

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



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

Séance du mardi 3 février 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2026-009

**CESSION DU GROUPE
D'HABITATIONS « MANÈS » À LA
SEMADER**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 26 janvier
2026.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 4 février 2026.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 3 février,
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, 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, Mme Claudette Clain
Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M.
Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique
Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle,
Mme Aurélie Testan, M. Romuald Cyril Tanguy et Mme Annie
Mourgaye.

Absents représentés : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par
M. Jean-Paul Babef, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali,
Mme Brigitte Cadet par Mme Danila Bègue, Mme Garicia Latra
Abélard par Mme Véronique Bassonville et Mme Barbara
Saminadin par Mme Honorine Lavielle.

Arrivée(s) en cours de séance : néant.

Départ(s) en cours de séance : néant.

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

Affaire n° 2026-009

CESSION DU GROUPE D'HABITATIONS « MANÈS » À LA SEMADER

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN, complétée par le Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi NOTRe ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat ;

Vu le bail à construction à l'origine du groupe d'habitations « MANÈS », portant sur un ensemble immobilier de 18 logements locatifs très sociaux (LLTS) et espaces communs, établi avec la SEMADER le 14 août 1987 ;

Vu l'avenant au bail à construction précité prorogeant la durée de la mise à disposition jusqu'au 30 juin 2026 au plus tard ;

Vu la situation au plan communal des parcelles cadastrées section AL n° 820 et AL n° 821 formant le terrain d'assiette du groupe d'habitations « MANÈS » ;

Vu l'avis financier du service du Domaine établi le 10 décembre 2025 fixant la valeur vénale de l'ensemble immobilier (foncier + constructions) à la somme de 889 000 € ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que suite à la dénonciation du mauvais état général des constructions à l'échéance du bail initial, la Ville du Port (Bailleur) et la SEMADER (Preneur) ont prorogé pour trois ans la durée du contrat dans le but de trouver des solutions opérationnelles à la remise aux normes du groupe d'habitations qui soient financièrement supportables par l'ensemble des parties (bailleur, preneur et locataires) ;

Considérant que les modalités d'interventions et de modernisation des 18 LLTS concernés, présentées par la SEMADER à la Ville courant d'année 2025, ont été jugées satisfaisantes, notamment sur le plan financier ;

Considérant que ces modalités sont également favorables au maintien des familles sur site, pendant et après travaux, et sans augmentation de loyers pour les résidents actuels ;

Considérant par conséquent que le prix d'achat proposé par la SEMADER à hauteur de 435 000 € est justifié par la nature des travaux à réaliser pour moderniser ces habitats d'une part et, d'autre part, compte-tenu des modalités d'interventions et de réalisation des travaux en milieu occupé, sans augmentation de loyers ;

Considérant que ce montage opérationnel et financier contraint la SEMADER à répondre à ses obligations contractuelles de Preneur à bail, à l'égard de la commune du Port d'une part et de ses locataires actuels d'autre part ;

Considérant qu'en cas de non-respect des conditions et obligations de résultats fixés dans le courrier de la SEMADER du 31 octobre 2025 annexé au rapport, la Ville du Port pourra engager toutes les actions nécessaires en réparations devant les juridictions compétentes ;

Considérant par conséquent l'intérêt public de l'opération ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 janvier 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en l'état à la SEMADER du groupe d'habitations MANÈS, au terme du bail à construction précité, pour un montant de 435 000 € TTC (quatre cent trente-cinq mille euros toutes taxes comprises) ;

Article 2 : de dire que les conditions de réalisation des travaux de restauration immobilière et obligations de résultats portées au courrier du 31 octobre 2025 de la SEMADER devront être inscrites à l'acte de vente ;

Article 3 : de dire qu'en cas de non-respect de ces conditions et obligations, la Ville pourra engager toutes les actions en justice qu'elle estimera nécessaires pour obtenir des dommages et réparations ;

Article 4 : de dire que les frais de rédaction de l'acte et toutes autres taxes pouvant être liées à la transaction seront supportés par la SEMADER, 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 DU GROUPE D'HABITATIONS « MANES » A LA SEMADER

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession du groupe d'habitations MANES, situé rue André Séraphine, à la SEMADER.

Ce groupe d'habitations a été édifié par ladite société au début des années 1990, au moyen d'un bail à construction qui se termine le 30 juin 2026. Il est composé par 18 logements locatifs très sociaux (LLTS) construits en bande sur le modèle des maisons de ville, du T1 au T5, sur les parcelles communales cadastrées section AL n° 820 et AL n° 821.

Ce bail à construction était initialement prévu pour se terminer le 30 juin 2023. Toutefois, compte-tenu de l'état dégradé des constructions, la ville et la SEMADER s'étaient entendues pour proroger la durée du bail de trois (3) années ; le temps donné à la société d'apporter des solutions techniques et financières à la remise aux normes et à la modernisation des logements.

Dans ce cadre, la SEMADER propose aujourd'hui de se porter acquéreur de l'ensemble immobilier édifié sur les deux parcelles communales, pour un montant total de quatre-cents trente-cinq mille euros (435 000 €), en vue de sa restauration complète, de sa gestion courante et de sa commercialisation ultérieure.

Cette offre comprend les obligations faites à la société à savoir :

- Maintien des familles occupantes,
- Maintien des niveaux de loyers après réhabilitation (loyers très modérés),
- Opération réalisée en site occupé ne nécessitant pas de relogement des occupants,
- Programme de réhabilitation lourde sur le bâti portant sur :
 - o les travaux extérieurs (gestion eaux pluviales, assainissement, aménagement des cours ...),
 - o le clos et couvert (isolation, façades, toiture ...),
 - o les travaux intérieurs (rénovation complète des salles de bains et cuisines, mise aux normes électriques, production eau chaude sanitaire, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ...).

Ainsi, le projet de réhabilitation vise à assurer la pérennité du bâti, à améliorer la performance énergétique des logements et à renforcer leur attractivité.

Les études de maîtrise d'œuvre sont prévues pour démarrer dès le second semestre 2026 et les travaux fin 2027, pour une durée de 16 mois.

Le coût global de l'opération est estimé à 2 145 000 € (acquisition et réhabilitation), soit 109 000 € en moyenne par logement, en partie financée par les subventions LBU, des crédits d'impôts et les fonds européens.

Le service du Domaine a été régulièrement consulté sur la valeur vénale de ce bien immobilier à échéance du bail. L'offre financière de la SEMADER soit 435 000€ représente la moitié du montant de l'évaluation du Domaine soit 889 000 €, ce qui apparait acceptable compte-tenu des

conditions et obligations de la vente mentionnées ci-dessus, notamment le maintien du niveau modéré des loyers actuellement pratiqués.

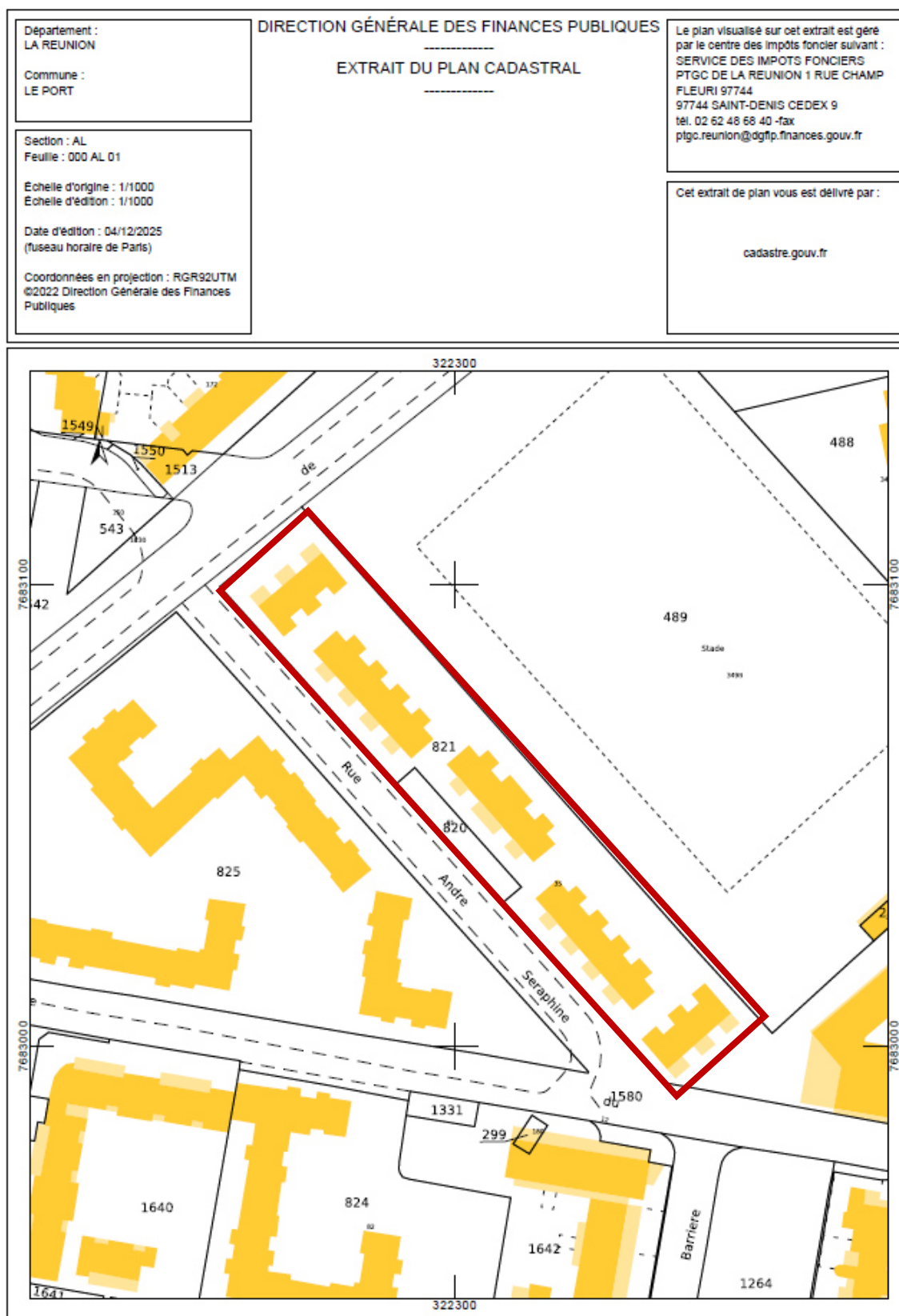
Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- D'approuver la cession à la SEMADER, au terme du bail à construction précité, du groupe d'habitations MANES, en totalité et en pleine propriété, pour un montant de 435 000 € ;
- De dire que les conditions de réalisation des travaux de restauration immobilière et obligations de résultats portées au courrier du 31 octobre 2025 de la SEMADER devront être inscrites à l'acte de vente ;
- De dire qu'en cas de non-respect de ces conditions et obligations, la Ville pourra engager toutes les actions en justice qu'elle estimera nécessaire pour obtenir des dommages et réparations ;
- De dire que les frais de rédaction de l'acte et toutes autres taxes pouvant être liées à la transaction seront supportées par la SEMADER, en sus du prix de la vente ;
- D'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral,
- Echanges de courriers,
- Avis financier du Domaine

Annexe 1 : Extrait du plan cadastral



Annexe 2 : Echange de courriers



DGA – Aménagement et Développement Local
Direction du Foncier et de l'Immobilier
☎ : 02.62.42 87.70
@ : dppc@ville-port.re

N/Réf. : 2025 - **03** /DFI-SFT/DDR
V/Réf. : courrier n° 21002986

Le Port, le 16 MAI 2025

Madame la Directrice générale
SEMADER
52 route des Sables
CS 21008
97427 L'Etang-Salé

à l'attention du Service du Patrimoine,
Monsieur Sébastien Cuernq

Objet : Commune de Le Port. Opération MANES.

Madame la Directrice générale,

Par décision du 9 mars 2023 et au regard du mauvais état d'entretien de l'ensemble immobilier, le conseil municipal de Le Port a décidé de proroger de trois ans les effets du bail à construction établi avec votre société en 1987 pour la construction de l'opération MANES et l'exploitation de ses 18 logements locatifs très sociaux.

Plusieurs rencontres ont dès lors été organisées entre nos services opérationnels afin d'envisager toutes les solutions utiles à la remise en état du groupe d'habitations, sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- Que la rénovation du groupe soit financièrement supportable pour la SEMADER et n'entraîne aucun frais pour la commune ;
- Que ces travaux n'aient aucun impact sur les résidents actuels (maintien sur place avant, pendant et après travaux, maintien des loyers à leur niveau actuel, respect du cadre de vie).

Au regard des solutions étudiées, nous vous informons avoir opté pour la **cession de la pleine propriété de l'ensemble immobilier** au 1^{er} juillet 2026 au plus tard.

Nous vous demandons en conséquence d'établir le programme des travaux de remise aux normes des logements, son calendrier, son coût et tableau d'amortissement.

A réception de ces éléments, nous pourrions fixer les modalités particulières de la vente et notamment son prix.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice générale, en l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Commune du PORT- Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX



LRAR 2C 168 280 5174 2 + Mail

Affaire/Opération : 603205_MANES 18 LLS
Commune de Le PortM. Olivier HOARAU
Maire de la Ville de Le Port
Mairie de Le Port
9 rue Renaudière de Vaux
97420 LE PORTDirection/ Service : Direction du Patrimoine
Service Réhabilitation
Affaire suivie par : Nicolas HOARAU
Responsable Service Réhabilitation
Tel : 0262 55 24 39/ Sec. 0262 55 24 19
Gsm : 0693 00 32 77
E-mail : nicolas.hoarau-rehab@semader.fr

A l'attention de M. DEREUSE

Nos Réf. à rappeler : NH/LI/2025/603205/382

L'Etang-Salé, le 31 octobre 2025

Objet : Offre d'achat de l'opération Manès située sur la commune de Le Port 97420 au 1 rue André Séraphine.

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier référencé 2025-09/DFI-SFT/DDR, relatif à la volonté de la Ville du Port de céder la pleine propriété de l'ensemble immobilier Manès, situé sur les parcelles communales référencées section AL 820 et AL 821, à compter du 1er juillet 2026, soit à l'échéance du bail à construction liant actuellement la collectivité à la SEMADER.

Nous vous confirmons notre vif intérêt pour l'acquisition de cet ensemble et, dans ce cadre, avons le plaisir de vous soumettre une offre d'achat d'un montant de 435 000 €.

Cette proposition s'appuie sur un modèle économique équilibré, construit en tenant compte du niveau modéré des loyers actuellement pratiqués.

Conformément aux échanges menés avec la collectivité, cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet global de réhabilitation de l'ensemble immobilier, selon les principes suivants :

1. Programme prévisionnel des travaux

Le projet de réhabilitation vise à assurer la pérennité du bâti, à améliorer la performance énergétique des logements et à renforcer leur attractivité.

Travaux extérieurs :

- Gestion des eaux pluviales et assainissement des cours arrière ;
- Création de cours anglaises autour des bâtiments afin de prévenir les risques de stagnation d'eau au pied des constructions.

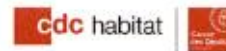
Clos et couvert :

- Traitement des pieds de bâtiments dégradés ;
- Ravalement complet des façades ;
- Mise en œuvre d'un dispositif de sur toiture avec isolation, dans un objectif d'amélioration des performances thermiques de l'ensemble immobilier.

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de la Réunion
Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946
au capital de 37.997.666,80 € - RCS St-Pierre B 332 824 242 - APE 4299Z
Siège social : 52 route des Sables - 97427 L'Etang-Salé
Adresse postale : 52 route des Sables - CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé
Tél. 02 62 42 47 47 - Fax 02 62 43 30 69 - E-mail : courrier@semader.fr

Filiale de CDC Habitat





Travaux intérieurs (logements) :

- Rénovation complète des salles de bains et cuisines selon des standards contemporains ;
- Amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Mise en conformité des installations électriques et réfection des pièces sèches selon les besoins constatés ;
- Production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation de ballons d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire, de type thermosiphon.

2. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel d'exécution de l'opération s'établit comme suit :

- Juillet 2026 au plus tard : acquisition du bien ;
- 2ème semestre 2026 : lancement des études de maîtrise d'œuvre ;
- 1er trimestre 2027 : dépôt des demandes de subventions ;
- 1er semestre 2027 : dépôt des autorisations d'urbanisme ;
- 2ème semestre 2027 : consultation des entreprises de travaux ;
- Fin 2027 : notification des marchés et ordre de service – durée prévisionnelle des travaux : 16 mois.

3. Prix de revient global et financement

Le coût global prévisionnel de l'opération (acquisition + réhabilitation) s'élève à 2 145 000 €, soit environ 109 000 € par logement.

Le coût prévisionnel des travaux, honoraires compris et hors foncier, est estimé à 1 650 000 €, correspondant à 91 000 € par logement.

Le financement du projet reposera sur les dispositifs suivants :

- Crédit d'impôt « Réhabilitation » (hors QPV) ;
- Subventions LBU (montants non garantis en attente des arbitrages de la loi de finances) ;
- Programme européen FEDER – PEO, dont la clôture est prévue en 2027.

4. Maintien des loyers

L'opération sera conduite en site occupé, dans le respect des conditions actuelles de location.

Les niveaux de loyers pratiqués seront maintenus après réhabilitation, afin de garantir la stabilité du cadre de vie des occupants.

Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer l'accord de principe de la Ville sur cette proposition, afin de nous permettre d'engager les analyses juridiques et économiques nécessaires à la mise en œuvre de la transaction.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de notre haute considération.

Anne SERY
Directrice Générale

Annexe 3 : 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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
 téléphone : 06.93.02.0718
 courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 27891868
 Réf OSE : 2025-97407-86724



Le 10 décembre 2025

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

à
 Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 :	Ensemble de Maisons
Adresse du bien :	Rue André Séraphine 97420 LE PORT
Valeur vénale :	889 000 € 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
 vos références :

2 - DATES

de consultation :	25/11/2025
de réception :	26/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/11/2025

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

Projet de vente au preneur en place, la SEMADER, en vue de la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des logements.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Quartier RHI

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

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT	AL 820-821	Rue André Séraphine	3 595 m ²	Terrain bâti

4.4. Descriptif

Opération "MANES" comprenant 18 logements de type LLTS construits en bande sur les modèles « maisons de ville », livrés en 1990 par la SEMADER.

Ensemble immobilier comprenant : 5 T1 / 5 T2 / 2 T3 / 4 T4 / 2 T5.

Les maisons sont en tôle sous tôle.

AL 820 : 173 m² / AL 821 : 3 422 m², soit une contenance totale de 3 595 m².

La surface totale des logements est de 988 m².

L'état général des maisons est très moyen. Des problèmes d'évacuation des eaux pluviales sont également observés.

Ces maisons ont été conçues pour être « démontables » et « transportables »

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Bien soumis à bail à construction

Bailleur ; Commune du Port, preneur SEMADER.

Le bien sera cédé à l'issue du bail se terminant le 30 juin 2026, ce qui ne conférera aucun droit au preneur.

6 - URBANISME

PLU modifié et approuvé le 1 février 2024.

Zonage Uc

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

Cessions de maisons LLTS dans un périmètre de 1 000 m autour de la parcelle AL 820 pour la période d'octobre 2022 à octobre 2025.

Ref. enreg.	Ref. Cad.	Dept.	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Psqm* (surf. utile)
9744P31 2025P11958	7/AKI12000 7/AKI11900 7/AKI10400	974	LE PORT	17 RUE D'AJACCIO	30/09/2025	1976	3	66 000	157	53	1245,28
9744P31 2023P16446	7/AKI10970 7/AKI12730 7/AKI12720	974	LE PORT	33 RUE D'AJACCIO	29/11/2023	1976	3	65 000	166	53	1226,42
9744P31 2024P13301	7/AKI12970 7/AKI11200 7/AKI12980	974	LE PORT	9 ALL HECTOR BERLIOZ	22/10/2024	1976	3	55 000	155	53	1037,74
9744P31 2022P16087	7/AKI18240	974	LE PORT	30 ALL HECTOR BERLIOZ	03/11/2022	1965	3	74 000	181	55	1345,45

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	novembre-décembre	1 345,45	1 345,45	1 345,45	1 345,45
2023	janvier-décembre	1 226,42	1 226,42	1 226,42	1 226,42
2024	janvier-décembre	1 037,74	1 037,74	1 037,74	1 037,74
2025	janvier-novembre	1 245,28	1 245,28	1 245,28	1 245,28
Synthèse		1 213,72	1 235,85	1 037,74	1 345,45

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Les termes restitués, proches du bien à valoriser, sont des cessions de biens LLTS.

La moyenne arrondie qui se dégage de cette restitution est de 1 214 €/m² et la médiane de 1 236 €/m².

Au regard des caractéristiques des constructions (constructions en tôles sous tôles sont énergivores, non isolées (acoustique et thermique)), la valeur du terme n°3, arrondie à 1 000 € sera retenue.

La vente de ces 18 logements justifie un abattement supplémentaire pour vente en bloc de 10%.

Soit une valeur vénale estimée à 889 200 € arrondie à **889 000 € HT/HC**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

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 **889 000 € 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.

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,
La responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Françoise BAYLONGUE-HONDAA
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques