



**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

Procuration(s) : 05

N° d'ordre : 43/2022

Domaine d'intervention : 3.1/ Acquisitions

Envoyé en préfecture le 27/09/2022

Reçu en préfecture le 27/09/2022

Affiché le

28 SEP. 2022

ID : 971-219711058-20220915-432022-DE

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 (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 Maddly (procuration donnée à M. FARIAL Harold) - Conseillers Municipaux.

ABSENTS : Mme LAQUITAINE 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 LES PARCELLES CADASTREES AI 98, 468 ET 540 SISES RUE EMILIO MARTINI A BASSE-TERRE DANS LE CADRE DU « QUARTIER DES LETTRES » .



EXPOSE DES MOTIFS

Lors de sa séance en date du 16 Mars 2022, le Conseil d'Administration de l'Établissement 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 des parcelles AI 98, 468, et 540 d'une superficie globale de 682 m² sises à proximité immédiate du Lycée Gerville REACHE à la « rue Emilio MARTINI » à Basse-Terre.

Ce bien est destiné à son projet de construction d'une offre de services et de logements adaptés pour les étudiants.

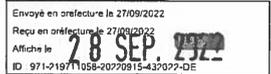
Cette acquisition sera réalisée pour un montant de 202.704 € (DEUX CENT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE EUROS) négociée dans le cadre de prix fixé par les services du domaines (frais d'acquisition en sus).

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) ;
- 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'Economie 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 :

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 à la 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.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir en délibérer.

**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 la délibération n° 22-012 du Conseil d'Administration de l'EPF de Guadeloupe du 24 février 2022 autorisant l'acquisition des parcelles **AI 98,468, et 540** 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

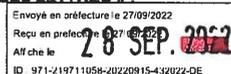
Mme **PETRO** Sonia, 2^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. **ATALLAH** André) ; Mme **RODES** Brigitte, 4^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. **MIRRE** Jocelyn) ; Mme **OTTO** Julie, 8^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. **ISSA**) ; Mme **LYSIMAQUE** Maguy (procuration donnée à M. **CARRIERE** 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 les parcelles cadastrées **AI 98,468 et 540** d'une superficie de **682 m²** sises rue Emilio MARTINI sur le territoire de la Ville pour un montant de **DEUX CENT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE EUROS (202.704 Euros)**.

ARTICLE 2 : D'APPROUVER les modalités d'intervention de l'EPF de GUADELOUPE, telles que définies dans la convention ci-annexée au projet de délibération en particulier la durée du portage fixée à cinq ans (5 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 **DEUX CENT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE EUROS (202.704 €)**, majoré des frais de portage, 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 ci-annexée ainsi que toutes les pièces 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

Basse-Terre, le 20 Septembre 2022

Le Maire



André ATALLAH

Le Maire



André ATALLAH

CONVENTION OPERATIONNELLE
DEPORTAGE FONCIER
Acquisition pour le compte de la Ville de Basse-Terre
des parcelles AI n°98, 468 et 540 situées
à la « rue Emilio Martini » à Basse-Terre

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, dont le siège est situé à : 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° 22-012 en date du 16 mars 2022.

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°43/2022 en date du 15 Septembre 2022 demeurant professionnellement à l'Hôtel de Ville, – 97100 Basse-Terre
(adresse d'élection de domicile pour l'exécution de la convention)

Désignée ci-après par "Le bénéficiaire"

EXPOSE

Le bénéficiaire a sollicité l'intervention de l'EPF de Guadeloupe pour une acquisition qui lui est nécessaire pour mener à bien la réalisation d'une opération de services et de logements à destination des étudiants.

A cet effet les parcelles cadastrées AI 98,468 et 540 ont été acquises en date du par l'EPF de Guadeloupe.

Cette acquisition rentre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF de Guadeloupe : volet « habitat /logement »

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil de l'administration de l'EPF de Guadeloupe, dans sa séance du 16 mars 2022 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 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

Les biens objets de la présente, situés sur le territoire de la ville de Basse-Terre sont les suivants :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non Bâti
AI	540(ex471)	« Rue Emilio Martini »	65m ²		x
AI	468	« Rue Emilio Martini »	470m ²	x	
AI	98	« Rue Emilio Martini »	147m ²		x
			682m ²		

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par les services du domaine en date du 11 avril 2022, au prix de **202 704€ (DEUX CENT MILLE SEPT CENT QUATRE EUROS)** auquel seront ajoutés les frais et dépenses mentionnés à l'article 5. Pour information, l'agence L2I a estimé la maison cadastrée AI 468 au prix de 256 320€ le 12 mars 2021.

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

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 et frais d'agences 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 1% et payable à terme.

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire tous loyers lorsque le bien est occupé par un tiers où 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 :

- 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 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

Monsieur André ATALLAH

Directrice de l'EPF de Guadeloupe



Maire de la Ville de Basse-Terre