

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LAMENTIN

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
33	33	25

Séance du 29 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux et le jeudi vingt-neuf septembre, le Conseil Municipal de la Commune de LAMENTIN, s'est réuni à la salle des délibérations de la mairie, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Ephrem GLORIEUX, 1^{er} adjoint.

Présents :

M. Ephrem GLORIEUX ; M. Bruno FELICIANNE ; Mme Manuela PETRO-METONY ; M Lucien BEAUZOR, M. Rodrigue MOULIN ; Mme Gladys BURAT ; M Jean-Louis SAINCILY, adjoints au maire.

Mme Anny GENIPA ; M. Yvon COMBES ; Mme Sylviane FONDS ; M. Saturnir FRANCILLONNE ; M. Christian CITADELLE ; M. Richard PROMENEUR ; Mme Patricia VINGADASSALON ; M. Martelin RATTIER ; M. Arthur MARICEL ; M Didier MARICEL ; Mme Cindy ARNASSALON ; Mme Annick ABELA ; Mme Francia ROSAMONT ; M. Patrick AJAS ; M. Bruno REMI ; M. Benjamir GRACCHUS ; Mme Edwige BEMATOL ; Mme Nicole RAMASSAMY ;
Conseillers Municipaux.

Représentés :

Mme Christiane TREIL-ALBON par M. Jean-Louis SAINCILY
Mme Sonia MERCADIER par M. Ephrem GLORIEUX

Absents : M. Jocelyn SAPOTILLE ; Mme Liliane MAXIMIN-BAJAZET
Mme Jacqueline BELFORT ; Mme Sylvie DAGONIA ; Mme Clara RIGAH
Mme Karine GATIBELZA.

Date de la convocation

23 septembre 2022

Date d'affichage de la délibération

Adoptée à l'unanimité

DELIBERATION N°2022/09/103

**DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A SIGNER UNE CONVENTION
CADRE 2020-2023 FIXANT LES MODALITES D'INTERVENTION DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE POUR LE COMPTE
DE LA COMMUNE DE LAMENTIN**

En mai 2019, le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier (EPF) de Guadeloupe, a adopté le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Etablissement pour la période 2019-2023.

Ce document fixe la stratégie d'intervention de l'EPF de Guadeloupe pour les 5 années à venir ainsi que ses moyens d'action en termes financiers et techniques.

Afin d'accompagner ses membres, dans les différentes orientations mentionnées dans le PPI, l'établissement propose de fixer un cadre contractuel permettant de régir ses interventions.

Un projet de convention-cadre est soumis à l'approbation du conseil municipal.

Il est demandé au conseil municipal, d'autoriser le maire à signer ladite convention cadre (ci-annexée).

Après avoir entendu l'exposé du Président et délibéré ;

Le Conseil Municipal,

DECIDE

ARTICLE 1 - D'autoriser le Maire à signer la convention cadre 2020-2023 fixant les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe pour le compte de la commune de Lamentin

ARTICLE 3 : De donner pouvoir au Maire pour signer tous actes et documents, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la présente.

ARTICLE 4: La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Adoptée à l'unanimité

Pour extrait conforme, rendu exécutoire,

Le Président,

Ephrem GLORIEUX





CONVENTION CADRE

FIXANT LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE LAMENTIN

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 habilité à cet effet par la délibération n°13-003 en date du 14 juin 2013.

Désigné ci-après par "l'EPF de Guadeloupe"

ET

La **commune de Lamentin** représentée par son maire Monsieur Jocelyn SAPOTILLE, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal n° en date du

Désigné ci-après par "la commune"

PREAMBULE

Par délibération en date du 24 mai 2019 le Conseil d'Administration de l'EPF a approuvé le 2^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention qui fixe les priorités politiques stratégiques pour la période allant de 2019 à 2023.

L'EPF entend intervenir prioritairement sur 5 champs en réponse aux défis que rencontre le territoire à savoir :

- Permettre aux guadeloupéens d'accéder à des logements dignes et renforcer l'armature urbaine ;
- Permettre la réalisation de projets d'intérêt régional ;
- Favoriser le redéploiement de l'offre économique, sa diversification et sa répartition sur l'ensemble du territoire ;
- Soutenir les communes dans la réalisation de leurs équipements et services ;
- Œuvrer à la protection et à la valorisation de l'environnement et au développement de la résilience face aux risques.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

Afin de faciliter l'atteinte de ces objectifs, l'établissement a souhaité organiser le cadre de ses interventions et de ses relations avec les communes, intercommunalités et autres collectivités membres.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention cadre

La présente convention-cadre règle les rapports entre les parties concernant les missions d'assistance foncière de l'EPF de Guadeloupe au profit de la commune . Ces missions d'assistance foncière s'organisent autour de deux axes :

- L'acquisition et le portage des parcelles destinées à la réalisation de projets s'inscrivant dans le cadre stratégique du PPI. Ces acquisitions peuvent intervenir par voie amiable ou judiciaire ;
- Des missions d'ingénierie foncière qui peuvent prendre des caractères variés en fonction des problématiques foncières rencontrées par la collectivité. A ce titre, l'EPF pourra assister, à sa demande, la collectivité pour les missions suivantes :
 - La mise en œuvre des procédures de type : « péril imminent », « péril ordinaire », « bien vacant sans maître », « parcelle en état d'abandon manifeste » ;
 - L'assistance technique, administrative et financière dans le cadre de la régularisation foncière telle que la rédaction d'acte en la forme administrative et la prise en charge tant des diagnostics y afférents que des documents réalisés par les géomètres ;
 - Les procédures de classement de voirie ;
 - Les missions de prospection foncière ;
 - La mise en œuvre de la procédure en vue de la constitution de servitudes de passage de canalisations ;
 - Les missions de conseils liées au foncier.

La liste des missions n'est pas exhaustive.

Article 2 – Limites de la convention

Cette mission d'assistance ne supplée pas la gestion administrative qui reste sous l'entière responsabilité de la commune notamment la prise des délibérations nécessaires.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

Article 3 – Définition des missions d'ingénierie foncière, d'acquisition et de portage foncier

Les acquisitions foncières pourront intervenir par voie amiable, de préemption, d'adjudication ou par voie d'expropriation.

Pour les acquisitions par voie amiable les interventions de l'EPF s'organisent de la manière suivante :

Toute demande d'intervention de l'EPF, d'une collectivité ou intercommunalité doit faire l'objet d'un courrier de saisine officielle précisant les références cadastrales des parcelles à acquérir ainsi que le projet envisagé.

- Le courrier sera adressé à l'EPF qui sera chargé de mettre en œuvre la procédure d'acquisition selon des modalités définies dans le document annexé à la présente ;
- L'EPF en tant que conseil, pourra être également force de proposition quand la pertinence d'une acquisition lui semblera avérée.
- Chaque acquisition devra faire l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de Guadeloupe et de l'accord de la collectivité ou de l'EPCI.

Pour les acquisitions par voie de préemption, d'adjudication ou d'expropriation (en cas d'échec des négociations par voie amiable ou d'impossibilité à engager une négociation amiable) en fonction des projets qui auront été établis par la commune, les interventions de l'EPF s'organisent de la manière suivante :

- Les interventions par voie de préemption : l'EPF pourra ainsi assurer pour le compte de la commune une veille foncière et mettre en œuvre les procédures de préemption selon des modalités définies dans le document annexé à la présente ;
- Les interventions par voie d'adjudication (vente aux enchères) : En cas de présentation à la barre du tribunal, il sera demandé à la commune de délibérer sur le montant maximal à ne pas dépasser dans le cadre des enchères.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par la loi ou le règlement, comme le dispose le code de l'urbanisme, le bien est soumis au droit de préemption. (*cf. article 4*)

- Les interventions par voie d'expropriation : La commune peut demander à l'EPF de Guadeloupe de procéder à des acquisitions par voie d'expropriation. Dans ce cas, le dossier soumis à enquête publique sera établi par l'EPF de Guadeloupe en accord avec le demandeur.



Pour les missions d'ingénierie foncière, l'intervention de l'EPF consistera à conseiller l'EPCI sur les procédures les plus adaptées et à l'accompagner dans leur mise en œuvre selon les modalités définies dans les textes de lois en vigueur.

Article 4 – Conditions d'exécution des différentes missions

Pour les missions d'acquisitions et de portage par voie amiable

Les demandes d'acquisition devront faire l'objet d'un courrier de saisine officiel à adresser au directeur de l'établissement conformément au modèle annexé à la présente.

Le courrier de saisine devra être signé par le maire de la commune

Le non-respect de cette disposition entrainera de facto l'invalidation du courrier reçu.

Les demandes d'acquisition feront l'objet d'une présentation à la Commission d'Examen des Projets d'Acquisition (CEPA) qui se prononcera sur la suite à donner aux dossiers.

En cas d'avis favorable de la CEPA, les acquisitions se poursuivront selon la procédure écrite annexée à la présente.

En cas d'ajournement ou d'avis défavorable de la CEPA, l'EPF adressera à la commune dans les 8 jours suivant la tenue de la CEPA un courrier l'informant de la suite réservée au dossier.

Cette disposition est également valable en cas d'avis favorable.

A l'issue des négociations avec les propriétaires et après obtention d'un accord sur le prix, un projet de délibération accompagné d'un projet de Convention Opérationnelle de portage sera adressé à commune afin d'autoriser l'EPF à acquérir.

Les délibérations devront être prises dans un délai de 3 mois à compter de leur transmission par l'EPF. A l'issue de ce délai les dossiers seront classés sans suite et un courrier sera adressé en ce sens aux propriétaires.

Pour les missions d'acquisition par voie de préemption

A la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la collectivité en transmet copie à l'EPF de Guadeloupe dans les 10 jours suivant la réception. La collectivité doit faire mention de la date de réception de la DIA (date du dépôt ou de l'accusé de réception). Les demandes d'acquisition par voie de préemption devront faire l'objet d'un courrier de saisine officiel à adresser au directeur de l'établissement conformément au modèle annexé à la présente.

Lors de cette transmission la commune s'engage à fournir les éléments relatifs aux motifs de la préemption. Dans ce cas, elle lui adresse les éléments permettant de motiver la décision d'acquérir au plus tard 30 jours après la date de la réception de la DIA en mairie.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

En cas de motifs jugés insuffisants, l'EPF se réserve le droit de solliciter un complément d'information auprès du demandeur et le cas échéant, de ne pas donner suite à la demande de la commune. Ce refus fera l'objet d'un courrier de rejet adressé à la commune dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la demande.

Dans le cas où le droit de préemption urbain (DPU) n'aurait pas été délégué à l'EPF de Guadeloupe sur la totalité du secteur d'intervention, la commune lui adresse la délibération ou l'arrêté déléguant le DPU pour l'acquisition concernée en précisant la date à laquelle l'acte a été transmis au contrôle de légalité.

En cas de fixation judiciaire du prix suite à l'exercice du droit de préemption, l'EPF de Guadeloupe recueille l'accord de la commune sur la poursuite de l'acquisition du bien. Compte tenu des délais de réponse, l'accord de la commune doit être communiqué dans un délai d'un mois tout au plus.

Passé ce délai, cet accord est réputé tacite.

L'EPF informera la commune des phases de la procédure de préemption par tout moyen.

Les cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement

Concernant les ventes par adjudication soumises au droit de préemption, elles sont précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

La commune devra adresser à l'EPF la délibération ou l'arrêté autorisant l'établissement à se substituer à l'adjudicataire, pour l'acquisition concernée en précisant la date à laquelle l'acte a été transmis au contrôle de légalité.



Pour les missions d'ingénierie foncière

L'intervention de l'EPF consistera à conseiller la commune sur les procédures les plus adaptées et à l'accompagner dans leur mise en œuvre selon les modalités définies dans les textes de lois en vigueur.

Pour l'accomplissement des missions d'ingénierie foncière l'EPF de Guadeloupe peut solliciter le concours de tout professionnel dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, huissier, avocat, urbaniste, bureau d'études techniques etc.

Les missions d'ingénierie foncière donneront lieu à l'établissement d'une convention spécifique.

Article 5– Transmission de documents et de données.

Chacune des parties s'engage à mettre à disposition de l'autre toute information dont elle dispose, qui serait utile à la réalisation de la mission dans le cadre du présent protocole.

La transmission de données devra respecter les dispositions relatives au règlement général sur la protection des données (RGPD).

Article 6 – Conditions financières

Défraiement de l'EPF pour des missions d'acquisition et de portage

Les modalités d'intervention et de portage des acquisitions réalisées par l'EPF pour le compte de la commune, par voie amiable, judiciaire ou d'expropriation, s'inscrivent dans le cadre du règlement intérieur de l'établissement approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 2 octobre 2013 modifié et annexé à la présente convention.

Défraiement de l'EPF en cas d'abandon de l'acquisition ou d'acquisition directement par la commune :

En cas d'abandon du projet d'acquisition par la commune, ou en cas de réalisation de l'acquisition directement par cette dernière après avoir sollicité l'EPF, elle devra s'acquitter auprès de l'EPF d'une indemnité correspondant au remboursement de l'ensemble des frais engagés par l'établissement sur l'affaire et aux frais de portage non perçus destinés à couvrir les frais de structure de l'EPF et ceux liés à l'affectation d'une partie du personnel à ce travail.

Défraiement de l'EPF pour les missions d'ingénierie foncière

L'établissement travaille actuellement à la mise en place d'une comptabilité analytique permettant de déterminer avec précision le temps passé sur la mission par le ou les salariés en charge du dossier.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

Nonobstant ces dispositions, les missions d'ingénierie foncière feront l'objet d'un défraiement de l'EPF suivant la grille tarifaire ci-dessous :

MISSIONS	COUT GLOBAL ET FORFAITAIRE
PROCEDURE BIEN VACANT SANS MAITRE	2000 euros
PROCEDURE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE	2000 euros
PROCEDURE DE PERIL IMMINENT OU DE PERIL ORDINAIRE	2000 euros
PROCEDURE DE CLASSEMENT DE VOIERIE	2000 euros
EVICITION COMMERCIALE	2000 euros
REDACTION D'UN ACTE DE VENTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE OU D'UN ACTE RECTIFICATIF	400 EUROS
LANCEMENT ET SUIVI DES OPERATIONS DE REGULARISATION FONCIERE	Moins de 10 lots à régulariser : aucun coût A partir de 10 lots : 5000 € par secteur de régularisation
LANCEMENT ET SUIVI DES PROCEDURES DE MISE EN CONCURRENCE DES OPERATEURS	2000 euros
SUIVI DE VENTE DE BIENS COMMUNAUX	1 000 euros /bien

Par ailleurs la commune devra s'acquitter de l'ensemble des frais engagés par l'EPF sur les interventions (géomètre, huissier, avocat, bureau d'études techniques...).

Pour les acquisitions par voie d'adjudication la commune supportera tous les frais liés à la procédure y compris les frais d'avocat lorsque la procédure rend nécessaire le recours à un expert (exemple : saisies immobilières).

Article 7 – Révision de la convention

La convention cadre pourra être révisée avec l'accord de la commune par le biais d'un avenant.



Article 8 – Durée de la convention

La présente convention est établie pour toute la durée du PPI 2019-2023 et jusqu'à l'approbation du PPI 2024-2028. Elle est exécutoire à compter de sa signature par les deux parties.

La partie qui ne voudrait pas proroger le contrat ou désirerait en modifier les conditions devra prévenir l'autre, trois mois au moins avant l'arrivée du terme extinctif du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 – Contentieux

Pour tout litige relatif à l'application de la présente convention, un accord amiable sera recherché dans un premier temps. Ensuite, si le litige subsiste, le tribunal administratif de la Guadeloupe sera le seul compétent.

A, le.....

**La Directrice Générale de
l'Etablissement Public
Foncier de Guadeloupe**

Corine VINGATARAMIN

**Le Maire de la commune
de Lamentin**

Jocelyn SAPOTILLE