

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 1^{er} février 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2024-011

« RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE »
CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES AU PROFIT DE LA SIDR

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le jeudi premier février, 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, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, 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. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, 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 et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, par M. Bernard Robert, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Franck-Jacques Antoine, 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 Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Danila Bègue, 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 18 janvier 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 2 février 2024.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**« RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE »
CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES AU PROFIT DE LA SIDR**

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 le Code de l'Urbanisme ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement signée le 11 mars 2003 attribuant l'opération « RHI Rivière des Galets Village » à la SEDRE ;

Vu la délibération n° 2011-117 du 25 août 2011 relative à l'actualisation des charges foncières LLS / LLTS / LES et acquisition/amélioration ;

Vu la fin de la Convention Publique d'Aménagement le 30 juin 2019 ;

Vu les actes de rétrocession foncière de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » à la Ville datés du 13 mars 2020 et du 27 décembre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt public de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dénommé « RHI Rivière des Galets Village » ;

Considérant le programme de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) proposé par la SIDR conforme aux objectifs poursuivis par la Ville, en vue du relogement des familles attributaires identifiées dans l'opération RHI ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 18 janvier 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la vente à la SIDR des parcelles listées au rapport, aux prix (144 500 €) et conditions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de l'opération, en vue de la réalisation d'un programme de LLTS et de leur location aux familles attributaires identifiées dans l'opération de RHI ;

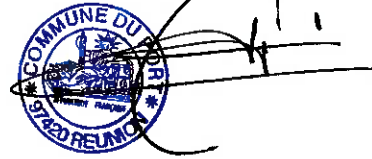
Article 2 : de fixer au 31 décembre 2025 au plus tard la date de réalisation de tout ou partie de la vente ;

Article 3 : de dire que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » sera annexé au compromis ou à l'acte authentique de vente ;

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



**« RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE »
 CESSION DE PLUSIEURS UNITES FONCIERES AU PROFIT DE LA SIDR**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l’avis du conseil municipal sur le projet de cession à la SIDR de plusieurs terrains à bâtir situés dans le périmètre de l’opération de résorption de l’habitat insalubre dénommée « RHI Rivière des Galets Village », pour la réalisation de logements locatifs très sociaux (LLTS) destinés au relogement des familles attributaires du quartier.

Pour rappel, la Ville de Le Port avait confié à la SEDRE, par le biais d’une Convention Publique d’Aménagement (CPA) signée le 11 mars 2003, la réalisation de l’opération « RHI Rivière des Galets Village ». Cette convention a pris fin le 30 juin 2019 ; date à laquelle, conformément à l’article 24 du contrat, la Ville a subrogé la SEDRE dans ses droits et obligations.

Dès lors, sur le plan juridique, la Ville est devenue pleinement propriétaire de l’ensemble des biens de l’opération destinés à être cédés aux tiers. Ce transfert de propriété a été formalisé au terme de deux actes notariés datés du 13 mars 2020 (tranche 1) et du 27 décembre 2022 (tranche 2).

Aussi et, pour permettre aux familles éligibles de poursuivre leur projet résidentiel, il paraît opportun de céder 17 lots à bâtir à la SIDR qui est volontaire pour réaliser et gérer le programme de logement.

Les caractéristiques principales de chaque cession/attribution sont reprises dans le tableau ci-après :

Acquéreur	Lot n°	Références cadastrales	Surface cadastrale (m ²)	Produit	Prix de vente (€)	Avis du Domaine (€)
SIDR	253	AO 1226 / 1220/1229	251	LLTS	8 500	72 720
SIDR	181	AO 1836	256	LLTS	8 500	74 240
SIDR	540	AO 1165	203	LLTS	8 500	58 870
SIDR	444	AO 1856 / 1499 / 1604	205	LLTS	8 500	59 450
SIDR	586	AO 1148	374	LLTS	8 500	108 460
SIDR	559	AO 1182	249	LLTS	8 500	72 210
SIDR	558	AO 1183	216	LLTS	8 500	59 450
SIDR	481	AO 1566	200	LLTS	8 500	58 000
SIDR	122 A	AO 1666	277	LLTS	8 500	80 910
SIDR	479	AO 1568	200	LLTS	8 500	58 000
SIDR	322	AO 1599	299	LLTS	8 500	86 170
SIDR	508	AO 1136	151	LLTS	8 500	43 790
SIDR	571	AO 1185	235	LLTS	8 500	68 150
SIDR	412	AO 1820	158	LLTS	8 500	45 820
SIDR	455	AO 1505	240	LLTS	8 500	69 600
SIDR	414	AO 1534	214	LLTS	8 500	62 060
SIDR	150	AO 1644	305	LLTS	8 500	90 190
TOTAL			4 033		144 500	1 168 090

Le service du Domaine, Direction Immobilière de l’Etat, a en outre été consulté les 29 et 30 novembre 2023. La valeur vénale de ces terrains a été fixée à la somme de **1 168 090 euros HT** au total. Les avis financiers du Domaine sont annexés aux présentes.

Il convient toutefois de rappeler à ce sujet :

- Que le prix de cession de ces lots à bâtir, pour la réalisation de LLTS, a été fixé à 8 500 € par unité foncière conformément aux dispositions inscrites dans la délibération municipale du 25 août 2011 ;
- Que la SIDR devra en outre souscrire aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de l'opération ;

Ainsi, les prix et conditions de chaque vente sont parfaitement encadrés.

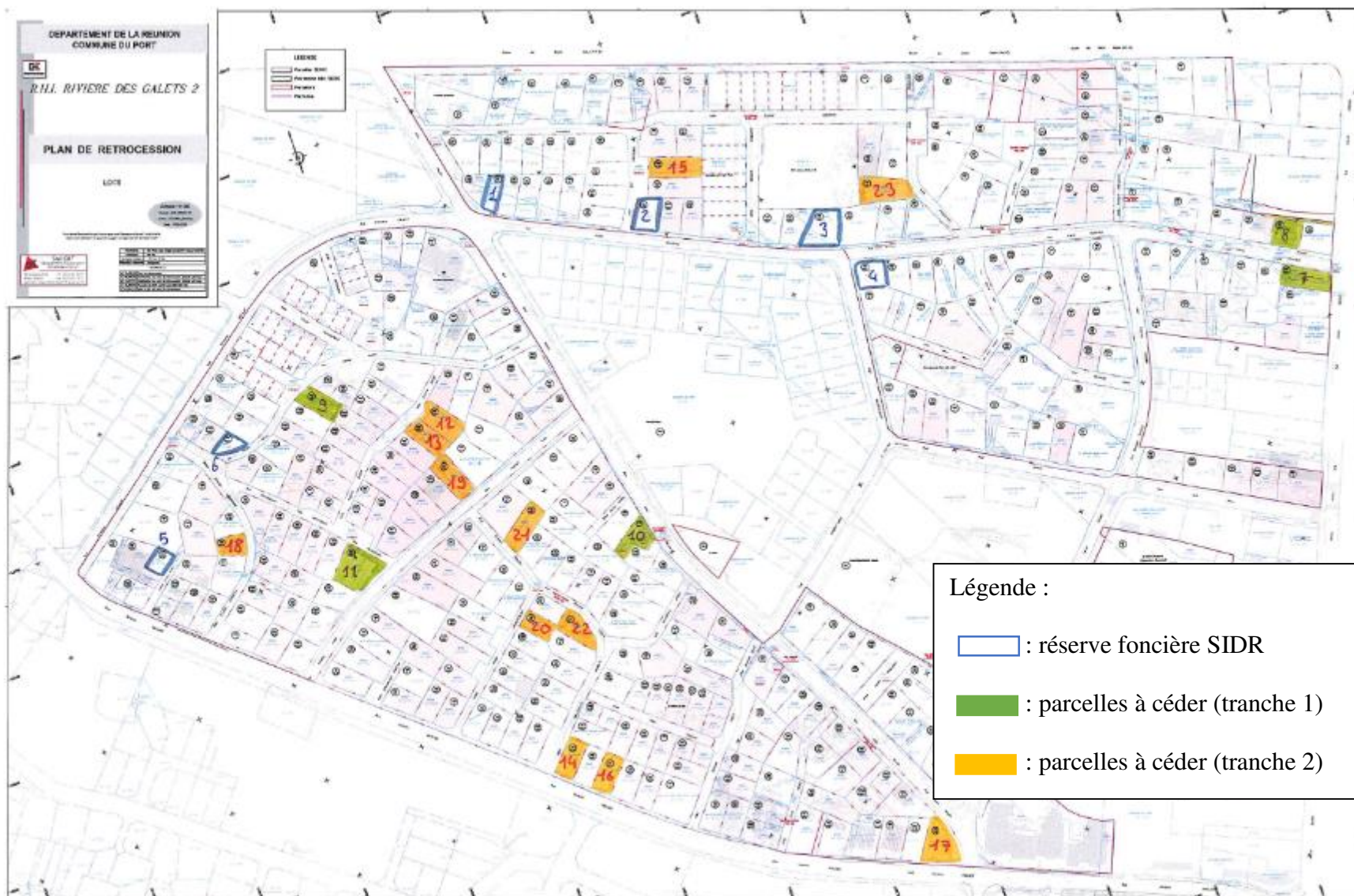
Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver, la vente à la SIDR des parcelles listées aux présentes, aux prix (144 500 €) et conditions du CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) définis ci-dessus, et ceci en vue de leur construction et de la location des logements aux familles attributaires identifiées dans l'opération de RHI ;
- de fixer au 31 décembre 2025 au plus tard la date de réalisation par acte authentique de tout ou partie de la vente ;
- de dire que le cahier des charges de cession de terrain de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » sera annexé au compromis ou à l'acte authentique de vente ;
- 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 :

- Plan indicatif des parcelles à céder ;
- Tableau récapitulatif de la SIDR ;
- Avis du Domaine ;
- Délibération du 25.08.2011 ;
- Trame du CCCT.

ANNEXE 1 : Plan des parcelles à céder



ANNEXE 2 : Tableau récapitulatif de la SIDR

COMMUNE DU PORT							
RHI KARTIE RIVIERE DES GALETS PROGRAMMATION LLTS INDIVIDUELS							
	Lot	Projet initial	Acquéreur à terminaison	Références cadastrales	Surface en m ²	Typologie	Titre de propriété
RESERVE FONCIÈRE SIDR							
1	103	LLTS	M. LAMOUR	AO 1325/1312	149	T2	SIDR
2	121	EX LES	DURBAN J.Marc	AO 1339	204	T2	SIDR
3	142	LLTS	JOLY J Paul	AO 1367/1368	311	T2	SIDR
4	201	LLTS	RICHARD Alexis	AO 1709	201	T3	SIDR
5	514	LLTS	BERTINI Anelzie	AO 1129	125	T4	SIDR
6	519	EX LES	AIMART Roger/ LALLEMAND M.Aline	AO 1118	128	T3	SIDR
TRANCHE 1							
7	253	EX LES	BIGINAT Expedit coloc/ MAHADZERE Catherine	AO 1226/1220/1229	251	T4	COMMUNE
8	181	EX LES	MARIE LOUISE JOE/Valere	AO 1836 (ex AO 1682)	256	T3	COMMUNE
9	540	EX LES	VOLCEY (ex-GONTHIER) Raymonde	AO 1165	203	T4	COMMUNE
10	444	PTZ Pas de porteur d	ADAM Jule Henry	AO 1856/1499/1604	205	T2	COMMUNE
11	586	EX LES	GRIMOIRE Coraïe	AO 1148	374	T3	COMMUNE
TRANCHE 2							
12	559	LES	FATOL Lorenza / FATOL Lorraine	AO 1182	249	T5	COMMUNE
13	558	LES	FATOL Maeva	AO 1183	216	T4	COMMUNE
14	481	LES	QUEROL Klébert	AO 1566	200	T3	COMMUNE
15	122 A	LES	DELIRON - GRIMOIRE Magalie	AO 1666	277	T3	COMMUNE
16	479	LES	HOARAU Henri Antoine/ Mimose	AO 1568	200	T4	COMMUNE
17	322	LES	MANGATA/KONDOKI J.Florus	AO 1599	299	T3	COMMUNE
18	508	LES	OUMOURI AHMED SARIFOU	AO 1136	151	T5	COMMUNE
19	571	LES	CADET Eric-Didier / CADET Christiane	AO 1185	235	T4	COMMUNE
20	412	LES SICA	LAHIRE Melinda /HOARAU Emilia	AO 1820	158	T4	COMMUNE
21	455	LES SICA	BUDEL Jimmy	AO 1505	240	T4	COMMUNE
22	414	LES SICA	THOMAS Laetitia	AO 1534	214	T5	COMMUNE
23	150	LES SICA	RICHARD Marie Claire / RICHARD Henrino	AO 1644	305	T3	COMMUNE

ANNEXE 3 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion
 Pôle d'évaluation domaniale
 7 Avenue André Malraux CS 21015
 97744 Saint-Denis CEDEX 9
 téléphone : 02 62 94 05 88
 mél. : drfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 30 novembre 2023

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 :14984206
 Réf OSE : 2023-97407-89438

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 :	Parcelles cadastrées AO 1644 – 1534 – 1666 – 1148 – 1165
Adresse du bien :	Rivière des Galets 97420 Le Port
Valeur :	400 000 € soit 290 €/m² 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 :	20/11/2023
de réception :	21/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	22/11/2023

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"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération	<input type="checkbox"/>

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

Cession à la SIDR dans le cadre d'une programmation de constructions de logements LLTS individuels destinés à des familles du quartier « Village de la Rivière des Galets ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancienne zone de RHI « Rivière des Galets »

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

Tous réseaux et voiries.

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	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Le Port	AO n° 1644	4, ruelle Proudhon	311	TAB
Le Port	AO n° 1534	12, rue Colonel Fabien	214	TAB
Le Port	AO n° 1666	24, route Sacré Cœur	279	TAB
Le Port	AO n° 1148	3, rue Jean Moulin	374	TAB
Le Port	AO n° 1165	3, rue Jean Moulin	203	TAB

4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir formant 5 lots. Quelques parcelles supportent des bâtis destinés à la démolition. Les parcelles sont viabilisées.

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

➤ Recherche avec DVF des cessions de terrains en zonage Uc

Réf. Cadastreales	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
AH0265	02/06/2021	453	Uc	373	169 000	maison a démolir
AI1840	31/05/2021	26	Uc	250	6 500	Vente par SIDR
AH1341 – AH1339	04/02/2020	480	Uc	278	133 645	Vente par SIDR
BA0003	29/10/2019	5345	Uc	299	1 600 000	Vente par commune
AI1794	14/08/2019	183	Uc	546	100 000	maison a démolir
			Moyenne	349		
			Médiane	299		

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

Les termes 1 et 3 correspondent à des terrains avec constructions à démolir.

Les termes 2 et 3 sont des ventes par l'opérateur social SIDR.

Le terme 4 est un terrain de grande superficie vendu par la commune du Port.

Une requête sur des cessions de terrain en section AO est effectuée avec DVF.

Références cadastrales	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AO1079 - 407000AO1097	12/02/2020	224	Uc	460	103 135	SICA
407000AO1683	13/12/2019	236	Uc	327	77 244	SICA
407000AO1588	06/12/2019	210	Uc	471	98 848	SICA
407000AO1264	26/07/2019	232	Uc	436	101 046	SICA
407000AO1508	26/07/2019	214	Uc	536	114 712	SICA
407000AO1528	28/06/2019	204	Uc	49	10 000	SEDRE
407000AO1498	07/06/2019	257	Uc	100	25 700	SEDRE
407000AO1543	22/02/20219	197	Uc	422	83 085	SICA
407000AO1256 - 407000AO1270	28/12/2018	252	Uc	487	122 734	SOLIHA
407000AO1275	18/12/2018	351	Uc	314	110 204	SOLIHA

Tous les termes restitués correspondent à des cessions effectuées dans le cadre de la RHI Rivière des galets.

Il s'agit en réalité de ventes de biens bâtis à un prix très faible car subventionnées, sauf les termes 6 et 7 qui correspondent à des cessions de terrains nus mais également inclus dans le périmètre RHI.

Une nouvelle requête portant sur des cessions en section AY, directement voisine de la section AO est effectuée.

IDU	BNDP	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AY0348	2019P07666	20191216	NON BATI	467	Ua	369	172 500	
407000AY0079	2019P06981	20191021	NON BATI	2923	Uca	257	750 000	
407000AY0475	2019P06193	20190927	NON BATI	400	Ua	345	138 000	
407000AY0486	2019P05540	20190830	NON BATI	510	Ua	284	145 000	
407000AY0540	2019P05336	20190829	NON BATI	256	Ua	290	74 162	SEDRE
407000AY0532 - 407000AY0537	2019P05078	20190814	NON BATI	283	Ua	325	92 000	
407000AY0542	2019P01698	20190220	NON BATI	305	Ua	290	88 357	SEDRE
					Moyenne	309		
					Médiane	290		

Les termes 5 et 7 correspondent à des ventes effectuées par la SEDRE. Seul le terme 2 est en zonage Uc (sous secteur Uca).

Un terme a été écarté (AY 482), le prix de cession étant anormalement élevé.

La précédente évaluation du 12 septembre 2022 avait retenu la valeur de 290 €/m².

La médiane des termes en zonage AY avait été retenue, car immédiatement proches de la section AO.

Cette analyse sera reconduite et la valeur au m² sera arbitrée à 290 €.

Comme lors des précédentes évaluations, il ne sera pas tenu compte des cases insalubres destinées à la démolition.

Parcelles	Valeur €/m ²	Superficie m ²	Valeur Vénale €
AO n° 1644	290	311	90 190
AO n° 1534	290	214	62 060
AO n° 1666	290	279	80 910
AO n° 1148	290	374	108 460
AO n° 1165	290	203	58 870
		Total	400 490

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

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 **400 000 € (valeur arrondie)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **360 000 €**.

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.

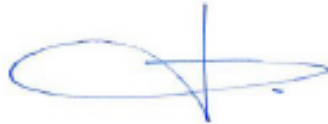
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 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.

7302 - SD



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

Le 29 novembre 2023

Pôle d'évaluation domaniale
 7 Avenue André Malraux CS 21015
 97744 Saint-Denis CEDEX 9

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

téléphone : 02 62 94 05 88
 mél. : drfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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 : 15060604
 Réf OSE : 2023-97407-89447

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 :	Parcelles cadastrées AO 1126-1220-1229 ; AO 1836 et AO 1566
Adresse du bien :	Rivière des Galets 97420 Le Port
Valeur :	205 000 € soit 290 €/m² 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 :	20/11/2023
de réception :	21/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	22/11/2023

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"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération	<input type="checkbox"/>

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

Cession à la SIDR dans le cadre d'une programmation de constructions de logements LLTS individuels destinés à des familles du quartier « Village de la Rivière des Galets ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancienne zone de RHI « Rivière des Galets »

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

Tous réseaux et voiries.

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	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AO 1126-1220-1229	Rue Jacques Duclos	251 m ²	TAB
Le Port	AO 1836	Rue Jacques Duclos	256 m ²	TAB
Le Port	AO 1566	Allée Jean Baptiste Rambour	200 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir de forme rectangulaire formant 3 lots.



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

➤ Recherche avec DVF des cessions de terrains en zonage Uc

Réf. Cadastre	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
AH0265	02/06/2021	453	Uc	373	169 000	maison a démolir
AI1840	31/05/2021	26	Uc	250	6 500	Vente par SIDR
AH1341 – AH1339	04/02/2020	480	Uc	278	133 645	Vente par SIDR
BA0003	29/10/2019	5345	Uc	299	1 600 000	Vente par commune
AI1794	14/08/2019	183	Uc	546	100 000	maison a démolir
			Moyenne	349		
			Médiane	299		

Une requête sur des cessions de terrain en section AO est effectuée avec DVF.

Références cadastrales	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AO1079 - 407000AO1097	12/02/2020	224	Uc	460	103 135	SICA
407000AO1683	13/12/2019	236	Uc	327	77 244	SICA
407000AO1588	06/12/2019	210	Uc	471	98 848	SICA
407000AO1264	26/07/2019	232	Uc	436	101 046	SICA
407000AO1508	26/07/2019	214	Uc	536	114 712	SICA
407000AO1528	28/06/2019	204	Uc	49	10 000	SEDRE
407000AO1498	07/06/2019	257	Uc	100	25 700	SEDRE
407000AO1543	22/02/20219	197	Uc	422	83 085	SICA
407000AO1256 - 407000AO1270	28/12/2018	252	Uc	487	122 734	SOLIHA
407000AO1275	18/12/2018	351	Uc	314	110 204	SOLIHA

Tous les termes restitués correspondent à des cessions effectuées dans le cadre de la RHI Rivière des galets.

Il s'agit en réalité de ventes de biens bâtis à un prix très faible car subventionnées, sauf les termes 6 et 7 qui correspondent à des cessions de terrains nus mais également inclus dans le périmètre RHI.

Une nouvelle requête portant sur des cessions en section AY, directement voisine de la section AO est effectuée.

IDU	BNDP	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AY0348	2019P07666	20191216	NON BATI	467	Ua	369	172 500	
407000AY0079	2019P06981	20191021	NON BATI	2923	Uca	257	750 000	
407000AY0475	2019P06193	20190927	NON BATI	400	Ua	345	138 000	
407000AY0486	2019P05540	20190830	NON BATI	510	Ua	284	145 000	
407000AY0540	2019P05336	20190829	NON BATI	256	Ua	290	74 162	SEDRE
407000AY0532 - 407000AY0537	2019P05078	20190814	NON BATI	283	Ua	325	92 000	
407000AY0542	2019P01698	20190220	NON BATI	305	Ua	290	88 357	SEDRE
					Moyenne	309		
					Médiane	290		

Les termes 5 et 7 correspondent à des ventes effectuées par la SEDRE. Seul le terme 2 est en zonage Uc (sous secteur Uca).

Un terme a été écarté (AY 482), le prix de cession étant anormalement élevé.

La précédente évaluation du 12 septembre 2022 avait retenu la valeur de 290 €/m².

La médiane des termes en zonage AY avait été retenue, car immédiatement proches de la section AO.

Cette analyse sera reconduite et la valeur au m² sera arbitrée à 290 €.

Comme lors des précédentes évaluations, il ne sera pas tenu compte des cases insalubres destinées à la démolition.

Parcelles	Valeur €/m ²	Superficie m ²	Valeur Vénale €
AO n°1856-1499-1604	290	205	59 450
AO n°1182	290	249	72 210
AO n° 1183	290	205	59 450
AO n°1136	290	151	43 790
AO n°1820	290	158	45 820
		Total	280 720

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

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 **281 000 € (valeur arrondie)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **253 000 €**.

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 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.

7302 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30 novembre 2023

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

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@dgifp.finances.gouv.frLe 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@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS :15003599

Réf OSE : 2023-97407-89436

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 :	Parcelles cadastrées AO 1856-1499-1604, AO 1182-AO 1183-AO 1136-AO 1820
Adresse du bien :	Rivière des Galets 97420 Le Port
Valeur :	281 000 € soit 290 €/m² 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 :	20/11/2023
de réception :	21/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	22/11/2023

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"/>
Prise à ball :	<input type="checkbox"/>
Autre opération	<input type="checkbox"/>

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

Cession à la SIDR dans le cadre d'une programmation de constructions de logements LLTS individuels destinés à des familles du quartier « Village de la Rivière des Galets ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancienne zone de RHI « Rivière des Galets »

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

Tous réseaux et voiries.

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	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Le Port	AO n°1856-1499-1604	Rue Jean Moulin	205	TAB
Le Port	AO n°1182	Rue Eugène Breze	249	TAB
Le Port	AO n° 1183	Rue Eugène Breze	205	TAB
Le Port	AO n°1136	Allée Eusèbe Dobaría	151	TAB
Le Port	AO n°1820	Allée Roger Darencourt	158	TAB

4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir formant 5 lots. Quelques parcelles supportent des bâtis destinés à la démolition. Les parcelles sont viabilisées.

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

➤ Recherche avec DVF des cessions de terrains en zonage Uc

Réf. Cadastre	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
AH0265	02/06/2021	453	Uc	373	169 000	maison a démolir
AI1840	31/05/2021	26	Uc	250	6 500	Vente par SIDR
AH1341 – AH1339	04/02/2020	480	Uc	278	133 645	Vente par SIDR
BA0003	29/10/2019	5345	Uc	299	1 600 000	Vente par commune
AI1794	14/08/2019	183	Uc	546	100 000	maison a démolir
			Moyenne	349		
			Médiane	299		

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

Les termes 1 et 3 correspondent à des terrains avec constructions à démolir.

Les termes 2 et 3 sont des ventes par l'opérateur social SIDR.

Le terme 4 est un terrain de grande superficie vendu par la commune du Port.

Une requête sur des cessions de terrain en section AO est effectuée avec DVF.

Références cadastrales	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AO1079 - 407000AO1097	12/02/2020	224	Uc	460	103 135	SICA
407000AO1683	13/12/2019	236	Uc	327	77 244	SICA
407000AO1588	06/12/2019	210	Uc	471	98 848	SICA
407000AO1264	26/07/2019	232	Uc	436	101 046	SICA
407000AO1508	26/07/2019	214	Uc	536	114 712	SICA
407000AO1528	28/06/2019	204	Uc	49	10 000	SEDRE
407000AO1498	07/06/2019	257	Uc	100	25 700	SEDRE
407000AO1543	22/02/20219	197	Uc	422	83 085	SICA
407000AO1256 - 407000AO1270	28/12/2018	252	Uc	487	122 734	SOLHA
407000AO1275	18/12/2018	351	Uc	314	110 204	SOLHA

Tous les termes restitués correspondent à des cessions effectuées dans le cadre de la RHI Rivière des galets.

Il s'agit en réalité de ventes de biens bâtis à un prix très faible car subventionnées, sauf les termes 6 et 7 qui correspondent à des cessions de terrains nus mais également inclus dans le périmètre RHI.

Une nouvelle requête portant sur des cessions en section AY, directement voisine de la section AO est effectuée.

IDU	BNDP	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AY0348	2019P07666	20191216	NON BATI	467	Ua	369	172 500	
407000AY0079	2019P06981	20191021	NON BATI	2923	Uca	257	750 000	
407000AY0475	2019P06193	20190927	NON BATI	400	Ua	345	138 000	
407000AY0486	2019P05540	20190830	NON BATI	510	Ua	284	145 000	
407000AY0540	2019P05336	20190829	NON BATI	256	Ua	290	74 162	SEDRE
407000AY0532 - 407000AY0537	2019P05078	20190814	NON BATI	283	Ua	325	92 000	
407000AY0542	2019P01698	20190220	NON BATI	305	Ua	290	88 357	SEDRE
					Moyenne	309		
					Médiane	290		

Les termes 5 et 7 correspondent à des ventes effectuées par la SEDRE. Seul le terme 2 est en zonage Uc (sous secteur Uca).

Un terme a été écarté (AY 482), le prix de cession étant anormalement élevé.

La précédente évaluation du 12 septembre 2022 avait retenu la valeur de 290 €/m².

La médiane des termes en zonage AY avait été retenue, car immédiatement proches de la section AO.

Cette analyse sera reconduite et la valeur au m² sera arbitrée à 290 €.

Comme lors des précédentes évaluations, il ne sera pas tenu compte des cases insalubres destinées à la démolition.

Parcelles	Valeur €/m ²	Superficie m ²	Valeur Vénale €
AO n°1856-1499-1604	290	205	59 450
AO n°1182	290	249	72 210
AO n° 1183	290	205	59 450
AO n°1136	290	151	43 790
AO n°1820	290	158	45 820
		Total	280 720

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

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 **281 000 € (valeur arrondie)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **253 000 €**.

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 Domalme 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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29 novembre 2023

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

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

Réf. DS :15059965

Réf OSE : 2023-97407-89435

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



Nature du bien :	Parcelles cadastrées AO 1568 -1599 -1164 -1185 -1505
Adresse du bien :	Rivière des Galets 97420 Le Port
Valeur :	406 000 € soit 290 €/m² 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 :	20/11/2023
de réception :	21/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	22/11/2023

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"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération	<input type="checkbox"/>

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

Cession à la SIDR dans le cadre d'une programmation de constructions de logements LLTS individuels destinés à des familles du quartier « Village de la Rivière des Galets ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancienne zone de RHI « Rivière des Galets »

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

Tous réseaux et voiries.

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	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AO n° 1568	Rue Jacques Duclos	200	TAB
Le Port	AO n° 1599	Rue Jacques Duclos	299	TAB
Le Port	AO n° 1164	Rue Georges Méliès	225	TAB
Le Port	AO n° 1185	Rue Modibo Keita	235	TAB
Le Port	AO n° 1505	Allée Colonel Fabien	240	TAB

4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir de forme rectangulaire formant 5 lots. Quelques parcelles supportent des bâtis destinés à la démolition.

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

➤ Recherche avec DVF des cessions de terrains en zonage Uc

Réf. Cadastre	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
AH0265	02/06/2021	453	Uc	373	169 000	maison a démolir
A11840	31/05/2021	26	Uc	250	6 500	Vente par SIDR
AH1341 – AH1339	04/02/2020	480	Uc	278	133 645	Vente par SIDR
BA0003	29/10/2019	5345	Uc	299	1 600 000	Vente par commune
A11794	14/08/2019	183	Uc	546	100 000	maison a démolir
			Moyenne	349		
			Médiane	299		

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

Les termes 1 et 3 correspondent à des terrains avec constructions à démolir.

Les termes 2 et 3 sont des ventes par l'opérateur social SIDR.

Le terme 4 est un terrain de grande superficie vendu par la commune du Port.

Une requête sur des cessions de terrain en section AO est effectuée avec DVF.

Références cadastrales	Date	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AO1079 - 407000AO1097	12/02/2020	224	Uc	460	103 135	SICA
407000AO1683	13/12/2019	236	Uc	327	77 244	SICA
407000AO1588	06/12/2019	210	Uc	471	98 848	SICA
407000AO1264	26/07/2019	232	Uc	436	101 046	SICA
407000AO1508	26/07/2019	214	Uc	536	114 712	SICA
407000AO1528	28/06/2019	204	Uc	49	10 000	SEDRE
407000AO1498	07/06/2019	257	Uc	100	25 700	SEDRE
407000AO1543	22/02/20219	197	Uc	422	83 085	SICA
407000AO1256 - 407000AO1270	28/12/2018	252	Uc	487	122 734	SOLIHA
407000AO1275	18/12/2018	351	Uc	314	110 204	SOLIHA

Tous les termes restitués correspondent à des cessions effectuées dans le cadre de la RHI Rivière des galets.

Il s'agit en réalité de ventes de biens bâtis à un prix très faible car subventionnées, sauf les termes 6 et 7 qui correspondent à des cessions de terrains nus mais également inclus dans le périmètre RHI.

Une nouvelle requête portant sur des cessions en section AY, directement voisine de la section AO est effectuée.

IDU	BNDP	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
407000AY0348	2019P07666	20191216	NON BATI	467	Ua	369	172 500	
407000AY0079	2019P06981	20191021	NON BATI	2923	Uca	257	750 000	
407000AY0475	2019P06193	20190927	NON BATI	400	Ua	345	138 000	
407000AY0486	2019P05540	20190830	NON BATI	510	Ua	284	145 000	
407000AY0540	2019P05336	20190829	NON BATI	256	Ua	290	74 162	SEDRE
407000AY0532 - 407000AY0537	2019P05078	20190814	NON BATI	283	Ua	325	92 000	
407000AY0542	2019P01698	20190220	NON BATI	305	Ua	290	88 357	SEDRE
					Moyenne	309		
					Médiane	290		

Les termes 5 et 7 correspondent à des ventes effectuées par la SEDRE. Seul le terme 2 est en zonage Uc (sous secteur Uca).

Un terme a été écarté (AY 482), le prix de cession étant anormalement élevé.

La précédente évaluation du 12 septembre 2022 avait retenu la valeur de 290 €/m².

La médiane des termes en zonage AY avait été retenue, car immédiatement proches de la section AO.

Cette analyse sera reconduite et la valeur au m² sera arbitrée à 290 €.

Comme lors de la précédente évaluation, il ne sera pas tenu compte des cases insalubres.

Parcelles	Valeur €/m ²	Superficie m ²	Valeur Vénale €
AO n° 1568	290	200	58 000
AO n° 1599	290	299	86 170
AO n° 1164	290	225	62 250
AO n° 1185	290	235	68 150
AO n° 1505	290	240	69 600
AO n° 1568	290	200	58 000
		Total	405 710

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

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 **406 000 € (valeur arrondie)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **365 000 €**.

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 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.

ANNEXE 4 : Délibération du 25.08.2011

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 25 août 2011

Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 35

OBJET

Affaire n° 2011-117

RHI
RIVIERE DES GALETS VILLAGE

ACTUALISATION
DES CHARGES FONCIERES
LLS, LLTS, LES ET
ACQUISITION/AMELIORATION

NOTA : Le Maire certifie que la convocation du Conseil Municipal a été faite le 18 août 2011.



LE MAIRE

Pour le Maire
Adjoint délégué

M. SERAPHINE

L'AN DEUX MILLE ONZE, le jeudi vingt cinq août, le Conseil Municipal du PORT s'est réuni à la MAIRIE après convocation légale sous la présidence de M. Jean-Yves LANGENIER, Maire.

Secrétaire de séance : M. Virgil RUSTAN 3^{ème} Adjoint.

Étaient présents : M. Jean-Yves LANGENIER Maire, M. Michel SERAPHINE 1^{er} Adjoint, Mme Firose GADOR 2^{ème} Adjointe, M. Virgil RUSTAN 3^{ème} Adjoint, Mme Paulette LACPATIA 4^{ème} Adjointe, M. Henri HIPPOLYTE 5^{ème} Adjoint, Mme Mémouna PATEL 6^{ème} Adjointe, Mme Sabine LE TOULLEC 8^{ème} Adjointe, M. Olivier HOARAU 9^{ème} Adjoint, Mme Michèle PICARDO 10^{ème} Adjointe, Mme Michèle LAMBERT, Mme Rolane MICHAUD, Mme Paule WOLFF, M. Danio RICQUEBOURG, Mme Rita GRIMOIRE, M. Jean-René BELLON, M. Christian MAILLOT, M. Naren MAYANDY, Mme Jocelyne RAVENNES, Mme Nadège BENARD, M. Marc DOREMIEUX, Mme Manuella VALSIN, M. Martin NASSIBOU, Mme Carine PALAVASSON, M. Josian PAVOT, Mme Huguette VEDAPODAGOM, M. José LABOURASSE.

Absents représentés : M. Zoubert HARIBOU 7^{ème} Adjoint (par M. Virgil RUSTAN 3^{ème} Adjoint), M. Ismaël Issop IBRAHIM 11^{ème} Adjoint (par M. Henri HIPPOLYTE 5^{ème} Adjoint), M. Jacques DOBARIA (par Mme Paulette LACPATIA 4^{ème} Adjointe), Mme Afyah MALECK MAMODE (par M. Olivier HOARAU 9^{ème} Adjoint), Mme Simone BIEDINGER (par Mme Sabine LE TOULLEC 8^{ème} Adjointe), Mme Patricia FIMAR (par Mme Firose GADOR 2^{ème} Adjointe), M. Eric MERCHER (par Mme Michèle PICARDO 10^{ème} Adjointe), M. Freddy BOURHIS (par M. Michel SERAPHINE 1^{er} Adjoint).

Arrivée en cours de séance : Néant.

Départ en cours de séance : M. Marc DOREMIEUX à 19 h 13.

Absents : M. Philippe André CADET, Mme Marie Davilla VERDUN, M. François Sully RODIER, M. Lilian PAYET.

Affaire n° 2011-117

RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE
ACTUALISATION DES CHARGES FONCIERES
LLS, LLTS, LES ET ACQUISITION/AMELIORATION

Par délibération en date du 27 février 2003, la Ville a confié à la SEDRE une convention publique d'aménagement pour la mise en œuvre du projet de résorption de l'habitat insalubre du quartier de la Rivière des Galets Village.

Les charges foncières n'ont pas été revalorisées depuis 2003. Il est proposé d'actualiser les charges foncières : LLS, LLTS, LES et acquisition/amélioration, en prenant en compte l'impact du coût de la vie.

Forfaits appliqués depuis 2003 :

Forfaits	RHI Rivière des Galets
LLS	7 000 €
LLTS	7 000 €
LES	7 000 €
acquisition / amélioration	8 500 €

Forfaits actualisés :

Forfaits	RHI Rivière des Galets
LLS	9 500 €
LLTS	8 500 €
LES	7 500 €
acquisition / amélioration	9 000 €

Cette actualisation pourrait entrer en vigueur dès la publication de la présente délibération.

Après discussion et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve l'actualisation des prix de cession des charges foncières sur la RHI Rivière des Galets Village, proposée ci-dessus,
- approuve la date d'entrée en vigueur de ces nouveaux tarifs.

.....
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 30.

POUR EXTRAIT CONFORME



LE MAIRE
pour le Maire
Adjoint délégué
SERAPHINE

ANNEXE 5 : Trame CCCT

COMMUNE DU PORT

ZAC-RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE

CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAINS PARTICULIER

LOT N°...

EXPOSE :

La Commune du Port a approuvé par délibération du Conseil Municipal du **28 juillet 2005** le Cahier des Charges Générales de Cession de Terrains de la ZAC-RHI Rivière des Galets Village.

Ce Cahier des Charges Générales de Cession de Terrains précise (article 3, article 11.2 et article 13) qu'un avenant particulier précisera les dispositions générales du CCCT.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme et du Cahier des Charges Générales de Cession de Terrains de la ZAC-RHI Rivière des Galets Village, les dispositions particulières ci-après sont arrêtées.

Article 1 : Objet de la cession/surface

La cession porte sur la parcelle repérées "n° ..." sur le plan de bornage établi par le cabinet OIT (**document ci-annexé**) d'une surface totale cadastrée de ... m² et cadastrées

Cette parcelle est destinée à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation avec financement ... ; pour ce qui concerne la SP (Surface Plancher) affectée à la parcelle objet de la présente cession, il sera fait application des dispositions contenues dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Article 2 : Dispositions architecturales particulières

Les dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme) – zone Uc sont applicables.

Article 3 : Desserte des terrains

Les conditions de desserte et de branchements aux réseaux publics de la parcelle sont schématisées aux plans de récolement **ci-annexés** :

- Nivellement,
- Voirie et traitement de surface,
- Basse tension,
- Télécommunications,
- Eau potable,
- Assainissement eaux usées

Article 4 : Les autres articles et clauses du CCCT de la ZAC-RHI Rivière des Galets Village approuvé le 28 juillet 2005 demeurent applicables.

Les acquéreurs,
...

Fait à le
Le Maire,