



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU TRENTE JUILLET

DEUX MILLE VINGT

**Affaire 16-300720**

Droit de Prémption Urbain (DPU) / Maintien de l'EPFR  
comme délégué du DPU par modification du point 15  
de la délibération portant sur les délégations données au  
Maire lors de la séance précédente du Conseil Municipal  
du 16 juillet 2020

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a  
été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le  
24 JUILLET 2020 et que le nombre de membres en exercice étant de  
29, le nombre de présent(s) est de : 28

Absent (s) : 01.

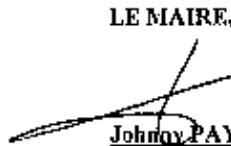
Procuration (s) : 00


Total des votes : 28

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement  
délibérer

LE MAIRE,

  
Johnny PAYET



L'an deux mille vingt le TRENTE JUILLET à DIX  
SEPT HEURES le Conseil Municipal de La Plaine des  
Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est  
assemblé au lieu habituel de ses séances sous la  
Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire - Sabine  
IGOUBE 1<sup>re</sup> adjointe - Jean Yves FAUSTIN 2<sup>nd</sup>  
adjoint - Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>rd</sup> adjointe -  
Joan DORO 4<sup>th</sup> adjoint - Gina DALLEAU 5<sup>th</sup>  
adjointe - Jean Claude DAMOUR 6<sup>th</sup> adjoint -  
Marie-Hélène THIBURCE 7<sup>th</sup> adjointe - François  
FRUTEAU DE LACLOS 8<sup>th</sup> adjoint - Sonia  
ALHUFFY conseillère municipale - Frédéric AZOR  
conseiller municipal - Micheline CLAIN conseillère  
municipale - Erick BOYER conseiller municipal -  
Sabrina HOARAU conseillère municipale - Alain  
RIVIERE conseiller municipal - Lucay  
CHEVALIER conseiller municipal - Marie-Lourdes  
VÉLIA conseillère municipale - Mickaël PAYET  
conseiller municipal - Sandra GRONDIN conseillère  
- Elisabeth BAGNY conseillère municipale -  
Victorien JUSTINE conseiller municipal - Sophie  
ARZAL conseillère municipale - Daniel JEAN-  
BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal -  
Mélissa MOGALIA conseillère municipale -  
Yannick BOYER conseiller municipal - Sylvie  
LEGER conseillère municipale - Jean-Luc SAINT-  
LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE  
conseillère municipale - Jean-Yves VACHER  
conseiller municipal

ABSENT(S) : Néant

PROCURATION(S)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Affaire 16-300720

Droit de Prémption Urbain (DPU) / Maintien de l'EPFR comme délégataire du DPU par modification du point 15 de la délibération portant sur les délégations données au Maire lors de la séance précédente du Conseil Municipal du 16 juillet 2020

L'exercice du DPU est une prérogative du Conseil Municipal qui peut le déléguer au Maire, ainsi qu'à un Etablissement Public Foncier ; chose faite au profit de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion sur les secteurs dit « Le Village - La Petite Plaine - Bras des Cahumets - Bras Piton les Hauts - Bras Piton par délibération n° 19-090415 du 9 avril 2015 annexée à la présente.

Le Maire rappelle que lors de la séance du 16 juillet dernier, le conseil municipal avait décidé de lui donner délégation pour les compétences mentionnées à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Or, s'agissant de l'exercice du DPU prévu au 15° des compétences déléguées dans la DCM du 16 juillet 2020, il n'en est pas fait mention.

Pour que l'EPFR poursuive sa mission, il conviendrait en conséquence de modifier la rédaction du 15°, de la manière suivante :

« Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, à l'exception des délégations du droit de préemption urbain préalablement accordées par le Conseil Municipal à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code »

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal **A LA MAJORITÉ DES MEMBRES, 3 CONTRE** (Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale - Jean-Yves VACHER conseiller municipal) :

**APPROUVE** la modification du 15° de la DCM du 16 juillet 2020, selon la rédaction vue plus haut, de manière à maintenir l'EPFR dans son rôle de délégataire de l'exercice du DPU  
**HABILITE** le maire, à passer tout acte et à signer toute pièce dans le cadre de cette affaire

---

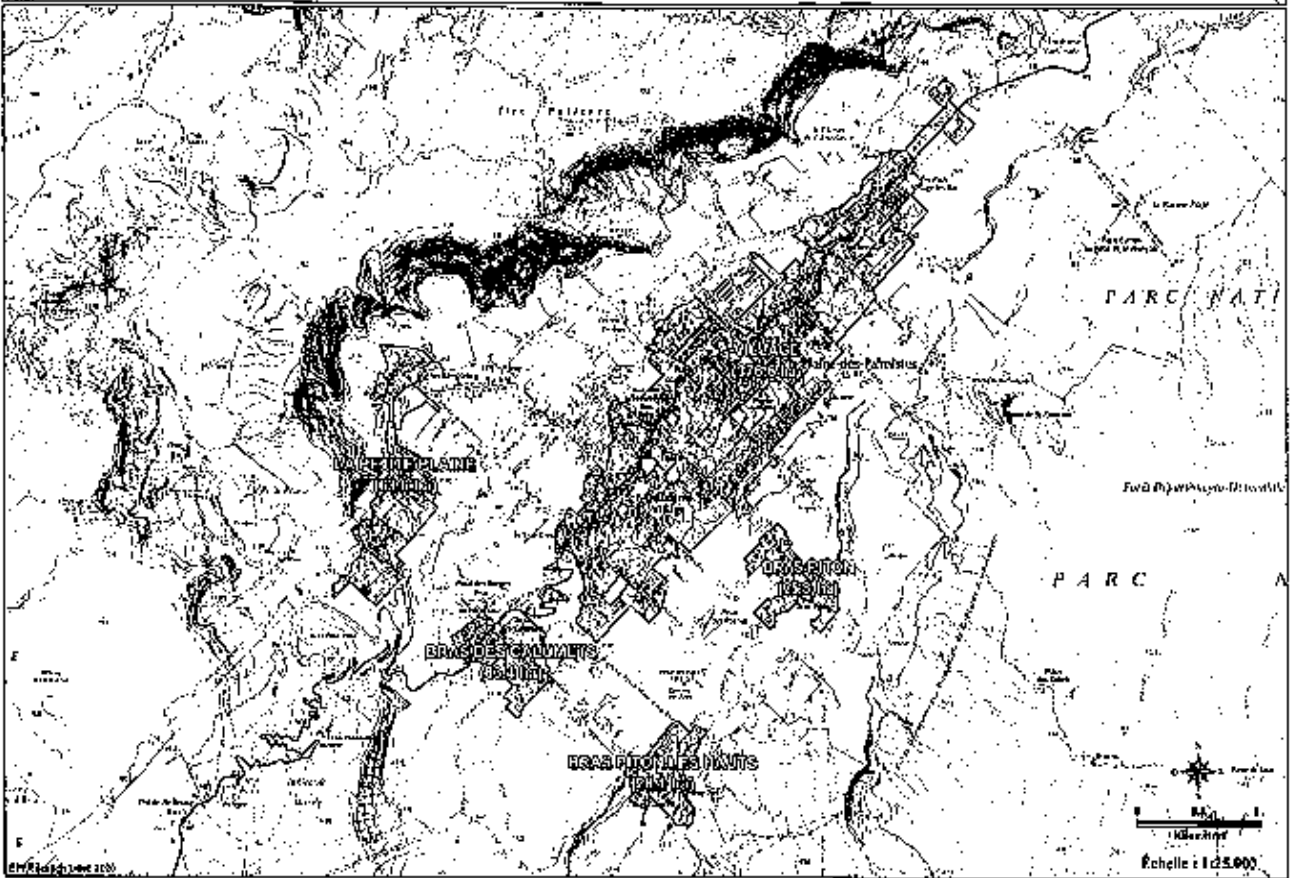
Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Maire,  
  
 **Johnny PAYET**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

PÉRIMÈTRES DE DÉLÉGATION DU DPU POUR LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

**Affaire n°19-090215 ;  
Droit de préemption Urbain (DPU)/Modification du champ d'application  
de la délégation à l'EPFR**

.....  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-22 ;  
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants L.213-3 et suivants et L.324-1 et suivants,  
VU la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine Des Palmistes,  
VU la précédente délibération du Conseil Municipal modifiant le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune ;  
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 accordant la délégation du droit de préemption urbain à Monsieur le Maire sur le territoire de la Commune ;  
VU la précédente délibération du Conseil Municipal qui modifie les conditions dans lesquelles Monsieur le Maire bénéficie de la délégation du droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune

Il est rappelé que la Commune a défini 5 périmètres annexés au projet de convention opérationnelle jointe à la présente sur lesquels elle souhaite l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières, pour la réalisation, 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 afin de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

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.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un nouveau projet de convention opérationnel relatif à l'exercice du droit de préemption par délégation n° 06 15 01- DPU contenant les dispositions suivantes :

- 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 en ZAD suite à la signature d'une convention de délégation du droit de préemption urbain 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 des statuts le Directeur de l'établissement est autorisé à déléguer sa signature.
- Le Directeur est autorisé à préempter au vu du prix fixé par Franco 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090215-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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 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.
- 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.
- conformément à l'article L213-3 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, 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.
- Le Maire de la Commune et le Directeur de l'EPF Réunion sont autorisés à signer les conventions opérationnelles de partage suite à l'exercice du droit de préemption.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et copie sera transmise à Monsieur le Préfet.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Appelé à en délibérer, le Conseil Municipal à la majorité 19 voix pour, 2 absents au moment du vote (HOAREAU René conseiller municipal, DIJOUX Marie Josée conseillère municipale).

- **DELEGUE** à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion le droit de préemption urbain sur 527,50 hectares du territoire de la commune représentant 5 périmètres de délégation du droit de préemption urbain, en vue de procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières, pour 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 afin de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090416-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

- **APPROUVE** les modalités d'exercice du droit de préemption par le Directeur de l'EPF Réunion.
- **AUTORISE** le Maire à signer les conventions opérationnelles de portage suite à l'exercice du droit de préemption.
- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle relative à l'exercice du droit de préemption par délégation n° 06 15 01 - DPU, annexé à la présente.
- **AUTORISE** le Maire à signer la convention opérationnelle n° 06 15 01- DPU relative à l'exercice du droit de préemption par délégation annexée à la présente avec l'Établissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence l'élu délégué à effectuer toutes les démarches y afférentes.

---

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme

LE MAIRE

Marc Luc BOYER



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM16-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020



**CONVENTION OPERATIONNELLE**  
**RELATIVE A L'EXERCICE**  
**DU DROIT DE PREEMPTION PAR DELEGATION**

N° 06 15 01 DPU

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

- L'E.P.F. REUNION

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090416-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2016

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

## PREAMBULE

Conformément à l'article 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 sur 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 la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

### D'UNE PART,

- La Commune de La Plaine des Palmistes - 97433, représentée par son Maire, Monsieur Marc Luc BOYER, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal du ..... 2015, rendue exécutoire le .....

Ci-après dénommée « la Commune ».

### D'AUTRE PART,

- L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION), 7 me 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 .....2015, reçue au Contrôle de Légalité le .....

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

71

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020



## **SECTION 1 :**

### **DELEGATION ET EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

#### **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, 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, tels que figurant aux plans annexés à la présente convention.

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 les périmètres délégués à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION) et annexés 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 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.

##### **2-1 : périmètres délégués**

La Commune délègue à l'EPF RÉUNION, qui l'accepte, le droit de préemption ci-dessus désigné, sur partie de son territoire, située sur les secteurs dits Le Village- La Petite Plaine- Bras des Calumets- Bras Piton Les Hauts- Bras Piton pour une superficie totale d'environ 527,50 hectares, tel que figurant aux plans annexés à la présente convention (Annexes 1 à 5).

#### **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.

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 en ZAD suite à la signature d'une convention de délégation du droit de préemption urbain ou en ZAD, validée par les organes délibérants des Collectivités ainsi que du Conseil d'administration de l'EPF RÉUNION.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

Conformément à l'article L324-6 du code de l'urbanisme et à l'article 13 des statuts le Directeur de l'établissement est autorisé à déléguer sa signature.

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 de droit de préemption par le Directeur de l'Etablissement, elle est informée que conformément à l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme elle peut retirer à tout moment la délégation ainsi accordée par une délibération prise dans les mêmes formes.

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

### **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 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.

73

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

**Si la Commune souhaite renoncer à la préemption :**

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 :**

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF RÉUNION les DIA portant sur les biens dont elle entend lui confier la préemption dans un délai de huit (8) 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.

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 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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.

## **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 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, 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

75  
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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.

NB : 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 par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction 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 et des coûts d'intervention 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 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 1,5 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

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 de la convention opérationnelle.

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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-09D415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-10 ans	1-4 ans	1,50% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

### B – Coûts d'intervention, frais d'acquisition et de gestion.

#### 1-Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Ce coût est facturé à la Commune ou son repreneur à la date d'acquisition de l'immeuble par l'EPF Réunion et calculé comme suit :

Frais d'intervention correspondant à 1% HT du prix de l'acquisition par l'EPF RÉUNION dans la limite d'un plafond de 35 000 € HT. (conformément à la délibération du CA de l'EPF RÉUNION en date du 05 Juillet 2012).

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2000 € HT sont exonérées de l'ensemble des frais.

#### 2-Modalités de remboursement du Coût d'intervention

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.

#### 3-Frais d'acquisition et de gestion

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 ;
- ❖ 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 ;

77

Accusé de réception en préfecture  
974-219740066-20150409-DCM 19-090416-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

### 5-2- 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 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 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 anticipée 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 validée par le Conseil Municipal et le Conseil d'Administration de l'EPF RÉUNION.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20160409-DCM16-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

#### **4-4- 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.

#### **4-5- 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.

### **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.

79

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20150409-DCM19-090415- DE Date de télétransmission : 15/04/2015 Date de réception préfecture : 15/04/2015
---

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20200730-DCM16-300720- DE Date de télétransmission : 05/08/2020 Date de réception préfecture : 05/08/2020
---



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

La Commune s'engage à racheter les biens acquis par voie de préemption 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 d'occupation des sols (POS) ou son plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre une utilisation des terrains acquis par voie de préemption conforme à leur destination résultant des motifs de la décision de préemption et aux règles d'urbanisme ;
- à engager l'opération d'aménagement, conformément à leur destination résultant des motifs de la décision de préemption.

## **SECTION 3 :**

### **CONTENTIEUX RELATIF A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

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

L'EPF RÉUNION exerce le droit de préemption 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 ce droit, la Commune demeure responsable des acquisitions et cessions foncières réalisées par l'EPF RÉUNION pour le compte de cette dernière.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020

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

Si la Commune décidait de renoncer à la préemption, 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 méconvenue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

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

Si la collectivité souhaite ajouter un périmètre de délégation du droit de préemption urbain 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) périmètre(s).

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 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.

##### ***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, 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.

**81**

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20150403-DCM19-030415- DE Date de télétransmission : 15/04/2015 Date de réception préfecture : 15/04/2015
---

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20200730-DCM16-300720- DE Date de télétransmission : 05/08/2020 Date de réception préfecture : 05/08/2020
---

## **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.

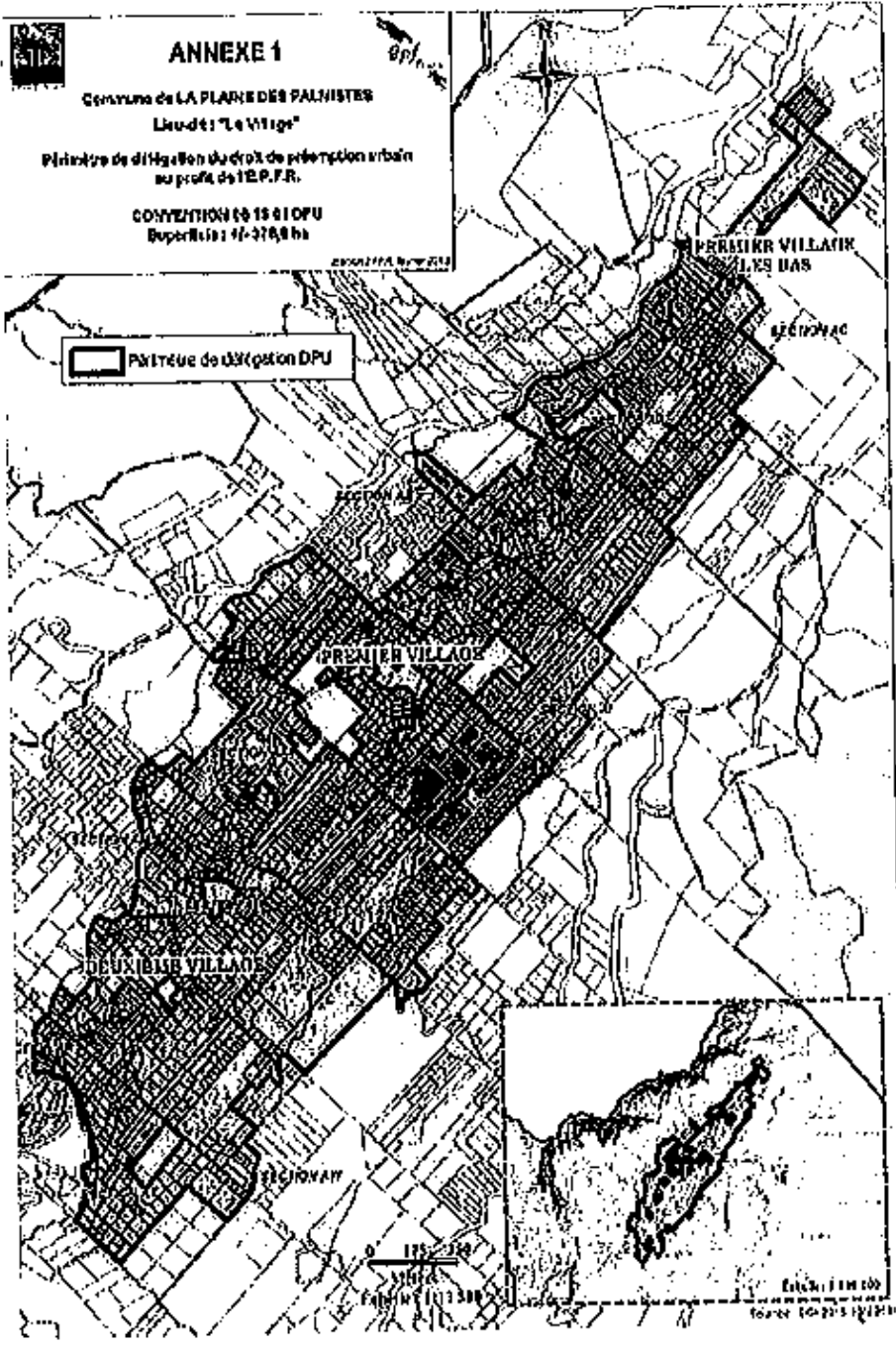
Fait à Sainte Marie, le

**La Commune de  
LA PLAINE DES PALMISTES**

**L'EPF RÉUNION  
Le Directeur**

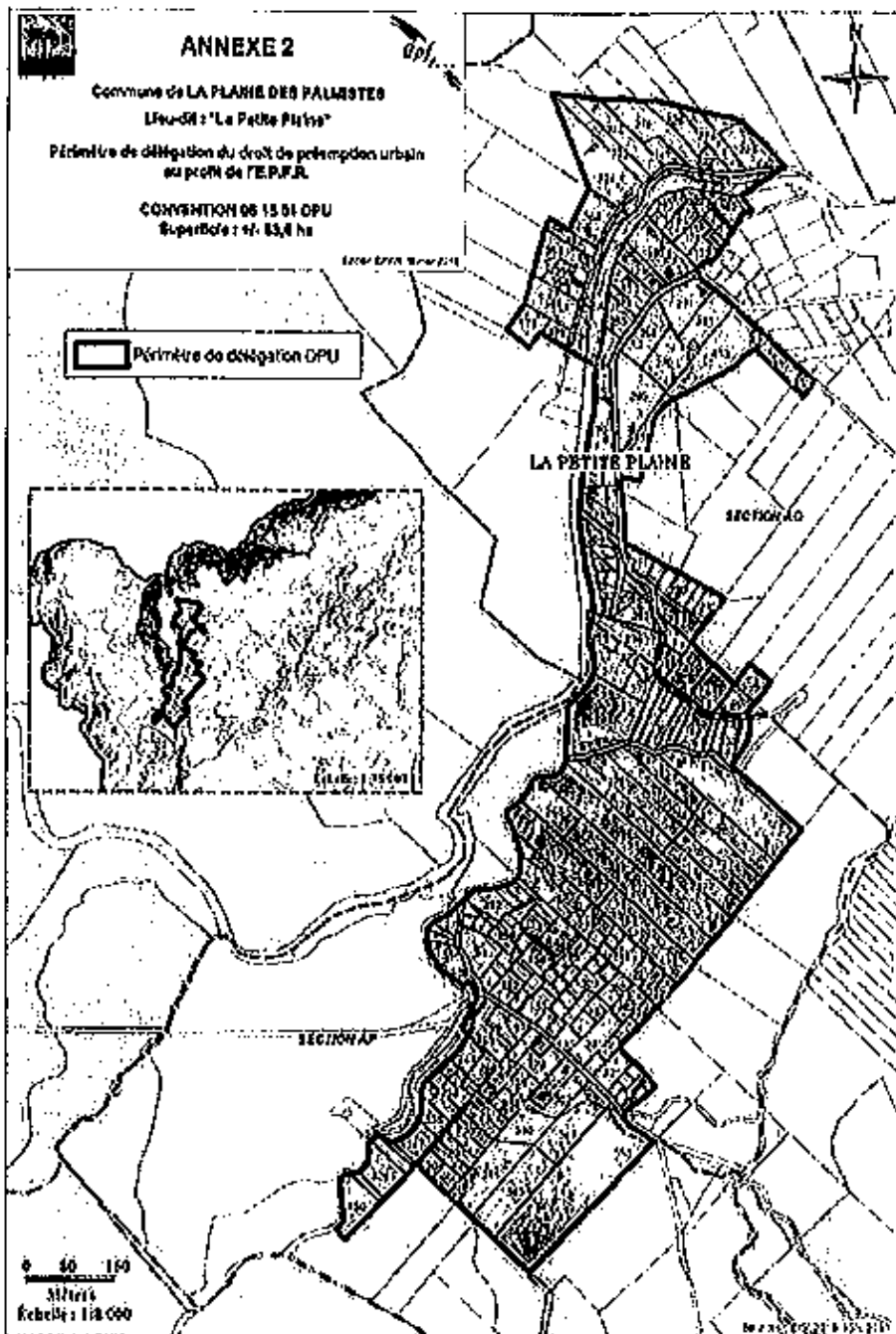
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150409-DCM16-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 16/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020



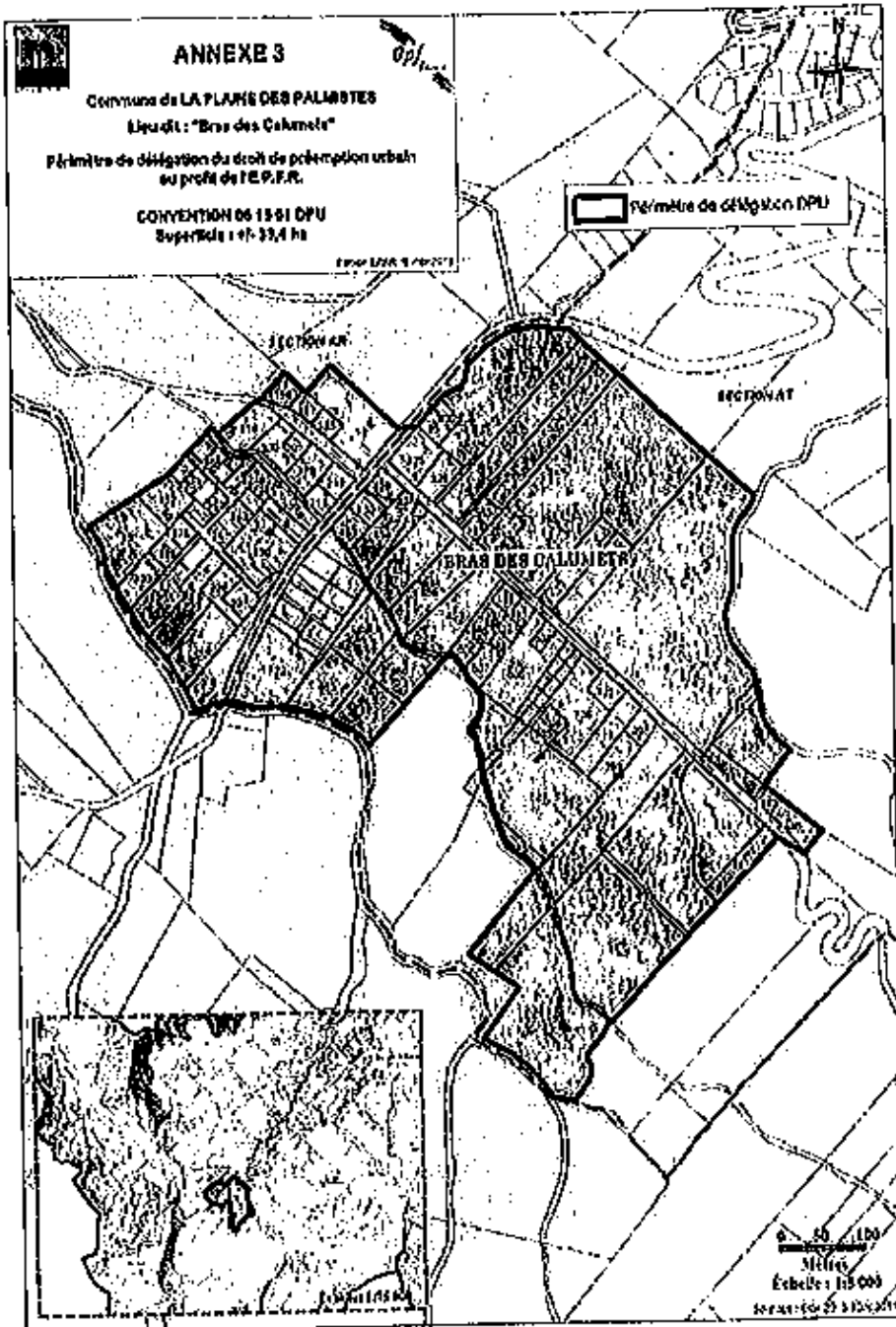
Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20150409-DCM19-090416-  
 DE  
 Date de télétransmission : 15/04/2015  
 Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
 DE  
 Date de télétransmission : 05/08/2020  
 Date de réception préfecture : 05/08/2020



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20150408-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

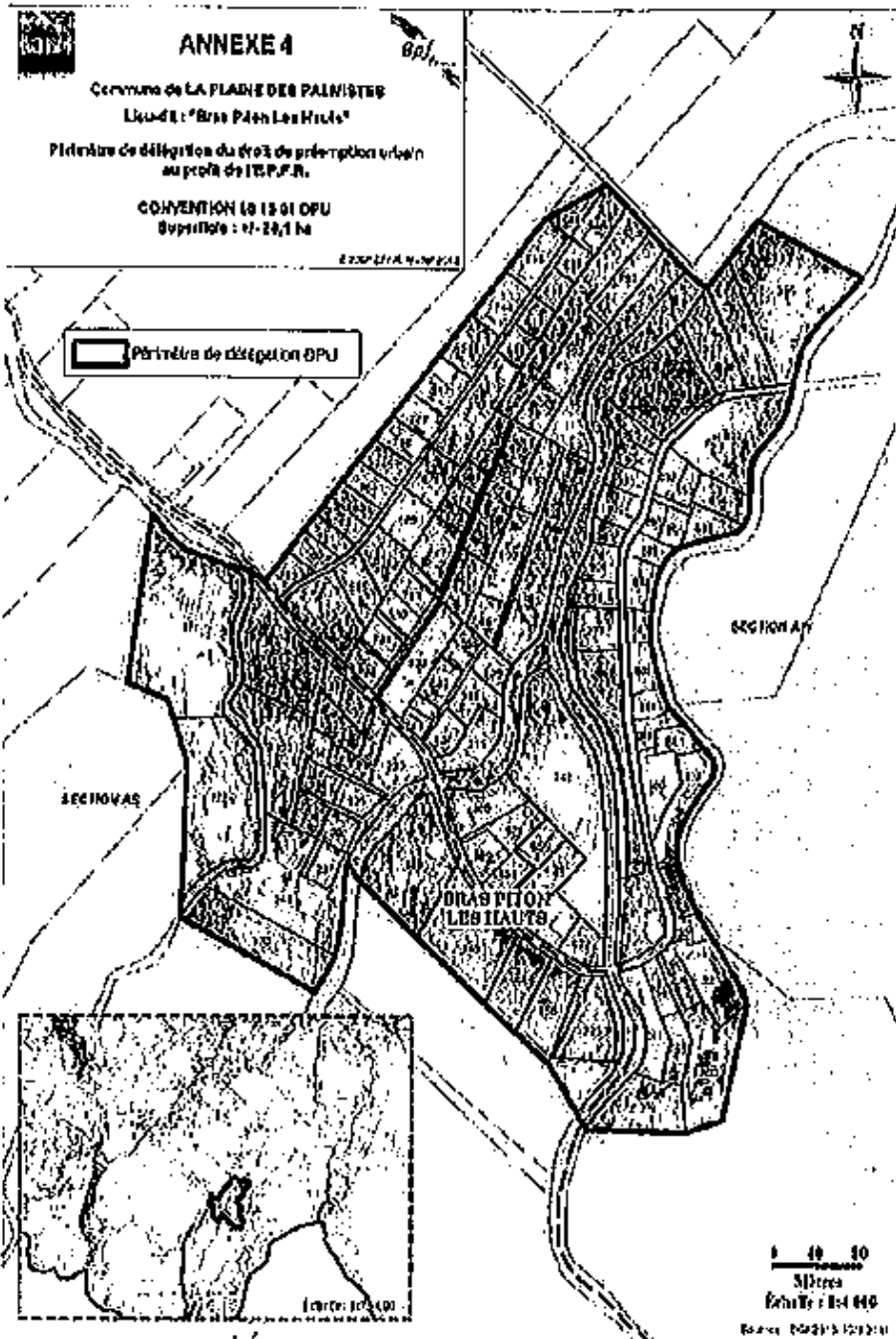
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020



85

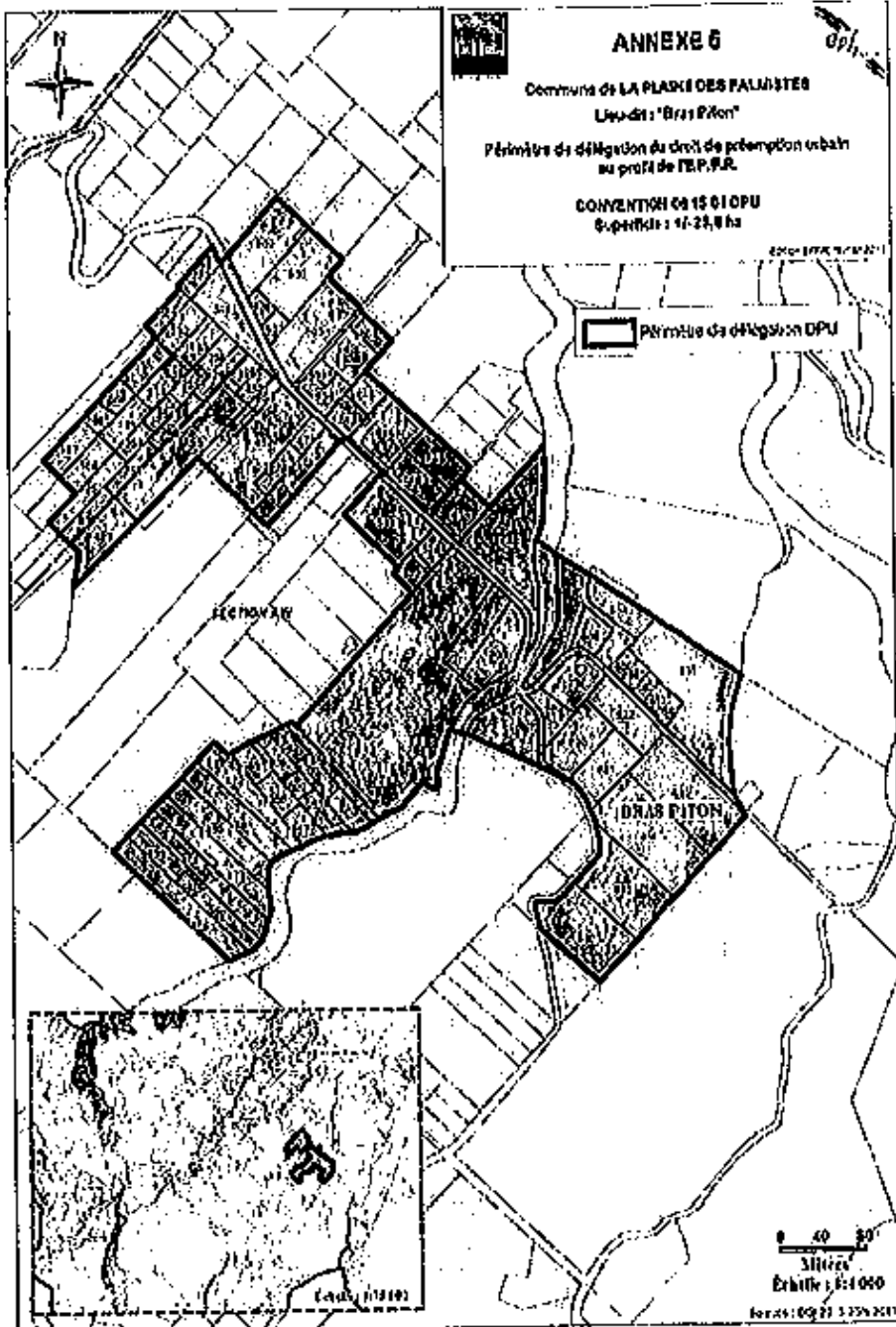
Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
 DE  
 Date de télétransmission : 15/04/2015  
 Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
 DE  
 Date de télétransmission : 05/08/2020  
 Date de réception préfecture : 05/08/2020



Accusé de réception en préfecture **B5**  
974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
DE  
Date de télétransmission : 15/04/2015  
Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
DE  
Date de télétransmission : 05/08/2020  
Date de réception préfecture : 05/08/2020



87

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20150409-DCM19-090415-  
 DE  
 Date de télétransmission : 15/04/2015  
 Date de réception préfecture : 15/04/2015

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20200730-DCM16-300720-  
 DE  
 Date de télétransmission : 05/08/2020  
 Date de réception préfecture : 05/08/2020