

VILLE DE CAPESTERRE BELLE-EAU

**CONSEIL MUNICIPAL
DU
04 SEPTEMBRE 2025**



PROCES-VERBAL

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE**

VILLE DE CAPESTERRE BELLE-EAU

PROCES -VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 04 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le quatre du mois de Septembre à dix-sept heures dix, le Conseil Municipal de la Commune de CAPESTERRE BELLE-EAU dûment convoqué le vingt-neuf août 2025 s'est réuni en Mairie, salle de délibérations, sous la présidence de M. Jean-Philippe COURTOIS, Maire de la Commune.

Appel des membres :

Présents : M. Jean-Philippe COURTOIS – M. Patrick DOLLIN – Mme Henriette HATCHI épouse ROMAIN – M. Camille DOGNON – Mme Murielle DORVILLE – M. Rodrigue LATCHMAN – Mme Marie-Line ROMAIN – M. Philippe ALLARD – Mme Laudy CATAN - M. Max ROSIER – Mme Christiane ROSIER – M. Christian JOSPITRE – Mme Claudie BOYE épouse JEANNELLO – M. Gaby ZOZO – M. Alain LEON – M. Philippe DOUGLAS – Mme Annick HERLEM – Mme Annette BARBOT – M. Sylvain SOUCHIT – Mme David BALON

Représenté : Mme Annick CHOISI (*représentée par Mme Claudie BOYE épouse JEANNELLO*) – Mme Joelle CARAVEL (*représentée par M. Phillippe DOUGLAS*) – Mme Gisèle JOINVILLE épouse MONLOUIS (*représentée par M le Maire*)

Absents : M. Rosan BALTIDE – M. Alain AVRIL – Mme Marie-Eve JAFFARD – M. Stéphane ZAMORE – Mme Luzette EUGENE épouse JOSEPH – M. Jean-Yves RAMASSAMY – Mme Nita CEROL – Mme Eddy CLAUDE-MAURICE – M. Hugues dit Philippe RAMDINI – Mme Nicole PADOU

Présents : 23 / Représentés : 03 / Absents : 07

M. Philippe ALLARD est désigné à **l'unanimité** en qualité de secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal est appelé à débattre de l'ordre du jour suivant :

- ✓ Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 03 juillet 2025
- 1. Avis de la Chambre Régionale des comptes
- 2. Protocole d'accord avec l'Agence Française de Développement pour le remboursement de la subvention FEDER
- 3. Modernisation de l'éclairage du stade municipal et approbation du plan de financement
- 4. Appel à projet « Laliwontaj » lancé par le Parc national de la Guadeloupe
- 5. Instauration de travaux en régie : fixation du taux moyen horaire
- 6. Mise à disposition d'un emplacement pour une infrastructure de charge accessible aux services communaux
- 7. Protocole transactionnel entre la commune et la SAS BOUCHERIE BHIKI
- 8. Régularisation foncière de lotissements communaux
- 9. Régularisation foncière de lotissements communaux – modification de la délibération n°2019-10-102 du 29 octobre 2019 portant vente du lot n°3 du lotissement les Flamboyants 28
- 10. Régularisation foncière - périmètres RHI multi-sites du bourg – autorisation de vente de terrain au profit des occupants
- 11. Consultation relative à la fixation du montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de l'exercice 2026 de l'Agence des 50 pas géométriques
- 12. Questions diverses

APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 JUILLET 2025

Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à approuver le procès-verbal du Conseil municipal du **03 Juillet 2025**.

Le procès-verbal est mis en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, il est mis aux voix et approuvé à la **majorité et deux abstentions** (*Mme Annette BARBOT et M. Sylvain SOUCHIT*)

1 – AVIS DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

En application de l'article L.1612-19 du code général des collectivités territoriales, le Maire informe l'assemblée qu'il a reçu notification de l'avis n°2025-0019 rendu le 10 juillet 2025 par la chambre régionale des comptes de la Guadeloupe sur le compte administratif 2024 et le budget primitif 2025.

En effet, par lettre du 30 avril 2025, le Préfet de la Guadeloupe a transmis à la chambre le budget primitif 2025 de la ville en application des dispositions de l'article 1612-14 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales.

Pour rappel, le compte administratif 2024 a été voté par l'assemblée délibérante le 15 avril 2025.

Après avoir constaté la concordance des résultats comptables du compte de gestion et du compte administratif 2024, la chambre a procédé aux vérifications de la sincérité des restes à réaliser.

Elle a ensuite arrêté le résultat de clôture du compte administratif 2024 à - 614 088,27 € alors que la trajectoire prévue par la chambre dans son avis budgétaire n°2021-0093 prévoyait un déficit de 673 326€. La commune a donc respecté son plan de redressement selon l'avis.

Concernant le budget primitif 2025, après vérifications, il fait apparaître un résultat prévisionnel de la section de fonctionnement en excédent de 4 256,37€.

Selon la chambre, ce résultat traduit une amélioration notable de la gestion budgétaire.

En conséquence, il n'y a pas lieu de poursuivre la procédure engagée au titre de l'article L. 1612-14 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales.

Elle a ainsi proposé au Préfet de la Guadeloupe de régler le budget primitif 2025 en apportant les modifications mentionnées dans son avis.

Par arrêté du 1^{er} août 2025, le Préfet a donc réglé le budget primitif 2025 de la ville conformément à l'avis de la chambre.

Par ailleurs, le maire informe l'assemblée de l'avis n°2024-0025 rendu le 14 août 2024 par la chambre régionale des comptes (CRC) sur le compte administratif 2023 et le budget 2024 de la collectivité.

Après vérification de la sincérité des restes à réaliser, la chambre constatait que le résultat global de clôture agrégé du compte administratif de 2023 de la collectivité était déficitaire de 3 354 155,53 €.

Ce résultat découlait principalement de l'inscription par la CRC de restes à réaliser d'un montant de 2 522 443,99 € au chapitre 011 de la section de fonctionnement.

En outre la commune a constaté que les dépenses relatives à la clôture de la RHI multisite avaient été prises en compte pour un montant de + 1 941 497,69 € alors que la collectivité a signé un accord avec la SEMSAMAR pour un échelonnement des paiements sur 4 ans.

La chambre constatait également que le budget voté pour l'année 2024 n'est pas en équilibre réel.

Cette situation était principalement due aux restes à réaliser 2023 et à l'omission de certaines recettes notamment le FCTVA et la subvention EDF pour l'éclairage public.

Dans ses conclusions, la chambre a proposé au préfet de régler le budget primitif de 2024 de la collectivité en y apportant les modifications mentionnées dans ledit avis.

Par arrêté du 10 octobre 2024, le préfet a réglé le budget 2024 en prenant en compte les justificatifs communiqués par la ville pour les recettes.

L'assemblée est invitée à prendre acte de :

- la communication de l'avis n°2025-0019 rendu le 10 juillet 2025 par la chambre régionale des comptes de la Guadeloupe concernant le compte administratif 2024 et le budget primitif 2025 et de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2025 portant règlement du budget primitif 2025 de la commune.
- la communication de l'avis n°2024-0025 rendu le 14 août 2024 par la chambre régionale des comptes de la Guadeloupe sur le compte administratif 2023 et le budget primitif 2024 et de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2024 portant règlement du budget primitif 2024.

M. le Maire précise qu'il s'agit d'une information couramment présentée devant le conseil municipal. Il ajoute que si le dernier avis de la Chambre permet à l'assemblée d'acter un retour à l'équilibre, la situation demeure précaire et impose la poursuite des engagements et des efforts déjà engagés. Il tient à renouveler ses remerciements à l'ensemble de l'administration communale qui accompagne la municipalité dans sa stratégie d'un retour à l'équilibre. Il remercie également les partenaires de la ville et sa population pour leur patience.

L'affaire est mise en discussion,

Mme Annette BARBOT s'interroge sur le virement de 1 millions opéré de la section de fonctionnement vers la section d'investissement et sollicite des précisions sur la motivation de cette opération.

A la demande du Maire, Mme Danick BALTIMORE, Directrice des affaires financières précise qu'il s'agit d'un jeu d'équilibre, qui permet à la ville d'affecter l'excédent de la section de fonctionnement à la section d'investissement. Elle ajoute que les prévisions budgétaires de début d'année ont été corrigées par la chambre régionale des comptes qui a porté le montant du virement à 1 069 000 € au lieu des 1 053 000 € prévus initialement.

De cette réponse, Mme BARBOT en déduit que la section de fonctionnement était excédentaire.

Mme BALTIMORE lui répond par l'affirmatif, les recettes de la section de fonctionnement étaient supérieures aux dépenses.

Mme BARBOT prend note de cette réponse.

En outre, au terme du bilan présenté, elle constate que le déficit de la ville aurait été résorbé à la suite de mesures mise en œuvre par la ville et de recettes nouvelles perçues. Elle sollicite à ce titre des précisions sur les recettes réelles engrangées dans le cadre du « Karukéra One Love » qui se veut une manifestation phare de la ville de part sa portée internationale. Elle souhaite donc obtenir les données chiffrées des recettes de la manifestation pour les années 2023 et 2024.

Après avoir rappelé les précédentes demandes liées à cet évènement, M le Maire fait remarquer que le « Karukera One Love » est une manifestation privée organisée par un prestataire privé comme le territoire de la Guadeloupe en connaît durant l'année. Il précise que dans le cadre de cet évènement, la ville a mis à disposition de l'organisateur le site de la plage de Roseau. Ce dernier ayant assumé toutes les autres dépenses liées à cette manifestation, il a perçu les recettes se rapportant à cet évènement.

Il ajoute que le territoire communal a également bénéficié cette manifestation, car le tissu économique local (restauration, boulangerie, commerçant, artisans,) a profité des retombées économiques entourant cet évènement.

Il précise que les données chiffrées seront prochainement publiées, mais les indicateurs font état de retombées économiques supérieures à 500 000 € pour un investissement communal proche de 0.

Mme BARBOT constate que le site a été mis gracieusement à disposition de l'organisateur de la manifestation.

M le Maire lui précise que le site a été mis à disposition de l'organisateur à titre gracieux à la condition que ce dernier fournisse aux jeunes du territoire des perspectives d'emplois. Il ajoute les jeunes qui ont travaillé dans le cadre de cette manifestation ont été rémunéré et ont bénéficié de l'expérience de l'organisateur, certains ont poursuivi leur formation, tandis que d'autres ont crée leur entreprise et travaillent avec ce même prestataire sur d'autre évènement. Cette manifestation a également permis à la ville de Capesterre Belle Eau d'avoir une visibilité à l'internationale, ce qui a bénéficié au tissu économique du territoire communal, notamment aux restaurateurs et aux établissements de gîte qui étaient complet durant cette période.

Après ces débats l'affaire est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.1612-19,

Vu le Code des juridictions financières,

Considérant que les assemblées délibérantes sont tenues informées dès leur plus proche réunion des avis formulés par la chambre régionale des comptes et des arrêtés pris par le représentant de l'Etat,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE de la communication :

-de l'avis n°2025-0019 rendu le 10 juillet 2025 par la chambre régionale des comptes de la Guadeloupe concernant le compte administratif 2024 et le budget primitif 2025 et de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2025 portant règlement du budget primitif 2025 de la commune.

- de l'avis n°2024-0025 rendu le 14 août 2024 par la chambre régionale des comptes de la Guadeloupe sur le compte administratif 2023 et le budget primitif 2024 et de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2024 portant règlement du budget primitif 2024 de la commune.

Avis n° 2025-0019 du 10/07/25 - commune de Capesterre-Belle-Eau				
Annexe 1 - Budget primitif principal 2025				
SECTION DE FONCTIONNEMENT – VUE D'ENSEMBLE				
Dépenses de fonctionnement	Budget voté	Reste à réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
011 Charges à caractère général	6 304 935,35	205 736,03	-79 925,00	6 430 746
012 Charges de personnel	19 502 960,00	376 549,86	0,00	19 879 510
014 Atténuations de produits	1 159 053,00	0,00	0,00	1 159 053
65 Autres charges de gestion courantes	2 213 045,47	194 329,16	-761 964,65	1 645 410
66 Charges financières	266 698,13	0,00	17 592,56	284 291
67 Charges spécifiques	468 590,00	0,00	502 944,92	971 535
68 Dotations aux amortissements	64 966,94	0,00	0,00	64 967
022 Dépenses imprévues	0,00	0,00	0,00	0
023 Virement à la section d'investissement	1 053 057,06	0,00	16 552,40	1 069 609
042 Opér. d'ordre de transferts entre sections	950 000,00	0,00	0,00	950 000
D002 Résultat reporté ou anticipé	77 242,05	0,00	0,00	77 242
Total	32 060 548,00	776 615,05	-304 799,77	32 532 363
Recettes de fonctionnement	Budget voté	Reste à réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
013 Atténuations de charges	399 600,00	0,00	0,00	399 600
70 Produits services, domaines et ventes	1 096 000,00	0,00	6 600,00	1 102 600
73 Impôts et taxes	15 115 794,00	0,00	0,00	15 115 794
731 Fiscalité locale	8 333 363,00	0,00	21 964,00	8 355 327
74 Dotations et participations	6 179 791,00	0,00	0,00	6 179 791
75 Autres produits de gestion courante	936 000,00	0,00	209 586,10	1 145 586
76 Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0
77 Produits spécifiques	0,00	67 530,22	170 661,33	238 192
78 Reprises sur provisions semi-budgétaires	0,00	0,00	0,00	0
042 Opér. d'ordre de transferts entre sections	0,00	0,00	0,00	0
R002 Résultat reporté ou anticipé	0,00	0,00	0,00	0
Total	32 060 548,00	67 530,22	408 811,43	32 536 890

SECTION D'INVESTISSEMENT – VUE D'ENSEMBLE					
Dépenses d'investissement		Budget voté	Reste à réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
018	RSA	0,00	0,00	0,00	
10	Dotations fonds divers et réserves	0,00	0,00	0,00	
13	Reversement de subventions	0,00	0,00	0,00	
16	Emprunts et dettes	1 406 757,00	0,00	625 960,86	2 032 7
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	797 992,62	-59 383,69	0,00	738 60
204	Subventions d'équipement versées	0,00	0,00	0,00	
21	Immobilisations corporelles	4 548 118,36	-107 801,75	-152 901,30	4 287 4
22	Immobilisations reçues en affectations	0,00	0,00	0,00	
23	Immobilisations en cours (sauf 2324)	2 280 087,57	7 235,57	0,00	2 287 3
OPE	Opérations d'équipements	0,00	0,00		
26	Participations et créances rattachées à des p.	0,00	0,00	0,00	
27	Autres immobilisations financières	308 160,26	0,00	0,00	308 16
040	Opér. d'ordre de transferts entre sections	0,00	0,00	0,00	
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	
D001	Solde d'exécution négatif reporté ou anticipé	0,00	0,00	0,00	
Total		9 341 115,81	-159 949,87	473 059,56	9 654 2

Recettes d'investissement		Budget voté	Reste à réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
018	RSA	0,00	0,00	0,00	
10	Dotations fonds divers et réserves	507 726,00	0,00	0,00	507 72
1068	Excédent d'exploitation capitalisé	0,00	0,00	0,00	
13	Subventions d'investissement	4 044 725,90	-133 600,00	337 700,23	4 248 8
138	Autres subventions non transférables	0,00	0,00	0,00	
16	Emprunts et dettes assimilées (hors 16449,165,166)	0,00	75 741,25	0,00	75 74
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	0,00	0,00	0,00	
23	Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	
28	Amortissement des immobilisations	0,00	0,00	0,00	
024	Produits des cessions	1 032 330,00	0,00	16 715,81	1 049 04
021	Virement de la section de fonctionnement	1 053 057,06	0,00	16 552,40	1 069 60
040	Opér. d'ordre de transferts entre sections	950 000,00	0,00	0,00	950 00
041	Opérations patrimoniales	0,00	0,00	0,00	
R001	Solde d'exécution positif reporté ou anticipé	1 753 276,85	0,00	0,00	1 753 27
Total		9 341 115,81	-57 858,75	370 968,44	9 654 22

BALANCE GÉNÉRALE DU BUDGET				
Section de fonctionnement	Budget voté	Reste à Réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
Dépenses	32 060 548,00	776 615,05	-304 799,77	32 532 363
Recettes	32 060 548,00	67 530,22	408 811,43	32 536 890
Résultat	0,00	-709 084,83	713 611,20	4 527
Section d'investissement	Budget voté	Reste à Réaliser	Mesures nouvelles	Budget réglé
Dépenses	9 341 115,81	-159 949,87	473 059,56	9 654 226
Recettes	9 341 115,81	-57 858,75	370 968,44	9 654 226
Résultat	0,00	102 091,12	-102 091,12	0,00
Résultat global prévisionnel	0,00	-606 993,71	611 520,08	4 527

2 – PROTOCOLE D'ACCORD AVEC L'AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT POUR LE REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION FEDER

M. le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération du 1^{er} juin 2017, le conseil municipal a approuvé l'opération d'aménagement de l'avenue Paul LACAVE et mise en place d'une signalétique urbaine pour un montant de 3 687 905€ HT et d'adopter le plan de financement suivant :

Partenaires	Participation (HT)	%
FEDER	1 450 324 €	39 %
Région	1 500 000 €	41 %
Commune et autres partenaires	737 581 €	20 %
TOTAL	3 687 905 €	100 %

Afin de disposer des ressources de trésorerie nécessaires pour financer les dépenses éligibles et ainsi exécuter les investissements du projet dans les délais impartis, la ville a sollicité de l'AFD un crédit d'un montant maximum de 1 450 324 € destiné à préfinancer la Subvention FEDER. Une convention de crédit a été conclue entre la ville et l'AFD le 11 juillet 2019, garantie par une cession de créances au titre de la convention de subvention FEDER.

Le 20 décembre 2021, la Région Guadeloupe a augmenté sa participation au projet à hauteur de 400 000€ et le nouveau plan de financement a été approuvé par le conseil municipal le 13 janvier 2022. La convention attributive de subvention a été signée par la ville et la région le 23 mai 2022.

Dépenses		Recettes	
Nature	Montant HT	Financeurs	Montant HT
Études techniques	582 019,00	Région	1 900 000,00
Travaux d'aménagement	2 988 206,00	FEDER	1 450 324,00
Frais généraux	117 680,00	Commune	337 581,00
Total Dépenses	3 687 905,00€	Total Recettes	3 687 905,00€

En octobre 2024, la ville a sollicité de la Région le solde de la subvention régionale et l'AFD le solde de la subvention FEDER.

Le 17 Février 2025, la ville a été informée du paiement du solde de la subvention régionale pour un montant de 508 610,90€.

Il s'avère que la Région Guadeloupe, Autorité de gestion du FEDER a décidé de ne pas verser le solde de la subvention FEDER à l'AFD, par le biais de la cession de la créance au motif d'un trop perçu par la commune d'un montant de 419 718,54€ sur la part cofinancée par la Région Guadeloupe.

La région aurait dû verser à la ville 88 892,36€ au lieu de 508 610,90€ selon les services de la Région.

Il est en effet apparu que le service instructeur FEDER n'a pas pris en compte la modification du plan de financement de l'opération.

Vu l'augmentation de la participation régionale, l'aide européenne devait être revue à la baisse pour respecter le taux maximum d'aide publique autorisé.

En conséquence, en l'absence de paiement à l'AFD, la ville est tenue de lui rembourser le capital restant dû.

C'est dans ce contexte que l'AFD a proposé à la commune de conclure un protocole d'accord afin de déterminer les modalités de remboursement de l'intégralité des sommes restant dues au titre de la Convention de crédit.

Au vu de ces informations, le maire propose à l'assemblée de l'autoriser à conclure un protocole d'accord avec l'AFD pour le remboursement de la somme de 448 862,98€ selon les modalités suivantes :

Date de paiement	Montant (€)	Détail
1 ^{er} octobre 2025	224 431.50	74 810.50€ (échéance de juillet) 74 810.50€ (échéance d'août) 74 810.50€ (échéance de sept.)
1 ^{er} novembre 2025	74 810.50	Echéance d'octobre
1 ^{er} décembre 2025	149 620.98	Echéances de novembre et décembre

Il précise qu'il a décidé d'intenter une action en justice contre la Région afin de faire valoir les droits de la commune.

L'assemblée est invitée à approuver le protocole d'accord transactionnel avec l'Agence Française de Développement (AFD) pour le remboursement de la somme de 448 862,98 € due

M. le Maire informe l'assemblée que la municipalité refuse de faire peser sur la ville les conséquences financières de l'absence du bon traitement de ce dossier par le service instructeur FEDER de la Région Guadeloupe.

Il ajoute qu'après avoir délibéré sur la modification du plan de financement, la ville a reçu un accord du Président du Conseil Régional et de ses services, cependant, ces derniers n'auraient pas relayé cette information au service instructeur FEDER.

Il ajoute qu'afin de faire valoir ses droits, la ville a introduit une action contentieuse, cependant il espère trouver un accord amiable à ce litige.

M Sylvain SOUCHIT sollicite des précisions sur les modalités de l'accord reçu de la Région et la possession de pièces justificatives.

M le Maire lui répond qu'outre la délibération relative à la modification du plan de financement la ville dispose de correspondances dématérialisées avec les services de la Région Guadeloupe et des dernières dépenses transmises aux services instructeurs FEDER qui justifient de l'information aux services de la Région.

Après ces échanges, l'affaire est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention de crédit conclue avec l'AFD le 11 juillet 2019,

Considérant la nécessité de rembourser à l'Agence Française de Développement la somme due au titre du crédit alloué pour le financement de l'opération d'aménagement de l'Avenue Paul Lacavé et mise en place d'une signalétique urbaine,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à la majorité et une abstention (*Mme Annette BARBOT*)

Article 1 : D'autoriser le Maire à conclure un protocole d'accord transactionnel avec l'Agence Française de Développement (AFD) pour le remboursement de la somme de 448 862,98 € due, selon l'échéancier suivant :

Date de paiement	Montant (€)	Détail
1 ^{er} octobre 2025	224 431.50	74 810.50€ (échéance de juillet) 74 810.50€ (échéance d'août) 74 810.50€ (échéance de sept.)
1 ^{er} novembre 2025	74 810.50	Echéance d'octobre
1 ^{er} décembre 2025	149 620.98	Echéances de novembre et décembre

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer le protocole d'accord transactionnel et tout document relatif à cette affaire.

3 – MODERNISATION DE L'ECLAIRAGE DU STADE MUNICIPAL

La M le Maire expose à l'assemblée que le stade municipal de Capesterre Belle-Eau dispose d'un système d'éclairage vétuste, installé dans les années 1980, qui ne répond plus aux besoins techniques ni aux exigences de sécurité actuelles.

Deux diagnostics indépendants ont confirmé l'état de dégradation et la nécessité de procéder à un remplacement intégral du système d'éclairage.

Il propose donc de réaliser des travaux de modernisation de l'éclairage du stade afin de répondre aux objectifs suivants :

- Restaurer un niveau d'éclairage conforme aux compétitions sportives
- Permettre l'organisation de rencontres en soirée (mercredi, vendredi, samedi)
- Offrir un espace sûr aux usagers en dehors des heures diurnes
- Réduire la consommation énergétique par l'usage de technologies LED
- Renforcer l'attractivité du stade et du territoire communal

Descriptions des travaux

- Dépose des équipements existants
- Travaux de génie civil
- Installation de nouveaux mâts avec projecteurs LED
- Mise aux normes électriques et automatisation de la gestion lumineuse

Le coût total du projet est estimé à **805 858 €**. La commune a sollicité plusieurs partenaires pour mobiliser les financements nécessaires. Le plan de financement proposé, soumis à l'approbation du conseil.

Ce projet de modernisation de l'éclairage se veut porteur d'une forte valeur ajoutée sociale et sportive pour Capesterre Belle-Eau et répond à un besoin urgent identifié par les services techniques et les acteurs locaux du sport.

Il est également conforme aux objectifs de transition écologique, de sécurité publique et de revitalisation des équipements communaux poursuivis par la ville.

Le Maire invite l'assemblée à approuver l'opération de modernisation de l'éclairage du stade municipal et d'approuver le plan de financement de l'opération.

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, l'affaire est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Contrat de Péyi signé le 19 mars 2025, avec le Conseil Départemental,

Considérant que le système d'éclairage du stade municipal, installé depuis les années 1980, ne répond plus aux besoins techniques et aux exigences de sécurité moderne,

Que deux diagnostics indépendants ont confirmé l'état de dégradation des équipements et la nécessité de procéder au remplacement intégral du système d'éclairage,

Considérant que l'opération de modernisation de l'éclairage du stade répondra aux objectifs suivants :

-restaurer un niveau d'éclairage conforme aux compétitions sportives

-permettre l'organisation de rencontres en soirée

-offrir un espace sûr aux usagers en dehors des heures diurnes

-réduire la consommation énergétique par l'usage de technologies LED

-renforcer l'attractivité du stade et du territoire communal

Considérant qu'il convient d'approuver l'opération de modernisation de l'éclairage du stade municipal et d'autoriser le Maire à solliciter les partenaires financiers,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver l'opération de modernisation de l'éclairage du stade municipal pour un montant de **805 858 € HT**.

Article 2 : D'approuver le plan de financement de l'opération comme suit et de solliciter le concours financier des partenaires :

Partenaire sollicité / engagé	Montant (€) HT	Part (%)
Ville de Capesterre Belle-Eau	165 000 €	20,47 %
Conseil Départemental de Guadeloupe	185 000 €	22,96 %
Conseil Régional de Guadeloupe	185 000 €	22,96 %
Fédération Française de Football (FAFA)	80 000 €	9,93 %
Agence Nationale du Sport	190 858 €	23,68 %
TOTAL	805 858 €	100 %

Article 3 : D'autoriser le Maire à exécuter la présente décision et à signer tout document relatif à cette affaire.

4 – APPEL A PROJET LALIWONTAJ PARC NATIONAL DE LA GUADELOUPE

Le Maire informe l'assemblée délibérante que dans le cadre de l'appel à projet du parc national de la Guadeloupe nommé « laliwontaj », la Ville de Capesterre Belle-Eau a sollicité un financement afin de réaliser des boîtes à lire/ bacs à marée par les jeunes pendant les vacances scolaires.

Nous avons sollicité également la Caisse d'Allocations Familiales de la Guadeloupe et de Saint-Martin pour la rémunération sur le dispositif argent de poche.

L'action se réalisera lors des petites vacances scolaires soit 15 jours au total.

Les boîtes à lire/ bacs à marée seront fabriqués à partir de matériaux de recyclage (armoires, étagères, palettes, ...) en fonction des trouvailles.

Toutefois, la Ville devra faire l'acquisition de petits matériels pour la confection comme des marteaux, des clous, des vis, des perceuses-visseuses, des tournevis et éventuellement des contreplaqués et des équipements de protection individuelle (gants, lunette, chaussures, masques, ...) pour la sécurité des jeunes.

Dans une démarche éco-citoyenne, les objets seront peints de manière à attirer le public et les sensibiliser à l'écologie. Pour cela, la Ville devra faire l'acquisition de matériels : peinture, pinceaux, rouleaux, bacs,

PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Co-financeurs	Montant	%
Parc National de la Guadeloupe	5 000,00 €	32
CAF	9 000,00 €	56
Ville	2 000,00 €	12
Total	16 000,00 €	100

Le Maire invite l'assemblée à approuver le projet « boîte à lire/bac à marée » ainsi que le plan de financement de l'opération.

L'affaire est mise en discussion,

Dans le cadre de la bonne information des élus, Mme BARBOT déplore l'absence de présentation du dossier d'appel à projet.

A la demande du Maire, les services de la ville lui communiqueront l'appel à projet.

Il n'y a pas eu d'observation, elle est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'appel à projets « laliwontaj » lancé par le Parc National de la Guadeloupe au titre de l'année 2025,

Considérant que la ville a souhaité s'inscrire dans cet appel à projet en présentant une action intitulée « boîte à lire /bac à marée » afin de valoriser les réalisations des jeunes pendant les vacances scolaires,

Que les « boîtes à lire/bacs à marée » seront fabriqués à partir de matériaux issus du recyclage (*armoires, étagères, palettes, ...*) en fonction des trouvailles,

Que la ville devra toutefois faire l'acquisition de petits matériels pour la confection comme des marteaux, des clous, des vis, des perceuses visseuses, des tournevis, et éventuellement du contreplaqué et des équipements de protection individuels (*gants, lunettes, chaussures, masques, peintures, pinceaux, rouleaux, bacs...*) pour la sécurité des jeunes,

Considérant que la Caisse d'Allocations Familiales de la Guadeloupe et de Saint-Martin a été sollicitée dans le cadre du dispositif argent de poche,

Considérant la nécessité d'approuver le projet « boîte à lire /bac à marée » afin de valoriser les réalisations des jeunes pendant les vacances scolaires et d'adopter le plan de financement
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le projet « boîte à lire/bac à marée » dans le cadre de l'appel à projet « laliwontaj » du Parc National de la Guadeloupe.

Article 2 : D'approuver le co-financement de l'opération énoncée ci-dessous et d'autoriser le Maire à solliciter les différents partenaires.

Co-financeurs	Montant	%
Parc National de la Guadeloupe	5 000,00 €	32
CAF	9 000,00 €	56
Ville	2 000,00 €	12
Total	16 000,00 €	100

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

5 – INSTAURATION DE TRAVAUX EN REGIE : FIXATION DU TAUX MOYEN HORAIRE

Une collectivité peut soit acquérir une immobilisation, soit la faire construire par autrui, soit la réaliser avec ses propres services. Dans ce dernier cas, on parle de « travaux en régie », rebaptisés « production immobilisée ». Les productions immobilisées nécessitent la mobilisation du personnel en interne ou en externe, qu'il sera nécessaire de valoriser, d'une part, et les achats de matières, de matériels et de matériaux, d'autre part. Ces travaux ont un caractère d'investissement.

Ces travaux en régie intéressent les responsables locaux pour plusieurs raisons : ils permettent une amélioration de la capacité d'autofinancement ; ils sont partiellement éligibles au fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) et peuvent être potentiellement inclus dans l'assiette des subventions.

Cela est possible par le biais d'une opération budgétaire.

Il est donc nécessaire de mettre en place les travaux en régie au sein de la commune en termes d'enregistrement comptable et de mode de valorisation.

A chaque exercice budgétaire, il convient de chiffrer les chantiers menés par le personnel technique afin de transférer le coût des travaux de la section de fonctionnement vers la section d'investissement. Les fournitures sont reprises pour leur montant facturé. Les frais de personnel sont comptabilisés au temps passé avec application d'un barème horaire selon les catégories de personnel concernées défini par délibération.

Afin de comptabiliser le coût des charges de personnel imputable à ces travaux, il est proposé de fixer le barème horaire pour la valorisation des heures des agents communaux dans le cadre des travaux réalisés en régie, aux montants suivants :

Agent de catégorie A :

Grade	Coût horaire moyen chargé
Ingénieur	45,47 €
Coût moyen horaire catégorie A	45,47 €

Le coût moyen horaire en catégorie A serait de 45,47 €

Agent de catégorie B :

Grade	Coût horaire moyen chargé
Technicien principal de 1 ^{ère} classe	42,70 €
Technicien principal de 2 nd classe	35,79 €
Technicien	32,05 €
Coût moyen horaire catégorie B	36,85 €

Le coût moyen horaire en catégorie B serait de 36,85 €

Agent de catégorie C :

Grade	Coût horaire moyen chargé
Agent de maîtrise	29,54 €
Agent de maîtrise principal	30,51 €
Adjoint technique principal 1 ^{ère} classe	29,15 €
Adjoint technique 2 ^{ème} classe	27,70 €
Adjoint technique	27,24 €
Coût moyen horaire catégorie C	28,83 €

Le coût moyen horaire en catégorie C serait de 28,83 €

L'assemblée est invitée approuver à fixer le coût horaire moyen pour les travaux effectués en régie

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, l'affaire est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant la nécessité de fixer le barème horaire des travaux effectués en régie par les agents de la ville en vue de leur enregistrement comptable et de leur valorisation,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : De fixer le coût horaire moyen pour les travaux effectués en régie par les agents de la collectivité comme suit :

1 - catégorie A : 45,47 €

Grade	Coût horaire moyen chargé
Ingénieur	45,47 €
Coût moyen horaire catégorie A	45,47 €

2 - catégorie B : 36,85 €

Grade	Coût horaire moyen chargé
Technicien principal de 1 ^{ère} classe	42,70 €
Technicien principal de 2 nd classe	35,79 €
Technicien	32,05 €
Coût moyen horaire catégorie B	36,85 €

3 - catégorie C : 28,83 €

Grade	Coût horaire moyen chargé
Agent de maîtrise	29,54 €
Agent de maîtrise principal	30,51 €
Adjoint technique principal 1 ^{ère} classe	29,15 €
Adjoint technique 2 ^{ème} classe	27,70 €
Adjoint technique	27,24 €
Coût moyen horaire catégorie C	28,83 €

Article 2 : le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

6 – MISE A DISPOSITION D'UN EMPLACEMENT POUR UNE INFRASTRUCTURE DE CHARGE ACCESSIBLE AUX SERVICES COMMUNAUX

Le Maire expose à l'assemblée que dans le cadre de la mise en place d'un service de transport à la demande à destination des personnes à mobilité réduite, la Communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbe (CAGSC) a fait l'acquisition de trois (3) navettes électriques.

Ce service de transport à la demande, aura pour objectif d'assurer le transport de personne à mobilité réduite (TPMR) dans le cadre de leurs activités quotidiennes.

Les horaires de ce service seront les mêmes que pour le transport urbain soit 6 h00 -18h00 du lundi au vendredi, et de 8h00 -18h00 le samedi. Afin d'assurer le bon déroulement du service de Transport à la demande, la CAGSC souhaite pouvoir stocker un (1) véhicule au sein des locaux communaux, et permettre le rechargement de celui-ci.

Aussi, propose-t-elle la signature d'une convention en vue de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de mise à disposition d'un emplacement pour le stationnement d'un véhicule électrique et l'installation d'une infrastructure de charge accessible aux services communaux pour les véhicules électriques. La présente convention ne constitue pas une concession. Les obligations qui sont imposées à la CAGSC à travers la présente convention s'inscrivent dans le seul intérêt du domaine public et privé communal et de son affectation.

La convention est fournie en annexe, ainsi la présentation du projet, des emplacements des véhicules, les caractéristiques des bornes accompagnées de leurs conditions de maintenance, et du devis de l'ensemble des travaux. L'assemblée est invitée à approuver la mise à disposition d'une borne de rechargement accessible aux véhicules communaux.

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, elle est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant que la Communauté d'agglomération grand sud Caraïbe a fait l'acquisition de 3 navettes électriques dans le cadre de la mise en place d'un service de transport à la demande,

Que ce service aura pour objectif d'assurer le transport des personnes à mobilité réduite (TPMR) dans le cadre de leurs activités quotidiennes,

Considérant qu'afin d'assurer le bon déroulement du service, la communauté a sollicité la mise à disposition d'un emplacement pour le stationnement de l'une des navettes au sein des locaux de la Ville, et permettre le rechargement de celle-ci,

Cet emplacement supportera également une infrastructure de charge accessible aux véhicules électriques des services communaux,

Considérant la nécessité d'approuver la mise à disposition d'un emplacement dans l'enceinte des services techniques afin de permettre le stationnement et le rechargement de la navette électrique de la Communauté d'agglomération grand sud Caraïbe destinée au service de transport des personnes à mobilité réduite,

Considérant la nécessité de conclure avec la Communauté d'agglomération grand sud Caraïbe une convention définissant les modalités de cette mise à disposition,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la mise à disposition d'un emplacement dans l'enceinte des services techniques pour le stationnement et le rechargement de la navette électrique de la Communauté d'agglomération grand sud Caraïbe destinée au service de transport des personnes à mobilité réduite, la mise à disposition sera consentie à titre gracieux pour une durée de 3 ans reconductible.

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer la convention de mise à disposition et tout document relatif à cette affaire.

7 – PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA COMMUNE ET LA SAS BOUCHERIE BHIKI

Le Maire expose à l'assemblée que suite aux 2^{ème} et 3^{ème} tranche des travaux d'aménagement de l'avenue Paul LACAVE, madame BHIKI, gérante de la SAS BOUCHERIE BHIKI, a formulé une demande d'indemnisation le 2 janvier 2023 faisant état du préjudice économique subi.

Le Cabinet FIDUCIAL EXPERTISE sollicité par la Société SEMSAMAR, Maîtrise d'ouvrage déléguée missionnée le 11 juin 2013 dans le cadre des travaux d'aménagement de l'Avenue Paul LACAVE, a conclu à une perte de chiffre d'affaires de cette entreprise d'un montant de 165 907€ en valeur absolue, soit de 41.5% en valeur relative correspondant bien aux 2^{ème} et 3^{ème} tranche des travaux de janvier 2019 à janvier 2020.

En effet, suite à l'analyse des bilans simplifiés produits par la société BHIKI, le cabinet FIDUCIAL Expertise, a pu constater une baisse de chiffre d'affaires notamment sur l'expertise comptable de 2019, si on le compare à l'exercice 2018.

La société BHIKI a formulé une demande d'indemnisation de son préjudice pour un montant de 53 857€.

Afin de régler cette affaire, le Maire propose à l'assemblée de l'autoriser à conclure avec la société un protocole transactionnel.

Le protocole d'accord transactionnel régie par les articles 2044 et suivants du Code civil organise les modalités amiables de règlement d'un litige.

La Commune de Capesterre-Belle-Eau s'engage donc à procéder au paiement d'une indemnité globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 53 857 € (CINQUANTE TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE SEPT EUROS) à la Société BHIKI selon l'échéancier suivant :

15 Septembre 2025	17 952.00€
15 Octobre 2025	17 952.50€
15 Novembre 2025	17 952.50€

Moyennant le règlement par la Commune de cette somme, les gérants de la société BHIKI SAS s'engagent à n'exercer aucun recours amiable ou juridictionnel sur ledit préjudice.

Cela étant exposé, il est proposé d'approuver le protocole d'accord transactionnel formalisant ces engagements et mettant un terme au différend de manière amiable entre les parties

L'affaire est mise en discussion,

M. SOUCHIT s'interroge sur le caractère isolé de cette demande de dédommagement et sollicite des précisions sur l'existence d'autres prétentions similaires.

M. le Maire lui fait savoir que seule la SAS BHIKI a déposé un dossier de dédommagement dans le cadre des travaux de l'Avenue Paul Lacavé. Le gérant de la société a été invité à faire preuve de patience dans l'attente de l'amélioration de la situation financière de la ville. Il fait également part de sa surprise de constater qu'un seul commerçant de l'Avenue s'est engagé dans cette démarche.

M. SOUCHIT s'interroge sur l'opportunité de la validation de cette demande ainsi que les risques de recrudescence d'autres demandes de dédommagement.

M. le Maire lui précise que la procédure initialement engagée auprès de la SEMSAMAR nécessitait la production de nombreux documents et la présentation de nombreuses informations. Des retours de la SEMSAMAR, il apparaît que seule la société SAS BHIKI a présenté une demande d'indemnisation.

Il précise que l'indemnisation proposée fait partie intégrante des clauses contractuelles inhérentes à la fermeture de la route dans le cadre des travaux de l'Avenue.

Constatant la période prise en compte, Mme BARBOT s'interroge sur le caractère forfaitaire de l'indemnisation à la société BIKHI et le détail de cette dernière.

M le Maire lui précise que dans le cadre de la prise en compte du préjudice, le demandeur a transmis à la SEMSAMAR, les bilans, chiffres d'affaires N-1 et N-2 et nombre d'autres pièces comptables. Ces documents ont été transmis au cabinet comptable Fiducial en vue d'une analyse comptable des recettes de la société au regard des conséquences dommageables des travaux de l'Avenue Paul Lacavé.

Mme BARBOT, lui fait remarquer que la présentation de ces éléments aurait permis certaines clarifications.

M le Maire lui rappelle qu'il lui est loisible de présenter des questions préalablement à la tenue du conseil municipal et que les services de la ville sont à sa disposition pour lui répondre et lui communiquer les éléments demandés.

M. SOUCHIT craint que la validation de cette affaire ne suscite d'autre situation similaire et invite le conseil à la prudence. Pour sa part, il s'abstiendra lors du vote.

M le Maire prend acte de la position de M. SOUCHIT et lui précise à toute fin utile que les dossiers d'indemnisation étaient ouvrables sur une temporalité définie. En l'espèce les délais sont échus.

Après ces échanges l'affaire est mise aux voix

Le Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu la correspondance du 02 janvier 2023 par laquelle la SAS BOUCHERIE BHIKI a fait part de son préjudice économique lié à la perte de chiffre d'affaires suite à la réalisation de la tranche 2 et 3 de l'opération d'aménagement de l'Avenue Paul LACAVE et mise en place d'une signalétique urbaine et a formulé une demande d'indemnisation à hauteur de 53 857 €,

Considérant les conclusions du Cabinet FIDUCIAL EXPERTISE, missionné par la SEMSAMAR maîtrise d'ouvrage déléguée sur l'opération, qui constate une baisse de chiffre d'affaires de la société notamment sur l'expertise comptable 2019, si on le compare à l'exercice 2018,

Que la perte de chiffre d'affaires de la SAS BOUCHERIE BHIKI est liée aux conséquences de la réalisation des travaux des tranches 2 et 3 de l'opération d'aménagement de l'Avenue Paul LACAVE et mise en place d'une signalétique urbaine,

Considérant la nécessité de conclure un protocole d'accord transactionnel formalisant les engagements réciproques des parties et mettant fin amiablement au différend,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à la majorité et une abstention (M. Sylvain SOUCHIT)

Article 1 : D'approuver le protocole d'accord transactionnel avec la SAS BOUCHERIE BHIKI afin de réparer le préjudice subi par la société suite à la réalisation par la Ville des travaux des tranches 2 et 3 de l'opération d'aménagement de l'Avenue Paul LACAVE et mise en place d'une signalétique urbaine selon l'échéancier suivant :

15 Septembre 2025	17 952.00€
15 Octobre 2025	17 952.50€
15 Novembre 2025	17 952.50€

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer le protocole d'accord transactionnel et tous documents relatifs à cette affaire.

8 – REGULARISATION FONCIERE DE LOTISSEMENTS COMMUNAUX

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la commune poursuit l'opération engagée de régularisation foncière des anciens lotissements communaux Les Flamboyants 28 et 45, Sources Pérou 3 et Kermadec. La mise en œuvre de l'élaboration des actes de vente en la forme administrative a été confiée à TERRES CARAÏBES (anciennement EPF de Guadeloupe) dans le cadre de la convention d'ingénierie signée avec la commune en date du 08/07/2019 puis renouvelée à la date du 06/09/2024.

Aujourd'hui, sur le lotissement Sources Pérou 3, TERRES CARAÏBES est en mesure d'enclencher la phase d'élaboration pour deux nouveaux actes.

Pour ce faire, il convient de demander au Conseil Municipal d'autoriser la vente des parcelles concernées, conformément au tableau récapitulatif ci-après :

<i>Réf. Cad.</i>	<i>Adresse du bien</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Prix (€)</i>	<i>Attributaire initial</i>	<i>Etat de paiement</i>
LOTISSEMENT SOURCES PEROU 3					
AO 535 (Lot 06)	12 Rue du Marquis de Bouillet	237 m ²	3.052,11 €	Héritiers CYANEE Félicien Gisel	SOLDÉ
AO 569 (Lot 40)	1274 Rue de l'Usine	214 m ²	3.052,11 €	Mme PHILOGENE Lucy	SOLDÉ

Pour information, par avis du 08/08/2025, le Service des Domaines s'est prononcé sur la valeur vénale desdites parcelles. Ces avis confirment les prix d'acquisition initialement fixés, étant donné que les attributaires se sont déjà acquittés du montant exigé.

L'assemblée est invitée la vente des parcelles AO 535 et AO 569 situées au lotissement Source Pérou 3 aux attributaires

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, elle est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.1311-13 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement ses articles L.1211-1, L.1212-1, L.1212-6 ;

Vu la convention de régularisation foncière passée entre TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) et la commune en date du 06/10/2024 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 05/08/2025 ;

Considérant la nécessité de régulariser la situation foncière des occupants des lotissements communaux, notamment le lotissement Source Pérou 3 en les dotant d'un acte de vente ;

Considérant que les acquéreurs se sont déjà acquittés du prix de vente exigé pour l'acquisition des lots attribués ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la vente des parcelles AO 535 et AO 569 situées au lotissement Source Pérou 3, conformément au tableau ci-après :

<i>Réf. Cad.</i>	<i>Adresse du bien</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Prix (€)</i>	<i>Attributaire initial</i>	<i>Etat de paiement</i>
LOTISSEMENT SOURCES PEROU 3					
AO 535 (Lot 06)	12 Rue du Marquis de Bouillet	237 m ²	3.052,11 €	Héritiers CYANEE Félicien Gisel	SOLDÉ
AO 569 (Lot 40)	1274 Rue de l'Usine	214 m ²	3.052,11 €	Mme PHILOGENE Lucy	SOLDÉ

Article 2 : D'autoriser TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) à rédiger l'acte de vente en la forme administrative correspondant.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tous documents relatifs à cette affaire.

9 -REGULARISATION FONCIERE DE LOTISSEMENTS COMMUNAUX – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°2019-10-102 du 29/10/2019 PORTANT VENTE DU LOT N°3 DU LOTISSEMENT LES FLAMBOYANTS 28

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que lors de sa séance du Conseil Municipal du 29 Octobre 2019, la commune avait approuvé la vente du lot suivant :

Lotissement LES FLAMBOYANTS 28					
<i>N° Lot</i>	<i>Réf.cad.</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prix (€)</i>	<i>Acquéreur(s)</i>	<i>Délibération</i>
03	AN 502	290 m ²	2.151,16 €	Héritiers DORSILE Félix Justinien	2019-10-102

Le montant annoncé correspond au prix initial d'acquisition dudit lot validé par la commune, il y a plus de 30 ans, au profit de l'attributaire en situation sociale difficile.

Dans le cas de cession ou d'acquisition d'immeubles, la réglementation fait obligation aux communes de plus de 2.000 habitants de solliciter l'avis des Domaines et de délibérer sur la base de cette évaluation.

Cette obligation s'applique également pour des opérations de régularisation foncière ancienne où les prix d'acquisition avaient déjà été fixés.

Il s'avère que la délibération n°2019-10-102 prise lors de la séance du 29/10/2019 ne visait pas l'avis des Domaines ; ce qui l'entache d'irrégularité.

Par mail du 06/08/2025, TERRES CARAÏBES a fait parvenir à la commune l'avis des Domaines daté du 05/08/2025 concernant la parcelle AN 502.

Avis qui confirme le prix d'acquisition initialement fixé, étant donné que le montant exigé a déjà été réglé.

Il est, par conséquent, demandé au Conseil Municipal de modifier la délibération précisée dans le tableau récapitulatif ci-avant afin de prendre en compte l'avis des Domaines, comme l'exige la réglementation.

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, elle est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2019-10-102 du conseil municipal du 29 octobre 2019 portant régularisation foncière des lotissements communaux – Vente du lot n°03 du lotissement les Flamboyants 28 aux héritiers de M. DORSILE Félix Justinien, attributaire décédé,

Vu la Convention de Régularisation Foncière du 06/09/2024 passée entre TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) et la Commune,

Vu l'avis des Domaines du 05/08/2025 qui confirme le prix d'acquisition initialement fixé,

Considérant que dans le cadre de cessions ou d'acquisitions d'immeubles, la réglementation fait obligation aux communes de plus de 2.000 habitants de solliciter l'avis des Domaines et de délibérer sur la base de cette évaluation,

Que cette obligation s'applique également aux opérations de régularisation foncière anciennes où des prix d'acquisition avaient été fixés,

Considérant que la délibération n°2019-10-102 du 29 octobre 2019 ne visait pas l'avis des Domaines,

Considérant la nécessité de modifier ladite délibération afin de prendre en compte l'avis des Domaines dans le respect de la réglementation,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la modification de la délibération n°2019-10-102 du 29 Octobre 2019, afin de prendre en compte l'avis des Domaines daté du 05/08/2025, qui confirme le prix d'acquisition fixé initialement, conformément au tableau suivant :

Lotissement LES FLAMBOYANTS 28					
<i>N° Lot</i>	<i>Réf.cad.</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prix (€)</i>	<i>Acquéreur(s)</i>	<i>Délibération</i>
03	AN 502	290 m ²	2.151,16 €	Héritiers DORSILE Félix Justinien	2019-10-102

Article 2 : D'autoriser TERRES CARAÏBES (Etablissement Public Foncier de Guadeloupe) à rédiger l'acte de vente en la forme administrative correspondant.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tous documents relatifs à cette affaire.

10 - REGULARISATION FONCIERE (PERIMETRES RHI MULTI-SITES DU BOURG) – AUTORISATION DE VENTE DE TERRAIN AU PROFIT DES OCCUPANTS

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil que le volet « Régularisation Foncière » de l'opération de RHI Multi-sites de Capesterre Belle-Eau continue, indépendamment du fait que la phase de clôture définitive de cette opération se poursuive.

La SEMSAMAR, opérateur de la RHI multi-sites, ainsi que TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) dans le cadre de la convention de Régularisation Foncière signée avec la commune à la date du 06/09/2024, poursuivent également leur action d'accompagnement de la commune sur ces opérations de régularisation.

De nombreux dossiers sont actuellement aux mains de TERRES CARAÏBES (EPF) pour tout ce qui relève de la phase d'élaboration des actes de vente correspondants.

Aujourd'hui, TERRES CARAÏBES demande à la commune d'autoriser la vente des parcelles identifiées à régulariser situées dans les périmètres de la RHI multi-sites et plus particulièrement le secteur de BREST conformément au tableau ci-après :

<i>Secteurs</i>	<i>Réf. Cad</i>	<i>Superficie vendues</i>	<i>Prix (€)</i>	<i>N° Lot</i>	<i>Acquéreur(s)</i>
BREST	AP 1533 pp	53	1.615,97 €	B 74 bis	Mr CHANGY Erick
	AP 1426	72	3.841,74 €	B 133	Héritiers SILO Saint-Just & Mathurin
	AP 1429	54			
	AP 1452	53	3.109,98 €	B 130	Mme DAMIS Marguerite
AP 1453	49				

Il est rappelé que l'ensemble des acquéreurs des parcelles susmentionnées s'est acquitté de l'intégralité du montant demandé. Les avis des Domaines établis le 05/08/2025 confirment ces montants.

L'Assemblée est invitée à en délibérer.

L'affaire est mise en discussion,

Il n'y a pas eu d'observation, elle est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

L'exposé du Maire entendu,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement ses articles L.1211-1, L.1212-1, L.1212-6 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.1311-13 ;

Vu la délibération n°2 en date du 24/09/2004 portant cession des parcelles aux occupants des quartiers de la RHI multi-sites du centre-bourg,

Vu les estimations des Domaines en date du 05/08/2025,
 Considérant que les quartiers de Brest, Monplaisir, Géta, Pasteur et Sarlassonne ont été concernés par l'Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du centre-bourg (dite RHI Multi-sites) menée conjointement avec la SEMSAMAR, Maître d'Ouvrage délégué ;
 Considérant que dans le cadre de la finalisation de l'opération de RHI multi-sites de Capesterre Belle-Eau il a été confié à l'EPF de Guadeloupe (aujourd'hui TERRES CARAÏBES) la mission poursuivre et mener à bien l'élaboration des actes de vente en vue de la régularisation foncière des constructions conservées incluses dans ces périmètres ;
 Considérant que cette opération de RHI Multi-sites - bien que désormais en phase de clôture définitive pour ce qui est de son volet « Aménagement » - doit poursuivre et finaliser son volet « Régularisation foncière » ;
 Considérant la Convention de Régularisation Foncière signée entre la commune et TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) en date du 06/09/2024 ;
 Considérant que les bénéficiaires se sont acquittés du montant d'acquisition exigé ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'autoriser la vente des parcelles identifiées à régulariser situées dans le périmètre de la RHI multi-sites (Secteurs BREST) conformément au tableau ci-après :

Secteurs	Réf. Cad	Superficie vendues (m ²)	Prix (€)	N° Lot	Acquéreur(s)
BREST	AP 1533 pp	53	1.615,97 €	B 74 bis	Mr CHANGY Erick
	AP 1426	72	3.841,74 €	B 133	Héritiers SILO Saint-Just & Mathurin
	AP 1429	54			
	AP 1452	53	3.109,98 €	B 130	Mme DAMIS Marguerite
	AP 1453	49			

Article 2 : D'autoriser TERRES CARAÏBES (EPF de Guadeloupe) à rédiger les actes de vente correspondants.

Article 3 : De charger le Maire de l'exécution de la présente décision et de l'autoriser à signer toutes pièces et documents afférents à cette affaire.

11 – CONSULTATION RELATIVE A LA FIXATION DU MONTANT DE LA TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT (TSE) DE L'EXERCICE 2026 DE L'AGENCE DES 50 PAS GEOMETRIQUES

Monsieur le maire informe l'assemblée que par courrier reçu le 25 juillet 2025, l'agence des 50 pas géométriques a rappelé l'évolution de ses différentes missions depuis la loi N° 2021-1104 du 22 Aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Désormais, elle est, notamment, chargée de constater les atteintes à l'intégrité et à la conservation du domaine public ressortant de son territoire de compétence.
 Récemment, elle a adopté son programme pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2025-2030. Dans ce cadre, elle prévoit notamment d'accompagner les politiques publiques relatives aux enjeux de l'exposition aux risques naturels majeurs, de gestion de l'occupation spontanée du littoral, et/ ou de gestion de l'attractivité du littoral.
 Dans ce courrier, et pour poursuivre ses différentes missions, elle souligne l'importance de maintenir les capacités financières de l'agence en proposant de fixer le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement de l'exercice 2026 à son niveau plafond prévu dans le projet de la loi de finances 2025, soit à ce jour 997 000,00 Euros. Cette taxe sera susceptible d'être ajustée à la baisse afin de se conformer à une éventuelle évolution consécutive à la loi de finances 2026. L'agence rappelle aussi que le produit de cette taxe est réparti sur l'ensemble des municipalités disposant d'une façade littorale et que cette taxe représente environ 5 Euros/Habitant, selon les estimations antérieures.
 Au vu de ce qui précède, l'assemblée est invitée à émettre un avis sur le montant de la taxe spéciale d'équipement de l'exercice 2026 de l'agence des 50 pas géométriques.

L'affaire est mise en discussion,
Il n'y a pas eu d'observation, l'affaire est mise aux voix,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu les dispositions de l'article 1609C du Code général des impôts,

Vu la correspondance de l'Agence des 50 pas géométriques en date du 25 juillet 2025,

Considérant qu'outre ses missions, l'Agence des 50 pas géométriques est désormais chargée de constater les atteintes à l'intégrité et à la conservation du domaine public ressortant de son territoire de compétence,

Considérant que pour poursuivre ses différentes missions, l'Agence des 50 pas géométriques souligne l'importance de maintenir les capacités financières de l'établissement en proposant de fixer le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement de l'exercice 2026 à son niveau plafond prévu dans le projet de la loi de finances 2025, soit à ce jour 997 000,00 €,

Que cette taxe sera susceptible d'être ajustée à la baisse afin de se conformer à une éventuelle évolution consécutive à la loi de finances 2026,

Considérant que le produit de cette taxe est réparti sur l'ensemble des municipalités disposant d'une façade littorale et que cette taxe représente environ 5 €/ habitant, selon les estimations antérieures.

Considérant la nécessité d'émettre un avis sur le montant de la taxe spéciale d'équipement de l'exercice 2026 de l'agence des 50 pas géométriques.

DECIDE à la majorité et 1 contre (*Mme Annette BAROT*)

Article 1 : Que la fixation de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de l'Agence des 50 pas géométriques au titre de l'exercice 2026 n'appelle aucune observation de la commune.

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

L'ordre du jour étant épuisé et n'ayant pas reçu de questions dans les délais règlementaires, M le Maire, remercie l'assemblée pour sa présence et la qualité des débats qui furent courts mais intenses.

Il attire l'attention des élus sur deux situations :

- la première celle des sargasses pour laquelle, la ville poursuit ses demandes aux services de l'Etat afin que des dispositions soient prises pour améliorer le bien être de la population. Dans le cadre de cette problématique une réunion se déroulera demain après au Conseil régional, il espère sortir de ces échanges avec des engagements et des mesures forts car la Guadeloupe lui semble démunie face à ce fléau.
- la deuxième celle des problèmes d'eau que rencontre la population et l'inertie du SMGEAG qui ne répond plus aux attentes de la Ville. Il ajoute qu'une rencontre sera prochainement organisée avec le directeur du syndicat afin d'évoquer les problématiques rencontrées par la population et rappeler les obligations en matière de distribution d'eau.

Il clôt le conseil à 17h45.

