



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 6 août 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 29

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 29

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-104

CESSION D'UN LOGEMENT TRES SOCIAL COMMUNAL CADASTRE SECTION AO N° 400 SIS 17 RUE JACQUES DUCLOS, A MONSIEUR FABRICE SIRIONGUE

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 29 juillet 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 7 août 2024.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 6 août, 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, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye, M. Sergio Erapa, Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Franck Jacques Antoine par M. Guy Pernic, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine Lavielle, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Mme Brigitte Cadet de 17h56 à 17 h 59 (affaire n° 2024-099), M. Jean-Claude Adois de 18h01 à 18h02 (affaire n° 2024-100), Mme Valérie Auber à 18 h 24 (affaire n° 2024-107).

Absents : Mme Claudette Clain Maillot, M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, et Mme Patricia Fimar.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

.....
.....

Affaire n° 2024-104

**CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL COMMUNAL CADASTRE SECTION
AO N° 400 SIS 17 RUE JACQUES DUCLOS, A MONSIEUR FABRICE SIRIONGUE**

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 du 23 février 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation du logement au domaine public ;

Considérant le courriel du 5 décembre 2023 par lequel monsieur Fabrice SIRIONGUE a émis le souhait d'acheter le logement LTS sis 17 rue Jacques Duclos pour en faire sa résidence principale ;

Considérant l'offre de cession adressée à monsieur Fabrice SIRIONGUE par courrier du 26 avril 2024 et son d'acceptation du 6 juin 2024 ;

Considérant la volonté de la ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du Logement Très Social cadastré section AO n° 400, sis 17 rue Jacques Duclos, au prix de soixante-neuf mille euros hors taxe (69 000 € HT), au profit de monsieur Fabrice SIRIONGUE ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention préalable d'une offre de prêt bancaire ;

Article 3 : de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 4 : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

Envoyé en préfecture le 13/08/2024

Reçu en préfecture le 13/08/2024

Publié le 13/08/2024

ID : 974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE



Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

A blue circular official stamp of the Mayor of Reumont is partially obscured by a blue ink signature. The signature is a cursive scribble that extends across the stamp and the name below. The name 'Olivier HOARAU' is printed in a bold, black, sans-serif font directly beneath the signature.

Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 13/08/2024

Reçu en préfecture le 13/08/2024

Publié le 13/08/2024

ID : 974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE



CHER ACHETEUR

**CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL
CADASTRE SECTION AO N° 400, SIS 17 RUE JACQUES DUCLOS,
A MONSIEUR FABRICE SIRIONGUE**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'un Logement Très Social communal cadastré section AO n° 400, sis La Rivière des Galets, 17 rue Jacques Duclos, à monsieur Fabrice SIRIONGUE.

Suite au décès de sa tante Lydie CERVEAUX locataire en titre, monsieur Fabrice SIRIONGUE a sollicité la Ville, par courriel du 4 décembre 2023, afin d'acquérir ce logement communal qu'il occupe depuis plusieurs années.

Monsieur Fabrice SIRIONGUE n'étant pas titulaire du bail, il ne peut pas prétendre à l'acquisition du logement (au prix de 31 800 €) selon les dispositions fixées par la délibération cadre du 30 septembre 2013 (affaire n° 2013-126). La Ville a donc sollicité le service du Domaine afin de faire établir **la valeur vénale actuelle** du bien. Celle-ci a été fixée à **69 000 €** suivant avis rendu le 23 février 2024.

Par courrier du 26 avril 2024, la Ville a fait une offre de vente du logement cadastré AO n° 400 à monsieur Fabrice SIRIONGUE selon ces termes, qui a accepté les modalités par courrier du 6 juin 2024.

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

- d'approuver la cession du terrain communal bâti cadastré section AO n° 400 au prix de **69 000 € HT (soixante-neuf mille euros hors taxes)**, conforme au prix du Domaine, à monsieur Fabrice SIRIONGUE ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre de prêt bancaire ;
- de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral
- Avis du Domaine
- Courriers échangés

ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral



ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



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

Le 23/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : dfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à
Commune du Port

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 16180897
Réf OSE : 2024-97407-11024

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



Nature du bien :	Maison LTS
Adresse du bien :	17 rue Jacques Duclos 97420 Le Port
Valeur vénale:	69 000 € 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 :	12/02/2024
de réception :	13/02/2024
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

Cette demande vise la valeur vénale d'un logement communal de type LTS, cadastré AO n° 400, sis 17, rue Jacques Duclos, dans le cadre d'un projet de cession au profit de M. SIRIONGUE Fabrice, futur acquéreur. Pour info, M. SIRIONGUE Fabrice est le neveu de Mme CERVRAUX épouse LOWINSKY Lydie locataire décédée, aussi, celle qui lui a laissé avant son décès ses biens sur cette parcelle.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Quartier concerné par 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	AO 400	17 rue Jacques Duclos	265 m ²	Maison

4.4. Descriptif

Superficie du terrain est de 265 m² Surface initiale du logement 60 m². La maison a été achevée en 1982. La superficie de la maison a été communiquée par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU adopté en octobre 2018.

Zonage Uc

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-PATRIM

> Recherche de cessions de maisons entre janvier 2019 et octobre 2023

Ref. Publication	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nombre pièces	Surface terrain	Surface	Prix total	Prix/m²
2019P0288	66 288	LE PORT	19 PL JIMBOISE PURE	09/10/2019	2008	3	101	108	100 000	1 101
2019P0204	66 284	LE PORT	6 ALL GEORGES MEREDITH	08/07/2019	1980	2	208	74	70 000	946
2019P0425	61 178	LE PORT	18 ALLEE ARISTOTE	10/10/2019	2008	3	288	21	23 176	1 029
2019P0521	60 128	LE PORT	1 RUE DU COLONEL FABIEN	08/07/2019	2008	2	216	83	114 711	1 382
2020P0728	66 305	LE PORT	22 PL JIMBOISE PURE	11/02/2020	1980	4	121	84	85 000	1 228
2021P01811	66 319	LE PORT	28 PL JIMBOISE PURE	29/02/2021	1980	4	145	22	45 000	818
2022P1302	66 223	LE PORT	28 JIV DU 18 MARS 1968	28/08/2022	1980	2	160	68	80 000	1 158
2023P00607	66 270	LE PORT	6 ALL MARCEL PIGNOL	21/12/2022	1980	4	280	22	40 000	727
2023P02217	66 281	LE PORT	24 RUE PICASSO	19/02/2023	1980	4	128	22	82 200	1 758
2021P06888	66 282	LE PORT	28 RUE PICASSO	08/06/2021	1980	4	122	22	85 000	1 912

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

Après lecture des actes, une correction de la superficie du terme n°9 s'est imposée

Elle passe de 55 à 78 m², ramenant la valeur au m² de 1 736 € à 1 224 €.

Tous les termes restitués sont en zonage Uc .

Les termes 6 à 10 correspondent à des ventes effectuées par la SHLMR à des locataires en place.

Tous les autres termes correspondent également à des cessions de logements sociaux.

Les termes n°1, n°3 et n°4 ne seront pas retenus, car de construction récente par rapport aux biens sous expertise.

La moyenne retraitée s'élève à 1 107 €/m² et la médiane à 1 159 €/m² .

Cette dernière sera retenue pour établir la valeur vénale au m² de l'immeuble sous expertise.

Soit une valeur vénale de 60 m² x 1 159 € = 69 540 € arrondi à 69 000 €.

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 69 000 €

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de ± 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.

ANNEXE 3 : Courriers échangés

Bonjour madame

Je vous joint les documents demander avec ce mail sauf le livret de famille car étant célibataire je ne le possède pas.

En ce qui concerne la maison elle appartenait à ma tante Mme CERVRAUX épouse LOWINSKY Lydie sœur de ma mère CERVEAUX épouse SIRIONGUE Noëlla et elle m'a laisser ce bien avant son décès.

Du coup par l'occasion je souhaiterais aussi l'acheter.
Merci

Le mar. 28 nov. 2023, 10:21, COUPAMAN Melissa <melissa.coupaman@ville-port.re> a écrit :

Bonjour M. SIRIONGUE,

Suite à notre conversation, je vous prie de trouver ci-dessous la liste des pièces à nous fournir:

- Livret de famille
- Pièce d'identité
- Avis d'imposition de 2 dernières années.
- Justificatif de ressources
- Facture d'eau ou EDF

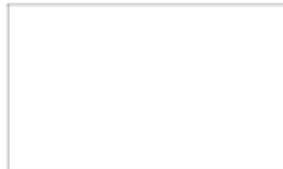
Pouvez-vous me préciser votre lien avec l'ancienne occupante des lieux ?

Dans l'attente de votre retour.

Bien cordialement,

Mélissa COUPAMAN

Responsable du Service Gestion Immobilière et Patrimoniale
Direction du patrimoine privé communal



MAIRIE DU PORT

Mail: melissa.coupaman@ville-port.re

Téléphone: 0262 42 87 31

Pensez à l'environnement... N'imprimer cet e-mail que si vous en avez vraiment besoin !



Le Port, le 26 AVR 2024

Direction du Patrimoine Privé Communal
Service Foncier et Transactions Immobilières
☎ : 02.62.43.78.87
@ : dppc@ville-port.re

Monsieur Fabrice SIRIONGUE
17, rue Jacques Duclos
97420 Le Port

N/réf : 2024 - 106 /DPPC-SFTI/VL
V/réf : mail n° 23012507 du 6 décembre 2023

Objet : Logements Très Sociaux – Acquisition d'un logement communal cadastré section AO n° 400, sis 17, rue Jacques Duclos.

Monsieur,

Par mail du 4 décembre 2023, vous nous avez fait part de votre souhait d'acheter le bien que vous occupez depuis 2006 sis, 17 rue Jacques Duclos, et notamment depuis le décès de votre tante intervenu le 26 août 2012.

Par la présente, nous vous notifions notre accord de principe pour la cession à votre profit de ce logement qui sera cédé en l'état. Le prix de cession est en outre fixé à **69 000,00 € HT** (soixante-neuf mille euros hors taxes), conforme à l'avis du Domaine du 23 février 2024, auquel il conviendra d'ajouter les frais de notaire évalués à **7 200,00 €** (sept mille deux cent euros).

Soit le paiement d'une somme totale de **SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT EUROS (76 200,00 €)** incluant les frais de notaires.

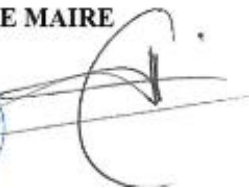
La Ville prendra en charge les diagnostics techniques immobiliers obligatoires.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer par courrier dans le délai de deux mois votre acceptation de l'offre. Dès réception, votre dossier pourra être programmé à l'ordre du jour de notre conseil municipal.

Nos services restent à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



SIRIONGUE Fabrice
17 rue Jacques Duclos
Rivière Des Galets
97420 Le Port

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE : 06 JUIN 2024
N° 2606183
DPCT
DWAABLZ

Mairie du Port
Direction du Patrimoine Privé Communal
Service Foncier et Transactions Immobilières

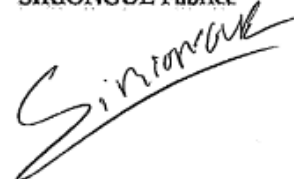
Objet : confirmation d'offre d'achat immobilier situé au 17 rue Jacques Duclos Rivière Des Galets
97420 Le Port.

Madame, Monsieur,

A la date du 03 juin 2024, je soussigné Monsieur SIRIONGUE Fabrice d'accepter votre offre pour l'achat de la maison au 17 rue Jacques Duclos Rivière Des Galets 97420 Le Port au prix que vous m'avez indiqués dans le courrier soit 76 200,00 euros frais de notaire inclus.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

SIRIONGUE Fabrice



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LE PORT (974)
Utilisateur : LANGEVILLIER Frédérique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DL_2024_104
Objet :	CESSION D'UN LOGEMENT TRES SOCIAL COMMUNAL CADASTRE SECTION AO N° 400 SIS 17 RUE JACQUES DUCLOS, A MONSIEUR FABRICE SIRIONGUE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-08-06 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à david.dereuse@ville-port.re

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2024-104.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	109.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 12. Cession LTS à M. SIRIONGUE.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240806-DL_2024_104-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	13 août 2024 à 11h10min01s	Dépôt initial
En attente de transmission	13 août 2024 à 11h10min25s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	13 août 2024 à 11h10min37s	Transmis au MI
Acquittement reçu	13 août 2024 à 11h10min43s	Reçu par le MI le 2024-08-13

