PROCÈS-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 1ER SEPTEMBRE 2026

DEPARTEMENT DE LA REUNION
Ville du Port

CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mesdames, Messieurs, les conseillers municipaux de la ville du Port,

J'ai l'honneur de vous inviter au prochain conseil municipal qui se réunira le :

MARDI 1er SEPTEMBRE 2026 À 17H00 À L'HÔTEL DE VILLE

Le 24 AOUT 2026

LE MAIRE

COMMUNE DU PORT
LA REUNION

Olivier HOARAU

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal– séance du 04 août 2026
2. Budget Annexe du Fossoyage – créances irrécouvrables et admissions en non valeur pour l'exercice 2026
3. Budget principal – créances irrécouvrables et admisssions en non valeur pour l'exercice 2026
4. Fiabilisation de l'actif – compte 20422 – subventions d'équipement versées
5. Pacte Département et territoires
6. Cession à titre gratuit des aménagements et des équipements à l'association Base Nautique des Mascareignes (BNM)
7. Fonds de concours du Territoire de l'Ouest 2024-2025 – approbation des avenants aux opérations conventionnées avec le Territoire de l'Ouest
8. Cession d'un terrain à bâtir cadastré section AO n° 1504 sise 1 rue Colonel Fabien, la RHI Rivière des Galets village, à monsieur Rohan Jean Marisman Louise – prorogation des délais de signature n° 3
9. Cession d'un Logement Très Social cadastré section AK n° 1179-1420-1421 sis 17 allée Humphrey Bogart, à monsieur Frédéric Didat
10. Cession d'un Logement Très Social cadastré section AK n° 1173-1411 sis 3 rue de la Martinique, à madame Patricia Lebon
11. Nouveau programme de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute – désaffectation et déclassement d'une portion du domaine public communal cadastrée section BE n° 473p
12. Programme de Renouvellement Urbain (PRU) – Convention Publique d'Aménagement avec la SIDR – approbation du compte rendu annuel à la collectivité de pré-clôture 2025
13. ZAC « Mail de l'Océan » - actualisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 1er septembre à dix-sept heures, le conseil municipal de la commune du Port, après convocation légale, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie Testan.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Franck Jacques Antoine 1er adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 3ème adjoint, Mme Mémouna Patel 6ème adjointe, Mme Catherine Gossard 8ème adjointe, M. Zakaria Ali 9ème adjoint, Mme Danila Bègue 10ème adjointe, M. Jacques Elie Benard, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy, Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel, Mme Aurélie Testan, M. Morgan Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth.

Représenté (es) : Mme Annick Le Toullec 2ème adjointe par Mme Danila Bègue, Mme Jasmine Béton 4ème adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Guy Pernic 7ème adjoint par M. Franck Jacques-Antoine, M. Armand Mouniata 11ème adjoint par M. Bernard Robert, M. Jean-Paul Burkic par Mme Mémouna Patel, M. Mihidoiri Ali par M. Henry Hippolyte, Mme Romina Woadally par M. Morgan Jovien, Mme Bibi-Fatima Anli par Mme Catherine Gossard.

Arrivée (s) en cours de séance : M. Bernard Robert 5ème adjoint à 17 h 25 (affaire n° 2026-186).

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Jean-Yves Langenier, M. Jean Patric Boitard, Mme Emmanuelle Thomas et Mme Barbara Saminadin.

****

Affaire n° 2026-182 présentée par M. le Maire

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL– SÉANCE DU 04 AOÛT 2026

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le règlement intérieur du conseil municipal, notamment son article 31 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le procès-verbal du conseil municipal du mardi 4 août 2026 ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-183 présentée par Mme Catherine Gossard

2. BUDGET ANNEXE DU FOSSOYAGE – CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES ET ADMISSIONS EN NON VALEUR POUR L'EXERCICE 2026

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'avis du conseil municipal sur l'admission en non-valeur des créances présentées par le comptable public au titre de l'exercice 2026 pour le budget du fossoyage.

Conformément aux dispositions applicables aux collectivités territoriales, les créances dont le recouvrement est devenu impossible ou fortement compromis doivent être soumises à l'assemblée délibérante afin qu'elle se prononce sur leur admission en non-valeur.

Ces créances sont proposées par le Comptable public, chargé du recouvrement des titres de recettes émis par la Ville, après avoir mis en œuvre les procédures de recouvrement prévues par la réglementation.

L'admission en non-valeur constitue une mesure d'ordre comptable destinée à apurer les comptes de la collectivité. Elle n'emporte pas extinction de la créance. Ainsi, le comptable public demeure habilité à reprendre les poursuites si la situation financière du débiteur venait à évoluer.

*Pour l'exercice 2026, le Comptable public présente une liste de **4 titres de recettes** concernant des redevables pour lesquels les poursuites se sont révélées infructueuses. Les restes à recouvrer représentent un montant global de **274,40 €**. Malgré les différentes actions conduites par le Comptable public et au vu de l'ancienneté des titres de recettes, le recouvrement des titres apparait incertain.*

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'instruction codificatrice BOFIP-GCP-25-0013 du 14 avril 2025 relative au recouvrement des recettes des collectivités territoriales et des établissements publics locaux ;

Vu la liste n° 543900113 en date du 21 juillet 2026, présentée par le Comptable public ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et affaires générales » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'admission en non-valeur des créances présentées par le Comptable public, pour un montant global de **274,40 €** ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-184 présentée par Mme Danila Bègue

3. BUDGET PRINCIPAL – CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES ET ADMISSIONS EN NON VALEUR POUR L'EXERCICE 2026

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'admission en non-valeur des créances présentées par le Comptable public au titre de l'exercice 2026 pour le budget principal de la Ville.

Conformément aux dispositions applicables aux collectivités territoriales, les créances dont le recouvrement est devenu impossible ou fortement compromis doivent être soumises à l'assemblée délibérante afin qu'elle se prononce sur leur admission en non-valeur.

Ces créances sont proposées par le Comptable public, chargé du recouvrement des titres de recettes émis par la Ville, après avoir mis en œuvre les procédures de recouvrement prévues par la réglementation.

L'admission en non-valeur constitue une mesure d'ordre comptable destinée à apurer les comptes de la collectivité. Elle n'emporte pas extinction de la créance. Ainsi, le comptable public demeure habilité à reprendre les poursuites si la situation financière du débiteur venait à évoluer.

1. Admissions en non-valeur des créances ayant fait l'objet de poursuites infructueuses (compte 6541)

*Pour l'exercice 2026, le Comptable public propose l'admission en non-valeur de **1 467 titres de recettes** représentant un montant total de **249 992,51 €**.*

Ces créances concernent principalement des redevables pour lesquels les différentes procédures de recouvrement engagées sont demeurées sans effet. Compte tenu de l'ancienneté des titres, le recouvrement apparaît désormais très compromis.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1001)

La liste comprend également quelques créances dont le montant restant à recouvrer est inférieur au seuil réglementaire (15 euros) justifiant l'engagement de poursuites.

Ces créances concernent essentiellement des ***dettes de restauration scolaire*** *relatives à la période allant de* ***1997 à 2014****.*

Motif de l'admission	*Nombre de titres*	*Montant*
Poursuites de recouvrement demeurées infructueuses	*1417*	*249 470.61 €*
Restes à recouvrer inférieurs au seuil de poursuite	*50*	*521,90 €*
TOTAL	***1467***	***249 992,51 €***

Tranches de montant	*Nombre de titres*	*Montant (€)*
Inférieur strictement à 100	*347*	*12 250,53*
Supérieur ou égal à 100 et inférieur strictement à 1000	*1 112*	*226 915,84*
Supérieur ou égal à 1000 et inférieur strictement à 5000	*8*	*10 826,14*

Exercice	*Nombre de titres*	*Montant (€)*
2014	*190*	*34 704,10*
2013	*416*	*72 906,99*
2012	*182*	*41 444,40*
2011	*29*	*3 551,89*
2010	*4*	*1 313,14*
2009	*60*	*783,65*
2008	*97*	*3 921,06*
2007	*140*	*30 065,94*
2006	*7*	*1 384,49*
2003	*25*	*4 180,70*
2001	*14*	*2 051,06*
2000	*211*	*39 329,85*
1997	*92*	*14 355,24*

2. Créances éteintes à la suite d'une liquidation judiciaire (compte 6542)

*Le Comptable public demande également de constater l'extinction de deux créances pour un montant total de **1 633,35 €**.*

Ces créances concernent principalement des loyers impayés de l'association PEEP, dont la procédure de liquidation judiciaire a été clôturée pour insuffisance d'actif.

3 - Les créances éteintes à la suite de décisions de la commission de surendettement (nature 6542)

En application de l'article L.733-4 du Code de la consommation, les décisions de la commission de surendettement prononçant l'effacement total des dettes s'imposent à l'ensemble des créanciers, y compris aux collectivités territoriales.

*Le Comptable public demande ainsi de constater l'extinction de créances pour un montant de **77 946,79 €**.*

Contrairement à l'admission en non-valeur, les créances qui font suite à une liquidation judiciaire ou à une décision de la commission de surendettement sont définitivement éteintes et ne pourront plus être recouvrées.

*Au total, les mesures proposées représentent un montant de **329 572,65 €**, répartis comme suit :*

- *admissions en non-valeur : **249 992,51 €** ;*
- *créances éteintes à la suite d'une liquidation judiciaire : **1 633,35 €** ;*
- *créances éteintes prononcées par la commission de surendettement : **77 946,79 €**.*

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'instruction codificatrice BOFIP-GCP-25-0013 du 14 avril 2025 relative au recouvrement des recettes des collectivités territoriales et des établissements publics locaux ;

Vu l'article L733-4 du Code de la consommation relatif aux mesures que la commission de surendettement peut imposer par décision spéciale et motivée ;

Vu les listes n° 543700113 et 543500113 en date du 21 juillet 2026, présentées par le Comptable public ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et affaires générales » réunie le 19 août 2026 ;

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'admission en non-valeur des créances présentées par le comptable public à la suite des actes de poursuites infructueux, pour un montant global de **249 992,51 €** ;

Article 2 : de constater les créances éteintes à la suite d'une liquidation judiciaire pour insuffisance d'actifs pour un montant de **1 633,35 €** ;

Article 3 : de constater les créances éteintes liées aux mesures d'annulation des dettes prononcées par la commission de surendettement, pour un montant de **77 946,79 €** ;

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

Affaire n° 2026-185 présentée par M ; Jacques Bénard

4. FIABILISATION DE L'ACTIF – COMPTE 20422 – SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT VERSÉES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la régularisation comptable opérée au niveau du compte 20422, dans le cadre des travaux de fiabilisation de l'actif de la collectivité.

Les contrôles effectués sur l'état de l'actif ont mis en évidence une anomalie concernant :

- *le compte 20422 « Subventions d'équipements versées »,*
- *le compte 280422 qui enregistre les amortissements rattachés au compte 20422.*

En effet, au compte financier unique 2025, le montant des amortissements cumulés (26 639 078,79 €) est supérieur au montant des immobilisations enregistrées (26 553 781,06 €).

Montant des amortissements cumulés	26 639 078,79 €
Montant des immobilisations enregistrées	26 553 781,06 €
Ecart	85 297,73 €

Cet écart trouve son origine dans une évolution de la nomenclature budgétaire et comptable M14 applicable aux collectivités territoriales, intervenue en 2006 (circulaire NOR/MCT/B/05/10036/C du 31 décembre 2005). Cette évolution a entraîné la suppression du compte 4815 « Subventions d'équipement pour tiers », dont le solde devait être transféré au compte 20422 « subventions d'équipement versées ».

Au niveau de l'état d'actif de la collectivité, la ville a intégré le solde du compte 4815 au compte 20422, a mis à jour le tableau des amortissements et a, chaque année, passé les écritures d'amortissement correspondantes, sur la période 2006 à 2009.

Au niveau du compte de gestion de l'exercice 2006, on constate que, si le compte 4815 a bien été soldé, le transfert du solde de 318 000 € vers le compte 20422 n'a pas été effectué. Les amortissements constatés chaque année prenant en compte les 318 000 € alors que le compte de référence 20422 ne les intègre pas, le cumul des amortissements a fini par dépasser le montant des immobilisations, au fil du temps.

Afin de rétablir la concordance entre les immobilisations et les amortissements comptabilisés, il convient de procéder à la régularisation des amortissements concernés pour un montant de 317 999,99 € (cf. annexe).

Conformément aux dispositions de l'instruction budgétaire et comptable M57, cette régularisation sera effectuée par le comptable public, par une opération d'ordre non budgétaire, c'est-à-dire une écriture comptable qui modifie le patrimoine de la collectivité, sans transiter par le budget communal (pas de flux financier réel, de recette, de dépense, ni de vote au budget).

Cette opération n'a donc aucun impact sur l'équilibre budgétaire de la collectivité, ni sur les résultats de l'exercice 2026. Elle vise uniquement à assurer la fiabilité et la sincérité de l'état patrimonial de la collectivité.

Cette opération d'ordre non budgétaire consiste en une reprise des amortissements excédentaires au compte 1068 « Excédents de fonctionnement capitalisés ».

Compte	*Débit*	*Crédit*
Compte d'amortissement 280422	*317 999,99*	
Compte de réserves : 1068 « Excédents de fonctionnement capitalisés »		*317 999,99*
Solde	0,00	

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable aux communes ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et Affaires Générales » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'approuver la régularisation comptable relative à la reprise des amortissements pour un montant de **317 999,99** €, réalisée par le comptable public dans le cadre d'une opération d'ordre non budgétaire (débit du compte 280422 et crédit du compte 1068) ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-186 présentée par M. Jean-Max Nagès

5. PACTE DÉPARTEMENT ET TERRITOIRES

*Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la convention de partenariat à conclure entre le Département de La Réunion, la Ville du Port et son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) dans le cadre du dispositif de financement « **Pacte Département et Territoires » (PDT)**.*

*Dans le cadre de ce dispositif, le Département a mobilisé une enveloppe globale de **90 M€** sur cinq années, couvrant la période de 2024 à 2028, répartie selon trois volets.*

1- Un volet investissement « socle commun »

*Une enveloppe de **75 M€** est consacrée aux opérations d'investissement. Sa répartition s'effectue selon les modalités suivantes :*

- *une part fixe de **2 M€** attribuée à chaque commune (soit un total de **48 M€**).*
- *le solde (soit **27 M€**), réparti proportionnellement à la population légale en vigueur à compter du 1er janvier 2023.*

Les projets financés s'inscrivent prioritairement dans deux thématiques à savoir :

- *la **transition écologique et solidaire** (cette thématique doit obligatoirement représenter 10 % de l'enveloppe)*
- *une **société inclusive**, (développement des services à la population relevant des compétences départementales, en particulier dans le domaine du handicap).*

2. Un volet investissement Petites Villes de Demain (PVD)

*Le Département consacre une enveloppe de **5 M€** destinée exclusivement aux communes engagées dans le dispositif **PVD**.*

Pour les projets des communes ne pouvant pas être accompagnés par cette enveloppe, il sera toujours envisageable d'étudier une contractualisation connexe avec le Département.

3. Un volet fonctionnement « social »

*L'enveloppe de **10 M€** est répartie de la manière suivante :*

Une part fixe pour chaque commune (150.000 €)	***3 600 000 €***
Un montant variable selon la population	***3 894 293 €***
Un solde restant à répartir ultérieurement	***2 505 707 €***
Total	***10 000 000 €***

Les projets éligibles relèvent de la maîtrise d'ouvrage des communes ou des CCAS et s'inscrivent dans les six axes prioritaires suivants :

Axe 1 - Prévention de la pauvreté et la lutte contre les inégalités dès l'enfance,
Axe 2 - Sortie de la pauvreté en favorisant le retour à l'emploi pour tous,
Axe 3 – Lutter contre la grande exclusion grâce à l'accès aux droits,
Axe 4 – Favoriser la transition écologique et solidaire des ménages les plus vulnérables,
Axe 5 – Participer à l'amélioration de l'habitat,
Axe 6 – Soutenir les collectivités dans le développement de l'ingénierie de projet.

*4. **Dotation pour Le Port***

*Au titre du volet **investissement « socle commun »**, la ville du Port bénéficie d'une enveloppe départementale de **3 016 838 €.***

*Au titre du volet **fonctionnement « social »**, le montant prévisionnel attribué s'élève à **314 320 €.***

Sur cette base, la ville du Port et son CCAS ont élaboré une programmation, figurant en annexe, répondant aux priorités du Pacte Département et Territoires pour la durée du conventionnement (2024 à 2028).

Les opérations d'investissement portent principalement sur :

- *l'aménagement d'espaces culturels et de proximité ;*
- *l'extension du cimetière marin ;*
- *l'acquisition de véhicules ;*
- *la réalisation d'actions visant les économies d'énergie.*

Investissement « socle commun »

	Montant total des opérations (€ HT)	***Part du CD au titre du PDT (€ HT)***	*Part de la Commune (€ HT)*	*Autres Financements (€ HT)*
Ville	*3 870 000 €*	***2 409 669 €***	*879 363 €*	*580 968 €*
CCAS	*758 961 €*	***607 169 €***	*151 792 €*	-
Total	*4 628 961 €*	***3 016 838 €***	*1 031 155 €*	*580 968 €*

Les actions de fonctionnement concernent notamment :

- *le développement des politiques sportives et éducatives,*
- *l'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap,*
- *le soutien à la parentalité,*
- *les actions d'insertion en faveur des jeunes.*

Fonctionnement « volet social »

Réf. 201 524 Berger-Levrault (1309)

	Montant total des opérations (€ HT)	*Part du CD au titre du PDT (€ HT)*	*Part de la Commune (€ HT)*	*Autres Financements (€ HT)*
Ville	*372 500 €*	*113 738 €*	*222 012 €*	*36 750 €*
CCAS	*562 074 €*	*200 582 €*	*321 492 €*	*40 000 €*
Total	*934 574 €*	***314 320 €***	*543 504 €*	*76 750 €*

Les modalités opérationnelles et le plan de financement prévisionnel figurent dans la convention annexée au présent rapport.

*L'enveloppe complémentaire de **2 505 707 €** sera répartie ultérieurement en fonction des projets présentés par les communes.*

Débat

M. le Maire : Je remercie Mme Erudel pour son travail qui a permis de valider notre projet auprès du Département.

Arrivée de M. Bernard Robert à 17 h 25.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport présenté en séance de l'assemblée délibérante du Conseil départemental du 19 août 2026 relatif au Pacte Département Territoires ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et affaires générales » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la convention de partenariat à intervenir entre le Département de la Réunion, la Commune et le Centre Communal d'Action Sociale du Port pour la période 2024 - 2028 dans le cadre du Pacte Département Territoires ;

Article 2 : de valider les 20 projets présentés en annexe cofinancés à hauteur de 3 016 838 € en investissement et 314 320 € en fonctionnement, ainsi que les modalités techniques et financières de leur mise en œuvre ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-187 présentée par Mme Isabelle Erudel

6. CESSION À TITRE GRATUIT DES AMÉNAGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS À L'ASSOCIATION BASE NAUTIQUE DES MASCAREIGNES (BNM)

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la cession à titre gratuit, au profit de l'association « Base Nautique des Mascareignes » (BNM), des aménagements et des équipements (containers, modulaires et hangars) réalisés sur la période 2002-2020 dans le cadre des jeux des îles de l'Océan Indien.

La BNM a été créée en 1997 afin de développer la pratique de sports nautiques en direction du plus grand nombre.

Une partie du parc de matériel acquis par la Ville a fait l'objet de deux cessions à titre gratuit (délibérations n^{os} 2016-189 et 2022-043) à la BNM afin d'en faciliter la gestion par cette dernière (entretien et réparations, assurance ...). Par ailleurs, la Ville a procédé à la mise en réforme du reste du matériel (délibération n° 2014-090) pour des raisons de vétusté et de sécurité.

La collectivité a fait le choix de renforcer son partenariat avec l'association en contribuant notamment au renouvellement de ce matériel de sports nautiques en 2022 par le biais d'une subvention d'investissement d'un montant de ***200 000 €****, sur un plan de financement global de* ***1 135 000 €****.*

Ces dispositions ont permis à l'association de développer une offre de sports nautiques dynamique et adaptée aux différents utilisateurs en renforçant la pratique sportive de compétition, l'apprentissage libre et/ou de loisirs.

La collectivité ne dispose pas en régie propre des infrastructures et du personnel nécessaires pour assurer l'enseignement des sports nautiques et la gestion de la base nautique. L'association pallie cette absence en offrant un service de formation, un parcours sports nautiques pour les scolaires (primaires, collèges et lycées) et des activités pour le tout public. La pérennisation de ce service public répond à un motif majeur d'intérêt général pour la collectivité et ses administrés.

Aussi, dans une logique d'optimisation de la gestion patrimoniale, il est envisagé la cession à titre gratuit des aménagements et des équipements (containers, modulaires, hangars) réalisés dans le cadre des jeux des îles de l'Océan Indien en 2015, à la BNM.

La cession à titre gratuit de ces structures modulaires, constitue le moyen proportionné d'assurer la continuité de ces missions d'animation, de cohésion et de sécurité du plan d'eau, tout en dégageant la commune des coûts de gestion quotidienne de ces équipements.

Cette démarche répond également à un souci de simplification en matière de gestion entre la BNM et le Territoire de l'Ouest, gestionnaire des ports de plaisance, dans le cadre de la nouvelle Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T) accordée à l'association.

En contrepartie de cette cession guidée par l'intérêt général, l'association s'engage à maintenir

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

les activités nautiques pour tous les publics ainsi que les évènementiels qui se déroulent habituellement sur le site de la BNM (Journée de la mer, festival Dragon Boat, régate bateaux en carton pour les scolaires), dans les meilleures conditions d'accueil et de sécurité pour tous les usagers.

Le coût d'acquisition de ces aménagements et équipements représente un montant de ***683 836,57 € TTC****. Sur le plan comptable, cette cession entraine la sortie des biens de l'actif de la collectivité à sa valeur d'origine.*

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 2011-191 du conseil municipal du 29 novembre 2011 approuvant le don de matériel nautique à la Ville de Durban ;

Vu la délibération n° 2014-090 du conseil municipal du 03 juin 2014 approuvant la mise en réforme de matériel nautique mis à disposition de la Base Nautique des Mascareignes ;

Vu la délibération n° 2016-189 du conseil municipal du 06 décembre 2016 approuvant le don de matériel à l'association Base Nautique des Mascareignes (BNM) ;

Vu la délibération n° 2022-043 du conseil municipal du 05 avril 2022 approuvant le don de matériel de sports à l'association Base Nautique des Mascareignes (BNM) ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant :

- Les orientations municipales visant à accompagner et soutenir les associations sportives qui œuvrent au développement d'une pratique sportive accessible au plus grand nombre, et notamment à celles et à ceux qui en sont les plus éloignés ;

- La démarche volontariste et active déployée par la BNM pour développer une offre de sports nautiques dynamique et adaptée aux différents utilisateurs (élèves, étudiants, groupes associatifs, centres de loisirs, touristes et adhérents) afin de renforcer la pratique sportive de compétition, d'apprentissage, libre et/ou de loisirs ;

- La signature d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) avec le Territoire de l'Ouest ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Politique éducative scolaire et Associative » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession à titre gratuit des aménagements et des équipements (containers, modulaires et hangars) à l'association Base Nautique des Mascareignes ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-188 présentée par Mme Aurélie Testan

7. FONDS DE CONCOURS DU TERRITOIRE DE L'OUEST 2024-2025 – APPROBATION DES AVENANTS AUX OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES AVEC LE TERRITOIRE DE L'OUEST

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la mise en place d'avenants pour 4 opérations conventionnées le 12 novembre 2025 avec le Territoire de l'Ouest (TO) dans le cadre d'un fonds de concours.

Il est rappelé que le TO a adopté un pacte financier et fiscal de 20 millions d'euros à destination de ses communes membres sur la période 2024-2025 (soit 10 M€ annuel), et ce dans un double objectif :

- *Favoriser l'investissement sur le territoire intercommunal,*
- *Contribuer au renforcement de la péréquation locale au sein du territoire communautaire.*

Ainsi, ce pacte, adopté le 2 septembre 2024 en conseil communautaire, a prévu l'attribution d'un fonds de concours de ***2 360 825 €*** *à la commune du Port, réparti comme suit :*

Intitulé du projet	*Coût total*	*Fonds de concours TO*	*Avancement au 31.07.2026*
Aménagement des berges de la Rivière des Galets - Secteur 1	*2 000 000,00 €*	*887 500,00 €*	*Travaux terminés*
Mise aux normes sécurité et hygiène de la cuisine centrale	*377 000,00 €*	*107 500,00 €*	*Travaux terminés*
Modernisation du système audiovisuel de l'Hôtel de ville	*170 000,00 €*	*85 000,00 €*	*Travaux terminés*
Amélioration du confort thermique et visuel de la salle de compétition du complexe sportif municipal	*1 300 000,00 €*	*335 226,50 €*	*Travaux terminés*
Création des toilettes publiques place des Cheminots et mail de l'Oasis	*470 000,00 €*	*235 000,00 €*	*Travaux en cours - Livraison en septembre 2026*
Conception et réalisation d'un skate park/pump track au complexe sportif Lambrakis	*680 000,00 €*	*234 711,40 €*	*Travaux limités à la sécurisation du périmètre du projet – Etudes en cours*
Programme de rénovation des voiries communales	*280 000,00 €*	*138 069,10 €*	*Travaux en cours - Livraison en octobre 2026*
Réfection du carrelage des plages de la piscine Jean Lou Javoy	*410 000,00 €*	*205 000,00 €*	*Travaux reportés en 2027*
Extension des locaux des archives communales de l'Hôtel de Ville	*330 000,00 €*	*132 818,00 €*	*Travaux reportés en 2027*
Total	*6 017 000,00 €*	***2 360 825,00 €***	

Au vu de l'avancement de certains projets, des avenants de prorogation de délai d'un an sont nécessaires pour 2 projets :

- *La réfection du carrelage des plages de la piscine Jean Lou Javoy,*
- *L'extension des locaux des archives communales de l'Hôtel de Ville.*

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Ces retards sont justifiés pour la 1ère opération, par une procédure d'appel d'offres infructueuse, et pour la 2ème opération, par des études de maîtrise d'œuvre non terminées.

Le 3ème avenant porte sur le programme de rénovation des voiries communales qui est modifié en substituant les travaux initialement prévus rues de Chine et de Nancy par des travaux au niveau de la rue Jeanne d'Arc et des rues avoisinantes (rues Chanoine Murat, Sadi Carnot et Emile Rolland). Le montant global de l'opération est révisé à ***650 000 €*** *(dont les travaux de plantation réalisés en régie par la direction de l'environnement) au lieu de* ***280 000 €.***

Cette modification de programme impacte le plan de financement de l'opération car les travaux de la rue Jeanne d'Arc sont financés par une subvention obtenue auprès de l'Etat (DETR).

Par ailleurs, la Ville souhaite augmenter la participation du TO de ***113 172,40 €*** *sur le programme de rénovation de voiries et, en contrepartie, diminuer sa participation pour le même montant sur l'opération de conception et de réalisation d'un skate park/pump track, afin de ne pas impacter le montant de l'enveloppe de* ***2 360 825 €*** *attribué à la commune du Port. Ainsi, la modification du plan de financement du projet du skate park/pump track nécessite la mise en place d'un 4ème avenant.*

Dans le respect de l'enveloppe de ***2 360 825 €*** *attribuée par le TO, le plan de financement est modifié comme suit pour ces 2 opérations :*

	Plan de financement initial						
	Coût global HT	*Fonds de concours du Territoire de l'Ouest*		*DETR*		*Commune du Port*	
Programme de rénovation des voiries communales	*280 000*	*49%*	*138 069,10*			*51%*	*141 930,90*
Conception et réalisation d'un skate park/pump track au complexe sportif Lambrakis	*680 000*	*34,5%*	*234 711,40*	*31%*	*210 577,20*	*34.5%*	*234 711,40*
	Plan de financement modifié - Demande d'avenant n°1						
	Coût global HT	*Fonds de concours du Territoire de l'Ouest*		*DETR*		*Commune du Port*	
Programme de rénovation des voiries communales	***650 000***	*38.65%*	*251 241,50*	*22.7%*	*147 517,00*	*38.65%*	*251 241,50*
Conception et réalisation d'un skate park/pump track au complexe sportif Lambrakis	*680 000*	*18%*	***121 539,00***	*31%*	*210 577,20*	*51%*	*347 883,80*

Débat

M. le Maire : Cette affaire n'impacte pas le budget. Cela nous permet de faire un point sur les travaux en cours sur les rues Chanoine Murat et Sadi Carnot.

M. J. Claude Ah Kang, DGST : Il s'agit de travaux de requalification des voies avec une mise en souterrain des réseaux et réalisation de parkings. A titre d'exemple au niveau des écoles (René Michel et Raymond Mondon) on va apaiser les espaces, mettre des plateaux et supprimer les carrefours à feux. Les places de parking seront augmentées à la rue Général Emile Rolland et au niveau de l'église.

M. le Maire : Le Port continue son développement et c'est vrai que tous les travaux démarrent en même temps. On n'attend pas la veille des élections pour le faire ; on est respectueux de la parole donnée, on propose des travaux d'aménagement de sécurisation sur les voies publiques à la demande des personnes qui viennent au marché forain et à l'école.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5212-26, L5214-16, L5215-26 et L5216-5 relatifs aux modalités d'octroi des fonds de concours ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Territoire de l'Ouest en date du 02 septembre 2024 adoptant le pacte financier et fiscal de 20 M d'euros à destination des communes ;

Vu l'attribution d'un fonds de concours du Territoire de l'Ouest de **2 360 825 €** à la commune du Port ;

Vu les conventions signées le 12 novembre 2025 attribuant un fonds de concours du TO à la commune du Port pour les travaux d'extension des locaux des archives communales de l'Hôtel de Ville, la réfection du carrelage des plages de la piscine municipale Jean Lou Javoy, la conception et la réalisation d'un skate park/pump track au complexe sportif Lambrakis et le programme de rénovation des voiries communales,

Vu les courriers de demandes d'avenant en date du 16 juillet 2026 et du 05 août 2026 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 août 2026 ;

Considérant que ces avenants n'affectent pas le montant de l'enveloppe de 2 360 825 € attribué à la commune,

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : de valider les demandes d'avenant n° 1 au TO :

- prorogeant d'un an, la date limite de démarrage des travaux à compter de la date de signature de l'avenant, pour les opérations de réfection du carrelage des plages de la piscine Jean Lou Javoy et d'extension des locaux des archives communales de l'hôtel de ville.
- modifiant le programme et le plan de financement du programme de rénovation des voiries communales ;
- modifiant le plan de financement du projet du skate park/pump track au complexe sportif Lambrakis ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-189 présentée par Mme Honorine Lavielle

8. CESSION D'UN TERRAIN À BATIR CADASTRÉ SECTION AO N° 1504 SISE 1 RUE COLONEL FABIEN, LA RHI RIVIÈRE DES GALETS VILLAGE, À MONSIEUR ROHAN JEAN MARISMAN LOUISE – PROROGATION DES DÉLAIS DE SIGNATURE N° 3

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la prorogation des délais de signature de l'acte de vente portant sur la parcelle communale cadastrée AO n° 1504 sise 1, rue Colonel Fabien, à monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE.

Par délibération n° 2022-008 du 8 février 2022, le conseil municipal a autorisé la vente de parcelles à bâtir à plusieurs familles recensées dans le cadre de l'opération « RHI Rivière des Galets Village », dont celle attribuée à monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE.

Un compromis de vente a été signé avec monsieur LOUISE le 6 mars 2023. Toutefois, ni le permis de construire, ni l'offre de prêt bancaire n'ont pu être obtenus dans les délais impartis.

Une prorogation a été accordée une première fois par délibération n° 2023-101 du 1er août 2023 puis une deuxième fois par délibération n ° 2025-038 du 04 mars 2025, portant l'échéance de signature au 28 février 2026.

La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de l'opération a accompagné régulièrement monsieur LOUISE dans l'élaboration de son projet de construction, de sorte que ce dernier a pu obtenir son permis de construire le 14 janvier 2025.

Cependant, l'acquéreur n'a pas réussi à finaliser son plan de financement dans les délais impartis et n'a pas réglementairement affiché son permis de construire.

Le 17 juillet 2026, monsieur LOUISE a enfin pu nous transmettre son offre de prêt avec une validité de quatre mois. Il est donc proposé, à titre exceptionnel, une troisième prorogation du délai de signature de l'acte authentique de vente.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération n° 2022-008 du conseil municipal du 08 février 2022 autorisant la cession du lot 434 de l'opération RHI Rivière des Galets Village, au prix de 10 000 € HT, à monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE, pour un projet type Prêt à Taux Zéro (PTZ) ;

Vu le compromis de vente signé entre les parties le 06 mars 2023 ;

Vu la délibération n° 2023-101 du conseil municipal du 1er août 2023 portant première prorogation des délais ;

Vu l'arrêté n° 2025-06PC portant permis de construire n° 974407 24 A0109 accordé le 14 janvier 2025 à monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE pour la réalisation de son projet ;

Vu la délibération n° 2025-038 du conseil municipal du 04 mars 2025 portant deuxième prorogation des délais ;

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AO n° 1504 à céder au plan communal et au plan cadastral, dans le périmètre de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » ;

Vu le plan de bornage et de division réalisé par le cabinet de géomètre-expert OIT ;

Vu l'avis financier du service du Domaine ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le projet de monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE et la volonté de la ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant que ce projet de construction s'inscrit dans les objectifs généraux de la RHI Rivière des Galets Village ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'approuver la cession en l'état du terrain communal non bâti cadastré section AO n° 1504 au profit de monsieur Rohan Jean Marisman LOUISE, aux prix et conditions définies par la délibération n° 2022-008 du 8 février 2022, soit pour un montant de 10 000 € HT (dix mille euros hors taxe), conforme aux dispositions financières de la RHI Rivière des Galets Village, pour un projet de type Prêt à Taux Zéro (PTZ) ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif et d'une offre définitive de prêt bancaire ;

Article 3 : de dire qu'un droit d'usage et d'habitation ou toute autre clause juridique similaire sera inscrit à l'acte au profit de son père, monsieur Marisman LOUISE, recencé au titre de la RHI ;

Article 4 : de dire que le cahier des charges de cession de terrains de l'opération « RHI Rivière des Galets Village » devra être annexé à l'acte de vente ;

Article 5 : de reporter au 31 mai 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 6 : 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 7 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-190 présentée par Mme Yvette Latchimy

9. CESSION D'UN LOGEMENT TRES SOCIAL CADASTRÉ SECTION AK N° 1179-1420-1421 SIS 17 ALLÉE HUMPHREY BOGART, À MONSIEUR FRÉDÉRIC DIDAT

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 AK n° 1179-1420-1421 sis 17, allée Humphrey Bogart, SIDR communale, à monsieur Frédéric DIDAT.

L'accession à la propriété des LTS communaux est intégrée dans la stratégie globale de parcours résidentiel que la Ville met en œuvre à l'échelle de son territoire.

Le couple Marie et Philippe LAURET occupent ce LTS, situé au sein du quartier SIDR communale, depuis le 1er janvier 1996. En 2023, le couple a souhaité faire l'acquisition de leur logement. Toutefois, le quartier de la SIDR communale est exclu du dispositif d'accession sociale à la propriété entériné par la délibération cadre du 30 septembre 2013 (affaire n° 2013-126). La transaction doit donc être réalisée au vu d'une estimation actualisée du bien par le service du Domaine.

Dans ce cadre, une proposition financière de la Ville leur était communiquée courant 2024. Ne disposant pas des fonds nécessaires pour acheter leur logement et n'ayant plus la capacité d'emprunter, le couple LAURET, retraité et âgé a proposé qu'un de leurs enfants, monsieur Frédéric DIDAT, puisse en faire l'acquisition avec l'accord de l'ensemble de la famille.

Ce dernier a donc sollicité la Ville par courrier du 12 août 2025, afin qu'il puisse se porter acquéreur du bien afin d'en faire son habitation principale.

Monsieur DIDAT étant éligible à l'acquisition d'un LTS communal, la Ville lui a adressé, par courrier du 9 mars 2026, une offre de vente établie à 62 000 € HT, conforme au prix du Domaine, sous réserve de l'inscription à l'acte de vente d'un droit d'usage et d'habitation, ou toute autre clause juridique assimilée, au bénéfice de ses parents, Philippe et Marie LAURET.

La famille a accepté sans réserve les prix et conditions de la vente par retour de courrier du 31 mars 2026.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AK n° 1179-1420-1421 à céder au plan communal et au plan cadastral ;

Vu les courriers de demande d'acquisition du couple Marie et Philippe LAURET et monsieur Frédéric DIDAT du 16 novembre 2023 et 12 août 2025 ;

Vu l'avis financier du Domaine du 7 décembre 2023, renouvelé le 03 décembre 2026, fixant la valeur vénale du bien à céder à hauteur de soixante-deux mille euros hors taxe et hors droits (62 000 € HT/HD) ;

Vu les offres de cession de la Ville adressées aux époux LAURET et à monsieur Frédéric DIDAT les 20 juin 2024 et 09 mars 2026 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le projet de vie de monsieur Frédéric DIDAT et la volonté de la ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant le courrier du 31 mars 2026 par lequel monsieur Frédéric DIDAT accepte les modalités de cession du bien situé 17, allée Humphrey Bogart ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'approuver la cession en l'état du terrain bâti cadastré section AK n° 1179-1420-1421 sis 17, allée Humphrey Bogart, au prix de soixante-deux mille euros hors taxe et hors droits (62 000 € HT/HD) au profit de monsieur Frédéric DIDAT pour un usage d'habitation principale ;

Article 2 : de dire qu'une clause de droit d'usage et d'habitation ou tout autre clause instituant une protection juridique assimilée sera inscrite dans l'acte de vente au profit de madame et monsieur Marie et Philippe LAURET, occupants et locataires en titre de ce logement ;

Article 3 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention d'une offre définitive de prêt bancaire ;

Article 4 : de fixer au 30 septembre 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 5 : 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 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-191 présentée par Mme Mémouna Patel

10. CESSION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL CADASTRÉ SECTION AK N° 1173-1411 SIS 3 RUE DE LA MARTINIQUE, À MADAME PATRICIA LEBON

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 AK n° 1173-1411 sis 3, rue de la Martinique, SIDR communale, à madame LEBON Patricia.

L'accession à la propriété des LTS communaux est intégrée dans la stratégie globale de parcours résidentiel que la Ville met en œuvre à l'échelle de son territoire.

En l'espèce, madame Lisette LEBON occupe ce LTS communal depuis le 1er octobre 1997. Le logement, étant situé au sein du quartier de la SIDR communale, est toutefois exclu du dispositif d'accession sociale à la propriété entériné par la délibération cadre du 30 septembre 2013 (affaire n° 2013-126). La transaction doit donc être réalisée au vu d'une estimation actualisée du bien par le service du Domaine.

Madame Patricia LEBON, fille de l'occupante en titre, sollicitait, avec l'accord de l'ensemble de la famille, en 2021 le transfert de bail et en 2024 l'acquisition du bien à son profit, pour se rapprocher et s'occuper de sa mère, très âgée. Mais elle n'a pu y prétendre en raison de sa qualité de propriétaire d'un logement sur une autre commune.

Depuis peu à la retraite et sa maison sous compromis de vente signé, madame Patricia LEBON est devenue éligible à l'acquisition de ce bien. La Ville lui a donc adressé, par courrier du 21 juillet 2026, une offre de vente établie à 64 000 € HT, conforme au prix du Domaine, sous réserve de l'inscription à l'acte de vente d'un droit d'usage et d'habitation, ou toute autre clause juridique assimilée, aux bénéfices de sa mère, madame Lisette LEBON.

Madame Patricia LEBON a accepté sans réserve les prix et conditions de la vente par retour de courrier le 31 juillet 2026.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AK n° 1173-1411 à céder au plan communal et au plan cadastral ;

Vu le courrier de demande d'acquisition de madame Patricia LEBON du 02 avril 2024 ;

Vu l'avis financier du Domaine du 20 janvier 2026, fixant la valeur vénale du bien à céder à hauteur de soixante-quatre mille euros hors taxe et hors droits (64 000 € HT/HD) ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le courrier du 31 juillet 2026 par lequel madame Patricia LEBON accepte les modalités de cession du bien situé 3, rue de la Martinique ;

Considérant le projet de vie de madame Patricia LEBON et la volonté de la ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en l'état du terrain bâti cadastré section AK n° 1173-1411 sis 3, rue de la Martinique, au prix de soixante-quatre mille euros hors taxe et hors droits (64 000 € HT/HD) au profit de madame Patricia LEBON pour un usage d'habitation principale ;

Article 2 : de dire qu'une clause de droit d'usage et d'habitation ou tout autre clause instituant une protection juridique assimilée sera inscrite dans l'acte de vente au profit de madame Lisette LEBON, occupante et locataire en titre de ce logement ;

Article 3 : de fixer au 30 septembre 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 ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

Affaire n° 2026-192 présentée par M. Didier Amachalla

11. NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE – DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT D'UNE PORTION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL CADASTRÉE SECTION BE N° 473P

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de désaffectation et de déclassement du domaine public d'une emprise de 327 m², située au droit de la place Charles Péguy et de l'Avenue du 19 Mars 1946, cadastrée section BE n° 473p, dans le quartier COTUR.

La parcelle cadastrée section BE n° 473 (ex-BE n° 180) a été réintégrée dans le patrimoine communal avec un usage de voirie suite à la signature, le 13 juin 2024, de l'acte de résiliation du bail à construction établi entre la Ville et la SHLMR en 1980. Pour autant, cette portion de terrain, aujourd'hui clôturée et sans usage particulier de longue date, est restée à l'état de friche.

La procédure de désaffectation/déclassement de cette place s'inscrit dans le cadre du programme NPNRU Ariste Bolon/SIDR Haute et intervient en anticipation d'un projet de cession à la Société Publique Locale Grand Ouest (SPL GO), concessionnaire et aménageur du projet.
Cette emprise s'inscrit dans un ensemble plus large situé à l'avant de l'actuelle « Boutik Payet », futur « Leader Price Express » dont l'ouverture est prévue au second semestre 2026. Le programme comprend la réalisation de deux lots à bâtir et la requalification des espaces attenants.

A cet effet, les articles L.2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) précisent qu'un bien relevant du domaine public ne peut être cédé qu'après avoir été préalablement désaffecté puis déclassé.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.2111-1 et suivants et L.2141-2 et suivants relatifs aux décisions de désaffectation et déclassement des biens du domaine public ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment son article L.141-3 relatif aux modalités de mise en œuvre des enquêtes publiques préalables aux procédures de déclassement de biens du domaine public ;

Vu la délibération n° 2022-112 du conseil municipal du 02 août 2022 approuvant la résiliation amiable et anticipée du bail à construction établi le 24 décembre 1980 avec la SHLMR ;

Vu le plan de géomètre-expert annexé au rapport matérialisant l'emprise pour une superficie mesurée de 327 m² ;

Vu la situation au plan cadastral de la parcelle cadastrée section BE n° 473p située au droit de la place Charles Péguy et de l'Avenue du 19 Mars 1946, dans le quartier COTUR ;

Vu la destination de cet espace au plan local d'urbanisme ;

Vu la destination de cette parcelle dans le plan d'action du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) engagé sur les secteurs Ariste Bolon et SIDR Haute ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que la commune a récupéré la pleine propriété de la parcelle cadastrée section BE n° 473 (ex-BE 180), à l'état de friche, par suite de la résiliation du bail à construction le 13 juin 2024 ;

Considérant qu'à la suite des aménagements en cours réalisés dans le cadre du NPNRU, cette place a perdu sa vocation d'espace public et, en conséquence, qu'elle n'est plus affectée à l'usage direct du public ;

Considérant par conséquent que la décision de déclassement de l'emprise concernée peut intervenir sans la mise en œuvre préalable de l'enquête publique visée supra ;

Considérant que cette désaffectation de fait permet d'envisager son déclassement du domaine public communal ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : de constater la désaffectation du domaine public communal d'une emprise de 327 m², à l'état de friche, située au droit de la place Charles Péguy et de l'avenue du 19 Mars 1946, telle que matérialisée sur les plans annexés au rapport ;

Article 2 : de prononcer, en conséquence, le déclassement du domaine public communal de ladite emprise ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à demander dès à présent la numérotation cadastrale de l'emprise déclassée et à signer tous les actes correspondants.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Affaire n° 2026-193 présentée par M. Zakaria Ali

12. PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) CENTRE VILLE – CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ DE PRÉ-CLOTURE 2025

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de pré-clôture 2025 du Programme de Renouvellement Urbain du centre-ville (PRU).

Pour mémoire, la commune du Port a confié la conduite de cette opération à la SIDR par Convention Publique d'Aménagement (CPA) du 31 janvier 2002. ***La concession arrivera à son terme le 31 décembre 2026.***

Le PRU du centre-ville comprend notamment les sous-opérations en cours de réalisation suivantes :

- *Aménagement des abords du Marché Couvert ;*
- *ZAC du Mail de l'Océan ;*
- *RHI Multisites.*

Conformément à l'article 18 de la convention, la SIDR soumet à la Ville le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le dernier CRAC 2024 a été approuvé le 2 décembre 2025. ***Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.***

❖ ***Etat des dépenses et des recettes réalisées en 2025***

- ***Le montant des dépenses réalisées en 2025 s'élève à 446 734 € HT*** *et se décline notamment en :*
  - *Mise en état des sols et démolition (19 k€) ;*
  - *Honoraires de bureaux d'études, urbaniste et géomètre (19 k€) ;*
  - *Travaux (158 k€) :*
    - *Travaux de reprises dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage (abords Marché Couvert) ;*
    - *Diagnostic amiante termites de la case CGTR dans le cadre de sa cession à la Ville ;*
    - *Travaux d'entretien (ZAC Mail de l'Océan et RHI Multisites) ;*
  - *Rémunérations du concessionnaire (142 k€) ;*
  - *Frais financiers (129 k€).*

Il était prévu une enveloppe de dépense d'un montant de ***693 721 € HT au CRAC 2024, soit une diminution de 246 987 € HT.*** *Cet écart porte essentiellement sur un report en 2026 d'une partie de la facturation des travaux de reprises (ZAC Mail de l'Océan), de VRD et de diagnostics avant démolition (RHI Multisites).*

- ***Le montant des recettes réalisées en 2025 s'élève à 318 822 € HT*** *et correspond à :*

- *La cession sur la ZAC Mail de l'Océan de l'ilot B1 commercialisé à la SEMADER pour la réalisation d'une résidence de 29 PLS (Prêts Locatifs Sociaux) et 420 m² de bureau (660 k€) ;*
- *La régularisation à la baisse du prévisionnel des subventions FRAFU et RHI (- 391 k€) ;*
- *La cession d'un lot PTZ (Prêt à Taux Zéro) et de l'ilot Cayrol (50 k€) ;*

Il était prévu une enveloppe de recette d'un montant ***de 6 839 985 € HT au CRAC 2024, soit une diminution de 6 521 227 € HT****. Cet écart porte essentiellement sur :*

- *Le report en 2026 de la rétrocession des équipements publics, des appels de participations inhérents aux abords du Marché Couvert et de la cession de la case CGTR à la Ville ;*
- *Le report de la remise d'ouvrage et des appels de participations inhérents pour la ZAC Mail de l'Océan ;*
- *L'annulation de l'appel de fonds de la subvention RHI Multi sites qui sera à nouveau présenté à la DEAL dans le cadre de la demande de solde en 2026.*

❖ ***Prévisionnel 2026***

- ***Dépenses et recettes 2026***

Les dépenses sont estimées 730 556 € HT *et concernent essentiellement :*

- *Les taxes foncières et le nettoyage occasionnel des parcelles de l'ensemble de l'opération (71 k€) ;*
- *La récupération de l'indemnité consignée dans le cadre d'une expropriation (- 171 k€ - RHI Multisites) qui n'a finalement pas abouti ;*
- *Les travaux de reprise dans le cadre de la préparation de la remise d'ouvrage des espaces publics de la ZAC du Mail de l'Océan et RHI Multisites (272 k€) ;*
- *Les honoraires de la MOUS, urbaniste, géomètre, CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé) et du bureau d'études dont la mission vise à obtenir la labélisation « Eco quartier » pour la ZAC Mail de l'Océan (256 k€) ;*
- *Les frais généraux (frais financiers et rémunération) liés à la gestion de l'opération (265 k€).*

Les recettes sont estimées à 9 049 032 € HT *et concernent essentiellement :*

- *La participation de la collectivité dont :*
  - *7 023 k€ HT au titre des équipements publics (abords Marché Couvert et ZAC Mail de l'Océan) dont 4 578 k€ d'avance sur trésorerie déjà versée ;*
  - *140 k€ au titre des cessions de terrain au concédant (PRU et RHI Multisites) ;*
  - *– 715 k€ de réaffectation de participation au déficit en participation d'équipement (abords Marché Couvert) ;*
- *La cession de terrains pour un montant de 1 920 k€ (ilots C3 et A4 sur la ZAC Mail de l'Océan pour respectivement 609 k€ et 567 k€, ilot Lyon sur la RHI Multisites pour 540 k€ et divers terrains à bâtir sur la RHI Multisites pour 198 k€) ;*
- *Le solde de la subvention RHI Multisites d'un montant de 520 k€ ;*
- *Le remboursement d'EDF suite aux travaux d'électricité basse tension de la tranche 3 (Mail de l'Océan) pour un montant de 151 k€ HT.*

❖ ***Prévisionnel 2027 – au-delà de la concession d'aménagement***

Ref. 201524 Berger-Levrault (1009)

S'agissant du prévisionnel inscrit au-delà de la concession d'aménagement, les recettes et dépenses sont données à titre indicatif, dans la mesure où elles présentent encore un certain niveau d'incertitude. Elles seront actualisées dans le CRAC de clôture et encadrées par un protocole d'accord à finaliser d'ici la fin 2026.

Le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 366 k€ HT et correspond à des provisions visant à solder les marchés d'études et de travaux, à la rémunération du concessionnaire et à des frais financiers.

Le montant prévisionnel des recettes est estimé 1 164 k€ HT et correspond à la cession du dernier ilot de la ZAC Mail de l'Océan (C4) et au solde de la participation de la Ville.

❖ ***Avancement de la commercialisation***

Il est prévu sur la RHI Multisites, 121 logements, *dont 89 sont réalisés aujourd'hui et 6 sont en travaux.* ***A noter que les commercialisations en cours portent sur :***

- *Ilot Campbell :* ***3 projets de lots libres****, 1 projet d'AAH (Acquisition Amélioration de l'Habitat) et 1 PTZ (Prêt à Taux Zéro) ;*
- *Ilot Lyon :* ***21 logements LLI*** *(Logements Locatifs Intermédiaires) opérateur SIDR, dont le permis de construire devrait être déposé en septembre 2026.*

Ainsi, à terminaison de la RHI Multisites, la programmation globale logement serait de 121 logements.

Il est prévu sur la ZAC du Mail de l'Océan, 410 logements, *dont 317 sont réalisés aujourd'hui et 59 sont en travaux. Les commercialisations en cours génèreront des modifications de la programmation logement à la hausse, avec :*

- *Ilot A4, étude en cours pour la réalisation* ***d'une résidence étudiante de 63 logements*** *(partenariat SIDR/CROUS) ;*
- *Ilot C4, ouverture à la possibilité de réaliser 45 logements au regard des difficultés d'aboutissement du projet d'extension de la clinique voisine.*

Ainsi, à terminaison de la ZAC du Mail de l'Océan, la programmation globale logement serait de 484 logements.

❖ ***Analyse du bilan global de l'opération***

Le bilan global de l'opération est légèrement modifié à la baisse et passe :

- *de* ***40 991 589 € HT à 40 832 452 € HT,*** *soit une diminution de* ***159 138 €*** *(montants arrondis à l'unité) ;*
- *de* ***42 835 770 € TTC à 42 677 620 € TTC,*** *soit une diminution de* ***158 150 €.***

Cette différence entre le hors taxe et le toutes taxes comprises s'explique par un réajustement, à la marge, des dépenses prévisionnelles sur le bilan HT et par le retraitement de la TVA sur les subventions dans le bilan TTC.

Évolution du bilan CRAC 2025 par rapport au CRAC 2024 (en k€)

CRAC 2024 APPROUVE HT	CUMUL REALISE A FIN 2024	REALISE 2025	CRAC 2025			
			PREVISIONS 2026	PREVISIONS 2027	BILAN A APPROUVE	
					HT	TTC

RECETTES	40 992	30 301	319	9 049	1 167	40 832	42 678
CESSIONS	13 399	10 145	710	1 919	900	13 673	14 273
CESSIONS AU CONCEDANT	150			150		110	110
PARTICIPATION DU CONCEDANT	19 209	12 513		6 309	267	19 125	20 237
SUBVENTIONS	8 028	7 590	-391	520		7 719	7 840
AUTRES RECETTES	205	54		151		205	218
DEPENSES	40 992	39 289	447	731	366	40 832	42 678
FONCIER	16 746	16 826	19	-100	5	16 749	16 962
TRAVAUX	11 279	10 660	158	272	115	11 205	12 150
HONORAIRES & ETUDES	3 762	3 459	19	256		3 734	4 042
AUTRES DEPENSES	1 130	1 055	6	39		1 100	1 182
REMUNERATION SOCIETE	6 334	5 895	116	141	173	6 324	6 324
FRAIS FINANCIERS	1 742	1 394	129	124	73	1 720	1 720
TVA PAYEE							298

L'ensemble des évolutions du bilan sont proposées dans l'avenant n° 23 à la concession joint en annexe.

❖ ***Participation de la collectivité***

La participation prévisionnelle de la collectivité diminue au global par rapport au dernier CRAC approuvé et passe de 19 209 415 € HT (20 349 917 € TTC) à ***19 084 928 € HT (20 193 132 € TTC)*** *selon la répartition présentée ci-après.*

	BILAN CRAC 2024	ECART	BILAN CRAC 2025		DEJA VERSE AU 31/12/2025	RESTANT A VERSER
			HT	TTC	TTC	TTC
TOTAL	19 209 415 €	- 121 647€	19 084 928 €	20 193 132 €	13 016 496 €	7 176 635 €
PARTICIPATION AU FONCIER	2 016 040 €		2 016 040 €	2 016 040 €	2 016 040 €	0 €
PARTICIPATION AU DEFICIT	8 385 033 €	255 505 €	8 640 528 €	9 112 536 €	9 648 949 €	178 594 €
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	7 864 764 €	- 379 991€	7 484 773 €	8 120 978 €	407 929 €	7 713 048 €
PARTICIPATION MOUS	96 958 €		96 958 €	96 958 €	96 958 €	0 €
PARTICIPATION FEDER & FIDOM	846 620 €		846 620 €	846 620 €	846 620 €	0 €
Avoir sur participation au déficit						- 715 008 €
Avance					4 952 878 €	
Remboursement Avance						- 4 952 878 €
Total y compris avances et avoirs					17 969 374 €	2 233 757 €

** montants arrondis à l'unité*

Fin 2025, la participation communale déjà versée s'élève à ***17 969 374 € TTC, soit 89 % du montant total de la participation.***

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

*La participation aux équipements publics restant à verser est de **7 713 048 € TTC** répartie comme suit :*

- *Abords du Marché Couvert : 1 999 764 € TTC ;*
- *ZAC Mail de l'Océan : 5 621 008 € TTC ;*
- *RHI Multisites : 92 276 € TTC.*

*Cette participation a fait l'objet d'avances de trésorerie déjà versées pour un montant total de **4 952 878 € au 31 décembre 2025**, montant qui sera remboursé au fur et à mesure de l'avancement des rétrocessions en la réaffectant à la participation aux équipements publics.*

Par ailleurs, l'opération d'optimisation de la participation au déficit en participation aux équipements publics approuvée dans le cadre du CRAC 2024, fait apparaitre un solde négatif de 536 414 € TTC. Ce montant négatif traduit le transfert de financement opéré au profit de la participation aux équipements publics pour les abords du Marché Couvert, permettant d'augmenter l'assiette de perception du FCTVA.

***Le reste à verser s'élève donc à 2 223 757 € TTC dont 1 267 259 € TTC en 2026 et 956 498 € TTC en 2027** (arrondis à l'euro).*

*Il est à noter qu'au regard des montants restant à verser par la Ville, **un protocole d'accord sera soumis à l'approbation du conseil municipal d'ici la fin de la CPA,** afin d'encadrer, notamment, un échelonnement des paiements sur plusieurs années.*

❖ ***Cession des biens de retour à la collectivité***

Des biens de retours avaient déjà été identifiés en vue de cessions à réaliser à la collectivité s'élevant à 150 003 € et concernent :

- *l'ilot Cayrol, réalisé en 2025 ;*
- *la case « CGTR » en même temps que la rétrocession des abords du Marché Couvert à réaliser en 2026.*

*A ces biens de retours identifiés sont ajoutés les îlots **présentant un risque de non-commercialisation** dans les délais de la CPA, soit au 31 décembre 2026 :*

- *Risque modéré : ZAC Mail de l'Océan - ilots A4 (566 k€) et RHI Multisites - ilot Lyon (570 k€) **pour lesquels la SIDR s'est engagée sur une acquisition avant la fin de la CPA, quelle que soit l'avancée des études** ;*
- ***Risque élevé : ZAC Mail de l'Océan : ilot C4 (900 k€).** Cet ilot fait actuellement l'objet d'une ouverture de programmation à du logement au regard des difficultés de concrétisation du projet d'extension de clinique du groupe IRIS Santé. **Dans la mesure où la programmation de logement serait confirmée et afin d'éviter le rachat par la Ville de ce bien de retour, le protocole d'accord susmentionné devra également intégrer l'engagement de l'aménageur pour un portage de cet ilot jusqu'à sa cession définitive** (SIDR Construction ou autre acteur à définir en 2026).*

❖ ***Réserves sur le CRAC 2025***

Lors de l'approbation du CRAC 2024, la commune avait formulé 3 réserves.

*Celle relative **aux cessions des biens de retours à la collectivité** est levée. En effet, la SIDR confirme au travers du CRAC 2025, l'acquisition de deux fonciers initialement identifiés comme biens de retours avant le 31 décembre 2026.*

Les 2 autres réserves sont maintenues et précisées ci-après :

- ***Réserve sur le planning des rétrocessions et sur l'échéancier de versement des participations de la collectivité** liée à l'avancement des procédures de remise d'ouvrage et de rétrocessions foncières. Pour rappel, cette réserve avait été émise au regard de l'approche optimiste de l'aménageur quant à l'avancement administratif et opérationnel des procédures de rétrocession. Des réponses ont été apportées concernant notamment la rétrocession des abords du Marché Couvert en décalant les versements attendus en 2025 sur l'exercice 2026. Pour autant, les autres prévisions pour l'année 2026 apparaissent toujours optimistes en lien avec des travaux nécessaires à la finalisation des ouvrages non encore réalisés. **En ce sens, ces rétrocessions seront à envisager au mieux sur l'exercice 2027**. En outre, l'étalement des versements de la participation restant due par la Ville (2 333 k€ TTC après retraitement des avances de trésoreries) sera cadrée au travers d'un protocole d'accord entre la SIDR et la Ville, à acter avant le 31 décembre 2026, terme de la CPA.*

- ***Réserve sur le prévisionnel des dépenses et recettes à échéance de la concession d'aménagement.** Le CRAC 2025 intègre à nouveau une provision au titre des imprévus et aléas travaux. Bien qu'en baisse par rapport au CRAC 2024 (115 k€ contre 405 k€ initialement), ces dépenses impactent la rémunération proportionnelle sur dépenses de l'aménageur et le solde de l'opération (excédent ou déficit). **En ce sens, elles seront à affiner dans le cadre du bilan de clôture.***

Débat

M. le Maire : Nous avons eu la visite de l'association Centre-Ville en Mouvement qui nous a salué par la remise du coquelicot d'or, qui récompense les efforts des communes ; le choix de densifier notre population sur le centre-ville est un pari audacieux. C'est aussi une fréquentation plus importante pour un centre-ville plus dynamique.

M. Naren Mayandi : C'est une opportunité et je salue le fait de créer des logements pour des étudiants. Ce mail permet de créer une véritable dynamisation du centre-ville, et nous poursuivons aussi un projet d'ensemble la Ville ainsi que la valorisation des étudiants.

M. Zakaria Ali : Il faut être de mauvaise foi pour ne pas voir le centre-ville se transformer et se moderniser.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Vu la délibération n° 2001-209 du conseil municipal du 29 novembre 2001 approuvant la Convention Publique d'Aménagement du « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville du Port » ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement signée le 31 janvier 2002 entre la Ville et la SIDR et reçue en Préfecture le 04 février suivant ;

Vu la délibération n° 2025-205 du conseil municipal du 2 décembre 2025 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024, arrêté au 31 décembre 2024, et l'avenant n°22 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'article 18 de la convention publique d'aménagement par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un compte rendu annuel à la collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2025 de la CPA du « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville », et notamment les points suivants :

- Les dépenses de l'année 2025, pour un montant global de 446 734 € HT ;
- Les recettes de l'année 2025, pour un montant global de 318 822 € HT ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit en dépenses 730 556 € HT et 9 049 032 € HT en recettes ;

Article 2 : d'approuver le versement des participations aux équipements publics d'un montant de 7 713 048 € TTC assorti d'une réserve sur le planning de rétrocessions et sur l'échéancier de versement tel que prévu dans le présent CRAC, au regard de l'avancement administratif et opérationnel desdites procédures. En ce sens, ces rétrocessions seront à envisager plutôt comme suit :

- Participation aux équipements publics :
  - Abords du Marché Couvert : 1 999 765 € TTC en 2026 ;
  - ZAC Mail de l'Océan : 5 621 008 € TTC à partir de 2027 ;
  - RHI Multisites : 92 276 € TTC, en 2027.
- Remboursement des avances de trésorerie déjà versées d'un montant total de 4 952 878 € ;

Article 3 : d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé à 40 832 452 € HT soit 42 677 620 € TTC, assorti d'une réserve sur les dépenses et recettes prévisionnelles à l'échéance de la concession d'aménagement, qui devront être affinées dans le cadre du bilan de clôture ;

Article 4 : d'approuver l'avenant n° 23 au traité de concession, relatif à l'actualisation du bilan financier global de l'opération ;

Article 5 : de prendre acte de l'élaboration d'un protocole d'accord avec la SIDR avant le 31 décembre 2026, permettant d'étaler la participation restante due par la Ville et le portage foncier des ilots non encore commercialisés ;

Article 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2026-194 présentée par M. Zakaria Ali

13. ZAC « MAIL DE L'OCÉAN » - ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail de l'Océan.

Pour rappel le CPAUPE est une pièce annexe du Cahier des Charges de Cession des Terrains Général (CCCTG) qui a été approuvé le 06 juillet 2021 par la Ville.

La ZAC du « Mail de l'Océan » est constituée de 13 îlots, dont la programmation est à ce jour répartie de la manière suivante :

- *8 ilots de logement,*
- *2 ilots d'équipement public,*
- *1 ilot de tertiaire,*
- *2 ilots pour des services de santé.*

En concertation avec la SIDR, aménageur de la ZAC, l'actualisation du CPAUPE vise à modifier la programmation des îlots A4 et C4, afin de sécuriser leur commercialisation à l'approche de la fin de la convention publique d'aménagement prévue le 31 décembre 2026.

La version actuelle du CPAUPE prévoit :

- ***Ilot A4** : potentiel de construction de 4 278 m² de surface de plancher à **vocation tertiaire ou équipement de type parking/silo** ;*
- ***Ilot C4** : potentiel de construction de 4 900 m² de surface de plancher à **vocation de services de santé.***

L'actualisation du CPAUPE porte sur des changements de destination de programme des îlots et reste conforme aux documents de la ZAC.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

- ***Ilot A4 - changement de destination pour du logement.*** *Suite à l'infructuosité de l'appel à projets réalisé en 2024/2025, et au regard des échanges entre la Ville et le CROUS sur l'opportunité de développer une résidence étudiante à proximité du Campus Paul Vergès, la destination de cet ilot est modifiée pour la réalisation d'une* ***résidence étudiante de 65 logements, incluant la possibilité de développer une activité commerciale en rez-de-chaussée****. La surface de plancher maximum autorisée est maintenue à* ***4 278 m²*** *;*
- ***Ilot C4 - ouverture de la possibilité de réaliser du logement.*** *Suite aux difficultés de concrétisation du projet d'extension de la clinique du groupe IRIS SANTE, en discussion depuis 2016, et au regard de l'enjeu financier que représente ce foncier dans le cadre de la clôture de la CPA,* ***la destination de l'ilot évolue pour une vocation service de santé et/ou logement****. La surface de plancher maximum autorisée est maintenue à 4 900 m².*

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville tel que mentionné à l'article R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et affichée pendant un mois en mairie du Port. Les documents précités seront également consultables en mairie sur cette même période (auprès du Service Aménagement Opérationnel) sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2001-209 du conseil municipal du 29 novembre 2001 approuvant la convention publique d'aménagement « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville du Port » ;

Vu la convention publique d'aménagement signée le 31 janvier 2002 entre la Ville et la SIDR et reçue en Préfecture le 04 février suivant ;

Vu la délibération n° 2005-130 du conseil municipal du 6 octobre 2005 approuvant le dossier de création de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2005-159 du conseil municipal du 29 novembre 2005 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2021-089 du conseil municipal du 6 juillet 2021 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu la délibération n° 2024-032 du conseil municipal du 5 mars 2024 approuvant l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysageres et Environnementales de la ZAC du Mail de l'Océan ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la nécessité d'approuver l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mail de l'Océan, annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrains Général (CCTG) et au dossier de réalisation de la ZAC, afin de permettre la concrétisation des projets de construction ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie en date du 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail de l'Océan et notamment les fiches des îlots A4 et C4 ;

Article 2 : d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession des Terrains Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Mail de l'Océan en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

*****

L'ordre du jour étant épuisé, fin de la séance à 18h06.

LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE **LE MAIRE**

Aurélie TESTAN **Olivier HOARAU**

COMMUNE DU PORT 97420 REUNION

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)