



7300-1-SD



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

Le 12/06/2021

Pôle d'évaluation domaniale  
7 Avenue André Malraux CS 21015  
97744 Saint-Denis CEDEX 9  
téléphone : 02 62 94 05 88  
mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances  
publiques de la Réunion

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
téléphone : 06 92 26 00 37  
courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Commune du Port

TIMOL Salim

Réf. DS : 4702714  
Réf. OSE : 2021-97407-44096

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Parcelle non bâtie cadastrée AO 1176 d'une contenance de 252 m<sup>2</sup> .  
Adresse du bien : Rue Georges Méliès - RHI RdG Village 97420 LE PORT  
Département : La Réunion  
Valeur vénale : 71 000 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %.



## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Le Port

affaire suivie par : TIMOL Salim

## 2 - DATE

de consultation : 08 juin 2021

de réception : 08 juin 2021

de visite : sans

de dossier en état : 08 juin 2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession à un opérateur constructeur, SICA HABITAT RÉUNION, pour la réalisation d'un logement de type L.E.S.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle non bâtie plane d'une contenance de 252 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune du Port

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : approbation du 02/10/2018

Zone Uc

réseaux présents

La zone **Uc** couvre la **plus grande partie du tissu urbain du territoire communal**. Dans ces quartiers, la mixité des fonctions et des formes urbaines est encouragée.

Sur le périmètre de la ZAC « Rivière des Galets », l'emprise au sol est limitée à **60%** de la superficie de la propriété.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **16 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La parcelle se situait avant le PLU du 2/10/2018 en zone Ua1.

## 7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

71 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

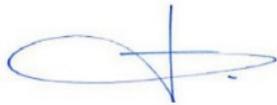
Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle 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

L'inspecteur des Finances Publiques



Patrice FRADIN

**MAIRIE  
LE PORT**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE			Référence dossier
Déposée le : 27/11/2020	Affichée le : 27/11/2020	Complétée le : 05/03/2021 et le 25/03/2021	N° PC 974407 20 A0135
<b><u>ARRETE n° 2021 -72PC</u></b>			<b>Surface de plancher autorisée</b> 89,83 m <sup>2</sup>
<b>Par :</b>	Madame Marie Sabrina Honoré		<b>Destination :</b> 1 logement
<b>Demeurant à :</b>	2, allée Adrien Neuville – 97420 Le Port		
<b>Représenté(e) par :</b>	Sica Habitat Réunion		
<b>Pour :</b>	Nouvelle construction		
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Rue Georges Méliès – RHI Rivière des Galets - 97420 Le Port		
<b>Référence cadastrale :</b>	AO 1176		

**MONSIEUR LE MAIRE DU PORT**

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-6 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;

VU le règlement de la zone Uc du PLU (ZAC RHI Rivière des Galets) ;

VU les pièces complémentaires en date du 05/03/2021 et du 25/03/2021.

**A R R E T E**

**ARTICLE 1** : - Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2** : - Le projet devra être conforme aux prescriptions du règlement du PLU approuvé.

**ARTICLE 3** : - Avant le début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache d'Electricité De France en vue de déterminer la puissance de raccordement nécessaire à son projet.

**ARTICLE 4** : - Avant le début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache de Runéo en vue de déterminer les modalités de raccordement aux réseaux d'eaux usées et potable.

.../...

Envoyé en préfecture le 02/08/2021

Reçu en préfecture le 02/08/2021

Affiché le 02/08/2021

ID : 974-219740073-20210706-DL\_2021\_090A-DE

SLO

**PC 9744720A0135**

Envoyé en préfecture le 06/04/2021

Reçu en préfecture le 06/04/2021

Affiché le

ID : 974-219740073-20210406-2021\_72PC-AI

SLO

**ARTICLE 5** : - Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière devront être des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables avec la plantation d'au moins un arbre de haute tige.

**ARTICLE 6** : - Une place de stationnement devra être prévue à l'intérieur de la parcelle.

**ARTICLE 7** : - La hauteur des clôtures est limitée à 1, 80 m en façade sur rue, et à 2, 00 m en limites séparatives. Le pétitionnaire devra respecter le schéma directeur des clôtures annexé au règlement du PLU. Une haie végétale de 1,5 mètre de profondeur devra être plantée le long de la clôture sur rue.

**ARTICLE 8** : - La construction devra jouxter rigoureusement la limite séparative de propriété sans saillie, retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toute disposition sera prise pour que les eaux de toiture ne soient pas rejetées sur fonds voisins

**ARTICLE 9** : - Aucun climatiseur ou compresseur ne doit être visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas à l'architecture.

**ARTICLE 10** : - Le maître d'ouvrage est tenu au respect des prescriptions générales dont la liste est annexée au présent arrêté.

**ARTICLE 11** : - La construction faisant l'objet du présent arrêté est assujettie à la Taxe d'Aménagement (part départementale 2,5%). Le montant de cette taxe ainsi que les modalités de son recouvrement vous seront communiqués par la Direction des Services Fiscaux.

**Le Port, le  
Le Maire**

Signé électroniquement par : Bernard Robert  
Date de signature : 06/04/2021  
Qualité : 4eme Adjoint au Maire



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers  
en exercice : 39

**A l'ouverture de l'affaire**

Nombre de présents : 28  
Nombre de représentés : 04  
Nombre de votants : 32

**OBJET**

Affaire n°2019-155  
CESSION DE PLUSIEURS UNITES  
FONCIERES AU PROFIT  
DES OPERATEURS  
CONSTRUCTEURS DE  
L'OPERATION DE RESORPTION DE  
L'HABITAT INSALUBRE « RIVIERE  
DES GALETS VILLAGE »

**NOTA** / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil municipal a été faite le 9 décembre 2019 et affichée le 10 décembre 2019.

- le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le : 9 DEC 2019

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 10/01/2020  
Reçu en préfecture le 10/01/2020  
Affiché le 10/01/2020  
ID : 974-219740073-20191217-DL171219\_155-DE

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL**

SÉANCE DU MARDI 17 DECEMBRE 2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le mardi dix-sept décembre, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à la Mairie, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec 6<sup>ème</sup> adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, M. Fayzal Ahmed Vali 1<sup>er</sup> adjoint, M. Bernard Robert 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, Mme Annie Mourgaye 4<sup>ème</sup> adjointe, Mme Annick Le Toullec 6<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Claude Maillot 7<sup>ème</sup> adjoint, M. Armand Mouniata 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 9<sup>ème</sup> adjoint, M. Jean Paul Babef, Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Hubert M'Simbona, Mme Karine Mounien, Mme Catherine Gossard, Mme Dorisca Tiburce, M. Brandon Incana, Mme Bibi-Fatima Anli, M. Romuald Tanguy, M. Jimmy Grondin, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte.

**Absents représentés** : M. Faustin Galaor (par Mme Danila Bègue), M. Ludovic Latra (par M. Brandon Incana), Mme Anne-Laure Boyer (par Mme Bibi Fatima Anli), Mme Mikaëla Latra (par M. Jean-Bernard Gaillac).

**Arrivé (s) en cours de séance** : Mme Sabine Le Toullec à 17h09, M. Patrice Payet à 17h25.

**Départ(s) en cours de séance** : Mme Karine Mounien (17h28-17h34).

**Absent(s)** : Mme Cala M'Rhéhoury 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Hary Auber, Mme Firose Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber, Mme Dalila Mahé, M. Sergio Erapa.

Affaire n°2019-155

**CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES AU PROFIT  
DES OPERATEURS CONSTRUCTEURS DE L'OPERATION DE RESORPTION DE  
L'HABITAT INSALUBRE « RIVIERE DES GALETS VILLAGE »**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** la délibération n°2003/019 du Conseil municipal du 27 février 2003 approuvant la convention publique d'aménagement « RHI Rivière des Galets » ;

**Vu** la délibération n°2016-015 du Conseil municipal du 2 février 2016 relative à l'actualisation des montants plafonds de charges foncières fixés dans le cadre de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 5 novembre 2019 actant le transfert de propriété, de la SEDRE à la Commune de Le Port, de l'ensemble des biens de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ;

**Vu** la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Ville et la SEDRE et reçue en Préfecture le 28 mars suivant ;

**Vu** le périmètre de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » au plan local d'urbanisme approuvé (zone Ue) ;

**Vu** la situation des parcelles à céder dans le périmètre de ladite opération ;

**Vu** l'avis financier du Domaine daté du 24 septembre 2019 fixant la valeur vénale des terrains concernés ;

**Vu** l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Politique culturelle – Sportive – Petite Enfance » du 9 décembre 2019 ;

**Vu** le rapport présenté en séance du 17 décembre 2019 relatif à la cession d'unités foncières au profit des opérateurs constructeurs dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre pour la « RHI Rivière des Galets Village » ;

**Considérant** que la convention publique d'aménagement relative à l'opération « RHI Rivière des Galets Village » a pris fin le 30 juin 2019 ;

Envoyé en préfecture le 02/08/2021

Reçu en préfecture le 02/08/2021

Affiché le 02/08/2021

SLO

ID : 974-219740073-20210706-DL\_2021\_090A-DE

Envoyé en

Reçu en préfecture le 10/01/2020

Affiché le 10/01/2020

SLO

ID : 974-219740073-20191217-DL171219\_155-DE

**Considérant** que dès ce jour la Commune de Le Port est devenue pleinement propriétaire des biens de retour ;

**Après avoir délibéré et à l'unanimité,**

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver, dans les prix et conditions définis au rapport, la vente des parcelles listées aux opérateurs constructeurs de la RHI « Rivière des Galets Village » ;

**Article 2 :** de fixer à la date du 31 décembre 2021 au plus tard la date de signature des actes de vente correspondant à chaque situation ;

**Article 3 :** de dire que le cahier des charges de cessions de terrains de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » sera annexé aux compromis ou actes authentiques de vente ;

**Article 4 :** d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE**



**Olivier HOARAU**

**CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES A  
DES OPERATEURS CONSTRUCTEURS DE L'OPERATION DE  
RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE « RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE »**

Le présent rapport a pour objet d'approuver la cession amiable de plusieurs unités foncières aux opérateurs constructeurs de logements aidés dans le périmètre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre dénommée « RHI Rivière des Galets Village ».

La Ville de Le Port a confié à la SEDRE, par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 11 mars 2003, la réalisation de l'opération « RHI Rivière des Galets Village ». Cette convention a pris fin le 30 juin 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 par la SEDRE. Ce transfert de propriété a depuis été acté par le Conseil municipal, réuni le 5 novembre 2019. L'acte de rétrocession SEDRE / Commune Le Port a par la suite été confié à la rédaction du notaire de la Ville.

Pour mémoire, au terme de la CPA, la programmation de logements a été réalisée à hauteur de 53 %, soit 273 logements. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, les opérateurs constructeurs ont identifié plusieurs familles recensées au titre de l'opération de RHI en capacité de mener à terme leurs projets de constructions, notamment des Logements Evolutifs Sociaux (LES).

Les opérateurs concernés, ainsi que les caractéristiques principales de chaque cession, sont reprises dans le tableau ci-après :

Acquéreur	Lot n°	Références cadastrales	Surface (m²)	Produit	Prix de vente (HT)	Avis du Domaine
SICA	423	AO 1541	202	LES	7 500 €	54 540 €
	141	AO 1367-1386	213	LES	7 500 €	57 510 €
	428	AO 1523	320	LES	7 500 €	86 400 €
	438	AO 1493	260	LES	7 500 €	70 200 €
	478	AO 1569	226	LES	7 500 €	61 020 €
	328	AO 1808	302	LES	7 500 €	64 800 €
	245	AO 1448	397	LES	7 500 €	107 190 €
	164	AO 1801p-69p	788 partie	LES	7 500 €	212 760 €
	163	AO 1801p-1783p	788 partie	LES	7 500 €	
	419B	AO 1545	221	LES	7 500 €	59 670 €
	167	AO 1425/1805	261	LES	7 500 €	70 470 €
	534B	AO 1077/1100	224	LES	7 500 €	60 480 €
	181	AO 1682	206	LES	7 500 €	55 620 €
	124	AO 1680-1677-1656	237	LES	7 500 €	63 990 €
	469	AO 1557-1558	200	LES	7 500 €	54 000 €
	526	AO 1072-1104	203	LES	7 500 €	54 810 €
126	AO 1654	234	LES	7 500 €	63 180 €	

	508	AO 1136	151	LES		
	460	AO 1749-1744	207	LES		
	438	AO 1493	260	PTZ	10 000 €	70 200 €
SOLIHA	136	AO 1814	208	LES	7 500 €	56 160 €
ARCHIPEL BOIS	432A	AO 1533	186	LES	7 500 €	50 220 €
	344	AO 1578	194	LES	7 500 €	52 380 €
	572	AO 1188	228	LES	7 500 €	61 560 €

Il convient par ailleurs de rappeler que chaque acquéreur devra souscrire aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 2005. 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 « RHI Rivière des Galets Village ».

Enfin, il convient de rappeler que le prix de cession de chaque lot est fixé selon les dispositions inscrites dans la délibération du 2 février 2016 relative aux montants plafonds de charges foncières de l'opération. 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 parcelles listées aux présentes aux opérateurs constructeurs de la RHI « Rivière des Galets Village » ;
- 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 « RHI Rivière des Galets Village » 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 :**

- Avis du Domaine
- Plan de situation