

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 35

OBJET

Affaire n° 2026-191

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

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 août 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 2 septembre 2026.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

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

Séance du mardi 1^{er} septembre 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 1^{er} 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 1^{er} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, Mme Catherine Gossard 8^{ème} adjointe, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, Mme Danila Bègue 10^{ème} 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 2^{ème} adjointe par Mme Danila Bègue, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Guy Pernic 7^{ème} adjoint par M. Franck Jacques-Antoine, M. Armand Mouniata 11^{ème} 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 5^{ème} 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° 2026-191

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

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 ;

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

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

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 1^{er} 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.

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

- d'approuver la cession **en l'état** du terrain communal bâti cadastré section 1173-1411 sis 3, rue de la Martinique, à usage d'habitation principale, au prix de 64 000 € HT/HD (soixante-deux mille euros hors taxe et hors droits), conforme à l'avis du Domaine ci-après annexé, au profit de madame Patricia LEBON ;
- de dire qu'une clause de droit d'usage et d'habitation ou toute 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 ;
- 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 ;
- de fixer au 30 septembre 2027 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;
- 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
 mél. : 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 : 28314156
 Réf OSE : 2025-97407-87120

MAIRIE DU PORT
 ARRIVEE LE : 10 FEV 2026
 N° 26001559
 DPC → T
 DGBADL → F



Le 20 janvier 2026

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
Adresse du bien :	3 Rue de la Martinique 97420 LE PORT
Valeur vénale:	64 000 € HT /HC valeur assortie d'une marge d'appréciation de ± 10%. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.
 Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.*

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	18/12/2025
de réception :	22/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La ville souhaite obtenir la valeur vénale d'un logement communal, dans le cadre d'un projet de cession au profit de madame LEBON Patricia, occupante

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

Quartier pavillonnaire LLTS

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	AK 1173 - 1411	3, rue de la Martinique	357 m ²	Maison

4.4. DescriptifLa surface du terrain est de 357 m².

Le logement comprend 6 pièces : 1 salle de séjour, 2 chambres, 1 cuisine (9 m²), 1 salle d'eau (SE/WC) soit une surface de 53 m² + une terrasse de 10 m².

Le tout est dans un état moyen.

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 -PATRIM

➤ Recherche de cessions de maisons dans un périmètre de 500 m.

Référence publication	Références cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix vente	Prix m ²
2022P16087	AK 1824	LE PORT	30 ALL HECTOR BERLIOZ	03/11/2022	181	55	74 000	1 345
2023P16446	AK 1097-1273-1272	LE PORT	33 RUE D AJACCIO	29/11/2023	166	53	65 000	1 226
2024P13301	AK 1297-1120-1298	LE PORT	9 ALL HECTOR BERLIOZ	22/10/2024	155	53	55 000	1 038
							Moyenne	1 203
							Médiane	1 226

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

Les termes restitués sont similaires à celui sous expertise, avec cependant une superficie de terrain deux fois inférieure.

Compte-tenu de l'état du bien visité et de la superficie du terrain, la valeur moyenne sera préférée à la valeur médiane, soit 1 203 €/m².

Soit une valeur du bien de :

53 m² x 1 203 € = 63 759 € arrondie à **64 000 € HT / HC**

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **64 000 € HT / HC**

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

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,

L'évaluateur



Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances publiques

ANNEXE 3 : courriers échangés

Mme LEBON Patricia
153, rue Alexandre Bègue
97416 Chaloupe St-Leu

Chaloupe St-Leu le 02 avril 2024

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 08 AVR 2024
N° 24003713
DPPC-ST
DCAADL-JI

A

Monsieur le Maire
de la commune du Port

Objet : Demande de renseignements au sujet d'un loyer

Monsieur le Maire,

Je vous sollicite pour avoir des renseignements au sujet du loyer de ma mère, LEBON Lisette Thérèse, locataire au 3, rue de la Martinique, au Port.
Serait-il possible, Monsieur le Maire, pour moi de racheter ce bien.
Si, oui, pourrai-je avoir des informations, de votre part, pour faire les démarches nécessaires pour l'acquisition et le prix de ce bien.

En attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.





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

N°réf : 2026 - 171 /DFI-SFT/VL
V°réf : courrier n° 24003713 reçu 09 avril 2024

Le Port, le 21 JUL 2026

Madame Marie Patricia LEBON
3, rue de la Martinique
97420 Le Port

Objet : Logements Très Sociaux – Acquisition d'un logement communal cadastré section AK n° 1173-1411 sis 3, rue de la Martinique

Madame,

Par courrier du 02 avril 2024, vous avez sollicité la Ville pour demander l'acquisition du Logement Très Social occupé par votre mère, madame Thérèse Lisette LEBON sis 3, rue de la Martinique, dans le quartier de la « SIDR Communale ».

Conformément aux termes financiers de la délibération municipale n° 2013-126 du 30 septembre 2013, nous vous rappelons que la cession des LTS communaux est en principe réservée aux personnes titulaires d'un bail souhaitant accéder à la propriété.

Cependant, compte tenu de la durée d'occupation de votre famille dans ce logement et vu la situation personnelle de votre mère, âgée et dans l'incapacité de pouvoir financer une telle acquisition, la Ville consent à donner un accord favorable de principe à la cession de ce logement communal à votre profit, avec l'accord de votre fratrie et sous réserve de ne pas être déjà propriétaire par ailleurs.

Il conviendra donc, d'une part, de finaliser la vente de votre logement actuel concomitamment à l'acquisition de ce bien, et d'autre part, d'inscrire à l'acte de vente une clause de droit d'usage et d'habitation ou toute clause juridique assimilée, au bénéfice de votre mère.

Dans ces conditions, la cession **en l'état** de ce logement à votre profit est proposée au prix de **64 000,00 € HT (soixante-quatre mille euros hors taxe)**, conforme à l'avis du Domaine, auquel il conviendra d'ajouter les frais notariés évalués à **6 800,00 € (six mille huit-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'acquiescer selon ces conditions. Dès réception, votre dossier pourra être programmé à l'ordre du jour de notre conseil municipal pour approbation puis confié à la rédaction du notaire de votre choix.

Enfin, nous vous rappelons que les loyers sont dus jusqu'à la date de signature de l'acte authentique.

Nos services restent à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

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



LE MAIRE


Olivier HOARAU

Commune de LE PORT – Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

Madame Marie Patricia LEBON
3, rue de la Martinique
97420 LE PORT

Monsieur le Maire du Port
Mairie du Port
97420 LE PORT

Le Port, le 31 juillet 2026

Objet : Acquisition du logement communal cadastré section AK n°1173-1411 sis 3, rue
de la Martinique

V/réf : 2026-171/DFI-SFT/VL

Monsieur le Maire,

Je vous confirme par la présente mon souhait d'acquérir le logement en objet occupé par ma mère, Thérèse Lisette LEBON, aux conditions proposées dans votre courrier du 21/07/2026, au prix de 64 000,00 HT (soixante-quatre mille euros hors taxe) plus frais de notaire.

L'acte de vente de la maison que j'habitais au 153 rue Alexandre Bègue à Chaloupe Saint-Leu a été signé ce jour.

Veuillez trouver ci-joint la copie de l'attestation de vente.

J'ai remis à mon notaire, Maître Nadine GALBOIS à Saint Leu, la copie de votre courrier. Elle a consigné les sommes nécessaires à l'acquisition du logement en objet.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Marie Patricia LEBON

PJ : -