



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

Séance du mardi 4 août 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 03

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 03
Nombre de votants : 35

OBJET

Affaire n° 2026-169

**CESSION D'UN TERRAIN À BÂTIR
CADASTRÉ SECTION AM N° 447,
SIS RUE DE BORDEAUX – RHI
EPUISEMENT
AUX ÉPOUX VANESSA ET
YANNICK MACARTY**

**PROROGATION N° 2 DES DÉLAIS
DE SIGNATURE**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 28 juillet 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 5 août 2026.

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi quatre août 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. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, 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, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, 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, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel, Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Aurélie Testan, M. Morgan Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth.

Représenté (es) : Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par Mme Annick Le Toullec, Mme Romina Woadally par Mme Léanna Naboth, M. Didier Amachalla par M. Jean-Claude Adois.

Arrivée (s) en cours de séance : Néant.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Barbara Saminadin, M. Jean-Yves Langenier, M. Jean Patric Boitard et Mme Emmanuelle Thomas.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

.....
.....

**CESSION D'UN TERRAIN À BÂTIR
CADASTRÉ SECTION AM N° 447, SIS RUE DE BORDEAUX – RHI ÉPUISEMENT
AUX ÉPOUX VANESSA ET YANNICK MACARTY**

PROROGATION N° 2 DES DÉLAIS DE SIGNATURE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le procès-verbal de bornage et le plan de division réalisé par le cabinet Océan Indien Topographie, géomètre-expert au Port, le 22 juin 2024 ;

Vu la situation de la parcelle AM n° 447 au plan cadastral ;

Vu la délibération n° 2019-159 du conseil municipal du 17 décembre 2019, approuvant les montants de cessions des charges foncières de l'opération « RHI Epuisement », laquelle fixe à 9 147 € HT le prix de vente d'un terrain à bâtir concerné par un projet de construction d'un logement de type PTZ ;

Vu la délibération n° 2023-114 du conseil municipal du 05 septembre 2023 par laquelle le conseil municipal a fixé au 28 février 2025 au plus tard la date de réalisation de la vente de cette parcelle communale aux époux MACARTY par acte authentique ;

Vu la délibération n° 2025-103 du conseil municipal du 1^{er} juillet 2025 prorogeant les délais de signature jusqu'au 28 avril 2026 aujourd'hui dépassés ;

Vu l'accord de principe du 4 juin 2026 du Crédit Agricole de La Réunion sur la demande de financement d'un prêt immobilier aux époux MACARTY ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le retard pris par l'acquéreur dans le dépôt de son dossier de financement auprès des organismes prêteurs ;

Considérant que le dossier d'acquisition-construction des époux MACARTY ne comporte pas d'autre difficulté particulière ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 22 juillet 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

Publié le 19/08/2026

ID : 974-219740073-20260804-DL_2026_169-DE



Article 1 : de confirmer la cession en l'état du terrain communal non bâti cadastré section AM n° 447 aux époux MACARTY, aux prix et conditions définies par la délibération n° 2023-114 du 05 septembre 2023, soit pour un montant de **9 147 € HT/HC** (neuf mille cent quarante-sept euros hors taxe et hors droits) conforme aux dispositions financières de la RHI Épuisement, pour un projet de construction de type PTZ ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre définitive de prêt bancaire ;

Article 3 : de dire que les époux s'engagent à occuper le bien de manière permanente et à ne pas vendre le logement pendant une durée de quinze (15) ans à compter de l'acte d'achat ;

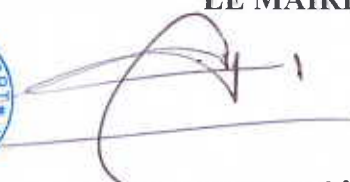
Article 4 : de proroger au 30 août 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 5 : 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 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE




Olivier HOARAU

**CESSION D'UN TERRAIN À BÂTIR CADASTRÉ SECTION AM N° 447,
SIS RUE DE BORDEAUX - RHI ÉPUISEMENT,
AUX ÉPOUX VANESSA ET YANNICK MACARTY**

-
PROROGATION N° 2 DES DÉLAIS DE SIGNATURE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la prorogation des délais de signature de l'acte de vente aux époux Yannick et Vanessa MACARTY de la parcelle communale cadastrée section AM n° 447, d'une superficie de 186 m², sise rue de Bordeaux.

Les époux MACARTY sont recensés en tant qu'attributaires d'origine d'un terrain à bâtir dans l'opération « RHI Épuisement ». Ils n'ont cependant pas pu concrétiser leur projet d'acquisition / construction lorsque l'opération était confiée à la SEMADER.

Dans le cadre de la clôture de l'opération « RHI Épuisement », la Ville est devenue propriétaire en 2021 de tous les terrains à bâtir et espaces publics de l'opération clôturée en 2019. Aussi, par délibération du 05 septembre 2023, la Ville a approuvé la cession de la parcelle AM n° 447 au profit du couple, au prix fixé par l'opération de RHI et sous réserve d'obtenir un permis de construire et une offre de prêt bancaire avant le 28 février 2025.

Si le permis de construire a bien été obtenu le 29 janvier 2025, le financement n'a pu être finalisé dans les délais. Une première prorogation a ainsi été sollicitée et approuvée par délibération du 1^{er} juillet 2025 (affaire n° 2025-103) prévoyant un délai de signature au plus tard le 28 avril 2026, aujourd'hui dépassé.

Toujours mobilisés pour la concrétisation de leur projet, la famille a pu finaliser son financement en obtenant un courrier d'accord de principe d'un établissement bancaire le 4 juin 2026 et a sollicité la Ville afin de proroger les délais de signature de l'acte de vente.

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

- de confirmer la cession en l'état du terrain communal non bâti cadastré section AM n° 447 aux époux MACARTY, aux prix et conditions définies par la délibération n° 2023-114 du 05 septembre 2023, soit pour un montant de **9 147 € HT/HC** (neuf mille cent quarante-sept euros hors taxe et hors droits) conforme aux dispositions financières de la RHI Épuisement, pour un projet de construction de type PTZ ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre définitive de prêt bancaire ;
- de dire que les époux s'engagent à occuper le bien de manière permanente et à ne pas vendre le logement pendant une durée de quinze (15) ans à compter de l'acte d'achat ;
- de proroger au 30 août 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.

Envoyé en préfecture le 19/08/2026

Reçu en préfecture le 19/08/2026

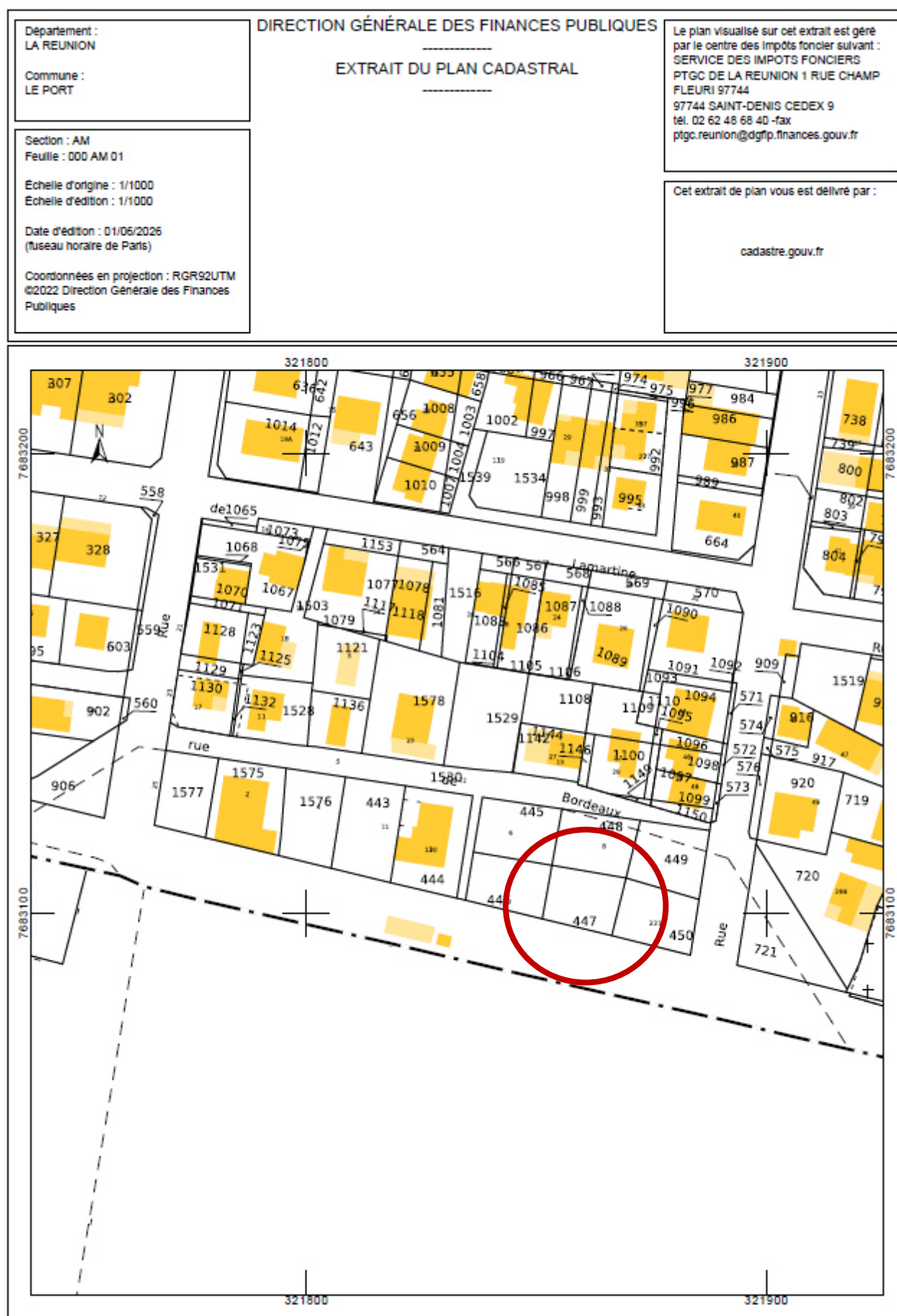
Publié le 19/08/2026

ID : 974-219740073-20260804-DL_2026_169-DE



Pièces jointes :

- Plan de situation
- Avis du domaine
- Accord de principe bancaire

ANNEXE 1 : plan de situation cadastrale



DRFIP La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint Denis Cedex 9
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28 avril 2025

Le Directeur régional des Finances publiques

Mairie Le Port

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 23707209
Réf OSE : 2025-97407-29458

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 : AM 446 et AM 447

Adresse du bien : Rue de Bordeaux 97420 Le Port

Valeur : **voir tableau**

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 – Consultant

Affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

2 – Dates

de consultation: 16 avril 2025

de visite : 23 avril 2025

du dossier complet : 23 avril 2025

3 – Opération 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 commune souhaite céder ces petits terrains à des particuliers.

4 – Description du bien

Les parcelles sont planes, équipées des réseaux, dans un lotissement.

Elles sont accessibles par un chemin en terre sur une dizaine de mètres.

La vue est de qualité médiocre et donne sur l'ancienne centrale EDF.

Le quartier est pavillonnaire composé de constructions globalement modestes. Les commerces ne sont pas à proximité immédiate.

Le bien est évalué sans aménagements, sans constructions et libre de toute occupation, location ou réquisition de quelque nature que ce soit.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : Commune

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

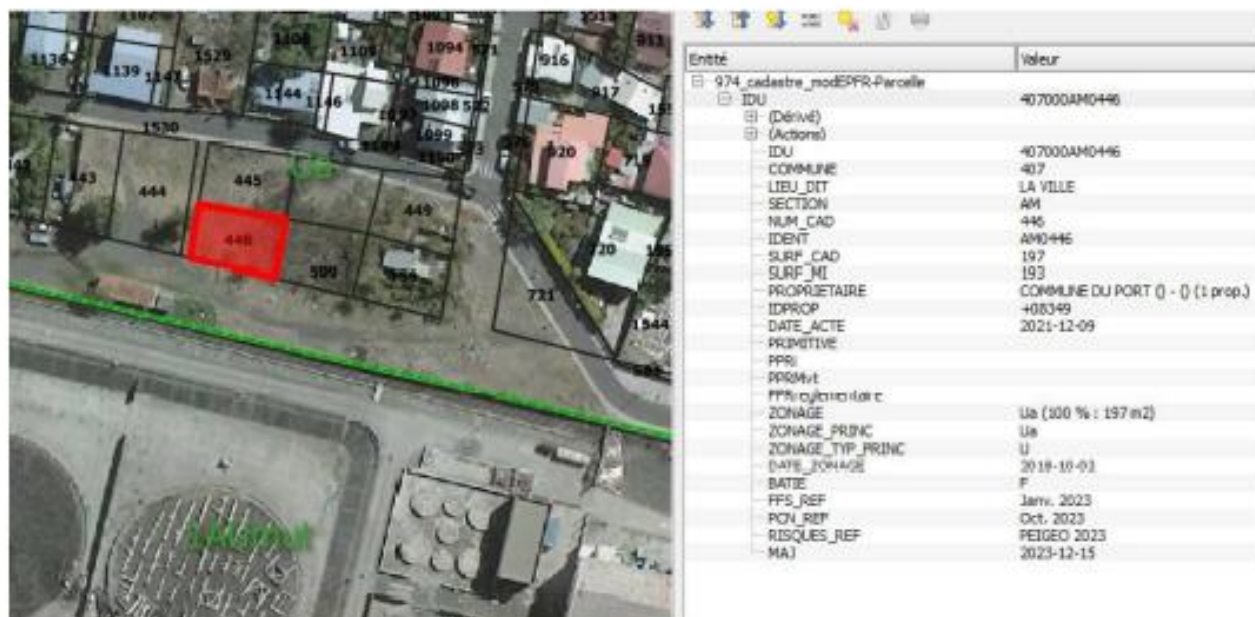
P.L.U. : UA

P.P.R. : non

7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires dans le secteur.

8 – Étude de Marché



Le zonage UA est le zonage urbain le plus favorable.

Selon les informations communiquées par la commune, cette dernière a cédé les parcelles suivantes dans le secteur :

+ AM 1572 de 351 m² : compromis signé le 06 01 25 sur une base de 333 €/m²

+ AM 1221 de 251 m² : vente signée le 06 12 24 sur une base de 330 €/m²

Il sera retenu la valeur de base de 333 €/m².

Les 2 biens à évaluer sont toutefois moins bien placés, à la cause du chemin et de la vue. Il sera déduit 10 %.

La valeur est alors de 300 €/m² (333 €/m² X 0,9).

La valeur des biens est :

Parcelle	Superficie (m ²)	€/m ²	Valeur
AM 446	346	300	103 800
AM 447	196	300	58 800
Total	542		162 600

9 – Détermination de la valeur vénale et 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
voir tableau
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant sur la valeur minimale de vente sans justification particulière ou bien maximale d'acquisition sans justification particulière.

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 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,



Bruno TETAUD
Inspecteur des Finances Publiques

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.



demarches-simplifiees.fr

Dossier N° : 22658037
DémarcHe : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est **refusé**.
Motif de la décision : Double emploi

Historique

Déposé le : 26 février 25 07:02
En instruction le : 28 avril 25 15:08
Décision le : 28 avril 25 15:11

Identité du demandeur

Email : charles.rigaud@ville-port.re
SIRET : 21974007300016
SIRET du siège social : 21974007300016
Dénomination : MAIRIE - LE PORT
Forme juridique : Commune et commune nouvelle
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 84.11Z
Date de création : 1 janvier 1983
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 1 000 à 1 999 salariés
Code effectif : 42
Numéro de TVA intracommunautaire : FR83219740073
Adresse : COMMUNE DU PORT

HOTEL DE VILLE
9 RUE RENAUDIERE DE VAUX

97420 LE PORT
FRANCE

ANNEXE 3 : accord de principe bancaire



Agence : DBDP/PV197

MR MACARTY YANNICK OU MME MACARTY VANESSA
112 AVENUR RAYMOND VERGES
APT 2 BAT C LA PRESQU ILE
97420 LE PORT

Objet : Accord de principe pour le financement de votre projet immobilier

Dossier n°00000030369817_260424140539475

Etabli le 04/06/2026

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez en nous sollicitant pour vous accompagner dans la concrétisation de votre projet immobilier.

Nous avons le plaisir de vous faire part de l'accord de principe SOUS CONDITIONS de notre établissement pour le financement de votre projet selon les modalités figurant dans la simulation précédemment transmise. Pour rappel il s'agit d'un projet d'acquisition de terrain et de construction à hauteur de 9 147€ pour le terrain et [REDACTED] pour la construction.

Cet accord de principe sous condition est valable 15 jours à compter de la date mentionnée sur la simulation.

Notre accord ferme et définitif, donnant lieu à l'émission d'une offre de prêt immobilier est subordonné à :

- La vérification de l'ensemble des éléments que vous nous avez déclaré lors de l'élaboration de la simulation
- La remise des originaux des pièces justificatives listées en annexe et des pièces complémentaires à fournir à votre conseiller ;
- L'accomplissement des formalités d'adhésion à l'assurance emprunteur et à l'acceptation par l'assureur de cette demande d'adhésion,
- La formalisation d'une demande de financement qui devra être signée par vos soins
- Les annexes du compromis de vente

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Nous vous prions d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués ;

Votre conseiller

DAMOUR Mathieu

CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA RÉUNION
Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit
Siège social : Parc Jean de Cambiaire - Cité des Lauriers - B.P. 84 - 97462 Saint-Denis CEDEX
Tél. 02 62 40 81 81 - Fax 02 62 40 81 40 - www.ca-reunion.fr
RCS D 312 617 046 - Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des
intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 120