  
 Pôle Gestion publique  
 Service : Division du Domaine  
 Adresse : 7 Avenue André Malraux CS 21015  
 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

Saint-Denis, le 22 juin 2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : FRADIN Patrice  
 Téléphone : 0262 94 05 88  
 Courriel : [drgfp974\\_pole-evaluation@drgfp.finances.gouv.fr](mailto:drgfp974_pole-evaluation@drgfp.finances.gouv.fr)  
 Réf. : N° dossier : 2018-407 V 410

Commune du Port  
DE REUSE David**AVIS VALEUR VÉNALE****Désignation du bien :** Parcelles AY 431 et autres d'une contenance de 7 395 m<sup>2</sup> .**Adresse du bien :** Rue J.Richard et P. Cavane - 97420 Le Port**VALEUR VÉNALE :** 2 040 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

**1 - Service consultant :** Commune du Port  
**Affaire suivie par :** M.DE REUSE David

**2 - Date de consultation :** 26/05/2020  
**Date de réception :** 10/06/2020  
**Date de visite :** SANS  
**Date de constitution du dossier « en état » :** 10/06/2020

**3 - Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Rétrocession foncière de plusieurs parcelles non commercialisées lors de la tranche 2 de la ZAC Rivière des Galets.

**4 - Description du bien**

Diverses parcelles planes et libres de toute occupation, à l'exception des parcelles AY 93 et AY 454 et AY 455 qui supportent respectivement un transformateur électrique et une construction en bois sous toles.

Parcelle	Superficie m <sup>2</sup>	Zonage	Ancien Zonage
AY 544	255	Ua	Ub
AY 545	292	Ua	Ub
AY 493	36	Uc	Ua2
AY 454	205	Ua	Ub
AY 456	203	Ua	Ub
AY 431	5256	Uem	Uea
AY 549	202	Ua	Ub
AY 541	306	Ua	Ub
AY 550	204	Ua	Ub
AY 551	229	Ua	Ub

#### 5 - Situation Juridique

Le bien appartient à la SEDRE.

#### 6 - Urbanisme et réseaux

PLU : approbation du 02/10/2018  
Zonages Ua, Uem et Uc, réseaux présents

#### 7 - Détermination de la valeur vénale

2 040 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

#### 8 - Durée de validité

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an** ou si **les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

#### 9 - Observations particulières

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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
Le responsable de la division missions domaniales



Alban MARNIER  
Inspecteur principal des finances publiques

Envoyé en préfecture le 04/11/2020

Reçu en préfecture le 04/11/2020

Affiché le 04/11/2020



ID : 974-219740073-20201006-DL\_2020\_104-DE

<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Valeur (€ HT)</b>
AY 544	255	Ua	65 400
AY 545	292	Ua	74 900
AY 493	36	Uc	1 800
AY 454	205	Ua	42 000
AY 456	203	Ua	52 100
AY 431	5256	Uem	1 520 000
AY 549	202	Ua	51 800
AY 541	306	Ua	78 500
AY 550	204	Ua	52 300
AY 551	229	Ua	58 700
AY 455	207	Ua	42 500

<b>Total</b>	<b>7395 m<sup>2</sup></b>		<b>2 040 000 € HT</b>
--------------	---------------------------	--	-----------------------