

République Française
Liberté – Egalité - Fraternité

Département de la Guadeloupe
Arrondissement de Basse-Terre

Commune de VIEUX-HABITANTS

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
Séance du 29 septembre 2025

Effectif du Conseil : 29

Présents : 25

Absents excusés : 02

Absents : 02

Procuration : 01

Sens du Vote

Pour : 26

Contre : 00

Abstention : 00

N° de délibération : 14

Date de transmission

en préfecture :

01 OCT. 2025

Par suite d'une convocation en date du 22 septembre 2025, les membres composant le Conseil Municipal de Vieux-Habitants, se sont réunis à la salle de délibération, le **Lundi 29 Septembre à 18h40** sous la présidence de Monsieur **Jules OTTO**, Maire.

Etaient présents : Jules OTTO, Jacqueline TASSIUS, Frédéric OTTO, Christiane COLET-BAILLET, Ernand BOULON, Cindy DARMIN, Louis-Jules DARES, Marie-Pierre DARLY, Joël LANCASTRE, Albert AIRA, Yvon TOI-OTTO, Amour GABALI, Juliette FARNABE, Gérard RAMASSAMY, Virginie GUILLAUME, Sonia JEREMIE CAMALET, Ketty LANCIEN, Véronique GOMBAULD, Nicolas BRESLAU, Anne-Marie CANGO, Luigi LANCASTRE, Audrey BOURSEAU, Gaston GERAN, Aline TOI, Jennifer LINON.

Absents excusés : Christopher GERAN, Pierrot TAURUS.

Absent : Esther JEREMIE-AMBRAISSE, Alexandre CLAIRY.

Procurations : Christopher GERAN donne procuration à Louis-Jules DARES

Secrétaire de séance : Yvon TOI OTTO

Convention-cadre en lien avec le Programme Pluriannuel d'Intervention
de 2024-2028 de TERRES CARAIBES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses article L. 300-1 et L-324-1 ;

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 CARAIBES EPF Guadeloupe – Saint-Martin et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu le plan pluriannuel d'intervention 2024-2028 de TERRES CARAIBES approuvé en date du 12 juillet 2024 ;

Considérant la nécessité de donner un cadre lisible et cohérent aux interventions demandées à TERRES CARAIBES ;

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le projet de **convention-cadre** annexé à la présente délibération fixant les modalités d'intervention de TERRES CARAIBES.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer avec TERRES CARAIBES la convention-cadre pour la période 2024/2028.

Article 3 : De donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération.

Article 4 : D'adresser un exemplaire de la présente délibération à Monsieur le Préfet de Région et à Madame la Directrice de TERRES CARAIBES.

Pour expédition conforme

Le Maire

The image shows a blue circular official stamp of the 'COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS' with a central emblem. Overlaid on the stamp is a blue ink signature. Below the signature, the name 'Jules OTTO' is printed in blue.

Acte certifié exécutoire
Réception en Préfecture :

Publication :

Affichée le 02 OCT. 2025



CONVENTION CADRE

FIXANT LES MODALITES D'INTERVENTION DE TERRES CARAIBES POUR LE
COMPTE DE LA VILLE DE VIEUX-HABITANTS
(HORS OPERATIONS DE REGULARISATION FONCIERE)

ENTRE

TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe - Saint-Martin, dont le siège est situé à : route de La Rocade Grand-Camp 97139 Les ABYMES, représenté par sa directrice générale, Madame Corine VINGATARAMIN, dument habilitée à cet effet par la délibération n°13-003 en date du 14 juin 2013.

Désigné ci-après par "TERRES CARAÏBES"

ET

La VILLE DE VIEUX-HABITANTS représentée par son Maire Monsieur Jules OTTO, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal n° en date du

Désigné ci-après par " la commune "

Préambule

Par délibération en date du 12 juillet 2024, le Conseil d'Administration de TERRES CARAÏBES a approuvé le troisième Programme Pluriannuel d'Intervention qui fixe les orientations et priorités stratégiques de TERRES CARAÏBES, ainsi que les moyens de leur mise en œuvre, pour la période courant jusqu'à fin 2028.

TERRES CARAÏBES entend porter son intervention prioritairement sur cinq axes stratégiques, en réponse aux défis sociaux, économiques et environnementaux que rencontre le territoire de Guadeloupe :

1. Intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé,
2. Accroître la résilience du territoire face aux risques naturels,
3. Poursuivre la mise à niveau de l'offre d'accueil économique,
4. Contribuer à la structuration du territoire à toutes les échelles,
5. Valoriser les paysages et les espaces de nature, protéger les terres agricoles.



TERRES CARAÏBES poursuit en outre l'ambition d'œuvrer en faveur d'une moindre consommation des ressources et d'un développement soutenable du territoire. Cette ambition guide et règle les principes d'intervention de TERRES CARAÏBES, transversalement à ces cinq axes d'intervention.

Dans le droit fil des relations de travail construites avec ses membres depuis sa création, TERRES CARAÏBES a souhaité reconduire le principe de convention-cadre qui formalise ses rapports avec les communes, les intercommunalités et les autres collectivités membres.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention-cadre

La présente convention encadre et règle les rapports entre les parties concernant les modalités d'intervention de TERRES CARAÏBES au profit de la Commune.

Ces missions sont principalement de deux ordres :

- L'acquisition et le portage des parcelles destinées à la réalisation de projets s'inscrivant dans le cadre stratégique fixé par le PPI 2024-2028. Ces acquisitions peuvent intervenir par voie amiable ou par voie judiciaire, dans le cadre de conventions de portage conclues entre les parties en conformité avec le règlement d'intervention de TERRES CARAÏBES ;
- Des missions d'ingénierie et d'assistance qui peuvent prendre des caractères divers en fonction des problématiques foncières rencontrées par la collectivité. A ce titre, TERRES CARAÏBES pourra assister la commune, à sa demande, à travers la réalisation des missions suivantes :
 - La mise en œuvre des procédures de police administrative de type « péril imminent », « péril ordinaire », « bien vacant sans maître » ou « parcelle en état d'abandon manifeste » ;
 - L'assistance technique, administrative et financière dans le cadre de sa mission de portage foncier, prioritairement dans le domaine des régularisations foncières, notamment 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 missions de prospection foncière en anticipation de la mise en œuvre des projets de la commune ;
 - Les missions de conseils liées au foncier.

La liste des missions n'est pas exhaustive. Préalablement à l'engagement de toute mission au profit de la collectivité, TERRES CARAÏBES étudiera toute demande de mission de la part de collectivité dès lors que celle-ci entre dans le PPI 2024-2028.

Article 2 – Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

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 d'expropriation.

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

Pour les acquisitions par voie amiable les interventions de TERRES CARAÏBES s'organisent de la manière suivante :

- Le courrier sera adressé à TERRES CARAÏBES qui sera chargé de mettre en œuvre la procédure d'acquisition.
- TERRES CARAÏBES, en tant que conseil de la Commune, pourra être également force de proposition quand l'opportunité et la pertinence d'une acquisition lui sembleront avérées.
- Chaque acquisition devra faire l'objet de délibérations concordantes du Conseil d'Administration de TERRES CARAÏBES et de l'organe délibérant de la commune.

Pour les acquisitions par voie de préemption, d'adjudication ou d'expropriation (en cas d'impossibilité à engager une négociation amiable ou d'échec des négociations par voie amiable) réalisées dans le cadre et au profit des projets portés par la commune, les interventions de TERRES CARAÏBES s'organisent de la manière suivante :

- Les interventions par voie de préemption : TERRES CARAÏBES pourra mettre en œuvre pour le compte de la commune les procédures de préemption dans le respect des modalités prévues par la réglementation en vigueur. *(cette disposition s'applique si la commune est titulaire du Droit de Préemption Urbain) ;*
- 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 TERRES CARAÏBES de procéder à des acquisitions par voie d'expropriation. Dans ce cas, TERRES CARAÏBES pourra mener sous sa responsabilité la phase administrative et la phase judiciaire en accord avec le demandeur.

Pour les missions d'ingénierie foncière, l'intervention de TERRES CARAÏBES consistera à :

- conseiller la commune sur les procédures les plus adaptées à la mise en œuvre des objectifs poursuivis ;
- l'accompagner dans leur mise en œuvre selon les modalités définies dans les textes de lois en vigueur ;
- réaliser, en propre ou avec l'appui de professionnels experts, des études visant notamment à sécuriser l'opportunité d'acquisitions foncières ou à préciser les orientations d'un projet à l'issue du portage par TERRES CARAÏBES ;
- organiser, en accord avec la commune, les procédures de consultation d'opérateurs utiles à la réalisation d'un projet ;
- réaliser l'inventaire des biens propriétés de la commune.

La liste des missions d'ingénierie susceptibles d'être réalisées par TERRES CARAÏBES n'est pas exhaustive.

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 président de la commune.

Le non-respect de cette disposition entraînera 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 conformément à la procédure définie par TERRES CARAÏBES. En cas d'ajournement ou d'avis défavorable de la CEPA, TERRES CARAÏBES 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 la commune afin d'autoriser TERRES CARAÏBES à acquérir.



Les délibérations devront être prises dans un délai de 3 mois à compter de leur transmission par TERRES CARAÏBES. 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 *(cette disposition s'applique si la commune est titulaire du Droit de Préemption Urbain)*

A la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune en transmet copie à TERRES CARAÏBES dans les 8 jours suivant la réception. LA COMMUNE 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.

La collectivité 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.

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'acquiescer au plus tard 30 jours après la date de la réception de la DIA en mairie.

En cas de motifs jugés insuffisants, TERRES CARAÏBES 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.

En cas de fixation judiciaire du prix suite à l'exercice du droit de préemption, TERRES CARAÏBES 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.

TERRES CARAÏBES 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 TERRES CARAÏBES 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

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

Les missions d'ingénierie foncière donneront lieu à l'établissement d'une convention spécifique entre TERRES CARAÏBES et la commune.

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 TERRES CARAÏBES pour des missions d'acquisition et de portage

Les modalités d'intervention et de portage des acquisitions réalisées par TERRES CARAÏBES 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 25 novembre 2020 modifié et annexé à la présente convention.

Défraiement de TERRES CARAÏBES en cas d'abandon de l'acquisition ou d'acquisition directement par la collectivité :

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 TERRES CARAÏBES, elle devra s'acquitter auprès de TERRES CARAÏBES 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 TERRES CARAÏBES et ceux liés à l'affectation d'une partie du personnel à ce travail.

Défraiement de TERRES CARAÏBES pour les missions d'ingénierie foncière

La réalisation des missions d'ingénierie foncière sera facturée à la commune en s'appuyant sur la comptabilité analytique de l'établissement, permettant de déterminer avec précision le temps passé par le ou les salariés en charge du dossier.

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

MISSIONS	COUT GLOBAL ET FORFAITAIRE (actualiser les coûts + préciser HT/TTC)
PROCEDURE BIEN VACANT SANS MAITRE	2 000 euros
PROCEDURE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE	2 000 euros
PROCEDURE DE PERIL IMMINENT OU DE PERIL ORDINAIRE	2 000 euros
PROCEDURE DE CLASSEMENT DE VOIERIE	2 000 euros
EVICITION COMMERCIALE	2 000 euros
REDACTION D'UN ACTE DE VENTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE OU D'UN ACTE RECTIFICATIF	800 euros
LANCEMENT ET SUIVI DES OPERATIONS DE REGULARISATION FONCIERE	Les opérations de régularisation foncière feront l'objet d'une convention spécifique
LANCEMENT ET SUIVI DES PROCEDURES DE MISE EN CONCURRENCE DES OPERATEURS	1 000 euros
SUIVI DE VENTE DE BIENS COMMUNAUX	1 000 euros /bien
AIDE A L'AMORCAGE DES PROJETS	Voir délibération n°25-024 annexée à la présente

Par ailleurs la commune devra s'acquitter de l'ensemble des frais engagés par TERRES CARAÏBES 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 2024-2028 et jusqu'à l'entrée en vigueur du PPI 2029-2033, au plus tard le 1^{er} octobre 2029. 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
TERRES CARAÏBES**

**Le Maire de la VILLE DE VIEUX-
HABITANTS**

Corine VINGATARAMIN

Jules OTTO

Annexes :

- Modèle de courrier de saisine pour les acquisitions amiables
- Modèle de courrier de saisine pour les acquisitions par voie d'expropriation
- Modèle de courrier de saisine pour les acquisitions par voie de préemption
- Aide à l'amorçage des projets, délibération n° 25-024