



**MISSION D'ASSISTANCE EN VUE DU RECYCLAGE
FONCIER DE VIEUX BOURG ABYMES DANS LE CADRE
DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT
URBAIN (RUCAP)
DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION CENTRE**

**CONVENTION ENTRE CAP EXCELLENCE ET
L'EPF DE GUADELOUPE**



ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA GUADELOUPE, établissement public foncier local dont le siège est aux Aymes (97139) , identifié au SIREN sous le numéro , représenté par Madame Corine VINGATARAMIN, en sa qualité de directrice, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du conseil d'administration n° en date du ; 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 et habilitée à la signature de la présente convention aux termes d'une délibération du conseil d'administration n° en date du Ci-après dénommé "**L'EPF de GUADELOUPE**", d'une part,

ET :

La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAP EXCELLENCE, EPCI dont le siège est à Pointe-à-pitre (97110), 16 Boulevard LEGITIMI, identifiée au SIREN sous le numéro , représentée Monsieur Eric JALTON en sa qualité de président, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'une délibération du conseil communautaire en date du ; Habilité à la signature des présentes par une délibération du conseil communautaire n° en date du ; Ci-après dénommée "**la Communauté d'agglomération** " ou "**CAP EXCELLENCE**", d'autre part,

CONTEXTE

L'EPF de la Guadeloupe a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations de proto-aménagement. Ces actions ou opérations ont pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain ;
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité ;
- de permettre le renouvellement urbain ;
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national de transformation des quartiers les plus fragiles classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains.

Sa mise en œuvre a été confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'ANRU approuve des projets globaux, à l'initiative de la communauté d'agglomération, tel que présenté lors du comité d'engagement du 17 mai 2021, qu'elle finance sur des fonds publics (Etat) et privés (UESL – Action Logement).

L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de projets globaux, des opérations de rénovation urbaine dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6 de la loi du 1er août 2003).

La finalité du NPNRU est de transformer en profondeur les quartiers classés en QPV qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Cette concentration est le résultat d'une part, d'une forte spécialisation en logements sociaux de droit et de fait et, d'autre part, d'une attractivité résidentielle dégradée en raison notamment d'une faible qualité urbaine.

La stigmatisation de ces quartiers rend difficile pour leurs habitants, l'accès aux différentes opportunités d'épanouissement qui fondent la qualité de vie en milieu urbain. Aussi, le renouvellement urbain a pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville, la qualité des espaces publics.

Plus fondamentalement, il importe de donner à tous les habitants de ces quartiers la possibilité de devenir des citoyens à part entière de la cité.

Chaque quartier fait l'objet de la part du porteur de projet (président de l'établissement public de coopération intercommunale) d'un diagnostic urbain et social, d'une stratégie de transformation et d'un projet global, dénommé « RUCAP », constitué d'un programme pluriannuel d'opérations physiques cohérentes au vu de cette stratégie.

Le programme pluriannuel est contractualisé sous la forme d'une convention pluriannuelle après examen avec les partenaires nationaux en comité d'engagement puis, en fonction du niveau d'engagement, en conseil d'administration.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine votée en février 2014, pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du NPNRU : un investissement de plusieurs milliards d'euros de l'ANRU financé avec le concours d'Action Logement.

Dans ce contexte, l'ANRU intervient notamment sur trois des cinq Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) du territoire de l'agglomération, considérés d'intérêt national : QPV Vieux-Bourg-Les Laurier (Vieux Bourg, Morne Fléret, Assainissement, Les Lauriers) – QPV Grand Camp (Grand-Camp, Bergevin, Chanzy, Lauricisque) - QPV Raizet-Charneau (Raizet, Cour Charneau, Toni, Montella, Capou).

Ce dispositif est déployé avec pour objectifs : la mixité sociale, le développement durable, le désenclavement des quartiers, la diversification des logements et le développement économique. Au cœur du dispositif, la prise en compte des besoins des habitants est assurée par des actions de concertation et d'information en continu.

Dès la phase du protocole de préfiguration les éléments de diagnostic révèlent que le QPV de Vieux-Bourg – Les Lauriers relie les centres bourgs de Pointe-à-Pitre et des Abymes.

Ce « Cœur d'agglomération » constitue ainsi le barycentre de l'espace communautaire. L'évolution de la composition urbaine entre les deux communes met en évidence l'habitat spontané résiduel et en interstices présent dans ce cœur d'agglomération. Ainsi, le secteur de Vieux-Bourg présente un habitat souvent dense avec un maillage organique où l'organisation urbaine est en « lakou ».

Il a donc été retenu une intervention sur la partie du territoire dénommé le « Cœur d'Agglo » sur les quartiers de Vieux Bourg et Morne Fléret. Actuellement, le quartier de Vieux-Bourg s'inscrit en bande de part et d'autre de l'avenue Patrick Saint-Éloi. Il s'est constitué en tournant le dos aux quartiers qui le jouxtent : Grand Camp, Morne Fléret, ainsi qu'aux équipements structurants comme l'IUFM (Institut Universitaire de Formation des Maîtres).

Les ruptures naturelles (topographie en morne et canal Matelot) participent aussi au cloisonnement du quartier.

Les contraintes topographiques du Morne Fléret et l'habitat vernaculaire dense et spontané présent enferment ce quartier sur lui-même. Bien que l'identité de ce quartier doive être conservée, le Morne impose des contraintes en termes d'accessibilité qui ne permettent pas aux services de secours d'accéder de façon aisée au sommet.

Le projet prévoit donc de privilégier un meilleur accès au site. Mais surtout de l'inscrire dans la continuité de la zone requalifiée de Grand-Camp, qui étiré, se trouvera alors enrichi d'une nouvelle façade, ramenée au Boulevard Patrick St Eloi (RN5) souvent appelé colonne vertébrale de l'agglomération (colonne vertébrale qui traverse le territoire et la zone urbaine selon un axe nord/sud).

Dans le cadre de ce projet RUCAP, cette notion de dynamique du territoire doit être intégrée.

Pour améliorer la transparence entre le Cœur d'agglomération et le quartier rénové de **Grand Camp**, **trois connexions** (dont les amorces sont déjà intégrées dans la phase 2 d'aménagement de la Concession de Grand Camp) sont prévues :

- Une **connexion carrossable et piétonne avec le Mail** au niveau du boulevard de la Concorde : le Mail se raccordera au carrefour en plateau du boulevard de la Concorde ;
- Une **connexion carrossable et piétonne via les résidences Vieux-Bourg jusqu'à l'îlot des Cannelles** : la nouvelle voie créée sur Vieux-Bourg pour relier la RN5 se raccordera à la voirie existante des résidences Vieux-Bourg de Grand-Camp jusqu'au carrefour en plateau du boulevard de la Concorde vers l'îlot des Cannelles ;
- Une **connexion piétonne le long du canal Matelot**.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'EPF de Guadeloupe a été sollicité par la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE pour le recyclage foncier du périmètre de projet faisant partie du secteur du « Cœur d'agglo », l'acquisition et le portage des parcelles incluses dans le projet RUCAP, et désignées ci-après.

Aussi, la présente convention à signer préalablement au conventionnement partenarial NPNRU avec l'ANRU, a pour but de préciser les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe, ses missions et celles de la communauté d'agglomération, pour parvenir à l'aboutissement des projets.

Dans le cadre de la convention du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), l'EPF de Guadeloupe assurera le recyclage foncier des îlots en conventionnement, la cession des parcelles à CAP EXCELLENCE et le cas échéant aux opérateurs aménageurs désigné par CAP EXCELLENCE s'il sont connus au terme de la phase de portage.

Le recyclage foncier, consistant en la maîtrise foncière, l'achat, la réalisation des travaux de proto-aménagement (désamiantage, dépollution des sols, déconstruction, démolition), le portage, la gestion des îlots en conventionnement, permettra la réalisation du programme d'aménagement de réalisation d'équipements publics et de constructions tel que validé par les partenaires.

Ces acquisitions entrent à plusieurs titres dans le cadre des objectifs de L'EPF de Guadeloupe notamment ceux visant à contribuer à la lutte contre l'habitat insalubre, la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat et à l'organisation, le maintien ou l'accueil d'activités économiques.

Le programme de recyclage foncier en conventionnement avec la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE, est prévu sur les îlots suivants (voir cartographie en annexe et liste des parcelles):

- Vieux Bourg : îlots B, C, E, F
- Morne Fleret :

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS OBJETS DU RECYCLAGE FONCIER

2-1 : Périmètre d'intervention

Le plan des parcelles et des emprises à acquérir figure en annexe de la présente convention. Il a été établi par le cabinet de géomètre AXO en date deet a fait l'objet d'une validation par le conseil communautaire de Cap Excellence en date dudélibération n°

La liste des parcelles est la suivante :

désignation	Parcelle d'origine	Contenance (m ²) (1) / Emprises à acquérir
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0001	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0004	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0008	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0011	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0012	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0016	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0022	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0027	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0028	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0027	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0028	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0032	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0033	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0038	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0039	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0040	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0045	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0046	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0047	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0049	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0050	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0051	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0053	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0054	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0055	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0056	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0057	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0060	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0061	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0062	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0063	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0064	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0065	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0066	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0068	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0069	

désignation	Parcelle d'origine	Contenance (m ²) (1) / Emprises à acquérir
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0070	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0071	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0072	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0073	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0074	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0075	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0076	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0077	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0078	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0079	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0080	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0081	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0082	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0083	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0084	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0085	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0086	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0087	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0088	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0093	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0096	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0097	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 0098	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 103	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 105	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 107	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0189	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0190	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0191	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0192	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0193	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0194	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0196	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0197	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0206	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0207	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 219	

désignation	Parcelle d'origine	Contenance (m ²) (1) / Emprises à acquérir
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 218	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 217	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 229	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN 232	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0249	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CN0250	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0228	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0229	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0233	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0243	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0245	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0246	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0247	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0248	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0259	
Foncier Cœur d'agglo (Vx-bourg)	CZ0349	
	TOTAL	108770 dontm2 d'emprises à acquérir

ARTICLE 3 : MISSIONS DE L'EPF DE GUADELOUPE

L'EPF de Guadeloupe aura en charge :

L'acquisition, la remise à nu et la cession des parcelles aux opérateurs retenus pour la réalisation des opérations d'aménagement, ou à défaut d'opérateur, la cession des parcelles à la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE, en adéquation avec le calendrier global du programme RUCAP.

A titre indicatif, on notera que l'échéance retenue est fixée au 31 décembre 2028.

A ce titre il devra :

- Conduire les négociations amiables et les différentes procédures d'acquisition nécessaires à la maîtrise du foncier ;
- Préempter et/ou requérir les Déclarations d'utilité publique (DUP) pour le ou les projets prévus ;
- Faire les acquisitions prévues dans la présente convention et ses avenants éventuels ;
- Procéder aux travaux de pro-aménagement : désamiantage, dépollution des sols, déconstruction, démolition, aux travaux de sécurisation et à toutes les actions nécessaires à la libération des parcelles à l'exception du relogement des familles, des commerçants, artisans ou autres populations présentes dans le secteur ;
- Indemniser les commerçants et artisans qui pourraient être impactés par les opérations ;

- Revendre directement les biens aux opérateurs désignés par CAP EXCELLENCE et à défaut d'opérateur, revendre les biens à la Communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE dans les conditions précisées dans la présente convention ;
- Assurer la gestion de la subvention de l'ANRU (FAT, appel de fond, échanges techniques avec l'ANRU etc.) ;
- Mettre à disposition de l'opération les moyens permettant d'assurer la conduite de l'opération et son ingénierie financière, sachant que cette dernière est financée par l'ANRU à hauteur de 50 % sur la base d'une estimation de 10% de l'assiette éligible de ladite subvention de l'opération soit 1,678M€ (hors frais de portage), cf. bilan annexé.

3-1 DEFINITION DES EMPRISES A ACQUERIR

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe se chargera de saisir les services d'un géomètre expert afin de définir l'emprise des parcelles à acquérir au regard du projet envisagé par Cap Excellence. Cette emprise parcellaire sera à valider par conseil communautaire de Cap Excellence, avant le début de l'intervention de l'EPF.

3-2 REALISATION DES ACQUISITIONS

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe se chargera de la maîtrise foncière, à travers l'acquisition de la totalité des parcelles, terrains nus ou bâtis, à l'exception des parcelles publiques, dans le périmètre opérationnel préalablement défini. Ces acquisitions s'effectueront par voie amiable, voie judiciaire ou voie d'expropriation.

3-2-1 MODALITES D'ACQUISITION PAR L'EPF

Les biens à acquérir ont fait l'objet d'estimations dans le cadre des études opérationnelles du protocole de préfiguration de la RUCAP. Les acquisitions auront lieu par voie amiable, de préemption ou d'expropriation qui sera engagée dès la signature de la présente convention afin de sécuriser le planning global du programme. Pour les coûts d'opérations, il sera tenu compte des montants réels des acquisitions qui pourront diverger des estimations faites au préalable. La communauté d'agglomération sera informée dans les trente jours à compter de la réalisation de l'acquisition par voie amiable ou de préemption. De manière plus générale, l'EPFL de Guadeloupe s'engage à tenir informer régulièrement la communauté d'agglomération sur l'état d'avancement et le suivi de l'opération, conformément aux modalités de pilotage (comité de pilotage, comité technique, groupe de travail et pointage OPCU) tels que définis dans la convention partenariale.

3-2-1-1 : les moyens juridiques

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) défini(s) à l'article 2-1, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, Cap Excellence s'engage à faire prendre par l'autorité compétente (l'assemblée délibérante ou le Maire si celui-ci a reçu délégation) la décision nécessaire à la délégation par la collectivité compétente

à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini par l'article 2-1, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et Cap Excellence constitueront conjointement le dossier de DUP.

3-2-1-2- Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, après consultation du pôle domanial de l'Etat, (ou de tout organisme qui y serait substitué) lorsque cela est nécessaire, sur la base d'expertises immobilières (expert agréé auprès de la Cour d'Appel) ou le cas échéant selon le prix fixé par le juge de l'Expropriation.

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

3-3 REALISATION DES TRAVAUX DE RECYCLAGE FONCIER

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, se chargera de l'ensemble des travaux de libération des sols et préalablement à ces travaux, de l'ensemble des diagnostics nécessaires à savoir :

- diagnostics réseaux ;
- diagnostics amiante ;
- diagnostic pollution des sols ;
- diagnostics archéologiques lorsque ceux-ci s'avèrent nécessaires ;
- ...;

Au titre de la libération des sols l'EPFG sera également en charge :

- De la déposes des réseaux en lien avec les concessionnaires (EDF, eau, téléphone, neutralisation des fosses septiques ...);
- Des démarches administratives (constat d'huissier, permis de démolir, DT, saisine France Domaine et SPF...);
- De la gestion du contentieux relatifs aux travaux de démolition ;
- Du nettoyage des parcelles après démolition et de la réalisation d'une plateforme de TUF ou de gravier;
- De la sécurisation des parcelles après travaux ;
- Du calcul des indemnités d'éviction pour les commerçants et autres propriétaires du bâti ;
- Des travaux de déconstruction, de désamiantage, de démolition et de dépollution ;
- L'entretien des biens (tant que ces parcelles restent la propriété de l'EPF ou jusqu'à la signature d'une convention de mise à disposition avec Cap Excellence ou tout autre opérateur désigné par Cap Excellence).

3-4 PORTAGE DES BIENS

L'EPF assurera le portage des biens jusqu'à leur rétrocession aux opérateurs désignées par Cap Excellence et à défaut d'opérateur, à la communauté d'agglomération Cap Excellence dans les conditions précisées dans la présente convention.

L'EPF de Guadeloupe assurera le portage des biens pour le compte de Cap Excellence au plus tard jusqu'au 31 décembre 2028.

3-4-1 – Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPF pendant la durée de portage / réalisation des travaux

A la demande de Cap Excellence, les biens pourront être après travaux de proto-aménagement et de sécurisation faire l'objet d'une mise à disposition. Cette remise en gestion autorise Cap Excellence à utiliser le bien dès lors que son état le permet, **sous sa responsabilité exclusive.**

Une convention de mise à disposition sera établie entre Cap Excellence et l'EPF de Guadeloupe en vue de définir les modalités de gestion des biens, d'assurance, de travaux.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

Cap Excellence désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF.

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

Les biens acquis restent cependant la propriété de l'EPF de Guadeloupe et ce, jusqu'à la rétrocession effective au bénéficiaire.

3-4-2 – Modalités de rétrocession des biens

L'EPF de Guadeloupe s'engage à maintenir dans son patrimoine les biens immobiliers désignés précédemment, dès leur acquisition et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2028, sauf ce qui est dit ci-après :

L'EPF de Guadeloupe s'engage, au plus tard au terme de cette période, à céder lesdits biens aux opérateurs retenus pour la réalisation des programmes prévus, ou à défaut d'opérateur, à CAP EXCELLENCE.

CAP EXCELLENCE devra indiquer à l'EPF de Guadeloupe l'identité de l'opérateur auquel il y aura lieu de céder les biens. CAP EXCELLENCE restera toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer elle-même l'acquisition en cas de défaillance du repreneur.

A cet effet, CAP EXCELLENCE ou son opérateur (aménageur) s'engage à acquérir ces biens immobiliers au plus tard le 31 décembre 2028, à défaut d'opérateur ayant accepté de racheter les biens.

ARTICLE 4 : MISSIONS DE CAP EXCELLENCE

CAP EXCELLENCE est le porteur de projet RUCAP. S'agissant des îlots listés ci-dessus, il lui appartient :

- De définir le programme et préciser la destination des parcelles ;
- D'arrêter par délibération du conseil communautaire la destination finale et l'acquéreur du foncier ;
- D'organiser le relogement des occupants et la réinstallation des commerces et activités, notamment en proposant des solutions et apportant son aide à la MOUS ;
- De prendre toutes les décisions et délivrer à l'EPF de Guadeloupe toutes les autorisations nécessaires relevant de sa compétence, contribuant ainsi au succès des missions incombant à l'EPF de Guadeloupe ;
- De racheter le foncier acquis par l'EPF de Guadeloupe, en cas de défaillance des porteurs de projets ou opérateurs, dans les conditions prévues dans la présente convention et ses avenants éventuels ;
- De solliciter en tant que porteur de projet, d'autres financements, particulièrement des subventions permettant de diminuer au maximum le risque financier pour lui et d'assurer la gestion de ces financements et ce, pendant toute la durée de l'opération ;
- De reloger les occupants via une mission externalisée de MOUS avec le concours des autres partenaires de la convention ANRU et signataire de la chartre de relogement de l'opération RUCAP (, ville des ABYMES, bailleurs sociaux, etc.) ;
- Proposer des solutions de réinstallation avec le concours des autres partenaires de la convention ANRU aux commerçants et artisans qui pourraient être impactés par les opérations d'aménagement.

4-1 MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE

Via une mission d'externalisée de MOUS, Cap Excellence prendra en charge :

- les différents diagnostics sociaux qui se manifestent à travers l'identification des occupants et l'analyse socio-économique).
- Le pilotage de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- Le relogement des familles occupantes
- L'organisation des expulsions en lien avec les forces de l'ordre (si nécessaire)
- Le relogement des commerçants et entreprises

4-2 COMMUNICATION / CONCERTATION

Cap Excellence se chargera :

- De la définition de la stratégie de communication
- De la production de flyers et autres imprimés
- De l'organisation des réunions de concertation
- Des enquêtes chantier
- De la relation avec la presse

ARTICLE 5 : CALENDRIER POUR LA MAÎTRISE FONCIERE DUREE DE LA CONVENTION

Le calendrier de la maîtrise foncière d'emprises à destination d'opérations cofinancées par l'ANRU, tels que les équipements et opération d'aménagement, devra permettre l'engagement desdites opérations d'ici 2026 au plus tard.

Conformément au plan de financement validé par le comité d'engagement de l'ANRU du 17 mai 2021, l'EPFL de Guadeloupe s'engage à assurer un portage sur la durée de la convention en fonction du planning des opérations. Le planning global prévisionnel prévoit en outre :

-Acquisition par l'EPF par voie amiable ou expropriation au plus tard le 31 décembre 2026 ;

-Travaux de recyclage et libération des sols au plus tard le 31 décembre 2027.

La durée de la présente convention est limitée Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté.

La durée de la présente convention pourra être prorogée, par voie d'avenant.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, effectuera le préfinancement des acquisitions et des travaux de libération des sols.

L'EPF de Guadeloupe, procédera également:

- Aux paiements des indemnités d'éviction commerciales;
- La gestion de l'enveloppe financière;
- La création du profil IODA, avec différents profils utilisateurs;
- Aux demandes de déblocage de fonds auprès de l'ANRU;

Valeur (prévisionnelle) de l'opération de recyclage dans le cadre du NPNRU	21 812 150 €
Dépenses éligibles au financement ANRU (RGA)	19 039 216 €
RECETTES (prévisionnelles)	2 831 872 €
Participation (envisagées ou sollicitées) au déficit	
Dont ANRU (8 439 399,69 €
Pourra être majoré à 11 345 140 € (= 70% du déficit de l'assiette éligible ,sous couvert avis du CE du 05 déc 2022)	

CAP EXCELLENCE s'engage auprès de l'EPF de Guadeloupe à faire face aux conséquences financières de ces opérations pendant toute la durée du portage et à prendre à sa charge le déficit foncier restant dû sur la base d'un dossier annuel de dépenses et recettes.

Chaque année, sera réalisé un bilan d'étape du coût réel des opérations réalisées. Dans ce bilan dressé par l'EPF de Guadeloupe, figurera un état du déficit foncier constaté des opérations réalisées au cours de l'année précédente.

CAP EXCELLENCE ou l'aménageur qu'elle aura désigné s'engage sur la base de cet état, à verser à l'EPF de Guadeloupe, au plus tard au 31 décembre de chaque année sa quote-part du déficit foncier constaté après déduction des financements et subventions et apports reçus pour ces opérations.

Il est précisé que le coût d'opération et le montant du déficit comprendront notamment : les frais financiers et d'acquisition de toute nature (prix, frais d'actes notariés, frais de procédure, indemnités, frais d'entretien et de mise en sécurité, frais de démolition, de désamiantage et tous travaux nécessaires, frais liés au relogement, assurances, frais de géomètre et tous intervenants etc.).

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire tous loyers perçus sur les biens acquis et les subventions reçues pour la réalisation de cette opération, du montant global du prix et des frais, stipulé à la charge de CAP EXCELLENCE.

L'EPF de Guadeloupe adressera à CAP EXCELLENCE un bilan de gestion accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération, à chaque remontée de facture à l'ANRU.

En fin de portage, CAP EXCELLENCE mandatera le montant resté dû sur le compte de l'EPF de Guadeloupe. A défaut de règlement de la demande de versement adressée par l'EPF de Guadeloupe, dans les **30 jours** à compter de la date d'envoi mentionnée, des pénalités de retard seront appliquées au taux des intérêts moratoires BCE en vigueur. Les frais du portage financier étant intégrés dans le bilan de l'opération, les appels de fonds de l'EPF de Guadeloupe interviendront à compter de la 3ème année de portage, selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2ème trimestre 2025
- 2ème trimestre 2026
- 2ème trimestre 2027
- 2ème trimestre 2028

Sur une base de l'exécution financière de l'opération attendue ou constatée, l'EPF de Guadeloupe et CAP EXCELLENCE planifieront par accord au 3ème trimestre de chaque année n-1 l'appel de fonds à intervenir au 2ème trimestre n, de 2025 jusqu'à la clôture du bilan.

ARTICLE 7: MODALITES DE CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL DE GUADELOUPE DANS LE CADRE DU PORTAGE

Au plus tard à la fin de la durée de portage prévue (31 décembre 2028), l'EPF de Guadeloupe revendra les biens acquis aux opérateurs aménageur désigné par CAP EXCELLENCE, et le cas échéant directement aux opérateurs constructeurs approuvés par CAP EXCELLENCE.

Le prix de vente sera alors fixé en accord avec CAP EXCELLENCE. En cas de revente à la CAP EXCELLENCE, le prix stipulé lors de la revente correspondra au coût (montant du déficit global) restant à rembourser à l'EPF de Guadeloupe pour l'opération (après déduction des financements et subventions reçues pour l'opération).

Une demande de solde de la participation de CAP EXCELLENCE sera adressée par l'EPF de GUADELOUPE. CAP EXCELLENCE s'engage dès à présent à la régler suivant les conditions exposées à l'article 8.

Le coût de revient pour CAP EXCELLENCE est constitué par le coût global de l'opération incluant notamment, le prix d'acquisition des biens immobiliers par l'EPF de Guadeloupe, augmenté des frais d'acquisition, d'entretien, de portage, de gestion et travaux de toute nature, déduction faite des subventions perçues par l'EPF de Guadeloupe pour ledit immeuble ou ladite opération, des produits de gestion du bien, des produits des cessions opérées directement au profit des opérateurs désignés par CAP EXCELLENCE.

Lors des reventes par l'EPF de Guadeloupe, la TVA sera appliquée selon le taux et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8: RELATIONS CAP EXCELLENCE / EPF

Afin de faciliter l'avancée sur ce projet, Cap Excellence s'engagera à fournir toutes les délibérations nécessaires dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la saisine officielle de l'EPF de Guadeloupe.

8-1 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

Cap Excellence s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF dans un format interopérable.

b) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF tout document ayant trait aux secteurs de projets de préférence sous forme numérique.

8-2- Dispositif de suivi

L'EPF fera parvenir annuellement à Cap Excellence le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'EPF ou de Cap Excellence, les parties, ainsi que tout partenaire du projet, feront le point sur le projet, 1 fois par mois pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant la bonne exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

ARTICLE 9 - AVENANT

La convention pourra faire l'objet d'avenant en cas de modifications intervenant au cours de son exécution

ARTICLE 10 - RESILIATION - DISSOLUTION

10-1 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.

10-2 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.

10-3 Dissolution de l'EPF

La convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution de l'EPF de Guadeloupe.

10-4 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 à la suite d'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 à la suite d'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 11 – CONTENTIEUX

En cas de litige, le tribunal administratif de la Guadeloupe sera compétent pour connaître des litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application de la présente convention.

Fait à Les ABYMES le ,

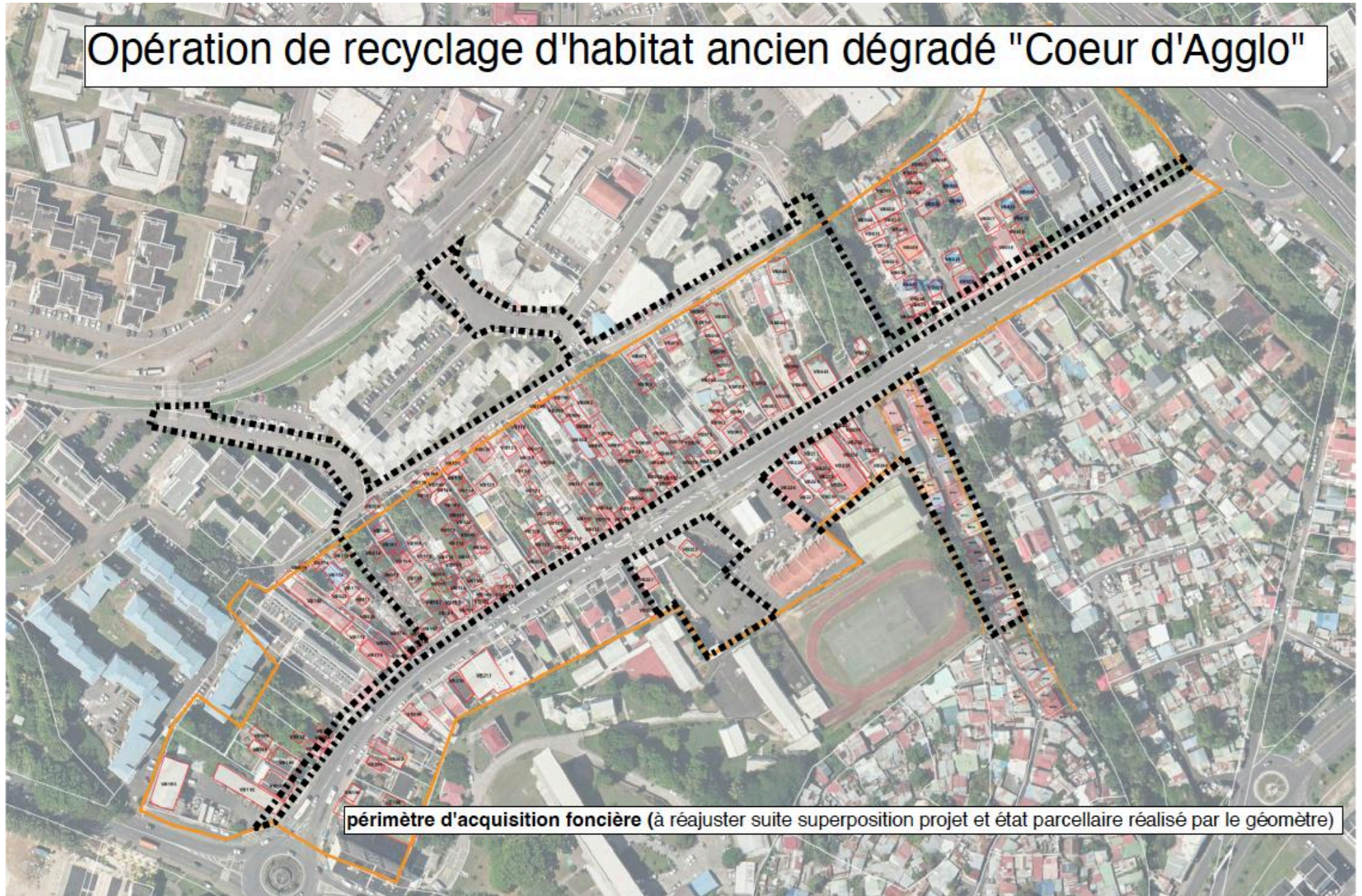
La Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Le Président de CAP
EXCELLENCE

Corine VINGATARAMIN

Éric JALTON

Opération de recyclage d'habitat ancien dégradé "Coeur d'Agglo"



périmètre d'acquisition foncière (à réajuster suite superposition projet et état parcellaire réalisé par le géomètre)

Désignation	Montant total HT	TVA	Montant total TTC	Eligible ANRU HT	Eligible ANRU TTC	Commentaires
études et prestations	778 800,00	66 198,00	844 998,00	778 800,00	844 998,00	
acquisition des terrains et imm	9 232 378,40 €	51 229,35 €	9 283 607,75 €	9 232 378,40 €	9 283 607,75 €	
Total travaux de recyclage	7 554 000,00 €	642 090,00 €	8 196 090,00 €	6 754 000,00 €	7 328 090,00 €	
Total honoraires ingénierie	1 057 560,00 €	89 892,60 €	1 147 452,60 €	675 400,00 €	675 400,00 €	Ft ANRU : 10% du coût des travaux
Sous-total conduite d'opération	3 189 411,90 €	171 221,06 €	3 360 632,96 €	2 270 092,98 €	2 270 092,98 €	
TOTAL DEPENSES	21 812 150,30 €	1 020 631,01 €	22 832 781,31 €	19 710 671,38 €	20 402 188,73 €	
RECETTES charges foncières	2 831 872,00 €	0,00 €	2 831 872,00 €	2 831 872,00 €	2 831 872,00 €	
DEFICIT	18 980 278,30 €		20 000 909,31 €	16 878 799,38 €	17 570 316,73 €	
Financement du déficit						
ANRU	8 439 399,69 €		8 439 399,69 €	8 439 399,69 €	70% si arrêté insalubre irremédiable	
Autres dont:	10 540 878,61 €		10 540 878,61 €			
Region	1 969 125,00 €		1 969 125,00 €			
departement	2 656 327,75 €		2 656 327,75 €			
Etat	1 138 816,70 €		1 138 816,70 €			
Abymes	2 688 985,00 €		2 688 985,00 €			
CAP EX	2 087 624,16 €		2 087 624,16 €			
Total Subventions	18 980 278,30 €		18 980 278,30 €			
MOA EPF	0,00 €	1 020 631,01 €	1 020 631,01 €			
TOTAL RECETTES RECYCLAGE HABITAT ANCIEN DEGRADE	21 812 150,30 €	0,00 €	22 832 781,31 €			