

**DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE  
VILLE DE BAIE-MAHAULT**

\*\*\*\*\*

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU JEUDI 10 FEVRIER 2022**

Le jeudi 10 février 2022 à 18 heures, le Conseil municipal de la Commune de BAIE-MAHAULT, légalement convoqué le vendredi 04 février 2022, s'est tenu par **visioconférence (application "Zoom")**, conformément à l'article 11 de l'ordonnance n° 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 modifié par la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021, sous la présidence de Madame **Hélène POLIFONTE-MOLIA, Maire.**

**Présents :** Shella COMMUN - Claudine CHALUS épouse BAZILE - David MONTOUT - Célia MIMIETTE épouse HATCHI - Pierre VENUTOLO - Johanne DAHOMAS - Denis BERNADOTTE - Jacqueline FAVORINUS - Denise BLEUBAR - Lyliane PIQUION - Julianna DAN - Philippe NABAB - Chazy CIRANY - Jean-Louis OPHELTES - Kattia THEODORE - Tony MOUSSE - Lydia DUPONT - Corinne PETRO - Frédéric THEOBALD - Joseph LEE - Marie-Claude BEAUZOR épouse ALEXIS - Diana ETIENNE-ROUSSEAU - Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO - Christophe CESARIN.

**Représentés :** Fabienne ANTENOR - Alain RAGOUTON.

**Excusés :** Georges DAUBIN - Jocelyne EUSTACHE - Olivier SHEIKBOUDHOU - Murielle JABES.

**Absents :** Justin DESSOUT-Michel MADO - Jocelyn LEREMON - Fred EUSTACHE - Ary CHALUS - Sandra MANIJEAN - Amandine FUNDERE - Joël SYLVESTRE

**Secrétaire de séance :** Mme Shella COMMUN a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire (article L. 2221-14 du Code Général des Collectivités Territoriales).

**Adopté à l'unanimité.**

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer, selon le IV de l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 modifié par la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021.

Madame le Maire ouvre la séance à 18h07.

**I - ADOPTION DU PROCES-VERBAL DES CONSEILS MUNICIPAUX EN DATE DES 29 NOVEMBRE ET 21 DECEMBRE 2021.**

Point présenté par Mme le maire.

A. PROCES-VERBAL DU 29 NOVEMBRE 2021.

**Adopté à l'unanimité.**

B. PROCES-VERBAL DU 21 DECEMBRE 2021.

**Adopté à l'unanimité.**

Arrivée de Mme Corinne PETRO, conseillère municipale, à 18h15.

## **II – MODIFICATION DU TABLEAU ANNEXE RECAPITULANT LES INDEMNITES DE FONCTION ALLOUEES AUX ELUS DE LA COMMUNE ADOPTE PAR DELIBERATION N°DCM 2020/09/73 DU 29 SEPTEMBRE 2020.**

Point présenté par Mme Denise BLEUBAR, conseillère municipale.

Conformément à l'article L. 2123-20-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la délibération portant fixation des indemnités de fonction des élus doit être accompagnée d'un tableau annexe nominatif récapitulatif l'ensemble des indemnités allouées aux membres du Conseil municipal.

Comme nous l'impose la réglementation, les bénéficiaires des indemnités doivent être nominativement désignés dans ledit tableau.

La présente modification consiste en l'ajout d'un nouvel élu bénéficiaire en la personne de :

- Mme Julianna DAN, à hauteur de 6%.

Et en la réduction du taux d'indemnité pour deux autres élus afin de respecter le montant de l'enveloppe globale indemnitaire :

- M. David MONTOUT, à hauteur de 27%
- M. Michel MADO, à hauteur de 27%.

Il est à noter que les élus suivants restent non bénéficiaires d'indemnités de fonction :

- M. Chazy CIRANY
- Mme Murielle JABES
- Mme Corinne PETRO.

### **Adopté à la majorité - 4 contre :**

**Alain RAGOUTON (représenté par Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO) - Joseph LEE  
- Marie-Claude BEAUZOR épouse ALEXIS - Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO.**

## **III – AUTORISATION A DONNER AU MAIRE POUR LA SIGNATURE D'UN BAIL A CONSTRUCTION AVEC LA SCI MIRIVA POUR LA VALORISATION DES PARCELLES AN 229 – AN 232 – AN 446 SISES LA ZONE INDUSTRIELLE DE JARRY RELEVANT DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE.**

Point présenté par Mme Lyliane PIQUION, conseillère municipale.

La commune de Baie Mahaut est propriétaire du site supportant l'ancienne crèche Bambinous Village, site occupé pour partie par le Pôle Prévention du Centre de Gestion dans le cadre d'un contrat de location. Ce site est inclus dans son domaine privé et ne fait l'objet d'aucune valorisation à l'heure actuelle.

La SCI MIRIVA, filiale de la société SIXT de location de voitures s'est proposée pour prendre à bail ce site et y ériger, après démolition de l'existant, une éco-concession de vente et de location de voitures, un centre technique ainsi qu'un restaurant panoramique.

Le montage juridique adapté dans ce cas d'espèce est celui du bail à construction.

Selon l'article L.251-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), "le bail à construction est le contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail". Il confère au preneur un droit réel cessible et susceptible d'être hypothéqué au preneur.

*"Il est de longue durée et doit être consentis pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans. Il ne peut se proroger par tacite reconduction."*

Dans ce cadre, il a été proposé à la SCI MIRIVA un bail d'une durée de 25 années lui permettant d'amortir son investissement.

Il confère au preneur un droit réel immobilier via un démembrement de propriété : le preneur bénéficie d'un droit réel de jouissance sur le bien loué. Ce droit réel de jouissance du preneur est librement cessible, ce qui inclut la possibilité de sous-louer le bien sans que le bailleur ne puisse limiter cette faculté (article L. 251-6 du CCH).

A la différence du bail emphytéotique qui n'impose que la valorisation du bien, le bail à construction implique une obligation de construction pour le preneur. Il peut être conclu pour la réalisation tant de bâtiments à usage d'habitation ou professionnel que de locaux à usage commercial ou industriel. Sauf stipulation contraire du bail, le preneur peut démolir, en vue d'une reconstruction, les bâtiments existants.

Toujours, à la différence du bail emphytéotique, le bail à construction permet d'intégrer une clause imposant des restrictions aux droits du preneur notamment soumettant sa conclusion à des conditions suspensives, par exemple, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme. C'est ainsi que la SCI MIRIVA a déposé à la date du 18 décembre 2020 un dossier de permis de construire, permis qu'elle a obtenu le 20 octobre 2021 et dont le délai légal d'affichage a pris fin.

Concernant la redevance (loyer), elle peut consister en tout ou partie :

- Soit dans la remise au bailleur des immeubles ou de fractions d'immeubles en propriété ou en jouissance;
- Soit dans le paiement d'un loyer périodique (mensuel, trimestriel ou annuel).

Dans notre hypothèse, c'est la première option qui a été retenue, la fixation d'un loyer s'avérant nulle au regard de la méthode de calcul de l'apport net (différence entre la valeur des immobilisations données à bail et celle de l'investissement pour le nouvel immeuble).

Concernant le sort des constructions à l'expiration du bail, en vertu des dispositions de l'article L.251-2 du CCH, les constructions édifiées par le preneur deviendront la propriété de la Commune par l'effet du principe de l'accession immobilière.

En date du 19 novembre 2020, ce projet a été présenté en Commission d'Aménagement Durable et du Territoire et a obtenu un avis favorable.

S'agissant de la Médecine du travail, elle a émis le souhait de résilier le bail qui la liait à la Commune afin de s'installer dans des locaux plus spacieux.

**Adopté à l'unanimité.**

*Les points 04 à 06 sont présentés par Mme THEODORE Kattia, conseillère municipale.*

#### **IV – REGULARISATION FONCIERE DE LA STRUCTURE D'ACCUEIL SITUEE DANS LE QUARTIER DE CESARIN.**

La résorption de l'habitat insalubre du quartier de Césarín ainsi que la régularisation foncière ont été confiées à la SEMAG (Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe), par convention publique d'aménagement en date du 31 octobre 2002.

Afin de maintenir le plafond de subvention de l'arrêté de financement applicable au quartier de Césarín, la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) a suggéré à la Ville, pour la réduction notamment des frais notariés dans cette opération, de réaliser elle-même les régularisations foncières.

C'est dans cette optique que la ville de Baie-Mahault a acquis le foncier du quartier de Césarín appartenant à la SEMAG, par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2018, pour la mise en œuvre des régularisations foncières des occupants.

Le transfert de propriété a été effectué à Baie-Mahault, le 10 décembre 2018 par un acte de vente devant Maître Roxane DESGRANGES-BROT, notaire associée de la SCP DESGRANGES.

Monsieur Dunel EDINVAL étant décédé le 19 octobre 1986, Mesdames Alfreda Antoinette EDINVAL, Mireille EDINVAL épouse LATOR BAZILE et Innocente Josiane EDINVAL épouse ANICETTE, ses ayants-droit se désistent au profit de leur frère, Monsieur Mathias Gilbert EDINVAL pour l'acquisition de la parcelle AE 1221.

Aussi, le dossier de régularisation foncière de l'occupant est prêt à être soumis au Conseil municipal, comme ci-dessous :

**Terrain CESARIN :**

| N° | OCCUPANT                | N° LOT | REF. CAD. | SUPERFICIE | PRIX EN € |
|----|-------------------------|--------|-----------|------------|-----------|
| 1  | Mathias Gilbert EDINVAL | 49     | AE 1221   | 223        | 3 493.00  |

Il convient que le Conseil municipal valide le cahier des charges spécifique à cette vente, avant la préparation des actes de vente.

Pour mémoire, les cahiers des charges précisent les caractéristiques des terrains, les modalités de cessions, le vendeur et l'acquéreur y afférents.

**Adopté à l'unanimité.**

**V – ABROGATION DE LA DELIBERATION N° DCM 2020/07/33 DU 28/07/2020 RELATIVE A LA "CESSION DU LOT N°2 DE LA PARCELLE BL 946 ISSUE DU LOTISSEMENT « LES HAUTS DE CHANTILLY » A M. GREGORY LAURAC" AU PROFIT DE MME ALEXANDRA SIGISCAR.**

La parcelle BL 179 d'une superficie de 4 545 m<sup>2</sup>, située à Chantilly, a été acquise par voie de préemption, par arrêté n°AR/2016/DU/08/309 en date du 03 Août 2016, au prix de 410 000 €, afin de promouvoir l'accession à la propriété de jeunes ménages.

Le 30 octobre 2017, un acte de vente a été signé par devant Maître Rudy CETOL, notaire.

A cet effet, la construction d'un lotissement dénommé « Les Hauts de Chantilly » a été actée par délibération du Conseil municipal en date du 23 janvier 2018.

Ces terrains ont fait l'objet d'une évaluation de la Direction Générale des Finances Publiques, Service France Domaine en date du 17/06/2020.

Par ailleurs, la SEMSAMAR a été mandatée par la Ville en tant qu'opérateur chargé de l'aménagement et de la commercialisation de ce lotissement de 09 lots à bâtir dont la réalisation a été accordée par les autorisations d'urbanisme suivantes :

- un permis d'aménager initial en date du 14/09/2017,
- deux permis d'aménager modificatifs datés du 16/06/2018 et du 20/09/2018.

Aussi, un document d'arpentage a été établi le 06 octobre 2017 par le Cabinet AEGIS Conseils, géomètres experts.

La délibération qui est présentée vise à abroger la délibération n° DCM 2020/07/33 relative à la cession de la parcelle BL 946 issue du lotissement « LES HAUTS DE CHANTILLY », lot n° 2 au profit de Monsieur Grégory LAURAC.

Par courrier en date du 19 avril 2021, Monsieur LAURAC a renoncé à l'achat du terrain attribué.

Par conséquent, la parcelle BL 946 est attribuée à Madame Alexandra SIGISCAR.

Ce terrain a fait l'objet d'une évaluation de la Direction Régionale des Finances Publiques, en date du 17/06/2020.

Il convient que le Conseil municipal valide le projet de cession avant la préparation de l'acte de vente correspondant, détaillé comme suit :

| N° | Acquéreur          | N° de lot | Réf. Cad. | Surface m <sup>2</sup> | Prix HT le m <sup>2</sup> en € | Prix total HT en € | TVA 8.5 % | Prix TTC en € |
|----|--------------------|-----------|-----------|------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|---------------|
| 1  | SIGISCAR Alexandra | 2         | BL 946    | 450                    | 161.29                         | 72 580.65          | 6 169.35  | 78 750.00     |

Il est proposé au Conseil municipal de céder la parcelle BL 946 à l'acquéreur, au prix sus indiqué.

**Adopté à l'unanimité.**

## **VI – REGULARISATIONS FONCIERES DE TRIONCELLE LONGVILLE.**

Un certain nombre d'administrés occupant des terrains du domaine communal situés à Trioncelle-Longville ont achevé le paiement du bien occupé ou, dans d'autres cas, se déclarent prêts à régulariser leur situation sans délai.

La régularisation de ces situations sera achevée lorsqu'un acte de vente sera établi entre la commune de Baie-Mahault et ces occupants.

Il convient de procéder aujourd'hui à la régularisation foncière de :

- la parcelle AD 831 au profit de Mme Mona FRANCIS ;
- la parcelle AD 750 au profit de Mme Gladys TENOB ;
- la parcelle AD 517 au profit de Mme Marie JEAN veuve VERGEROLLE.

La régularisation de la parcelle AD 750, au profit de Monsieur Cyrano TENOB a été actée par une délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2010.

Monsieur Cyrano TENOB, décédé le 13 septembre 2021, avait légué, par une attestation en date du 30 juillet 1982 et un testament reçu en date du 16 août 2007 chez Maîtres Gilbert LAMO et Jean-Michel LAMO, Notaires Associés à Pointe-à-Pitre, la totalité de ses biens à sa fille, Madame Gladys TENOB.

Pour mémoire, les cahiers des charges précisent les caractéristiques des terrains, les modalités de cessions, le vendeur et l'acquéreur y afférent.

Les cahiers des charges à valider concernent les occupants suivants :

| N° | OCCUPANTS                | N° LOT | REF. CADASTRALE | SURFACE M <sup>2</sup> | PRIX EN € |
|----|--------------------------|--------|-----------------|------------------------|-----------|
| 1  | FRANCIS Mona Monica      | 218    | AD 831          | 191                    | 4 775.00  |
| 2  | TENOB Gladys Rémie       | 97     | AD 750          | 321                    | 8 025.00  |
| 3  | VERGEROLLE Marie Elienne | 75     | AD 517          | 414                    | 10350.00  |

**Adopté à l'unanimité.**

Les points 07 et 08 sont présentés par M. Philippe NABAB, conseiller municipal.

## VII – REGULARISATION FONCIERE DANS LE BOURG ET LES QUARTIERS PERIPHERIQUES.

Après la modification du régime des aides à l'acquisition des terrains du domaine communal occupés, par délibération du 27 mars 2012, la Ville procède aujourd'hui à la régularisation foncière d'occupants des différents quartiers.

Des réductions de 30 à 50 % du prix de vente sont désormais accordées en fonction des revenus des ménages.

Pour mémoire, les cahiers des charges précisent les caractéristiques des terrains, les modalités de cession, le vendeur et l'acquéreur y afférents.

Le cahier des charges à valider concerne les occupants suivants :

| N° | OCCUPANTS                              | REF. CAD . | LIEU DIT | SURFACE m <sup>2</sup> | NBRE DE PERS. | REVENUS N-2 € | PLAFOND € | 40% PL. € | 70% PL. € | EST. DOMAINES € | TX RED . | PRIX / m <sup>2</sup> / OCCUPANT | PRIX € |
|----|--|------------|----------|------------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|----------|----------------------------------|--------|
| 1  | BELJIO Jacques et Aurélie (née CHALUS) | AE 190     | Bourg    | 85                     | 3             | 41527         | 20096     | 8038      | 14067     | 6800            | 30%      | 56                               | 4760   |

Madame Claudine CHALUS épouse BAZILE, 4<sup>ème</sup> adjointe au maire, ne prend pas part au vote pour motif de lien de parenté avec l'un des occupants.

**Adopté à l'unanimité.**

## VIII – REGULARISATION FONCIERE DU LOT 11 SITUE SUR LA PARCELLE AX 1035 ET DU LOT 12 SITUE SUR LA PARCELLE AX 1037 AU LOTISSEMENT DE LA DIGUE.

Il convient que le Conseil municipal valide les cahiers des charges spécifiques à ces ventes avant préparation des actes.

Ainsi, le Conseil municipal est sollicité pour valider le cahier des charges suivant :

| N ° | OCCUPANTS                                   | LIEU DIT            | N° LOT | REF. CADASTRALE | SURFACE m <sup>2</sup> | ESTIMATION DES DOMAINES | PRIX €          |
|-----|---|---------------------|--------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1   | CALLIDUS Stanislas et Romuald (née FORSTIN) | La Digue Destrellan | 11     | AX 1035         | 239                    | 14 340.00               | 14340.00        |
|     |   |                     | 12     | AX 1037         | 279                    | 16 740.00               | 16740.00        |
|     |   |                     |        |                 |                        |                         | <b>31080.00</b> |

**Adopté à l'unanimité.**

Les points 09 et 10 sont présentés par M. Tony MOUSSE, conseiller municipal.

## IX – REGULARISATION FONCIERE DES LOGEMENTS SOCIAUX.

Par conséquent, il convient que le Conseil municipal valide les cahiers des charges spécifiques à ces ventes avant préparation des actes.

Par attestations de désistement en date du 06 mai 2019 et du 16 mai 2019, Mesdames Raymonde Liliane BURGATHA, Juliette BURGATHA épouse DAVAGNAR, Sandra GELAS et Monsieur Roméo Grégoire BURGATHA ont cédé leur droit à l'accession de propriété au profit de Monsieur Emmanuel Maurice BURGATHA.

Le cahier des charges à valider est le suivant :

| N° | OCCUPANT          | N° LOT | REF. CADASTRALE | SURFACE m <sup>2</sup> | PRIX €   |
|----|-------------------|--------|-----------------|------------------------|----------|
| 1  | BURGATHA Emmanuel | 24     | AE 357          | 210                    | 3 494.13 |

**Adopté à l'unanimité.**

## **X - REGULARISATION FONCIERE DES OCCUPANTS DES TERRAINS RETROCEDES A LA VILLE DE BAIE-MAHAULT PAR L'AGAT.**

Les terrains propriétés de l'AGAT ont été rétrocédés à la ville de Baie-Mahault par actes de vente en date des 29 novembre 1989 et 7 août 1990.

La délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2013 permet à la Ville de procéder à la régularisation foncière des occupants de ces parcelles.

En effet, pour les occupants ayant soldé leur acquisition, le prix de vente initial fixé est maintenu et pour les occupants n'ayant pas soldé à ce jour, la délibération du 25 mars 2012 relative aux modalités d'attribution d'aide sera appliquée.

Le Conseil municipal est sollicité pour valider le cahier des charges suivant :

### **Occupant ayant soldé :**

| N° | OCCUPANTS                                  | REF. CAD. | LIEU DIT | SURFACE m <sup>2</sup> | EST. DES DOMAINES € | PRIX €   |
|----|--|-----------|----------|------------------------|---------------------|----------|
| 1  | RANO Antoine et Alphonsine (née TAILLEFER) | AC 42     | Café     | 214                    | 17 120              | 1 158,61 |

**Adopté à l'unanimité.**

*Arrivée de Mme Diana ETIENNE-ROUSSEAU, conseillère municipale, à 18h43.*

*Les points 11 à 13 sont présentés par M. Chazy CIRANY, conseiller municipal.*

## **XI - REGULARISATION FONCIERE DE LA PARCELLE AC 49 SITUÉE 43 LOT SODEG AU PROFIT DE MME BRIGITTE MARINA ROUMBO.**

La régularisation foncière de la parcelle AC 49 de 204 m<sup>2</sup> sise 43, lotissement SODEG a été entamée au profit de Monsieur et Madame LESTOR Geneviève Germain Lamartine et Joséphe Josépha (née RISEMONDE).

Les époux LESTOR ont signé une promesse de vente le 05 juin 1981 et l'intégralité du prix de vente soit un montant de 1 158,62 € a été payé par leur nièce Madame Brigitte Marina ROUMBO.

Monsieur Geneviève Germain Lamartine est décédé le 03 juin 2005.

Cependant, de son vivant, lui et son épouse ont manifesté leur souhait auprès de la ville de Baie-Mahault de voir la régularisation foncière se faire au profit de leur nièce, Madame Brigitte Marina ROUMBO.

Par conséquent, le Maire propose de vendre à cette dernière ladite parcelle au prix figurant dans la promesse de vente en date du 05 juin 1981.

Le Conseil municipal est sollicité pour valider le cahier des charges suivant :

| N° | OCCUPANT               | REF. CADASTRALE | SURFACE m <sup>2</sup> | ESTIMATION DES DOMAINES | PRIX €     |
|----|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|------------|
| 1  | ROUMBO Brigitte Marina | AC 49           | 204                    | 16 320 €                | 1 158,62 € |

**Adopté à l'unanimité.**

*Arrivée de M. Denis BERNADOTTE, 11<sup>ème</sup> adjoint au maire, à 18h47.*

**XII – REGULARISATION FONCIERE DE LA PARCELLE AE 349 SITUEE AU 32 STRUCTURE D'ACCUEIL DU QUARTIER DU STADE AU PROFIT DES HERITIERS DE MME CLAIRE-MARIE LEA CALPAS - MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°DCM 2013/11/07 DU 13/11/2013.**

La régularisation foncière de la parcelle AE 349de 200 m<sup>2</sup> sise 32, Structure d'Accueil Quartier du Stade au profit de Madame Claire-Marie Léa CALPAS a été actée par délibération en date du 13 novembre 2013.

Madame Claire-Marie Léa CALPAS a signé une promesse de vente le 31 mars 2004 et payé l'intégralité du prix de vente, soit un montant de 3 494,13 €.

Suite au décès de leur mèrele12 octobre 2015, les héritiers de Madame CALPAS, Mesdames Béatrice Patricia MANCHAUD etBetty Claudie MANCHAUD épouse MEZENEC, ont décidé d'acquérir la parcelle AE 349.

Par conséquent, le Maire propose de céder cette parcelle à Mesdames Béatrice Patricia MANCHAUD et Betty Claudie MANCHAUD épse MEZENEC au prix acté dans la délibération du 13 novembre 2013.

Le Conseil municipal est sollicité pour valider le cahier des charges suivant :

| N° | OCCUPANTS                                       | N° LOT | REF. CAD. | SURFACE m <sup>2</sup> | ESTIMATION DES DOMAINES € | PRIX €  |
|----|---|--------|-----------|------------------------|---------------------------|---------|
| 1  | MANCHAUD Béatrice/MANCHAUD Betty épouse MEZENEC | 32     | AE 349    | 200                    | 16 000                    | 3494,13 |

**Adopté à l'unanimité.**

**XIII – CESSION DE LA PARCELLE AE 930 AUX CONSORTS CINAUR CHANCELIER : LUCRECE, JEAN-LUC ET BETTY CINAUR.**

La parcelle AE 930 située à la Rue Léonard CHALUS fait l'objet d'un empiètement par l'implantation d'un dépôt appartenant aux Consorts CINAUR Chancelier.

Dans le cadre de la liquidation successorale, les ayants-droit de Monsieur Chancelier CINAUR: Lucrèce, Jean-Luc et Betty CINAUR, ont sollicité la ville par courrier en date du 20 juillet 2020, afin que leur soit cédée la parcelle AE 930 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup>, en vue de la régularisation de leur situation.

La Direction Régionale des Finances Publiques (DGFIP) a été saisie à cet effet et a estimé cette parcelle le 25 mai 2021 au prix de 40 960.00 €.

Il convient que le Conseil municipal valide le projet de cession avant la préparation de l'acte de vente.

Il est proposé au Conseil Municipal de céder la parcelle AE 930 aux Consorts CINAUR, au prix fixé par la DGFIP, soit 40 960.00 €.

**Adopté à l'unanimité.**

**XIV – CESSIONS DE PARCELLES A LA SCI IMAGINE POUR LA CONSTRUCTION DU SIEGE D'EDF AU SEIN DE LA TECHNOPOLE "AUDACIA CARAÏBES".**

Point présenté par M. Jean-Louis OPHELTES, conseiller municipal.

Depuis plusieurs mois, la ville de Baie-Mahault a initié son projet de Technopole Audacia Caraïbes, en étroite concertation avec la Région Guadeloupe, sur près de 25 hectares de foncier, propriété de la Ville à Morne Bernard.

Depuis le lancement de l'opération de nombreuses étapes administratives et opérationnelles ont été finalisées.

Parmi celles-ci figurent :

- L'élaboration du plan d'aménagement,
- La réalisation d'une campagne de fouilles archéologiques préventives,
- La finalisation de l'ensemble des études nécessaires à la constitution du dossier « loi sur l'eau » et à l'autorisation environnementale,
- La certification HQE « Aménagement » de la Technopole,
- Le démarrage des travaux du Bâtiment à Energie Positive de l'Université des Antilles (BEPOSDOM).

Ces dernières semaines, l'opération a franchi une étape capitale avec les intentions fermes de deux porteurs de projets d'installer dans la Technopole deux équipements phares :

- Un palais des congrès couplé à un complexe cinématographique sur environ 4 hectares,
- Le siège d'une grande entreprise nationale : Electricité de France (EDF).

En effet, à la suite d'un appel à projets lancé par le groupe EDF pour la construction de son nouveau siège en Guadeloupe, plusieurs opérateurs immobiliers ont candidaté, dont le groupement SEMAG/MP INVEST, qui fut lauréat.

Le groupement SEMAG/MP INVEST constitué en SCI IMAGINE a proposé dans son offre une implantation du siège EDF à Morne Bernard sur **2 sites** :

- **Un premier** d'une surface de **6 847m<sup>2</sup> (lot n°4 + lot n°1pp)** à l'intérieur de la Technopole pour construire **le siège administratif, et un parking mis à disposition du personnel et des usagers,**
- **Un deuxième**, à proximité du pôle technique de la ville à la Jaille, d'une superficie de **9 912 m<sup>2</sup>** pour l'implantation **d'un bâtiment technique dédié au stockage du matériel de la société.**

Vu l'intérêt que suscite ce projet pour la Ville et singulièrement la Technopole Audacia Caraïbes, il appartient au Conseil municipal de se prononcer sur l'implantation de EDF à Morne Bernard/La Jaille et sur les cessions foncières correspondantes dans les conditions suivantes :

| REFERENCES<br>CADASTRALES                 | LIEU                              | SURFACE<br>TOTALE      | SURFACE<br>A CEDER   | DESTINATION   | PRIX/M <sup>2</sup>  | PRIX<br>TOTAL  |
|---|-----------------------------------|------------------------|----------------------|---|--|--|
| Ex-AS 437<br>Nouvellement<br>créée AS 727 | Technopole<br>Audacia<br>Caraïbes | 231 087 m <sup>2</sup> | 6 847m <sup>2</sup>  | -Siège<br>administratif<br><br>-Parkings :<br>Personnel et<br>visiteurs | 76.80€, soit<br>65.28€,<br>après<br>abattement<br>de 15% de<br>l'estimation<br>domaniale | 525 850€, soit<br>446 972,16€<br>après<br>abattement de<br>15% de<br>l'estimation<br>domaniale |
| Ex-AS 492<br>Nouvellement<br>créée AS 730 | La Jaille                         | 68 782 m <sup>2</sup>  | 9 912 m <sup>2</sup> | -Bâtiment<br>technique de<br>stockage                                   | 64,00€ soit  | soit 634 368 €<br>arrondi à<br>634 500.00€   |

**Adopté à l'unanimité.**

**XV – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° DCM/2021/01/03 DU 21 JANVIER 2021 PORTANT AUTORISATION A DONNER AU MAIRE POUR SIGNER LE BAIL A CONSTRUCTION ENTRE LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE, EN VUE DE LA CREATION D'UN ESPACE DE COWORKING.**

Point présenté par Mme Lyliane PIQUION, conseillère municipale.

Par la délibération n° DCM 2021/01/03 en date du 21 janvier 2021, le Conseil Municipal de Baie-Mahault a autorisé le Maire à signer un bail à construction entre la Commune et la Communauté d'agglomération CAP Excellence, en vue de la création d'un espace de coworking sur le terrain cadastré AS 469.

Par courrier en date du 29 mars 2021, annexé au présent rapport, le président de CAP Excellence a proposé que les futurs bureaux dédiés à la compétence de l'EPCI en matière de développement économique soient hébergés au sein de l'équipement à construire.

Il est également prévu que le bâtiment de type R+1 accueille un tiers-lieu.

Cette proposition est cohérente dans la mesure où elle permettra à notre Commune de continuer à être le siège du pilotage des politiques menées. Elle assiera davantage la pépinière d'entreprises AUDACIA TECHNOPOLE CARAIBES et le futur technopole de Morne Bernard comme les forces motrices de l'innovation à l'échelle de l'agglomération et de la région.

Toutefois, cette proposition implique un changement de la destination du bâtiment approuvée par le Conseil municipal lors de sa séance de janvier 2021.

Aussi, pour donner une suite favorable à la demande de CAP Excellence, il convient de modifier l'article 1 de la délibération qui est ainsi formulé :

« D'approuver la mise à disposition de la parcelle communale cadastrée AS 469, sise à Destrellan, au profit de la Communauté d'agglomération CAP Excellence, pour l'édification d'un bâtiment dédié au coworking ».

Il est proposé de le remplacer par la formulation suivante :

« D'approuver la mise à disposition de la parcelle communale cadastrée AS 469, sise à Destrellan, au profit de la Communauté d'agglomération CAP Excellence, pour l'édification d'un bâtiment dédié au coworking, **à un tiers-lieu et à l'accueil des bureaux employés exclusivement pour sa compétence en matière de développement économique.** »

Les autres termes de la délibération n'ont pas à être modifiés.

### **Adopté à l'unanimité.**

*Sortie de M. Joseph LEE, conseiller municipal, liée à un problème de connexion.*

## **XVI - CREATION DE LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE " SPL CŒUR D'ENERGIE".**

Point présenté par Mme Lydia DUPONT, conseillère municipale.

La ville souhaite disposer d'une Société Publique Locale (SPL) afin de maîtriser son avenir et son développement.

A travers cette SPL, notre collectivité souhaite également :

- Disposer d'une société localement enracinée et dédiée à l'attractivité, au développement et à la cohésion de son territoire,
- S'appuyer sur un outil capable d'intégrer pleinement ses orientations stratégiques et politiques.

La SPL doit permettre à la Ville de mettre en œuvre plus rapidement ses projets en évitant les procédures de mise en concurrence obligatoire, notamment pour les SEML (gain de temps estimé entre 3 et 6 mois) et d'économiser des dépenses relatives aux procédures de mise en concurrence, dont le coût est non négligeable pour chaque projet.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de créer avec la Région GUADELOUPE une société publique locale au cours du second trimestre de l'année 2022.

Pour rappel, les Sociétés Publiques Locales (SPL) ont été créées par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 et constituent une généralisation des Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA) créées, par la loi 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement.

Leur objet social porte sur les missions énumérées à l'article L. 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ainsi, les SPL sont compétentes pour réaliser toute opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme (article L. 300-1), des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général, ceci exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur leur territoire.

La SPL est une société anonyme, régie par le code de commerce, dont le capital est intégralement détenu par des collectivités territoriales ou leurs groupements.

Dans ce cadre, une SPL peut se voir déléguer l'exercice du droit de préemption et agir par voie d'expropriation.

L'intérêt d'une telle société consiste dans le fait de disposer d'un outil dédié à la réalisation des projets d'aménagement et de construction des collectivités actionnaires. Placée sous le contrôle étroit de ses actionnaires, la SPL, du fait de ce contrôle, remplit les conditions de la « quasi-régie » de sorte que les relations contractuelles avec les collectivités actionnaires ne sont pas soumises au Code de la commande publique.

Une SPL doit être composée d'au moins deux actionnaires sans obligation d'actionnaire majoritaire.

Au cas présent, la Région GUADELOUPE a manifesté son intérêt pour participer à une telle structure, afin de mener des opérations d'aménagement et de construction dans le cadre de ses compétences, notamment sur le territoire de Baie-Mahault à travers la Technopole AUDACIA CARAIBES de Morne Bernard, l'Ecole d'Ingénieurs de la Technopole, le marché d'excellence Régional de Gourde Liane...

La ville de BAIE-MAHAULT posséderait la majorité des actions et des droits de vote.

S'agissant du capital social, la loi impose qu'il soit au moins égal à 150 000 € lorsque la société a pour objet l'aménagement (article L. 1522-3 du CGCT), comme c'est le cas en l'espèce.

C'est pourquoi il est proposé que le capital social soit fixé à 1 millions d'euros, divisé en 10 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros.

Il est proposé de répartir la souscription de ce capital social, comme suit :

- Ville de BAIE-MAHAULT : 700 000 €, soit 7 000 actions de 100 euros de valeur nominale (70 % du capital social) ;
- Région GUADELOUPE : 300 000 €, soit 3 000 actions de 100 euros de valeur nominale (30 % du capital social).

S'agissant de la gouvernance, la SPL est administrée par un conseil d'administration qui peut comprendre jusqu'à 18 membres. Toute collectivité actionnaire a droit à au moins un siège, le nombre de sièges étant fixé dans une proportion au plus égale au capital détenu.

Il est proposé que le conseil d'administration de la SPL soit composé de 10 sièges, répartis entre la Ville et la Région proportionnellement à leur participation au capital social, soit :

- 7 sièges pour la commune de BAIE-MAHAULT,
- 3 sièges pour la Région GUADELOUPE.

Pour information, une délibération concordante est inscrite à l'ordre du jour de la prochaine plénière de la Région Guadeloupe.

Il appartient au Conseil municipal de désigner parmi ses membres les représentants de la commune de BAIE-MAHAULT au sein du conseil d'administration de la SPL. Pour ce faire, Madame le maire propose les 7 élus suivants :

- Corinne PETRO ;
- Murielle JABES ;
- Jocelyne EUSTACHE ;
- Georges DAUBIN ;
- Tony MOUSSE ;
- Jean-Louis OPHELTES ;
- Hélène POLIFONTE.

Par ailleurs, Mme le maire propose de désigner M. Tony MOUSSE pour présenter la candidature de la Commune à la présidence de la SPL CŒUR D'ENERGIE et l'autorise à accepter toutes fonctions dans ce cadre.

Ensuite, elle propose qu'une indemnité annuelle brute maximale de 14.001,84 euros soit versée au président qui sera désigné par le Conseil d'administration de la SPL.

Enfin, Mme le maire propose de désigner Mme Danila CHALUS-BAZILE pour représenter la commune de BAIE-MAHAULT aux assemblées générales de la société et de la doter de tous pouvoirs à cet effet.

**Adopté à la majorité - 3 contre :**

**Alain RAGOUTON (représenté par Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO) - Marie-Claude BEAUZOR épouse ALEXIS - Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO.**

Retour de M. Joseph LEE, conseiller municipal.

Les points 17 et 18 sont présentés par Mme Célia MIMIETTE-HATCHI, 6<sup>ème</sup> adjointe au maire.

## **XVII – AUTORISATION A DONNER AU MAIRE POUR LA SIGNATURE DU MARCHÉ DE MISE EN PLACE D’UN SYSTEME ALTERNATIF DE STOCKAGE D’EAU POTABLE A DESTINATION DES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES DE LA VILLE DE BAIE-MAHAULT – LOTS 1, 2 ET 3.**

De nombreuses coupures d’eau dues aux travaux réguliers réalisées sur le réseau d’alimentation en eau défectueux en Guadeloupe, obligent la ville à procéder à la fermeture de ses établissements scolaires lors de ces dernières. Il en résulte donc pour les élèves une perte d’heures d’enseignement et cela a donc une incidence sur les apprentissages.

La consultation a donné lieu à un marché ordinaire dont l’estimation s’élève à 400 000 € HT.

Ainsi, considérant la nécessité d’améliorer les conditions d’enseignement et de réduire les temps de fermeture des écoles, la ville a décidé de lancer la consultation des entreprises portant sur ce point le 06 octobre 2021 sous la forme d’une procédure adaptée conformément aux articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.

Le comité ad hoc s’est réuni le 02 février 2022 et a émis un avis favorable à l’attribution du marché comme suit :

- **Lot 1 :** Ecoles du bourg attribué à l’entreprise HYDRO DOM SOLUTIONS pour un montant de 120 090,00 € HT.
- **Lot 2 :** Ecoles de Belcourt, de La Jaille et maternelle Lucette CELANIE attribué à l’entreprise HYDRO DOM SOLUTIONS pour un montant de 194 170,00€ HT.
- **Lot 3 :** Groupes scolaires de Convenance, Bragelogne et Calvaire attribué à l’entreprise HYDRO DOM SOLUTIONS pour un montant de 128 238,00€ HT.

Le marché est conclu pour une durée de 27 mois, allant de sa date de notification à l’expiration du contrat de maintenance.

Afin de poursuivre et passer à la phase d’exécution, le Conseil municipal doit entériner l’attribution de ce marché et autoriser Madame le Maire, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, à signer et exécuter les lots précités sous réserve que l’entreprise attributaire fournisse ses attestations fiscales et sociales.

**Adopté à l’unanimité.**

## **XVIII – AUTORISATION A DONNER AU MAIRE POUR SIGNER L’ACCORD-CADRE DE L’ENCADREMENT DE LA PAUSE MERIDIENNE DANS LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES DE BAIE-MAHAULT – LOTS 1, 3, 5, 6 ET 11.**

La ville de Baie-Mahault a passé un accord-cadre ayant pour objet l’encadrement, l’organisation et l’animation d’activités ludiques destinées aux élèves des écoles maternelles et élémentaires de la ville de Baie-Mahault durant le déroulement de la pause méridienne. Cette dernière concerne les élèves inscrits et rationnaires à la restauration les lundis, mardis, jeudis et vendredis tout au long de l’année scolaire.

Sur les 13 (treize) lots de cet accord-cadre initial, 6 (six) n’ont pas été attribués pour les raisons susmentionnées. Ces lots sont les suivants:

- lot 1:Encadrement de la pause méridienne / Maternelle Félix EDINVAL ;
- lot 2:Encadrement de la pause méridienne / Maternelle Joseph TURLEPIN ;
- lot 3:Encadrement de la pause méridienne / Maternelle Rosita KAMMER ;
- lot 5: Encadrement de la pause méridienne / Maternelle Lucette CELANIE ;
- lot 6: Encadrement de la pause méridienne / Maternelle Mérosier NARBAL ;
- lot 11 : Encadrement de la pause méridienne / Ecole élémentaire de la Jaille.

A cet effet, deux procédures ont été lancées :

- une procédure adaptée ouverte conformément aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 3° du Code de la Commande Publique pour les lots 1, 2, 3, 5 et 6 ;
- une procédure sans publicité ni mise en concurrence préalable en application de l'article L. 2122-1 du Code de la commande publique pour le lot 11.

Chaque lot s'exécute au moyen de bons de commande à hauteur d'un montant maximum hors taxes annuel défini comme suit:

- lot 1: 79 000,00 € HT ;
- lot 2 : 55 000,00 € HT ;
- lot 3 : 75 000,00 € HT;
- lot 5 : 69 000,00 € HT ;
- lot 6 : 62 000,00 € HT ;
- lot 11: 91 000,00 € HT.

L'accord-cadre est passé pour une durée initiale de 12 mois à compter de sa notification. Il est renouvelable 2 fois par reconduction tacite.

Le Comité ad hoc s'est prononcé favorablement le 02 février 2022 pour :

- L'attribution du lot 11 au candidat LES FRANCAS DE LA GUADELOUPE,
- Le classement des offres et l'attribution des lots 1, 3, 5 et 6 au candidat ANIM' EVENT KIDS,
- La déclaration sans suite du lot 2 pour offre inacceptable.

Afin de poursuivre et passer à la phase d'exécution, le Conseil municipal doit entériner l'attribution de cet accord-cadre et autoriser le Maire, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, à signer et exécuter les lots précités sous réserve que les attributaires fournissent leurs attestations fiscales et sociales.

**Adopté à l'unanimité.**

## **XIX – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE AU FONCTIONNEMENT DE L'ECOLE PRIVEE DE SAINTE-MARIE.**

Point présenté par Mme Julianna DAN, conseillère municipale.

En application du principe de parité posé par l'article L.442-5 du Code de l'éducation, les communes sont tenues de prendre en charge les dépenses de fonctionnement des écoles privées, sous contrat d'association avec l'Etat, sises sur leur territoire, par le versement d'un forfait communal pour chacun des élèves résidant dans la commune.

De ce fait, comme suite à sa demande, l'école privée de SAINTE-MARIE, sous contrat d'association avec l'Etat, représentée par l'O.G.E.C, sise à la Jaille, 97122 Baie-Mahault, bénéficie de cette contribution financière destinée à compenser les dépenses de fonctionnement ayant affecté les classes accueillant des élèves résidant sur le territoire communal.

Le montant du forfait communal est déterminé par parité avec le coût consacré par la commune au fonctionnement de ses écoles publiques et notamment le coût moyen d'un élève scolarisé dans une école publique de la commune.

Ainsi, la participation financière de la ville à l'OGEC de SAINTE-MARIE pour l'année scolaire 2020-2021 s'élève à 28 782.42 € au regard des données suivantes :

- 98 élèves ressortissants de Baie-Mahault sont inscrits à Sainte-Marie ;
- Coût moyen d'un élève scolarisé dans une école publique de la commune : 293,6982 €.

**Adopté à l'unanimité.**

*Les points 20 et 21 sont présentés par Mme Magda ELPHENOR, Directrice du Pôle "Ressources, Gestion des Talents et des Moyens".*

## **XX – GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUADELOUPE (SIG) POUR LE FINANCEMENT DE 60 LOGEMENTS A LA JAILLE, BAIE-MAHAULT ».**

La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) a informé la ville de l'obtention d'un prêt à la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération de 60 logements situés à La Jaille, Baie-Mahault sur la parcelle AR 215.

La SIG sollicite la garantie de la Ville à hauteur de 50% pour le remboursement de cet emprunt d'un montant de 5 384 676 euros (cinq millions trois cent quatre-vingt-quatre mille six cent soixante-seize euros).

La répartition des logements se définit comme suit :

- 44 PLS (Prêt locatif social)
- 16 LLTS (Logements locatifs très sociaux)

Composé de trois lignes de prêt, les caractéristiques financières sont insérées à l'article 9 du contrat de prêt n° 126008 annexé à la présente délibération.

Cette garantie d'emprunt est accordée pour la construction de logements sociaux donc conformément à l'article L. 2252-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les ratios prudentiels de plafonnement par collectivité, par bénéficiaire et de division de risque ne s'appliquent pas.

L'offre de prêt, présente en annexe de la délibération étant un élément constitutif de la délibération, elle sera, à ce titre, transmise également au contrôle de légalité.

*Monsieur Chazy CIRANY (conseiller municipal) en tant qu'Architecte du projet et Madame Lydia DUPONT (conseillère municipale), salariée de la SIG, ne prennent pas part au vote de ce point.*

**Adopté à la majorité – 1 abstention :**  
**Christophe CESARIN**

## **XXI – GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUADELOUPE (SIG) – REAMENAGEMENT D'UNE LIGNE DE PRET DEJA GARANTIE PAR LA VILLE DE BAIE-MAHAULT.**

La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) a sollicité la Ville afin de prendre une nouvelle délibération pour des contrats d'emprunts déjà garantis au 31 décembre 2021, dans le cadre de la renégociation de sa dette globale.

Cette renégociation concerne une garantie d'emprunt accordée à 100% par une délibération du 21 juin 2007 pour l'opération « 12 ILS LA PEPINIERE ».

Les nouvelles caractéristiques sont indiquées à l'avenant de réaménagement n°129210 particulièrement à l'annexe « Caractéristiques financière des lignes du prêt réaménagées ». Ces éléments font partie intégrante de la présente délibération.

Les nouvelles conditions contractuelles entre la SIG et la Caisse des dépôts et Consignations, n'induiront aucun changement pour la collectivité quant au montant déjà garanti.

*Madame Lydia DUPONT (conseillère municipale), salariée de la SIG, ne prend pas part au vote de ce point.*

**Adopté à la majorité – 5 absentions :**  
**Alain RAGOUTON (représenté par Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO) - Joseph LEE**  
**- Marie-Claude BEAUZOR épouse ALEXIS - Sylvie CHAMMOUGON, épouse ANNO -**  
**Christophe CESARIN.**

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, Madame le Maire lève la séance à 19h36.

Fait à Baie-Mahault, le 10 février 2022.

  
**Le Maire,**  
**Hélène POLIFONTE-MOLIA**