



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
**VILLE DU PORT**



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 5 novembre 2024**

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 34

**OBJET**

**Affaire n° 2024-151**

**CESSION D'UNE PARCELLE DE  
TERRAIN À BATIR CADASTRÉE  
SECTION AM N° 1572, SISE LE  
PÉRIMÈTRE DE LA RHI  
ÉPUISEMENT,  
A MONSIEUR ET MADAME JULIEN  
ET NELLY VENNER**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 5 novembre, 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. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, 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. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Mémouna Patel, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, M. Alain Iafar par M. Jean-Paul Babef, Mme Brigitte Cadet par Mme Danila Bègue, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

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

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

**Absents** : M. Patrice Payet, 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 28 octobre 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 6 novembre 2024.

.....  
.....

LE MAIRE



Olivier HOARAU

*Affaire n° 2024-151*

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN À BATIR CADASTRÉE SECTION  
AM N° 1572, SISE LE PÉRIMÈTRE DE LA RHI ÉPUISEMENT,  
A MONSIEUR ET MADAME JULIEN ET NELLY VENNER**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

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

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 1995-146 du 19 octobre 1995, approuvant les termes du contrat de concession de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dénommée « RHI Epuisement » ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 2019-159 du 17 décembre 2019, approuvant les montants de cessions des charges foncières pour les ventes de parcelles à bâtir aux familles recensées ou identifiées dans le cadre de l'opération « RHI Epuisement » ;

**Vu** le dernier acte de rétrocession établi par la SEMADER, par-devant notaire le 9 décembre 2021, au profit de la commune de Le Port, portant sur les parcelles à bâtir et les différents espaces communs de l'opération ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 2022-009 du 8 février 2022, approuvant la clôture de l'opération « RHI Epuisement » et donnant quitus à la SEMADER, en sa qualité d'opérateur historique de l'opération ;

**Vu** la situation de la parcelle cadastrée AM numéro 1572 au plan communal ;

**Vu** le courrier de demande d'acquisition formalisé par les époux VENNER le 7 juin 2024 ;

**Vu** l'avis financier du Domaine du 06 juin 2024 fixant la valeur vénale de ladite parcelle à 117 000 € HT, hors charge ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** que le projet d'acquisition-construction envisagé s'inscrit dans les objectifs de mixité sociale et de logements poursuivis sur ce secteur par le Programme Local de l'Habitat ;

**Considérant** le courrier du 18 septembre 2024 par lequel monsieur et madame Julien et Nelly VENNER ont accepté sans réserve les modalités de cession de la parcelle cadastrée AM n° 1572 ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » et « logement – Habitat – Politique de la Ville » réunie le 23 octobre 2024 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

## DÉCIDE

**Article 1** : d'approuver la cession en l'état du terrain communal non bâti cadastré section AM n° 1572 au profit de monsieur et madame Julien et Nelly VENNÉ, au prix de cent dix-sept mille euros hors taxe et hors charge (117 000 € HT/HC), établi conformément à l'avis financier du Domaine ci-après annexé ;

**Article 2** : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire pour une résidence à usage d'habitation principale, purgé de tous recours et d'une offre définitive de prêt bancaire ;

**Article 3** : de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

**Article 4** : de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN À BATIR  
CADASTRÉE SECTION AM N° 1572,  
SISE LE PÉRIMÈTRE DE LA RHI ÉPUISEMENT  
À MONSIEUR ET MADAME JULIEN ET NELLY VENNER**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'une parcelle à bâtir cadastrée section AM n° 1572, d'une superficie arpentée de 351 m<sup>2</sup>, sise 109 rue Evariste de Parny, à monsieur et madame Julien et Nelly VENNER.

Cette parcelle, située dans le périmètre de l'ancienne opération de résorption de l'habitat insalubre dénommée « RHI Epuisement », se trouve à proximité immédiate de la famille de monsieur Julien VENNER, originaire du quartier.

Par courrier du 07 juin 2024, monsieur et madame Julien et Nelly VENNER ont sollicité la Ville afin d'acquérir la parcelle récemment cadastrée AM n° 1572. En réponse, un courrier d'offre de vente a été notifié au couple le 16 septembre 2024, conformément aux termes financiers de l'avis du domaine du 06 juin 2024, soit pour un prix de cent dix-sept mille euros hors taxe et hors charge (117 000 € HT/HC). Monsieur et madame Julien et Nelly VENNER ont accepté sans réserve la cession aux prix et conditions sus-indiqués par retour de courrier du 18 septembre 2024.

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

- d'approuver la cession en l'état du terrain communal non bâti cadastré AM n° 1572 au profit de monsieur et madame Julien et Nelly VENNER, au prix de cent dix-sept mille euros hors taxe et hors charge (117 000 € HT/HC), établi conformément à l'avis financier du Domaine ci-après annexé ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire, pour une résidence à usage d'habitation principale, purgé de tous recours et d'une offre définitive de prêt bancaire ;
- de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**Pièces jointes :**

- Extraits du plan cadastral et plan de bornage
- Avis du Domaine du 6 juin 2024
- Courriers échangés avec le couple VENNER

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

<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : LE PORT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</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 : AM Feuille : 000 AM 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/650</p> <p>Date d'édition : 25/07/2024 (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>





**DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DU PORT**

**R.H.I. EPUISEMENT  
TERRAIN COMMUNAL  
PARCELLES AM. 1570 - 1571 et 1572**

**PLAN DE BORNAGE**



**Echelle : 1/200**  
Dossier : 407.694.339.23  
Fichier : 694.339-b\_Bor.dwg  
Date : 06/09/2023

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

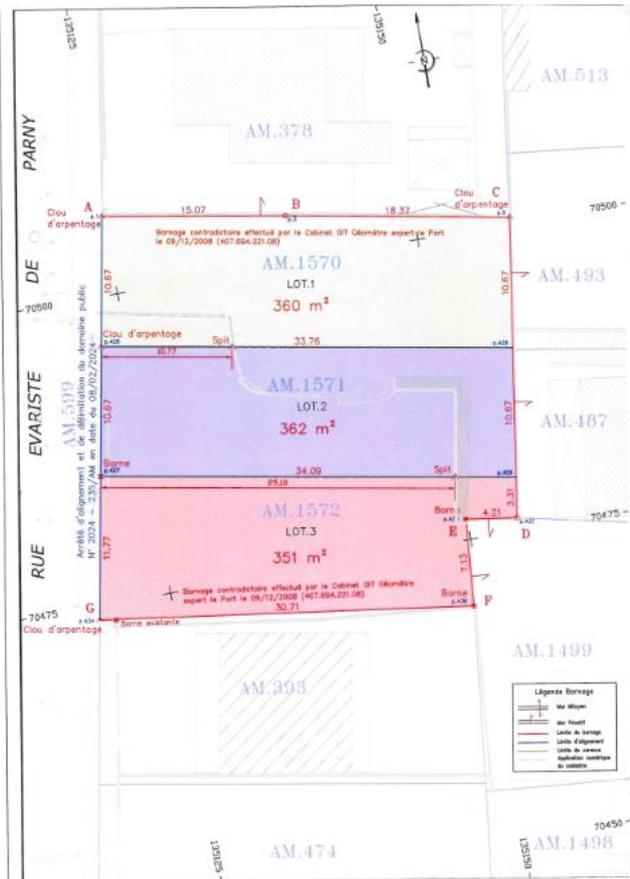


**Sarl OIT**  
Océan Indien Topographie  
Géomètre - Expert

3 avenue Théodore Drouhet - 97430 Le Port  
Tel : 02 62 62 10 15 www.oit.re  
cabinet.oit@geometre-expert.fr

Planification	Système 3D
révisé	Système 3D
Attestation Immatriculation	Régulièrement
Régulation géométrique	Régulièrement

a	16/12/23	2ème proposition de division
p	05/04/24	Autorisation cadastrale DA 1482 K
	16/06/24	Bornage de la limite de division sur le terrain



**Annexe 2** : avis du Domaine

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



Le 6 juin 2024

Le Directeur régional des Finances publiques  
 de la Réunion

**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 : 17566095  
 Réf OSE : 2024-9740-31677

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)*



<b>Nature du bien :</b>	Terrain à Bâtir
<b>Adresse du bien :</b>	Rue Évariste de Parry 97420 LE PORT
<b>Valeur vénale:</b>	<b>117 000 € HT</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 :	23/04/2024
de réception :	27/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/05/2024

## 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 envisage la cession de sa parcelle de terrain nu au profit d'un administré

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Proche ancienne usine EDF

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

Tous réseaux et voiries.

### 4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superfici	Nature réelle
LE PORT	AM 1572	Rue Évariste de Parry	351 m <sup>2</sup>	Terrain à Bâtir

### 4.4. Descriptif

Parcelle issue de la division de la parcelle AM 1521, d'une contenance de 3 a 51 ca.

## 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

La **zone Ua** couvre principalement les **quartiers ou lotissements d'habitations individuelles**. Les objectifs poursuivis sont notamment de conserver la vocation résidentielle de ces secteurs tout en préservant leur caractère paysager et leur homogénéité urbaine.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## 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 terrains à bâtir en zonage Ua

Référence cadastrale	Date mutation	Superficie	Zonage	Prix acquisition	Valeur au m <sup>2</sup>
BI 62	22/02/22	550	Ua	200000	364
AY 550-551	01/09/21	433	Ua	115611	267
BI 427	01/12/20	105	Ua	20000	190
AO 1825	27/08/20	225	Ua	76000	338
AY 480	18/08/20	316	Ua	135000	427
AY 484	02/01/20	365	Ua	120000	329
				Moyenne	319
				Médiane	333

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

Aucun terme situé à la fois en zonage Ua et zonage AM n'a été restitué.

Les superficies des termes restitués sont assez disparates. Pour cette raison, la valeur médiane de 333 €/m<sup>2</sup> sera préférée à la moyenne.

Soit une valeur vénale totale de 351 m<sup>2</sup> x 333 € = 116 883€ arrondie à **117 000 € 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 **117 000 €**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de ± 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.

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le 21/11/2024

ID : 974-219740073-20241105-DL\_2024\_151-DE



**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**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrice Fradin'.

**Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances publiques**

**Annexe 3** : courriers échangés

VENNER Julien  
111 Rue Evariste de Parny  
97420 Le Port  
Téléphone : 0646535365  
Email : [julien.venner@ville-port.re](mailto:julien.venner@ville-port.re)

Mairie du Port  
ARRIVEE LE: 07 JUIN 2024  
N° 2406204  
DPP → T  
DGADLI

A MONSIEUR LE MAIRE  
Maire de Le Port  
Service Habitat et Cadre de Vie

Objet : Demande d'achat de terrain de la Mairie parcelle AM 1572 situé au 107 RUE EVARISTE DE PARNY.

Monsieur Le Maire,

En date du 03 octobre 2022, j'ai été muté au sein de votre collectivité en tant que policier municipal.

Après plusieurs années passées en métropole, je suis donc de retour dans la ville où j'ai grandi et plus précisément chez mes parents domiciliés au 111 rue Evariste de Parny.

Aujourd'hui, je vis chez eux avec ma petite famille, néanmoins cela reste restreint pour nous.

Je souhaite donc, par la présente, acquérir un morceau de terrain qui se situe juste à côté du domicile de mes parents (parcelle AM 1572).

Je vous remercie pour l'attention que vous me portez et vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations les meilleures.





Le Port, le 16 SEPT 2024

Monsieur et madame VENNÉ Julien  
111, rue Evariste de Parly  
97420 Le Port

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

N/Réf. : 2024 - 266 / DPPC-SFTI/EH  
V/réf. : courrier n° 24006204 reçu le 7 juin 2024

**Objet** : Votre demande d'acquisition d'une parcelle communale dans la RHI Epuissement

Madame, Monsieur,

Par courrier du 07 juin 2024, vous avez sollicité la Ville afin d'acquérir une parcelle de terrain à bâtir dans le périmètre de l'ancienne RHI Epuissement afin d'y construire votre habitation principale.

Nous vous notifions par la présente une offre de cession pour la parcelle cadastrée section AM n° 1572 sise 109, rue Evariste de Parly, d'une contenance de 351 m<sup>2</sup>, pour un montant de **117 000,00 € HT** (cent dix-sept mille euros hors taxes), conforme à l'avis du Domaine, auquel il conviendra ajouter les frais de notaire évalués à **10 600,00 €** (dix-mille six cent euros), à préciser par le notaire.

Nous vous invitons à nous confirmer dans le délai de deux mois votre souhait d'acquérir selon ces termes. En cas d'accord, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du conseil municipal puis confiée à la rédaction du notaire de votre choix.

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

**LE MAIRE**



Olivier HOARAU

Mr Venner Julien  
111 Rue Evariste de Parry  
97420 Le Port  
06.93.53.54.36

MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 19 SEPT 2024  
N° 24010428  
DPPC → T  
DCAADLI

Monsieur Le Maire  
Monsieur Olivier Hoarau

→ Foncier

Objet : Acceptation de l'offre de cession de la parcelle cadastrée AM n°1572.

Monsieur Le Maire,

J'accuse réception de votre courrier n° 2024-266 reçu le 18 septembre 2024 et accepte l'offre de cession pour la parcelle cadastrée section AM n°1572 située 109 rue Evariste de Parry pour le montant de **117 000 € HT**.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer Monsieur Le Maire, L'expression de mes salutations distinguées.

Nelly BRENNUS



Julien Venner

