



DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Session Ordinaire du 25 OCTOBRE 2022

Délibération affichée

Le

08 NOV. 2022

Effectif du Conseil	:	33
Présents	:	20
Absents et Excusé(es)	:	04
Procuration(s)	:	09

N° d'ordre : 61/2022

Domaine d'intervention : 3.1/ Acquisitions

L'an deux mil vingt-deux et le Mardi vingt-cinq du mois d'Octobre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Basse-Terre régulièrement convoqué, par courrier en date du dix-huit octobre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Basse-Terre dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire Monsieur André ATALLAH.

La convocation a été affichée en Mairie, le 19 Octobre 2022

PRESENTS : M. ATALLAH André, Maire ; - M. RUART Alex, 4^{ème} Adjoint ; - M. BOYAU Alex, 6^{ème} Adjoint ; - M. GENDREY Roland, 8^{ème} Adjoint ; - Mme OTTO Julie, 9^{ème} Adjoint ; - M. CARRIERE Pierre, 9^{ème} Adjoint ; - M. MIRRE Jocelyn ; - Mme LAQUITAINE Liliane ; - Mme LESTIN Léna ; - Mme LYSIMAQUE Maguy ; - Mme JEREMIE Marie-Louise ; - Mme MONLOUIS Maddly ; - M. FARIAL Harold ; - M. MARCEL Didier ; - M. PERAIN Franck ; - Mme LINON Gladys ; - M. ISSA Jean-François ; - M. REJON Philippe ; - M. PROCIDA Robert ; - M. BROLIRON Jean-François, Mme, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : M. GUILLAUME Bernard, 2^{ème} Adjoint (procuration donnée à Mme. LYSIMAQUE Magguy) ; - Mme PETRO Sonia, 3^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. ATALLAH André) ; - Mme PAISLEY Yanetti, 7^{ème} Adjoint (procuration donnée à M. GENDREY Roland) ; - M. TABAR Patrice (procuration donnée à Mme MONLOUIS Maddly) ; - Mme RENE-GABRIEL Murielle (procuration donnée à M. BOYAU Alex) ; - Mme LACROIX Jenia (procuration donnée à M. ISSA Jean-François) ; - GEOFFROY Luidji (procuration donnée à M. CARRIERE Pierre) ; - Mme PENCHARD Marie-Luce (procuration donnée à M. PROCIDA Robert) ; - M. EUGENE-SALZEDO Willy (procuration donnée à M. BROLIRON Jean-François) Conseillers Municipaux.

ABSENTS : Mme RODES Brigitte, 5^{ème} Adjoint ; - Mme GAUTHIEROT Franciane ; Mme GUILLAUME Myriam ; - MONGE Dunia, Conseillers Municipaux.

Les 20 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 DE LA GUADELOUPE A ACQUERIR POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE BASSE-TERRE LA PARCELLE CADASTREE AI 301 D'UNE SUPERFICIE DE 258 M2, SISE 299 RUE AMEDEE FENGAROL, DANS LE CADRE « DU PROJET LETTRES ET SCIENCES », ACTION CŒUR DE VILLE.

08 NOV 2022

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 OCTOBRE 2022 - DELIB N° 61/2022 - REF : 3.1/ Acquisitions

« DELIBERATION AUTORISANT L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE A ACQUERIR POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE BASSE-TERRE LA PARCELLE CADASTREE AI 301 D'UNE SUPERFICIE DE 258 M2, SISE 299 RUE AMEDEE FENGAROL, DANS LE CADRE (DU PROJET LETTRES ET SCIENCES), ACTION CŒUR DE VILLE.. »

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre du projet « Lettres et sciences » inscrit au programme Action Cœur de Ville, la collectivité a sollicité l'intervention de L'EPF pour acquérir la parcelle cadastrée AI 301 d'une superficie de 258 m² à la rue Amédée FENGAROL.

Ce bien est destiné à la réalisation d'un programme de logements et services dédiées aux étudiants dans le cadre du programme action cœur de Ville.

Cette acquisition sera réalisée pour un montant de **soixante mille euros (60 000.00 €)** négocié dans le cadre de prix fixé par France Domaines.

Ainsi dans sa séance en date du 5 mai 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 à l'acquisition de la parcelle cadastrée AI 301 d'une superficie de 258 m².

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'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 :

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 OCTOBRE 2022 - DELIB N° 61/2022 - REF : 3.1/ Acquisitions

« DELIBERATION AUTORISANT L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE A ACQUERIR POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE BASSE-TERRE DE LA PARCELLE CADASTREE AI 301 D'UNE SUPERFICIE DE 258 M2, SISE 299 RUE AMEDEE FENGAROL, DANS LE CADRE (DU PROJET LETTRES ET SCIENCES), ACTION CŒUR DE VILLE. »

à M. ISSA Jean-François) - ; M. GEOFFROY Luidji (procuration donnée à M. CARRIERE Pierre)
; - ; Mme PENCHARD Marie-Luce (procuration donnée à M. PROCIDA Robert) ; -
M. EUGENE-SALZEDO Willy (procuration donnée à M. BROLIRON Jean-François)
Conseillers Municipaux.

ARTICLE 1. : D'AUTORISER L'EPF de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la Ville de Basse-Terre, la parcelle cadastrée AI 301 d'une superficie de 258 m² sise 299 rue Amédée Fengarol sur le territoire de la Ville de Basse-Terre, pour un montant de 60 000.00 € (SOIXANTE 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).

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 60 000.00 € (SOIXANTE 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 31 OCT. 2022

L'affichage et/ou la publication le 08 NOV. 2022

Et/ou la notification le

Fait à Basse-Terre le 08 NOV. 2022

Le Maire

André ATALLAH

Pour le Maire Empêché,
B.GUILLAUME
1er Adjoint

Fait à Basse-Terre, le

Le Maire

Pour le Maire Empêché
André B. GUILLAUME
1er Adjoint

**CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE
FONCIER**

**Acquisition pour le compte de la ville de Basse-Terre de la
parcelle AI n°301 située à la «299 rue Amédée Fengarol » 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° 21-023 en date du 5 mai 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° ... **25 OCT. 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 logements et services dédiés aux étudiants.

A cet effet la parcelle cadastrées AI n ° 301 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 5 mai 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 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	301	299 rue Amédée Fengarol	258m ²	x	

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par les services du domaine en date du 12/11 2020, et d'une expertise établie par la SARL SPIRALE représentée par Monsieur Philippe MICHAUX en décembre 2020 au prix de 60 000 € (SOIXANTE 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 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 :

- 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

Monsieur André ATALLAH

Directrice Générale de l'EPF de Guadeloupe



Pour le Maire Empêché
Maire de la ville de Basse-Terre
B. GUILLEAUME
1er Adjoint

