

DEPARTEMENT DE LA REUNION

VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 octobre 2025

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2025-162

CESSION D'UNE PARCELLE DE
TERRAIN À BÂTIR CADASTRÉE
SECTION AO N° 1069-1076-1102,
SISE 8 RUE EMMAÛS D'EXPORT,
À SOLIHA RÉUNION

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 29 septembre
2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 8 octobre 2025.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 7
octobre, 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, 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. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme
Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme
Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe
par Mme Sophie Tsiavia, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Mihidoiri Ali, M. Henry Hippolyte par M.
Jean-Max Nagès, Mme Brigitte Cadet par M. Alain Iafar,
M. Zakaria Ali par M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Garicia
Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville et Mme
Paméla Trécasse par Mme Honorine Lavielle.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN À BÂTIR CADASTRÉE
SECTION AO N° 1069-1076-1102, SISE 8 RUE EMMAÛS D'EXPORT,
À SOLIHA RÉUNION**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le courrier du 23 juillet 2025 par lequel la commune du Port autorise SOLIHA REUNION à déposer une demande de financement pour le compte de madame Nadine Marie Reine VOLCEY ;

Vu le courrier du 07 août 2025 par lequel SOLIHA REUNION sollicite la ville sur la réalisation du projet d'acquisition / construction de madame Nadine Marie Reine VOLCEY ;

Vu l'avis du Domaine établi le 1^{er} septembre 2025 fixant la valeur vénale du terrain à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le projet de construction d'un Logement Evolutif Social individuel de type 3, porté par l'opérateur constructeur de logements sociaux SOLIHA REUNION, au profit de madame Nadine Marie Reine VOLCEY, identifiée et recensée dans le cadre de la « RHI Rivière des Galets Village » ;

Considérant l'absence d'affectation au domaine public du terrain communal cadastré AO n° 1069-1076-1102 formant le lot n° 594 de l'opération dénommée « RHI Rivière des Galets Village » ;

Considérant par conséquent que cette transaction intervient dans le cadre d'une opération d'aménagement portée par la puissance publique ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 septembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AO n° 1069-1076-1102 à SOLIHA RÉUNION, pour la réalisation d'un projet de construction d'un Logement Evolutif Social de type 3 destiné à madame Nadine Marie Reine VOLCEY,

conformément aux prix et conditions fixés par l'opération « RHI Rivière des Galets Village », soit pour un montant forfaitaire de 7 500 € HT/HC (sept mille cinq cents euros hors taxe et hors charge) ;

Article 2 : de fixer au 28 février 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 3 : de dire que le cahier des charges de cession de terrains de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » devra être annexé au compromis et à l'acte de vente ;

Article 4 : 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 5 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE


Olivier HOARAU

**CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN À BÂTIR CADASTRÉE
SECTION AO N° 1069-1076-1102, SISE 8 RUE EMMAUS D'EXPORT,
À SOLIHA RÉUNION**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession à SOLIHA REUNION d'un terrain à bâtir cadastré section AO n° 1069-1076-1102 (lot 594), d'une superficie cadastrale, en cours de bornage, sis le périmètre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre « RHI Rivière des Galets Village ».

Madame Nadine Marie Reine VOLCEY a été identifiée et recensée dans le cadre du programme de résorption de l'habitat insalubre dénommé « RHI Rivière des Galets Village ». A ce titre, elle peut bénéficier d'une subvention de la DEAL, le dossier étant actuellement en cours d'instruction, pour la construction d'un Logement Evolutif Social (LES) de type 3.

Dans ce cadre, la Ville souhaite finaliser la cession de ladite parcelle au profit de l'opérateur constructeur de madame VOLCEY, SOLIHA RÉUNION, association privée et opérateur agréé de logement social qui accompagne les familles dans leur projet de construction individuelle.

L'évaluation du Domaine a été régulièrement sollicitée et est jointe en annexe. Il fixe à 73 000 € hors taxe et hors droits la valeur vénale de ce terrain constructible de 207 m². Toutefois, la cession du terrain à SOLIHA RÉUNION interviendra conformément au prix de vente applicable pour un terrain à bâtir situé dans la « RHI Rivière des Galets Village » et destiné à la construction d'un LES, soit pour un montant forfaitaire de 7 500 € par unité foncière.

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

- d'approuver la cession du terrain communal non bâti cadastré section AO n° 1069-1076-1102 à SOLIHA RÉUNION, pour la mise en œuvre d'un projet de construction d'un Logement Évolutif Social destiné à la famille de madame Nadine Marie Reine VOLCEY, conformément aux prix et conditions fixés par l'opération « RHI Rivière des Galets Village », soit pour un montant forfaitaire de 7 500 € ;
- de fixer au 28 février 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- de dire que le cahier des charges de cession de terrains de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » devra être annexé au compromis et à l'acte de vente ;
- 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
- Avis du domaine
- Echanges de courriers



**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 : 25936376

Réf OSE : 2025-97407-61628



Le 1 septembre 2025

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 :	Rue Emmaüs d'Export 97420 LE PORT
Valeur vénale:	73 000 € 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 :	25/08/2025
de réception :	26/08/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/08/2025

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

La ville envisage la cession d'un terrain nu à bâtir cadastré AO n° 1069-1076-1102 situé dans la RHI Rivière des Galets au profit de SOLIHA pour un projet de construction de résidence principale pour madame VOLCEY, famille résidente du quartier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Quartier RHI Rivière des Galets.

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

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Superficie	Nature réelle
LE PORT	AO 1069-1076-1102	207 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir rectangulaire, plat d'une contenance de 207 m², cadastré AO 1069-1076-1102, proches de toutes les grandes artères.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018 modifié le 1 février 2024.

Zonage Uc

La zone **Uc** couvre la plus grande partie du tissu urbain du territoire communal. Dans ces quartiers, la mixité des fonctions et des formes urbaines est encouragée. Il existe un secteur spécifique, le secteur **Uca** correspondant aux poches d'habitations individuelles, commerces et services de proximité comprises entre le triangle agricole et les franges urbaines de la Possession. Non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la constructibilité de ce secteur est limitée.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière. En secteur **Uca** et sur le périmètre de la **ZAC « Rivière des Galets »**, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie de la propriété.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

En secteur **Uca**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Un dépassement ou une réduction de cette hauteur peut être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

PPR néant

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 en zonage **Uc**.

Références cadastrales	DATE MUTATION	SUPERFICIE	ZONAGE	PRIX VENTE	VALEUR NON BÂTI
AH1358	22/11/22	53	Uc	17000	321
AH1361	22/11/22	46	Uc	17000	370
AO1838	30/11/22	479	Uc	145000	303
BC0543	08/12/22	285	Uc	100450	352
BC0544	28/02/23	315	Uc	111700	355
BC0546	28/02/23	342	Uc	120906	354
BC0547	30/12/22	416	Uc	149053	358
				Moyenne	345
				Médiane	354

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

Les termes n°1 et n°2, concernant un échange. De petite superficie, ces deux termes seront écartés.

La moyenne retraitée s'élève à 344 €/m², tandis que la médiane reste inchangée à 354 €/m².

Cette dernière sera retenue, compte-tenu du caractère hétérogène des termes restitués.

La valeur vénale du terrain est estimée à :

207 m² x 354 € = 73 278 € arrondie à **73 000 € HT / HC**

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.

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 **73 000 € 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 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

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.



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

N/réf : 2025 - 261 /DFI-SFT/VL

Le Port, le 23 JUL 2025

SOLIHA REUNION
95 bis, rue des 2 Canons
CS 21066
97495 Sainte-Clotilde Cedex

Objet : RHI Rivière des Galets Village - Autorisation anticipée de dépôt de demande de financement

Monsieur le Directeur général,

Dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « RHI Rivière des Galets Village », vous avez présenté le 14 avril 2025 un dossier de financement pour le compte de madame Nadine VOLCEY auprès de la commission d'éligibilité au logement évolutif social en sous-préfecture de Saint-Paul.

La parcelle cadastrée section AO n° 1069-1076-1102 est actuellement propriété de la Ville du Port et fera l'objet d'une cession à votre profit, lors d'une prochaine décision du conseil municipal.

Par le présent courrier, nous vous autorisons à effectuer les démarches nécessaires auprès de la DEAL dans le cadre du dossier en accession à la propriété de madame Nadine VOLCEY, notamment pour le dépôt de la demande de financement pour son projet d'acquisition / construction type LES.

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



LE MAIRE

Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Bernard ROBERT



RÉUNION

Affaire suivie par Nicole HOAREAU

Tél : 0262 28 78 32

Mail : n.hoareau@solihha.fr

Monsieur le Maire

Mairie de LE PORT

9 rue Renaudière de Vaux

97420 LE PORT

- A l'attention des services Foncier et Aménagement -

Objet : Opération RHI « Rivière des Galets Village » – Commune de LE PORT
Préparation d'un compromis de vente pour une cession VILLE/SOLIHA

PJ : 1

Sainte Clotilde, le 07 août 2025

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'opération RHI « Rivière des Galets Village », nous instruisons actuellement le dossier de Madame Nadine Marie Reine VOLCEY.

Le dossier déposé en DEAL au mois de juillet dernier en vue d'obtenir l'arrêté de subvention de l'ETAT pour son projet d'accession au titre d'un LES de type T3 est aujourd'hui recevable et en cours d'instruction.

La parcelle cadastrée AO 1069 étant actuellement propriété de la Ville de LE PORT, il serait judicieux que les démarches pour l'établissement du compromis de vente pour une cession au profit de SOLIHA Réunion puisse intervenir dès à présent et ce, dans un souci de gain de temps.

Pour rappel, le dépôt du dossier de prêt pour instruction définitive auprès de Réunion Habitat ne pourra être envisagé qu'après obtention de l'arrêté de subvention et du compromis de vente.

Vous trouverez en annexe la pièce d'identité du ménage, comme demandé.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans cette attente,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Pour SOLIHA Réunion,

Le Secrétaire Général
de SOLIHA RÉUNION

Mickaël SIHO

SOLIHA RÉUNION – SOLIDAIRES POUR L'HABITAT- 1 rue de la Martinique CS 21066 97495 SAINTE CLOTILDE CDEX

ASSOCIATION REGIE PAR LA LOI DE 1901 – SIRET : 31755681900033 – APE : 8899A

Téléphone : 0262 28-76-17 / mail : contact.lareunion@solihha.fr