

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 2 juillet 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 09

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 23

Nombre de représentés : 09

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2024-090

CESSION AMIABLE DE LA
PARCELLE COMMUNALE
CADASTRÉE BC N°406,
SISE RUE RALAIMONGO DUSSAC

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 24 juin 2024,

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le
3 juillet 2024.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi
2 juillet, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel
de ville, après convocation légale sous la présidence de
M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Karine Mounien
5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme
Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint,
M. Jean-Paul Babef, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Jean-Claude
Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard,
Mme Véronique Bassonville, Mme Barbara Saminadin,
Mme Aurélie Testan, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par
M. Franck Jacques Antoine, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint
par Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Catherine Gossard
11^{ème} adjointe par Mme Jasmine Béton, Mme Claudette
Clain Maillot par M. Armand Mouniata, M. Fayzal Ahmed
Vali par Mme Annick Le Toullec, M. Didier Amachalla par
Wilfrid Cerveaux, Mme Honorine Lavielle par Mme
Barbara Saminadin, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie
Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Zakaria Ali à 17h08
(affaire n° 2024-087), M. Henry Hippolyte à 17h12 (affaire
n° 2024-088).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, M. Sergio
Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme
Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

Affaire n° 2024 -090

**CESSION AMIABLE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE BC N°406,
SISE RUE RALAIMONGO DUSSAC**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis financier du Domaine établi sur la parcelle communale cadastrée BC n° 406, le 15 février 2024 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intention de la SHLMR de céder la propriété bâtie cadastrée section BC n° 297 et BC n° 504 à madame Bénédicte Marie Jessica CADET ;

Considérant que la cession de la propriété de la SHLMR à madame Bénédicte Marie Jessica CADET est subordonnée à la régularisation de l'empiètement de la construction sur la parcelle communale mitoyenne cadastrée BC n° 406 ;

Considérant la volonté des parties de régulariser cette situation à l'amiable et dans les meilleurs délais ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 juin 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet de cession en l'état de la parcelle cadastrée BC n° 406 d'une superficie de 19 m² à madame Bénédicte Marie Jessica CADET, au prix de **6 745 € HT** conformément à l'avis du Domaine ;

Article 2 : de dire que cette transaction devra intervenir concomitamment à la vente des parcelles BC n° 297 et BC n° 504, par la SHLMR à madame Bénédicte Marie Jessica CADET, et de fixer en tout état de cause au 15 décembre 2025 au plus tard la date de la réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 3 : de dire que tous les frais liés à la transaction seront supportés par madame Bénédicte Marie Jessica CADET, en sus du prix de la vente indiqué ci-dessus ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

CESSION AMIABLE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE BC N° 406, SISE RUE RALAIMONGO DUSSAC

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession amiable, à madame Bénédicte Marie Jessica CADET, de la parcelle communale cadastrée section BC n° 406 de 19m², sise la ZAC 1 ANRU du Port, rue Ralaïmongo Dussac.

Madame Bénédicte CADET projette d'acquérir auprès de la Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR) les parcelles bâties cadastrées BC n° 297 et BC n° 504, limitrophes à la parcelle communale BC n° 406, pour en faire sa résidence principale.

La parcelle BC n° 406 a été acquise par la commune de Le Port en 2018 dans le cadre de la rétrocession des voiries et des parcelles non commercialisées de la ZAC 1 ANRU par la SHLMR. Elle est empiétée par une construction édifiée sur les parcelles appartenant au bailleur. En outre, ce logement est occupé par la mère de madame CADET, madame Veuve CADET Joseph Julien, qui en gardera la jouissance (usufruit).

Compte-tenu de cette situation ancienne, non réglée par la SHLMR dans le cadre de la concession, il est proposé à la Ville de céder à madame Bénédicte CADET cette parcelle BC n° 406 d'une superficie de 19 m² et pour un prix de six mille sept cent quarante-cinq euros hors taxe (6 745 € HT) conforme à l'avis du Domaine du 15 février 2024. Cette cession devra être réalisée concomitamment à la vente des parcelles BC n° 297 et BC n° 504 de la SHLMR à madame Bénédicte CADET et, en tout état de cause, elle devra intervenir le 15 décembre 2025 au plus tard. A défaut, le Conseil municipal sera invité à s'exprimer à nouveau sur ce projet de cession immobilière.

Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

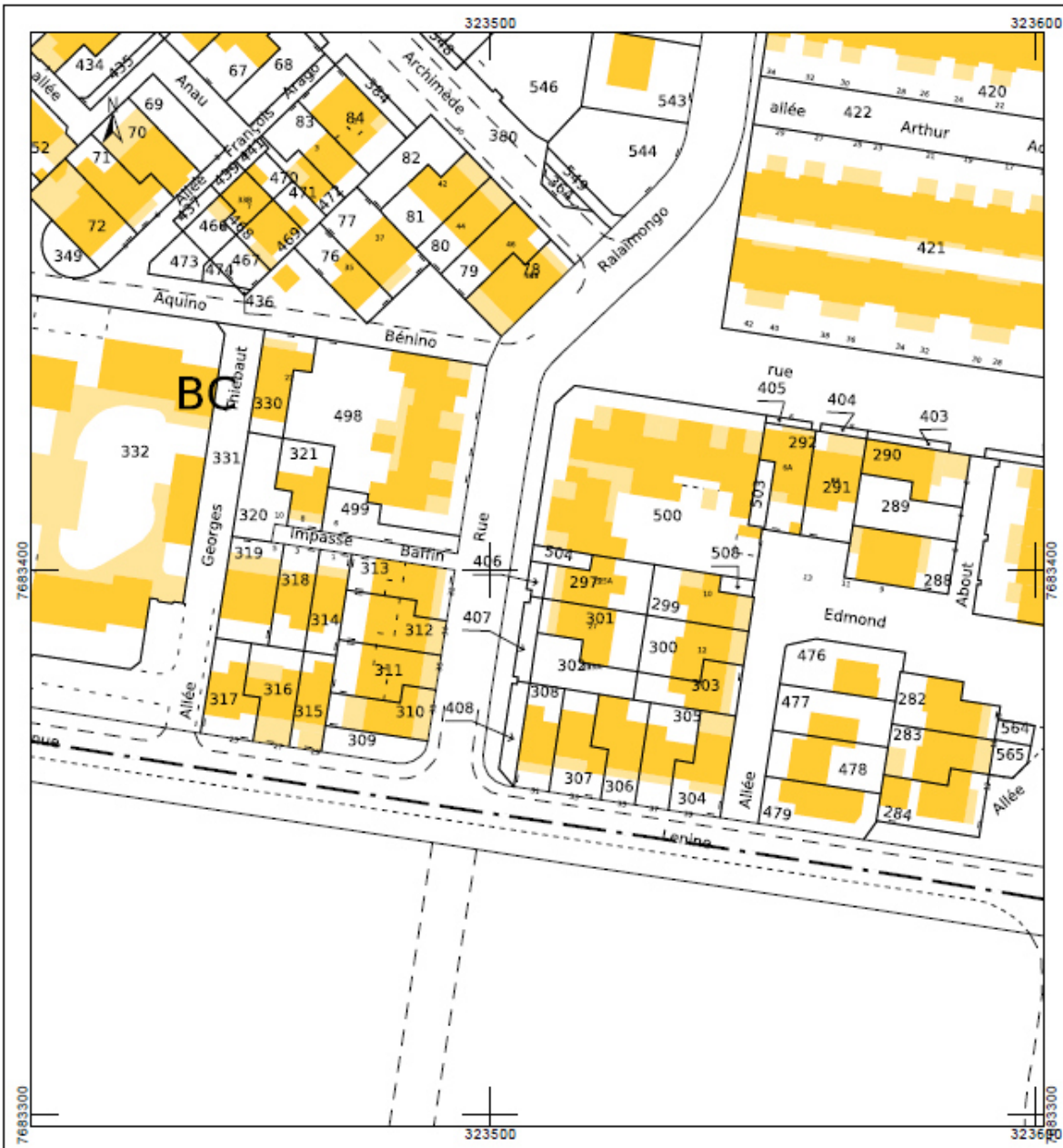
- d'approuver le projet de cession en l'état de la parcelle cadastrée BC n° 406 d'une superficie de 19m² à madame Bénédicte Marie Jessica CADET, au prix de 6 745 € HT conforme à l'avis du Domaine ;
- de dire que cette transaction devra intervenir concomitamment à la vente des parcelles BC n°297 et BC n°504, par la SHLMR à madame Bénédicte CADET, et de fixer en tout état de cause au 15 décembre 2025 au plus tard la date de la réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que tous les frais liés à la transaction seront supportés par madame Bénédicte Marie Jessica CADET, en sus du prix de la vente indiqué ci-dessus ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extraits du plan cadastral
- Avis du Domaine
- Courriel du 25 mars 2024

ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral

<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : LE PORT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Saint Denis de la Reunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 tel. 02.62.48.69.1 -fax 02.62.48.69.02 cdif.saint-denis-de-la-reunion@dgifp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BC Feuille : 000 BC 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 02/04/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGR92UTM ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



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

Le 15/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drgfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à
SPL Grand Ouest

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16293421
Réf OSE : 2024-97407-11656

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Ralaimongo Dussac 97420 Le Port
<i>Valeur vénale:</i>	6 745 € 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 : Charles-André RIGAUD

2 - DATES

de consultation :	30/01/2024
de réception :	31/01/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/01/2024

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

La ville envisage la cession de sa parcelle de terrain nu cadastré BC 406, dans le cadre d'une régularisation foncière portant sur l'empiétement d'occupation de clôture de Madame CADET propriétaire des parcelles BC 297 et BC 504 sises rue Ralaimongo Dussac.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Quartier prioritaire dans le cadre de la rénovation urbaine.

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

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	BC 406	rue Ralaimongo Dussac	19 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Emprise de 19 m² rectangulaire occupée sans titre par Madame CADET.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU adopté en octobre 2018.

Zonage Uc

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.

Il existe un secteur spécifique, le secteur **Uca** correspondant aux poches d'habitations individuelles, commerces et services de proximité comprises entre le triangle agricole et les franges urbaines de la Possession. Non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la constructibilité de ce secteur est limitée.

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 Uc

Référence cadastrale	Référence Publication	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente
AH0265	2021P04169	02/06/2021	NON BATI	453	Uc	373	169 000
AI1840	2021P04070	31/05/2021	NON BATI	26	Uc	250	6 500
AY 145		26/03/2021	NON BATI	3457	Uc	335	1158111
AH1341 – AH1339	2020P01228	04/02/2020	NON BATI	480	Uc	278	133 645
BA0003	2019P06831	19/10/2019	NON BATI	5345	Uc	299	1 600 000
AI1794	2019P05064	14/08/2019	NON BATI	183	Uc	546	100 000
					Moyenne	347	
					Médiane	317	

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

Les termes 1 et 2 en zonage Uca seront écartés, car ils correspondent à des cessions de terrains avec bâti.

Le terme n° 3, après lecture de l'acte, possède une valeur au m² de 268 €, compte tenu de la surface qui passe de 2 923 m² à 2 798 m².

La constructibilité de ce zonage est très inférieure à celle du zonage Uc. De ce fait ce terme n°3 ne sera pas retenu.

Les termes 2 et 4 situés en zonage Uc correspondent à des cessions effectuées par la SIDR.

Ces deux termes seront écartés, du fait d'une valeur inférieure au marché.

En conséquence, la moyenne retraitée s'élève à 388 €/m² et la médiane à 354 €/m².

Compte-tenu du caractère hétérogène des termes restitués, la médiane sera préférée.

La valeur au m² est arbitrairement arrêtée à 355 €/m².

Soit une valeur vénale de 19 m² x 355 € = 6 745 €

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 6 745 €

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 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.

**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



Patrice FRADIN
Inspecteur 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.

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.

De: Leslie LAURENT - Groupe Monassier Océan Indien <leslie.laurent.97406@notaires.fr>
À: HOARAU Elodie <elodie.hoarau@ville-port.re>
Cc: LAUVERGNIER Vincent <vincent.lauvergnier@ville-port.re>
Date: 21/03/2024 14:43
Objet: RE: Fwd: Acquisition parcelle cadastrée section BC numéro 406 - Mme Bénédicte CADET

Madame HOARAU,
Bonjour,

Je fais suite à votre mail du 18 courant et vous informe que Madame CADET a donné son accord s'agissant de l'acquisition de la parcelle cadastrée section BC numéro 406 pour un prix de 6 745 euros HT.
Je vous remercie de bien vouloir me transmettre la délibération du Conseil municipal, dès réception, afin de pouvoir rédiger l'acte de vente.
Dans l'attente de votre retour et restant à votre disposition.
Bien à vous,

SELAS POPINEAU & ASSOCIES

Leslie LAURENT
Service contrats spéciaux
23 rue de Paris BP126 97463 SAINT DENIS Cedex
+262 (0)2 62 94 89 29



Mairie du Port
ARRIVEE LE: 25 MARS 2024
N° 24003135
PPC-ST
DCAADLST

www.groupe-monassier-oceanindien.notaires.fr



Office équipé de la visio-conférence



De : HOARAU Elodie <elodie.hoarau@ville-port.re>
Envoyé : lundi 18 mars 2024 16:30
À : Leslie LAURENT - Groupe Monassier Océan Indien <leslie.laurent.97406@notaires.fr>
Cc : LAUVERGNIER Vincent <vincent.lauvergnier@ville-port.re>
Objet : Re: Fwd: Acquisition parcelle cadastrée section BC numéro 406 - Mme Bénédicte CADET

Bonjour,

La Ville est favorable à céder à madame Bénédicte CADET la parcelle cadastrée BC numéro 406 pour un prix de 6 745 euros HT conformément à l'avis du domaine ci-joint.

En cas d'accord de la part de l'acquéreur sur ces modalités financières, la présente vente fera l'objet d'une décision du conseil municipal lorsque le dossier sera complet (nous sommes dans l'attente du plan de bornage de la parcelle BC numéro 504 appartenant à la SHLMR).

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

Elodie HOARAU
Négociatrice Service Foncier et Transactions Immobilières