



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 3 octobre 2023

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 06

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 06

Nombre de votants : 32

**OBJET**

Affaire n° 2023-129

CESSION D'UN LOGEMENT  
TRES SOCIAL COMMUNAL  
CADASTRE  
SECTION BA N° 90, SIS 3 RUE  
PAUL FEVAL, A MADAME  
SEVERINE LEMARE

**NOTA** : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 25 septembre 2023.

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi trois octobre, 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, 1ère adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint par M. Franck Jacques Antoine, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, M. Alain Iafar par Mme Brigitte Laurestant, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Mme Annie Mourgaye à 17 h 44 (affaire n° 2023-126).

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-129

**CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL COMMUNAL CADASTRE  
SECTION BA N° 90, SIS 3 RUE PAUL FEVAL, A MADAME SEVERINE LEMARE**

**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 ;

**Vu** la situation de la parcelle bâtie cadastrée section BA n° 90 à céder au plan cadastral ;

**Vu** la non-affectation du logement au domaine public ;

**Vu** l'avis financier du service du Domaine le 11 mai 2023 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

**Vu** le courrier de Madame LEMARE du 13 janvier 2023 exprimant sa demande d'acquisition dudit logement ;

**Vu** l'offre de cession adressée à Madame LEMARE par courrier du 2 août 2023 ;

**Vu** le courrier d'acceptation de Madame LEMARE daté du 17 août 2023 ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** le projet de vie de Mme LEMARE, et la volonté de la Ville de faciliter l'accès à la propriété des Portoises ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 septembre 2023 ;

***Après avoir délibéré et à l'unanimité,***

**DECIDE**

**Article 1** : d'approuver la cession du Logement Très Social cadastré section BA n° 90, au prix de **rente-neuf mille euros hors taxes (39 000 € HT)**, au profit de Madame Séverine LEMARE ;

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

**Article 3** : de fixer au 30 avril 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

**Article 4** : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, 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 D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL COMMUNAL CADASTRE SECTION BA N° 90, SIS 3 RUE PAUL FEVAL, A MADAME SEVERINE LEMARE**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession en pleine propriété d'un Logement Très Social communal édifié sur un terrain communal cadastré section BA n° 90, d'une contenance de 125 m<sup>2</sup>, sis 3, rue Paul Féval, à Madame Séverine LEMARE afin d'en faire son habitation principale.

Ce logement en R+1 de type T2 comprend une cuisine, un séjour, une salle de bain, des sanitaires et une chambre à l'étage. La surface habitable du bien est d'environ 68 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute de façon indivisible un jardin privatif à l'arrière et une cour d'entrée.

Ce bien était auparavant occupé par Madame Léona ATILEMILE, la grand-mère de Madame LEMARE, décédée le 11 novembre 2022.

Par courrier du 13 janvier 2023, Madame LEMARE a sollicité l'acquisition du logement.

Par courrier du 2 août courant, la Ville a émis un avis favorable de principe à la vente et a proposé de réaliser la transaction au prix du Domaine, soit **39 000 € HT** auquel il conviendra d'ajouter, à la charge de l'acquéreur, les frais de notaire évalués à environ 5 000 €.

Par courrier du 17 août, Madame LEMARE a confirmé sa volonté d'acquérir aux prix et conditions établis par la Ville.

Le logement est actuellement inoccupé et fermé le temps de la procédure de vente.

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

- d'approuver la cession du Logement Très Social cadastré section BA n° 90, au prix de **trente-neuf mille euros hors taxes (39 000 € HT)**, au profit de Madame Séverine LEMARE ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention préalable d'une offre de prêt bancaire ;
- de fixer au 30 avril 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de réalisation de la vente 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 :**

- Extrait du plan cadastral
- Avis du Domaine du 11 mai 2023
- Courriers échangés

**ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral**



## ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 15 MAI 2023  
N° 23004736  
DPPC-JT  
DF-JI



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

Le 11/05/2023

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](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

à  
Commune du Port  
M. RIGAUD Charles-André

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
téléphone : 06 93 02 07 18  
courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 12136376  
Réf OSE : 2023-97407-27807

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :** Terrain bâti de 125 m<sup>2</sup>  
**Adresse du bien :** 3, rue Paul Féval 97420 Le Port  
**Valeur :** 39 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de ± 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 : M. RIGAUD Charles-André

## 2 - DATES

de consultation :	11/04/2023
de réception :	12/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/04/2023
du dossier complet :	20/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

La ville envisage la cession d'un logement communal au profit d'une tierce personne.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle bâtie situé dans un quartier de Résorption de l'Habitat Indigne.

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

Tous réseaux. Voiries existantes.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	BA 90	3, rue Paul Féval	125 m <sup>2</sup>	Maison

#### 4.4. Descriptif

Maison mitoyenne avec toiture commune d'environ 45 m<sup>2</sup> (43 m<sup>2</sup> déclarés au cadastre), dans un état très moyen. Composée d'un séjour, d'une cuisine, une salle d'eau et une chambre au R+1, cette maison mériterait d'être rénovée. Pas de fenêtres, mais seulement des volets et sanitaires à la limite de l'insalubrité caractérisent cette case.



### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du PORT

#### 5.2. Conditions d'occupation

Loué

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

PLU du 2/10/2018

Zonage Ua / PPR Néant

### 7 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 7.1. Études de marché

##### 7.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

☞ Requête PATRIM. Cessions de maisons (30 à 70 m<sup>2</sup>) dans un périmètre de 500 m autour du bien pour la période de janvier 2020 à janvier 2023.

Ref. cadastré	Ref. Cad.	Dépt.	Commune	Adresse	Date vente	Actes (mots)	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m <sup>2</sup> (hors taxe)
9744P31 2021P01188	7VBA/901	974	LE PORT	7 RUE PAUL FEVAL	26/08/2021	1982	4	263 500	224	68	3875,00
9744P31 2022P01867	7VBA/1731	974	LE PORT	16 RUE PAUL FEVAL	31/01/2022	1982	2	130 000	216	36	2811,11
9744P31 2022P11823	7VBA/1641	974	LE PORT	30 RUE PAUL FEVAL	11/09/2022	1984	4	29 500	205	54	546,30
9744P31 2022P11825	7VBA/1821	974	LE PORT	43 RUE PAUL FEVAL	11/08/2022	1982	5	45 250	383	66	685,61

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

Seuls les termes situés rue Paul Féval ont été retenus.

Les deux premiers termes correspondent à des cessions entre particulier. Les superficies déclarées apparaissent très faibles.

Les prix au m<sup>2</sup> sont très élevés pour le quartier.

Avec l'application GEOPORTAIL CADASTRE, il apparaît que le terme n°1 consiste en une maison couvrant pratiquement tout le terrain d'une superficie de 224 m<sup>2</sup>, tout comme le terme n°2.



Terme n°1



Terme n°2

Dès lors que l'on rectifie les superficies, la valeur au m<sup>2</sup> des termes 1 et 2 s'établissent respectivement à 1 550 € et 866 €.

Les termes 3 et 4 correspondent à deux cessions effectuées par la Commune du Port à des particuliers. Il s'agit de logements LLTS.

La moyenne retraitée s'élève ainsi à 911 €, valeur qui sera retenue compte tenu de l'état de la maison.

## 8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### CESSION

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 **39 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **35 000 €** (arrondie).

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.

## 9- 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.

## 10- 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.

## 11- 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



Patrice FRADIN  
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.*



**ANNEXE 3 : COURRIERS ECHANGES**

LEHARE Severine  
Zaïche Galabert  
Apt FM Residence Estimato  
9749 LA Possession  
0693 70 22 4 1  
severine.lehare@gmail.com

Mairie du Port  
ARRIVEE LE : 17 JAN 2023  
N° 23000434  
S&HCV → T  
DPPC → I  
DCES → I

Mairie du Port  
Rue Renaudière de Vaup  
97420 LE Port  
La Possession, le 13 janvier 2023

Objet : Demande d'acquisition.

Madame, Monsieur,

Suite à ma demande de transfert de bail pour le logement de ma défunte grand-mère située Rue Paul Féval 97420 LE Port, le service habitat de la Mairie me demande de faire ma demande d'achat.

Par la présente, je souhaite faire ma demande d'acquisition pour la raison ci-dessus.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ainsi que les démarches à suivre concernant la procédure d'achat.

Avec mes remerciements, je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses.

LEHARE Severine



Direction du Patrimoine Privé Communal  
Service Foncier et Transactions Immobilières  
@ : foncier@ville-port.re

Le Port, le **02 AOUT 2023**

Madame Séverine LEMARE  
21, allée Galabert  
Apt F11, Résidence Ostinato  
97420 Le Port

N/réf : 2023 - **048** /DPPC-SFTI/VL  
V/réf : courrier n°23001952 du 27/02/2023

**Objet** : demande d'acquisition d'un logement très social sis 3, rue Paul Féval, cadastré section BA n° 90

Madame,

Par courrier en date du 9 novembre 2022, vous avez sollicité la Ville afin de devenir locataire du logement très social, sis 3, rue Paul Féval suite au décès de votre grand-mère, Madame Léona ATILEMILE, titulaire initial du bail.

Nous vous avons indiqué ne pas pouvoir donner suite à votre demande eu égard à la typologie du logement, non adaptée à votre composition familiale, et à vos revenus, qui dépassent le plafond de ressources fixé pour l'attribution d'un LTS. Nous vous avons donc proposé d'acquiescer ce logement en l'état au prix fixé par avis domanial.

Le prix de cession est donc fixé à **39 000,00 € HT** (trente-neuf mille euros hors-taxes), conforme à l'avis du service du Domaine, Direction de l'immobilier de l'Etat, du 11 mai 2023 auquel il conviendra d'ajouter les frais de notaire évalués à **5 036,00 €** (cinq mille trente-six euros).

Soit le paiement d'une somme totale de **QUARANTE QUATRE MILLE TRENTE SIX EUROS (44 036,00 €)**.

La Ville prendra en charge les diagnostics techniques immobiliers obligatoires.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer votre accord écrit par retour de courrier. Dès réception, votre dossier sera soumis à l'examen du conseil municipal.

Enfin, si nous avons bien pris note de votre souhait de maintenir le paiement des loyers, nous ne pouvons pas donner une suite favorable à cette demande. Le logement devra donc rester fermé et inoccupé le temps de la procédure de vente.

Nos services restent à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

**LE MAIRE**  
  
Olivier HOARAU

Commune de LE PORT – Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

Envoyé en préfecture le 16/10/2023

Reçu en préfecture le 16/10/2023

Publié le 16/10/2023

ID : 974-219740073-20231003-DL\_2023\_129-DE



LEMARE Séverine  
2 allée Galabert  
Apt F11 Résidence Ostinato  
97419 LA POSSESSION  
0693 70 22 41  
severine.lemare@gmail.com

MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 22 AOÛT 2023  
N° 23008149  
DPPC -> T  
DCA ADL -> I

MAIRIE DU PORT  
9 rue Renaudière de Vaux  
97420 LE PORT CEDEX

Le Port, le 17 août 2023

**Objet : Offre d'achat au prix du bien**

Monsieur LE MAIRE,

J'accuse réception de votre courrier du 02/08/2023 référence n°2023-048 /DPPC-SFTI/VL et je vous confirme par la présente ma volonté d'acquérir le logement de ma défunte Mamie situé 3 rue Paul Féval 97420 LE PORT.

Je vous formule donc mon accord au tarif fixé au sein de votre courrier soit 44 036.00 € dont 5 036.00 € pour les frais de notaire.

Je reste à votre écoute concernant les procédures à suivre lors d'une acquisition.

Dans l'attente de votre retour et avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, mes salutations respectueuses.

LEMARE Séverine