



N° d'affichage : SEC/2018/01/01

COMMUNE DE DESHAIES

Conseil Municipal du 23 Février 2018

Membres en exercice :	27
Membres présents :	15
Suffrages exprimés :	17
Votes Pour :	17
Votes Contre :	
Abstention :	

L'an deux mille dix-huit, le vendredi 23 Février 2018, suite à la convocation du 16 Février, le Conseil Municipal de Deshaies s'est réuni en Mairie, à dix-huit heures trente minutes à la salle des délibérations, sous la présidence de Madame le Maire, Jeanny MARC.

Sont présents : MARC Jeanny, GUILLAUME Alphonse, MANIOC Alain, OPET Ghislaine, BARRE Augustina, NICOISE Robert (*respectivement, Maire, 1^{er}, 3^{ème}, 4^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} adjoint*), PHILETAS Christina, GAMIETTE Julien, MORVAN Philippe, JUDITH (*née GOUBIN*) Villard, ALIDOR Fritz, SOMMEIL Nicole, VALUET Odette, MOBETIE Marie-France, FLÉMIN Félix (Conseillers municipaux)

Absents excusés : BERNIER Maritza (*Procuration à Monsieur MORVAN Philippe*), MICHALON Irmine (*Procuration à Madame SOMMEIL Nicole*), GOUBIN Fred, CARENE Marie-Yvonne (2^{ème} adjoint, conseillers municipaux)

Sont absents : MOUILA Gladys, APPOLINAIRE Lionel, GAMIETTE Myonnette, SABAS Sydney, MATHIASIN Max, GAMIETTE Liliane, JEAN née SABAS Lydie, BALZINC Théogat (conseillers municipaux),

Secrétaire de séance : Madame Odette VALLUET

Ont assisté : Directrice Générale des Services : Mylène LACIDES

Secrétaires Administratives : Odile OPET et Yasmine SAINT-MARC

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de l'affichage et de la réception en Préfecture

Deshaies, le 26/02/2018

Le Maire

Jeanny MARC



Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication

ACQUISITION DE LA PARCELLE AT 131- PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (E.P.F)

Exposé des motifs

Madame le Maire informe que lors de sa séance en date du 22 février 2017, 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 commune de Deshaies à l'acquisition de la parcelle AT 131 d'une superficie de 480 m² sise à « Le Marais » à Deshaies.

Ce bien est destiné à réaliser le projet de construction d'un Centre Administratif et Social.

Cette acquisition sera réalisée pour un montant de **38 400€ (trente-huit mille quatre cents euros)**, négocié dans le cadre du prix fixé par France Domaine (frais d'acquisition en sus).



N° d'affichage : SEC/2018/01/01

COMMUNE DE DESHAIES

Conseil Municipal du 23 Février 2018

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 (jointe au rapport)**.

Dispositif décisionnel

Vu le code général des collectivités territoriales notamment L1612-1,

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 demande en date du 27 décembre 2016 formulée par le maire de la commune de Deshaies;

Vu la délibération n° 17-004 du conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe du 22 février 2017 autorisant l'acquisition de la parcelle AT 131 pour le compte de la commune de Deshaies;

Vu l'avis favorable de la commission financière en date du 22 Février 2018

Après avoir entendu le rapport du Maire:

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'UNANIMITÉ.

Article 1^{er} : D'AUTORISER l'EPF de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la Commune de Deshaies, la parcelle AT 131 d'une superficie de 480 m² sise à « Le Marais » sur le territoire de la commune de Deshaies, pour un montant de 38 400 euros [trente-huit mille quatre cents];

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 **2 ans (deux 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 38 400 euros, majoré des frais de portage, tels que définis dans la convention. Cette somme sera imputée annuellement au budget pendant toute la durée du portage.

Article 4 : D'AUTORISER Madame le Maire à signer la convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPF de Guadeloupe ci-annexée, et tous actes et documents permettant l'acquisition de ce bien et son intégration dans le patrimoine communal.

COMMUNE DE DESHAIES

238 Bd DES POISSONNIERS

97126

TELEPHONE : 0590 28 44 44 – TELECOPIE 0590 28 48 96

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE



N° d'affichage : SEC/2018/01/01
COMMUNE DE DESHAIES

Conseil Municipal du 23 Février 2018

Article 5 : Madame le Maire et la Directrice générale des services sont chargées de l'exécution de la présente délibération.

Deshaies, le 26 Février 2018

Ont signé au registre tous les membres présents

Pour expédition conforme

Le Maire





CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition pour le compte de la commune de Deshaies de la parcelle AT 131 située à « Le Marais » à Deshaies

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe (SIRET n°794 380 733 00020- APE : 6810 Z), représenté par sa directrice, Madame Corine VINGATARAMIN, demeurant professionnellement Immeuble SEMAG route de La Rocade Grand Camp 97139 Abymes

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration numéro 13-003 en date du 13 juin 2013 ;
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "PEPF de Guadeloupe"

ET :

La commune de Deshaies, (SIREN n°219711116) représentée par son maire, Madame Jeanny MARC dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal° demeurant professionnellement Hôtel de Ville – 97 126 Deshaies

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 son projet de construction d'une annexe de mairie.

A cet effet la parcelle cadastrée AT 131 a été acquise en date du par l'EPF de Guadeloupe.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2013-2018 de l'EPF de Guadeloupe : volet « Equipements ».

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 22 février 2017 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 ;
- ✓ À 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 Deshaies est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AT	131	« Le Marais »	480 m ²		X

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 10 avril 2017 au prix de 38 400€ (trente-huit mille quatre cents euros) auquel seront ajoutés les frais et dépenses mentionnés à l'article 5.

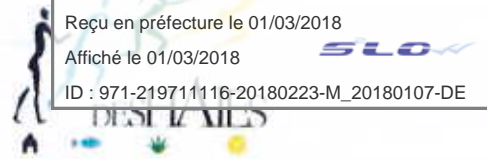
Les modalités d'intervention, de portage, de paiement du prix et de restitution sont définies ci-après.

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 par annuités constantes étalées sur toute la durée du portage ;
- Travaux d'entretien régulier (entretien d'espace vert, nettoyage du bâtiment...) : Paiement lors de l'année de réalisation des travaux.

Le bénéficiaire procédera au remboursement lors de l'appel de fonds qui interviendra chaque année à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente.

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 pendant tout le portage qui durera **2 ans (deux ans)** et notamment au :

- ✓ Remboursement du prix principal du bien payé par l'EPF de Guadeloupe (valeur d'acquisition définie à l'article 3)
- ✓ Remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien que sont les frais de notaire, frais de géomètres et/ou d'agences immobilières ...
- ✓ 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 pendant toute la durée du portage

- ✓ 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 acquisition, droits de mutations et honoraires d'agences immobilière*). 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 02 octobre 2013 et modifié en date du 08 Novembre 2017 ; les frais de portage sont fixés de manière forfaitaire à 5 000€ (cinq mille euros) et payables annuellement.

Le bénéficiaire s'engage à inscrire à son budget, chaque année, pendant la période de portage, les sommes dues à l'EPF de Guadeloupe.

Le remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé se fera par annuité constante sur **2 ans (deux ans)**. La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire annuellement tous loyers lorsque le bien est occupé par un tiers ou toutes subventions perçues, pendant la durée du portage.

L'EPF de Guadeloupe adressera annuellement au bénéficiaire un bilan de gestion accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

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

Madame Jeanny MARC

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de la commune de Deshaies

PROJET

Envoyé en préfecture le 01/03/2018

Reçu en préfecture le 01/03/2018

Affiché le 01/03/2018

ID : 971-219711116-20180223-M_20180107-DE

COMMUNE DE DESHAIES

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE REMBOURSEMENT

Assise du bien : "Le Marais à Deshaies"
 Parcelle : AT 131
 Date de l'acquisition : 2017
 Durée de portage : 2 ans

NATURE DES DEPENSES	FRAIS PAYES PAR L'EPF EN 2017	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT /2018	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT /2019
ACQUISITION TERRAIN	38 400,00		
REMBOURSEMENT TERRAIN		19 200,00	19 200,00
FRAIS DE PORTAGE (6000) **		2 500,00	2 500,00
ASSURANCE		515,00	530,45
FRAIS DE NOTAIRE (Prévisionnel)	2 217,00	1 108,50	1 108,50
TAXE FONCIERE		920,00	929,38
FRAIS DIVERS (Travaux, entretien...), 2% du montant total de l'acquisition(1)		812,34	812,34
TOTAL DEPENSES		25 095,84	25 080,67
NATURE DES RECETTES	RECETTES ENCAISSEES PAR L'EPF EN 2017	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2018	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2019
LOYER(1)			
TOTAL RECETTES			
A PAYER PAR LA COMMUNE *		25 095,84	25 080,67

RECAPITULATIF DU BUDGET DE PORTAGE

NATURE DES DEPENSES	TOTAL DEPENSES PAVEES PAR LA COMMUNE OU TOUT AUTRE OPERATEUR DESIGNÉ PAR SES SOINS
TERRAIN	38 400,00
FRAIS DE PORTAGE	5 000,00
ASSURANCE	1 045,45
FRAIS DE NOTAIRE	2 217,00
TAXE FONCIERE	1 849,38
FRAIS DIVERS	1 624,68
TOTAL DEPENSES	50 136,51
NATURE DES RECETTES	TOTAL RECETTES AU PROFIT DE LA COMMUNE
LOYER	
TOTAL RECETTES	
COUT DE L'OPERATION	50 136,51

N.B. : LES ÉLÉMENTS DU TABLEAU CI-DESSUS SONT DONNÉS À TITRE INDICATIF CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION DE PORTAGE. L'EPF DE GUADELOUPE ADRESSE LA TVA FIN DU PORTAGE À LA COMMUNE UN BRAN DE GESTION ACCOMPAGNE D'UN RECAPITULATIF DES ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.

(1) Imposable à la TVA 8,30%
 * Scriture à recevoir au budget de la commune (Section investissement - compte 21)
 ** Frais de portage fixés à 5000€ conformément à la délibération de l'EPF n°.

Fait à :, le

Fait en trois exemplaires originaux

C. VINGATARAMIN

Jeanmy MARC

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de la commune de Deshaies