



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Session Ordinaire du 15 SEPTEMBRE 2022

Délibération affichée
Le 28 SEP. 2022

Effectif du Conseil : 33
Présents : 24
Absents et Excusé(es) : 04
Procurations : 05

N° d'ordre : 45/2022

Domaine d'intervention : 3.1/ Acquisitions

L'an deux mil vingt-deux et le jeudi quinze du mois de septembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Basse-Terre régulièrement convoqué, par courrier en date du huit septembre, s'est réuni dans la Salle des Délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence du Maire Monsieur André ATALLAH.

La convocation a été affichée en Mairie, le huit septembre 2022.

PRESENTS : M. ATALLAH André, Maire ; - M. GUILLAUME Bernard, 1er Adjoint ; - M. RUART Alex, 3^{ème} Adjoint ; - M. BOYAU Alex, 5^{ème} Adjoint ; Mme PAISLEY Yanetti, 6^{ème} Adjoint- M. GENDREY Roland, 7^{ème} Adjoint ; - M. MIRRE Jocelyn ; - Mme LESTIN Léna ; - M. TABAR Patrice ; - Mme RENE-GABRIEL Murielle - M. FARIAL Harold ; - M. MARCEL Didier ; M. PERAIN Franck ; Mme LINON Gladys ; - M. ISSA Jean-François ; -Mme LACROIX Jénia ; M. REJON Philippe ; Mme PENCHARD Marie-Luce ; - M. EUGENE-SALZEDO Willy ; - M. PROCIDA Robert ; - Mme GAUTHIEROT Franciane ; M. BROLIRON Jean-François ; - Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme PETRO Sonia, 2^{ème} Adjoint (procurations données à M. ATALLAH André) ; Mme RODES Brigitte, 4^{ème} Adjoint (procurations données à M. MIRRE Jocelyn) ; Mme OTTO Julie, 8^{ème} Adjoint (procurations données à M. ISSA) ; Mme LYSIMAQUE Maguy (procurations données à M. CARRIERE Pierre), -Mme NIRELLEP-MONTLOUIS Maddly (procurations données à M. FARIAL Harold) - Conseillers Municipaux.

ABSENTS : Mme LAQUITAINÉ Liliane ; M. GEOFFROY Luidji ; - Mme. GUILLAUME Myriam ; - Mme. MONGE Dunia ; - Conseillers Municipaux.

Les 24 conseillers municipaux présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 33, il a été conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement après ouverture de la session, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du conseil, Mme PAISLEY Yanetti, a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

« DELIBERATION AUTORISANT L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE A ACQUERIR POUR LE COMPTE DE LA VILLE LA PARCELLE CADASTREE AM 475, SISE BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE DANS LE CADRE DU PROJET CONFIANCE ET FAISANT PARTIE DE L'ACTION COEUR DE VILLE »

Envoyé en préfecture le 28/09/2022

Regu en préfecture le 28/09/2022

Affiché le 28 SEP. 2022

ID : 871-218711068-20220915-462022-DE

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre du projet « Confiance » inscrit au programme Action Cœur de Ville, une équipe de d'œuvre urbaine a été mandatée par l'EPF en vue de la requalification de l'îlot d'entrée de ville, des parcelles cadastrées AM 481-681-473-474-476-475.

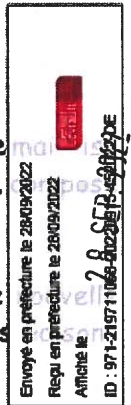
Ce périmètre opérationnel devrait accueillir un programme multifonctionnel apportant une offre de logements et de services, et une meilleure porosité de la trame urbaine par des piétonnes.

Lors de sa séance en date du 24 février 2021, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF de Guadeloupe) a donné son accord pour procéder pour le compte de la Ville de Basse-Terre à l'acquisition de l'immeuble AM 475 d'une superficie de 313 m² sise au « Bld du Général de Gaulle » à Basse-Terre. Sur cette parcelle est édifiée une construction ancienne vacante totalement désaffectée à démolir.

Cette acquisition sera réalisée pour un montant de (167.000 €) CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS.

Les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe sont fixées par le règlement intérieur de l'établissement approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 novembre 2017. Elles seront contenues dans une convention opérationnelle de portage foncier, annexée au projet de délibération :

- La durée de portage du bien par l'EPF de Guadeloupe est fixée à 5 ans (CINQ ANS) ;
- La Ville de Basse-Terre est le bénéficiaire de la revente du bien et s'engage à garantir son rachat en fin de période de portage. Il pourra y substituer un organisme désigné par son organe délibérant, tel qu'un opérateur public ou privé, une société d'économie mixte, une collectivité ou EPCI, un établissement public, une association... ;
- Jusqu'à la revente du bien, le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF de Guadeloupe. Dans le cas où le bénéficiaire souhaiterait occuper le bien avant la rétrocession, une convention de mise à disposition sera conclue entre le bénéficiaire et l'EPF de Guadeloupe ;
- Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ni travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF de Guadeloupe ;
- En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPF de Guadeloupe qui établira un bilan de gestion annuel. En cas de solde créditeur, l'EPF de Guadeloupe l'intégrera dans le bilan annuel de l'opération.
- Le bénéficiaire s'engage à procéder au paiement du prix de revente du bien et aux frais afférents au portage et à la gestion du bien par l'EPF dans les conditions suivantes :



Envoyé en préfecture le 28/08/2022
Reçu en préfecture le 28/09/2022
Affiché le 28 SEP 2022
ID : 971-21971-1058-20220918-452022-DE

ARTICLE 3 : DE S'ENGAGER à acquérir ce bien l'issue du portage, ou de le faire acquérir par une personne désignée par le Conseil Municipal, moyennant le prix principal de 167.000 € (SOIXANTE SEPT MILLE EUROS) majoré des frais de portages, tels que définis dans la convention

ARTICLE 4 : D'AUTORISER le Maire à signer la convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPF de Guadeloupe, et tous actes et documents permettant l'acquisition de ce bien.

ARTICLE 5 : DE DIRE que la présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Guadeloupe. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour expédition conforme au registre des Délibérations.

Certifiée exécutoire, compte tenu de

La transmission en Préfecture le

L'affichage et/ou la publication le

Et/ou la notification le

Fait à Basse-Terre le

Le Maire

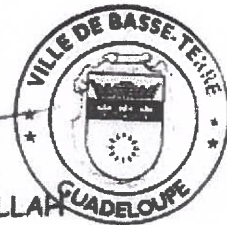
André ATALLAH



Basse-Terre, le 20 Septembre 2022

Le Maire

André ATALLAH



Seront versés par le bénéficiaire à la fin de la période de portage :

- a) le prix principal de revente, égal au prix d'acquisition du bien par l'EPF de Guadeloupe
- b) les divers frais générés par l'acquisition du bien : (frais de notaire et frais d'agence).
- c) les frais de gestion tels que les impôts, les taxes, les assurances et autres charges liées sécurité, à la bonne gestion ou à l'entretien du bien pendant toute la durée du portage ;
- d) le coût des travaux de grosses réparations
- e) les frais de portage, fixés à 1 % du prix principal et des divers frais générés par l'acquisition du bien, prévus au a) et au b) ci-dessus.

Il est demandé à l'assemblée de bien vouloir approuver cette acquisition aux conditions susmentionnées et autoriser le Maire à signer la convention opérationnelle de portage foncier.

**DISPOSITIF DECISIONNEL
LE CONSEIL MUNICIPAL,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales :

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 324-1 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'EPF de Guadeloupe ;

VU le règlement intérieur de l'EPF de Guadeloupe approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 novembre 2017 ;

VU l'avis des Domaines en date du 20/06/2022

VU la délibération n° 21-011 du Conseil d'Administration de l'EPF de Guadeloupe du 24 février 2021 autorisant l'acquisition de L'immeuble cadastré AM 475 pour le compte de la Ville de Basse -Terre

CONSIDERANT l'Exposé des Motifs ci-dessus

APRÈS en avoir délibéré,

DECIDE A L'UNANIMITE

SOIT 29 VOIX POUR, DONT 05 PROCURATIONS

Mme PETRO Sonia, 2^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. ATALLAH André) ; Mme RODES Brigitte, 4^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. MIRRE Jocelyn) ; Mme OTTO Julie, 8^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. ISSA) ; Mme LYSIMAQUE Maguy (procuration donnée à M. CARRIERE Pierre), -Mme NIRELLEP-MONTLOUIS Maddy (procuration donnée à M. FARIAL Harold) - Conseillers Municipaux

ARTICLE 1 : D'AUTORISER l'EPF de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la Ville de Basse-Terre, l'immeuble cadastré AM 475 d'une superficie de 313 m² sise au « Bld du Général de Gaulle » sur le territoire de la Ville de Basse-Terre, pour un montant de 167.000 € (CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS).

ARTICLE 2 : D'APPROUVER les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe, telles que définies dans la convention jointe à la présente délibération, en particulier la durée de portage fixée à 5 ans (CINQ ANS).

Envoyé en préfecture le 28/09/2022
Reçu en préfecture le 28/09/2022
Affiché le 28 SEP. 2022
ID : 971-219711068-20220915-452022-DE

CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition pour le compte de la Ville de Basse-Terre de l'immeuble cadastré AM 475 situé à la « BD du Général de Gaulle » à Basse-Terre

Envoyé en préfecture le 28/08/2022

Reçu en préfecture le 28/08/2022

Affiché le 28 SEP. 2022

ID : 971-219711058-20220815-462022-DE

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, dont le siège est situé à : Immeuble SEMAG route de La Rocade Grand Camp 97139 Abymes, représenté par sa directrice générale, madame Corine VINGATARAMIN, dûment habilité à cet effet par la délibération n° 21-011 en date du 24 février 2021.

Désigné ci-après par "l'EPF de Guadeloupe"

ET :

La Ville de Basse-Terre, (SIREN n°219 711 058) représentée par son Maire, Monsieur André ATALLAH dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n° 45/2022 en date du 15 Septembre 2022, demeurant professionnellement à l'Hôtel de Ville, Cour Nolvos - 97100 Basse-Terre (*adresse d'élection de domicile pour l'exécution de la convention*)

Désignée ci-après par "Le bénéficiaire"

EXPOSE

Dans le cadre du projet « Confiance » inscrit au programme Action Cœur de Ville une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été mandatée par l'EPF en vue de la requalification de l'ilot d'entrée de ville, composé des parcelles cadastrées AM 481 681 473 474 476 475.

Ce périmètre opérationnel devrait accueillir un programme multifonctionnel apportant une nouvelle offre de logements et de services, et une meilleure porosité de la trame urbaine par des liaisons piétonnes.

Conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe, dans sa séance en date du 24 février 2021 a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire à la réalisation du projet du bénéficiaire.

A cet effet l'immeuble cadastré AM 475 a été acquis en date du par l'EPF de Guadeloupe. Sur cette parcelle est édifiée une construction ancienne vacante totalement désaffectée à démolir.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF de Guadeloupe : volet « Permettre aux Guadeloupéens d'accéder à des logements dignes et renforcer l'armature urbaine ».

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- ✓ définir les engagements que prennent le bénéficiaire et l'EPF de Guadeloupe en vue d'acquérir l'immeuble mentionné à l'article 2 ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de Guadeloupe seront revendus ;
- ✓ préciser les conditions et les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe.

Elle est exécutoire à compter de sa signature par les deux parties. Elle sera publiée par les soins du bénéficiaire et mention de sa signature sera affichée pendant un mois. Elle est conclue pour la durée du portage foncier cependant ses effets prendront fin à l'apurement des comptes financiers et à la cession du bien.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DU BIEN A ACQUERIR

Le bien, objet de la présente, situé sur le territoire de la commune de Basse-Terre est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AM	475	BD du Général de Gaulle	313 m ²	X	

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

L'estimation du bien a été réalisée par la Direction Immobilière de l'Etat (anciennement appelé France domaine). Compte tenu des caractéristiques de l'immeuble, du classement du terrain au PLU, la valeur vénale a été estimée au prix de 185 410€.

Cependant, l'acquisition sera réalisée pour un montant de 167 000€ (CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS).

Les modalités d'intervention, de portage, de paiement du prix et de restitution sont définies ci-après.

ARTICLE 4 - JOUISSANCE ET GESTION DU BIEN ACQUIS PAR L'EPF PENDANT LA DUREE DE PORTAGE/REALISATION DE TRAVAUX

L'EPF de Guadeloupe assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, conformément aux dispositions du code civil.

En cas d'occupation sans titre existant à la date d'acquisition du bien par l'EPF, la personne publique pour le compte de laquelle l'acquisition a été réalisée fera son affaire de l'éviction des occupants après la rétrocession ou la mise à disposition du bien.

Dès la prise de possession du bien, l'EPF réalisera si nécessaire les travaux urgents de mise en sécurité, d'inviolabilité et des travaux d'entretien courant (espace vert, nettoyage du bâtiment, élagage...).

Ces travaux seront effectués et feront l'objet d'une information auprès du bénéficiaire par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Par ailleurs, l'EPF sera amené à réaliser des travaux répartis dans les catégories suivantes :

- Travaux de grosses réparations, de démolition, d'évacuation d'encombrants, de réfection de toiture et de traitements anti-nuisibles (rats, termites et chauve-souris...);
- Travaux d'entretien général (Peinture, plomberie, électricité, maçonnerie, menuiserie...).

Préalablement à la réalisation de ces deux catégories de travaux l'EPF s'engage à solliciter l'accord du bénéficiaire avant le démarrage des travaux en précisant la nature, le coût et la durée de réalisation.

Cet accord devra intervenir dans un délai d'un mois à compter de la réception du courrier en mairie. Passé ce délai l'avis du bénéficiaire sera réputé favorable.

L'ensemble des travaux réalisés par l'EPF feront l'objet d'un remboursement par le bénéficiaire selon les modalités suivantes :

- Travaux de grosses réparations et de maintien en l'état du bâtiment : Paiement à la fin de la période de portage ;
- Travaux d'entretien régulier (entretien d'espace vert, nettoyage du bâtiment ...) : Paiement à la fin de la période de portage.

Le bénéficiaire procédera au remboursement lors de l'appel de fonds qui interviendra à l'issue de la période de portage.

L'EPF s'engage à procéder au choix des entreprises dans le strict respect des règles du code des marchés publics et à fournir au bénéficiaire un justificatif de l'ensemble des factures acquittées, signé par le payeur régional.

Le bien acquis reste la propriété de l'EPF de Guadeloupe et ce, jusqu'à la rétrocession effective au bénéficiaire.

Néanmoins, dans le cas où le bénéficiaire souhaiterait occuper le bien avant la rétrocession, une convention de mise à disposition sera établie entre le bénéficiaire et l'EPF de Guadeloupe et signée chez le notaire.

ARTICLE 5 - MODALITES DE PORTAGE ET PAIEMENT DU PRIX

Envoyé en préfecture le 28/09/2022

Reçu en préfecture le 28/09/2022

Affiché le 28 SEP. 2022

ID : 871-210711068-20220915-462022-DE

Le bénéficiaire ou le tiers désigné par ses soins qui se substitue à lui, s'engage à faire face aux conséquences financières au terme du portage qui durera 5ans et notamment :

- ✓ au remboursement du prix principal payé par l'EPF de Guadeloupe (valeur d'acquisition définie à l'article 3);
- ✓ au remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien que sont les frais de notaire, frais de géomètres et/ou d'agences immobilières ... ;
- ✓ au remboursement des frais de gestion tels que les impôts, les taxes, les assurances et autres charges, les travaux éventuels et plus généralement toutes les dépenses liées à la bonne gestion du bien;
- ✓ au remboursement des dépenses supplémentaires exceptionnelles liées à la sécurité ou l'entretien des biens ;
- ✓ au paiement des frais de portage calculés sur le coût de l'acquisition (*Prix d'acquisition, frais de notaire*).

Compte tenu des caractéristiques du terrain et du projet, et au vu du règlement intérieur du conseil d'administration de l'établissement approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 novembre 2017 ; le taux de portage est fixé à 1% et payable à terme.

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire tous loyers lorsque le bien est occupé par un tiers ou toutes subventions perçues, au terme de la période de portage.

Si le solde est débiteur, le bénéficiaire mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie de l'EPF de Guadeloupe. Des intérêts moratoires seront demandés dès lors que le délai de règlement d'une facture excède 30 jours. Si le solde est créditeur, l'EPF de Guadeloupe mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie du bénéficiaire.

ARTICLE 6 - MODALITES DE RESTITUTION DES BIENS

Au plus tard à l'issue du portage, le bénéficiaire s'engage à garantir le rachat du bien soit en :

- Acquéreur les biens acquis par l'EPF de Guadeloupe pour son compte,
- Faisant procéder à leur acquisition par une personne qu'elle aura désignée.

L'acquéreur désigné ou le bénéficiaire prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il ou elle jouira et supportera d'éventuelles servitudes actives comme passives. En tant que de besoin, l'acquéreur désigné ou le bénéficiaire se subrogera à l'EPF de Guadeloupe en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Tous les frais accessoires à la vente seront supportés par l'acquéreur désigné ou au bénéficiaire.

Le bénéficiaire mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF de Guadeloupe en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF de Guadeloupe transmettra alors un bilan de gestion clôturant la fin du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération du bénéficiaire. Le bénéficiaire s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portages calculés au prorata de la durée effective du portage.

ARTICLE 7 - AVENANT

La convention pourra faire l'objet d'avenant en cas de modifications intervenant au cours de son exécution.

ARTICLE 8 - RESILIATION - DISSOLUTION

8.1 Résiliation simple

La présente convention ne peut être résiliée que pour un motif d'intérêt général qui devra être clairement précisé. Un préavis de 3 mois sera respecté.

Dans cette hypothèse, il est mené un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF de Guadeloupe devra remettre au bénéficiaire l'ensemble des pièces du dossier dont il est dressé inventaire.

8.2 Résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution de la présente convention chacune d'elle peut demander au tribunal administratif de prononcer la résiliation pour faute de la convention aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

8.3 Dissolution de l'EPF

La convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution de l'EPF de Guadeloupe.

8.4 Sort des terrains du fait de la résiliation simple, pour faute ou la dissolution de l'EPF de Guadeloupe

En cas d'expiration anticipée de la convention suite à une résiliation simple ou pour faute, les biens acquis par l'EPF pour le compte du bénéficiaire lui sont revendus dans leur totalité ou à tout acquéreur désigné par lui. Les actifs ou passifs restants sont au bénéfice ou à la charge du bénéficiaire.

En cas d'expiration anticipée de la convention suite à une dissolution, la liquidation de l'EPF de Guadeloupe se fait dans les conditions suivantes, définies à l'article 21 de ses statuts :

- Il est procédé à la revente des biens inclus dans le patrimoine de l'établissement public foncier aux collectivités pour le compte desquelles ces biens ont été acquis ou à tout acquéreur désigné par elles, et au remboursement des emprunts et des dettes aux divers créanciers. Il est procédé au recouvrement des créances dues par les débiteurs divers de l'établissement.
- Les actifs ou les passifs restants sont au bénéfice ou à la charge des collectivités présentes au sein de l'établissement et n'ayant pas demandé leur retrait, au moment de la dissolution

prononcée par le conseil d'administration, au prorata de la participation versée par les contribuables de chacune d'elles et des dotations qu'elles auront pu lui verser.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui arrête les modalités de dissolution et de liquidation de l'établissement sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 9 – CONTENTIEUX

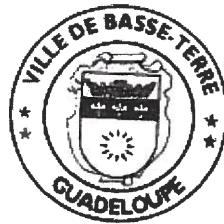
En cas de litige, le tribunal administratif de Basse-Terre sera compétent pour connaître des litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application de la présente convention.

Fait à, le

Fait en trois exemplaires originaux

Corine VINGATARAMIN

Directrice de l'EPF de Guadeloupe



Monsieur André ATALLAH



Maire de la Ville e de Basse-Terre

Envoyé en préfecture le 28/09/2022

Reçu en préfecture le 28/09/2022

Affiché le 28 SEP. 2022

ID : 971-219711058-20220915-462022-DE