



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



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

Séance du mardi 3 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 06
Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-183

**PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
DU CENTRE-VILLE
« ABORDS DU MARCHÉ
COUVERT »
RÉTROCESSION À LA VILLE
DES VOIRIES, RÉSEAUX,
ESPACES VERTS ET TERRAINS
BÂTIS/AMÉNAGÉS**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 3 décembre, 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, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. M. Sophie Tsiavia, 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^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. J. Paul Babef, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Mémouna Patel, M. Jean-Claude Adois par M. Guy Pernic, 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.

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 25 novembre 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 4 décembre 2024.

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

.....
.....

LE MAIRE
Sous le Maire empêché
A. Le Toullec
Annick LE TOULLEC

Affaire n° 2024-183

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE
« ABORDS DU MARCHÉ COUVERT »
RÉTROCESSION À LA VILLE DES VOIRIES, RÉSEAUX, ESPACES VERTS ET
TERRAINS BÂTIS/AMÉNAGÉS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2001/209 du 29 novembre 2001 approuvant la Convention Publique d'Aménagement et le périmètre de l'opération dénommée « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-Ville » ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-Ville » signée par la commune de Le Port et la SIDR le 31 janvier 2002, reçue en préfecture le 04 février suivant ;

Vu l'avenant n° 21 signé le 23 février 2024, modifié le 13 mars 2024, approuvant l'actualisation du bilan financier global de l'opération et la prolongation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2026 ;

Vu la délibération n° 2024-060 du 07 mai 2024 relative à l'approbation du Compte-Rendu Annuel au Concédant 2022-2023 de ladite opération ;

Vu le périmètre de l'opération au plan cadastral et dans le tableau global des rétrocessions ;

Vu la situation au plan communal des parcelles cadastrées sections AE n° 123, 363, 365, 366, 376 (p), 810, 811, 377, 378, 379, 382, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 406, 407, 408, 409 ; AL n° 74, 77, 78, 79, 80 ; AH n° 1340, 1342 et BL n° 296 ;

Vu les avis financiers du Domaine établis le 11 janvier et le 30 octobre 2024 portant sur la valeur vénale des unités foncières à rétrocéder à la Ville ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que les équipements mentionnés au rapport constituent des biens de retour et de reprise à la collectivité ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 novembre 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la rétrocession à la Ville et à l'euro symbolique (1,00 €), en biens de retour et conformément au dernier bilan approuvé de l'opération d'aménagement « Programme de Renouvellement Urbain » :

- des parcelles aménagés cadastrées section AE n° 363, 365, 366, 376 (p), 810, 377, 378, 379, 382, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 406, 407, 408, 409 ; AL n° 74, 77, 78, 79, 80 ; AH n° 1340, 1342 et BL n° 296 ;
- des parcelles empiétées cadastrées section AE n° 811 (204 m²) et AE n° 376p (12 m²);

Article 2 : d'approuver la rétrocession au prix de 110 000 € du bien de reprise cadastré section AE n° 123, conforme au dernier bilan approuvé de l'opération ;

Article 3 : de dire que les frais de rédaction de l'acte seront supportés par la Commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;

Article 4 : d'approuver l'application de l'article 1042 du code général des impôts relatif à l'exonération des droits de timbre et d'enregistrement ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



*Pour Le Maire
empêché
Annick Toullec*

Annick LE TOULLEC

PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE
« ABORDS DU MARCHÉ COUVERT »
RÉTROCESSION À LA VILLE DES VOIRIES, RÉSEAUX, ESPACES VERTS ET
TERRAINS BÂTIS/AMÉNAGÉS

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de rétrocession à la Ville des terrains non commercialisés et des espaces communs acquis et aménagés par la SIDR dans le cadre de l'opération du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) du Centre-Ville / « Abords du marché couvert ».

Au terme d'une délibération n° 2001-209 du 29 novembre 2001, le conseil municipal a approuvé le projet de convention publique d'aménagement (CPA) de cette opération, signée le 31 janvier 2002 avec la SIDR.

La durée de cette convention a été prorogée jusqu'au **31 décembre 2026** suite à l'approbation du CRAC 2022-2023, par délibération n° 2024-060 du 07 mai 2024. L'avenant de prorogation n° 21 a été signé par les parties le 11 juillet 2024.

Les actions du PRU du Centre-Ville étant en passe d'être terminées, il convient d'engager les procédures de rétrocessions foncières nécessaires à la clôture de l'opération.

Les parcelles concernées sont aujourd'hui référencées comme suit :

- pour les espaces publics aménagés :
 - section AE n° 363, 365, 366, 376 (p), 810, 377, 378, 379, 382, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 406, 407, 408, 409 ;
 - section AL n° 74, 77, 78, 79, 80 ;
 - section AH n° 1340 et n° 1342 ;
 - section BL n° 296.

- pour les parcelles empiétées :
 - section AE n° 811 (204 m²) et 376p (12 m²)

En totalité, ces parcelles représentent une superficie indicative de 6 503 m² et s'apparentent à un transfert de charge à la Ville. Elles doivent donc être rétrocédées, tant pour les parcelles correspondant à des espaces communs aménagés que pour les parcelles empiétées, à l'euro symbolique, en leur qualité de biens de retour.

En outre, dans le cadre du CRAC 2021 approuvé par délibération n° 2022-181 du 6 décembre 2022, il a également été ajouté à la CPA, en produit de cession, un bien de reprise correspondant à un terrain bâti de 375 m² dénommé « la case CGTR », sis la rue Evariste de Parny.

La rétrocession de cette parcelle bâtie cadastrée section AE n° 123 a été fixée à 110 000 € par le dernier bilan approuvé de l'opération.

Le service du Domaine a été régulièrement saisi et les estimations financières de l'ensemble de ces biens sont annexées ci-après.

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

- d'approuver la rétrocession à la Ville à l'euro symbolique (1,00 €) des parcelles cadastrées section :
 - AE n° 363, 365, 366, 376 (p), 810, 377, 378, 379, 382, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 406, 407, 408, 409 ;
 - AL n° 74, 77, 78, 79, 80 ;
 - AH n° 1340, 1342
 - et BL n° 296 ;

- d'approuver la rétrocession à la Ville à l'euro symbolique (1,00 €) des parcelles cadastrées section AE n° 811 (204 m²) et AE n° 376 partie (12 m²), correspondant à des empiètements des propriétaires riverains ;

- d'approuver la rétrocession à la Ville de la parcelle bâtie cadastrée section AE n° 123 au prix de 110 000 €, conforme au dernier bilan approuvé de l'opération ;

- de préciser que les frais de rédaction de l'acte de vente seront supportés par la commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;

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

Pièces jointes :

1. Tableau global des rétrocessions
2. Plan de rétrocession zone 1 à 4
3. Plan de situation parcelle AE 123
4. Avis du Domaine parcelle AE 123 suite CRAC 2021
5. Avis du Domaine rétrocession des aménagements, voiries et réseaux
6. Empiètements sur parcelles AE 811 et AE 376

Annexe 1 : tableaux des parcelles à rétrocéder :

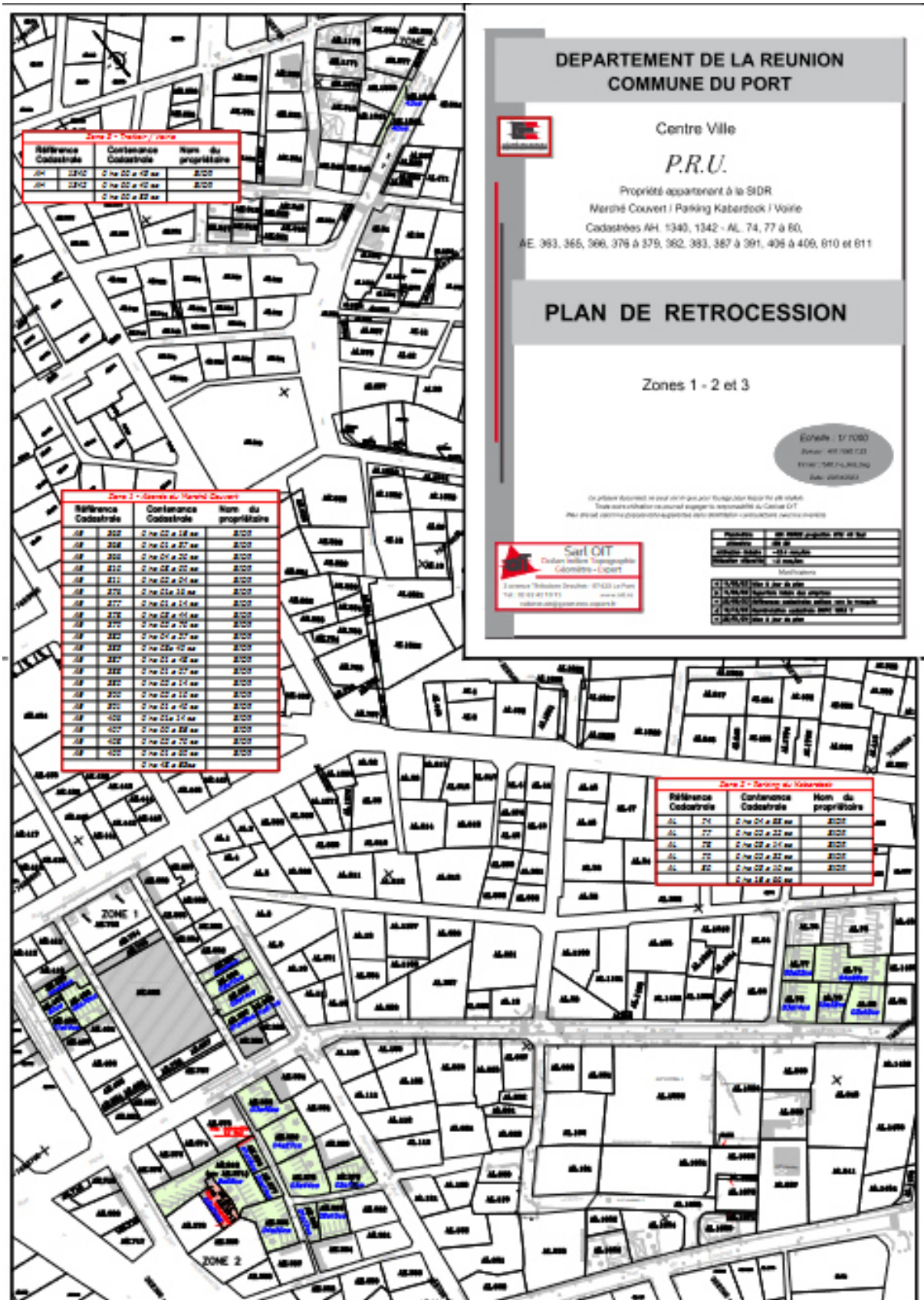
1.1) Biens de retour : espaces publics, parkings, voiries et trottoirs

RETROCESSIONS ESPACES PUBLICS - PARKINGS - VOIRIE - TROTTOIRS							
	OPE	cadastre origine	Nouveaux numéros	surface (m ²)	Adresse	Situation d'occupation actuelle	
						Espace public	Occupation privée
Zone 1 - Abords du Marché couvert	PRU - Marché Couvert	AE 378		344	2-4 ruelle Sidonie Colette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 382		427	6 ruelle Sidonie Colette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 408		270	ruelle de la Boucherie	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 371p	AE 810	809	1 rue Marcel Carné	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 371p	AE 811	204	1 rue Marcel Carné		Empiètement par un riverain (AE 370)
	PRU - Marché Couvert	AE 379		270	54 rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 363		215	4 ruelle Christophe Colomb	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 389		214	44 rue Jeanne d'arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 390		210	rue Jeanne d'arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 391		140	rue Jeanne d'arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 366		420	3 ruelle Sidonie Colette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 376p		104	7 ruelle Sidonie Colette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 376p		12	7 ruelle Sidonie Colette		Empiètement par la façade du bâtiment de la parcelle AE 375
	PRU - Marché Couvert	AE 377		114	5 ruelle Sidonie Colette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 388		107	47 rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 365		137	2 ruelle Christophe Colomb	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 406		114	37 rue Léon de Lepervanche	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 387		148	ruelle des Maraichers	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 383		340	22 rue Labourdonnais	Espace public	
PRU - Marché Couvert	AE 407		85	35 rue Léon de Lepervanche	Espace public		
PRU - Marché Couvert	AE 409		169	11 ruelle de la Boucherie	Espace public		
Zone 2 P. Marché Kaharbeck	PRU - Marché Couvert	AL 74		488	10b rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 77		222	16 b rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 78		314	16 T rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 79		232	16 Q rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 80		310	16 S rue Labourdonnais	Espace public	
Zone 3 Trottoir - Voirie	PRU	AH 241p	AH 1340	43	rue Jules Ferry	Espace public	
	PRU	AH 242p	AH 1342	40		Espace public	
Zone 4 Trottoir public	PRU	BL 79p	BL 290	1	rue Eugène Dayot	Espaces publics Portion de trottoir avec réseau d'assainissement public	
				Total (m²)	6503		

1.2) Bien de reprise : une parcelle bâtie cadastrée AE n° 123

BIEN DE REPRISE						
	OPE	cadastre origine	Nouveaux numéros	surface (m ²)	Adresse	
	PRU	AE 123		375	43 rue Evariste de Parry	Terrain bâti occupé par la Fédération PORTS ET DOCKS. Bornage réalisé en juillet 2023: empiètement de 5 m ² par les parcelles AE 120 et AE 122 appartenant à M. Chan Chun
				Total (m²)	375	

Annexe 2 : plan de rétrocession zones 1 à 4



➤ **Zone 1 : les abords du grand marché**

Parcelles cadastrées AE n° 363, 365, 366, 810, 811, 376, 377, 378, 379, 382, 383, 387, 388, 389, 390, 391, 406, 407, 408, 409



Plan des aménagements des abords du Marché Couvert

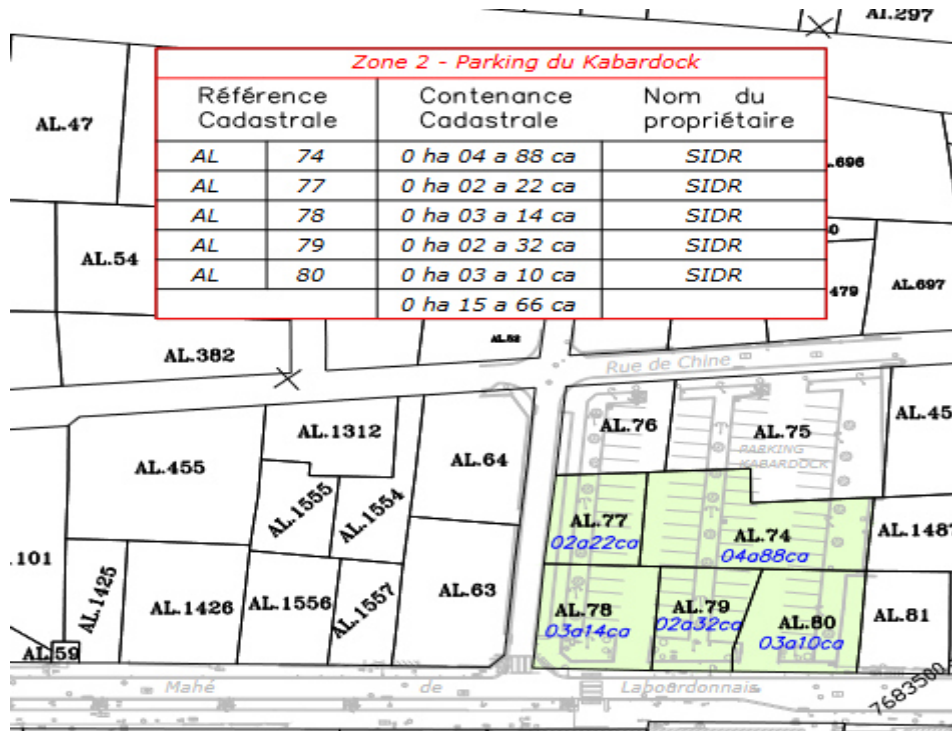


Photos des Abords du Marché Couvert après travaux



➤ **Zone 2 : le parking du Kabardock**

Parcelles cadastrées AL n° 74, 77, 78, 79, 80



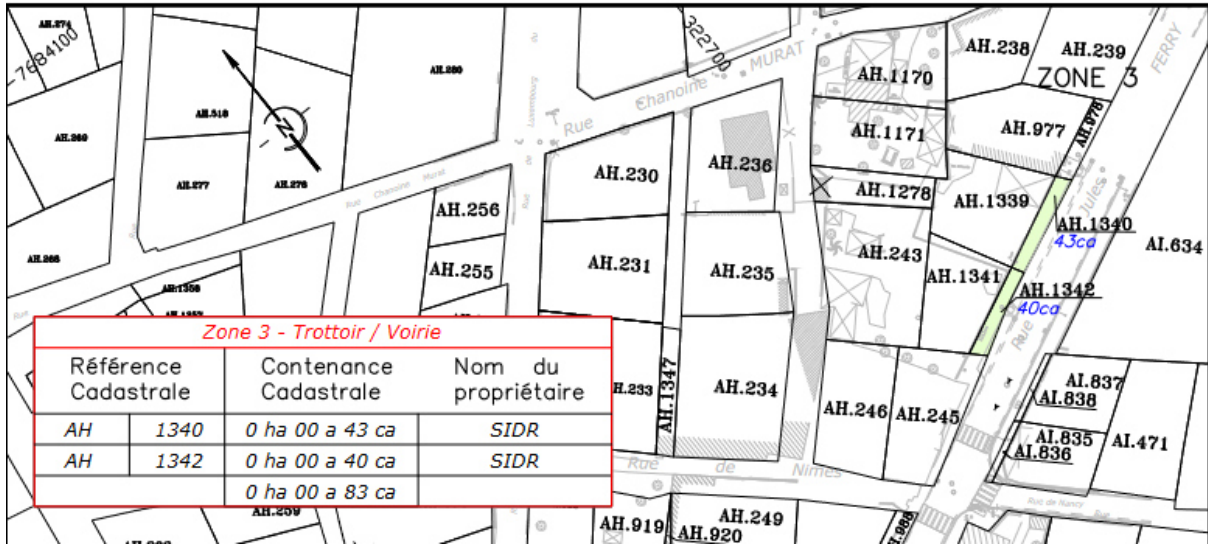
Plan du parking en face du Kabardock

Cession des parcelles AL 74, AL 77, AL 78, AL 79 et AL 80 à réaliser à l'euro symbolique à la Collectivité



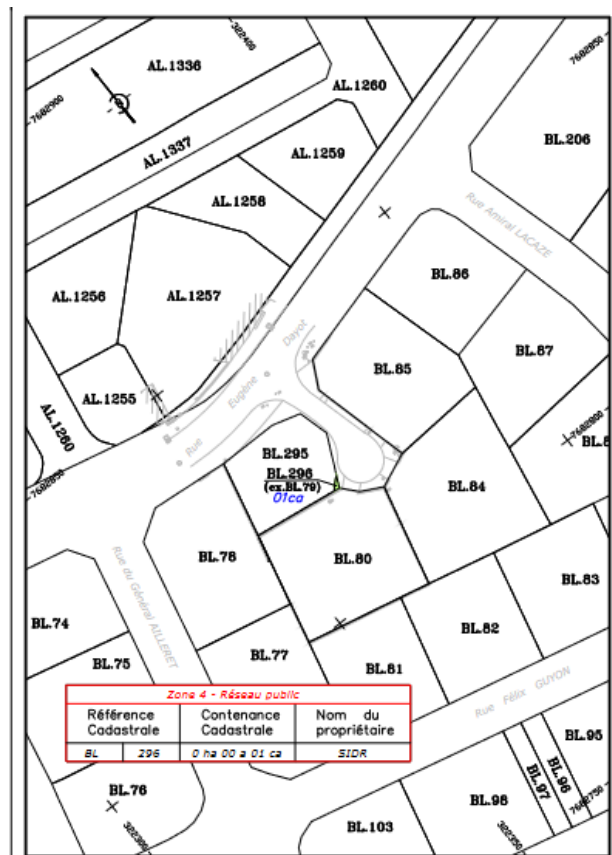
➤ **Zone 3 : trottoir /voirie**

Parcelles cadastrées AH n° 1340, 1342

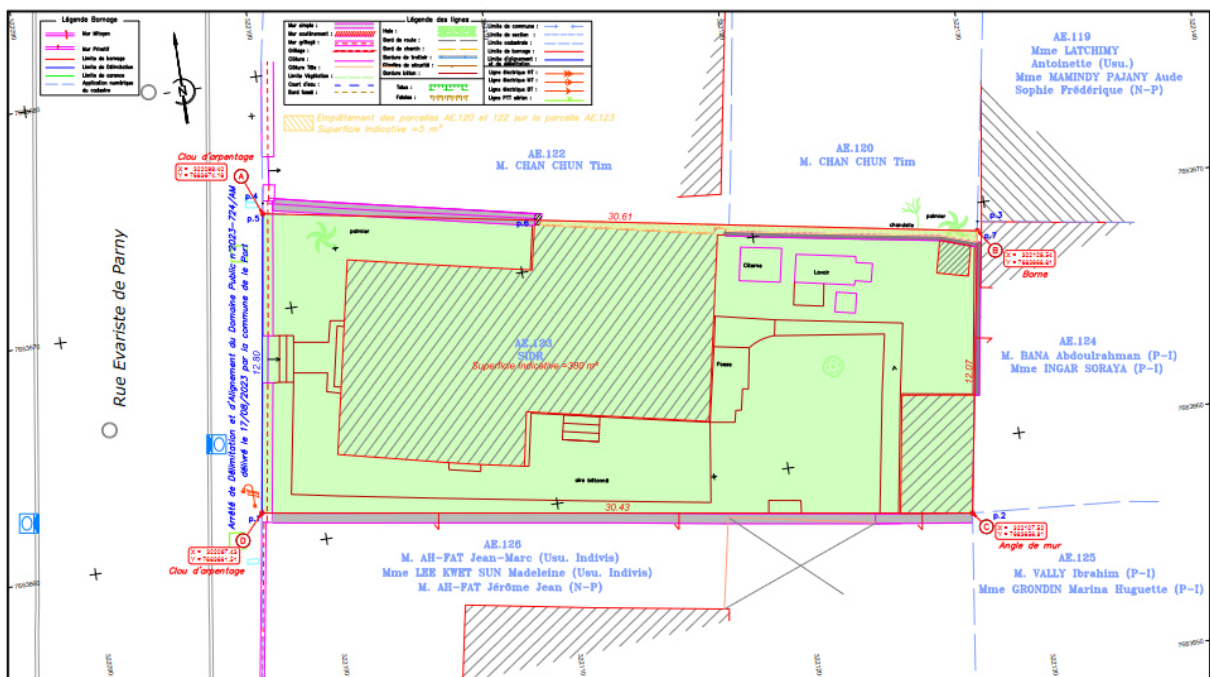


➤ **Zone 4 : réseau public**

Parcelles cadastrées BL n° 296



Annexe 3 : plan de situation et plan de géomètre parcelle AE n° 123



Annexe 4 : avis du Domaine parcelle AE n° 123 et extrait du CRAC 2021

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

Le 11 janvier 2024

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

7 Avenue André Malraux CS 21015
 97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88

mél. : dfip974.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 :15348684

Réf OSE : 2023-97407-95382

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 :	Parcelle bâtie
Adresse du bien :	43 Rue Évariste de Parry 97420 Le Port
Valeur :	270 000 € 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 :	12/12/2023
de réception :	15/12/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/01/2024
du dossier complet :	09/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Rétrocession par la SIDR à la commune du Port.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone portuaire

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	AE 123	43 Rue Évariste de Parry	375	Maison

4.4. Descriptif

Maison créole actuellement à usage de bureau, occupée par la CGT Docks d'une surface de 117 m².

La maison, implantée sur un terrain de 375 m² comporte 6 pièces. Elle est dans un état très moyen, gouttières rouillées, infiltrations.

Elle est composée d'une partie en bois sous tôles et une autre en dur sous tôles. Il existe également un local de 15 m² à usage de débarras.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SIDR

6 - URBANISME

PLU adopté en octobre 2018.

Zonage Ub

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

Le bien sous expertise est une maison, anciennement à usage d'habitation, aujourd'hui utilisée par un syndicat pour y établir son siège.

Aucune installation spécifique à une utilisation de bureau n'a été remarquée.

L'analyse s'effectuera donc en considérant la destination première du bien à savoir une habitation.

➤ Recherche avec DVF des cessions de maisons dans un périmètre de 3000 mètres autour du bien pour la période couvrant décembre 2020 à décembre 2023.

Fait n°	Ref. Gel	Dépt	Canton	Adresse	Date vente	Arrière mandat	Mois échus	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (incl. util.)
0744731 2023-0562	17422022	074	LE PORT	36 RUE SCHAEZ D'ARC	05/06/2022	1875	5	224 300	140	150	1500,00
0744731 2023-0203	17442017	074	LE PORT	4 RUE DU LOUVELOU	24/06/2023	1875	5	269 300	302	302	2027,45
0744731 2023-0527	1746059	074	LE PORT	17 RUE DE LYON	21/10/2023	1884	7	145 300	400	122	1188,52
0744731 2023-0548	1746982	074	LE PORT	12 RUE HENRI MICHEL	26/06/2021	1884	8	180 300	303	180	1102,95
0744731 2023-0355	17431076	074	LE PORT	2 RUE ANNA SEIGNIERS	05/12/2021	2017	4	96 250	217	100	962,60
0744731 2023-0382	1743258	074	LE PORT	13 B AV LOUIS ARAGON	22/10/2021	1984	6	290 300	619	116	2436,97
0744731 2023-0402	17448124	074	LE PORT	2 B RUE PIERRE GUY	25/01/2021	1890	5	261 300	270	116	2289,97

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

Le terme n°1 sera écarté, car il s'agit d'une acquisition d'un bien locatif.

Le terme n°2 correspond à une vente d'une maison en R+1 avec dépendance. La surface est de 120 m² contre 102 m² indiqués.

De ce fait, la valeur au m² s'établit à 2 233 €.

Le terme n°3 correspond à une licitation et de ce fait ne sera pas retenu.

Le terme n°4 correspond à une vente d'usufruit seul et sera également écarté.

La vente n°5 est une vente d'un logement très social et ne sera pas retenue.

Le terme n°6 est une vente d'un logement de type T7, tout comme le terme n°7.

Compte-tenu des modifications apportées, la moyenne s'établit à 2 313 €/m² et la médiane à 2 270 €.

Cette dernière sera préférée à la moyenne du fait de l'hétérogénéité des termes restitués.

Un abattement de 10 % sur cette valeur retenue sera appliqué du fait des travaux à effectuer sur le bien à valoriser.

La valeur vénale du bien sous expertise s'établit donc à : 132 m² x 2 270 € x 0,9 = 269 676 € arrondie à 270 000 €.

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 **270 000 € (valeur arrondie)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **297 000 €**.

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

EXTRAIT DU CRAC 2021

3.2 – Produits

Global 2022 à 2024

Désignation lignes budgétaires En Euros	2022	2023	2024	2025	TOTAL
60-Cessions		110 003			110 003
61-Participations		950 751	192 102	6 530	1 149 383
62-Subventions					
63-Produits de Gestion					
Sous-total produits		1 060 754	192 102	6 530	1 259 386

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **1 259,4 k€ de recettes** à réaliser jusqu'à la fin de l'opération réparties de la manière suivante :

- **110 k€ de cessions** : Cette enveloppe correspond à la dernière cession à réaliser :
 - o 110 k€ pour la case CGTR positionnée en 2023 ; Il est possible que cette cession soit décalée d'un an. Le CRAC de 2022 précisera la date de cette cession.
- **1 149,4 k€ de participations** : Soit une enveloppe de 1 230,2 k€ TTC dont un remboursement sur avance de 817,5 k€ TTC. Elle correspond à la participation de la commune au titre des équipements publics réalisés (Aménagement des abords du Marché Couvert, parking en face du Kabardock) et à la participation de la Collectivité au Déficit.

Zoom sur l'exercice 2022

→ Détails par ligne budgétaire :

• Cessions

LB 5608

Cessions à l'Etat et aux Collectivités

110 003 €

Réalisé au 31/12/2021 (€ HT)	Prévisions 2022 (€ HT)	Prévisions 2023 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 152 187 €	0 €	110 003 €	1 262 190 €

La cession, à l'euro symbolique, du parking en face du Kabardock doit s'opérer dans le cadre de la rétrocession des équipements publics ainsi que la cession de la case CGTR.

Détail LB 5608			
Ventes déjà opérées			
	Année	Terrains	Montant
Acquéreur : Etat (Ministère de la Défense)	2007	ex PIB	412 187,00 €
	2018	ex PIB	740 000,00 €
	Total ventes réalisées		1 152 187,00 €
	Année	Terrains	Montant
Acquéreur : Ville	2023	Parking Kabardock	1,00 €
	2023	BL 296	1,00 €
	2023	AL 1547-1548	1,00 €
	2023	Case CGTR	110 000,00 €
	Total des ventes restant à réaliser		110 003,00 €

Annexe 5 : avis du Domaine rétrocession des aménagements, voirie et réseaux divers

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



Le 30 octobre 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
 Réf. DS : 19888572
 Réf OSE : 2024-97407-75590

à
 SIDR

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 :	Voirie-Espaces publics et terrains empiétés
Adresse du bien :	97420 LE PORT
Valeur vénale:	81 501 € HT /HC 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 :

2 - DATES

de consultation :	28/10/2024
de réception :	29/10/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/10/2024

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

Rétrocession à la commune du Port de parcelles à usage de voirie et espaces publics, dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Espace public rétrocédé après l'aménagement du quartier du Marché Couvert.

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

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

RETROCESSIONS ESPACES PUBLICS - PARKINGS - VOIRIE - TROTTOIRS							
OPE	cadastre origine	Nouveaux numéros	surface (m ²)	Adresse	Situation d'occupation actuelle		
					Espace public	Occupation privée	
PRU - Marché Couvert	AE 378		344	2-4 rue/le Sidonie Collette	Espace public		
PRU - Marché Couvert	AE 382		427	6 rue/le Sidonie Collette	Espace public		
PRU - Marché Couvert	AE 488		273	rue/le de la Recherche	Espace public		
PRU - Marché Couvert	AE 371p	AE 850	609	1 rue Marcel Carné	Espace public		
PRU - Marché Couvert	AE 371p	AE 811	264	1 rue Marcel Carné		Emploi/Mercé (par un riverain (AE 370))	

Zone 1 - Abords de Marché couvert	PRU - Marché Couvert	AE 378		270	54 rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 353		215	4 rue de Christophe Colomb	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 359		214	44 rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 390		210	rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 391		140	rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 396		430	3 rue de S. donat Collette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 378g		154	7 rue de S. donat Collette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 378a		12	7 rue de S. donat Collette		Empiètement par la façade du bâtiment de la parcelle AE 375
	PRU - Marché Couvert	AE 377		114	5 rue de S. donat Collette	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 388		107	47 rue Jeanne d'Arc	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 366		127	2 rue Christophe Colomb	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 496		114	37 rue Léon de Lappanorche	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 387		140	rue de Maréchal	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 383		340	22 rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 437		95	35 rue Léon de Lappanorche	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AE 499		189	11 rue de la Fleuchère	Espace public	
Zone 2 - Parking de Passerelles	PRU - Marché Couvert	AL 74		483	130 rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 77		222	16 b rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 78		314	18 T rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 79		232	39 Q rue Labourdonnais	Espace public	
	PRU - Marché Couvert	AL 88		310	18 S rue Labourdonnais	Espace public	
Zone 3 - Trottoir - Voies	PRU	AH 241g	AH 1340	40	rue Jules Ferry	Espace public	
	PRU	AH 242g	AH 1340	40		Espace public	
Zone 4 - Réseau public	PRU	BL 79p	BL 235	1	rue Eugène Doyot	Espaces publics Parcelle de 100m² avec réseau d'assainissement public	
				Total (m²)	6903		

4.4. Descriptif

Diverses parcelles à usage de voiries et d'espaces publics d'une superficie totale de 6 503 m² (cf tableau supra).

Deux empiètements concernent les parcelles AE 811 et AE 376.

Selon le consultant, la parcelle cadastrée AE 811 d'une superficie de 204 m² est occupée par deux personnes âgées M. et Mme PAYET Joseph, propriétaires de la parcelle riveraine cadastrée AE 370. Ils utilisent cette emprise comme jardin potager et stockage de matériels de jardinage.

En concertation avec la commune du Port, cette occupation va faire l'objet d'une convention précaire de mise à disposition.

La SIDR va rétrocéder le foncier occupé à la ville.

La superficie de l'empiètement sur la parcelle AE 376 est de 12 m². Il s'agit de la façade de la maison du propriétaire de la AE 375, la société HELIHP.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SIDR

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018 modifié le 01/02/2024

Zonage Ub pour les parcelles empiétées.

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 en zonage Ub et section AE

Référence cadastrale	Date mutation	Nature	Zonage	Superficie	Prix	Prix m ² /€
AE 758	20220825	Non bâti	Ub	181	70000	387
AE 771 – 763	20190131	Non bâti	Ub	280	93000	332
AE 804 – 803	20221222	Non bâti	Ub	300	113696	379
					Moyenne	366
					Médiane	379

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

Le terme n°1 correspond à une cession d'un terrain avec une construction à démolir.

Le terme n°2 concerne une vente effectuée à la commune.

Le terme n°3 est une vente suite à succession.

La valeur médiane sera arbitrairement retenue soit 379 €/m².

Les empiètements ont permis de réaliser des constructions, ce qui justifie l'application d'une valeur vénale de terrain à bâtir.

Soit une valeur pour l'empiètement sur la parcelle AE 811 de 204 m² x 379 € = 77 316 € arrondie à 77 000 €.

et pour la parcelle AE 376p de 12 m² x 379 € = 4 548 € arrondie à 4 500 €

La rétrocession des espaces publics et voiries s'apparente à un transfert de charge à l'acquéreur, d'où sa valeur symbolique de 1 €.

Soit une valeur vénale de **81 501 € HT/HC**

Cette valeur vénale est établie en fonction des éléments fournis par le consultant et suivant les termes restitués en méthode comparative.

La valeur vénale des deux emprises de terrains empiétés ne constitue pas une valeur de cession, la commune du Port faisant son affaire des terrains occupés.

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 **81 501 € HT/HC**

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 des Finances Publiques et par délégation
L'Évaluateur



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances publiques

Annexe 6 : empiètements constatés sur les abords du grand marché

- empiètement de la parcelle AE 370 (Epx PAYET) sur parcelle AE 811 (204 m²)
- empiètement de la parcelle AE 375 (SCI HELIHP) sur parcelle AE 376 (12 m²)

