



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 juillet 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 30
Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 31
Nombre de représentés : 06
Nombre de votants : 37

OBJET

Affaire n° 2026-148

RHI ÉPUISEMENT
CESSION D'UNE PARCELLE
COMMUNALE CADASTRÉE
SECTION AM N° 1517 ET AM N°
1538, SISE 3 ET 5 ALLÉE CATILINA,
À MADAME LAURENCE LIRET

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 29 juin 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 8 juillet 2026.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi sept juillet à dix-sept heures, le conseil municipal de la commune du Port, après convocation légale, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Franck Jacques, 1^{er} adjoint.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Franck Jacques Antoine 1^{er} adjoint, Mme Annick Le Toullec 2^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, M. Bernard Robert 5^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 7^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 8^{ème} adjointe, Mme Danila Bègue 10^{ème} adjointe, M. Armand Mouniata 11^{ème} adjoint, M. Jacques Elie Benard, M. Jean-Paul Burkic, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy, Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Mihidoiri Ali, Mme Romina Woadally, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel, Mme Aurélie Testan, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth et M. Jean Patric Boitard.

Représenté (es) : M. Olivier Hoarau Maire par M. Franck Jacques-Antoine, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Didier Amachalla par M. Jean-Claude Adois, Mme Bibi-Fatima Anli par Mme Annick Le Toullec, M. Morgan Jovien par M. Julien Bitaut, Mme Emmanuelle Thomas par M. Jean Patrick Boitard.

Arrivée (s) en cours de séance : M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint à 17 h 08 (affaire n° 2026-135).

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Barbara Saminadin et M. Jean-Yves Langenier.

Affaire n° 2026-148

**RHI ÉPUISEMENT
CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE
SECTION AM N° 1517 ET AM N° 1538, SISE 3 ET 5 ALLÉE CATILINA,
À MADAME LIRET LAURENCE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la situation des parcelles cadastrées section AM n° 1517 et AM n° 1538 aux plans cadastral et communal ;

Vu le procès-verbal de bornage et de rétablissement des limites établi par le cabinet de géomètre-expert OIT le 13 novembre 2024 ;

Vu l'avis financier du Domaine établi sur ledit terrain seul, hors constructions ;

Vu la délibération n° 2019-159 du 17 décembre 2019 relative aux montants de cession des charges foncières de la RHI Épuisement ;

Vu le courrier d'acceptation du 11 août 2025 de madame Laurence LIRET par lequel elle accepte sans réserve le prix (6 860 € HT/HC) et les autres conditions essentielles de la vente ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation au domaine public des parcelles cadastrées section AM n° 1517 et AM n° 1538 ;

Considérant que monsieur Edmond ARZEUX, oncle de madame Laurence LIRET, originaire du quartier de l'Épuisement, est recensé et identifié dans le cadre de l'opération de RHI ;

Considérant la nécessité de régulariser l'occupation de la famille ARZEUX sur cette parcelle communale, conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain de l'opération ;

Considérant que ce projet d'acquisition/amélioration s'inscrit dans les objectifs généraux de la « RHI Épuisement » ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juin 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du terrain communal (seul) cadastré section AM n° 1517 et AM n° 1538 à madame Laurence LIRET, au prix de 6 860 € HT/HC, conformément aux dispositions financières de la RHI Épuisement pour un projet d'acquisition/amélioration ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire (amélioration) purgé de tout recours et d'une offre définitive de prêt bancaire ;

Article 3 : de dire que l'acquéreur s'engage à occuper le bien de manière permanente et à ne pas vendre le logement pendant une durée de quinze ans à compter de l'acte d'achat ;

Article 4 : de dire qu'un droit d'usage et d'habitation ou toute autre clause juridique similaire sera inscrit à l'acte au profit de monsieur Edmond ARZEUX, attributaire d'origine ;

Article 5 : de fixer au 30 novembre 2027 au plus tard la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 6 : de dire que tous les frais de rédaction de l'acte de vente et autres taxes liées à la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

Article 7 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

RHI ÉPUISEMENT
CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE
SECTION AM n° 1517 ET AM n° 1538, SISE 3 ET 5 ALLÉE CATILINA,
À MADAME LAURENCE LIRET

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'une parcelle communale, à usage d'habitation principale, cadastrée section AM n° 1517 et AM n° 1538, située allée Catilina, à madame Laurence LIRET.

Cette parcelle, d'une superficie totale de 353 m², est située dans le périmètre de l'ancienne opération de résorption de l'habitat insalubre dénommée « RHI Épuisement ». Elle était initialement occupée par les époux Joseph et Aimée ARZEUX, et leur fils monsieur Edmond ARZEUX, tous les trois recensés en tant qu'attributaires de ce terrain.

Les époux ARZEUX sont aujourd'hui décédés. Madame Laurence LIRET souhaite porter le projet d'acquisition et d'amélioration du logement de ses grands-parents et de son oncle qui est aujourd'hui à sa charge. Elle a engagé des démarches de remise en état du logement familial auprès d'un opérateur social (HABITEA). Le dossier de financement global du projet d'acquisition-amélioration est actuellement à l'étude pour obtenir une subvention LBU.

Dans ce cadre, madame LIRET bénéficierait du tarif de cession foncière de la « RHI Epuisement » fixé, pour un projet d'acquisition/amélioration, conformément aux dispositions de la délibération du 17 décembre 2019 (affaire n° 2019-159). Le service du Domaine a été régulièrement consulté sur ce dossier pour évaluer la valeur vénale du terrain seul, les constructions existantes étant la propriété de la famille.

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

- d'approuver la cession du terrain (seul) cadastré section AM n° 1517 et AM n° 1538 et à madame Laurence LIRET, aux prix de 6 860 € HT, conformément aux dispositions financières de la RHI Épuisement pour un projet d'acquisition/amélioration ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et d'une offre définitive de prêt bancaire ;
- de dire que l'acquéreur s'engage à occuper le bien de manière permanente et à ne pas vendre le logement pendant une durée de quinze ans à compter de l'acte d'achat ;
- de dire qu'un droit d'usage et d'habitations ou toute autre clause juridique similaire sera inscrit à l'acte au profit de monsieur Edmond ARZEUX, attributaire d'origine ;
- de fixer au 30 novembre 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que tous les frais de rédaction de l'acte de vente et autres taxes liées à la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plans de situation et de bornage
- Avis du domaine
- Echanges de courriers

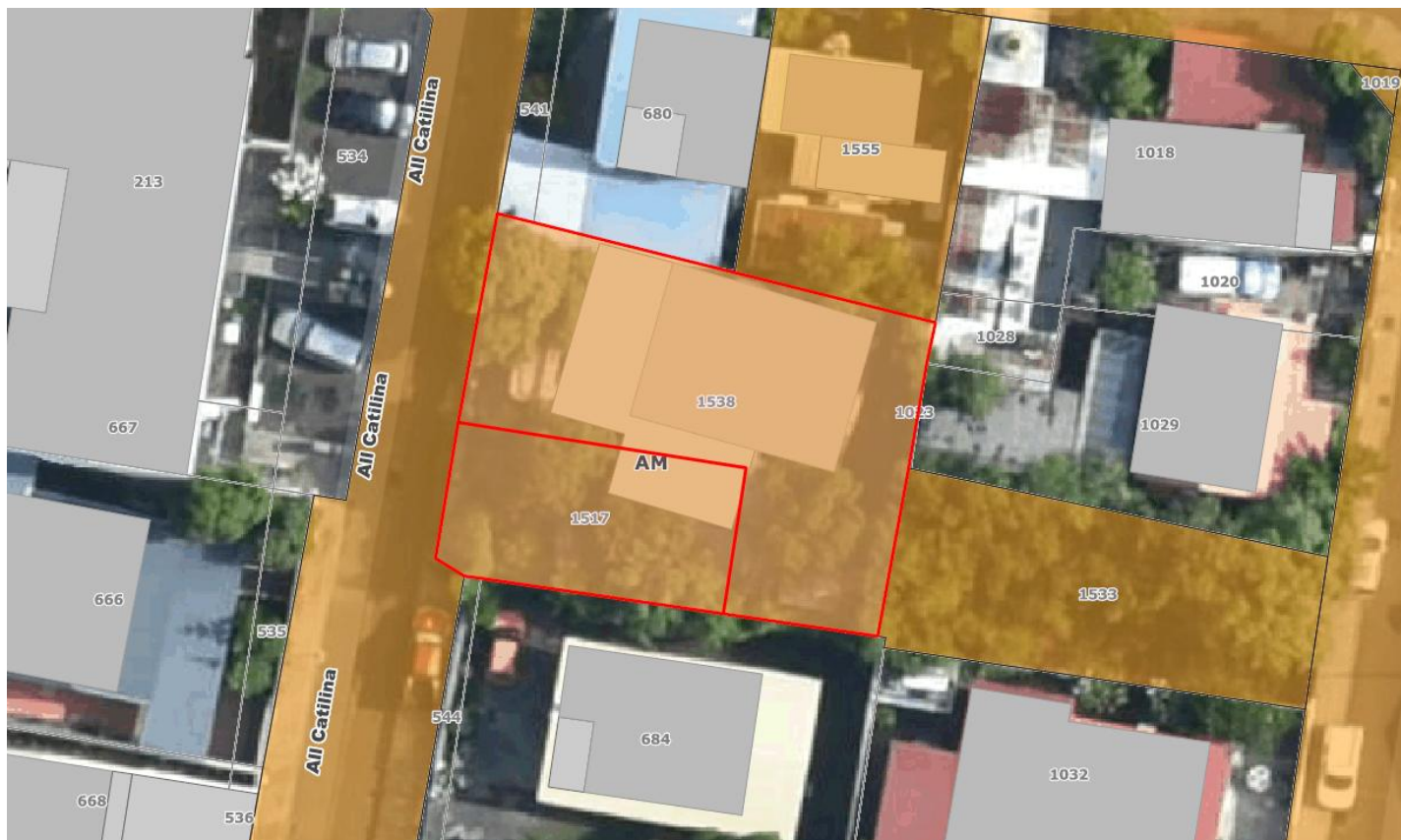
ANNEXE 1 : plans de situation et de bornage

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 974-219740073-20260707-DL_2026_148-DE



DEPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DU PORT

LA VILLE
RHI Épuisement

Propriété appartenant à la Commune du PORT
Sise 1b Allée Catilina

Cadastrée section AM numéros 1517 et 1538

PLAN DE BORNAGE ET DE DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

le 10/06/2024

Commune du Port

pour le Maire
Point désigné
M. ROBERT

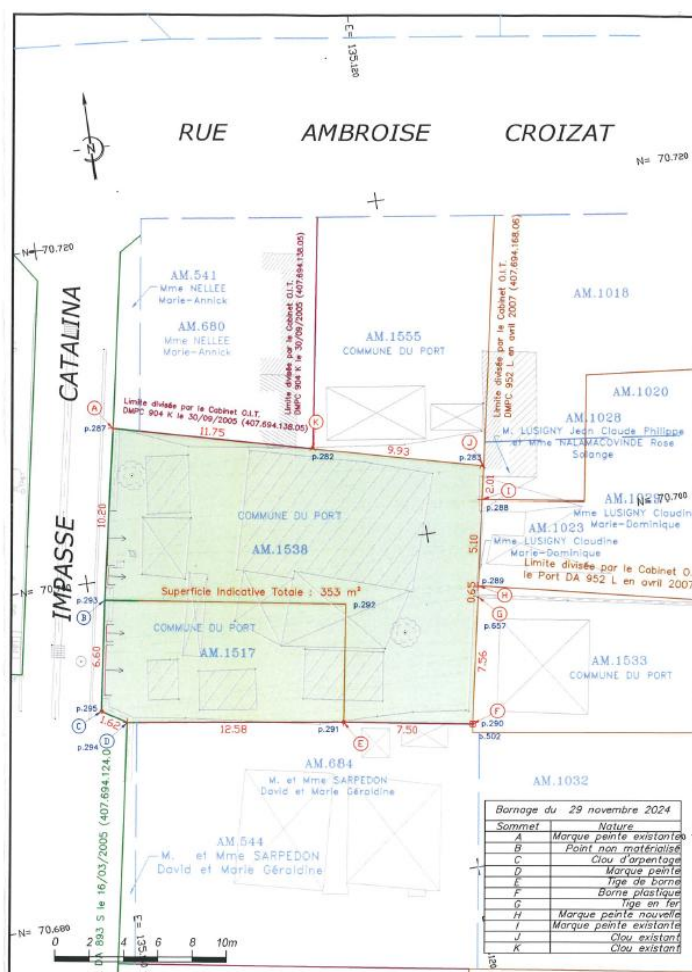
Echelle : 1/200
Dossier : 407.694.346.24
Fichier : 694.346.dwg
Date : 13/11/2024

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé
Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité du Cabinet OIT

Selart OIT
Océan Indien Topographie
Géomètre - Expert

3 avenue Théodore Drouhet - 97420 Le Port
Tel : 02 62 42 10 15
www.oit.re
cabinet.oit@geometre-expert.fr

Périmétrie	IGN RGR92 projection UTM 40 Sud
Altitude	IGN 89
Attribution cadastrale	Négligeable
Réduction ellipsoïdale	Négligeable
Modifications	
à 29/11/2024	Matérialisation des sommets de bornage





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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
 téléphone : 06.93.02.0718
 courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 19247624
 Réf OSE : 2024-9740-57388

MAIRIE DU PORT
 ARRIVEE LE: 23 AOÛT 2024
 N° 21009168
 DPPC-ST
 DGAADL-ST



FINANCES PUBLIQUES

Le 21 août 2024

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

à
 Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrain à Bâtir
Adresse du bien :	3 et 5 Allée Catilina 97420 LE PORT
Valeur vénale:	118 000 € HT 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 :	30/07/2024
de réception :	31/07/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La ville envisage la cession d'un terrain communal à bâtir situé dans la périmètre de l'opération RHI Épuisement, pour un projet de cession au profit d'une famille résidente du quartier

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Proche ancienne usine EDF

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

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT	AM 1517-1538	3 et 5 Allée Catilina	354 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

La superficie est de 100 m²(AM 1517) + 254 m²(AM 1538), soit une superficie totale de 354 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018, modifié en février 2024.

Zonage Ua

PPR néant

La zone Ua couvre principalement les quartiers ou lotissements d'habitat individuel. Les objectifs poursuivis sont notamment de conserver la vocation résidentielle de ces secteurs tout en préservant leur caractère paysager et leur homogénéité urbaine. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison -DVF

Recherche de cessions de terrains à bâtir en zonage Ua

Numéro de la cession	Date de la cession	Superficie (m²)	Zonage	Valeur vénale (€)	Surface bâtie (m²)
BI 62	22/02/22	550	Ua	200000	364
AY 550-551	01/09/21	433	Ua	115611	267
BI 427	01/12/20	105	Ua	20000	190
AO 1825	27/08/20	225	Ua	76000	338
AY 480	18/08/20	316	Ua	135000	427
AY 484	02/01/20	365	Ua	120000	329
				Moyenne	319
				Médiane	333

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

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

Les superficies des termes restitués sont assez disparates. Pour cette raison, la valeur médiane de 333 €/m² sera préférée à la moyenne.

Soit une valeur vénale totale de 354 m² x 333 € = 117 882 € arrondie à **118 000 € HT / HC**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **118 000 €**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de ± 10%

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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

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

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

ATTESTATION DE DÉSIGNATION DE
PORTEUR DE PROJET

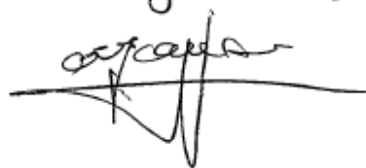
MAIRIE DU PORT
ARRIVÉE LE: 30 JAN 2024
N° 24000920
DPPE-T
DGAADL-E

Je soussigné, Monsieur ARZEUX Edmond,
demeurant au 5 allée catilina 97420 Le Port
sein de corps et d'esprit.

Atteste vouloir désigner ma nièce LIET Laurence
comme porteur de mon projet d'acquisition/amélioration
sur la parcelle AM 1517 et souhaite garder
l'usufruit.

Pour faire valoir ce que de droit.

Au Port: le 29/01/2024

Signature:


Le PORT LE 11 Août 2025

Mme Laurence LIRET
03 ruelle Catilina
97420 Le PORT

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 12 AOÛT 2025
N° 2509640
SHCV-T CAB-I
DCES-T

Monsieur Olivier HOARAU
Maire de Le Port
9 rue Renaudière de Vaux
97420 Le Port

Objet : Acceptation de l'offre d'acquisition de la parcelle cadastrée AM 1538/1517- 03 allée Catilina, commune du Port

Monsieur le Maire,

Je soussigné, Laurence LIRET a l'honneur de vous notifier, par la présente, mon acceptation de l'offre d'acquisition portant sur la parcelle cadastrée AM 1538/1517, située au 03 ruelle Catilina, sur le territoire de la commune du Port.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dite « Épuisement », mise en œuvre par l'opérateur social SEMADER.

En ma qualité de personne porteur de projet de mon oncle et de ma grand-mère (aujourd'hui décédée), recensés sur lesdites parcelles de depuis le lancement du projet d'aménagement, j'ai été informé de mon éligibilité au tarif préférentiel fixé à 6 860 €.

En conséquence, je confirme mon engagement à procéder à l'acquisition de cette parcelle selon les conditions mentionnées.

Je vous saurais gré de bien vouloir prendre acte de ma décision.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Signature