

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACQUISITION
FONCIERE ET DE PORTAGE N° 10 18 03 CONCLUE ENTRE LA
COMMUNE DE SAINT-BENOIT ET L'EPF REUNION

BONIFICATION EPFR- MESURE #9 – PPIF 2024-2028

PREAMBULE

Par convention d'acquisition foncière n° 10 18 03 conclue entre la Commune de SAINT-BENOIT et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion de la parcelle suivante :

Sur la Commune de SAINT-BENOIT, au lieudit Amiral Bouvet le bien décrit ci-dessous :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AN	62	24 RUE AMIRAL BOUVET	574 m ²

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la Commune dans un délai de 5 ans à dater de son acquisition, en vue de la mise en œuvre de stationnements en lien avec les équipements environnants.
- Des conditions de gestion de cette parcelle dès son acquisition par l'EPF Réunion.

Ladite parcelle de terrain a été acquise par l'EPF Réunion en date du 21 décembre 2018. Il est ici exposé par ailleurs que ce bien est acquis par l'EPFR, à la suite de l'exercice de son droit de préemption le 06 juillet 2018, sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue le 25 mai 2018 conformément aux dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, doit être conforme aux motivations déclinées dans la décision de préemption dont un extrait est relaté ci-après : « ... *Dés lors, l'acquisition de la parcelle AN 62, compte tenu de son emplacement, permettrait l'extension de l'aire de stationnement public existant* ».

Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération d'équipement public pendant la durée du PPIF 2024-2028, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion dans les conditions déterminées aux présentes.

La Commune a confirmé la destination du bien comme équipement public, inscrit dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dès lors, il convient de procéder :

- à la mise en œuvre de la subvention EPFR dans son dispositif #9 acté le 02 avril 2024

Le repreneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention opérationnelle d'acquisition foncière n° 10 18 03 annexée aux présentes. Il déclare souscrire à l'intégralité des dispositions y figurant, exceptés, en ce qui concerne les modifications objet du

Accusé de réception en préfecture
07423874102820639-DE L053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Enfin, l'ensemble des dispositions prévu à la convention opérationnelle 10 18 03 ne faisant pas l'objet de modifications particulières définies aux présentes, reste inchangé.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de SAINT-BENOIT** représentée par son Maire, Monsieur Patrice SELLY, habilité à la signature du présent Avenant n°1 à la convention 10 18 03 par délibération du Conseil Municipal en date du ci-après dénommée « **la Commune** »,
D'une part,
- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature du présent Avenant n°1 à la convention 10 18 03 par délibération n° ... du conseil d'administration du, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE
D'autre part,

Article 1 : Objet

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle 10 18 03 a pour objet de définir les nouvelles conditions de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur le territoire de la Commune, ci-après désigné :

Sur la Commune de SAINT-BENOIT, Lieu-dit : **Amiral Bouvet**

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise acquise
AN	62	24, Rue Amiral Bouvet	574 m ²

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ua**
- Situation au(x) PPR(s) : **Aléa faible au PPRMvt ; aléa nul au PPRI**
- Servitudes publiques ou conventionnelles
 - Servitude Monuments Historiques : « Église paroissiale de Saint-Benoît »
 - Emplacement réservé : Non identifié
 - Servitude Département/irrigation : Non identifié
 - Servitude conventionnelle : Non identifié
- Nature du bien : **Terrain nu**
- Etat d'occupation : **réputé libre de toute location ou occupation.**

Article 2 : Subvention de l'EPF Réunion :

L'article 5D à la convention opérationnelle n° 10 18 03 « Mesure de Bonification de l'EPF Réunion » est modifié comme suit :

« Ce bien étant acquis dans le but de réaliser une opération d'équipement public, il bénéficie de subventions de l'EPF Réunion, lesquelles sont actées aux présentes ainsi que dans une convention de financement.

La convention de financement organisera les modalités d'attribution et de versement de la subvention de l'EPF Réunion à la Collectivité ou son représentant de la manière suivante :

Republié de l'expédition en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité ou à son repreneur et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, savoir :

la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :

- de l'ordre de service de démarrage des travaux par la collectivité ou son repreneur*
- ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie*

et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :

- du procès-verbal de réception de ces travaux,*
- ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)*
- ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,*
- et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le cout de revient du bien porté par l'EPF Réunion.*

Si le montant des aides publiques affectées à l'acquisition du foncier est supérieur au coût de revient du bien supporté par la collectivité ou son repreneur, ce dernier s'engage à procéder au reversement du surplus à l'EPF Réunion.

En cas de non-mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, la convention de financement sera considérée comme caduque.

En cas de non-respect total ou partiel par la Collectivité ou son repreneur de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à la Collectivité ou son repreneur, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF.

Par délibération de son conseil d'administration du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),*
- Du programme Action Cœur de ville (ACV),*
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),*
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),*
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),*

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités.

Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Il est précisé que la Collectivité ou son repreneur s'engage à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

Le montant de la subvention de l'EPFR est de 21 760 €.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Article 3 : annexe financière

L'annexe 1 à la convention opérationnelle 10 18 03 est modifiée comme suit :

Projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



ANNEXE 1

10 18 03 - AN 62

MODALITES DE PORTAGE PAR L'EPF RÉUNION

▶ Durée de portage souhaitée	5 ans
▶ Différé de règlement souhaité <i>(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)</i>	4 ans
▶ Nombre d'échéances calculées	2

REMBOURSEMENT DU CAPITAL PAR ÉCHÉANCES

▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
(inf. au seuil de consultation du Domaine)

108 800,00 €

▶ Déductions éventuelles (minorations foncières)

▪
▪
▪

▶ Décomposition du capital à amortir par échéances

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte =>

108 800,00 €

<u>108 800,00 €</u>			HT	TVA immo.	TTC
2 échéances	=	CAPITAL PAR ÉCHÉANCE :	54 400,00 €		54 400,00 € /an
		TOTAL SUR 2 ÉCHÉANCES :	108 800,00 €		108 800,00 €

FRAIS DE PORTAGE (intérêts financiers)

A) Frais de portage à 1,00%

▪ Total des frais financiers calculés sur la durée du portage 4 896,00 € HT (cf tab. amort)

<u>4 896,00 €</u>			HT	TVA 8.50%	TTC
2 échéances	=	Frais financiers par échéance	2 448,00 €	208,08 €	2 656,08 € /an

ÉCHÉANCE ANNUELLE =	56 848,00 €	208,08 €	57 056,08 € /an
(x 2 échéances)			

	HT	TVA	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	113 696,00 €	416,16 €	114 112,16 €

AUTRES FRAIS DE PORTAGE / PRODUITS DE GESTION, SUBVENTIONS

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

- | | | | |
|---------------------------------------|---|-----|-----|
| | HT | TVA | TTC |
| ▪ Coût d'intervention de l'EPFR | | | |
| | PM : suppression du coût d'intervention à/c CA 26/02/2015 | | |
| ▪ Frais d'acquisition et de gestion : | | | |
| | cf. modalités prévues à l'article [Coût de revient à la Commune ou son repreneur], de la convention | | |

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

-
- **Subvention EPFR du PPIF 2024-2028** -21 760,00 €
(mesure #9 Acquisitions dans les périmètres ORT des PVD et ACV, NPNRU,..)
-

▶ Coût de revient final cumulé (CR + FF - minorations)

	HT	TVA	TTC
	91 936,00 €	416,16 €	92 352,16 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



Fait en 1 exemplaire original à , le

La Commune de SAINT-BENOIT

L'EPF Réunion

Projet

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025





CONVENTION DE FINANCEMENT 10 18 02 – CF 1

portant attribution d'une subvention de l'Établissement Public Foncier de La Réunion à la Commune de SAINT-BENOIT pour l'acquisition de la parcelle AN 62 sur la commune de SAINT-BENOIT en vue de la réalisation d'un équipement public dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPF Réunion en date du 12 décembre 2023 approuvant son Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028 ;

VU la délibération du 02 avril 2024 précisant les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion pendant la période du PPIF 2024-2028 ;

VU la convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage n° 10 18 03 signée le 18 septembre 2018 et son Avenant n°1 signé le entre la Commune de SAINT-BENOIT et l'Établissement Public Foncier de La Réunion pour l'acquisition et le portage du bien immobilier cadastré AN 62 en vue de la réalisation d'un équipement public par la mise en œuvre de stationnements en lien avec les équipements environnants.

Entre,

La Commune de SAINT-BENOIT représentée par son Maire, Monsieur Patrice SELLY, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ci-après dénommée « le bénéficiaire »

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de La Réunion, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n° XXXXX du conseil d'administration du XXXXX, ci-après dénommé « L'EPF Réunion » dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE.

D'autre part,

CONSIDÉRANT que conformément à la convention opérationnelle n° 10 18 03 et son avenant n° 1 sus-visés, la rétrocession de la parcelle cadastrée AN 62 à la Commune de SAINT-BENOIT en vue de la réalisation d'équipement public bénéficie d'une subvention de l'EPF Réunion ;

CONSIDÉRANT que par délibération du 2 avril 2024 et pour toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres :

- Des opérations de Revitalisation des Territoires (ORT),

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20250619-DEL053062025-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025



- Du programme Action Cœur de ville (ACV),
- Du programme Petites Villes de Demain (PVD),
- Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),
- Du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

L'EPF Réunion s'engage, pendant la durée du PPIF 2024/2028 à apporter une subvention de 20 % du montant de l'acquisition hors frais, dès lors que le membre de l'EPF Réunion ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces biens des équipements publics (à l'exception des voiries, linéaires TCSP), des activités économiques et/ou touristiques en lien avec les programmes précités. Cette subvention est plafonnée à un montant de 200 000 euros par acquisition foncière ; étant précisé qu'une opération d'aménagement peut comporter un ou plusieurs tènements fonciers.

Conformément à la convention de portage et son avenant 1 la Collectivité ou son repreneur s'est engagé(e) à conserver la maîtrise foncière des biens immobiliers acquis dans ce cadre.

CONSIDÉRANT la disponibilité des fonds sur la ligne budgétaire 7091 dédiée aux mesures de bonifications foncières pour la période 2024-2028 ;

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la subvention

Une subvention est attribuée à la Commune de SAINT-BENOIT pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AN 62 en vue de la réalisation de d'un équipement public, tel qu'indiqué en préambule.

Il est rappelé que la Collectivité ou son repreneur reste tenu des engagements contenus à la convention de portage et notamment à celle de réaliser sur ce bien un projet d'intérêt général.

Les éléments constitutifs du cout de revient intégrant le montant de la subvention de l'EPF Réunion sont indiqués dans l'annexe financière rattachée à la convention ou ses avenants qui constitue, avec le présent document, une pièce contractuelle de la convention de financement.



Article 2: Durée de la convention de financement

En cas de non mise en œuvre du projet d'intérêt général dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion à la Commune de SAINT-BENOIT, la convention de financement sera considérée comme caduque et le remboursement des sommes perçues sera mis en œuvre par l'EPF Réunion conformément à l'article 8 « remboursement ».

Article 3 : Montant de la subvention

Le montant de l'aide de l'EPF Réunion est de 21 760 € HT (VINGT ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS) représentant 20 % du montant de l'acquisition hors frais de la parcelle AN 62 par l'EPF Réunion.

Ce montant constitue un montant prévisionnel des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière de la convention et de son avenant ; le montant définitif sera calculé en fonction du projet d'intérêt général effectivement réalisé et justifié.

Le comptable assignataire de la dépense est le Payeur Départemental.

Article 4 : Modalités de paiement

Le versement de la subvention de l'EPF Réunion interviendra après la cession du bien à la Collectivité ou à son repreneur et s'effectuera en deux versements représentant chacun la moitié de la subvention, savoir :

- la première moitié, par la réception par l'EPF Réunion :
 1. de l'ordre de service de démarrage des travaux par le bénéficiaire
 2. ou d'une attestation de démarrage des travaux lorsqu'ils sont réalisés en régie

- et l'autre moitié par la réception par l'EPF Réunion :
 - du procès-verbal de réception de ces travaux,
 - ou d'une Déclaration d'achèvement des Travaux (DAT)
 - ou tout moyen permettant de constater la réalisation du projet d'intérêt général,
 - et d'une attestation précisant le montant définitif des aides de toute nature directes et indirectes accordées par l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, l'Union européenne, qui minorent le coût de revient du bien porté par l'EPF Réunion.

le paiement de ces sommes au bénéficiaire interviendra dans les 2 mois du dernier justificatif produit par ce dernier.



Article 5 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement l'EPF Réunion du démarrage et de l'avancement de l'opération.

De la même façon, en cas de modification du projet d'intérêt général envisagé, il lui appartient de l'informer dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.

Par ailleurs, le bénéficiaire doit, s'il y a lieu, respecter les règles de publicité et de mise en concurrence auxquelles il est soumis.

En cas de non-respect total ou partiel par le bénéficiaire de ses engagements dans un délai de 4 ans après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation, à ce dernier, de reverser partiellement ou en totalité la subvention de l'EPF dans les conditions de l'article 8 des présentes.

Article 6 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par l'EPF Réunion. Il s'engage à présenter à l'EPF Réunion tous les documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses.

Article 7 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

Article 8 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier,

- de non-exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles.

Le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue, selon les règles comptables en vigueur, auprès de l'organisme payeur qui aura émis le titre de perception.

Article 9 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente.

Article 10 : Obligations de publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été cofinancée par l'EPF Réunion.

Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur. L'EPF Réunion n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

Fait en 2 exemplaires originaux.



A SAINT-BENOIT, le

Le bénéficiaire

l'EPF Réunion

