



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA
GUYANE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

Avenant n°3

Convention opérationnelle de portage foncier en vue de la réalisation
de la tranche 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre
(TCSP)

Secteur Cayenne

Convention n°03/2016

Avenant signé le.....

Transmis au Préfet de Région le

Sommaire

I. Contexte de l'avenant.....	3
II. Proposition rédactionnelle de l'avenant n°1	5

PROJET

I. Contexte de l'avenant

Par délibération N°11/2014/CACL, le conseil communautaire a approuvé la convention opérationnelle CACL/EPAG de portage foncier en vue de la réalisation de la phase 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP). **Le montant prévisionnel des acquisitions foncières était fixé à 5 000 000 € dans le cadre de la convention initiale.**

Par délibération N°149/2018/CACL, le conseil communautaire a approuvé **l'avenant n°1** à la convention opérationnelle CACL/EPFAG de portage foncier en vue de la réalisation de la phase 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui portait sur :

- ⊗ **Le budget réévalué à 7 001 444 € ;**
- ⊗ La clarification de la personne morale bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à savoir l'EPFA Guyane ;
- ⊗ La clarification des modalités de cession du foncier à la CACL ;
- ⊗ Les ajouts d'outils de pilotage pour renforcer la collaboration entre les services de l'EPFA Guyane et ceux de la CACL ;
- ⊗ Le changement de dénomination de l'EPAG en EPFA Guyane.

Par délibération N°62/2019/CACL, le conseil communautaire a approuvé **l'avenant n°2** à la convention opérationnelle pour prendre en compte l'actualisation des postes de dépenses nécessaires aux acquisitions foncières, notamment le coût de vente du foncier de l'Etat, ce qui a porté le **budget prévisionnel à 11 046 702 €** dont les principaux postes de dépenses sont détaillés ci-dessous :

- ⊗ La cession onéreuse du foncier de l'Etat à la CACL engendre un surcoût de 2 501 024€ ;
- ⊗ La prise en compte des frais de notaire engendre un surcoût estimé à 584 761€ : il était envisagé à la signature de la convention initiale que les actes de vente soient des actes administratifs rédigés par l'EPFAG, ce qui permettait de s'exonérer des actes notariés et donc des frais afférents. Compte tenu des risques contentieux et des délais contraints de l'opération, il a été validé d'externaliser cette prestation auprès des notaires ;
- ⊗ Les frais de géomètres, estimés à 465 000€, qui devaient être supportés par la CACL ont été intégrés à la convention pour faciliter les démarches par l'EPFAG ;
- ⊗ Les frais financiers (intérêts bancaires) ont été réévalués en conséquence de la réévaluation des frais d'acquisition et de remise en état du foncier.

L'objet du présent rapport est la présentation de **l'avenant n°3** à la convention opérationnelle CACL/EPFA Guyane de portage foncier pour le TCSP.

L'EPFA Guyane a actualisé les postes de dépenses nécessaires aux acquisitions foncières pour tenir compte de la réalité des coûts d'acquisition, notamment suite aux fixations des prix de vente par le juge des expropriations, ce qui engendre un surcoût à la convention de portage foncier, dont **le coût prévisionnel est réévalué à 11 697 791€.**

Les principaux postes de dépenses sont détaillés ci-dessous et exposés dans le tableau ci-après :

	Poste de dépenses	Convention initiale	Avenant n°1	Avenant n°2	Avenant n°3
Frais d'acquisition	Acquisitions foncières 1ère évaluation	4 780 000 €	4 780 000 €	4 780 000 €	6 800 000 €
	Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	-	1 350 666 €	1 350 666 €	1 000 000 €
	Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	-	139 730 €	139 730 €	100 000 €
	Surcoût Provision des indemnités de remploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	-	211 597 €	211 597 €	730 000 €
	Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	-	220 000 €	220 000 €	0 €
	Surcoût Acquisition onéreuse des parcelles Etat (sur la base des domaines)	-	-	2 501 024 €	1 623 867 €
	Frais de géomètres	-	38 523 €	465 000 €	150 000 €
	Frais de notaires	-	-	584 761 €	250 000 €
	Frais divers (huissiers, avocats, commissaire enquêteur, etc.)	-	-	115 000 €	370 000 €
	Etude et remise en état du foncier	Etudes foncières (hypothèques, cadastre, enquêtes occupants, etc.)	63 900 €	63 900 €	50 000 €
Expertise pollution		-	-	50 000 €	50 000 €
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition		-	-	50 000 €	100 000 €
Démolition		-	-	100 000 €	25 000 €
Coût de gestion	Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €	0 €
	Frais financiers	95 600 €	136 528 €	358 924 €	358 924 €
	Impôts fonciers	-	-	70 000 €	70 000 €
Total		5 000 000 €	7 001 444 €	11 046 702 €	11 697 791 €
Evolution			40%	121%	134%

Le calendrier de rétrocession serait également recalé comme suit :

Planning rétrocessions	
Année - Trimestre	Facturation à la CAACL
2021 - T1	
2021 - T2	2 589 850 €
2021 - T3	
2021 - T4	
2022 - T1	
2022 - T2	
2022 - T3	
2022 - T4	3 251 617 €
2023	5 856 324 €
2024	
TOTAL	11 697 791 €

II. Proposition rédactionnelle de l'avenant n°1

ENTRE,

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, établissement public de coopération intercommunale créé par arrêté préfectoral n°2134/SG/2D/1B du 23 décembre 2011 portant transformation de la Communauté des Communes du Centre Littoral (CCCL) en communauté d'agglomération, ayant son siège sis Chemin la Chaumière, Quartier Balata BP 92-66 – 97351 Matoury, représentée par son Président Monsieur Serge SMOCK, agissant en vertu de la délibération de son Conseil communautaire en date 3 juin 2022,

Dénommée ci-après « **la CACL** »,

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane, établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial créé par l'article L. 321-36-1 du code de l'urbanisme.

Cet établissement public de l'Etat est placé sous la tutelle du ministère du logement et de l'habitat durable créé par décret ministériel numéro 2016-1865 du 23 décembre 2016, publié au Journal Officiel de la République Française en date du 27 décembre 2016, dont le siège est à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, identifiée au SIREN sous le numéro 824961098, représenté par son Directeur Général, M. Denis GIROU, nommé par arrêté ministériel du 26 Octobre 2017 et agissant en vertu des dispositions de l'article 14 du décret de création ci-dessus cité conférant au directeur la qualité d'ordonnateur des dépenses et des recettes et compétence pour la signature des contrats et marchés.

Dénommé ci- après « **l'EPFA Guyane** »,

D'AUTRE PART

OBJET DE L'AVENANT

Considérant l'exposé qui précède ;

Vu la convention opérationnelle de portage foncier signée le 24 mars 2016 entre la CACL et l'EPFA Guyane ;

Vu la délibération N°149/2018/CACL approuvant l'avenant n°1 à la convention opérationnelle CACL/EPFAG de portage foncier en vue de la réalisation de la phase 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;

Vu la délibération N°62/2019/CACL approuvant l'avenant n°2 à la convention opérationnelle CACL/EPFAG de portage foncier en vue de la réalisation de la phase 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;

Vu la délibération N°xx/2022/CACL approuvant l'avenant n°3 à la convention opérationnelle CACL/EPFAG de portage foncier en vue de la réalisation de la phase 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;

Vu le décret n°2016-1865 du 23 décembre 2016 portant sur la création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane ;

Vu la stratégie foncière prévisionnelle et l'avancement des négociations entamées avec les personnes publiques et privées ;

Vu la réalité des coûts d'acquisition notamment ceux fixés par le juge d'expropriation ;

Article 1 :

De remplacer le paragraphe de l'article 3 de la convention :

« Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble des missions prévues au titre de la présente convention (acquisitions et coûts annexes) est estimé à onze millions quarante-six mille sept cent deux Euros (11 046 702 €) se répartissant comme suit :

Poste de dépenses	Convention initiale	Avenant n°1	Avenant n°2
Acquisitions foncières 1ère évaluation	4 780 000 €	4 780 000 €	4 780 000 €
Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	-	1 350 666 €	1 350 666 €
Surcoût Acquisition des parcelles endlavées par le projet	-	139 730 €	139 730 €
Surcoût Provision des indemnités de remploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	-	211 597 €	211 597 €
Frais d'acquisition			
Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	-	220 000 €	220 000 €
Surcoût Acquisition onéreuse des parcelles Etat (sur la base des domaines)	-	-	2 501 024 €
Frais de géomètres	-	38 523 €	465 000 €
Frais de notaires	-	-	584 761 €
Frais divers (huissiers, avocats, commissaire enquêteur, etc.)	-	-	115 000 €
Etudes foncières (hypothèques, cadastre, enquêtes occupants, etc.)	63 900 €	63 900 €	50 000 €
Etude et remise en état du foncier			
Expertise pollution	-	-	50 000 €
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition suite aux acquisitions	-	-	50 000 €
Démolition	-	-	100 000 €
Coût de gestion			
Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €
Frais financiers	95 600 €	136 528 €	358 924 €
Impôts fonciers	-	-	70 000 €
Total	5 000 000 €	7 001 444 €	11 046 702 €
		40%	121%

Par le paragraphe suivant :

« Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble des missions prévues au titre de la présente convention (acquisitions et coûts annexes) est estimé à onze millions six cent quatre-vingt-dix-sept mille neuf cent soixante-et-onze Euros (11 697 971 €) se répartissant comme suit :

	Poste de dépenses	Convention initiale	Avenant n°1	Avenant n°2	Avenant n°3
Frais d'acquisition	Acquisitions foncières 1ère évaluation	4 780 000 €	4 780 000 €	4 780 000 €	6 800 000 €
	Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	-	1 350 666 €	1 350 666 €	1 000 000 €
	Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	-	139 730 €	139 730 €	100 000 €
	Surcoût Provision des indemnités de emploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	-	211 597 €	211 597 €	730 000 €
	Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	-	220 000 €	220 000 €	0 €
	Surcoût Acquisition onéreuse des parcelles Etat (sur la base des domaines)	-	-	2 501 024 €	1 623 867 €
	Frais de géomètres	-	38 523 €	465 000 €	150 000 €
	Frais de notaires	-	-	584 761 €	250 000 €
	Frais divers (huissiers, avocats, commissaire enquêteur, etc.)	-	-	115 000 €	370 000 €
	Etude et remise en état du foncier	Etudes foncières (hypothèques, cadastre, enquêtes occupants, etc.)	63 900 €	63 900 €	50 000 €
Expertise pollution		-	-	50 000 €	50 000 €
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition		-	-	50 000 €	100 000 €
Démolition		-	-	100 000 €	25 000 €
Coût de gestion	Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €	0 €
	Frais financiers	95 600 €	136 528 €	358 924 €	358 924 €
	Impôts fonciers	-	-	70 000 €	70 000 €
Total		5 000 000 €	7 001 444 €	11 046 702 €	11 697 791 €
Evolution			40%	121%	134%

Article 2 :

Les autres clauses de la convention restent inchangées.

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane	La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral
Le Directeur Général	Le Président
Monsieur Denis GIROU	Serge SMOCK