

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1<sup>er</sup> octobre 2024

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 : 24

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 32

**OBJET**

Affaire n° 2024-138

CESSION D'UNE PARCELLE DE  
TERRAIN À BATIR CADASTRÉE  
SECTION AY N° 541, SISE LE  
PÉRIMÈTRE DE LA ZAC RIVIÈRE  
DES GALETS,  
À MONSIEUR ALLAN RIDJALI

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 23 septembre 2024.

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

LE MAIRE

  
  
**Olivier HOARAU**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE**, le mardi 1<sup>er</sup> octobre, 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<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, 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 Sophie Tsiavia, Mme Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan et Mme Gilda Bréda.

**Absents représentés** : M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint par M. Didier Amachalla, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint par M. Jean-Max Nagès, M. Jean-Paul Babef, par Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Mémouna Patel, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Brigitte Cadet par Mme Danila Bègue, Mme Honorine Lavielle par Mme Catherine Gossard, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Néant.

**Absents excusés** : Mme Annie Mourgaye.

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

.....  
.....

Affaire n° 2024-138

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN À BATIR CADASTRÉE  
SECTION AY N° 541, SISE LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC RIVIÈRE DES GALETS,  
À MONSIEUR ALLAN RIDJALI**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

**Vu** la délibération n° 2001-071 du conseil municipal du 26 avril 2007 relative à la création de la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC Rivière des Galets » ;

**Vu** la délibération n° 2002-218 du conseil municipal du 28 novembre 2002 relative à l'approbation du dossier de réalisation de ladite ZAC ;

**Vu** la délibération n° 2020-079 du conseil municipal réuni le 4 août 2020 actant le transfert de propriété de la SEDRE à la commune de Le Port, de l'ensemble des biens de l'opération « ZAC Rivière des Galets » destinés à être cédés aux familles identifiées et recensées ;

**Vu** le titre de propriété communal du 18 décembre 2020 publié le 23 décembre 2020 vol 2020P n° 7624 portant sur la parcelle cadastrée AY n° 541 ;

**Vu** la situation de la parcelle cadastrée AY n° 541 dans le périmètre de ladite opération ;

**Vu** le prix de cession du terrain établi conformément aux termes financiers du CRAC 2018 de l'opération « ZAC Rivière des Galets », approuvé par délibération n° 2019-136 du 05 novembre 2019 ;

**Vu** l'avis financier du Domaine, du 28 août 2024, fixant la valeur vénale du bien cadastré section AY n° 541 ;

**Vu** le courrier du 20 avril 2023 par lequel monsieur Allan RIDJALI exprime une demande d'acquisition de la parcelle à bâtir cadastrée section AY n° 541 ;

**Vu** l'offre de cession de la parcelle cadastrée section AY n° 541 adressée à monsieur Allan RIDJALI par courrier du 26 juin 2024 et son courrier d'acceptation en date du 23 juillet 2024 ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** que monsieur Allan RIDJALI et sa famille sont éligibles aux critères d'attribution d'un terrain à bâtir dans le périmètre de l'opération « ZAC Rivière des Galets » ;

**Considérant** l'attribution de la parcelle cadastrée section AY n° 541 à monsieur Allan RIDJALI par la commission ad hoc, à la suite des désistements des familles initialement identifiées ;

**Considérant** l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 18 septembre 2024 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

## DÉCIDE

**Article 1** : d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AY n° 541, au profit de monsieur Allan RIDJALI, au prix de 81 702,00 € HT, établi conformément au prix de cession indiqué au CRAC 2018 de la ZAC Rivière des Galets, approuvé par la délibération n° 2019-136 du 05 novembre 2019 ;

**Article 2** : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire portant sur la construction d'une résidence à usage d'habitation principale et d'une offre de prêt bancaire ; que ces conditions suspensives seront reprises dans le compromis de vente ;

**Article 3** : de fixer la date de réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 28 février 2026 ;

**Article 4** : de dire que le cahier des charges de cessions de terrains de l'opération « ZAC Rivière des Galets » sera annexé au compromis et à l'acte authentique de vente ;

**Article 5** : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

**Article 6** : 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 À BATIR  
SECTION AY N° 541, SISE LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC RIVIÈRE DES GALETS,  
À MONSIEUR ALLAN RIDJALI**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'une parcelle de terrain à bâtir à monsieur Allan RIDJALI. Ce foncier de 306 m<sup>2</sup> cadastré section AY n° 541 est situé dans le périmètre de la ZAC Rivière des Galets sis 53, rue Mardé Moutou Minatchy.

Monsieur Allan RIDJALI vit actuellement dans le quartier avec sa compagne et leurs deux enfants chez sa mère, madame Marie Béatrice FONTAINE.

Il a demandé par courrier du 20 avril 2023, l'acquisition de la parcelle section AY n° 541 en vue de réaliser son projet de résidence à usage d'habitation principale. Le 16 février 2024, suite à un désistement, la commission d'attribution de la ZAC Rivière des Galets a retenu sa candidature. Aussi, une offre de vente au prix de 81 702,00 € hors taxe lui a été adressée par courrier du 26 juin 2024, conformément aux termes financiers du dernier bilan approuvé de la ZAC Rivière des Galets (affaire n° 2019-136 du 05 novembre 2019). Monsieur Allan RIDJALI a accepté le prix proposé par la Ville par retour de courrier du 23 juillet 2024.

L'avis financier du Domaine a été régulièrement consulté. Cette évaluation de la valeur vénale du bien est ci-après annexée.

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

- d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AY n° 541 au profit de monsieur Allan RIDJALI, au prix de 81 702,00 € HT, établi conformément au prix de cession indiqué au CRAC 2018 de la ZAC Rivière des Galets, approuvé par la délibération n° 2019-136 du 05 novembre 2019 ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire portant sur la construction d'une résidence à usage d'habitation principale et d'une offre de prêt bancaire ; que ces conditions suspensives seront reprises dans le compromis de vente ;
- de fixer la date de la réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 28 février 2026 ;
- de dire que le cahier des charges de cessions de terrains de l'opération « ZAC Rivière des Galets » sera annexé au compromis et 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.

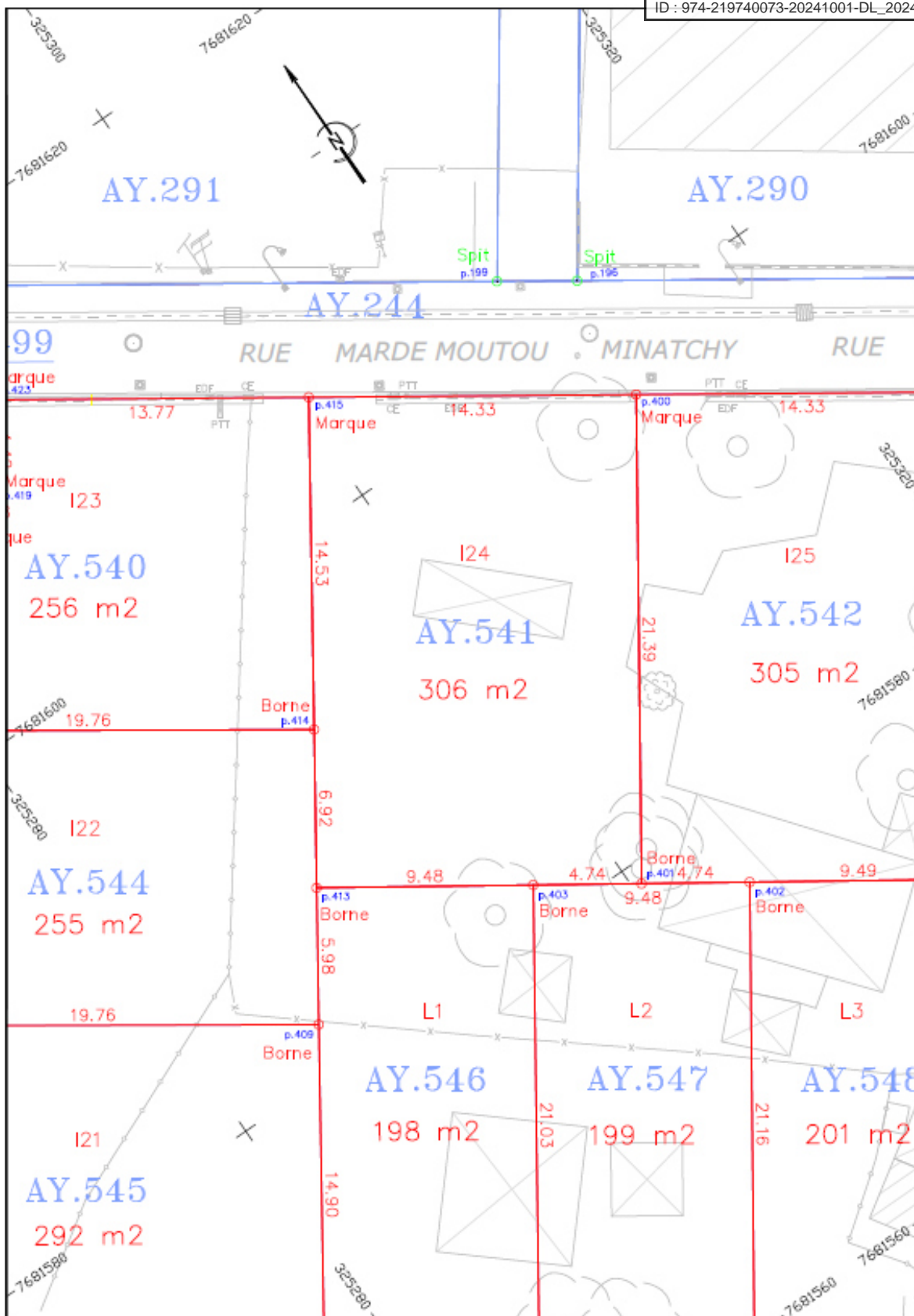
**Pièces jointes :**

- Extraits du plan cadastral et plan de bornage
- Courriers échangés avec monsieur Allan RIDJALI
- Extrait du bilan de clôture de la ZAC RDG fixant le prix de la parcelle section AY n° 541
- Extrait du comité d'attribution du 16 février 2024
- Avis du domaine

**Annexe 1** : extrait du plan cadastral et plan de bornage

<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : LE PORT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC ST DENIS DE LA REUNION 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 tél. 02.62.48.68.40 - fax ptgc.st-denis-de-la-reunion@dgrfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AY Feuille : 000 AY 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 29/07/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGR92UTM ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>







**ANNEXE 2** : courriers échangés avec monsieur Allan RIDJALI

Monsieur Allan RIDJALI  
4 Rue Robespierre  
Rivière des Galets  
97420 Le Port, Réunion  
0693 10 12 60

Le Port, le 20 avril 2023

Monsieur le Maire  
De la Commune de Le Port  
Rue Renaudière de Vaux  
BP 62004  
97421 Le Port Cedex

**MAIRIE DU PORT**

ARRIVEE LE : 21 AVR 2023

N° 26003959

DPIC-T

**Objet** : acquisition d'un bien communal.

**MAIRIE DU PORT**  
ARRIVEE LE

Monsieur le Maire,

Par la présente, j'ai l'honneur de demander l'acquisition du terrain situé rue Joseph Richard, d'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> et ayant la référence cadastrale AY 541.

En tant que Portoise, j'attache une importance particulière à réaliser un projet immobilier au sein de ma commune. Par ailleurs, cette accession pourrait me permettre d'avoir des conditions idéales pour l'épanouissement de mes deux fils, d'être proche de mon lieu de travail et à proximité de ma famille, elle-même originaire de la Rivière des Galets.

Je vous indique d'ores et déjà mon accord de principe quant à la prise en charge des frais liés à cette acquisition.

Je reste bien entendu à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Vous remerciant par avance pour le traitement de ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Monsieur Allan RIDJALI



Monsieur Allan RIDJALI  
4, rue Robespierre  
Rivière des Galets  
97420 Le Port

Le Port, le 23 juillet 2024

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE : 23 / 07 / 2024

N° : 24/017989

DPPC → T      Collet  
DGAAADL → I

→ Foncier

Monsieur le Maire  
Direction du Patrimoine Privé Communal  
Service Foncier et Transactions immobilières  
Boîte Postale 62004  
97821 Le Port Cedex

**Objet :** *Acceptation de la proposition de vente* de la parcelle communale cadastrée  
AY n° 541, sise dans la « ZAC Rivière des Galets ».

Monsieur le Maire,

Par la présente, j'accuse réception de votre courrier du 26 juin 2024 (réf : 2024-164/DPPC-SFTI/EH) concernant la proposition de vente de la parcelle communale cadastrée AY n° 541, sise dans la « ZAC Rivière des Galets ».

Je vous informe que j'acceptes votre offre et souhaite poursuivre les démarches pour l'acquisition de la parcelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur Allan RIDJALI



**ANNEXE 3** : extrait du bilan de clôture de la ZAC Rivière des Galets section AY n° 541

3.3.2 Biens de retours à la Ville

Suivant l'article 24 de la CPA, « l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus [...], la collectivité publique exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi elle devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. »

A la date du 14 décembre 2019, les terrains en vert (sans compromis de vente en cours) et en jaune (sous compromis de vente) sont encore propriétés de la SEDRE et doivent donc être rétrocédés à la Commune.

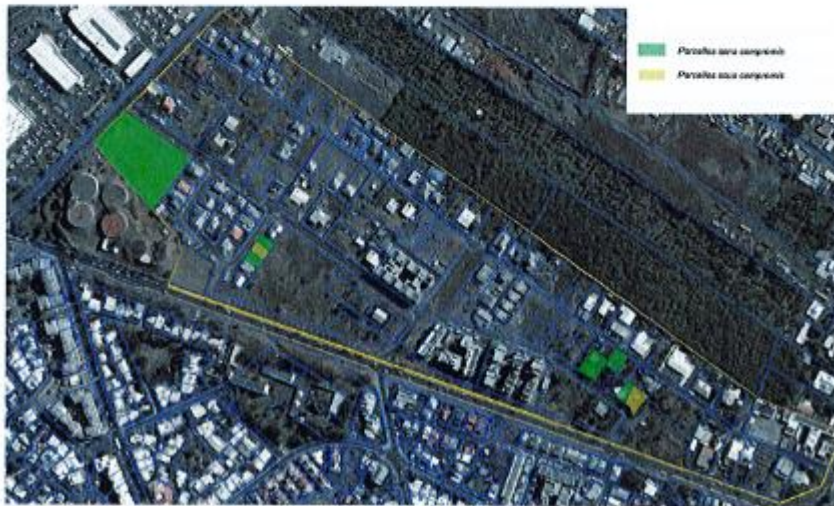


Figure 22 : plan de localisation des parcelles restant à rétrocéder

3.3.2.1 Parcelles sans compromis

Ref. Cadastres	Surface	Adresse	Destination	Prix de vente HT	Statut
AY 544	255	Rue Joseph Richard	Lot libre (I22)	68 085,00	Parcelle occupée (module en tôle)
AY 545	292	Rue Joseph Richard	Lot libre (I21)	77 964,00	Parcelle occupée (module en tôle)
AY 493	36	Route du sacré Cœur	Poste transformateur	-	
AY 454	205	5, rue Pierre Cavane	L.E.S THOMAS M. Josée	8 500,00	Projet reporté
AY 456	203	9, rue Pierre Cavane	Lot libre THOMAS Sylvano	54 201,00	Compromis à signer - modalités différenciées
AY 431	5256	Chemin des Anglais	Zone d'activités	1 000 000,00	En attente discussions avec nouveau porteur de projet
AY 549	202	Rue Joseph Richard	Lot libre (L4)	53 934,00	En attente réattribution
AY 541	306	Rue Joseph Richard	Lot libre (I24)	81 702,00	désistement famille RUPERT - à réattribuer

A noter que la zone d'activités a déjà fait l'objet d'un compromis de vente avec un porteur de projet mais il est arrivé à échéance, sans que l'acquéreur aie pu lever toutes les conditions suspensives. La Ville a depuis entamé les discussions avec un autre porteur de projet.

**ANNEXE 4:** extrait du comité d'attribution du 16 février 2024



Commune du Port

« ZAC RIVIERE DES GALETS »  
Comité d'attribution du 16/02/2024

Service Aménagement Opérationnel  
Affaire suivie par : THIERRY Romaric  
Tél. : 0262 91 21 40

PARTICIPANTS :

Intervenants

Mairie - Le Maire  
Mairie - Elue  
Mairie - Directrice aménagement territoire  
Mairie - service aménagement opérationnel  
Mairie - service aménagement opérationnel

Représentants

Mr HOARAU  
Mme BETON  
Mme VERNICHON  
Mr MOUNIAMA  
Mr THIERRY

DIFFUSION :

- Participants

OBJET : Commercialisation de la parcelle AY 541 de la ZAC RIVIERE DES GALETS

SUPPORT :

- Fiche de commercialisation (annexe 1)
- Tableau des candidatures confirmées (annexe 2)

I. DECISION DU COMITE HABITAT



Commune de Le PORT  
RHI SAY-PISCINE (concession SIDR)  
Commercialisation de la parcelle cadastrée AY 541

Référence cadastrale	Montant HT	Positionnement	Candidature Validée
AY 541	81 702.00 €	Priorité 1	RIDJALI ALLAN
		Priorité 2	MME TERLON Laura & M FONTAINE Kevin
		Priorité 3	CARRON BEATRICE
		Priorité 3	FONTAINE GIOVANNI SEBASTIEN RICHARD CINDY

Comité Habitat du 16/02/2024

II. POURSUITE DE LA PROCEDURE

Envoyé en préfecture le 09/10/2024

Reçu en préfecture le 09/10/2024

Publié le 09/10/2024

ID : 974-219740073-20241001-DL\_2024\_138-DE



Le candidat placé en première position sera informé par courrier de la décision du comité habitat. La Ville, concessionnaire de la ZAC Rivière des Galets assurera le suivi de la vente.

Les candidats positionnés en deuxième, troisième et quatrième position seront informés par courrier des leurs positionnements.

Les candidats non retenus recevront également un courrier.



**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. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06.93.02.0718

courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 19445770

Réf OSE : 2024-97407-60840

Le 28 août 2024

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

à

Commune du Port

**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 :	Rue Mardé Moutou Minatchy 97420 LE PORT
Valeur vénale:	<b>105 000 € HT/HC</b> valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ . (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.*

*Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :RIGAUD Charles-André

## 2 - DATES

de consultation :	14/08/2024
de réception :	19/08/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/08/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession	
---------	--

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire
---------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

La ville souhaite obtenir la valeur vénale de son terrain nu à bâtir cadastré AY n° 541 sis rue Mardé Moutou Minatchy, dans le cadre d'un projet de cession au profit de M. Allan RIDJANI, famille résidente sur le quartier de la Rivière des Galets Le Port, pour la réalisation d'un projet de construction d'habitation principale.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Quartier résidentiel Rivière des Galets

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

Tous réseaux et voiries.

### 4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT	AY 541	Rue Mardé Moutou Minatchy	306 m <sup>2</sup>	Terrain à Bâtir

### 4.4. Descriptif

Parcelle plane et rectangulaire, viabilisée, cadastrée AY 541, d'une contenance de 306 m<sup>2</sup>.

Photos fournies par le consultant



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'Immeuble

Commune du Port

## 6 - URBANISME

PLU octobre 2018 modifié en février 2024.

Zonage Ua

PPR néant.

## 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 -DVF

☞ Recherche de cessions de TAB en zonage Ua et section AY depuis le 01/01/2022

Référence cadastrale	Date mutation	Nature	Superficie	Zonage	Prix	Prix m <sup>2</sup> /€
AY 576-577	12/07/22	Non bâti	661	Ua	200000	303
AY 347	05/03/24	Non bâti	404	Ua	220000	545
AY585-586	18/08/23	Non bâti	407	Ua	140000	344
					Moyenne	397
					Médiane	344

#### 8.1.2. Sources Internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison -PATRIM

Ref. Cad.	Dapt	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup>
7VAQ1493M	974	LE PORT	24 RUE JEAN MOULIN	29/04/2022	260	Sol/Sol	80 867	311,03
7VAQ1838M	974	LE PORT	37 RUE LOUISE MICHEL	30/11/2022	479	Sol/Sol	145 000	302,71
7WAY585M 7WAY586M	974	LE PORT	9008 RLE PIERRE RENAUDOEL	18/08/2023	407	Terre	140 000	343,98
7WAY575M	974	LE PORT	9002 RTE DU SACRE COEUR	24/11/2021	300	Terre	120 000	400,00
7WAY951M 7WAY950M	974	LE PORT	RUE JOSEPH RICHARD	01/09/2021	433	Sol/Sol	115 611	267,00
7VAQ1448M	974	LE PORT	LA RIVIERE DES GALETS	29/04/2022	387	Terrain à bâtir	105 345	205,35
8VAP1521M 8VAP1517M 8VAP1519M	974	LA POSSESSION	20 C RUE MAHATMA GANDHI	26/03/2024	308	Sol/Sol	80 000	259,74

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

#### Termes restitués avec DVF

Les trois termes correspondent à des cessions entre particuliers

Les termes n°2 et n°3 consistent en deux ventes réalisées par la même venderesse. Le terme n°2 ne sera pas conservé compte-tenu de sa valeur atypique.

La superficie du terme n°3 est ramené à 353 m<sup>2</sup> ce qui amène la valeur au m<sup>2</sup> à 397 €.

*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.*

### Termes restitués avec PATRIM

Seuls les termes n°4 et n°5 seront pris en compte, car les autres concernent des cessions de terrains avec logements LTS et le dernier terme se situe sur la commune de la Possession, le terme n°3 étant déjà restitué avec DVF.

Le terme n° 5 correspond à une cession effectuée par la commune du Port.

La moyenne des 4 termes retenus est de 342 €.

Cette valeur sera retenue.

Soit une valeur vénale totale de  $306 \text{ m}^2 \times 342 \text{ €} = 104\ 652 \text{ €}$  arrondie à **105 000 € HT / HC**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **105 000 €**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10\%$

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,  
L'évaluateur



Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances publiques

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