

DELIBERATION N° 25-032

PROJET REZONANS APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION ENTRE TERRES CARAÏBES, ACCORS ET CAP EXCELLENCE

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 18 juin** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	VALERIE FONROSE	COM SAINT- MARTIN	SUPPLEANTE

Valoriser la Terre, ménager l'Avenir !

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL GUADELOUPE – SAINT-MARTIN

Route de la Rocade Grand-Camp 97139 LES ABYMES | Tél : 0590 91 66 05 | contact@epf-guadeloupe.fr | www.epf-guadeloupe.fr

SIRET : 794 380 733 00020

**Etaient Absents/Excusés**

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ALIX NABAJOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	



CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 18 JUIN 2025 – SIEGE TERRES CARAIBES

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, devenu « TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe Saint-Martin » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral (DEAL) n°971-2024-06-13-00001 du 13 juin 2024, portant modification des statuts et extensions du périmètre de l'EPF de Guadeloupe, devenu « TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe Saint-Martin », suite à la demande d'adhésion de la collectivité de Saint-Martin ;

Vu le règlement intérieur du conseil d'administration, en date du 25 novembre 2020, précisant en son article 1 les modalités de validation des interventions de l'EPF de Guadeloupe -TERRES CARAÏBES ;

Vu la délibération n° 22-023 du 6 juillet 2022 approuvant la convention de partenariat entre CAP EXCELLENCE et l'EPF de Guadeloupe concernant le projet de renouvellement urbain sur le secteur de Vieux-Bourg aux Abymes ;

Considérant la nécessité de reloger une soixantaine de ménages occupant le périmètre d'intervention NPNRU de Vieux-Bourg aux Abymes et du PAPI de Cap Excellence;

Considérant la faible disponibilité de logements afin de répondre à ce besoin urgent dans le parc social ;

Considérant la mise en œuvre du projet REZONANS, consistant pour TERRES CARAÏBES EPF de Guadeloupe Saint-Martin à acquérir des logements vacants dans le parc privé ;

Considérant la nécessité d'encadrer la gestion locative de ces biens dans une convention liant ACCORS, CAP EXCELLENCE et TERRES CARAÏBES EPF de Guadeloupe Saint-Martin.

Après en avoir délibéré,

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION
DONT LA TENEUR SUIT :***

ARTICLE 1 : Le conseil d'administration autorise la directrice à signer avec l'association ACCORS et CAP EXCELLENCE la convention, dont le projet est annexé à la présente, encadrant la gestion locative des logements acquis dans le cadre du projet REZONANS.

ARTICLE 2 : autorise la poursuite du programme REZONANS, étant entendu que toute nouvelle acquisition fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration ;

ARTICLE 3 : La directrice générale et le payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le **20 JUIN 2025**

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Alix NABAJOTH

Les actes pris par TERRES CARAÏBES – EPF de Guadeloupe Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.

971-794380733-20250620-25-032-DE

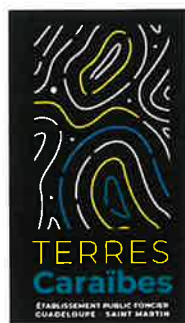
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2025

Publication : 20/06/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





PROJET « REZONANS »

CONVENTION CADRE ENTRE CAP EXCELLENCE, ACCORS ET TERRES CARAÏBES

**FIXANT LES MODALITES D'EXCUTION DU PROJET
REZONANS DANS LE CADRE DU RELOGEMENT DES
MENAGES ISSUS DU NOUVEAU PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) DE CAP
EXCELLENCE**





ENTRE :

TERRES CARAÏBES – EPF GUADELOUPE - SAINT-MARTIN (SIREN n°794 380 733 00012- APE : 68.10 Z), représenté par sa Directrice Générale, Madame Corine VINGATARAMIN, dont le siège est situé à : Route de La Rocade, Grand Camp, 97139 LES 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 Générale en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et dûment habilitée par délibération du conseil d'administration n°17-033 du 8 novembre 2017 ;

Ci-après dénommé "**TERRES CARAÏBES**",

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 par 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**",

ET

ACCORS, ACCOMPAGNEMENT ORIENTATION REINSERTION SOCIALE, Association dont le siège est situé Avenue Caruel, Raizet RN597139 Les Abymes, identifiée au SIREN sous le numéro, représentée par en sa qualité de président, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du ; Habilité à la signature des présentes par une délibération du conseil d'administration n°.....en date du ;

Ci-après dénommée "**ACCORS**",



PREAMBULE

Dès 2018, CAP EXCELLENCE porte l'ambition de répondre aux besoins de son territoire et de ses habitants afin d'accompagner la transformation des quartiers, de rééquilibrer le territoire à travers une offre de logement diversifiée, et accessible aux différentes catégories socio-professionnelles, sans pour autant omettre la mixité intergénérationnelle, tout en incluant des logements en adéquation avec une population vieillissante.

De cette démarche, huit secteurs d'intervention sont concernés dont Vieux-Bourg sur la ville de Les Abymes. Ce dernier s'inscrit dans la dynamique d'entrée de ville, avec une façade urbaine à reconstituer. L'objectif étant de résorber l'insalubrité des logements et de proposer une nouvelle offre d'habitat à la population de ce secteur.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), encadré par l'Agence Régionale du Renouvellement Urbain (ANRU) et mené par CAP EXCELLENCE, s'engage à modifier les quartiers en profondeur.

C'est environ 1 200 ménages qui devront être relogés d'ici 2028 dans le cadre d'opérations de résorption d'habitat informel et insalubre sur le territoire des communes de Pointe-à-Pitre et de Les Abymes.

En 2022 la communauté d'agglomération de CAP EXCELLENCE a sollicité TERRES CARAÏBES EPF de Guadeloupe Saint-Martin afin de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre du programme.

Aujourd'hui, le projet de renouvellement urbain est désormais entré dans une phase active de mise en œuvre, caractérisée notamment par la nécessité de reloger les ménages des logements devant faire l'objet d'une démolition. Les bailleurs sociaux ont été sollicités pour la prise en charge de ses relogements. Cependant, force est de constater que les disponibilités dans le parc social ne suffiront pas à répondre au besoin urgent.

Afin d'apporter une réponse complémentaire au relogement des familles issues du NPNRU, TERRES CARAÏBES a donc lancé un programme proposant une démarche expérimentale visant à reconquérir des appartements vacants situés dans le parc privé sous l'égide du projet dénommé « **REZONANS** ».

L'objectif de cette démarche expérimentale vise à reconquérir des logements vacants situés dans le parc privé sur le territoire de CAP EXCELLENCE.

Ces logements devront répondre à certains critères et devront être dans un bon état général, ne nécessitant que peu de travaux.

Ils devront constituer un potentiel d'hébergement à acquérir rapidement en faveur des familles. Cette démarche s'inscrit en complémentarité de la mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine Sociale (MOUS) en charge du relogement des habitants.



Dès 2023, TERRES CARAÏBES EPF de Guadeloupe Saint-Martin a contacté son réseau de partenaires afin d'acquérir les premiers logements allant du type T3 à T5 destinés à accueillir de façon provisoire ou définitive les ménages de Vieux-Bourg.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Dans le but de répondre aux enjeux de relogements sur le territoire de la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE, prioritairement dans le cadre du NPNRU des Abymes secteur Vieux-Bourg, TERRES CARAÏBES a sollicité ACCORS en vue d'assurer la gestion locative des logements portés par TERRES CARAÏBES pour permettre l'accueil des ménages relogés dans le cadre du projet REZONANS.

Aussi, la présente convention à signer préalablement aux engagements de relogement pris par CAP EXCELLENCE, a pour but de préciser les modalités d'intervention d'ACCORS, ses missions et celles de TERRES CARAÏBES et de CAP EXCELLENCE.

Parmi les dispositions prévues, il est prévu :

- La mise à disposition et la gestion locative des logements acquis et portés par TERRES CARAÏBES au profit de ACCORS, sur une durée définie,
- Le pilotage et le suivi des procédures de conventionnement des logements réalisés par ACCORS ;
- Les mesures de relogement et d'accompagnement social des ménages prioritairement issus du secteur NPNRU de Vieux-Bourg.

ARTICLE 2 : LIMITES DE LA CONVENTION

2-1 : Périmètre d'intervention

La présente convention s'applique dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de Vieux-Bourg.

Une première phase d'intervention concernera les logements suivants :



REFERENCE CADASTRALES	TYPLOGIE	ADRESSE	COMMUNE	SUPERFICIE (loggia incluse)	CARACTERISTIQUES	STATUT
AB 156	Appartement F4	Résidence CIBONEYE – lot n° 12 (lieudit Lauricisque)	POINTE-A-PITRE	89.94 m ²	1 ^{er} étage sans ascenseur	Acquis
AD 35	Appartement F4	Résidence Tour Miquel 4 – lot n° 119	POINTE-A-PITRE	80.23m ²	8 ^{ème} étage avec ascenseur	Acquis
AC 125	Appartement F4 (+cave)	Résidence Tour Miquel 2 – lots n°44 et 9	POINTE-A-PITRE	87.50 m ²	4 ^{ème} étage avec ascenseur	Acquis
AD 35	Appartement F4 (+cave)	Résidence Tour Miquel 4 – lots n°118 et 104	POINTE-A-PITRE	82 m ²	6 ^{ème} étage avec ascenseur	En cours d'acquisition
AD 35	Appartement F3 (+cave)	Résidence Tour Miquel 2 – lots n°115 et 101	POINTE-A-PITRE	76 m ²	6ème étage avec ascenseur	En cours d'acquisition
AE 728	Maison F5	14 Rue de la République	BAIE-MAHAULT	200 m ²	R+1	En cours d'acquisition

Selon l'avancement des acquisitions opérées par TERRES CARAÏBES dans le cadre du projet REZONANS, le nombre de logements objet de la présente convention de portage pourra évoluer.

Les dispositions et modalités d'intervention prévues sur les logements qui seront acquis et portés par TERRES CARAÏBES seront appliquées conformément à la convention.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'EXECUTION ET MODALITES

3.1. Acquisitions foncières

TERRES CARAÏBES aura la charge de rechercher au sein du parc de logement privé des biens pouvant être mobilisables rapidement. Les acquisitions seront réalisées pour le compte de la Communauté d'Agglomération CAP EXCELLENCE.

CAP EXCELLENCE s'engage à faire délibérer son conseil communautaire, afin d'autoriser TERRES CARAÏBES à acquérir pour son compte et cela à chaque nouvelle acquisition.

3.2. Modalités de portage

Un fois acquis, TERRES CARAÏBES s'engage à mettre à disposition les biens, par le biais d'un mandat de gestion locative sociale à ACCORS durant une période maximale de 5 (cinq) ans.



Dans le cadre de la gestion locative sociale, ACCORS mobilisera les dispositifs de garantie contre les impayés, notamment la garantie VISALE, dès lors que les conditions d'éligibilité des ménages sont réunies.

En cas d'inéligibilité à ces dispositifs ou de refus de prise en charge par lesdits organismes, et si des impayés sont constatés, TERRES CARAÏBES s'engage à prendre en charge, à titre d'avance, les frais juridiques liés aux procédures de recouvrement ou d'expulsion. Les modalités de récupération de ces frais feront l'objet d'un suivi budgétaire spécifique dans le cadre du mandat de gestion.

TERRES CARAÏBES se chargera de l'ensemble des travaux de remise en état et de mise en conformité des logements, entièrement à sa charge, afin de permettre le relogement des ménages. TERRES CARAÏBES devra réaliser également les travaux de sécurisation et d'entretien des logements jusqu'au transfert de gestion au profit d'ACCORS.

Il appartient à CAP EXCELLENCE de prendre toutes les décisions et délivrer à TERRES CARAÏBES toutes les autorisations nécessaires relevant de sa compétence, contribuant ainsi au succès des missions incombant à TERRES CARAÏBES.

TERRES CARAÏBES assurera le portage des biens pour le compte de CAP EXCELLENCE au plus tard jusqu'au 31 décembre 2030.

Une convention de mise à disposition sera établie, pour chaque bien, entre TERRES CARAÏBES et ACCORS en vue de définir les modalités de gestion des biens, d'assurance et 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. ;
- les relations avec les locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

ACCORS désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera TERRES CARAÏBES.

TERRES CARAÏBES acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire du bien.

3.3. Modalités de suivi des démarches de relogement

Dès qu'ACCORS disposera des logements, elle assurera la gestion des attributions dans le cadre des procédures de relogement, en collaboration avec la MOUS pilotée par CAP EXCELLENCE. Elle sera garante de l'entretien et de la maintenance des biens, de même que les équipements collectifs.

Il appartient à CAP EXCELLENCE d'organiser le relogement des occupants, notamment en proposant des solutions, en assistant la MOUS, avec le concours des autres partenaires de la



convention ANRU et signataire de la chartre de relogement de l'opération RUCAP (ville de Pointe-à-Pitre, ville de Baie-Mahault, ville des Abymes, bailleurs sociaux, etc.).

Concernant les demandes de conventionnement des logements auprès des services compétents de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL), ACCORS en fera son affaire si elle estime cette action nécessaire à sa gestion locative.

3.2. Modalités de rétrocession des biens

Au terme du portage foncier, TERRES CARAÏBES s'engage à 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. La convention cadre s'éteindra entre TERRES CARAÏBES, CAP EXCELLENCE et ACCORS dès la revente des biens.

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

Les frais de portage foncier représentant 1% du prix d'achat, seront supportées par l'opérateur ou CAP EXCELLENCE au moment de la cession.

CAP EXCELLENCE devra indiquer à TERRES CARAÏBES 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. À cet effet, CAP EXCELLENCE ou son opérateur s'engage à acquérir ces biens immobiliers au plus tard le 31 décembre 2030, à défaut d'opérateur ayant accepté de racheter les biens.

TERRES CARAÏBES s'engage à maintenir dans son patrimoine les biens immobiliers désignés précédemment, dès leur acquisition et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2030.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT DES DONNEES CONFIDENTIELLES

Chaque signataire est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. Aucune des parties ne pourra être tenue responsable pour non-conformité d'une autre partie. Les trois parties, s'engagent à mettre à disposition réciproque toutes les informations dont elle dispose et qui serait utile dans le cadre de la présente convention.

Chacune des parties s'engage à observer la discrétion la plus stricte sur toutes les informations à caractère personnel et à conserver confidentiel l'ensemble des données personnelles.

Ces échanges devront respecter les dispositions relatives au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).



ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention est établie pour une durée de **5 ans (cinq ans)**, à partir de la date de signature, sauf en cas de dénonciation de l'une ou l'autre des parties.

La convention pourra être reconduite pour une nouvelle période si le besoin s'avère nécessaire, en accord avec les trois parties.

La partie ne souhaitant pas proroger cette convention cadre, devra prévenir les autres, 3 mois (Trois mois) au minimum avant le terme extinctif de la convention par lettre recommandée avec avis de réception.

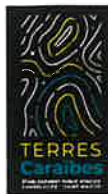
ARTICLE 6 : REVISION DE LA CONVENTION CADRE

La convention pourra être révisée avec l'accord des trois parties par le biais d'un avenant.

La partie qui sollicite la modification de la convention devra en aviser l'autre, 3 mois (Trois mois) au moins avant l'arrivée du terme extinctif du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 : 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 Basse-Terre sera le seul compétent.



Fait en trois exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Fait à Les ABYMES le ,

La Directrice Générale
de TERRES CARAÏBES de Guadeloupe

Le Président de
CAP EXCELLENCE

Corine VINGATARAMIN

Éric JALTON

L'Association ACCORS

971-794380733-20250620-25-032-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2025

Publication : 20/06/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

