

**OBJET**            **Délégation à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion de l'exercice du droit de préemption urbain, du DPU renforcé et du droit de priorité de la Commune sur les quartiers du PRUNEL**  
Passation d'une convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU

---

Dans la continuité du Projet de Rénovation Urbaine mené par la Ville et ses partenaires sur le quartier des Camélias, la Commune a défini un nouveau périmètre de rénovation urbaine dénommé « PRU Nord Est Littoral » (en abrégé PRUNEL) portant sur les quartiers du bas de la Rue Maréchal Leclerc, du Butor et de Vauban.

Afin de conforter sa politique foncière sur ce secteur stratégique, la Commune a requis l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la mise en œuvre, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation desdites actions ou opération d'aménagement.

Ainsi, je vous rappelle que par Délibération du 17 décembre 2016, le Conseil municipal a approuvé les termes du Plan d'Action foncière intercommunal dont l'objet est d'identifier sur les quartiers jugés stratégiques du territoire les niches foncières susceptibles d'être mobilisées pour le logement social, les équipements publics, le développement économique et touristique.

Le PAFI 2016 consacre notamment le périmètre du PRUNEL comme zone prioritaire d'intervention foncière de la collectivité. Dans ce cadre, la Ville a d'ores et déjà confié un mandat d'intervention foncière portant sur plus de 50 parcelles identifiées au PAFI 2016.

En complément, pour permettre à l'EPFR de mener une action foncière cohérente, la Ville souhaiterait également lui déléguer l'exercice des Droits de Préemption qui lui sont ouverts par le Code de l'Urbanisme.

En effet, selon l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme et conformément à ses statuts, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les Droits de Préemption définis par le présent Code dans les cas et conditions qu'il prévoit.

Dès lors, l'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU relative à l'exercice du Droit de Préemption par délégation contenant les dispositions suivantes.

- Conformément à l'article 13 de ses statuts et à l'article 12 du Règlement intérieur de l'EPFR, son Directeur est compétent pour exercer le Droit de Préemption urbain ou en ZAD suite à la signature d'une convention de délégation du DPU ou en ZAD, validée par les organes délibérants des collectivités ainsi que du Conseil d'Administration de l'EPF Réunion.
- Conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article 13 de ses statuts, le Directeur de l'EPFR est autorisé à déléguer sa signature.

- Le Directeur de l'EPFR est autorisé à préempter au vu du prix fixé par France Domaine (valeur vénale et marge de négociation), et ce sans outrepasser ce prix, excepté dans les cas suivants :
  - quand le juge de l'expropriation est saisi lorsque que le propriétaire du bien maintient le prix dans sa DIA et refuse l'offre proposée par le titulaire ou délégataire du droit de préemption ; dans ce cas, le Directeur de l'EPR est autorisé à préempter au prix fixé par le juge de l'expropriation ;
  - en matière d'adjudication ; dans ce cas, le Directeur de l'EPF Réunion est autorisé à préempter au prix de la dernière enchère ou surenchère.
- Le Directeur de l'EPFR est compétent pour exercer le droit de préemption dans les conditions ci-dessus visées dans la limite d'un montant de Un million d'euros. Au-delà de cette somme, il devra recevoir un avis favorable du bureau pris à la majorité absolue des suffrages exprimés, la voix du Président est prépondérante en cas de partage.
- Pour les préemptions d'un montant supérieur à 2 000 000 €, le Directeur de l'EPFR devra recevoir un avis favorable du Conseil d'Administration dans les conditions de l'article 12 des statuts de l'établissement.
- En cas d'avis défavorable du Bureau ou du Conseil d'Administration de l'EPF Réunion, son Directeur ne sera pas autorisé à exercer le Droit de Préemption urbain.
- Conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, la Commune peut retirer partiellement ou totalement à tout moment la délégation ainsi accordée par une Délibération prise dans les mêmes formes.
- En cas de Délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Réunion demandant à la Commune de retirer partiellement ou totalement la délégation du Droit de Préemption urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité, la Commune s'engage à formaliser ce retrait au cours du premier Conseil municipal suivant la notification par l'EPF Réunion de la Délibération de son Conseil d'Administration.
- Le Maire de la Commune de Saint-Denis et le Directeur de l'EPFR sont autorisés à signer les conventions opérationnelles de portage suite à l'exercice du Droit de Préemption.

Par conséquent, je vous propose aujourd'hui :

- 1° de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion le Droit de Préemption urbain, le DPU renforcé et le Droit de Priorité de la Commune sur une partie d'environ 66.15 ha de son territoire définie par le périmètre du Projet de Rénovation Urbaine Nord-Est Littoral (PRUNEL), en vue de réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la mise en œuvre, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;
- 2° d'approuver les modalités d'exercice du Droit de Préemption par le Directeur de l'EPF Réunion ;
- 3° de m'autoriser à signer les conventions opérationnelles de portage suite à l'exercice du Droit de Préemption ;
- 4° d'approuver les termes du projet ci-annexé de convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU relative à l'exercice du Droit de Préemption urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité de la Commune par délégation ;

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

5° de m'autoriser à signer la convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU ci-annexée relative à l'exercice du Droit de Prémption Urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité de la Commune par délégation avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.

La présente Délibération prendra effet au premier jour de l'affichage en Mairie.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

**OBJET**        **Délégation à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion de l'exercice du droit de préemption urbain, du DPU renforcé et du droit de priorité de la Commune sur les quartiers du PRUNEL**  
Passation d'une convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU

---

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-3 et suivants, L. 240-1 et suivants et L. 324-1 et suivants ;

Vu la Délibération n° 13/5-09 du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

Vu la Délibération n° 17/1-23 du Conseil Municipal du 25 février 2017 modifiant le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain et du DPU renforcé sur une partie du territoire de la Ville de Saint Denis ;

Vu la Délibération n° 17/2- du Conseil Municipal du 29 mai 2017 portant modification des conditions dans lesquelles le Maire bénéficie de la délégation du Droit de Préemption urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité sur le territoire de la Commune de Saint-Denis ;

Vu le RAPPORT N°17/2-019 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur FRANÇOISE Gérard - 5ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

### APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

**ARTICLE 1** Décide de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion le Droit de Préemption urbain, le DPU renforcé et le Droit de Priorité de la Commune sur une partie d'environ 66,15 ha de son territoire définie par le périmètre du Projet de Rénovation Urbaine Nord-Est Littoral (PRUNEL), en vue de réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la mise en œuvre, dans l'intérêt

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DL  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

- ARTICLE 2** Approuve les termes du projet ci-annexé de convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU relative à l'exercice du Droit de Prémption urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité de la Commune par délégation.
- ARTICLE 3** Approuve les modalités d'exercice du Droit de Prémption par le Directeur de l'EPF Réunion décrites au Rapport.
- ARTICLE 4** Autorise le Maire à signer la convention opérationnelle n° 11.17.01-DPU ci-annexée relative à l'exercice du Droit de Prémption urbain, du DPU renforcé et du Droit de Priorité de la Commune par délégation avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.
- ARTICLE 5** Autorise le Maire à signer les conventions opérationnelles de portage suite à l'exercice du Droit de Prémption.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017



Gilbert ANNETTE



# ANNEXE 1

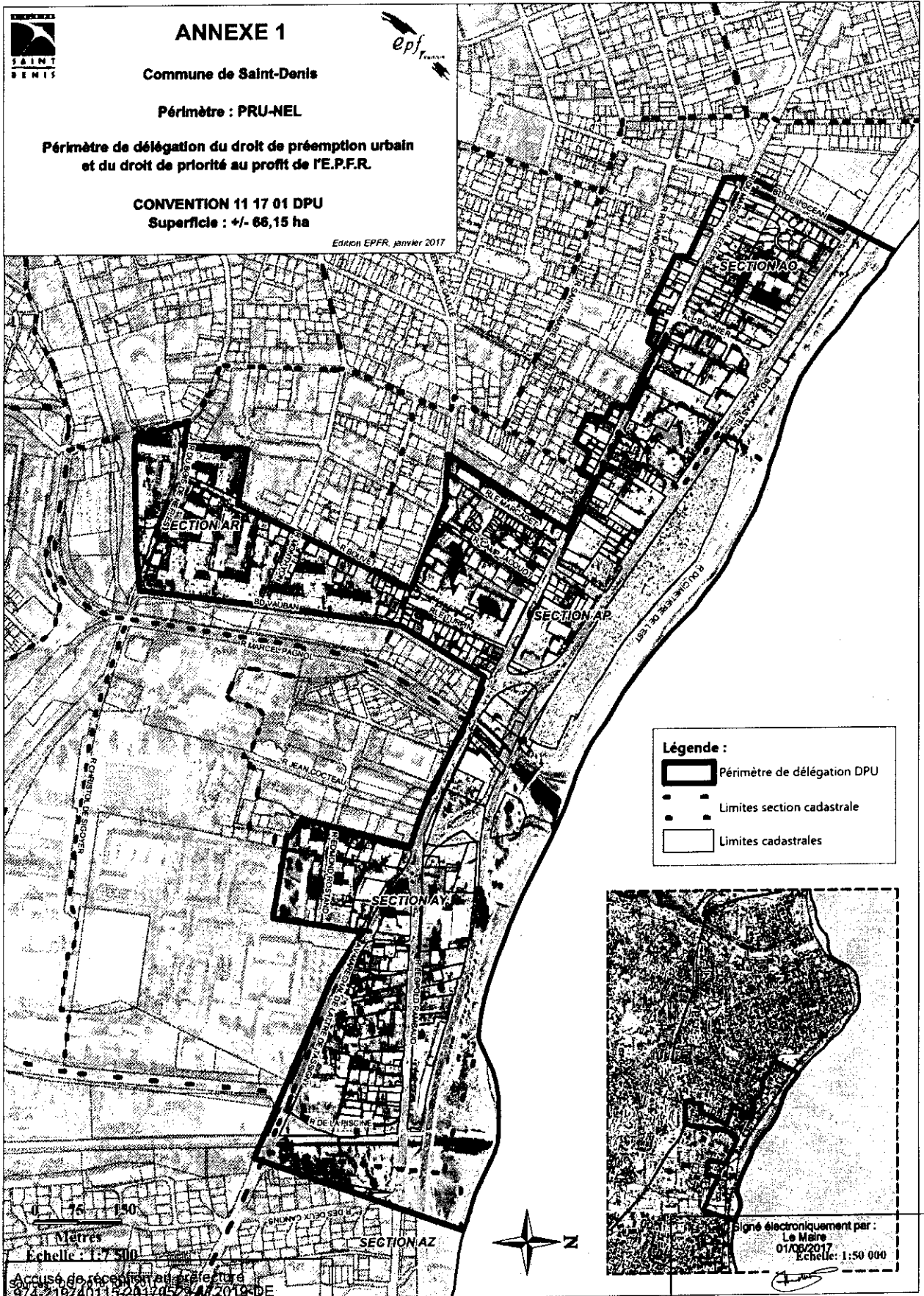
Commune de Saint-Denis

Périmètre : PRU-NEL




Périmètre de délégation du droit de préemption urbain  
et du droit de priorité au profit de l'E.P.F.R.

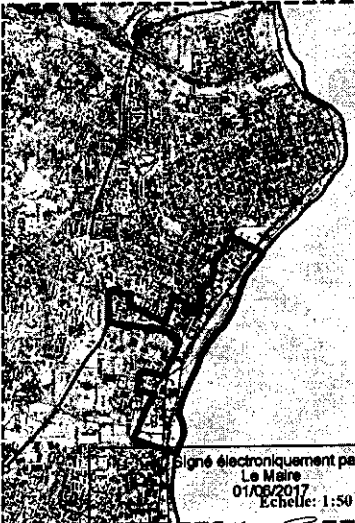
CONVENTION 11 17 01 DPU  
Superficie : +/- 66,15 ha

Edition EPFR, janvier 2017

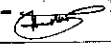


**Légende :**

-  Périmètre de délégation DPU
-  Limites section cadastrale
-  Limites cadastrales



Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017  
Echelle: 1:50 000



Accusé de réception en préfecture  
874 210740115 20170529 A7 2019 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Gilbert ANNETTE



**CONVENTION OPERATIONNELLE RELATIVE A  
L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION, DU  
DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ET DU  
DROIT DE PRIORITE DE LA COMMUNE PAR  
DELEGATION**

N° 11 17 01-DPU

**SUR LE SECTEUR DES  
QUARTIERS DU « PRUNEL »**

**CONCLUE ENTRE :**

**- LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**- L'E.P.F. de la Réunion**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

## **PREAMBULE**

Conformément aux articles L-211-2 et L213-3 du code de l'urbanisme, la Commune a décidé de déléguer, à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION),

- l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur une partie de son territoire et ce, en vue de toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de permettre de réaliser desdites actions ou opération d'aménagement.
- L'exercice du droit de priorité qu'elle détient au titre des articles L.240-1 à L.240-3 du code de l'urbanisme, sur une partie de son territoire.

Ceci exposé,

### **Il est conclu le présent contrat entre :**

D'UNE PART,

- **La Commune de SAINT-DENIS** représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'AUTRE PART,

- **L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION)**, sis au 7 rue André Lardy, 97438 Sainte Marie, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du .....

Ci-après dénommé « **l'EPF RÉUNION** »,

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir :

- les modalités de délégation du droit de préemption, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité de la Commune à l'EPF RÉUNION, ainsi que les conditions d'exercice du droit de préemption et du droit de priorité par ce dernier ;
- les conditions relatives au portage, à la gestion et la rétrocession des biens acquis par exercice du droit de préemption du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité par l'EPF RÉUNION ;
- le règlement des conséquences financières du contentieux de la préemption et du droit de priorité exercés dans le cadre de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---



## **SECTION 1 : DELEGATION ET EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION, DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE ET DU DROIT DE PRIORITE**

### **ARTICLE 2 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA DELEGATION**

#### **2-1 : Principe**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal sus visée, la délégation porte sur l'exercice du droit de préemption urbain, de son droit de priorité défini aux articles L.240-1 à 240-3 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le cas échéant, du droit de préemption urbain renforcé de la Commune, au nom et pour le compte de cette dernière sur les parties de son territoire en zone U et AU du Plan local d'urbanisme, définies à l'article 2-3 ci-dessous.

En cas de modification ultérieure du périmètre du droit de préemption urbain de la Commune, cette délégation s'appliquera à l'ensemble des nouvelles zones U et AU du Plan local d'urbanisme contenues dans le périmètre délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION) et annexé à la présente convention.

La collectivité s'engage à informer l'EPF RÉUNION de toutes modifications du périmètre du droit de préemption urbain et celles du zonage au sein du périmètre.

Si la collectivité souhaite ajouter ou retirer un périmètre de délégation du droit de préemption urbain ou de son droit de priorité à l'EPF RÉUNION, cette modification pourra se faire par avenant à la présente convention, suite à la délibération du conseil municipal et du conseil d'administration de l'EPF RÉUNION.

#### **2-2 : champ d'application**

A l'intérieur du périmètre défini ci-dessous, les droits délégués sont définis par les délibérations des

- 25 juin 1986, 17 mars 1987, 17 décembre 2004 et 25 février 2017 instaurant puis modifiant le champ d'application du DPU et du droit de priorité sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS.
- 17 décembre 2004 et 3 juillet 2008, en ce qui concerne la modification du champ d'application du droit de préemption urbain renforcé de la Commune sur le périmètre opérationnel du grand centre-ville de Saint-Denis correspondant aux sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS et AT.

#### **2-3 : périmètres délégués**

La Commune de SAINT-DENIS délègue à l'EPF. RÉUNION, qui l'accepte, le droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé ainsi que le droit de priorité ci-dessus désignés, sur partie de son territoire, située sur le secteur :

- **des quartiers du « PRUNEL**», d'une superficie de l'ordre de **66,15 hectares**, tel que figurant au plan annexé à la présente convention (Annexe 1).

Toute modification du périmètre de délégation du droit de préemption urbain ou du droit de priorité à l'EPF RÉUNION se fera dans les règles précisées à l'article 11 ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

### **ARTICLE 3 : BENEFICIAIRE DE LA DELEGATION.**

Conformément à l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme l'EPF. RÉUNION peut être délégataire du droit de préemption et/ou du droit de priorité.

Conformément à l'article 13 des statuts et à l'article 12 du Règlement intérieur de l'Etablissement, le Directeur de l'Etablissement est compétent pour exercer le droit de préemption urbain, ou le droit de préemption en ZAD suite à la signature d'une convention de délégation du droit de préemption urbain, du droit de priorité ou du droit de préemption en ZAD, validée par les organes délibérants des Collectivités ainsi que du Conseil d'administration de l'EPF. RÉUNION.

Conformément à l'article L.324-6 du code de l'urbanisme et à l'article 13 des statuts, le Directeur de l'établissement est autorisé à déléguer sa signature.

Conformément à la délibération du ....., le Directeur de l'Etablissement est compétent pour exercer le droit de priorité sur le périmètre des quartiers du « PRUNEL ».

#### **➤ En matière de droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé :**

Le Directeur est autorisé à préempter avec l'accord préalable de la collectivité sur le prix proposé dans la décision de préemption au vu du prix fixé par France domaine (valeur vénale et marge de négociation) et ce sans outrepasser ce prix exceptés dans les cas suivants :

- quand le juge de l'expropriation est saisi lorsque que le propriétaire du bien maintient le prix dans sa DIA et refuse l'offre proposée par le titulaire ou délégataire du droit de préemption.  
Dans ce cas le Directeur est autorisé à préempter au prix fixé par le juge de l'expropriation.
- en matière d'adjudication  
Dans ce cas, le directeur est autorisé à préempter au prix de la dernière enchère ou surenchère.

Le Directeur est compétent pour exercer le droit de préemption dans les conditions ci-dessus visées dans la limite d'un montant de 1 million d'euros, au-delà de cette somme, il devra recevoir un avis favorable du bureau de l'EPF Réunion pris à la majorité absolue des suffrages exprimés, la voix du Président est prépondérante en cas de partage.

Pour les préemptions d'un montant supérieur à 2 millions d'euros, il devra recevoir un avis favorable du Conseil d'administration dans les conditions de l'article 12 des statuts de l'EPF Réunion.

En cas d'avis défavorable du bureau ou du Conseil d'administration de l'EPF Réunion, le Directeur de l'EPF Réunion ne sera pas autorisé à exercer le droit de préemption urbain.

La Commune reconnaît avoir pris connaissance des modalités d'exercice du droit de préemption par le Directeur de l'Etablissement-

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

➤ **En matière de droit de priorité :**

Le Directeur est autorisé à acquérir les biens mis en vente par l'Etat avec l'accord préalable de la Commune, au vu du prix fixé par France Domaine,

Toutefois, l'EPF Réunion sur proposition de la Commune peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques

A défaut d'accord sur le prix, le Directeur sera autorisé à acquérir le bien au prix fixé par le juge de l'expropriation, dans les conditions de l'article L240-3 du Code de l'urbanisme.

Le Directeur est compétent pour exercer le droit de priorité dans les conditions ci-dessus visées dans la limite d'un montant de 1 million d'euros, au-delà de cette somme, il devra recevoir un avis favorable du bureau de l'EPF Réunion pris à la majorité absolue des suffrages exprimés, la voix du Président est prépondérante en cas de partage.

Pour les acquisitions dans l'exercice de ce droit, d'un montant supérieur à 2 millions d'euros, il devra recevoir un avis favorable du Conseil d'administration.

En cas d'avis défavorable du bureau ou du Conseil d'administration de l'EPF Réunion, le Directeur de l'EPF Réunion ne sera pas autorisé à exercer le droit de priorité.

La Commune reconnaît avoir pris connaissance des modalités d'exercice du droit de priorité par le Directeur de l'Etablissement.

**ARTICLE 4 : MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT DE PRIORITE**

***4-1 : Transmission des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)***

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF RÉUNION l'ensemble des DIA portant sur les biens inclus dans les périmètres de délégation. Le défaut de transmission de la DIA par la collectivité à l'EPF RÉUNION équivaut à une demande de renonciation de la collectivité.

Il est rappelé que, seul le délégataire du droit de préemption urbain, est en mesure de prendre les décisions de renonciation ou de préemption.

**Si la Commune souhaite renoncer à la préemption ou à son droit de priorité,**

la Commune doit en informer l'EPF RÉUNION au plus tard avant l'expiration du délai de 2 mois à compter de la réception en mairie de la DIA. Le défaut de transmission de la décision de la collectivité dans le délai de 2 mois équivaut à une renonciation.

**Si la Commune souhaite que l'EPF RÉUNION exerce le droit de préemption urbain ou son droit de priorité,**

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF RÉUNION les DIA portant sur les biens dont elle entend lui confier la préemption ou le droit de priorité dans un délai de dix (10) jours à compter de leur réception en mairie.

A l'occasion de cette transmission, elle informe l'EPF RÉUNION du motif pour lequel, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption est exercé.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Elle indique, en outre, la durée du portage envisagée pour le bien acquis par l'EPF RÉUNION.

#### **4-2 : Transmission de l'avis du Directeur des services fiscaux**

La Commune s'engage à transmettre au Directeur des services fiscaux les DIA portant sur les biens dont elle entend confier la préemption ou le droit de priorité à l'EPF RÉUNION dans un délai de huit (8) jours à compter de leur réception en mairie.

Cette transmission est accompagnée d'une demande d'avis dans les conditions définies aux articles L 1311-9 à L 1311-12 du CGCT.

La Commune s'engage à communiquer à l'EPF RÉUNION l'avis émis par le Directeur des services fiscaux dès réception en mairie ainsi que le montant que l'EPF RÉUNION proposera dans sa décision de préemption.

#### **4-3 : Notification de la décision de préemption**

L'EPF RÉUNION procède à la notification au propriétaire du terrain :

- soit de la décision de préemption aux prix et conditions fixés dans la DIA ;
- soit à une offre d'achat et de prix, dont il est indiqué qu'à défaut d'accord amiable, il sera fixé par le juge de l'expropriation.

Dans ce dernier cas, le prix proposé tient compte de l'avis du Directeur des services fiscaux, augmenté de la marge de négociation éventuelle accordée par ce dernier.

Si des frais d'agence sont à la charge de l'acquéreur dans la DIA, la proposition de prix de l'EPF RÉUNION ne pourra outrepasser le prix des domaines frais d'agence compris.

L'EPF RÉUNION transmet cette décision au préfet dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité.

En outre, en application de l'article R.213-20 du Code de l'urbanisme, il notifie sans délai à la Commune les éléments d'information à transcrire sur le registre prévu à l'article L.213-13 du même code.

#### **4-4 : Notification de la décision d'exercice du droit de priorité**

L'EPF RÉUNION procède à la notification à l'Etat ou aux sociétés et établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 :

- soit d'acquérir le bien mis en vente aux prix et conditions fixés dans la DIA ;
- soit d'opérer une offre d'achat à un prix inférieur en application des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dont il est indiqué qu'à défaut d'accord amiable, il sera fixé par le juge de l'expropriation.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

## **SECTION 2 : PORTAGE, GESTION ET RETROCESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF RÉUNION**

### **ARTICLE 5 : CONVENTION OPERATIONNELLE**

Les droits et obligations réciproques de la Commune et de l'EPF Réunion relatifs aux conditions de portage, de gestion et de rétrocession des biens acquis par voie de préemption ou de l'exercice du droit de priorité par l'EPF Réunion, font l'objet d'une convention opérationnelle qui doit être impérativement signée entre le Maire de la Commune et le Directeur de l'EPF Réunion avant la régularisation de l'acte authentique au profit de l'EPF Réunion pour chacun des terrains acquis.

A défaut de signature de ladite convention dans les délais ouverts par la loi pour exercer le droit de préemption ou le droit de priorité, l'EPF RÉUNION se réserve le droit de ne pas poursuivre la procédure d'acquisition.

Le Maire de la Commune et le Directeur de l'EPF Réunion sont autorisés à signer la convention opérationnelle de portage dans les conditions financières suivantes :

#### ***5-1 Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur***

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

#### **Remarque :**

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.
- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

#### ***5-2 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur***

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction

Accusé de réception en préfecture  
N° 170529  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion (D).

### **A – Frais de portage**

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 1 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

### **Modalités de règlement des échéances**

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'**annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

<b>Durée de portage</b>	<b>Différé de paiement</b>	<b>Taux de portage</b>
1-10 ans	1-4 ans	1% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

### **B –frais d'acquisition et de gestion.**

#### **a -Frais d'acquisition et de gestion**

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ✓ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ✓ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ✓ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ✓ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ✓ des impôts et taxes ;
- ✓ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation des biens ;
- ✓ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ✓ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion.

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasitaires, diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, état de l'installation électrique, état des risques naturels et technologiques.

#### b- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

##### Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

##### Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

#### **C – Produits de gestion du bien**

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion ~~provenant de la location~~ ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

#### **D – Mesure de Bonification de l'EPF Réunion**

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur.

#### ***5-3- Modification de la convention initiale en cours de portage***

A l'exception d'une demande de rachat anticipé-et/ou partiel par la Commune et pour le motif prévu dans la décision de préemption, toutes les modifications de la convention initiale qui pourraient intervenir pendant le portage, devront faire l'objet d'un avenant en modification validé par le Conseil Municipal et le Conseil d'administration de l'EPF RÉUNION.

#### ***5-4- Modification des conditions financières de portage de l'EPF Réunion***

Il est expressément convenu que si le conseil d'administration de l'EPF Réunion venait à adopter des conditions financières plus favorables à la collectivité pendant la durée d'exécution des présentes, ces nouvelles conditions financières seraient uniquement applicables, aux acquisitions effectuées postérieurement à la décision de conseil d'administration de l'EPF Réunion.

#### ***5-5- Information du Conseil Municipal et du Conseil d'administration de l'EPF RÉUNION***

Le Maire de la Commune et le directeur de l'EPF RÉUNION s'engagent à informer le Conseil Municipal et le Conseil d'administration de toutes les acquisitions effectuées dans le cadre des présentes.

#### **ARTICLE 6 : GESTION DES BIENS ACQUIS**

En principe, l'EPF Réunion est propriétaire et gestionnaire du bien pendant toute la durée de portage et ce jusqu'à la revente du bien à la Commune ou son repreneur.

Toutefois, les parties pourront décider d'un commun accord, que les biens acquis, dans le cadre des présentes, seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur dès leur prise de possession par l'EPF Réunion.

Les modalités de la gestion des biens seront précisées dans la convention opérationnelle de portage.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---



## **ARTICLE 7 : PORTAGE DES BIENS ACQUIS**

La durée de portage des biens acquis par l'EPF RÉUNION correspond à celle indiquée dans la transmission de la DIA effectuée en application de l'article 4-1 de la présente convention.

Cette durée de portage est obligatoirement comprise dans un délai de 1 à 10 ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF RÉUNION.

Au plus tard au terme de cette durée, l'EPF RÉUNION s'engage à rétrocéder lesdits biens à la Commune ou à son repreneur désigné dans la convention opérationnelle de portage.

Cette dernière s'engage à les acquérir dans les conditions prévues dans la convention opérationnelle prévue à l'article 5 ci-dessus.

## **ARTICLE 8 : RETROCESSION DES BIENS ACQUIS**

La Commune s'engage à racheter les biens acquis par voie de préemption ou par voie d'exercice de son droit de priorité en l'état à la date de la rétrocession, au plus tard à l'expiration de la durée fixée pour le portage prévu dans la convention opérationnelle.

Toutefois, la Commune peut demander leur rétrocession anticipée qui intervient sous réserve de l'accord de l'EPF RÉUNION et sous condition du versement intégral du solde du prix de vente prévu dans la convention opérationnelle, ainsi que les frais annexes engagés par l'EPF RÉUNION sur justificatifs.

Par ailleurs, la Commune s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF RÉUNION (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur...), à l'EPF RÉUNION, de la réalité du projet d'intérêt général convenu.

En vue de permettre la rétrocession, la Commune s'engage :

- à prendre toutes dispositions utiles afin de modifier ou réviser son plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre une utilisation des terrains acquis par voie de préemption ou par exercice du droit de priorité conforme à leur destination résultant des motifs de la décision de préemption ou d'exercice du droit de priorité et aux règles d'urbanisme ;
- à engager l'opération d'aménagement, conformément à sa destination résultant des motifs de la décision de préemption ou du droit de priorité.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172019-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017
---

### **SECTION 3 : CONTENTIEUX RELATIF A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE PRIORITE**

#### **ARTICLE 9 : RESPONSABILITE DE LA COMMUNE ET DE L'EPF RÉUNION DANS L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE PRIORITE**

L'EPF RÉUNION exerce le droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé ou de priorité au nom et pour le compte de la Commune.

En conséquence, sous réserve d'une faute de l'EPF RÉUNION dans les modalités d'exercice de ces droits, la Commune demeure responsable des acquisitions et cessions foncières réalisées par l'EPF RÉUNION pour le compte de cette dernière.

Toutes les conséquences financières qui pourraient être imputables à l'EPF RÉUNION dans l'exercice du droit de préemption ou du droit de priorité sont, dans leur intégralité, à la charge de la Commune.

Si la Commune décidait de renoncer à la préemption ou à l'exercice du droit de priorité, elle serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF RÉUNION les frais engagés par ce dernier.

### **SECTION 4 : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 10 : SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPF RÉUNION**

L'EPF RÉUNION comme la Commune peuvent suspendre toute acquisition dès lors que l'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

#### **ARTICLE 11 : AJOUT, RETRAIT PARTIEL OU TOTAL DES PERIMETRES DE DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION ET/OU DU DROIT DE PRIORITE**

Si la collectivité souhaite ajouter un périmètre de délégation du droit de préemption urbain du droit de préemption urbain renforcé ou du droit de priorité à l'EPF RÉUNION aux présentes, elle doit recevoir l'accord préalable du conseil d'administration de l'EPF RÉUNION avant toute délibération de son conseil municipal accordant la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF RÉUNION sur ce(s) nouveau(x) périmètres.

Le retrait partiel ou total de la délégation du droit de préemption urbain, objet des présentes peut intervenir de la manière suivante :

##### ***A l'initiative de la Commune :***

Conformément à l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme, la Commune peut retirer à tout moment la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé ou du droit de priorité par une délibération prise dans les mêmes formes. Ce retrait peut être partiel ou porter sur l'ensemble des périmètres de délégation contenus aux présentes.

974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

**A l'initiative de l'EPF RÉUNION:**

En cas de délibération du conseil d'administration de l'EPF RÉUNION demandant à la Commune de retirer partiellement ou totalement la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé ou du droit de priorité objet des présentes, la Commune s'engage à formaliser ce retrait au premier conseil municipal suivant la notification par l'EPF RÉUNION de la délibération de son conseil d'administration.

**ARTICLE 12 : LITIGES ET CONTENTIEUX**

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention sont portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPF RÉUNION.

**ARTICLE 13 : ENTREE EN VIGUEUR**

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au contrôle de légalité.

Fait à SAINT-DENIS, le .....

**Le Maire de la Commune  
de SAINT-DENIS**

**L'EPF RÉUNION  
Le Directeur**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172019-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017



Gilbert ANNETTE