

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 : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2025-104

CESSION À LA SCI ANTIX D'UNE
PARCELLE COMMUNALE
NON BÂTIE CADASTRÉE SECTION
AH N° 1404
SITUÉE À L'ANGLE DE LA RUE DE
SIAM ET DU BOULEVARD DE
BREST

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 23 juin 2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 2 juillet 2025.



Olivier HOARAU

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

Séance du mardi 1^{er} juillet 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi
1^{er} juillet, 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.

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, 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. Henry Hippolyte,
M. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria
Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme
Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme
Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe
par Mme Aurélie Testan, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Claudette Clain
Maillot par Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra
Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla
Trécasce par M. Didier Amachalla.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Honorine Lavielle
et Mme Barbara Saminadin à 17h28 (affaire n° 2025-097),
M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint à 18h05 (affaire n° 2025-
107).

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau, maire
de 17h44 à 17h46 (affaire n° 2025-101).

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

.....
.....

**CESSION À LA SCI ANTIX D'UNE PARCELLE COMMUNALE
NON BÂTIE CADASTRÉE SECTION AH N° 1404
SITUÉE À L'ANGLE DE LA RUE DE SIAM ET DU BOULEVARD DE BREST**

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 OIT, géomètre-expert au Port le 27 février 2025 ;

Vu la situation de la parcelle AH n° 1404 nouvellement créée au plan cadastral ;

Vu l'avis financier du Domaine du 25 septembre 2024, fixant la valeur vénale du bien à hauteur de cent trente-cinq mille euros hors taxe et hors charges (135 000 € HT/HC) ;

Vu le courrier enregistré le 14 juin 2024 par lequel monsieur Jean-Pierre RAVET, sollicite l'acquisition de ladite parcelle pour y réaliser un projet mixte de commerce et logements ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation au domaine public de la parcelle cadastrée section AH n° 1404 ;

Considérant que le projet immobilier porté par monsieur Jean-Pierre RAVET et la SCI ANTIX créée à cet effet contribue au renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville et à la production de logements neufs sur le territoire ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 18 juin 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AH n° 1404, d'une superficie de 378 m², au profit de la SCI ANTIX, société familiale gérée par monsieur Jean-Pierre RAVET, au prix de cent trente-cinq mille euros hors taxe et hors charge (135 000 € HT/HC), conforme à l'avis du Domaine annexé au rapport ;

Article 2 : de conditionner la vente à l'obtention préalable d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait et d'une offre définitive de prêt bancaire ;

Article 3 : de fixer au 31 octobre 2026 au plus tard, la date de réalisation authentique ;

Article 4 : de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente et toute autre taxe susceptible d'être due au titre de la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente susmentionné ;

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



**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

Olivier HOARAU

**CESSION À LA SCI ANTIX D'UNE PARCELLE COMMUNALE
NON BÂTIE CADASTRÉE SECTION AH N° 1404
SITUÉE À L'ANGLE DE LA RUE DE SIAM ET DU BOULEVARD DE BREST**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession à la SCI ANTIX, représentée par monsieur Jean-Pierre RAVET, d'une parcelle non bâtie de 378 m² nouvellement cadastrée section AH n° 1404, située à l'angle de la rue de Siam et du boulevard de Brest.

Ce foncier, en friche depuis plusieurs années, est classé en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme, à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des services, des commerces et des activités qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

Par courrier enregistré le 14 juin 2024, monsieur Jean-Pierre RAVET a sollicité la Ville pour l'acquisition de ce terrain avec l'ambition d'y réaliser un projet de construction mixte de commerce (pour une surface de plancher d'environ 150 m²) et de 4 logements (deux de 90 m² et deux de 60 m²) en R+2.

Afin de délimiter l'emprise à céder, le géomètre-expert mandaté par la Ville a procédé au découpage de la parcelle initialement cadastrée section AH n° 472. En outre, le service du Domaine a fixé la valeur vénale du bien à céder à 135 000 € hors taxe et hors charges par avis du 25 septembre 2024.

Le prix et les conditions principales de la vente ont été acceptés sans réserve par le pétitionnaire, par retour de courrier du 02 avril 2025. Il a en outre précisé l'identité juridique de l'acquéreur, la SCI ANTIX, société familiale créée à cet effet et dont la gérance est confiée au demandeur, monsieur Jean-Pierre RAVET.

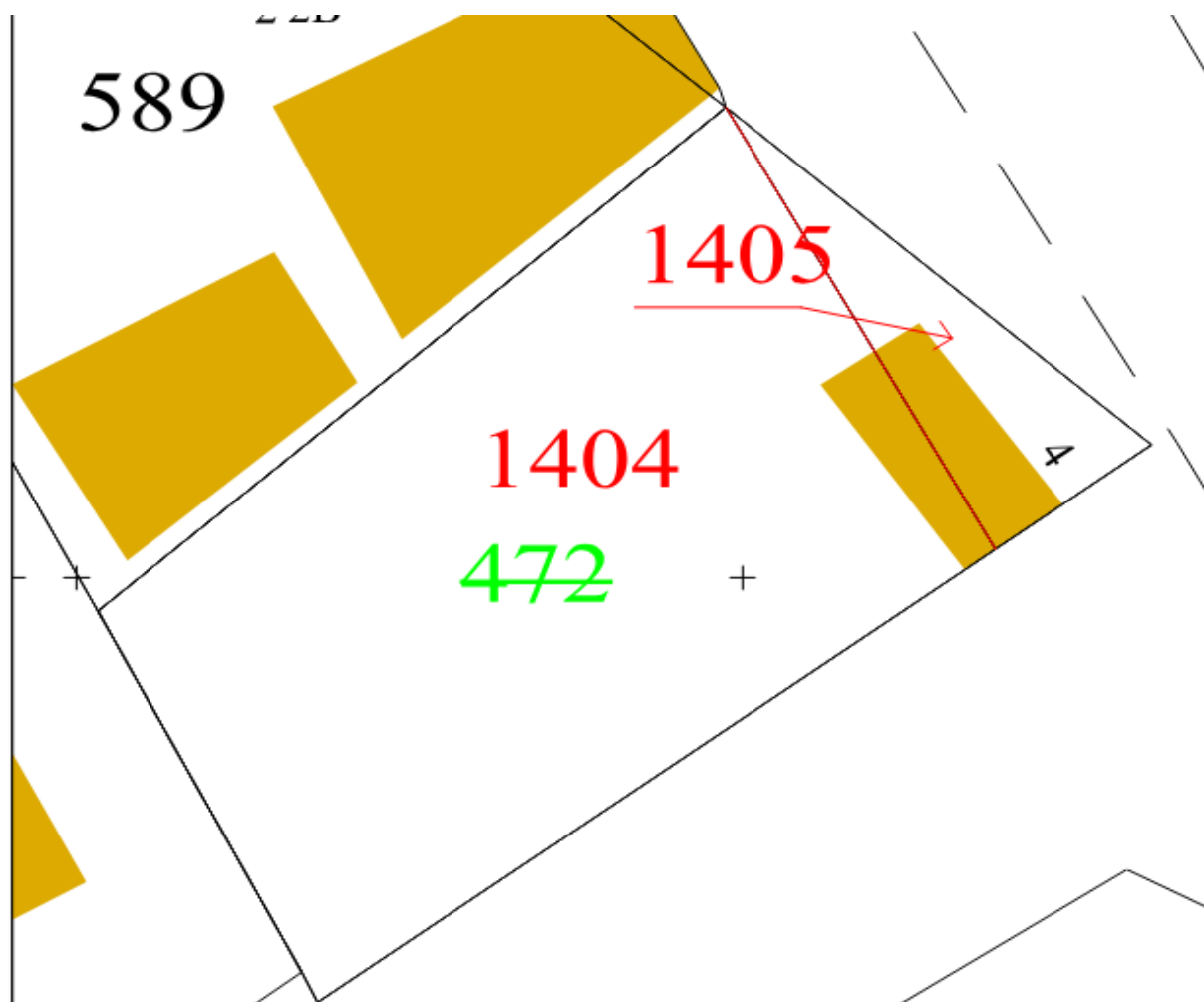
Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AH n° 1404, d'une superficie de 378 m², au profit de la SCI ANTIX, société familiale gérée par monsieur Jean-Pierre RAVET, au prix de cent trente-cinq mille euros hors taxe et hors charge (135 000 € HT/HC), conforme à l'avis du Domaine ci-après annexé ;
- de conditionner la vente à l'obtention préalable d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait et d'une offre définitive de prêt bancaire ;
- de fixer au 31 octobre 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente et toute autre taxe susceptible d'être due au titre de la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente susmentionnée ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral et plan de division du géomètre
- Avis du Domaine
- Courriers échangés
- Statuts de la SCI ANTIX
- Esquisse du programme immobilier

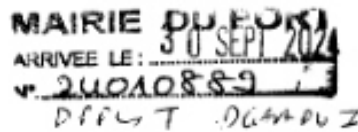
ANNEXE 1 : plan de situation et plan de division



ANNEXE 2 : 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. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr



Le 25 septembre 2024

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

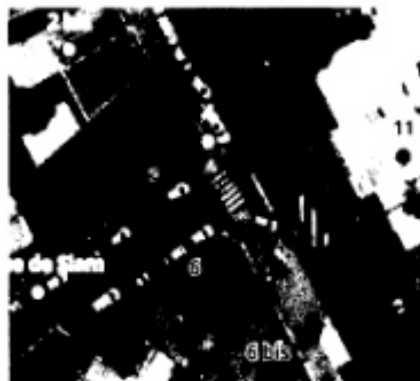
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
 téléphone : 06.93.02.0718
 courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 19351956
 Réf OSE : 2024-97407-59230

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 :	Angle rue de Siam et boulevard de Brest 97420 LE PORT
Valeur vénale:	135 000 € 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

2 - DATES

de consultation :	06/08/2024
de réception :	07/08/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/08/2024

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

Projet de cession à M. Jean-Pierre RAVET pour un projet de réalisation d'un programme immobilier comprenant un rez-de-chaussée commercial et des logements

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

Terrain concerné par l'emplacement réservé n°3, proche de toutes les commodités et de l'hypercentre 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	AH 472 p	BD de Brest	380 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Emprise de 380 m² à prendre dans parcelle cadastrée AH 472.
La parcelle est située à l'angle de la rue de Siam et du BD de Brest.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018 modifié le 1 février 2024.

Zonage Ud

La zone Ud couvre les secteurs de grands ensembles, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale.

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 -PATRIM

➤ Recherche de cessions de terrains en zonage Ud.

AE 794	20 200 410	NON BATI	2	Ud	600	300
AH 1367 -1368 - 1380 - 1363	20 231 229	NON BATI	5 023	Ud	1 315 237	262
AI 1648	20 181 102	NON BATI	28	Ud	5 000	179
AI 1663	20 230 110	NON BATI	1 723	Ud	671 973	390
BC 465-463	20 221 123	NON BATI	455	Ud	147 777	325
					Moyenne	291
					Médiane	300

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

Les termes n°1 et n°3 seront écartés, compte-tenu de leurs surfaces insignifiantes.

Le terme n°4 est une vente conclue entre la SIDR et la SHLMR. Le prix mentionné est TTC. Après lecture de l'acte la valeur du m²/HT est ramenée à 383 €.

La valeur du terme n°2 ne sera pas retenue du fait de sa superficie très importante.

La moyenne retraitée s'établit donc à 354 €, valeur qui sera retenue.

La valeur vénale du terrain est estimée à :

380 m² x 354 € = 134 520 € arrondie à **135 000 € 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 **135 000 € HT/HC**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

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 SECRÉT 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

De Jean Pierre RAVET
16, rue de NICE.
97420 LE PORT
jp. ravet@rem-reunion.re.
06 92 85 61 30.

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 11 JUIN 2024
N° 2606530-5
DPPCT
D64ADLZ

A l'attention de M. Olivier HOARET
Maire de Le PORT

Monsieur Le Maire,
vivement intéressé par un bien situé à l'angle des
rues de SIAM et rue de BREST, je vous sollicite
afin de voir quelles seraient les conditions d'acquisition
de ce bien ?

En espérant que ma demande attirera votre attention
et dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer
l'expression de mes sentiments distingués...
Cdt.





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

Le Port, le 30 JUIL 2024

Monsieur Jean Pierre RAVET
16 rue de Nice
97420 Le Port

N/Réf : 2024 - 18 + /DPPC-SFTI/DDR
V/Réf : courrier n°24006530 reçu le 14/06/2024

Objet : Cession de parcelle communale cadastrée AH 472,
sise angle de la rue de Siam et Boulevard de Brest

Monsieur,

Par courrier du 13 juin 2024 ci-dessus référencé, vous avez exprimé le souhait d'acquérir la portion constructible de notre parcelle communale cadastrée AH 472, en vue de la réalisation d'un programme immobilier comprenant un rez-de-chaussée commercial et des logements.

En retour, nous vous informons être favorable sur le principe à la transaction. Un géomètre-expert sera par conséquent mandaté très prochainement afin de délimiter précisément l'emprise à céder. Le service du Domaine, autorité compétente de l'Etat, sera saisi dès après afin de déterminer la valeur vénale du bien.

Nous reviendrons vers vous ultérieurement avec ces éléments afin de vous faire connaître l'offre de vente de la Ville et, en cas d'accord, vous demander de préciser votre projet architectural.

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU



Direction du Foncier et de l'Immobilier
Service Foncier et Transactions
Dossier suivi par Vincent Lauvergnier
☎ : 02.62.43.78.87
@ : dppc@ville-port.re

N/Réf : 2025 - 034 /DFI-SFT/VL
N/Réf : 2024 - 187/DPPC-SFTI/DDR
V/Réf : courrier n° 24006530 du 14/06/24

Le Port, le 11 MARS 2025

Monsieur Jean Pierre RAVET
16, rue de Nice
97420 Le Port

Objet : Cession de la parcelle cadastrée section AH n° 472p pour un projet mixte de commerce et logement

Monsieur,

Dans la poursuite de nos échanges courant 2024 pour la cession à votre profit d'un terrain communal cadastré section AH n° 472p situé à l'angle de la rue de Siam et du boulevard de Brest, nous vous informons que le service du Domaine a été régulièrement consulté et la nouvelle numérotation cadastrale est en cours d'obtention suite aux travaux fonciers commandés auprès de notre géomètre-expert.

Nous vous notifions donc par la présente notre accord de principe pour engager la cession à votre profit de ce terrain à bâtir de 378 m² au prix de **135 000 € HT/HC (cent trente-cinq mille euros hors taxe et hors charge)**, conforme à l'avis du Domaine du 25 septembre 2024, auquel il conviendra d'ajouter les frais d'acquisition évalués à **12 000 €** (douze mille euros), à préciser par le notaire.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer dans le délai de deux (2) mois votre souhait d'acquiescer selon ces conditions. En cas d'accord, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du conseil municipal. Votre dossier sera ensuite communiqué au notaire de votre choix afin d'engager la rédaction d'un projet d'acte.

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

LE MAIRE

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE : 03 AVR 2025
N° 25003868

Le Port le 02/04/2025

DPPG T
DUPLOI

De Jean Pierre RAVET

SCI ANTIX - 97420 Le Port

A l'attention de Mr Olivier HOARAU

Maire de la commune de LE PORT

Objet : acquisition parcelle cadastrée section AH n° 472P

Monsieur,

pour faire suite à votre courrier ,nous vous confirmons notre souhait d'acquérir la parcelle citée en objet et pour laquelle nous avons dors et déjà le financement.

Je vous communiquerai après délibération du conseil municipal le notaire choisi pour cette opération.

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

Cordialement

Jean Pierre RAVET



ANTIX
SCI au capital de 8 000 euros,
en cours d'immatriculation au RCS de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION,
dont le siège social est situé : 16, RUE DE NICE 97420 LE PORT

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS DU 28 MAI 2025

Le 28 mai 2025, à 12h00

Les soussignés,

Monsieur Jean-Pierre RAVET, demeurant 16 Rue de Nice, 97420 LE PORT

Madame Fabienne CHAILLOU, demeurant 16 Rue de Nice, 97420 LE PORT

Monsieur Antoine, Henri, Charles RAVET, demeurant 16 Rue de Nice, 97420 LE PORT

Madame Alix, Marie, Charlotte RAVET, demeurant 8 Ruelle Julienon, 97419 LA POSSESSION

seuls associés de la société SCI ANTIX, SCI au capital de 8 000 euros (en cours d'immatriculation au RCS de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION), dont le siège social est situé 16, RUE DE NICE 97420 LE PORT, et dont les statuts ont été établis par acte sous seing privé,

nomment en qualité de Gérant de la Société :

Monsieur Jean-Pierre RAVET

Demeurant 16 RUE DE NICE 97420 LE PORT

Né le 25 février 1961 à COSNE-COURS-SUR-LOIRE (France).

De nationalité FRANÇAISE

Nommé sans limitation de durée à compter de ce jour

Monsieur Jean-Pierre RAVET accepte la fonction de gérant qui vient de lui être confiée et déclare, en ce qui le concerne, n'exercer aucune autre fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de l'empêcher d'exercer ce mandat.

Sa rémunération sera fixée ultérieurement.

Tous pouvoirs sont accordés au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour accomplir les formalités de publicité ou de dépôt prévues par la loi.

ANNEXE 5 : Esquisse du programme immobilier présenté



Vue depuis la rue de Siam



Vue depuis le Boulevard de Brest