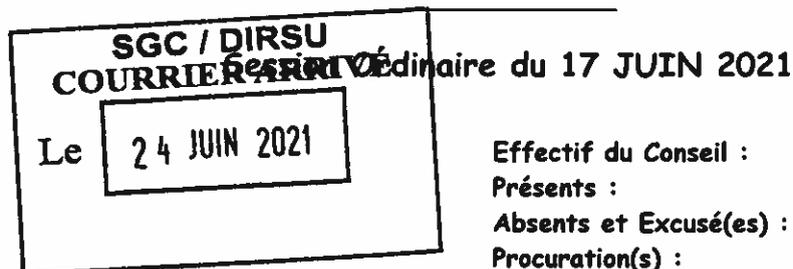




**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Délibération affichée  
Le 24 JUIN 2021



Effectif du Conseil : 33  
Présents : 19  
Absents et Excusé(es) : 08  
Procuration(s) : 06

N° d'ordre : 40/2021

Domaine d'intervention : 3.1/Acquisitions

L'an deux mil vingt et un et le Jeudi dix-sept du mois de Juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Basse-Terre régulièrement convoqué, par courrier en date du dix juin, s'est réuni à huis clos dans le salon d'Honneur de l'Hôtel de Ville, sous la présidence du Maire Monsieur André ATALLAH.

La convocation a été affichée en Mairie, le 10 Juin 2021.

**PRÉSENTS :** M. ATALLAH André, Maire ; - M. RUART Alex, 3<sup>ème</sup> Adjoint ; - Mme PAISLEY Yanetti, 6<sup>ème</sup> Adjoint ; - M. GENDREY Roland, 7<sup>ème</sup> Adjoint ; - Mme OTTO Julie, 8<sup>ème</sup> Adjoint ; - M. CARRIERE Pierre, 9<sup>ème</sup> Adjoint ; - M. MIRRE Jocelyn ; - Mme LAQUITAINE Liliane ; - Mme LYSIMAQUE Maguy ; - M. TABAR Patrice ; - Mme JEREMIE Marie-Louise ; - Mme MONLOUIS-NIRELLEP Maddly ; - Mme RENE-GABRIEL Murielle ; - M. FARIAL Harold ; - M. MARCEL Didier ; - M. PERAIN Franck ; - Mme LINON Gladys ; - M. ISSA Jean-François ; - M. REJON Philippe ; - Conseillers Municipaux.

**ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :** M. GUILLAUME Bernard, 1<sup>er</sup> Adjoint (procuration donnée à M. André ATALLAH) ; - Mme RODES Brigitte, 4<sup>ème</sup> Adjoint, (procuration donnée à M. MIRRE Jocelyn) ; - M. BOYAU Alex, 5<sup>è</sup> Adjoint (procuration donnée à M. RUART Alex) ; - Mme LESTIN Léna (procuration donnée à M. PERAIN Franck) ; - Mme LACROIX Jenia (procuration donnée à Mme PAISELEY Yanetti) ; - M. GEOFFROY Luidji (procuration donnée à M. ISSA Jean-François) , Conseillers Municipaux.

**ABSENTS :** Mme PETRO Sonia, 2<sup>ème</sup> Adjoint ; - Mme PENCHARD Marie-Luce ; - M. EUGENE-SALZEDO Willy ; - M. PROCIDA Robert ; - Mme GAUTHIEROT Franciane ; - Mme GUILLAUME Myriam ; M. BROLIRON Jean-François ; - Mme MONGE Dunia, Conseillers Municipaux.

Les 19 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 OTTO Julie, a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

**DELIBERATION AUTORISANT L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) A ACQUERIR POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE BASSE-TERRE LA PARCELLE DE TERRAIN CADASTRE AM 605 D'UNE SUPERFICIE DE 192 M<sup>2</sup>, SISE RUE FERDINAND L'HERMINIER.**

*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*



### EXPOSE DES MOTIFS

Le Maire rappelle à l'assemblée que la Ville de Basse-Terre dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville » a sollicité le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Guadeloupe (EPF) pour l'accompagner, en vue d'acquérir le terrain cadastré AM 605 situé au 5 rue Ferdinand l'HERMINIER, d'une superficie de 192 M<sup>2</sup>.

L'acquisition de ce bien est destinée au projet de création d'un Quartier des Arts où des activités économiques, touristiques et socioculturelles pourront se développer.

Ainsi lors de sa séance en date du 04 Février 2021, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF de Guadeloupe) a accepté de procéder à l'acquisition de ce bien au profit de la Ville de Basse-Terre.

Cette acquisition sera réalisée pour un montant de **130.000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS)**, frais d'acquisition en sus.

Les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe sont contenues via la convention opérationnelle de portage foncier, annexée au projet de délibération et ce conformément au règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration du 02 octobre 2013 et modifié le 08 novembre 2017.

La durée de portage du bien par l'EPF de Guadeloupe est fixée à **5 ans (cinq ans)** et de ce fait le bénéficiaire devra verser à la fin de cette période :

- Le prix principal de revente, égal au prix d'acquisition du bien par l'EPF de Guadeloupe ;
- Les divers frais générés par l'acquisition du bien : (*frais de notaire et frais d'agence*) ;
- Les frais de gestion tels que les impôts, les taxes, les assurances et autres charges liées à la sécurité, à la bonne gestion ou à l'entretien du bien pendant toute la durée du portage ;
- Le coût des travaux de grosses réparations ;
- Les frais de portage, fixés à **3 %** du prix principal et des divers frais générés par l'acquisition du bien.

Il est demandé à l'assemblée de se prononcer sur l'acquisition de ce bien aux conditions susmentionnées et autoriser le Maire à signer la convention opérationnelle de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de la Guadeloupe.

L'Assemblée est invitée à en délibérer.



## DISPOSITIF DÉCISIONNEL

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONSIDÉRANT l'Exposé des Motifs ci-dessus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

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

VU le règlement intérieur de l'établissement public foncier approuvé par le conseil d'administration en date du 2 octobre 2013.

VU la délibération n° 21 -011 en date 24 février 2021 du Conseil d'Administration de l'EPF de Guadeloupe autorisant l'acquisition de la parcelle de terrain AM 605 pour le compte de la Ville de Basse-Terre.

APRES en avoir délibéré,

### DÉCIDE A L'UNANIMITÉ

Soit : 25 VOIX POUR dont 6 procurations :

(M. GUILLAUME Bernard ; - Mme RODES Brigitte ; - M. BOYAU Alex ; - Mme LESTIN Léna ; - Mme LACROIX Jenia ; - M. GEOFFROY Luidji)

**ARTICLE 1 : D'AUTORISER** à L'E.P.F. de Guadeloupe à acquérir pour le compte de la Ville de Basse-Terre la parcelle AM 605 d'une superficie de 192 M<sup>2</sup> sise 5 rue Ferdinand l'HERMINIER, d'une SUPERFICIE DE 192 M<sup>2</sup> pour un montant de 130 000, 00 EUROS (CENT TRENTE MILLE EUROS).

**ARTICLE 2 : D'APPROUVER** les termes de la convention telles que définies dans la convention jointe à la présente délibération, en particulier la durée du portage fixée à 5 ans (cinq ans).

**ARTICLE 3 : DE S'ENGAGER** à acquérir ce bien à l'issue du portage, ou de le faire acquérir par une personne désignée par le Conseil Municipal, moyennant le prix principal de 130 000, 00 EUROS majoré des frais de portages, tels que définis dans la convention.

**ARTICLE 4 : D'AUTORISER** le Maire à signer avec L'E.P.F. de la Guadeloupe la convention opérationnelle de portage foncier ci-annexée ainsi que toutes les pièces y afférentes.

Pour expédition conforme au registre des Délibérations.

Fait à Basse-Terre, le 21 Juin 2021

Le Maire,



André ATALLAH

Certifié 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

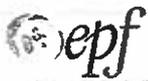
Le Maire,

André ATALLAH



La présente délibération peut, dans le 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





## CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition pour le compte de la Ville de Basse-Terre  
de la parcelle AM n°605 située 5 rue Ferdinand l'Herminier à Basse-Terre

### ENTRE :

L'Etablissement 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 habilitée à cet effet par la délibération n° 21-... en date du ..... ;.....2021 »

Désigne ci-après par "EPF de Guadeloupe

### ET :

La Ville de Basse-Terre, (SIREN n°219711058) représentée par son Maire, Monsieur André ATALLAH dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n° ..... demeurant professionnellement Hôtel de ville - 97100 BASSE-TERRE

Désignée ci-après par "Le bénéficiaire"

## EXPOSE

Le bénéficiaire a sollicité l'intervention de PEPF de Guadeloupe pour une acquisition qui lui est nécessaire pour mener à bien son projet de redynamisation du quartier des arts par la création d'un environnement propice au développement d'activités économiques, touristiques et socioculturelles.

A cet effet la parcelle cadastrée AM n°605 a été acquise en date du ..... par l'EPF de Guadeloupe.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'intervention 2019-2023 de l'EPF de Guadeloupe : volet « accompagner la refonte de l'offre économique ».

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 24/02/2021 a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire à la réalisation du projet du bénéficiaire.

## 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 la parcelle mentionnée à l'article 2 ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par PEPF 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 clé 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	605	5 rue Ferdinand L'Herminier	192 m <sup>2</sup>	X	

## **ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION**

Cette acquisition est réalisée au prix de 130 000€ (CENT TRENTE MILLE EUROS) auquel seront ajoutés les frais et dépenses mentionnés à l'article 5.

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 l'acquisition du bien par FEPP 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.

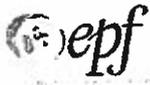
L'ensemble des travaux réalisés par l'EPF feront l'objet d'un remboursement par le bénéficiaire selon les modalités suivantes :

- 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 procèdera 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 PEPF 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 FEPP de Guadeloupe et signée chez le notaire.

## **ARTICLE 5 - MODALITES DE PORTAGE ET PAIEMENT DU PRIX**

---

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 **5 ans** et notamment :

- ✓ Au remboursement du prix principal payé par FEPP 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 et frais d'agence immobilières*).

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 3 % 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, YEPF 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 :

- Acquérant 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.

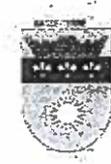
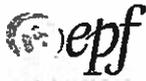
## **ARTICLE 8 - RESILIATION - DISSOLUTION**

### **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 PEPF.

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.

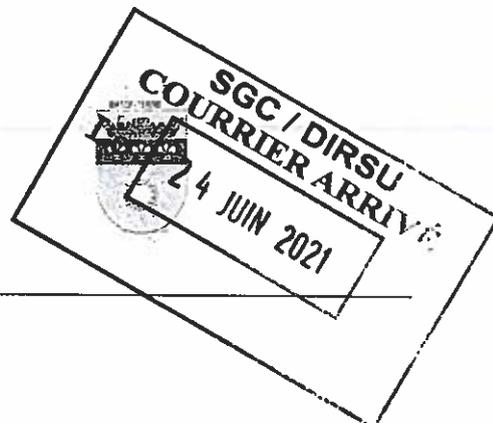
## **8.4 Sort des terrains du fait de la résiliation simple, pour faute ou la dissolution de l'EPF de Guadeloupe**

En cas d'expiration anticipée de la convention à la suite d'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 à la suite d'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*

Madame Corine VINGATARAMIN

Directrice de l'EPF de Guadeloupe



Monsieur André ATALLAH



Maire de la Ville de Basse-Terre

1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977