



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 mai 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2024-059

ÉCHANGE FONCIER A RÉALISER
AVEC MONSIEUR JOSEPH
PATRICK GRONDIN, PARCELLES
CADASTRÉES AL N° 1680 ET
AL N° 1679,
SISES RUE DE CANNES

NOTA : le Maire certifie que :

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

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le 10
mai 2024.

LE MAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le
mardi 7 mai, 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. Bernard Robert 4^{ème} adjoint,
Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux
6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Jean-
Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry
Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M.
Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme
Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M.
Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe,
par M. Armand Mouniata, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Jean-Paul Babef, M. Guy Pernic 10^{ème}
adjoint par Mme Mémouna Patel, Mme Catherine Gossard
11^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Fayzal Ahmed
Vali par M. Jean-Claude Adois, Mme Brigitte Cadet par
M. Alain Iafar, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie
Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Armand Mouniata 2^{ème}
adjoint à 17h19 (affaire n° 2024-055), M. Mihidoiri Ali
8^{ème} adjoint à 17h22 (affaire n° 2024-056), Mme Sophie
Tsiavia à 17h11 (affaire n° 2024-053).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents excusés : Mme Gilda Bréda, Mme Annie
Mourgaye.

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

.....
.....



Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-059

**ÉCHANGE FONCIER A RÉALISER AVEC MONSIEUR JOSEPH PATRICK
GRONDIN, PARCELLES CADASTRÉES AL N°1680 ET AL N°1679,
SISES RUE DE CANNES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le plan de division parcellaire établi par le cabinet de géomètre-expert Océan Indien Topographie le 10 août 2023 ;

Vu l'avis du Domaine établi le 22 mai 2023 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant les empiétements respectifs constatés de part et d'autre de la rue de Cannes pour une emprise de 25 m² d'une part et de 4 m² d'autre part, n'ayant pas d'impact sur la voirie et la circulation publique sur les parcelles respectivement cadastrées AL n° 1680 et AL n° 1679 ;

Considérant la volonté des parties de régulariser cette situation à l'amiable ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 avril 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet d'échange foncier à réaliser avec monsieur Joseph Patrick GRONDIN, portant sur les parcelles respectivement cadastrées AL n° 1680 (25 m²) et AL n° 1679 (4 m²), sises à Le Port, rue de Cannes, moyennant le versement d'une soulte de 6 300 € HT au profit de la commune de Le Port ;

Article 2 : de fixer au 15 décembre 2024 au plus tard, la date de réalisation de la transaction par acte authentique ;

Article 3 : de dire que tous les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par monsieur Joseph Patrick GRONDIN ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU



**ECHANGE FONCIER A RÉALISER AVEC MONSIEUR
JOSEPH PATRICK GRONDIN
PARCELLES CADASTRÉES AL N° 1680 ET AL N° 1679, SISES RUE DE CANNES**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet d'échange foncier à réaliser avec monsieur Joseph Patrick GRONDIN, afin de régulariser les empiétements respectifs de la Ville et du propriétaire privé sur les parcelles récemment cadastrées AL n° 1680 et AL n° 1679, sises à Le Port, rue de Cannes.

Dans le cadre de travaux fonciers réalisés sur la rue de Cannes, deux empiétements réalisés de part et d'autre de la parcelle communale ont été identifiés, dont le plus important par monsieur Joseph Patrick GRONDIN, propriétaire de la parcelle riveraine, sise au 24 rue de Cannes.

Par courrier réceptionné en mairie le 14 mars 2023, ce dernier a sollicité la Ville afin d'acquérir la portion de terrain communal empiétée à hauteur de 25 m², aujourd'hui cadastrée AL n° 1680.

En outre, les travaux de géomètre ont révélé que la Ville a aménagé en espace public une emprise foncière de 4 m² appartenant à monsieur Joseph Patrick GRONDIN, aujourd'hui cadastrée AL n°1679.

Une proposition d'échange foncier a donc été adressée à monsieur Joseph Patrick GRONDIN, par courrier du 05 mars 2024, qui l'a acceptée par retour de courrier enregistré le 07 mars 2024.

L'avis du service du Domaine, établi le 22 mai 2023, fixe au prix de 7 500 € la portion du terrain communal à céder à monsieur Joseph Patrick GRONDIN, soit pour un ratio de 300 €/m². Par analogie, la valeur vénale de la parcelle à acquérir par la Ville peut être fixée à 1 200 €.

En conséquence, ce projet d'échange foncier peut être réalisé moyennant le versement d'une soulte au profit de la commune de Le Port d'un montant de 6 300 €.

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

- d'approuver le projet d'échange foncier à réaliser avec monsieur Joseph Patrick GRONDIN, portant sur les parcelles respectivement cadastrées AL n° 1680 (25 m²) et AL n° 1679 (4 m²), sises à Le Port, rue de Cannes, moyennant le versement d'une soulte de 6 300,00 € au profit de la commune de Le Port ;
- de fixer au 15 décembre 2024 au plus tard, la date de la réalisation de la transaction par acte authentique ;
- de dire que les frais de rédaction de l'acte seront intégralement supportés par monsieur Joseph Patrick GRONDIN, conformément à ses courriers d'accord datés des 14 mars 2023 et 5 mars 2024 ci-après annexés ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extraits du plan cadastral et du plan de bornage
- Avis du Domaine
- Courriers échangés avec monsieur Joseph Patrick GRONDIN

ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral et bornage



**DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DU PORT**

R.H.I SAINT-ANGE DOXILE
TERRAIN COMMUNAL
Sise Rue de Cannes
PARCELLE AL. 1348

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/ 200
Dossier : 407.36/125.23
Fichier : 38.125-AL_Div.dwg
Date : 10/09/2023

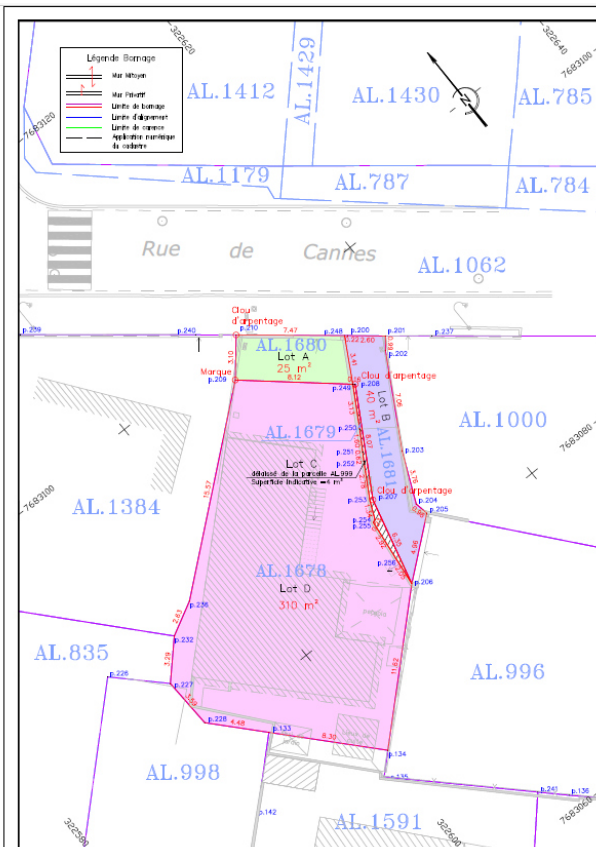
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé
Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité du Cabinet OIT

Projections	IGN 40292 projection UTM 48 Sud
Altitude	IGN 69
Altération linéaire	Négligeable
Réduction linéaire	Négligeable

Modifications

4	Plan de bornage
2	18/12/23 Nombres cadastraux DA 1861C et 1862C

Sarl OIT
Océan Indien Topographie
Géomètre - Expert
3 avenue Théodore Drouhet - 97420 Le Port
Tel : 02 62 42 10 15 www.oit.re
cabinet.oit@geometre-expert.fr



ANNEXE 2 : Lettre-Avis financier du Domaine

7302 - SD



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

Le 22/05/2023

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 : 12303409
Réf OSE : 2023-97407-31383

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maîtres de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Parcelle bâtie cadastrée AL 1348 p

Adresse du bien : 6, rue de Cannes 97420 Le PORT

Valeur : 7 500 €, 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 : M. RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	24/04/2023
de réception :	24/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/04/2024
du dossier complet :	24/04/2023

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

La ville vise la cession d'une portion de terrain communal pour un projet de régularisation foncière portant sur l'empiètement d'occupation d'un riverain sis rue de Cannes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrain empiétant sur domaine communal

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/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AL 1348	Rue de Cannes	25 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Empiètement consistant en une partie de parcelle de 25 m² plane et rectangulaire.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du PORT

5.2. Conditions d'occupation

Occupée sans titre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU du 2/10/2018

Zonage Uc

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

Recherche de cessions de terrains en zonage Uc avec DVF.

Référence cadastrale	Référence Publication	Date	Nature	Terrain m ²	Zonage	M2/€	Prix vente	Observations
AH0265	2021P04169	20210602	NON BATI	453	Uc	373	169 000	maison a démolir
A11840	2021P04070	20210531	NON BATI	26	Uc	250	6 500	Vente par SIDR
AH1341 – AH1339	2020P01228	20200204	NON BATI	480	Uc	278	133 645	Vente par SIDR
BA0003	2019P06831	20191029	NON BATI	5345	Uc	299	1 600 000	Vente par commune
A11794	2019P05064	20190814	NON BATI	183	Uc	546	100 000	maison a démolir
					Moyenne	349	300	
					Médiane	299		

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

Les termes n°1 et n°5 correspondent à des cessions de terrains avec immeuble à démolir.

Les termes n°2 et n°3 sont des cessions effectuées par un opérateur social .

Le terme n°4 correspond à une vente faite par la commune du Port.

Le terme n°2 est le seul dont la superficie correspond au bien sous expertise.

La médiane sera préférée à la moyenne compte tenu du caractère disparate des termes restitués, soit une valeur arrondie retenue de 300 €.

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

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 **7 500 €**.

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 **6 750 €** (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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ANNEXE 3 : courriers échangés avec monsieur Joseph Patrick GRONDIN

Le Port, le 05 MARS 2024



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

Monsieur GRONDIN Joseph Patrick
24, rue de Cannes
97420 Le Port

N/Réf. : 2024 - 055/DPPC-SFTI/EH

LR-AR

Objet : Demande de régularisation d'un empiètement sur la parcelle cadastrée AL n° 1680, sise rue de Cannes, à Le Port – Courrier d'offre.

Monsieur,

Par courrier du 14 mars 2023, vous avez accepté de régulariser une emprise de 25 m² que vous occupez sur la parcelle cadastrée AL n° 1680 appartenant à la Ville.

Nous vous confirmons notre accord de principe pour réaliser la cession de cette emprise en votre faveur au prix de 7 500 € HT conformément à l'avis du Domaine du 22 mai 2023.

En outre, le plan de bornage réalisé par le cabinet Océan Indien Topographie le 10 août 2023 matérialise un délaissé de votre parcelle de 4 m² à rattacher à la venelle communale nouvellement cadastrée AL n° 1681.

Nous vous proposons de solutionner cette situation par la réalisation d'un échange foncier, sur la base d'un prix moyen de 300 €/m², soit un restant à charge de 6 300 € HT pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AL n° 1680, y compris les frais de notaire évalués à 2 500 €.

Nous vous prions de nous transmettre dans le délai d'un mois votre accord de principe sur les modalités de la transaction. Notre service foncier se tient à votre disposition pour vous apporter toutes les informations utiles à votre prise de décision.

Dès réception de votre accord, l'autorisation et les modalités de la cession seront inscrites à l'ordre du jour de notre conseil municipal.

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



LE MAIRE

Olivier HOARAU

Monsieur G. Rowain.....
JOSEPH PATRICK
N° 24 rue de Cannes
Tel : 06 92 50 49 84 ..

MAIRIE DU PORT
ARRIVE LE: 16 MARS 2023
N° 2300247
DPPC → T

Le Port, le 14 mars 2023.

MAIRIE DU PORT
A M. Olivier HOARAU
Cabinet du Maire
Service Foncier

Vos réf : 2023-188/ DAT-SF/DDR-EH

Objet : courrier d'acceptation de régularisation.

Monsieur le Maire,

Je vous adresse le présent courrier afin de faire procéder à la régularisation de l'empiètement dont il est question dans le courrier ci-joint pour la parcelle cadastrée AL N°999, sise rue de Cannes.

En effet, je souhaite en faire acquisition et répondre à tous les frais nécessaires à cette procédure.

Je reste à votre entière disposition pour tout entretien relatif à cette affaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Monsieur Joseph Patrick GRONDIN

24, rue de Cannes

97420 Le Port

0692 50 49 84

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE: 07 MARS 2024

N° 24002464

DPPGT

DWADLI

→ FONCIER → EH

A Le Port, le 05 mars 2024

Monsieur Olivier HOARAU

Mairie du Port

9, rue Renaudière De Vaux

97420 Le Port

Objet : Courrier d'acceptation d'offre

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 05 mars 2024, je vous donne mon accord pour acquérir la parcelle cadastrée AL n° 1680 au prix de 6 300 euros HT après déduction faite des frais liés à la cession de la parcelle cadastrée AL n° 1681 en votre faveur (7 500 euros – 1 200 euros).

Je confirme que je prendrais en charge les frais liés à la procédure et notamment les frais de notaire.

Je reste à votre entière disposition pour tout entretien relatif à cette affaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.