DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE PORT-LOUIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Objet : Protocole transactionnel tripartite (Etat, Commune, SEMAG), clôture foncière de l'opération RHI

Délibération N°PLV 25-05-34

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf mai, le conseil municipal de la commune de Port-Louis, s'est réuni par une convocation en date du 02 mai 2025. M. Jean-Marie HUBERT en sa qualité de Maire, assure la présidence de la séance.

22 élus étaient présents :

M. HUBERT Jean-Marie	Mme FOUCAN-BARBE Christelle ***à partir de 18h10***	M. GUSTAVE Anselme
Mme RAMASSAMY épse SINNAN-RAGAVA Jany	M. CERCI Bernard	Mme COLLETIN Marie-Louise
M. MAZEPPA Max	Mme MAYEKO Gina	M. MOUSTACHE-MAYEKO Alin
Mme ROQUES Yvelise	M. Dimitri BOUDHOU	Mme DERBY épse VALA Franciane ***jusqu'à 20h14***
M. MOUNSAMY Olivier	Mme BELLOC Catherine	M. SINNAN-RAGAVA Guy
~~Mme MARCUS épse GALPIN France Lise~~	M. LAUJIN Dominique	Mme CAFRE ép. LOSANGE Lucette
M. ZEMBAMA Rodrigue	Mme PERIANAYAGOM Annie-Claude ***à partir de 18h17***	M. THOMET Olivier
~~Mme MAYEKO épse JOAILLE Véronique~~	~~M. ARTHEIN Victor~~	~~Mme INAMO Tania~~
~~M. EDWIGE Charly~~	~~Mme MALBOROUGT Reinette~~	M. TOLA Michel ***jusqu'à 19h52***
~~Mme MEKEL Alexina~~	M. MARIE-CLAIRE Jacques	

7 élus étaient absents :

Mme MARCUS épse GALPIN France-Lise	Mme MAYEKO épse JOAILLE Véronique	M. ARTHEIN Victor
Mme INAMO Tania	M. EDWIGE Charly	Mme MALBOROUGT Reinette
Mme MEKEL Alexina		

Accusé de réception en préfecture
971-219711223-20250509-25-05-34-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

M. Anselme GUSTAVE donne lecture du rapport du Maire et explique que :

En 1994, l'étude de requalification du bourg de Port-Louis a mis en évidence le caractère insalubre du bourg de la commune. Aussi, à la fin de l'année 1995, l'État et la commune se sont engagées dans une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur deux secteurs du bourg Sud et du front de mer. Après une phase d'études préalables et pré-opérationnelles, un arrêté d'insalubrité a été signé le 16 octobre 1995.
La SEMAG aura en charge la réalisation de l'opération.
Pour la maîtrise par la SEMAG du foncier utile à la réalisation de l'opération de résorption de l'Habitat Indigne, trois procédures ont été mises en œuvre :

- la cession gratuite de parcelles des 50 pas,
- les acquisitions de foncier communal
- les acquisitions de foncier privé (à la Société Anonyme des Usines de Beauport – SAUB, ...).

Ainsi, en 2006, l'État a cédé à titre gratuit des parcelles à la SEMAG pour la réalisation de l'opération RHI. La clause résolutoire de l'acte de cession prévoit qu'au terme des 10 ans de mise à disposition, les terrains cédés non utilisés (conformément à l'objet qui a justifié la cession) reviennent dans le domaine privé de l'État.

Sur les 6 tranches projetées, les tranches 1 à 3 (3A à 100 % et 3B à 50%) ont été réalisées.
Dans le cadre de la clôture globale de l'opération, dans un premier temps, il appartient à l'opérateur de fournir un dossier complet intégrant un bilan financier, bilan des relogements, bilan foncier, bilan allocation logement (AL). Et, dans un second temps, l'opérateur doit procéder à la rétrocession au propriétaire d'origine le foncier non utilisé (public et privé).

En 2021, l'aménageur a :

- fourni un état des lieux précis de la situation foncière ;
- initié la rétrocession du foncier non utilisé à son propriétaire d'origine ;
- procédé au rendu de l'ensemble des bilans manquants utiles à un solde global.

En phase de clôture, des problématiques demeurent à la clôture de l'opération :

1. la poursuite des régularisations après la clôture de l'opération de RHI ;
2. les suites administratives données aux dossiers de rétrocessions des fonciers acquis non utilisé (privé et public) ;
3. veiller à ce que les sommes perçues pour les régularisations foncières non finalisées d'un montant ne soient destinées qu'aux dossiers de régularisations.

En juin 2024, l'Etat, la Commune et la SEMAG se sont donc rapprochées afin de conclure un protocole d'accord transactionnel relatif à la clôture de la RHI multisite de Port-Louis.

La stratégie proposée par l'État (DEAL et DRFIP), afin de clôturer l'opération RHI Multisite de Port-Louis tant sur le plan foncier que financier, requiert trois étapes :

- À court terme :
  - Rétrocession au propriétaire initial (Ville et État) du foncier non utilisé mis à disposition de la SEMAG ;
  - Finalisation des titres de propriété des familles ayant payé intégralement le montant dû sur le foncier mis à disposition par l'État via les services de la DRFIP ;
- À plus long terme :
  - Définition des procédures à mettre en œuvre au cas par cas pour le traitement dans toutes les autres situations (paiements partiels, décès, etc.). Des modalités de travail en commun seront à définir.

Ainsi depuis près d'une année, les services respectifs ont travaillé en toute transparence, de manière coordonnée et concertée afin que les administrés, parfois placés dans des situations délicates, n'aient pas à être lésés ; pas plus que la commune.

Ce travail a abouti à la rédaction du projet de protocole transactionnel ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
971-219711223-20250509-25-05-34-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Ainsi,

Vu le Code civil et notamment son article 2044 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-4 et R 321-1 et suivants ;
Vu la délibération du 30 décembre 1995 validant le traité de concession pour une RHI sur le bourg de Port-Louis ;

Considérant les négociations entamées depuis un an :

Le Conseil Municipal, après échanges et débats, et à l'unanimité des présents

DECIDE :

Article 1 : D'approuver le protocole transactionnel ci-annexé.

Article 2 : De confirmer le reversement à l'État des sommes des régularisations non finalisées localisées sur du foncier « État », intégrées dans le bilan financier de la convention « commune - SEMAG » et estimé à 39 397,15 €.

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole transactionnel.

Pour Extrait Certifié Conforme
Port-Louis, le 09 mai 2025

Le Maire,

COMMUNE DE PORT-LOUIS

Jean-Marie HUBERT

Publiée le : .....

Transmise au Représentant de l'État le : .....

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Basse-Terre dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Accusé de réception en préfecture
971-219711223-20250509-25-05-34-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025