

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° 2025-164

**CESSION D'UN TERRAIN NON
BÂTI CADASTRÉ SECTION AI N°
1894, SIS 2, BOULEVARD DE
STRASBOURG AUX ÉPOUX MACÉ**

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.

Affaire n° 2025-164

**CESSION D'UN TERRAIN NON BÂTI CADASTRÉ SECTION AI N° 1894,
SIS 2, BOULEVARD DE STRASBOURG AUX ÉPOUX MACÉ**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la délibération n° 97/64 du 19 juin 1997 relative au déclassement du domaine public d'une partie du boulevard de Strasbourg, au droit de la propriété de monsieur Gérard MACÉ ;

Vu la délibération n° 98/079 du 28 mai 1998 relative à l'échange foncier à réaliser au droit du boulevard de Strasbourg entre la ville du Port et les époux Danielle et Gérard MACÉ ;

Vu le courrier du 3 novembre 2022 par lequel les époux MACÉ sollicite la ville afin de régulariser l'occupation de la parcelle cadastrée AI n° 1894 ;

Vu le plan de bornage établi le 12 septembre 2023 par le cabinet Océan Indien Topographie, géomètre-expert, constatant les limites de propriété de la parcelle récemment cadastrée section AI n° 1894 ;

Vu l'avis du Domaine établi le 24 septembre 2024 fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AI n° 1894 ;

Vu le courrier du 30 juillet 2025 par lequel la ville propose la cession de cette emprise au prix de 105 000 € HT/HC conforme à l'évaluation du Domaine ;

Vu le courrier du 28 août 2025 par lequel les époux MACÉ acceptent les modalités de cession de la parcelle cadastrée AI n° 1894 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la caducité de la délibération n° 98/079 du 28 mai 1998 ;

Considérant la nécessité de régulariser cette occupation ;

Considérant par conséquent que cette transaction intervient dans l'intérêt commun des parties ;

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'abroger la délibération n° 98/079 du 28 mai 1998 relative à l'échange foncier à réaliser au droit du boulevard de Strasbourg entre la ville du Port et les époux Danielle et Gérard MACÉ ;

Article 2 : d'approuver la cession en l'état du terrain non bâti cadastré section AI n° 1894, d'une superficie de 296 m², au prix de cent cinq mille euros hors taxe et hors charge (105 000 € HT/HC), au profit des époux MACÉ ;

Article 3 : de fixer au 30 novembre 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 4 : de dire que tous 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 TERRAIN NON BÂTI CADASTRÉ SECTION AI n° 1894 SIS 2, BOULEVARD DE STRASBOURG AUX ÉPOUX MACÉ

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'un terrain non bâti cadastré section AI n° 1894 sis 2, Boulevard de Strasbourg, aux époux Danielle et Gérard MACÉ.

Madame Danielle et monsieur Gérard MACÉ sont propriétaires des parcelles cadastrées section AI n° 491 et 701 sises 2, boulevard de Strasbourg. Suite à un accord de la collectivité formalisé à la fin des années 1990, ils occupent une parcelle communale jouxtant leur propriété récemment cadastrée section AI n° 1894.

Le 3 novembre 2022, monsieur et madame MACÉ ont sollicité la Ville afin d'exécuter une délibération municipale de 1998 les concernant et portant sur un principe d'échange foncier dans le cadre de travaux d'aménagements des grands boulevards (Verdun, Strasbourg et Brest).

Cependant en 1999, la parcelle propriété des époux MACÉ a été expropriée pour permettre à la ville de réaliser les travaux d'aménagement et le montant des indemnités versées en 2001 à la famille a rendu caduque la délibération de 1998.

Aujourd'hui, il n'est plus envisageable de céder la parcelle communale empiétée au prix de l'avis du Domaine de 1998, objet de l'accord précédent.

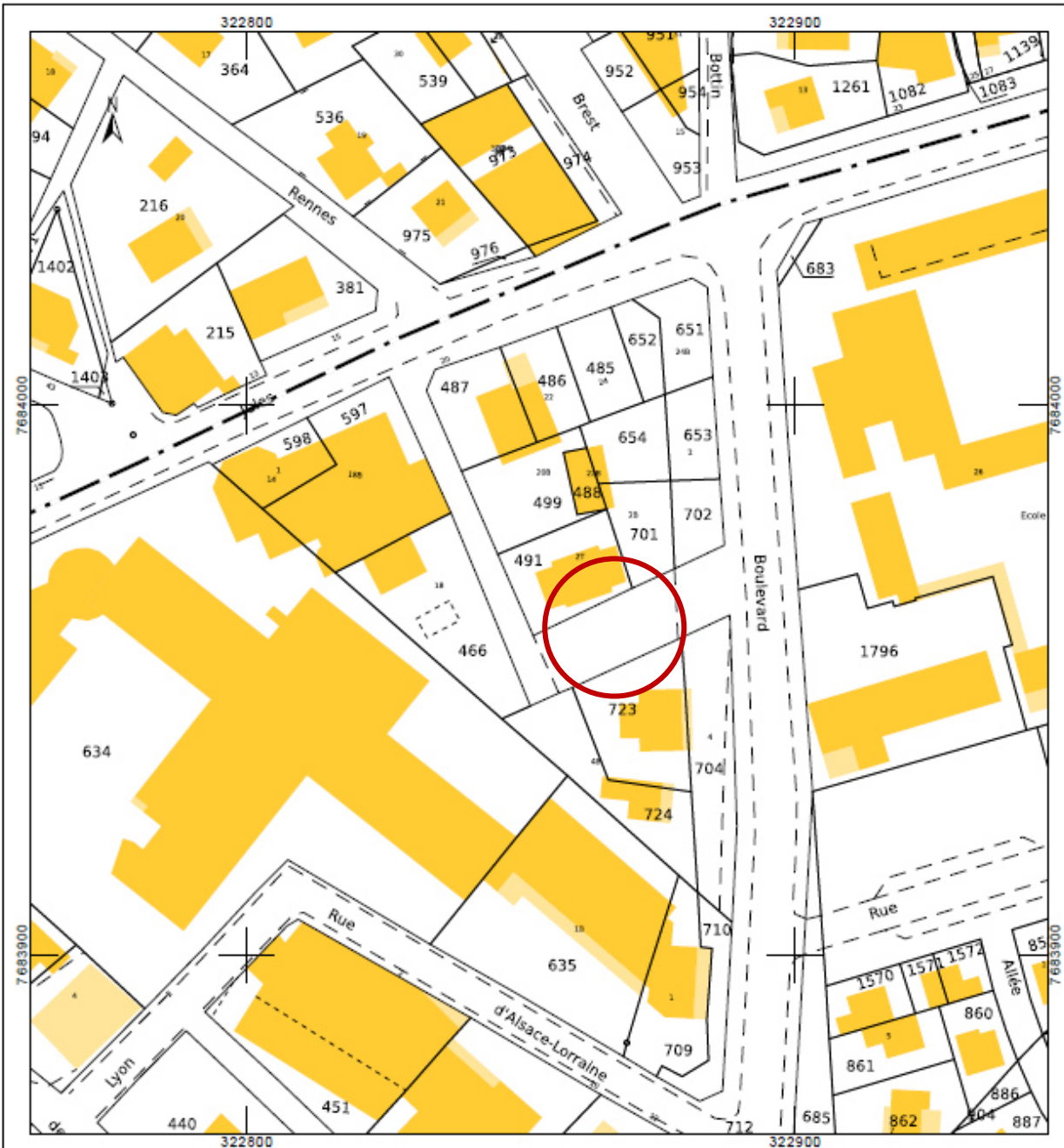
Il a donc été proposé aux époux MACÉ de leur vendre cette emprise foncière au prix proposé par le service du domaine soit 105 000 € HT/HC, auquel s'ajoute les frais de notaire estimés à 9 800 €. Un courrier d'offre en ce sens a été adressé au couple le 30 juillet 2025 auquel ils ont répondu favorablement et sans réserve le 28 août 2025.

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

- d'abroger la délibération n° 98/079 du 28 mai 1998 relative à l'échange foncier à réaliser au droit du boulevard de Strasbourg entre la ville du Port et les époux MACÉ ;
- d'approuver aujourd'hui la cession en l'état du terrain non bâti cadastré section AI n° 1894, d'une superficie de 296 m², au prix de cent cinq mille euros hors taxe (105 000 € HT/HC), au profit des époux MACÉ ;
- de fixer au 30 novembre 2026 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 de division
- Avis du Domaine du 24 septembre 2024
- Courriers échangés





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 24 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 : 19364878
Réf OSE : 2024-97407-59510

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 :	BD de Brest 97420 LE PORT
Valeur vénale:	105 000 € HT /HC valeur 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 : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

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

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

Régularisation foncière au profit d'un riverain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle issue du DP.

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	AI 1894	BD de Brest	296 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir issue du DP cadastrée AI 1894 d'une contenance de 2a 96ca.



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.

Référence cadastrale	Date mutation	Nature	Superficie m ²	Zonage	Prix Vente	Prix m ² /€
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 :

296 m² x 354 € = 104 784 € arrondie à **105 000 € 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 **105 000 € 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

ANNEXE 3 : COURRIERS ECHANGES

Envoyé en préfecture le 15/10/2025

Reçu en préfecture le 15/10/2025

Publié le 15/10/2025

ID : 974-219740073-20251007-DL_2025_164A-DE

S²LO



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

N/Réf. : 2025 - 278 / DPPC-SFT/EH

R+AR

Objet : Votre demande d'acquisition d'une parcelle communale située Boulevard de Strasbourg

Monsieur,

Par courrier du 03 novembre 2022, vous avez sollicité la Ville afin de régulariser votre occupation sur la parcelle nouvellement cadastrée AI 1894 située Boulevard de Strasbourg.

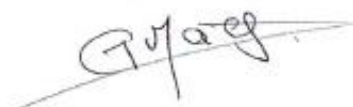
Nous vous notifions par la présente une offre de cession pour cette parcelle d'une contenance de 296 m², pour un montant de **105 000,00 € HT** (cent cinq mille euros hors taxes), conforme à l'avis du Domaine, auquel il conviendra ajouter les frais de notaire évalués à **9 800,00 €** (neuf mille huit cent euros), à préciser par le notaire.

Nous vous invitons à nous confirmer dans le délai de deux mois votre souhait d'acquérir selon ces termes. En cas d'accord, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du conseil municipal puis confiée à la rédaction du notaire de votre choix.

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Bon pour accord.
le 27-08-25


Bon pour accord
27/08/25


M^r M^{re} MACE Gerard
2, Boulevard de Strasbourg
97420 Le Port

Port, le

Monsieur Le Maire

Objet: Acquisition d'une parcelle communale
située Boulevard de Strasbourg
Ref: 2025 - 278 DPPC - STTI/EH

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 30 Juillet 2025
concernant l'acquisition de la parcelle AI 1894
située Boulevard de Strasbourg afin de régulariser
l'occupation de celle-ci, nous vous notifions,
par la présente notre accord pour les
conditions proposées.

Nous attendons avec impatience la
réalisation de ce projet et vous prie d'agréer
Monsieur, l'assurance de nos respectueuses
salutations.

M^r MACE Gerard.



M^{re} MACE Danielle

