



* Etablissement
Public Foncier
et d'Aménagement
de la Guyane

VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI
ET
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET
D'AMÉNAGEMENT DE LA GUYANE

CONVENTION FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE
« CENTRE FLEUVE »

Convention N° *02* /2019

Signée le *03 avril 2019*

Transmise au Préfet de Région le



Da

SC

Sommaire

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 2 – PERIMETRES D’INTERVENTIONS	6
ARTICLE 3 – BUDGET PREVISIONNEL DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE L’EPFA GUYANE.....	7
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE.....	8
ARTICLE 6 – MODALITES D’INTERVENTION OPERATIONNELLE	8
6.1 CONDITIONS D’INTERVENTION DE L’EPFA GUYANE	8
6.2 MODALITES D’ACQUISITIONS FONCIERES.....	9
6.3 INTERVENTION D’UN TIERS.....	10
ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION	11
7.1 DUREE DE LA CONVENTION	11
7.2 DUREE DU PORTAGE FONCIER.....	11
ARTICLE 8 – CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS	11
8.1 JOUISSANCE.....	11
8.2 ASSURANCE	11
ARTICLE 9 – CESSION DES BIENS ACQUIS.....	11
9.1 RACHAT OU CESSION ANTICIPEE PAR TRANCHES	12
9.2 MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU FONCIER AVEC OU SANS RACHAT.....	12
9.3 CESSION A UN TIERS	12
9.4 CONDITIONS DE CESSION	12
ARTICLE 10 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	12
10.1 EN CAS DE CESSION A LA COMMUNE OU A UN TIERS.....	13
10.2 EN CAS DE CESSION A UN TIERS	13
10.3 DEDUCTIONS	14
ARTICLE 11 – MODALITES DE PILOTAGE	14
11.1 LE PILOTAGE DE LA CONVENTION DE PORTAGE	14
11.2 LA MISE EN COHERENCE AVEC LE PILOTAGE « ACTION CŒUR DE VILLE ».....	15
ARTICLE 12 – RESILIATION DE LA CONVENTION	15
ARTICLE 13 – CONTENTIEUX.....	15
ANNEXES :	16

Préambule

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane), créé par décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, en tant qu'Établissement Public Foncier de l'État (EPF), a pour vocation d'accompagner les collectivités publiques dans la réalisation de leurs projets par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseil utiles en matière foncière.

L'EPFA Guyane assure ainsi une mission de service public qui lui est conférée par la loi et les statuts, et intervient dans le cadre des dispositions l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme. Suivant l'alinéa 3 de cet article, « les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. (...) ». De plus, l'article L 321-1 in fine précise que « l'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

L'EPF est donc l'outil approprié et mobilisable au service de l'Etat et ses services ainsi que des collectivités pour l'élaboration des stratégies foncières. Parallèlement à ses missions principales de maîtrise foncière et de portage foncier, l'EPF est amené à réaliser un service de conseil et d'ingénierie auprès des personnes publiques qui le sollicitent. La complexité des procédures foncières, faisant appel notamment à des compétences diversifiées, ainsi que l'existence d'un cadre partenarial fort dans le cadre du Plan Programme à horizon 2035 a conduit la Ville de Saint-Laurent du Maroni à solliciter l'EPFA Guyane.

La convention d'anticipation foncière signée en 2013 avec la Ville qui avait donné lieu à la réalisation d'études de dureté foncière sur des secteurs ciblés dont le CHOG.

L'intervention foncière de l'EPFA Guyane a été précisée dans son programme d'activités pour l'année 2018 dont les orientations ont été arrêtées par son Conseil d'administration du 6 décembre 2017.

La Ville de Saint-Laurent du Maroni sollicite l'EPFA Guyane pour l'accompagner à la mise en œuvre opérationnelle du protocole de préfiguration de son nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) défini avec l'ANRU signé le 26 janvier 2017. Globalement ce programme couvre près de 2000 parcelles.

En effet, l'un des outils essentiels de la transformation du paysage urbain se trouve dans la mobilisation du foncier rapide et adaptée avec pour objectifs principaux : l'aménagement des berges du fleuve et la requalification urbaine d'îlots du Centre bourg, la ville souhaitant allier la valorisation patrimoniale du bâti ancien présent sur son territoire et celle des différents usages qu'il convient de développer et d'encadrer au sein de quartiers comme ceux du Marché, Maroni Palace, le Port et la Charbonnière.

La mise en œuvre effective des projets passe nécessairement par la prospection foncière, suivie de l'évaluation des biens et de la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière.

Parmi les grandes orientations programmatiques prévues dans le PADD du PLU communal, le PADD est intégré au PLU de la Commune afin de définir les grandes orientations et encadrer le développement durable de la commune. Ainsi, le projet NPNRU s'inscrit dans ce PADD dont voici quelques grandes lignes et objectifs.

- L'optimisation des zones urbanisées existantes afin de conforter la vocation urbaine de ces espaces. Par exemple en optimisant les possibilités de constructions des dents creuses – qui confèrent aux espaces urbains une image négative d'abandon et de déshérence ;
- Le renouvellement urbain par la poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat et la réhabilitation des logements existants.
- L'organisation et la structuration des zones d'urbanisation spontanée, notamment par une politique visant la résorption des quartiers d'habitat illicite, par la maîtrise et la mobilisation du foncier, par des opérations d'ensemble (...).
- Maintenir le centre-ville comme pôle principal - urbain, économique, d'animation et contenir les écarts existants. Améliorer et requalifier l'espace public.
- Promouvoir la réalisation d'espaces et équipements publics de proximité au sein des quartiers (places publiques, lieux de rencontre, maisons de quartier, plaines de jeux pour les jeunes...)
- Poursuivre les actions de valorisation et de découverte du patrimoine historique et culturel Saint-Laurentais : Projet Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (outil de valorisation et de développement), label « les plus beaux détours », Label « Ville d'Art et d'Histoire », bague, village Saint-Jean, rumerie ;
- Préserver les "poumons verts" et les forêts urbaines au sein des espaces urbains et périurbains (ex. valoriser les forêts de Saint-Jean, Saint-Maurice et des Malgaches, préserver et créer des espaces verts au sein des projets d'aménagement ; proposer la mise en place de coulées vertes dans les nouveaux quartiers, espaces de liaisons inter-quartier qualifiés d'un aménagement paysager de qualité, accueillant les circulations douces ; favoriser la préservation de corridors écologiques assurant la continuité entre les espaces naturels (...)).
- Valoriser le patrimoine naturel pour favoriser le développement d'un écotourisme
- Pérenniser et développer la vocation agricole de production.

Compléter et améliorer le maillage viaire existant par un réseau de déplacements hiérarchisés et la mise en évidence d'un réseau secondaire de voies assurant les liaisons inter-quartiers, entrée de ville – Fatima notamment (...) et s'assurer qu'il est cohérent avec les préconisations du schéma d'aménagement régional de la Guyane (SAR) validé en 2016. Préciser l'engagement ANRU dans le cadre du partenariat NPNRU.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ENTRE

La Ville de Saint-Laurent du Maroni, représentée par Madame Sophie CHARLES, Maire de la Commune dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du 15 février 2019 du Conseil Municipal en sa séance du 15 février 2019, ci-après annexée (annexe 1).

Ci-après dénommée « la COMMUNE »

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé suivant un décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, identifié au SIREN sous le numéro 824 961 098, est représenté par Monsieur Denis GIROU, Directeur Général, domicilié à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, ayant tous pouvoirs en vertu d'un arrêté ministériel en date du 26 octobre 2017, portant nomination de Monsieur Denis GIROU à cette qualité.

Ci-après dénommé « l'EPFA Guyane »

D'AUTRE PART,

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

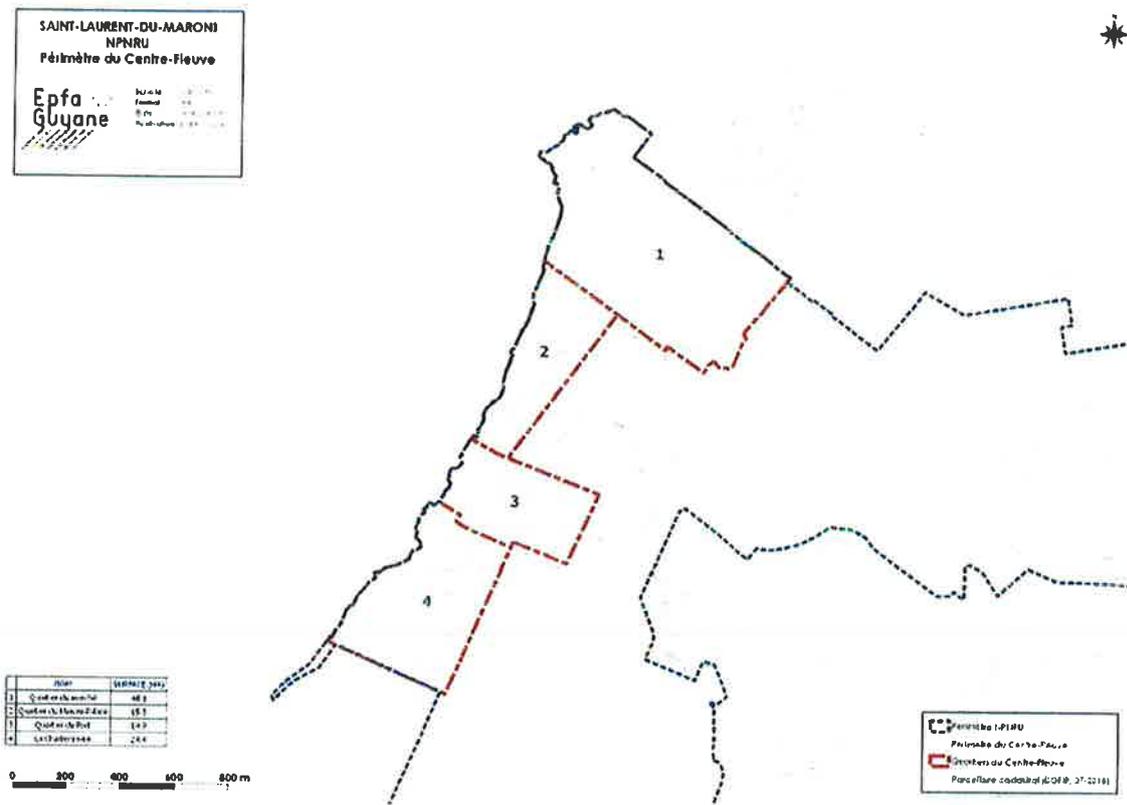
Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la programmation de renouvellement urbain, la COMMUNE souhaite que l'EPFA Guyane l'accompagne dans la mise en œuvre opérationnelle de projets multiples ciblés ou pouvant résulter des opportunités foncières qui se dégageront en cours de convention.

La présente convention vise à :

- Définir le cadre d'intervention de l'EPFA Guyane pour le compte de la COMMUNE au regard des projets envisagés et de leurs plannings prévisionnels de réalisation ;
- Définir les engagements de l'EPFA Guyane et de la COMMUNE dans la mise en place des conditions et moyens permettant d'atteindre les objectifs partagés, à savoir les conditions dans lesquelles les biens seront acquis, gérés et revendus par l'EPFA Guyane à la Commune;
- Préciser les modalités d'intervention de l'EPFA Guyane.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTIONS

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFA Guyane est habilité à intervenir sur un secteur global d'études dénommé Centre Fleuve, d'une surface d'environ 100 hectares regroupant 850 parcelles localisées sur les quatre quartiers suivants « **Marché** », « **Maroni Palace** », « **Port** » et « **Charbonnière** ».



Les premiers éléments de typologie foncière laissent apparaître une situation foncière complexe et dense dont les éléments cartographiques sont annexés à la présente convention (**annexe 2**).

Au sein du quartier du Marché, est identifié un périmètre d'intervention prioritaire constitué de 6 îlots bâtis en centre historique situés en face du site inscrit du CHOG (**annexe 3**). Ce périmètre d'études est dénommé « **Ilots Centre-ville** » et fera l'objet d'études de dureté foncière et de pré-programmation par l'EPFA Guyane dès la première année de la convention.

Dans le cadre des premiers travaux réalisés par l'EPFA Guyane avec la COMMUNE et ses partenaires, il ressort un document d'études comprenant des îlots d'intervention et des hypothèses de programmation urbaine sur le quartier du Marché (**annexe 3bis**).

ARTICLE 3 – BUDGET PREVISIONNEL DE LA CONVENTION

Le budget prévisionnel de la convention est fixé à 9 000 000 € (NEUF MILLIONS D'EUROS).

A la signature de la convention, le budget prévisionnel repose sur des estimations sommaires qui ne prennent pas en compte de manière exhaustive les contraintes liées aux caractéristiques des propriétés bâties, à l'état des constructions, et les procédures de maîtrise foncière entraînant pour certaines des frais indemnitaires vis-à-vis d'éventuels bénéficiaires (activités commerciales, locataires, ayant-droits, etc.).

Les parties conviennent qu'il s'agit d'un budget prévisionnel qui devra être réévalué au terme de la première année de la convention, notamment sur la base de l'estimation de la valeur vénale des terrains prioritaires définis par la Commune d'un commun accord avec l'EPFA Guyane et suivant les opportunités foncières d'acquisitions le cas échéant.

Le bilan prévisionnel de la convention est annexé à la présente convention (annexe 4).

Le budget prévisionnel sera actualisé par avenant sur proposition de l'EPFA Guyane et après validation par le Conseil municipal.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE L'EPFA GUYANE

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFA Guyane s'engage :

- à conduire une veille foncière active pendant la phase d'étude du projet par voie amiable sur les secteurs qui auront été validés en conseil municipal en cas d'incidence sur le budget global et quoiqu'il en soit par sollicitation écrite de la COMMUNE dans le cadre du projet à l'étude (phase d'impulsion) ;
- à réaliser des études foncières (inventaire du patrimoine communal, gisement et dureté foncière d'un secteur, étude de recomposition foncière ou de recyclage foncier inspirée de la démarche BIMBY (Build in My Back Yard) en intégrant la valorisation de parcelles contiguës et participant à un plan d'aménagement d'ensemble ;
- à acquérir les biens disponibles sur l'un des secteurs prioritaires d'intervention tel que défini à l'article 2, en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable ou, le cas échéant, par voie d'expropriation suivant l'avancement du projet (phase de réalisation) ;
- à rechercher tout mode de gestion et de valorisation des biens à l'étude ou acquis pour le compte de la COMMUNE et en étroite collaboration avec celle-ci (Foncière commerciale par exemple);

- à réaliser si nécessaire, et dans le cadre de la gestion des biens acquis, des travaux de mise en sécurité des sites physiquement dégradés, tels que la démolition de bâtiments, le nettoyage et la fermeture d'un site, ainsi que les études foncières s'y rattachant.
- à respecter le budget maximum d'acquisition qui sera défini ultérieurement avec la COMMUNE comme précisé à l'article 3. Le montant prévisionnel de l'engagement financier annuel de l'EPFA Guyane au titre de la présente convention est fixé a maxima. Ce plafond sera au besoin revu et modifié par avenant, avec la COMMUNE.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Dans le cadre de la présente convention, la COMMUNE s'engage :

- à garantir annuellement dans le cadre de sa comptabilité le budget prévisionnel correspondant à son niveau d'engagement vis-à-vis de l'EPFA Guyane ;
- à conduire les démarches relatives à la modification des documents de planification et de son Plan Local d'Urbanisme nécessaires à la réalisation des projets identifiés ;
- à conduire les démarches relatives à l'instauration des droits de préemption appropriés à la stratégie foncière qui sera définie et à ce titre se prononcer dès la première année sur la délégation de ce droit à l'EPFA Guyane sur le secteur Centre Fleuve ;
- à associer l'EPFA Guyane à tout programme d'étude et à la modification des calendriers de programmation et de réalisation des projets ;
- à associer l'EPFA Guyane à toute négociation entamée avec des porteurs de projets ;
- à faire évoluer la convention dès lors que les éléments résultant des études et de la programmation le nécessiteront.

ARTICLE 6 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

6.1 Conditions d'intervention de l'EPFA Guyane

Les interventions foncières assurées par l'EPFA Guyane sur le secteur identifié à l'article 2 se dérouleront conformément aux conditions financières précisées à l'article 3.

Selon le contexte de l'intervention, l'EPFA Guyane pourra disposer de prérogatives de puissance publique mises à disposition par la COMMUNE soit dans le cadre d'une délégation de droit de préemption soit dans le cadre du bénéfice d'emplacement réservé ou de déclaration d'utilité publique.

Afin de mener à bien des négociations amiables permettant d'aboutir à des accords, le plus grand nombre d'éléments relatifs aux contraintes environnementales et financières induites par telle ou telle

procédure sera intégrée et présentée à la COMMUNE avant tout engagement financier relatif à tel ou tel bien.

6.2 Modalités d'acquisitions foncières

Les acquisitions réalisées par l'EPFA Guyane se feront dans la limite d'un budget prédéfini selon la surface à acquérir et sous réserve des estimations des valeurs vénales établies par France Domaine en tant compte des marges de négociations mentionnées dans celles-ci, ou par expertise. La liste des parcelles potentiellement impactées en secteur prioritaire devra être précisée dans le cadre d'échanges réguliers entre la COMMUNE et l'EPFA Guyane et après validation écrite de la COMMUNE.

L'EPFA Guyane entamera des négociations et démarches d'acquisitions après validation par la COMMUNE des propriétés concernées.

L'EPFA Guyane, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, soit à l'amiable, soit par l'exercice des droits de préemption et de priorité, soit par la voie de l'expropriation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

L'EPFA Guyane procédera de manière progressive à l'acquisition des parcelles du périmètre défini à l'article 2, en fonction de leur superficie et de leur utilité au projet.

Les biens seront acquis par l'EPFA Guyane soit au prix agréé par France Domaine, soit au prix fixé par le juge de l'expropriation le cas échéant, soit au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire en cas d'adjudication.

La COMMUNE autorisera par délibération l'EPFA Guyane à transiger pour son compte durant les négociations amiables menées dans le cadre de la présente convention.

Toutefois, les parties conviennent que le prix d'acquisition devra répondre aux exigences d'un projet d'intérêt général, à coût maîtrisé.

6.2.1 Acquisition à l'amiable

Dans l'hypothèse où la COMMUNE aurait connaissance d'opportunités de cession dans les périmètres d'intervention définis, elle en informera l'EPFA Guyane dans les meilleurs délais.

L'EPFA Guyane, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, pourra procéder à l'ensemble des négociations foncières préalables aux acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers.

Sur les immeubles bâtis dégradés, des diagnostics techniques pourront être réalisés avant l'acquisition afin de convenir avec la collectivité des conditions de mise en sécurité des immeubles ou de maintien temporaire dans les lieux des locataires en place

L'EPFA Guyane informera par écrit la COMMUNE dès la signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

6.2.2 Maîtrise foncière sans acquisition par l'EPFA Guyane

Il est convenu entre les parties que l'EPFA Guyane aura la possibilité, s'il le justifie au regard du contexte, de la consistance des biens concernés et des enjeux, de mobiliser le foncier pour le compte de la COMMUNE par des moyens juridiques et contractuels autres que l'acquisition foncière permettant néanmoins de sécuriser les interventions et travaux de la COMMUNE (constitution de servitudes de passage, autorisation de travaux, mise à disposition foncière, partenariats etc.).

6.2.3 Acquisition par voie d'expropriation

Si la COMMUNE décide de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP sera l'EPFA Guyane.

L'EPFA Guyane, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procédera par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre du projet et pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a été infructueuse.

L'EPFA Guyane sera chargé d'établir pour le compte de la COMMUNE, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique défini en application des dispositions du code de l'expropriation ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Tous les dossiers constitués dans le cadre des procédures de maîtrise foncière seront soumis pour validation à la COMMUNE avant envoi aux services instructeurs.

6.2.4 Acquisition par exercice du droit de préemption

En cas de délégation du droit de préemption urbain sur des terrains ou secteurs précisément identifiés par la COMMUNE en concertation avec l'EPFA Guyane, en raison de l'enjeu de les maîtriser par tout moyen, et sur délibération du Conseil municipal, l'EPFA Guyane pourra procéder à l'acquisition par voie de préemption et est autorisé dans ce cadre à entamer des négociations s'il y a lieu avec le vendeur sur les conditions de vente dudit bien.

En cas d'exercice du droit de préemption urbain de la COMMUNE par délégation, l'EPFA Guyane agira exclusivement pour le compte de la COMMUNE.

6.3 Intervention d'un tiers

Pour l'accomplissement de leurs missions définies dans la présente convention, l'EPFA Guyane et la COMMUNE pourront solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire (géomètre-expert, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, prestataires fonciers etc.).

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

7.1 Durée de la convention

La présente convention est fixée pour une durée de huit (8) ans à compter de sa validation au contrôle de légalité du Préfet de Région.

Pendant cette durée, l'EPFA Guyane procédera aux acquisitions de biens situés dans le périmètre d'intervention, en commençant par les opportunités foncières répondant aux priorités définies de manière concertée avec la COMMUNE et en cohérence avec la programmation du NPNRU.

7.2 Durée du portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPFA Guyane dans le cadre de ses missions s'achèvera au plus tard au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

ARTICLE 8 – CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS

Si nécessaire et d'un commun accord, des investigations complémentaires pourront être réalisées afin de chiffrer le coût des travaux de remise en état d'un ancien site d'activité ou de vérifier la faisabilité d'un projet de renouvellement.

8.1 Jouissance

Dès que l'EPFA Guyane est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant l'EPFA Guyane peut, pendant la durée de la convention, confier la gestion des biens dont il est propriétaire soit à la COMMUNE si celle-ci en fait la demande, soit à un mandataire de son choix suivant les modalités définies à l'article 4.

8.2 Assurance

L'EPFA Guyane assure sa garantie en responsabilité civile et en dommages ouvrages sur les biens acquis dans le cadre de la présente convention. Toutefois, il sera procédé à un transfert de responsabilité dès lors que le bien acquis sera mis à la disposition de la COMMUNE dans le cadre du projet.

ARTICLE 9 – CESSION DES BIENS ACQUIS

La COMMUNE et l'EPFA Guyane conviennent de préciser à partir de la troisième année de la convention et suivant l'avancement du projet et de la maîtrise foncière les modalités de rachat et de cession des biens acquis suivant les secteurs et les besoins liés au projet.

Quel que soit l'état d'avancement du projet, la totalité ou le solde des terrains acquis par l'EPFA Guyane dans le cadre de la présente convention sera revendu à la COMMUNE ou au tiers de son choix.

Les trois modalités suivantes sont identifiées, au choix :

9.1 Rachat ou cession anticipé par tranches

A compter des trois (3) ans suivant la signature de la présente convention, la COMMUNE pourra solliciter le rachat de tout ou partie des terrains acquis par l'EPFA Guyane dans le cadre de la présente convention suivant des modalités qui seront convenues.

La COMMUNE s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFA Guyane au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités prévues à l'article 10.

9.2 Mise à disposition anticipée du foncier avec ou sans rachat

Au cas où la COMMUNE souhaiterait entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPFA Guyane durant la période de portage en vue de la réalisation de son projet d'aménagement, suite à une modification imprévue du phasage opérationnel, elle devra en faire la demande par écrit à l'EPFA Guyane.

Selon l'état d'avancement du projet, l'EPFA Guyane et la COMMUNE décideront d'un commun accord de la mise à disposition anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

9.3 Cession à un tiers

La COMMUNE pourra demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, opérateur, bailleur social, autre collectivité ou établissement public local, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant si l'acquéreur désigné par la COMMUNE fait défaut, l'engagement de rachat de la COMMUNE perdure.

9.4 Conditions de cession

La COMMUNE reprendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives.

La cession se réalisera par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur, des objectifs partagés dans le cadre de la présente convention.

La revente des biens acquis par préemption ou par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

En cas d'impossibilité manifeste par la COMMUNE d'assurer ses engagements de rachat, compte tenu du caractère d'intérêt général et de la spécificité que revêt le projet, la COMMUNE prendra à sa charge tous les frais de restitution et coûts de procédures liés à la restitution des biens acquis aux anciens propriétaires en cas d'expropriation ou de préemption notamment.

Au plus tard la dernière année de la convention, tous les biens acquis ou en gestion devront avoir été soit transférés en propriété à la COMMUNE soit au(x) tiers désigné(s) par cette dernière.

ARTICLE 10 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

DG SC

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits... ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPFA Guyane et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, ...)
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

Pour les présentes, il est stipulé qu'aucun taux d'actualisation n'a été défini.

10.1 En cas de cession à la COMMUNE ou à un tiers

En cas de cession à la COMMUNE ou à un tiers désigné par la COMMUNE, le prix de cession des terrains sera calculé sur la base des éléments suivants :

1. Prix d'acquisition des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires :

Les frais accessoires comprennent notamment :

- Les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, d'expert, les frais de publicité ;
- Le cas échéant les frais de libération du site (indemnités d'éviction et de transfert), les frais de conservation du patrimoine, les frais d'agence ou les honoraires de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPFA Guyane liés aux acquisitions et aux travaux.

2. Les frais de gestion (assurances et impôts liés aux biens acquis) diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'EPFA Guyane assurerait la gestion des biens acquis.

3. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant les travaux de démolition de bâtiments, de dépollution, de remise en état des sols et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, les travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futurs aménagements, hors travaux publics.

4. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération. Le taux de rémunération applicable à la présente convention est de 2%. Le montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptées par année (la première actualisation étant appliquée le 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPFA Guyane) est actualisé au taux annuel moyen d'inflation.

10.2 En cas de cession à un tiers

En cas de cession au profit d'acquéreurs autres que ceux évoqués à l'article 10.1, le prix de cession sera déterminé librement par l'EPFA Guyane sur la base de l'estimation actualisée du Service Local du Domaine.

La cession à tout acquéreur autre que ceux prévus à l'article 10.1 se fera dans le cadre d'une part, d'un cahier des charges annexé à l'acte de cession précisant les droits et les obligations du preneur et approuvé par celle-ci, d'autre part d'un bilan financier de l'opération foncière également approuvé par la COMMUNE.

10.3 Déductions

Seront déduites du prix de revient lorsqu'elles existent :

- Les subventions reçues par l'EPFA Guyane pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la COMMUNE percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la COMMUNE pourrait les reverser dès perception à l'EPFA Guyane. Ces montants seraient ainsi déduits du montant final de revente à la COMMUNE.
- Les recettes locatives perçues par l'EPFA Guyane pendant la durée du portage ;
- Les recettes autres que locatives.

ARTICLE 11 – MODALITES DE PILOTAGE

11.1 Le pilotage de la convention de portage

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle, notamment au travers d'un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la COMMUNE et l'EPFA Guyane ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires et acteurs concernés : Sous-préfecture de Saint-Laurent du Maroni, DEAL, DRFIP notamment.

Ce comité se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement de la convention.

Le caractère prospectif dudit bilan implique des mises à jour périodiques du programme foncier objet de la convention, ceci afin de tenir compte de l'évolution des projets de la COMMUNE et de la réalité des actions menées.

Dans le cadre de ce comité de pilotage annuel, il sera question de :

- la prise de décisions stratégiques
- la révision du plafond du budget défini,
- la prise en charge de nouveaux périmètres d'intervention ou la modification de périmètres existants,
- la modification de la durée de la convention opérationnelle,
- l'abandon de périmètre(s) d'intervention,

- la cession anticipée des biens.

Ces décisions devront être entérinées par l'organe exécutif de la COMMUNE pour devenir exécutoires, et seront annexées à la présente convention par avenant.

Pour un suivi efficient, des comités techniques pilotés par l'EPFA Guyane se tiendront à fréquence bimensuelle. Ils sont composés des services de la COMMUNE et de l'EPFA Guyane chargés du suivi de ladite convention et des projets en lien avec celle-ci.

Le comité technique aura pour mission de veiller au respect des engagements en s'assurant du bon avancement des études, des négociations et des procédures.

11.2 La mise en cohérence avec le pilotage « Action cœur de ville »

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du programme Action Cœur de Ville (ACV), ayant fin l'objet d'une convention signée en date du 17 octobre 2018 sont prévues trois phases permettant la préparation, l'initialisation et le déploiement du dispositif en centre-ville.

A ce titre, compte tenu du fait que l'Action Cœur de Ville porte sur deux des secteurs objet de la présente convention, il est convenu d'associer les partenaires des deux conventions à l'occasion de réunions techniques (COTECH) pour une meilleure coordination et efficience des objectifs définis et des moyens mobilisés.

ARTICLE 12 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Toutefois les parties se réservent la possibilité de la résilier unilatéralement après en avoir informé l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

Dans cette hypothèse, il sera alors procédé à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFA Guyane suivi d'un inventaire.

En cas de résiliation, la COMMUNE sera tenue de procéder au rachat des biens acquis par l'EPFA Guyane dans le cadre de la présente convention, et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFA Guyane, dans un délai de douze (12) mois suivant la décision de résiliation.

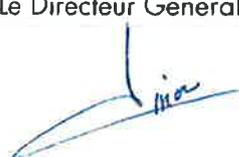
ARTICLE 13 – CONTENTIEUX

En cas de contestation ou de litige, les parties s'engagent à privilégier une solution amiable afin d'éviter toute action en justice.

A défaut d'accord, le tribunal administratif de Cayenne sera compétent pour connaître des litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application de la présente convention.

Fait à Saint-Laurent du Maroni le - 3 AVR 2019

En quatre exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane	La Ville de Saint-Laurent du Maroni
Le Directeur Général	Le Maire
	
Monsieur Denis GIROU	Madame Sophie CHARLES

Stamps:
- EPFA Guyane - 14 Esplanade de la Cité d'Affaires - 97351 MATOURY
- MAIRIE DE SAINT-LAURENT DU MARONI (Guyane Française)

Annexes :

- 1. Délibérations
- 2. Plans et synthèse foncière du secteur Centre Fleuve et des 4 quartiers d'intervention
- 3. Plan du périmètre prioritaire « Ilots centre-ville »
3Bis Périmètre et hypothèse de programmation urbaine Ilots Centre-ville
- 4. Bilan prévisionnel de la convention
- 5. Convention signée « Action Cœur de Ville »

PRÉFECTURE DE LA GUYANE
BUREAU DU COURRIER
- 8 AVR. 2019
ARRIVÉE
Transmis A.....

SC