

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



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

Séance du mardi 3 février 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2026-011

**CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS
SOCIAL COMMUNAL
CADASTRÉ SECTION BE N° 73, SIS
31 ALLEE CHARLES PERRAULT,
À MONSIEUR TONY DELIRON**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 26 janvier
2026.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 4 février 2026.

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 3 février,
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, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, 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, Mme Claudette Clain
Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M.
Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique
Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle,
Mme Aurélie Testan, M. Romuald Cyril Tanguy et Mme Annie
Mourgaye.

Absents représentés : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par
M. Jean-Paul Babef, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali,
Mme Brigitte Cadet par Mme Danila Bègue, Mme Garicia Latra
Abélard par Mme Véronique Bassonville et Mme Barbara
Saminadin par Mme Honorine Lavielle.

Arrivée(s) en cours de séance : néant.

Départ(s) en cours de séance : néant.

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

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2026-011

**CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL COMMUNAL
CADASTRÉ SECTION BE N° 73, SIS 31 ALLEE CHARLES PERRAULT,
À MONSIEUR TONY DELIRON**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2241-1 ;

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la situation de la parcelle bâtie cadastrée section BE n° 73 au plan communal et au plan cadastral ;

Vu le courrier de demande d'acquisition de monsieur Tony DELIRON du 8 janvier 2025 ;

Vu l'avis financier du Domaine du 16 juillet 2025 fixant la valeur vénale du bien à céder à hauteur de 73 000 € HT/HC (soixante-treize mille euros hors taxes et hors charges) ;

Vu l'offre de cession de la Ville adressée à monsieur Tony DELIRON le 9 octobre 2025 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le projet de vie de monsieur Tony DELIRON et la volonté de la Ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant que ce logement très social de la Ville n'est pas concerné par le programme des démolitions-reconstructions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain engagé sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute ;

Considérant le courrier du 29 octobre 2025 par lequel monsieur Tony DELIRON accepte sans réserve les modalités de cession du bien situé 31, allée Charles Perrault ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 21 janvier 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en l'état du terrain communal bâti cadastré section BE n° 73 sis 31, allée Charles Perrault, au prix de 73 000 € HT/HC (soixante-treize mille euros hors taxes et hors charges), conforme à l'avis du Domaine annexé au rapport, au profit de monsieur Tony DELIRON, pour un usage d'habitation principale ;

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

Article 4 : de dire que les frais de rédaction de l'acte de 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
CADASTRÉ SECTION BE N° 73, SIS 31 ALLEE CHARLES PERRAULT,
À MONSIEUR TONY DELIRON**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession d'un Logement Très Social (LTS) communal cadastré section BE n° 73 situé au 31, allée Charles Perrault, dans le quartier COTUR I, à monsieur Tony DELIRON.

Courant 2020, madame Marie Annick MINATCHY, mère de monsieur Tony DELIRON, a demandé à faire l'acquisition du logement en sa qualité de locataire historique. Cependant, du fait de son changement de statut matrimonial intervenu en 2017, madame Marie Annick MINATCHY ne réunit plus les conditions pour pouvoir prétendre à l'acquisition d'un logement social.

Aussi, par courrier du 8 janvier 2025, avec l'accord de tous les membres de sa famille, monsieur Tony DELIRON s'est positionné pour acquérir le logement familial.

La ville lui a proposé de faire l'acquisition du logement au prix de 73 000 € HT/HC selon l'avis du Domaine du 16 juillet 2025 joint au rapport, ce qu'il a été accepté sans réserve par retour de courrier le 29 octobre 2025.

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

- d'approuver la cession en l'état à monsieur Tony DELIRON du terrain communal bâti cadastré section BE n° 73 sis à Le Port, 31 allée Charles Perrault, pour un usage d'habitation principale, au prix de 73 000 € HT/HC (soixante-treize mille euros hors taxes et hors charge) ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre définitive de prêt bancaire ;
- de fixer au 28 février 2027 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 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
- Courriers échangés

ANNEXE 1 : plan de situation



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
 mèl. : drfp974.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 : 24949702
 Réf OSE : 2025-97407-47840



Le 16 juillet 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 :	Maison LLTS
Adresse du bien :	31 Allée Charles Perrault 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 :	25/06/2025
de réception :	26/06/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/06/2025

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

Cette demande vise la valeur vénale d'un logement LTS communal, dans le cadre d'un projet de cession au profit de monsieur Tony DELIRON, l'occupant.

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

Quartier Rivière des Galets.

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	BE 73	Allée Charles Perrault	293 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Logement LLTS de type 3, de 55 m² (2 ch, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle d'eau). La surface du terrain est de 229 m².

Le logement est occupé par le futur acquéreur.

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 maisons

Périmètre de recherche								
Adresse 31 Allée Charles Perrault 97420 Le Port correspondant à la référence cadastrale : 97 407 / 000 86 0073								
Périmètre géographique : 500 m autour								
Période de recherche								
De 06/2022 à 06/2025								
Caractéristiques du bien								
Maison de 45 à 65 m²								

Référence publication	Références cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix vente	Prix m²
2025P00198	BE 63	LE PORT	15 ALL CHARLES PERRAULT	18/12/2024	181	55	101 717	1 649
2023P12964	BE 213	LE PORT	6 AV DU 19 MARS 1946	27/08/2023	119	57	73 230	1 285
2023P08545	AK 858 lot 5092	LE PORT	12 ALL SAINT SIMON	26/06/2023		56	71 000	1 268
2024P05506	AK 379 lot B	LE PORT	8 AV MONSIEUR LE COMTE	23/04/2024		47	77 000	1 638
2023P02517	BE 291	LE PORT	54 RUE PICASSO	13/02/2023	156	55	95 500	1 726
							Moyenne	1 553
							Médiane	1 638

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.

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

Les termes n°3 et n°4 concernent des cessions de lots soumis au régime de la copropriété et seront donc écartés.

Le terme n° 1 correspond à une cession à la SPL GRAND OUEST dans le cadre de l'ANRU.

Le bien a été visité le 14/12/2023. La superficie déclarée et constatée est de 114 m².

La valeur au m², rectifiée, s'établit donc à 892 €.

La valeur moyenne retraitée s'élève à 1 364 €/m² et la médiane à 1 285 €/m².

La valeur approchante sera retenue soit 1 325 €/m². Cette valeur est légèrement supérieure à celle du terme n°2 qui possède les caractéristiques presque en tous points similaires au bien à valoriser. La superficie du terrain sous expertise supérieure à celle du terme n°2 justifie ce choix arbitraire.

Soit une valeur vénale du bien de :

55 m² x 1 325 € = 72 875 € arrondie à **73 000 € 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 **73 000 € HT / HC**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de ± 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.

ANNEXE 3 : Courriers échangés

DELIRON Tony, Johnny
31, allée Charles Perrault
97420 Le PORT
0692 40 71 64

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 09 JAN 2025
NP 85000239
SHCV → T
Cala → I
DCB → J

Le Port, le 08 Janvier 2025

Mairie du Port

A l'attention de Monsieur Le Maire

Objet :

Demande d'achat du bien situé au 31, allée Charles Perrault - 97420 Le Port

Monsieur Le Maire,

Ma mère étant locataire de ce bien depuis décembre 1993, et moi je suis toujours à demeure.

Ma mère ne pouvant pas accéder à ce bien d'après ce que vos conseillers du service habitat nous ont dit.

Alors, je vous fais ma demande de façon ferme et irrévocable pour acheter ce bien familiale situé **au 31, allée Charles Perrault- 97420 Le Port** aux mêmes conditions tarifaires que vous aviez faite à ma mère Madame Marie-Anick MINATCHY.

Je me tiens à votre disposition Monsieur Le Maire pour toutes informations complémentaires.

Recevez, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations distinguées.

DELIRON Tony





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

N/réf : 2025 - 346 /DPPC-SFTI/VL
V/réf : courrier n° 25000698 reçu le 22 janvier 2025

Le Port, le 09 OCT. 2025

M. Tony DELIRON
31, allée Charles Perrault
97420 Le Port

Objet : Logements Très Sociaux – Acquisition d'un logement communal
sis 31, allée Charles Perrault

Monsieur,

Par courrier du 08 janvier 2025, vous avez sollicité la Ville pour réaliser l'acquisition du Logement Très Social occupé par votre famille depuis 1993 sis 31, allée Charles Perrault, dans le périmètre du quartier COTUR.

L'analyse de votre situation indique que vous n'êtes pas éligible aux termes financiers de la délibération municipale du 30 septembre 2013. La cession de ce LTS communal reste néanmoins possible en cas d'acceptation du prix du Domaine.

Dans ces conditions, nous sommes en capacité de vous proposer en priorité le rachat de ce logement communal, en l'état, au prix de **73 000 € HT /HC** (soixante-treize mille euros hors taxe et hors droits), conforme à l'avis du Domaine, auquel il conviendra d'ajouter les frais notariés évalués à environ **7 600,00 €** (sept mille six cent euros), à préciser par le notaire. La Ville prendra en charge les diagnostics techniques immobiliers obligatoires.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer par courrier, dans le délai de deux (2) mois, votre souhait d'acquérir selon ces conditions. Dès réception, votre dossier pourra être programmé à l'ordre du jour de notre conseil municipal.

Nos services restent à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

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



LE MAIRE

Deliron Tony
 31 allée Charles Perrault
 97420 Le Port
 0692 4071 64
 Tonyminatchy420@gmail.com

MAIRIE DU PORT
 ARRIVEE LE: 29 OCT 2025
 N° 250 13584

8HW → T
 CAB → I
 DCS → I

Heureux 29 octobre
 2025.

À l'attention de la Direction du Foncier et de l'Immobilier.

Objet : Acquisition d'un logement communal.

Madame, Monsieur,

C'est avec grand plaisir que je vous informe de mon acceptation d'acquiescer le logement communal proposé au prix de 43 000 €. Résidant dans cette commune depuis longtemps, je serais ravi de pouvoir continuer à y vivre et de m'installer durablement dans ce logement.

Je vous prie d'effectuer toutes les démarches nécessaires pour finaliser cette acquisition et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

[Signature]