

DÉCISION N° 44/2026

DÉCISION DU 04 AOÛT 2026 PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR LA PARTIE CONSTRUCTIBLE DE LA PARCELLE CADASTRÉE BR N° 207, SISE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants, L213-1 et suivants et L 324-1 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2025 qui a maintenu le droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune de LA POSSESSION en portant le champ d'application géographique du droit de préemption urbain aux zones urbaines ou d'urbanisation future du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2025 par laquelle le conseil municipal de la Commune de LA POSSESSION a délégué à l'E.P.F. Réunion l'exercice du droit de préemption urbain sur partie de son territoire ;
- Vu l'avis du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 10 décembre 2024 relatif à l'exercice du droit de préemption urbain par la directrice de l'EPF Réunion sur partie du territoire de la Commune de LA POSSESSION ;
- Vu le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la Commune de LA POSSESSION approuvé le 12 juin 2019, et notamment l'objectif 14 ;
- Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître Imrane OMARJEE, Notaire, reçue en Mairie de LA POSSESSION le 10 avril 2026 concernant la vente de la parcelle cadastrée BR n° 207 d'une superficie cadastrale de 5 828 m², non bâtie et libre de toute occupation, sise rue Gustave Eiffel sur la Commune de LA POSSESSION (974 Réunion), appartenant à la SCI CHAPPE 2000 pour un prix de deux millions cent soixante-dix mille euros (2.170.000,00 €) ;
- Vu la demande unique de communication de documents notifiée le 18 mai 2026 et satisfaite par courrier réceptionné le 22 juillet 2026 en Mairie de LA POSSESSION ;
- Vu l'avis de France Domaine en date du 08 juin 2026 ;



- Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'EPFR en date du 25 juin 2026 ;

Considérant que :

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en particulier dans le domaine de l'activité économique, faisant état d'un réel déficit de fonciers et d'offres économiques, a été traduite dans les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier.

Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) de la communauté d'agglomération, élaboré en juillet 2023.

Celui-ci estime à 105 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à horizon 2030, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et industriels, locaux tertiaires).

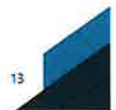
Extrait page 13 de l'étude Aménagement opérationnel de l'Armature économique du TCO du 4 juillet 2023

PREMIÈRES RÉFLEXIONS RELATIVES AUX ENJEUX FONCIERS ET IMMOBILIERS DU TERRITOIRE

	Besoins globaux à horizon 2030 (en ha)			
	Besoins en foncier (ha)	Dont extension	Dont renouvellement	Annuels
Entrepôts	54	45	9	6,75
Locaux d'activités & industriels	23	18	5	3
Locaux tertiaires	28	23	5	3,5
Total	105	86	19	13

- **Un besoin annuel en foncier estimé à environ 13 ha/ an, similaire aux estimations du SAE de 2017.**
- Une répartition de la production qui a légèrement évolué : une moyenne de production annuelle légèrement inférieure pour les entrepôts (8 ha/ an identifié précédemment à 6,75 ha/ an) et une moyenne en hausse pour le tertiaire (2 ha/ an précédemment identifié contre 3,5 ha/ an) et un besoin qui reste similaire pour les locaux d'activités.
- Des typologies de besoins qui confirment la nécessité de développer des parcs d'activités économiques mixtes et des locaux artisanaux.
- La nécessité de faire évoluer la programmation tertiaire pour prendre en compte les dynamiques sociétales, répondre aux besoins de structuration des filières d'excellence et accompagner la structuration d'un tissu d'entreprises issues de l'ESS, à implanter au plus près de l'activité économique et résidentielle.

Aménagement opérationnel de l'Armature économique du TCO - Lot 1 | Egis conseil | 13



En synthèse, ce schéma met en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- le renouvellement et la densification des zones existantes, parallèlement au développement de nouveaux espaces ;
- le risque de déqualification des secteurs déjà aménagés en l'absence de maîtrise de l'offre neuve ;
- des besoins qui confirment la pertinence de développer des zones mixtes ;
- la nécessité de concentrer l'offre industrielle et logistique autour du port ;
- le développement à renforcer des parcs d'activités artisanales et des parcs d'affaires ;
- enfin, un impératif de rééquilibrage territorial.

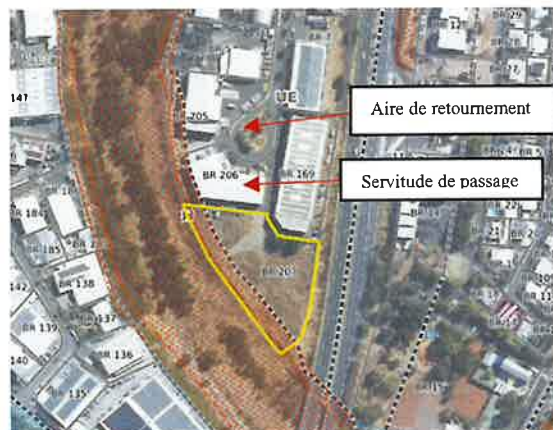
Face à ces constats, la Communauté d'agglomération peut mobiliser plusieurs leviers d'action : la modernisation des zones d'activités économiques existantes, la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale à l'échelle de l'EPCI, ainsi que le déploiement d'un plan d'actions.

Le Territoire de l'Ouest et la Commune de LA POSSESSION se doivent de maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces objectifs.

Aussi, la Commune de LA POSSESSION a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, ont été initiées des recherches de foncier et d'immobilier potentiellement mobilisables ou mutables à l'intérieur des zones d'études, en vue d'accueillir des activités économiques ou permettant la recomposition foncière à terme d'ensemble à vocation économique, ou encore l'implantation de nouveaux services aux entreprises.

La parcelle BR n° 207 est située dans la Zone d'Activités Economiques Ravine à Marquet. Elle est non bâtie, dispose d'une superficie constructible suffisante et son accès peut s'effectuer à partir de la servitude de passage et l'aire de retournement desservant les parcelles contiguës.



La Zone d'Activités Economiques Ravine à Marquet occupe une position particulièrement structurante au sein de l'armature économique du TCO.

Classée en rang 1, elle est identifiée comme un site prioritaire pour l'accueil d'activités économiques, notamment à destination des PME et de l'artisanat productif.

TABEAU RÉCAPITULATIF DES SITES CONCERNÉS POUR DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Zone	Commune d'implantation	Rang Armature Urbaine	Dominiante SCOT	Vocation principale	Part vocation principale en ha	Vocation secondaire	Part vocation secondaire en ha	Ciblage filière	Disponible	2023-2025	2026-2028	Post 2028
ZI #3 - Sédiment libre	Le Port	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	7	Entrepôts > 5000 m ²	6,8	Economie bleue				13,8
Macro Sols # 13 - 10 - 50m Marcarégnies	Le Port	Rang 1	ARTIS	Parcs artisanaux	6,5			Construction			6,5	
Riviera des Galeries - Avenue de la Marine	Le Port	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	10	R&D et innovation	4,2	Economie circulaire			14,2	
Haut Corru - Océan 2000	Saint-Paul	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	4,5	Parcs d'affaires	1,5				6	
Haut Corru - Océan 2000	Saint-Paul	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	14,6					14,6		
Moulin Job	La Possession	Rang 1	ARTIS	Parcs artisanaux	3,3			Construction			3,3	
Haut Corru - TCO autour 2 & 3	Saint-Paul	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	17,5	Bâtiments PME - PMI	17					34,5
ZA Boule des Carats, Berrais Sud	Saint-Paul	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	4	Bâtiments PME - PMI	4	Economie bleue				12,6
ZA Ravine à Marquet	La Possession	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	1,6				0,15	0,25	1,2	
ZA Le Port	La Possession	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,4				0,35	0,05		
Pont de l'Est ZA Cambaie	Saint-Paul	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	5	Entrepôts > 5000 m ²	5	Logistique - transport			10,0	
ZA Belvédère	Le Port	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,83					0,83		
ZA Cambaie	Saint-Paul	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	1,6				0,6	0,95		
Bermeaux Plateau Cailloux Tamarin	Saint-Paul	Rang 2	PALEM	Plateformes industrielles	4	Entrepôts > 5000 m ²	3,1	Logistique - transport			7,1	
ZA D2000	Le Port	Rang 1	PALEM	Plateformes industrielles	3	Entrepôts > 5000 m ²	2,1			5,1		
ZA Bois de Nattes	Trois Bassins	Rang 3	PALEM	Bâtiments PME - PMI	1,1	Logistique productive	1	Economie circulaire			2,1	
ZA Ravine à Marquet	La Possession	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,5					0,5		
Bourg Gouloume La Croix	Saint-Paul	Rang 3	ARTIS	Parcs artisanaux	2	Logistique productive	1,4	Economie circulaire			3,4	
Le Pêche	Saint-Leu	Rang 4	ARTIS	Parcs artisanaux	1,4			Construction - BTP			1,4	
Chaloupe	Saint-Leu	Rang 4	ARTIS	Parcs artisanaux	1,9	Logistique productive	1	Construction - BTP			2,9	
Zartanah	Le Port	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,9				0,5	0,44		
ZA	Le Port	Rang 1	ZUP	Plateformes industrielles	11	Entrepôts > 5000 m ²	30	Economie bleue				45,0
ZAP	Le Port	Rang 1	PALEM	Bâtiments PME - PMI	10	Logistique productive	10	Logistique - transport				20,0
ZI n°2 & 3	Le Port	Rang 1	ZUP	Bâtiments PME - PMI	0,28			Construction - BTP		0,28		
Pont Triangulaire Agricole	Le Port	Rang 1	ARTIS	Parcs artisanaux	1,6					3,8		
Emprise atterrissage garage	Saint-Leu	Rang 2	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,4					0,4		
ZI Les Acacias	Saint-Leu	Rang 3	ARTIS	Parcs artisanaux	2	Logistique productive	2,1	Construction - BTP				4,1
ZA Vue Belle	Saint-Paul	Rang 2	PALEM	Bâtiments PME - PMI	0,13				0,13			
ZA La Saline	Saint-Paul	Rang 3	ARTIS	Parcs artisanaux	4,7			Construction - BTP			4,7	
ZA Pointe des Châteaux	Saint-Leu	Rang 3	PALEM	Bâtiments PME - PMI	1	Logistique productive	0,4	Economie circulaire	0,53	1,1		
Le Benin	Saint-Paul	Rang 4	ARTIS	Parcs artisanaux	1,2			Construction - BTP			1,2	
ZA Bras Montfort	Trois Bassins	Rang 3	ARTIS	Parcs artisanaux	2	Logistique productive	1,1	Construction - BTP				3,1

Nouveaux sites identifiés lot # 2
ZAE existantes
Zone Arrière Portuaire

Aménagement opérationnel de l'Armature économique du TCO - Lot 1 | Egis conseil | 52

Sa localisation à LA POSSESSION, à proximité des grands axes de circulation et du Port, en fait un site particulièrement pertinent pour des activités de production légère, de logistique de proximité ou de services aux entreprises.

Conformément aux orientations définies par le SAE, le projet envisagé sur cette zone vise l'aménagement d'un espace destiné à l'accueil d'activités économiques, en particulier des PME et des PMI.

Du fait de son emplacement et de sa superficie, la parcelle BR n° 207 constitue une opportunité unique de développer ce projet ciblé, rapide à mettre en œuvre et parfaitement aligné avec les besoins identifiés dans le SAE.

ARTICLE 1 :

Je décide d'exercer le droit de préemption urbain sur la vente de la partie constructible de l'ordre de 4 156 m² de la parcelle BR n° 207 d'une superficie cadastrale de 5 828 m², non bâtie et libre de toute occupation, sise rue Gustave Eiffel sur la Commune de LA POSSESSION (974 Réunion), appartenant à la SCI CHAPPE 2000 et ce pour les motifs ci-dessus énoncés.



ARTICLE 2 :

Le prix d'acquisition de la partie constructible de la parcelle cadastrée BR n° 207 est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT TRENTE SEPT MILLE SEPT CENT VINGT euros (1 537 720 €) et ce au vu de l'avis des Domaines.

En outre, je vous propose de faire l'acquisition de l'intégralité de votre bien au prix de UN MILLION CINQ CENT TRENTE NEUF MILLE euros (1 539 000 €) et ce au vu de l'avis des Domaines.

ARTICLE 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R 213-9 du Code de l'Urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente notification pour faire connaître :

- soit son accord sur la préemption partielle ou totale de votre bien aux prix indiqués ci-dessus ; dans ce cas, un acte authentique sera dressé dans les trois mois suivant la réponse du vendeur et le paiement de bien interviendra dans les quatre mois à compter de la même date (C. Urba R. 213-12 et L 213-14) ;
- soit sa décision de maintenir le prix fixé dans la DIA ; dans ce cas, le prix du bien sera fixé par le Juge de l'Expropriation ;
- soit sa renonciation à l'aliénation du bien. Le défaut de réponse dans le délai de deux mois est considéré comme une renonciation. La vente ne peut alors être réalisée sous peine de nullité conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 :

La présente décision sera transmise au contrôle de légalité dès sa signature.

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de LA POSSESSION.

La présente décision est notifiée à Maître Imrane OMARJEE auprès de qui le vendeur a fait élection de domicile dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ARTICLE 5

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en Mairie, devant le Tribunal Administratif de SAINT DENIS DE LA REUNION, 27 Rue Félix Guyon, Saint-Denis 97400, La Réunion.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de la REUNION.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de la REUNION, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de SAINT DENIS DE LA REUNION.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de la REUNION dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

La Directrice Générale,



Christine PARAMÉ

