



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA  
GUYANE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

---

**Avenant n°2**

**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

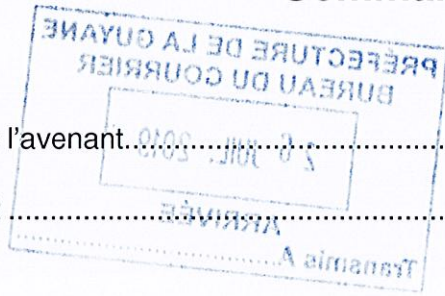
---

Avenant signé le.....24/07/2019

Transmis au Préfet de Région le .....

## Sommaire

I. Contexte de l'avenant.....	3
II. Avenant n°2.....	5



## 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).

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 :

- ⊗ La réévaluation du budget initial : le nouveau budget proposé dans l'avenant n°1 était de 7 001 444 € au lieu des 5 000 000 € votés et signés dans le cadre de la convention initiale pour tenir compte de :

Budget convention réévalué	
Poste de dépenses	Montant
Acquisitions foncières prévues dans la convention	4 780 000 €
Etudes foncières	63 900 €
Portage foncier	60 500 €
Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	1 350 666 €
Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	139 730 €
Surcoût Provision des indemnités de emploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	211 597 €
Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	220 000 €
Frais financiers réévalués	136 528 €
Frais de géomètres supplémentaires	38 523 €
<b>Total</b>	<b>7 001 444 €</b>

- ⊗ 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.

Le montant initial de cet avenant n°1 s'élevait à 9 550 000 € du fait de l'acquisition à titre onéreux des surfaces utiles des parcelles nécessaires à la réalisation du TCSP appartenant à l'Etat. Les élus commuantairens avaient alors demandé la reprise des négociations avec l'Etat, notamment sur la base de l'Accord de Guyane dans lequel l'Etat s'engage à rétrocéder 250 000ha aux collectivités et ce, à titre gratuit.

Après négociation avec les services de l'Etat, il est ressorti les propositions suivantes :

- ⊗ Maintien de la cession onéreuse du foncier de l'Etat sur la base de l'évaluation des domaines ;
- ⊗ Octroi de subventions complémentaires à la CACL pour compenser cette plus-value sur le financement du projet de TCSP (appel à projet vélo, DSIL, etc.).

En outre, l'EPFA Guyane a actualisé les postes de dépenses nécessaires aux acquisitions foncières, ce qui engendre globalement un surcoût à la convention de portage foncier dont les principaux postes de dépenses sont détaillés ci-dessous et exposés dans le tableau ci-après :

- ⊗ 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 de 584 761€ : il était envisagé à la signature de la convention initiale que les actes de vente soient des actes administratifs rédigés par l'EPFA Guyane, 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 est proposé d'externaliser cette prestation auprès des notaires ;
- ⊗ Les frais de géomètres, estimés à 465 000€, qui devaient être supportés par la CACL sont finalement intégrés à la convention pour faciliter les démarches par l'EPFA Guyane ;
- ⊗ Les frais financiers (intérêts bancaires) sont réévalués en conséquence de la réévaluation des frais d'acquisition et de remise en état du foncier.

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 enclavées par le projet	-	139 730 €	139 730 €
Surcoût Provision des indemnités de emploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	-	211 597 €	211 597 €
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 €
Expertise pollution	-	-	50 000 €
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition suite aux acquisitions	-	-	50 000 €
Démolition	-	-	100 000 €
Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €
Frais financiers	95 600 €	136 528 €	358 924 €
Impôts fonciers	-	-	70 000 €
<b>Total</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>7 001 444 €</b>	<b>11 046 702 €</b>

## II. Avenant n°2

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 sa Présidente Madame Marie-Laure PHINERA-HORTH, agissant en vertu de la délibération de son Conseil communautaire en date 18 avril 2019,

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** 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** les études réalisées par l'EPFA Guyane sur la base du tracé prévisionnel défini par la CACL avec son Maître d'ouvrage technique SYSTRA ;

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

**Vu** l'impossibilité d'acter comme principe la cession à l'euro symbolique de l'ensemble des propriétés impactées des personnes publiques ;

#### **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 sept-millions-mille-quatre-cent-quarante-quatre Euros (7 001 444 €) se répartissant comme suit :*

<b>Poste de dépenses</b>	<b>Montant</b>
Acquisitions foncières prévues dans la convention	<b>4 780 000 €</b>
Etudes foncières	<b>63 900 €</b>
Portage foncier	<b>60 500 €</b>
Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	<b>1 350 666 €</b>
Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	<b>139 730 €</b>
Surcoût Provision des indemnités de emploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	<b>211 597 €</b>
Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	<b>220 000 €</b>
Frais financiers réévalués	<b>136 528 €</b>
Frais de géomètres supplémentaires	<b>38 523 €</b>
<b>Total</b>	<b>7 001 444 €</b>





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 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 enclavées 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 €
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	-	-	50 000 €
Expertise pollution	-	-	50 000 €
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition suite aux acquisitions	-	-	50 000 €
Démolition	-	-	100 000 €
Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €
Coût de gestion	95 600 €	136 528 €	358 924 €
Frais financiers	-	-	-
Impôts fonciers	-	-	70 000 €
<b>Total</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>7 001 444 €</b>	<b>11 046 702 €</b>

## Article 2 :

Les autres clauses de la convention restent inchangées.

<p><b>L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane</b></p>  <p><b>Le Directeur Général</b></p> <p><b>Monsieur Denis GIROU</b></p> 	<p><b>La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral</b></p>  <p><b>La Présidente</b></p> <p><b>Madame Marie-Laure PHINERA-HORTH</b></p> 
--	--





Transmis A.....  
ARRIVÉE  
5 8 JUL. 2019  
BUREAU DU COURRIER  
PRÉFECTURE DE LA GUYANE





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

**l'agglô**

PRÉFECTURE DE LA GUYANE  
BUREAU DU COURRIER

26 JUIL. 2019

ARRIVÉE

Transmis A.....

## DELIBERATION N°62/2019/CACL

DE LA SEANCE PLENIERE DU JEUDI 18 AVRIL 2019 A 09H00  
AU SIEGE SOCIAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

### APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE CACL/EPFA GUYANE DE PORTAGE FONCIER EN VUE DE LA REALISATION DU TCSP.

Nombre de Conseillers en exercice : 30  
Nombre de Conseillers Présents : 16  
Nombre de Procuration : 4  
Date de convocation : jeudi 28 mars 2019

Nombre de suffrages exprimés : 20  
Vote :  
Pour : 20 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi dix-huit avril, les Membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, se sont réunis pour la tenue d'une Assemblée Plénière, à la salle de délibération « Danielle BREVET » au siège social de la CACL, sous la présidence de Madame Marie-Laure PHINÉRA-HORTH.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : Marie-Laure PHINERA-HORTH, Présidente - Raphaël RABORD, 4<sup>ème</sup> Vice-Président - Serge BAFU, 6<sup>ème</sup> Vice-Président - Nestor GOVINDIN, 2<sup>ème</sup> Membre du Bureau - Monique AZER, 3<sup>ème</sup> Membre du Bureau - Georgina CHIN-TEN-FUNG, Conseillère communautaire - Corine DIMANCHE, Conseillère communautaire - Farah KHAN, Conseillère communautaire - Roland LEANDRE, Conseiller communautaire - Chester LEONCE, Conseiller communautaire - Maryse LUPON, Conseillère communautaire - Mylène MAZIA, Conseillère communautaire - Claude MORTIN, Conseiller Communautaire - Alex WEIMERT, Conseiller communautaire

**ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES** : Gilles ADELSON, 2<sup>ème</sup> Vice-Président → **Procuration** à Monique AZER - Jean GANTY 1<sup>er</sup> Membre du bureau → **Procuration** à Raphaël RABORD - Marie-Reine GIRAULT, Conseillère communautaire → **Procuration** à Serge SEWOBIND - Guerline LOUIS, Conseillère communautaire → **Procuration** à Anne-Michèle ROBINSON - Jean-Yves THIVER, Conseiller communautaire

**ÉTAIENT ABSENTS** : Roger ARON, 5<sup>ème</sup> Vice-Président - Patrick LECANTE, 1<sup>er</sup> Vice-Président - Rosaline CAMILLE-SIDIBE, Conseillère communautaire - Thierry LEMKI, Conseiller communautaire - Claude PLENET, Conseiller communautaire - Jocelyne PRUDENT, Conseillère communautaire - David RICHE 3<sup>ème</sup> Vice-Président - Jean-Pierre Théodore ROUMILLAC, Conseiller communautaire - Gabriel SERVILLE, Conseiller communautaire - Serge SEWOBIND, Conseiller communautaire

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Chester LEONCE

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la Loi Letchimy n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne ;

**Vu** l'Arrêté Préfectoral No.698/2D/2B en date du 9 juin 1997 portant création de la C.C.C.L. modifié ;

**Vu** l'Arrêté Préfectoral No.2134/SG/2D/1B en date du 23 décembre 2011 portant transformation de la CCCL en Communauté d'Agglomération à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;

**Vu** la délibération No.11/2014/CACL approuvant 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) ;

**Vu** la délibération No.149/2018/CACL approuvant l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle CACL/EPFA Guyane de portage foncier en vue de la réalisation du TCSP ;

**Considérant** que 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 :

- ⊗ La réévaluation du budget initial : le nouveau budget proposé dans l'avenant n°1 était de 7 001 444 € au lieu des 5 000 000 € votés et signés dans le cadre de la convention initiale,
- ⊗ 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.

**Considérant** que le montant initial de cet avenant aurait dû s'élever à 9 550 000 € du fait de l'acquisition à titre onéreux des surfaces utiles des parcelles nécessaires à la réalisation du TCSP appartenant à l'Etat ;

**Considérant** que les élus commuataires avaient alors demandé la reprise des négociations avec l'Etat, notamment sur la base de l'Accord de Guyane dans lequel l'Etat s'engage à rétrocéder 250 000ha aux collectivités et ce, à titre gratuit ;

**Considérant** qu'après négociation avec les services de l'Etat, il est ressorti les propositions suivantes :

- ⊗ Maintien de la cession onéreuse du foncier de l'Etat sur la base de l'évaluation des domaines ;
- ⊗ Octroi de subventions complémentaires à la CACL pour compenser cette plus-value sur le budget du projet de TCSP (appel à projet vélo, DSIL, etc.).

**Considérant** qu'en outre, l'EPAG a actualisé les postes de dépenses nécessaires aux acquisitions foncières, ce qui engendre globalement un surcoût à la convention de portage foncier dont les principaux postes de dépenses sont détaillés ci-dessous et exposés dans le tableau ci-après :

- ⊗ 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 est proposé d'externaliser cette prestation auprès des notaires ;
- ⊗ Les frais de géomètres, estimés à 465 000€, qui devaient être supportés par la CACL sont finalement intégrés à la convention pour faciliter les démarches par l'EPFAG ;
- ⊗ Les frais financiers (intérêts bancaires) sont réévalués en conséquence de la réévaluation des frais d'acquisition et de remise en état du foncier.

**Considérant le Rapport N° 62/2019/CACL** de la Présidente de la CACL relatif à l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle CACL/EPFA Guyane de portage foncier en vue de la réalisation du TCSP ;

**Entendu** l'avis favorable de la Commission Transport réunie en séance le vendredi 19 mars 2019 ;

**Entendu** l'avis favorable de la Commission Aménagement réunie en séance le lundi 15 avril 2019 ;

**Entendu** l'avis favorable de la Commission Finances en date du 16 avril 2019 ;

### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

**Après en avoir délibéré :**

**PREND ACTE** du **Rapport No.62/2019/CACL** de la Présidente de la CACL relatif à l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle CACL/EPFA Guyane de portage foncier en vue de la réalisation du TCSP ;

**APPROUVE** l'avenant n°2 à la convention opérationnelle CACL/EPFA Guyane de portage foncier en vue de la réalisation du TCSP joint à la présente convention dans lequel le budget réévalué s'élève à 11 046 702 € décomposé 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 enclavées 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 €
<b>Frais d'acquisition</b>			
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 €
Expertise pollution	-	-	50 000 €
<b>Etude et remise en état du foncier</b>			
Démantèlement - évacuation des déchets de démolition suite aux acquisitions	-	-	50 000 €
Démolition	-	-	100 000 €
Portage foncier	60 500 €	60 500 €	0 €
Frais financiers	95 600 €	136 528 €	358 924 €
Impôts fonciers	-	-	70 000 €
<b>Total</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>7 001 444 €</b>	<b>11 046 702 €</b>

**AUTORISE** la Présidente ou son représentant, sur ces bases, à signer tous les documents administratifs et comptables, à intervenir dans la conduite de cette opération et à entreprendre toutes les démarches qui seront nécessaires au règlement de cette affaire.

**AUTORISE** la Présidente ou son représentant à exécuter la présente délibération.

Fait et délibéré à Matoury, en séance publique,  
Le jeudi 18 avril 2019

**POUR EXTRAIT ET CERTIFIE CONFORME**

LA PRESIDENTE DE LA COMMUNAUTE  
D'INTERCOMMUNALITE DU CENTRE LITTORAL



Mme Laure PINIERA-HORTH





PRÉFECTURE DE LA GUYANE  
BUREAU DU COURRIER  
5 6 JUIL. 2019  
ARRIVÉE  
Transmis A .....