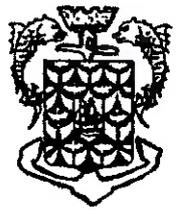


DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 3 septembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 21
Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 06
Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-121
**CESSION D'UN ANCIEN
LOGEMENT COMMUNAL
SIS 21, RUE RENE MICHEL,
AUX EPOUX JO-ALAIN ET
MARIE FRÉDÉRIQUE COUKAN**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 août 2024.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 4 septembre 2024.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 3 septembre, 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, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Jean-Paul Babef par M. Guy Pernic, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Sergio Erapa à 17h10 (affaire n° 2024-110), Mme Honorine Lavielle à 17h13 (affaire n° 2024-110), M. Henry Hippolyte à 17h16 (affaire n° 2024-111), M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint à 17h22 (affaire n° 2024-112), M. Jean-Claude Adois à 17h24 (affaire n° 2024-112), M. Didier Amachalla à 17h24 (affaire n° 2024-112), Mme Barbara Saminadin à 17h25 (affaire n° 2024-112).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

.....
.....

Affaire n° 2024-121

**CESSION D'UN ANCIEN LOGEMENT COMMUNAL
SIS 21, RUE RENE MICHEL, AUX EPOUX JO-ALAIN ET MARIE FRÉDÉRIQUE
COUKAN**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la délibération n° 2024-106 du conseil municipal du 6 août 2024 portant désaffectation et déclassement du domaine public d'une ancienne venelle communale située entre les rues René Michel et Jules Ferry ;

Vu la situation au plan communal de la parcelle cadastrée section AE n° 595 et de l'emprise supplémentaire de 40 m² en cours d'enregistrement auprès du service du Cadastre ;

Vu les avis du Domaine établis les 28 novembre 2023 et 12 avril 2024 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation du terrain cadastré section AE n° 595 et de la venelle au domaine public ;

Considérant l'offre du 20 juin 2024 de la cession de la parcelle cadastrée AE n° 595 et de la venelle adressée aux époux Jo-Alain et Marie Frédérique COUKAN et leur acceptation ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 août 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du terrain communal bâti cadastré section AE n° 595 et de l'emprise supplémentaire de 40 m², en cours d'enregistrement auprès du service du Cadastre, au prix de 88 880 € HT (quatre-vingt-huit mille huit cent quatre-vingts euros), conforme avec le prix du Domaine, au profit des époux Jo-Alain et Marie Frédérique COUKAN, pour un usage d'habitation principale ;

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 ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

CESSION D'UN ANCIEN LOGEMENT COMMUNAL SIS 21 RUE RENÉ MICHEL AUX ÉPOUX JO-ALAIN ET MARIE FRÉDÉRIQUE COUKAN

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession aux époux Jo-Alain et Marie Frédérique COUKAN d'un ancien logement communal, actuellement libre de toute occupation, sis la parcelle cadastrée AE n° 595, et de l'empiètement de ladite propriété sur une ancienne venelle communale contiguë.

Par courrier du 19 août 2022, les époux COUKAN ont sollicité la Ville afin d'acquérir en l'état le bien bâti communal cadastré AE n° 595, sis 21 rue René Michel, pour un usage d'habitation principale.

A la suite des travaux fonciers réalisés par le géomètre-expert mandaté par la Ville pour réaliser le bornage de la parcelle, il a été constaté un empiètement de 40 m² de ladite propriété sur une ancienne venelle publique totalement obstruée. La désaffectation de cette venelle et la décision de déclassement du domaine public ont été approuvées par délibération du conseil municipal réuni le 6 août 2024, de sorte que la vente du bien immobilier peut être réalisée en l'état, sur la totalité de l'emprise bâtie.

Le service du Domaine a été régulièrement consulté afin de fixer les valeurs vénales respectives de ces deux fonciers, soit 81 000 € et 6 222 € (51 m² surface x 122 €/m²).

Le prix de vente définitif de l'unité foncière ainsi constituée a été déterminé en reprenant dans un premier temps le prix d'acquisition de ce foncier par la Ville en 2007, soit 84 000 €. Y a été ajoutée la surface arpentée de la venelle empiétée (ramenée à 40 m² x 122 €/m² = 4 880 €), soit une somme totale de 88 880 €.

Cette offre de prix a été acceptée par les époux COUKAN par retour de courrier daté du 25 juin 2024 ci-après annexé.

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

- d'approuver la cession, au profit des époux Jo-Alain et Marie Frédérique COUKAN, du terrain bâti cadastré section AE n° 595 et de l'emprise supplémentaire de 40 m², en cours d'enregistrement auprès du service du Cadastre, pour un usage d'habitation principale, au prix de quatre-vingt-huit mille huit cent quatre-vingts euros HT (88 880 € HT) ;
- 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.

Envoyé en préfecture le 12/09/2024

Reçu en préfecture le 12/09/2024

Publié le 12/09/2024



ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_121-DE

Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral
- Plan de bornage
- Avis du Domaine
- Courriers échangés

ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral



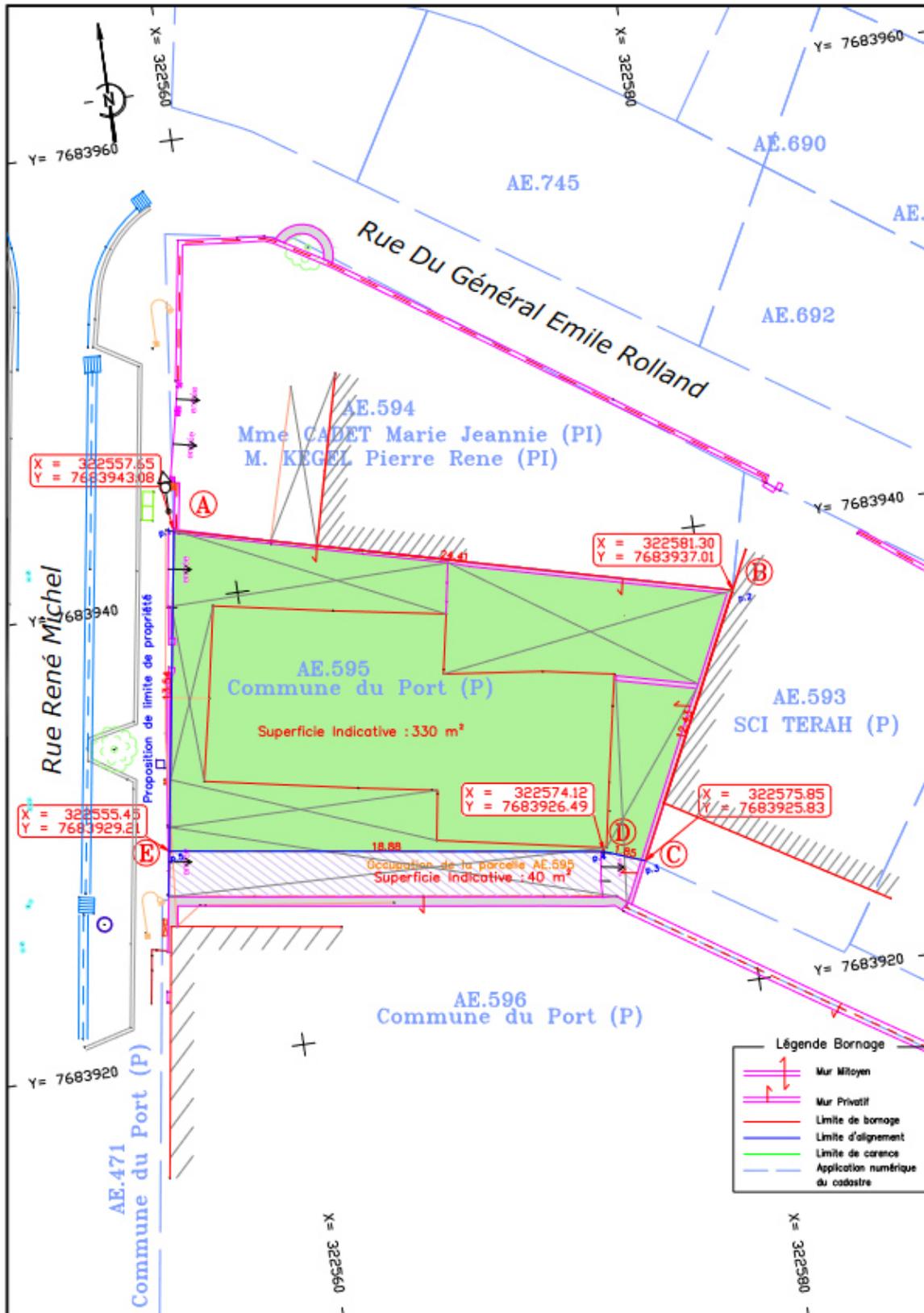
ANNEXE 2 : plan de bornage

Envoyé en préfecture le 12/09/2024

Reçu en préfecture le 12/09/2024

Publié le 12/09/2024

ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_121-DE



7302 - SD



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

Le 19/01/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10845811

Réf OSE : 2022-97407-92414

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à

Commune du Port
RIGAUD Charles-André

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 : Terrain bâti

Adresse du bien : 21 Rue René Michel 97420 Le Port

Valeur : 81 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	12/12/2022
de réception :	12/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/01/2023
du dossier complet :	12/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Maison très dégradée sur parcelle de 246 m².

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

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Le Port	AE 595	21 Rue René Michel	246 m ²	Terrain bâti

4.4. Descriptif

Terrain supportant une case en bois et tôles sous tôles en très mauvais état. Cette construction était auparavant à usage d'atelier et d'habitation. Le terrain est plat.

L'intégralité de la parcelle est couverte par la toiture de la construction. Environ 60 m² de la superficie de la parcelle sont destinés à du parking.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU approuvé le 02/10/2018 modifié le 17/12/2019

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 correspond 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 de récupération foncière et selon les données fournies par le consultant

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Requête DVF .Cessions de terrains nus en zonage Uc

Parcelles	Publication	Date	Nature	Superficie	Prix de Vente	Zonage	Valeur m2/€
AI 1794	2019P05064	14/08/2019	NON BATI	183	100000	Uc	546
BA 3	2019P6831	29/10/2019	NON BATI	5343	1600000	Uc	299
AH 265	2021P04169	02/06/2021	NON BATI	453	169 000	Uc	373

Moyenne	406
Médiane	373

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

Compte-tenu de l'état très dégradé et de la conception de la construction, la méthode de récupération foncière sera préférée à celle de la construction en terrain intégré. Dans un premier temps, le terrain sera évalué seul. Les coûts de démolition et de remise en état du terrain seront ensuite défalqués de cette valeur du terrain.

Les termes 1 et 3 correspondent à des cessions de terrains avec constructions à démolir. Le terme n° 2 correspond à une cession par la SEDRE.

La moyenne de 406 € sera retenue, eu égard à la situation privilégiée du terrain (hypercentre).

Les frais de démolition et de remise en état du terrain peuvent être évalués à 100 €/m². (études réalisées par la DNID et l'EPFR)

Valeur vénale du terrain seul :
246 m² x 406 € = 99 876 €
Coût de démolition et remise en état :
(246 m² – 60 m²) x 100 € = 18 600 €
Soit valeur vénale nette de 81 276 € arrondie à 81 000 €

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 arbitrée à **81 000 € (arrondi)**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **73 000 € (arrondi)**.

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 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.

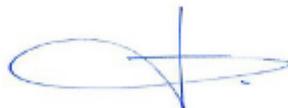
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 des Finances Publiques
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.

7300-L-SD



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

Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
téléphone : 02 62 90 88 00
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12 avril 2024

Le Directeur régional des Finances
publiques de La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 17022942
Réf. OSE : 2024-97407-23891

à

Commune du Port

LETTRÉ – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour actualisation de la valeur vénale fixée par l'avis du 19/01/2023
référence : **2022-97407-92414**

Par une saisine du 26/03/2023, vous sollicitez l'actualisation de la valeur de la parcelle bâtie
AE 595, 21 Rue René Michel 97420 Le Port .

Je note qu'aucune modification concernant cette parcelle n'est intervenue depuis la
précédente évaluation effectuée par le pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, aucun nouveau terme de nature à modifier l'évaluation précédente n'a été restitué.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 81 000 €, hors droits et
charges, est reconduite assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances publiques

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

Le 28 novembre 2023

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

**Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion**

à

**Commune du Port
RIGAUD Charles-André**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

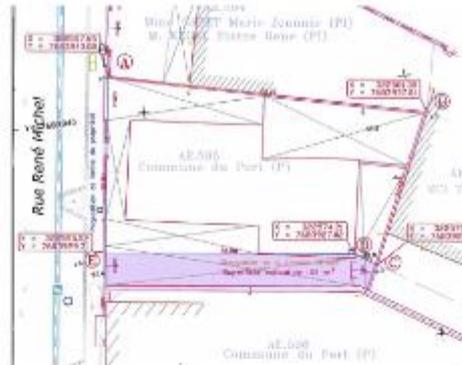
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 15115532

Réf OSE : 2023-97407-90663

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 : Terrain non bâti

Adresse du bien : 21 Rue René Michel 97420 Le Port

Valeur : 6 200 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	23/11/2023
de réception :	24/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/01/2023
du dossier complet :	24/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une portion de terrain nu (issue d'une extraction du domaine public) à une tierce personne futur acquéreur d'une parcelle bâtie communale

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle du Domaine Public de la commune riveraine de 4 habitations.

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

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

L'immeuble non cadastré issu du DP.

4.4. Descriptif

Terrain non bâti d'une contenance de 51 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU approuvé le 02/10/2018 modifié le 17/12/2019

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 correspond 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 de récupération foncière et selon les données fournies par le consultant

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Requête DVF .Cessions de terrains nus en zonage Uc

Parcelles	Publication	Date	Nature	Superficie	Prix de Vente	Zonage	Valeur m2/€
AI 1794	2019P05064	14/08/2019	NON BATI	183	100000	Uc	546
BA 3	2019P6831	29/10/2019	NON BATI	5343	1600000	Uc	299
AH 265	2021P04169	02/06/2021	NON BATI	453	169 000	Uc	373

Moyenne	406
Médiane	373

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

Les termes 1 et 3 correspondent à des cessions de terrains avec constructions à démolir.
Le terme n° 2 correspond à une cession par la SEDRE.

La moyenne de 406 € sera retenue, eu égard à la situation privilégiée du terrain (hypercentre).

La superficie de 51 m² et la réglementation en matière d'implantation de constructions en zonage UC définie par le PLU, ne permettent pas de caractériser l'immeuble de terrain à bâtir. Le terrain sera considéré comme terrain d'agrément. Un abattement de 70 % sur la valeur retenue au m² sera appliqué soit une valeur retenue de 122 €/m².

Soit une valeur vénale de $122 \text{ €} \times 51 \text{ m}^2 = 6222 \text{ €}$

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 arbitrée à **6 200 € (arrondi)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **6 800 € (arrondi)**.

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 poie 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.

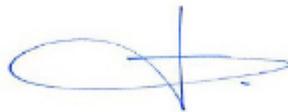
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 des Finances Publiques

et par délégation

L'évaluateur



Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances publiques

ANNEXE 4 : COURRIERS ECHANGES

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le 12/09/2024
ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_121-DE



COPIE

Le Port, le 03 NOV 2022

Direction du Patrimoine Privé Communal
@ : foncier@ville-port.re

N/Réf : 2022 - 380 /DAT-SF/DDR
V/Réf : courrier enregistré n°22010334

Monsieur et Madame COUKAN Jo-Alain
36 avenue du 14 Juillet 1789
P70 – Résidence Mascarine
97420 Le Port

Objet : Acquisition d'un logement communal.

Madame, Monsieur,

Par courrier daté du 19 août 2022, vous avez sollicité la Ville afin d'acquérir le logement communal cadastré AE n°595, sis à Le Port, 21 rue René Michel.

Nous vous informons avoir bien noté votre candidature à l'acquisition de ce bien immobilier. Toutefois, ledit logement se trouve être dans un état de très grande vétusté. Aussi, nous ne pouvons pas donner une suite favorable immédiate à votre demande. Une expertise technique du bâti a été commandée afin de déterminer les coûts d'une remise aux normes. Selon les résultats de cette étude, il pourrait être nécessaire de le déconstruire.

Nous vous précisons par ailleurs que les projets urbains, actuellement mis en œuvre par notre municipalité, prévoient la production de parcelles à bâtir qui pourront être mises sur le marché prochainement. Dans cette perspective, nous vous proposons de conserver d'ores-et-déjà vos coordonnées afin que nous puissions revenir vers vous ultérieurement, pour la transmission de tout élément nécessaire à l'étude de votre dossier. Conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), vous disposez cependant d'un droit d'opposition à la conservation de ces données. Nous vous remercions par conséquent de nous faire connaître sous quinzaine votre décision éventuelle de ne pas sauvegarder ces informations en interne.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE

Direction du Patrimoine Privé Communal
Contact : foncier@ville-port.re

N/Réf. : 2023 - 54 / DPPC-SF / DDR
Courrier n°22010334 enregistré le 22/08/2022

Monsieur et Madame COUKAN
Jo-Alain
36 avenue du 14 juillet 1789
P70 - Résidence Mascarine
97420 Le Port

Objet : Demande d'achat d'un logement communal cadastré AE 595.

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'achat visée ci-dessus en référence et à notre premier courrier d'information daté du 03 novembre 2022, nous vous faisons connaître notre accord de principe quant à la cession à votre profit du logement communal cadastré AE 595, sis 21 rue René Michel.

Le logement sera cédé en l'état. Le prix de cession est en outre fixé à 84 000 € (quatre vingt quatre mille euros), auquel il conviendra d'ajouter les frais de notaire.

Nous vous remercions de nous faire connaître votre position quant à cette proposition de vente (lettre d'accord ou de renonciation à l'acquisition du bien), par retour de courrier dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de signature de l'offre.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 12/09/2024

Reçu en préfecture le 12/09/2024

Publié le 12/09/2024

ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_121-DE

S²LOW

M. et Mme COUKAN Jo-Alain
36 Av. du 14 Juillet 1789
P70 - Rés. Mascarine
97420 LE PORT
☎ 0692 63 14 15
☎ 0692 76 70 06

Mairie du Port
ARRIVEE LE: 23 MAI 2023
N° 23005044
DPPC → T

Le Port, le 22 mai 2023

Monsieur Olivier HOARAU
Maire de la Ville du Port

Objet : Acquisition d'un logement communal

Monsieur Le Maire,

Le mardi 16 mai dernier, nous avons visité le logement communal cadastré AE 595 sis 21 Rue René Michel.

Suite à notre demande d'acquisition de logement communal, le 22 février dernier, vous nous aviez proposé ce bien à 84 000 €.

Nous avons l'honneur de vous informer que nous acceptons votre offre à 84 000 €.

Nous vous demandons d'engager les procédures nécessaires à l'obtention du bien.

Nous restons à votre disposition pour toutes demandes complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

M. et Mme COUKAN Jo-Alain





Direction du Patrimoine Privé Communal
Service Foncier et Transactions immobilières
Dossier suivi par Vincent Lauvergner
☎ : 02.62.43.78.87
@ : dppc@ville-port.re

N/Réf. : 2024 - 150 / DPPC-SFTI / VL
V/Réf. : Courrier n° 23005044 enregistré le 23/05/2023

Le Port, le 20 JUIN 2024

Madame et Monsieur COUKAN
36, avenue du 14 Juillet 1789
P70 - Résidence Mascarine
97420 Le Port

Objet : vente d'un logement communal situé à Le Port, 21, rue René Michel (parcelle AE n° 595)

Madame, Monsieur,

Par courrier du 22 février 2023, nous vous avons informé être favorables à la vente du bien communal visé en objet à votre profit au prix de **84 000,00 € HT** ; ce que vous avez accepté par courrier du 23 mai 2023.

Toutefois, suite aux travaux topographiques et fonciers réalisés par notre géomètre-expert, il a été relevé un empiètement de ladite propriété sur une ancienne venelle mitoyenne. Le prix de cession de cette emprise supplémentaire a été évalué à **4 880,00 €**. Nous serions par conséquent disposés à vous céder l'ensemble immobilier, correspondant à l'existant que vous avez visité et constaté, au prix actualisé de **88 880,00 € HT (quatre-vingt-huit mille huit cent quatre-vingt euros hors taxes)**, conforme aux avis du Domaine.

Nous vous invitons à nous confirmer sous un délai maximum de deux (2) mois votre souhait de poursuivre l'acquisition selon ces nouveaux termes. En cas d'accord, l'affaire sera prochainement présentée à l'ordre du jour du conseil municipal. La rédaction de l'acte sera ensuite confiée au notaire de votre choix.

Notre service reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée

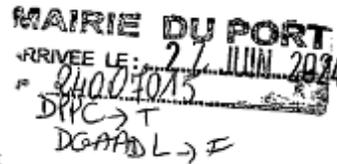
LE MAIRE



Olivier HOARAU

M. et Mme COUKAN Jo-Alain
36 Avenue du 14 Juillet 1789
Résidence Mascarine – P70
97420 LE PORT
Tél : 0692 63 14 15

A le Port, le mardi 25 Juin 2024



Mairie du Port
A l'attention de Monsieur Le Maire

V/Réf : 2024-150/DPPC-SFTI/VL

Objet : Logement communal situé à Le Port, 21, rue René Michel (parcelle AE n°595)

Monsieur Le Maire,

Suite à votre courrier en date du 20 juin dernier, vous nous proposez une emprise supplémentaire au prix de 4 880,00€, en plus du bien à 84 000,00€.

Nous avons l'honneur de vous confirmer notre accord pour acheter l'ensemble du bien au prix total de 88 880,00€.

Nous vous prions de faire le nécessaire afin que nous puissions l'acheter dans les plus brefs délais.

Vous en remerciant par avance et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, nos respectueuses salutations.

M. et Mme COUKAN Jo-Alain