



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1^{er} août 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 08

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2023-100

**CESSION D'UNE PARCELLE DE
TERRAIN A BATIR CADASTREE
SECTION AL N° 1574,
SISE 15 AVENUE DE LA
COMMUNE DE PARIS,
A MONSIEUR JEAN ULYSSE ET
MADAME JOCELYNE
SOUPRAYEN TAILAME**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi
premier 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 Catherine Gossard 11^{ème}
adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Armand
Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M.
Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème}
adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, 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 Laurestant, M.
Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia,
Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme
Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie
Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe
par M. Henry Hippolyte, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par
Mme Catherine Gossard, Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe par Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli
9^{ème} adjointe par M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques
Antoine par M. Guy Pernic, M. Fayzal Ahmed Vali par M.
Zakaria Ali, Mme Garcia Latra Abélard par Mme Jasmine
Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain
Maillot à 17h07 (affaire n° 2023-093).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

NOTA : le Maire certifie que la
convocation du conseil municipal a
été faite et affichée le 24 juillet 2023.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-100

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A BATIR CADASTREE SECTION
AL N° 1574, SISE 15 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS,
A MONSIEUR JEAN ULYSSE ET MADAME JOCELYNE SOUPRAYEN TAILAME**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 02 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 situation de la parcelle section AL n° 1574 au plan cadastral ;

Vu la non-affectation du terrain au domaine public ;

Vu l'avis du Domaine établi en date du 13 février 2023 ;

Vu l'offre de cession de la parcelle cadastrée section AL n° 1574 du 11 avril 2023 adressée à Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME ;

Vu le courrier d'acceptation du 3 mai 2023 des époux SOUPRAYEN TAILAME ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 juillet 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré AL n° 1574, d'une superficie d'environ 143 m², au prix de 53 500,00 € Hors Taxes, conforme au prix du Domaine, au profit de Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME ;

ARTICLE 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire à vocation mixte de logements et locaux commerciaux ou professionnels et d'un prêt ;

ARTICLE 3 : de fixer au 28 février 2025, 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 08/08/2023

Reçu en préfecture le 08/08/2023

Publié le 08/08/2023

ID : 974-219740073-20230801-DL_2023_100-DE



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'UNE PARCELLE DE TERRAIN A BATIR CADASTRE SECTION
AL N° 1574, SISE 15 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS
A MONSIEUR JEAN ULYSSE ET MADAME JOCELYNE SOUPRAYEN TAILAME**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'une parcelle cadastrée section AL n° 1574, d'une superficie d'environ 143 m², sise 15 avenue de la Commune de Paris, à Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME.

Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME sont propriétaires de la parcelle voisine cadastrée section AL numéros 1562, 1565 et 1558. Ils souhaitent acquérir la parcelle cadastrée section AL n° 1574 dans le cadre d'un projet familial portant sur la réalisation d'un petit immeuble à vocation de logements et de rez-de-chaussée commercial ou professionnel compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

La valeur vénale de ce terrain a été actualisée suivant avis du Domaine du 13 février 2023 au prix de 53 500,00 €. Une offre de vente de ce terrain a été adressée sur cette base financière à Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME qui l'ont acceptée.

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

- d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AL n° 1574, d'une superficie d'environ 143 m², au prix de 53 500,00 €, au profit de Monsieur Jean Ulysse et Madame Jocelyne SOUPRAYEN TAILAME ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire à vocation mixte de logements et locaux commerciaux ou professionnels et d'un prêt ;
- de fixer au 28 février 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de réalisation de la 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 13/02/2023

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
M. 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 : 11341800
Réf OSE : 2023-97407-08560

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 à bâtir
Adresse du bien :	Avenue de la Commune de Paris 97420 Le Port
Valeur :	53 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	01/02/2023
de réception :	02/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La ville envisage la cession d'un terrain nu au profit d'une tierce personne pour un projet d'activité commerciale de vente de pâtisserie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé entre l'avenue de la commune de Paris et la rue de Rome, dans une zone pavillonnaire

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

Tous réseaux. Voiries existantes.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AL 1574	Avenue de la Commune de Paris	143 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle plane trapézoïdale

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 du 2/10/2018

Zonage Ub

PPR Néant

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

7.1. Études de marché

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

Requête DVF. Cessions de terrains en zonage Ub.

Référence Cadastre	BNDP	Date	Occupation	Terrain m ²	Zonage	M ² / €	Valeur	Observation
AL 335	2021P02825	31/03/2021	NON BATI	225	Ub	458	103 000	
AL 1457	2019P05464	09/09/2019	NON BATI	185	Ub	478	88 500	
AE 763 -771	2019P01057	31/01/2019	NON BATI	280	Ub	332	93 000	Vte commune
AE 134 - 136	2019P00164	05/12/2018	NON BATI	454	Ub	374	170 000	Vte commune
AE 193	2018P03015	03/05/2018	NON BATI	294	Ub	274	80 580	Vte commune
					Moyenne	383		
					Médiane	374		

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

Les termes 3 à 5 correspondent à des ventes effectuées par la commune du Port.

Le terme n°2 correspond à une cession de terrain à un acquéreur soucieux d'accroître la superficie de son terrain riverain, ce qui rend la valeur est déconnectée du marché immobilier .

Le terme n° 1 est une vente entre particuliers.

Compte-tenu de la disparité des termes restitués, la médiane sera préférée à la moyenne.

8- 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 **53 500 €**.

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 **48 000 €** (arrondie).

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.

9- 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.

10- 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.

11- 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



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances Publiques

ANNEXE 4 : COURRIERS ECHANGES

M. & Mme SOUPRAYEN TAILAME J. Ulysse
6, rue de Rome
97420 LE PORT

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 02 FEV 2023
N° 300/1008
DPPC → T DCS → I
Cal → I

MAIRIE DU PORT
Service Urbanisme
97420 LE PORT

A l'Aimable attention de M. Olivier HOARAU

Au Port, le 31/01/2023

Objet : Demande d'acquisition de parcelle

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien qui s'est déroulé le 30 janvier 2023, nous réitérons la demande que nous avons adressé en décembre 2016 à la Mairie du Port pour l'acquisition du terrain situé Avenue de la Commune de Paris, d'une superficie d'environ 180 m² et ayant la référence cadastrale AL 1574.

Comme abordé lors de cet entretien, nous souhaitons vivement accompagner nos enfants et mettre en place un projet de construction avec un objectif de création d'entreprise, d'activité commerciale pour créer leurs propres emplois.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information, que vous jugerez nécessaire.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos respectueuses salutations.

SOUPRAYEN TAILAME J. Ulysse

SOUPRAYEN TAILAME Jocelyne



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

N/réf : 2023 - 32 /DPPC-SFTI/DDR
V/réf : courrier n°23001008 du 02/02/2023

Le Port, le 11 1 AVR 2023

Monsieur et madame SOUPRAYEN
TAILAME J. Ulysse
6 rue de Rome
97420 Le Port

Objet : Demande acquisition de parcelle AL 1574.

Madame, Monsieur,

Nous vous informons avoir bien réceptionné votre courrier du 31 janvier 2023 par lequel vous sollicitez l'acquisition de la parcelle non bâtie cadastrée AL 1574, sise à Le Port, avenue de la Commune de Paris.

Nous marquons notre accord de principe à cette vente et vous proposons de réaliser la transaction au prix de 53 500 € conforme à l'avis du Domaine.

Avec votre accord, cette affaire pourrait être prochainement programmée à l'ordre du jour de notre conseil municipal, puis confiée à la rédaction du notaire de votre choix.

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

LE MAIRE



Olivier HOARAU

M. & Mme SOUPRAYEN TAILAME J. Ulysse
6, rue de Rome
97420 LE PORT

Le Port, le 03/05/2023

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE : 11 MAI 2023
N° 23006662
D P P C T

MAIRIE DU PORT
Direction du Patrimoine
Privé Communal
Service Foncier et
Transaction immobilières
97420 LE PORT

A l'Aimable attention de M. Olivier HOARAU

Objet : Demande d'acquisition de parcelle
Votre correspondance du 11/04/2023
réf. 2023-92/DPPC-SFTI/DDR

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre correspondance citée en objet et vous remercions d'avoir répondu favorablement à notre demande.

Par la présente, nous vous marquons notre accord pour l'acquisition de la parcelle cadastrée L 1574 sise Avenue de la Commune de Paris (Le Port) au prix proposé de 53 500 €.

Nous vous informons que notre notaire est Maître Popineau – 23, rue de Paris – 97400 Saint-Denis.

Nous vous remercions de bien vouloir programmer cette transaction à l'ordre du jour de votre conseil municipal.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos respectueuses salutations.

SOUPRAYEN TAILAME J. Ulysse

SOUPRAYEN TAILAME Jocelyne