

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2025-165

**ÉCHANGE FONCIER À
RÉALISER AVEC LA SCI
VALRUN
PARCELLES SECTION AL N°
1685 ET 1686 SISES LA RUE DE
SÈTE**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 29 septembre
2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 8 octobre 2025.

LE MAIRE


OLIVIER HOARAU

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

Séance du mardi 7 octobre 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 7
octobre, le conseil municipal du Port s'est réuni à l'hôtel
de ville, après convocation légale sous la présidence de
M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème}
adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid
Cerveaux 6^{ème} adjoint, 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. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme
Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme
Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe
par Mme Sophie Tsiavia, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Mihidoiri Ali, M. Henry Hippolyte par M.
Jean-Max Nagès, Mme Brigitte Cadet par M. Alain Iafar,
M. Zakaria Ali par M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Garicia
Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville et Mme
Paméla Trécasse par Mme Honorine Lavielle.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

Affaire n° 2025-165

**ÉCHANGE FONCIER À RÉALISER AVEC LA SCI VALRUN
PARCELLES SECTION AL N° 1685 ET 1686 SISES LA RUE DE SÈTE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le plan de bornage et de division foncière établi en Avril 2022 par le cabinet Laurent Pascal, géomètre-expert DPLG, constatant que les limites de propriété cadastrale de la parcelle référencée section AL n° 1444 ne correspondaient pas à l'alignement du domaine public établi sur la rue de Sète ;

Vu l'arrêté de voirie n° 2022-41/AM du 23 mai 2022 confirmant l'alignement et la délimitation de la rue de Sète ;

Vu le courrier du 19 octobre 2022 par lequel la commune du Port accepte de régulariser ces situations cadastrales à l'amiable ;

Vu la délibération n° 2022-165 du conseil municipal du Port portant sur la désaffectation et le déclassement du domaine public routier communal d'une portion de l'emprise de la rue de Sète, sise à Le Port ;

Vu la situation au plan communal des parcelles nouvellement cadastrées section AL n° 1685 appartenant à la SCI VALRUN et AL n° 1686 appartenant à la commune du PORT, de 16 m² chacune ;

Vu l'avis du Domaine établi le 21 mai 2025 fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AL n° 1685 appartenant à la SCI VALRUN à 1 800 € HT/HC ;

Vu la non-réponse de l'administration du Domaine à la demande d'évaluation de la valeur vénale de la parcelle communale cadastrée section AL n° 1686, au motif que le prix théorique du bien est inférieur au seuil de consultation obligatoire fixé par arrêté ministériel du 5 décembre 2016 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que les deux parcelles disposent de superficies équivalentes et, en conséquence, que l'échange foncier peut être réalisé sur la base de valeurs vénales identiques ;

Considérant dès lors que l'échange foncier peut être réalisé sans versement d'aucune soulte financière de part et d'autre ;

Considérant enfin que les parties sont d'accord pour réaliser l'échange foncier sur la base de ces éléments techniques et financiers ;

Considérant par conséquent que cette transaction intervient dans l'intérêt commun des parties ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 septembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la réalisation d'un échange foncier, avec la SCI VALRUN, portant sur les parcelles sises la rue de Sète, respectivement cadastrées section AL n° 1685 et AL n° 1686, de 16 m² chacune ;

Article 2 : de dire que la transaction ne donnera lieu au versement d'aucune soulte financière, la valeur vénale à retenir ayant été fixée à 1 800 € HT/HC par le service du Domaine en date du 21 mai 2025 ;

Article 3 : de dire que les frais relatifs à la rédaction et à l'enregistrement de l'acte notarié seront partagés pour moitiés par les parties ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

The image shows a blue circular official stamp of the 'COMMUNE DU PORT DE BOULOGNE'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Olivier Hoarau'. The signature is written in a cursive style.

Olivier HOARAU

ÉCHANGE FONCIER À RÉALISER AVEC LA SCI VALRUN PARCELLES SECTION AL N° 1685 ET 1686 SISES LA RUE DE SÈTE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la réalisation, avec la SCI VALRUN, représentée par monsieur Khalil VALLY-ADAM, d'un échange foncier portant sur deux emprises de 16 m² chacune situées au droit de la rue de Sète.

En 2022, dans le cadre d'une opération de bornage de la propriété cadastrée section AL n° 1444, des empiètements respectifs de 16 m² ont été relevés de part et d'autre du mur de clôture édifié le long de la rue de Sète.

Après vérification, ledit mur est parfaitement positionné à l'alignement du domaine public représenté par les pointillés rouges sur le plan de situation ci-après annexé. Il est apparu opportun pour les parties de régulariser ces situations cadastrales par le biais d'un échange foncier.

L'acte de déclassement du domaine communal est intervenu le 15 novembre 2022 (affaire 2022-165). Les emprises à échanger sont aujourd'hui cadastrées section AL n° 1685 (SCI VALRUN) et AL n° 1686 (commune du Port).

Le service du Domaine a en outre évalué à 1 800 € HT/HC la valeur des terrains. La transaction donnera donc lieu au versement d'aucune soulte. Les frais de rédaction et d'enregistrement de l'acte seront partagés pour moitiés par les deux parties.

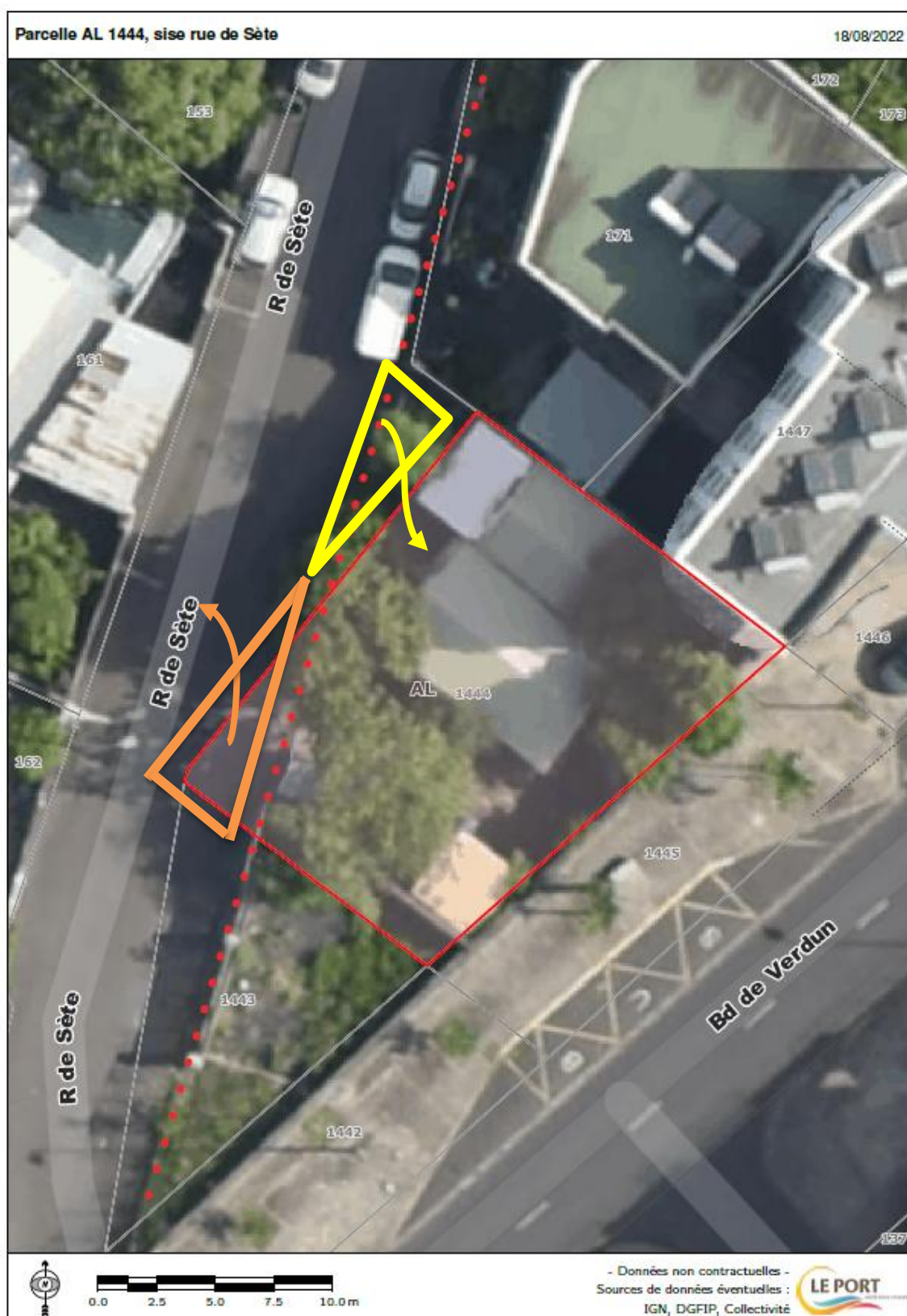
Compte-tenu de ces éléments, afin de corriger les limites de la propriété privée avec l'alignement du domaine public, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la réalisation d'un échange foncier, avec la SCI VALRUN, portant sur les parcelles sises la rue de Sète, respectivement cadastrées section AL n° 1685 et 1686, de 16 m² chacune ;
- de dire que la transaction ne donnera lieu au versement d'aucune soulte financière, la valeur vénale à retenir pour chaque parcelle ayant été fixée à 1 800 € HT/HC par le service du Domaine en date du 21 mai 2025 ;
- de dire que les frais relatifs à la rédaction et à l'enregistrement de l'acte notarié seront partagés pour moitiés par les parties ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

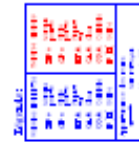
Pièces jointes :

- Plan de situation de la propriété cadastrée section AL n° 1444,
- Plan de division et de bornage de la parcelle AL n° 1444,
- Délibération n° 2022-165 du 15/11/2022,
- Documents d'arpentage,
- Avis du Domaine,
- Courriers échangés.

- **Annexe 1** : Plan de situation de la rue de Sète au droit de la parcelle AL 1444



44 Pu





Département de la Réunion

Commune du Port

Lieu-dit : Titan

Cadastre section AL 111

Propriété des Consorts FONTAINE

PLAN de DIVISION

PLAN de BORNAGE

Echelle : 1/200

01/11/2020

01/11/2020

PROPRIETAIRES

PROPRIETAIRES

PROPRIETAIRES

PROPRIETAIRES

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2022-165

**DESAFFECTATION ET
DECLASSEMENT D'UNE
PORTION DU DOMAINE
PUBLIC COMMUNAL SITUÉE
RUE DE SETE**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 2 novembre
2022.

- la liste des délibérations a été
affichée le 16 novembre 2022.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

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

Séance du mardi 15 novembre 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi
quinze 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 1^{ère}
adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème}
adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna
Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-
Fatima Anli 9^{ème} adjointe, 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 Nages, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme
Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Audois, Mme Garicia
Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe
par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par
Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Zakaria Ali par M.
Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Pamela Trécas par M.
Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique
Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Sophie Tsiavia à
17 h 13 (affaire n° 2022-151) et Mme Claudette Clain
Maillot à 17 h 16 (affaire n° 2022-151).

Départ(s) en cours de séance : Mme Annie Mourgaye à
17 h 43 (affaire n° 2022-154) et M. Bernard Robert à
18 h 40 (affaire n° 2022-169).

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

Affaire n° 2022-165

**DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT D'UNE PORTION DU DOMAINE
PUBLIC COMMUNAL SITUÉE RUE DE SÈTE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.2141-1 relatif aux décisions de déclassement de portions de domaine public ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment son article L.141-3 relatif aux modalités de mise en œuvre des enquêtes publiques préalables aux procédures de déclassement des biens du domaine public ;

Vu la situation au plan de la commune de la portion de terrain relevant du domaine public communal située côté rue de Sète ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 26 octobre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 15 novembre 2022 ;

Considérant que la bande de terrain n'est plus affectée à l'usage direct du public et que le conseil municipal peut, par conséquent, décider de prononcer son déclassement ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de constater la désaffectation du domaine public routier de la commune de la portion de terrain de 16 m² matérialisée en jaune sur les plans joints au rapport, située côté rue de Sète, au droit de la propriété cadastrée AL 1444 ;

Article 2 : de prononcer le déclassement du domaine public communal de ladite emprise ;

Article 3 : de dire que les modalités de l'échange foncier pourront être approuvées par le conseil municipal après la purge des délais de recours contre la présente délibération ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à demander la numérotation cadastrale de l'emprise ainsi déclassée et à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

- Annexe 4 : documents d'arpentage

Commune : LE PORT (407)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	Section : AL
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1922 T	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Feuille(s) : 000 AL 01
Document vérifié et numéroté le 26/12/2024 APTGC de Saint Denis Par Virginie VERVOLET Géomètre Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-joints (3) a été établi (1) : A - D'après les Indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou d'ouvrage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées au dos de la présente 6463. A _____, le _____	Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 26/12/2024 Support numérique : _____
SERVICE DES IMPOTS FONCIERS PTGC ST DENIS DE LA REUNION 1 RUE CHAMP FLEURI CS 91013 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 Téléphone : 02 62 48 68 40 ptgc.st-denis-de-la-reunion@dgfip.finances.gouv.fr	Modification des énonciations d'un acte à publier	D'après le document d'arpentage dressé Par JOEL DECLERCK (2) Ref. : 12851 Le 23/12/2024

(1) Rayer les mentions inutiles. Le formulaire est applicable que dans le cas d'une expertise (plan dressé par voie de mise à jour). Dans le formulaire B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien relevé du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire et en l'absence du propriétaire (procureur, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).



Envoyé en préfecture le 15/10/2025

Reçu en préfecture le 15/10/2025

Publié le 15/10/2025



ID : 974-219740073-20251007-DL_2025_165-DE

Commune :
LE PORT (407)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1923 N
Document vérifié et numéroté le 26/12/2024
APTGC de Saint Denis
Par Virginie VERVLOET
Géomètre
Signé

SERVICE DES IMPOTS FONCIERS
PTGC ST DENIS DE LA REUNION
1 RUE CHAMP FLEURI
CS 91013
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
Téléphone : 02 62 48 68 40

ptgc.st-denis-de-la-reunion@dgrfp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires soussignés ont pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.
A _____, le _____

Feuille(s) : 660 AL 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 26/12/2024
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par JOEL DECLERCK (2)
Ref. : 12851
Le 24/12/2024

(1) Réviser les mentions indiquées. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une expertise (pour révision périodique de l'axe à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien agréé du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire et si différent du propriétaire (procureur, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).



- Annexe 5 : Avis financier 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. : drfp974.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06.93.02.0718
courriel : patrice.fradin@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 23536819
Réf. OSE : 2025-97407-27062

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 22 MAI 2025
N° 95005912
DPPC-1
XGAADL-1
DF-1



Le 21 mai 2025

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



Nature du bien :	Terrain non bâti
Adresse du bien :	Rue de Sète 97420 LE PORT
Valeur vénale:	1 800 € 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 : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	08/04/2025
de réception :	09/05/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/05/2025

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 d'une portion terrain nu à bâtir (extrait du domaine public), dans le cadre d'un échange foncier au profit de monsieur Khalil VALLY-ADAM contre une partie de sa parcelle impactée par l'emprise de la rue de Sète (DP).

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

Proche centre-ville Portois.

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	AL 1686	Rue de Sète	16 m ²	Terrain non bâti

4.4. DescriptifTerrain non bâti de forme triangulaire d'une contenance de 16 m².**5 - SITUATION JURIDIQUE****5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018 modifié le 1 février 2024.

Zonage Ub

La zone Ub correspond au centre historique et patrimonial de la commune du Port. Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ».

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.

Référence cadastrale	Date mutation	Nature	Zonage	Superficie	Prix	Prix m ² /€
AE 758	25/08/22	Non bâti	Ub	181	70000	387
AE 771 – 763	31/01/19	Non bâti	Ub	280	93000	332
AE 804 – 803	22/12/22	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.

La surface de la parcelle ne permet pas la construction d'immeuble et sera donc reclassée en terrain d'agrément.

À ce titre, un abattement de 70 % sur la valeur vénale retenue au m² sera appliqué.

Soit une valeur vénale au m² de 114 €

Soit une valeur vénale du terrain estimée à

16 m² x 114 € = 1 824 € arrondie à **1 800 € 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 **1 800 € HT / HC**

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.

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.

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

- **Annexe 6 : Courriers échangés**

Envoyé en préfecture le 15/10/2025

Reçu en préfecture le 15/10/2025

Publié le 15/10/2025

ID : 974-219740073-20251007-DL_2025_165-DE



SCI VALRUN

Khalil Vally-Adam

12 Lotissement La Colline

97419 La Possession

0692454590 – vkhalil@gmail.com

Mairie du Port

Service Urbanisme

9 Rue Renaudière de
Vaux,

97420 Le Port

La Possession le 22/08/2022,

Objet : Demande d'autorisation de dépôt de permis de construire

Madame, Monsieur,

Je vous sollicite pour une autorisation de dépôt de permis de construire concernant la parcelle AL1444. En effet, une partie de cette parcelle faisant l'objet d'un échange foncier avec la Ville du Port, nous souhaiterions pouvoir avancer dans notre projet de construction en parallèle aux formalités d'échange.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma haute considération.

SCI VALRUN

Khalil Vally-Adam
(Gérant)



Direction de l'Immobilier et du Foncier communal
foncier@ville-port.re

Le Port, le 19 OCT 2022

Monsieur Khalil Vally-Adam
SCI VALRUN
12 Lotissement La Colline
97419 La Possession

N/Réf. : 2022-392/DPPC-SF/DDR
V/Réf. : Courrier arrivé n°22010391

Objet : Demande d'autorisation de dépôt de permis de construire.
Parcelle AL 1444, sise à Le Port, rue de Sète.

P.J : plan parcellaire indicatif

Monsieur,

Par courrier enregistré en mairie le 23 août 2022, vous avez interrogé la Ville sur la possibilité de régulariser à l'amiable les emprises du terrain visé en objet et de la rue de Sète, empiétées respectivement de part et d'autre de votre mur de clôture, pour des superficies de 16 m² chacune. Dans l'attente de cette régularisation, vous demandez par ailleurs l'autorisation de déposer une demande de permis de construire sur votre emprise de propriété définitive.

Compte-tenu de la situation actuelle du plan cadastral par rapport à la réalité des lieux et vu les délais nécessaires à la régularisation de cette affaire par acte notarié, nous vous faisons connaître notre accord pour poursuivre la transaction. Nous vous donnons par ailleurs notre autorisation pour déposer votre dossier de permis, par anticipation, sur la base du plan parcellaire ci-joint (selon limites surlignées en rose).

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU



Le Port, le

10 JUIN 2025

Direction du Foncier et de l'Immobilier
Contact : dppc@ville-port.re

N/Réf. : 2025 - 017 /DPPC-SFT/DDR

Monsieur Khalil VALLY-ADAM
SCI VALRUN
12 lotissement La Colline
97419 La Possession

Objet : Echange Foncier – Rue de Sète.

Monsieur,

Pour donner suite à la réception de vos documents d'arpentage, nous vous informons pouvoir procéder à l'échange foncier évoqué courant d'année 2022, portant sur les parcelles désormais cadastrées section AL n° 1285 et AL n° 1286, pour des superficies respectives de 16 m².

La valeur de chaque parcelle est identique, soit pour un montant de 1 800 € chacune ; de sorte que l'échange foncier ne donnera lieu au versement d'aucune soulte. Seuls les frais de rédaction de l'acte notarié seront répartis pour moitié chacun.

Nous vous remercions de nous faire connaître votre accord de principe quant à cette proposition. Dès réception, ce dossier foncier pourra être inscrit à l'ordre du jour de notre conseil municipal.

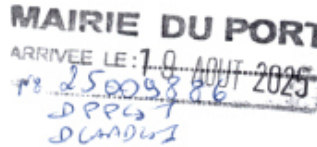
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

De: Khalil Vally-Adam <vkhalil@gmail.com>
À: DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re>
Date: 18/08/2025 11:48
Objet: Re: AL1444 Fontaine



Bonjour Mr Dereuse,

Vous allez bien j'espère.

J'ai bien reçu le courrier et vous donne mon accord de principe.

Auriez vous une idée du montant approximatif de l'acte notarié svp?

Cordialement,

Khalil Vally-Adam
0692454590

Le lun. 18 août 2025, 11:45, DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re> a écrit :

Bonjour monsieur VALLY-ADAM.

De retour de congés, je souhaiterais m'assurer que vous aviez bien réceptionné le courrier ci-joint de la Ville ?

Je vous remercie par avance de votre retour.

David DE REUSE
DIRECTEUR DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER



MAIRIE DU PORT
Tel : 02 62 42 87 70
mail: david.dereuse@ville-port.re
Site Internet : www.ville-port.re

Pensez à l'environnement... N'imprimer cet e-mail que si vous en avez vraiment besoin !

From: Khalil Vally-Adam <vkhalil@gmail.com>
To: DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re>
Cc: HOARAU Elodie <elodie.hoarau@ville-port.re>
Date: Mon, 30 Dec 2024 16:17:33 +0400
Subject: Re: AL1444 Fontaine

Mr Dereuse,

Merci pour votre retour.

Je vous souhaite également de passer un très bon réveillon pour le nouvel an.

Cordialement,

Le lun. 30 déc. 2024 à 15:22, DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re> a écrit :

Bonjour monsieur Vally-Adam et merci. J'ai bien reçu vos documents.

Ma collaboratrice, madame Elodie Hoarau, mise en copie, vous fera très prochainement un retour sur l'avancement de votre dossier et vous informera de la prochaine étape avant conclusion de l'acte d'échange devant notaire.

Je vous souhaite de passer un très bon réveillon du jour de l'An.

David DE REUSE

DIRECTEUR DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER



MAIRIE DU PORT

Tel : 02 62 42 87 70

mail: david.dereuse@ville-port.re

Site Internet : www.ville-port.re

Pensez à l'environnement... N'imprimer cet e-mail que si vous en avez vraiment besoin !

From: Khalil Vally-Adam <vkha.ii@gmail.com>
To: DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re>
Date: Mon, 30 Dec 2024 13:31:16 +0400
Subject: Re: AL1444 Fontaine

Bonjour Mr Dereuse,

Vous allez bien j'espère.

J'ai eu le retour du géomètre concernant la numérotation des parcelles à échanger.

Ci-joint les documents DMPC. Nous pouvons donner suite à l'échange foncier à votre convenance.

Cordialement,

Khalil Vally-Adam
0692454590

Le ven. 8 nov. 2024 à 14:59, DEREUSE David <david.dereuse@ville-port.re> a écrit :
Bonjour.

En retour, vous pouvez évidemment déposer une demande de permis de démolir sur la parcelle cadastrée AL 1444 appartenant à la SCI VALRUN.

A priori, je pense qu'un extrait du plan cadastral et le plan de bornage réalisé par le Cabinet Laurent Pascal devraient suffire.

Le mieux serait de vous renseigner au préalable auprès de notre service urbanisme joignable:

- par téléphone : 0262 42 86 55
- par mél : urbanisme@ville-port.re

Enfin, je vous remercie de me préciser si l'échange foncier de 16 m² avec la Ville pourra intervenir en 2025 ? Il serait effectivement opportun que les emprises soient régularisées avant le dépôt de votre PC.

David DE REUSE

DIRECTEUR DU PATRIMOINE (PRIVE) COMMUNAL