

Pour l'autorité compétente par délégation

**DELIBERATION N° 26-037**

**« APPROBATION DE LA CONVENTION ENTRE
LA SIKOA ET TERRES CARAIBES EN VUE D'UNE
INTERVENTION SUR UNE COPROPRIETE DEGRADEE :
LA RESIDENCE RAPHAEL CIPOLIN »**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président Patrick SELLIN, s'est réuni le **mercredi 22 juillet 2026** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de Monsieur Patrick SELLIN, en présence de Monsieur Patrick CLAIRE conseiller financier de l'établissement et Madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
GEORGES BREDENT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
HENRI JOTHAM	CANBT	TITULAIRE
ROSELISE FAMIBELLE	CANBT	TITULAIRE
JOUBERT LUCE	CANGT	TITULAIRE
ROLLAND PLANTIER	CAGSC	TITULAIRE
GASTON GERAN	CAGSC	TITULAIRE
YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
DANIELLE MINATCHY	DEPARTEMENT	TITULAIRE
FABIENNE THOMAS	DEPARTEMENT	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM-PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
PATRICE BABOURAM	CARL	TITULAIRE	YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE



NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ADRIEN BARON	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
MARIE-CAMILLE MOUNIEN	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
BERTRAND MANNE	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
MAGUY FUMONT-SAMSON	CCMG	TITULAIRE	
LOUIS MUSSINGTON	COM DE SAINT-MARTIN	TITULAIRE	
DANIEL DULAC	DEPARTEMENT	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 à L 324-10 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-30/SG/DiCTAJ/BRA/ du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, devenu « TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe Saint Martin », et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu la délibération n° 13-003 de TERRES CARAÏBES du 13 juin 2013 portant nomination de la Directrice Générale et l'autorisant à passer et signer tous les contrats et actes pris au nom de l'établissement. ;

Vu le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SIKOA en date du 27 avril 2026 ;

Considérant l'axe 1 du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 de TERRES CARAÏBES en matière de résorption de l'habitat indigne et dégradé ;

Considérant le caractère avancé de l'état de dégradation de la copropriété Raphaël Cipolin et nécessitant une action immédiate en vue du redressement financier de la copropriété ;

Considérant l'expertise de TERRES CARAÏBES en matière d'ingénierie foncière et juridique ;

Après en avoir délibéré,

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA
DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :***

ARTICLE 1 : D'autoriser la Directrice Générale de TERRES CARAÏBES à signer avec la SIKOA le projet de convention opérationnelle de portage annexé à la présente.

ARTICLE 2 : D'autoriser l'exécution des dispositions prévues dans le projet de convention, étant entendu que toute nouvelle acquisition fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration.

ARTICLE 3 : La Directrice Générale et le Payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse-Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

971-794380733-20260722-26-037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

73^{ème} CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 22 JUILLET 2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Le Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Les ABYMES, le 22 juil. 2026

Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Monsieur Henri JOTHAM

Les actes pris par TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.
à son délégué dans l'arrondissement.



CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE ENTRE SIKOA ET TERRES CARAÏBES DANS LE CADRE D'UNE INTERVENTION SUR UNE COPROPRIETE DEGRADEE : LA RESIDENCE RAPHAEL CIPOLIN

PRÉAMBULE

La résidence CIPOLIN, située à Pointe-à-Pitre (quartier de l'Université, à proximité du Mémorial ACTe), comprend 6 bâtiments totalisant 265 logements. Mise en service en 1990 dans une logique initiale d'accession à la propriété, l'opération a été partiellement requalifiée en logements locatifs sociaux après la vente de 54 logements.

Deux bâtiments en copropriété, les immeubles SAG-C12 (40 logements) et SAG-C3 (68 logements), présentent aujourd'hui une situation de dégradation avancée des parties communes, liée notamment à des difficultés de gouvernance et à l'absence d'accord entre copropriétaires pour engager les travaux nécessaires.

Cette situation entraîne :

- une vacance significative du parc de SIKOA (16 logements, soit 30 %),
- une dégradation de l'attractivité du site,
- un risque accru de déstabilisation de la copropriété via des ventes à bas prix à des acquéreurs peu vertueux.

Dans ce contexte, et afin de :

- contribuer au redressement des copropriétés,
- renforcer la capacité décisionnelle en assemblée générale,
- permettre la remise en location rapide des logements,

SIKOA souhaite mobiliser TERRES CARAÏBES dans le cadre d'un dispositif de portage foncier temporaire.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités selon lesquelles TERRES CARAÏBES procède, pour le compte de SIKOA, à l'acquisition et au portage temporaire de lots de copropriété situés dans les immeubles SAG-C12 et SAG-C3 de la résidence CIPOLIN.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Pour l'autorité compétente par délégation

Les acquisitions porteront exclusivement sur les logements situés dans les copropriétés suivantes:



- SAG-C12 (40 logements),
- SAG-C3 (68 logements).

Les biens concernés seront identifiés au fur et à mesure des opportunités de mise en vente.

ARTICLE 3 – MODALITÉS D'ACQUISITION

TERRES CARAÏBES intervient à la demande expresse de SIKOA, qui :

- identifie les opportunités d'acquisition,
- valide préalablement chaque opération (prix, état du bien, opportunité stratégique).

Les acquisitions seront réalisées dans la limite des capacités d'intervention de TERRES CARAÏBES et sous réserve de la soutenabilité financière de l'opération.

ARTICLE 4 – MODALITÉS DE PORTAGE

TERRES CARAÏBES assure le portage des biens acquis pour une durée maximale de **2 ans** à compter de leur acquisition.

Pendant cette période :

- TERRES CARAÏBES est propriétaire des biens,
- il assume les charges liées à la propriété (charges de copropriété, taxe foncière, assurances),
- une convention de gestion pourra être mise en place avec SIKOA pour l'exploitation locative éventuelle des logements.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE RÉTROCESSION

À l'issue de la période de portage, SIKOA s'engage à racheter les biens acquis par TERRES CARAÏBES.

Le prix de cession sera égal à :

- **prix d'acquisition**,
augmenté de :
- frais de portage fixés à **1 % par an** du prix d'acquisition,
- frais annexes (notaire, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, frais de gestion le cas échéant).

ARTICLE 6 – OBJECTIFS PARTAGÉS

Les parties conviennent que le dispositif vise à :

- favoriser l'apurement des dettes de copropriété,
- sécuriser les mutations immobilières,
- éviter la dégradation du profil des acquéreurs,
- renforcer la majorité de SIKOA en assemblée générale,
- faciliter la réalisation des travaux nécessaires,

- contribuer à la requalification globale du site.



ARTICLE 7 – ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIFS PARTENARIAUX

La présente convention s'inscrit dans une démarche plus large incluant :

- la mobilisation du syndic récemment désigné,
- l'implication des communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes,
- la sollicitation du fonds de soutien d'Action Logement pour les copropriétés dégradées.

Les parties s'engagent à coordonner leurs actions avec ces partenaires.

ARTICLE 8 – SUIVI ET GOUVERNANCE

Un comité de suivi sera mis en place, composé de représentants de SIKOA et de TERRES CARAÏBES.

Il se réunira régulièrement afin de :

- suivre les acquisitions,
- évaluer l'évolution des copropriétés,
- ajuster la stratégie d'intervention.

ARTICLE 9 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de **3 ans**, renouvelable par avenant.

ARTICLE 10 – RÉSILIATION

La convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois.

Les engagements en cours (notamment rachat des biens) resteront applicables.

ARTICLE 11 – RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable.

À défaut, le litige sera porté devant les juridictions compétentes.

Fait aux Abymes, le

La Directrice Générale de
TERRES CARAÏBES

Le Directeur Général de la
SIKOA

Corine VINGATARAMIN

Nicolas GIGOT