

GUADELOUPE



VILLE DE BASSE-TERRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Session Ordinaire du 16 FEVRIER 2023

Délibération affichée
Le **07 MARS 2023**

| | |
|-------------------------|-----------|
| Effectif du Conseil : | 33 |
| Présents : | 21 |
| Absents et Excusé(es) : | 09 |
| Procuration(s) : | 03 |

N° D'ordre : 01/2023

Domaine d'intervention : 8.5/ Politique de la Ville, habitat, logement

L'an deux mil vingt trois et le Jeudi seize du mois de Février, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Basse-Terre régulièrement convoqué, par courrier en date du neuf Février, 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 10 Février 2023

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 ; - Mme OTTO Julie, 8^{ème} Adjoint ; - M. CARRIERE Pierre, 9^{ème} Adjoint ; - M. MIRRE Jocelyn ; - Mme LESTIN Léna ; - Mme LYSIMAQUE Maguy ; - M. TABAR Patrice ; - Mme JEREMIE Marie-Louise ; - Mme MONLOUIS Maddly (*) ; - M. FARIAL Harold ; - M. MARCEL Didier ; - M. PERAIN Franck ; - Mme LINON Gladys ; - Mme PENCHARD Marie-Luce ; - M. PROCIDA Robert ; - M. BROLIRON Jean-François, Conseillers Municipaux.
(*) Arrivée à 18 H 15

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : M. ISSA Jean-François (procuration donnée à Mme OTTO Julie) ; - Mme LACROIX Jénia (procuration donnée à Mme PAISLEY Yanetti) ; - M. EUGENE-SALZEDO Willy (procuration donnée à M. BROLIRON Jean-François).

ABSENTS : Mme PETRO Sonia, 2^{ème} Adjoint ; - Mme RODES Brigitte, 4^{ème} Adjoint ; - Mme LAQUITAINE Liliane ; - Mme RENE-GABRIEL Murielle ; - M. GEOFFROY Luidji ; M. REJON Philippe ; - Mme GAUTHIEROT Franciane - Mme GUILLAUME Myriam ; - Mme MONGE Dunia, Conseillers Municipaux.

Les 21 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 RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE ACTION LOGEMENT, LA VILLE DE BASSE-TERRE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND SUD CARAIBES DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE .



CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2023 - DELIB N° : 01 /2023 - REF : 8.5/Politique de la Ville, Habitat, Logement
« DELIBERATION RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE ACTION LOGEMENT, LA VILLE DE BASSE-TERRE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND SUD CARAIBES DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ».

EXPOSE DES MOTIFS

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le programme Action Cœur de Ville comporte un volet Habitat portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénovée de logements et de commerces.

C'est dans ce cadre que la Ville de Basse-Terre, la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes et Action Logement ont convenu aux termes d'une **convention en date du 31 août 2021** de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Une liste d'immeubles identifiés d'opérateurs de logement sociaux, ou de porteurs de projets privés, susceptibles de faire l'objet du programme de financement d'Action Logement a été identifiée. Action Logement s'engage à instruire les demandes de financement des actions éligibles portées par les opérateurs de logement sociaux ou les porteurs de projets privés, en accord avec la Ville,

La convention opérationnelle a pris fin au 31 décembre 2022. Aussi, afin de pouvoir poursuivre les efforts engagés en terme de restructuration et réhabilitation de logements et commerces, il convient de procéder la signature d'un avenant de prolongation. Celui-ci comporte quatre premiers projets à hauteur d'un budget prévisionnel de financement de 1 386 000 euros, ainsi que cinq projets potentiellement éligibles, non compris dans l'enveloppe prévisionnelle mais pouvant faire l'objet d'une clause de revoyure (voir tableau annexé).

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal le projet d'avenant à la convention immobilière de crédit - Action Logement « Action Cœur de Ville » autorisant sa signature et permettant le lancement de la mise en œuvre des actions, ainsi que les engagements financiers jusqu'à 2026.

L'Assemblée est invitée à en délibérer.

DISPOSITIF DECISIONNEL LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la délibération du conseil municipal n° 034/2018 du 26 septembre 2018 approuvant la convention-cadre « Action Cœur de Ville »,

VU la délibération du conseil communautaire du 20 septembre 2018 portant approbation de la signature afférente au dispositif « Action Cœur de Ville »,

**CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2023 - DELIB N° : 01 /2023 - REF : 8.5/Politique de la Ville, Habitat, Logement
« DELIBERATION RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE ACTION LOGEMENT,
LA VILLE DE BASSE-TERRE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND SUD CARAIBES DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ACTION CŒUR DE VILLE ».**

VU la délibération du conseil municipal n°059/2020 du 09 décembre 2020 autorisant la signature de l'avenant de la convention cadre « Cœur de Ville »,

VU la délibération du conseil communautaire du 08 décembre 2020 portant approbation de la signature de l'avenant de la convention cadre « Cœur de Ville »,

VU la délibération du conseil municipal n°050/2021 du 19 juillet 2021 relative à la signature de la convention immobilière de crédit entre Action Logement, la ville de Basse-Terre et la communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbes,

VU la délibération du conseil communautaire du 23 juillet 2021 relative à la signature de la convention immobilière de crédit entre Action Logement, la ville de Basse-Terre et la communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbes,

CONSIDERANT la fin de la convention au 31 décembre 2022 et la nécessité de prolonger celle-ci;

CONSIDERANT l'Exposé des Motifs ci-dessus ;
APRES en avoir délibéré,

DECIDE A L'UNANIMITE

SOIT : 24 VOIX POUR Dont 3 procurations

(M. ISSA Jean-François ; - Mme LACROIX Jénia ; - M. EUGENE-SALZEDO Willy)

ARTICLE 1: D'AUTORISER le Maire à signer l'avenant à la convention immobilière de crédit entre Action Logement, la communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbes et la ville de Basse-Terre dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :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.

**CONSEIL MUNICIPAL DU 16 FEVRIER 2023 - DELIB N° : 01 /2023 - REF : 8.5/Politique de la Ville, Habitat, Logement
« DELIBERATION RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE ACTION LOGEMENT,
LA VILLE DE BASSE-TERRE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND SUD CARAIBES DANS LE CADRE DU PROGRAMME
ACTION CŒUR DE VILLE ».**

Pour expédition conforme au registre des Délibérations.

Basse-Terre, le 27 Février 2023

Certifiée exécutoire, compte tenu de

La transmission en Préfecture le 06 MARS 2023

L'affichage et/ou la publication le 07 MARS 2023

Et/ou la notification le

Fait à Basse-Terre le

Le Maire



André ATALLAH

Le Maire



André ATALLAH

AVENANT N° 01 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE

ACTION LOGEMENT / VILLE DE BASSE-TERRE / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND SUD CARAÏBES

ACTION CŒUR DE VILLE

Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

Entre la Ville de BASSE-TERRE et la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes, d'une part

Et Action Logement, d'autre part

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

Le programme Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'ANAH en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorité nationale**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Il concerne 222 villes qui seront accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention cadre pluriannuelle entre la Ville et son EPCI d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de BASSE-TERRE :

- La Ville de BASSE-TERRE porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.
- Ce projet a été sélectionné par le plan d'**Action Cœur de ville**. Il fait partie de la liste des 222 villes retenues qui seront financièrement accompagnées. Il a donné lieu à ce titre à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle avec toutes les parties prenantes signée le 27/09/2018.

- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire **dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :
 1. Habitat
 2. Développement économique et commercial
 3. Accessibilité, mobilité, connexion
 4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine
 5. Offre de services, culturelle et de loisirs

- Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre renouvelée de logement et de commerce.

C'est dans ce cadre que la ville de BASSE-TERRE et la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbes et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 31 août 2021 de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce renouvelée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Ces engagements sont partie intégrante du Programme action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts, ANAH et ANRU.

Aux termes de l'« Article 3.2 : Financement » de la convention en date du 31 août 2021, il est précisé que le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et des autres partenaires éventuels du projet.

Pour les opérations locatives, deux types de financement sont possibles et peuvent être sollicités :

- Un préfinancement court terme (maximum 3 ans) destiné au portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits (frais de notaire, droits, études de projet, frais de mise en sécurité, frais de portage...)
- Le financement long terme des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble (parties communes et parties privatives distinctement) en prêt long terme et en subvention selon l'économie du projet.

Pour les opérations en accession sociale à la propriété, le financement consiste, de façon générale, en prêt court terme et en subvention selon le montage de l'opération et l'économie du projet.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Financement

Dans le cadre de l'« article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement », il est prévu de modifier un article 3.4 intitulé « Réserve prévisionnelle de concours financiers » libellé comme suit :

« Article 3.4 : Réserve prévisionnelle de concours financiers

Afin de favoriser la mobilisation d'investisseurs immobiliers (organismes HLM et investisseurs privés) et ainsi enclencher plus rapidement le montage des projets, Action Logement, dans le cadre de la présente convention, s'engage à réserver des concours financiers à hauteur de 1 386 000 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe n°1.

La Ville et l'EPCI s'engagent en outre à inciter les différents opérateurs immobiliers pressentis à faire toute diligence pour déposer les demandes de financement complètes auprès d'Action Logement Services.

Chaque dossier fera l'objet d'une instruction, immeuble par immeuble, par Action Logement Services et fera l'objet d'une décision d'octroi dans le cadre des instances propres à Action Logement Services conformément à l'article 3.2 de la présente convention.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties qu'en cas de non-engagement de la totalité des concours financiers au terme de la présente convention, ces crédits ne pourront être redéployés vers d'autres projets de la ville et de l'EPCI.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la ville et l'EPCI pourront proposer de nouveaux projets immobiliers. Ces nouveaux projets immobiliers, seront présentés formellement lors des revues de projets annuelles (cf. art. 5 de la présente convention), dont le compte-rendu actera officiellement la mise à jour de la liste d'immeuble.

Le cas échéant, une réserve complémentaire de concours financiers pourra être accordée, qui fera l'objet d'un avenant aux présentes. »

Article 2 : Clause de revoyure

L'« article 5 : Clause de revoyure », est modifié de la façon suivante :

« Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de BASSE-TERRE, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement (« revue de projets »).

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, il est convenu que les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle, notamment dans le cadre d'une modification à l'initiative de l'Etat des principes énoncés dans le cadre de la convention quinquennale à venir entre Action Logement et l'Etat pour la période 2023-2027. »

Article 3 : Durée

L'« article 8. : Durée » est modifié de la façon suivante :

« La convention est conclue pour une durée allant jusqu'au 31/12/2026.

Article 4 : Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions de la convention en date du 31 août 2021, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées

Avenant signé le 20XX en 3 exemplaires

Ville de BASSE-TERRE



André ATALLAH
Maire

Communauté
d'Agglomération Grand Sud
Caraïbes

Thierry ABELLI
Président

Action Logement Groupe



XXXX
Président du CTAL

Action Logement Services

XXXXX
Directeur Régional



Annexe N°1 Avenant à la convention opérationnelle avec réservation prévisionnelle de concours financiers
Immeubles identifiés, prévisionnel de financement Action Logement

| Commune | Adresse | Nature construction | Nature opération | Opérateur | SHAB en m ² | Nbre de logts | Préfinancement mobilisable | Enveloppe prévisionnelle totale |
|--------------|---|--------------------------|--|---|------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------------|
| Basse-Terre | rue de la République / en face Conseil départemental (Ilot Conifance 1) | construction neuve | Locatif intermédiaire | opérateur à définir (portage foncier EPF) | 240 | 6 | | 240 000 € |
| Basse-Terre | 3 place des carmes | Acquisition-amélioration | Locatif privé conventionné intermédiaire | SCI Carmes | 192 | 4 | | 192 000 € |
| Basse-Terre | Cours Nohvot/ Rue Christophe Colomb | Acquisition-amélioration | Locatif privé conventionné intermédiaire | SCI Kason | 354 | 6 | | 354 000 € |
| Basse-Terre | 299 Rue Amédée Fergarol "projet sciences et talents" | Acquisition-amélioration | Locatif social/jeunes actifs | opérateur à définir (portage foncier EPF) | 600 | 20 | | 600 000 € |
| Total | Total | | | | 1 386 | 36 | | 1 386 000 € |

Intervention financière long terme maximum Action Logement = 1 000 €/m² de surface habitable

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements :

1 386 000 €

Immeubles potentiellement éligibles, non compris dans l'enveloppe prévisionnelle

| Commune | Adresse | Nature construction | Nature opération | Opérateur | SHAB en m ² | Nbre de logts |
|-------------|--|--------------------------|----------------------------|---|------------------------|---------------|
| Basse-Terre | Rue Vincent Campenon (collège Campenon) | Acquisition-amélioration | Locatif intermédiaire | opérateur à définir (portage foncier ville) | 600 | 10 |
| Basse-Terre | Place Saint-François (immeuble Saint-François) | Acquisition-amélioration | Locatif intermédiaire | opérateur à définir (portage foncier ville) | 500 | 8 |
| Basse-Terre | rue de la République / en face Conseil départemental (Ilot Conifance AM 483) | Acquisition-amélioration | Locatif intermédiaire | personne physique | 190 | 4 |
| Basse-Terre | rue de la République / en face Conseil départemental (Ilot Conifance AM568) | Acquisition-amélioration | Locatif intermédiaire | personne physique | 250 | 6 |
| Basse-Terre | 21 rue Maurice Marie-Clare (maison M(C)REU) | Acquisition-amélioration | Locatif privé conventionné | personne physique | 120 | 9 |