



Rapport d'activité 2024



**TERRES
Caraïbes**
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
GUADELOUPE - SAINT MARTIN



Fonctions Support

SOMMAIRE

03 Stock Foncier

07 Acquisitions

12 Proto-aménagement

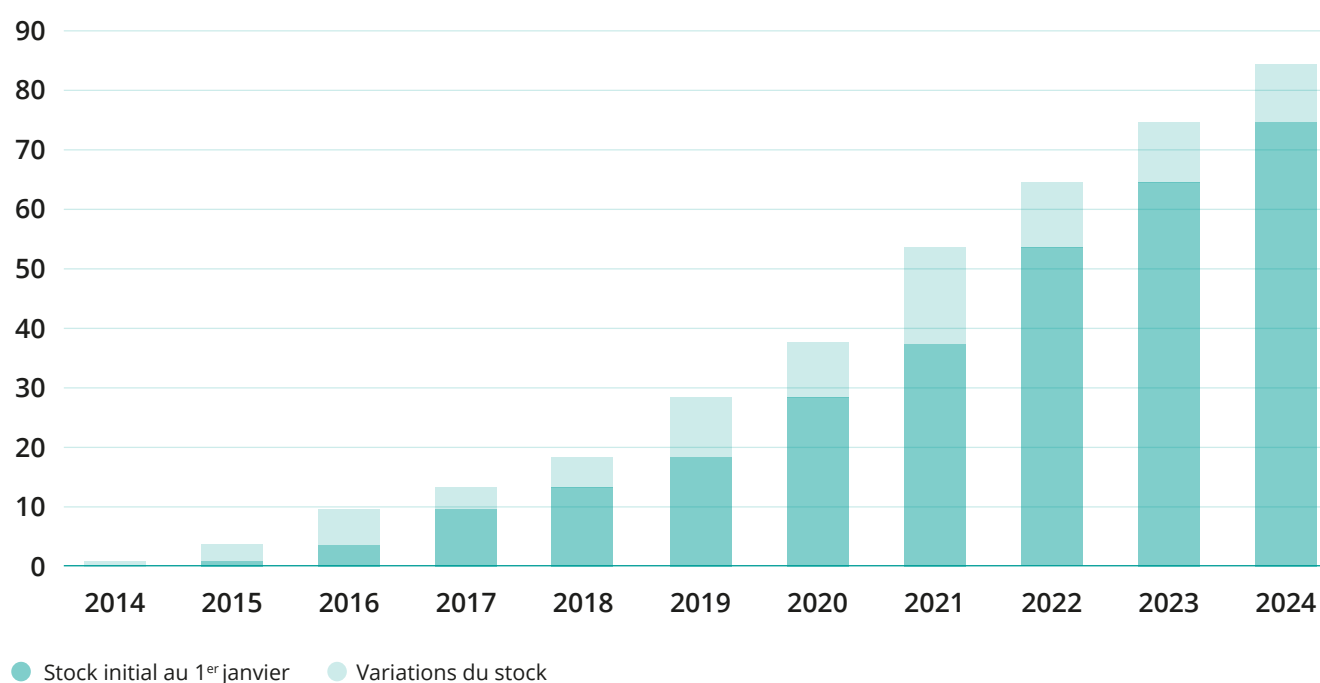
16 Vie de l'établissement



Stock Foncier

Évolution annuelle du stock (million €)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stock initial au 1 ^{er} janvier	0	1	4	10	14	19	29	38	54	65	75
Variation du stock	1	3	6	4	5	10	9	16	11	10	9



Stock Foncier en 2024

La valeur du stock foncier de TERRES CARAIBES s'élève à :

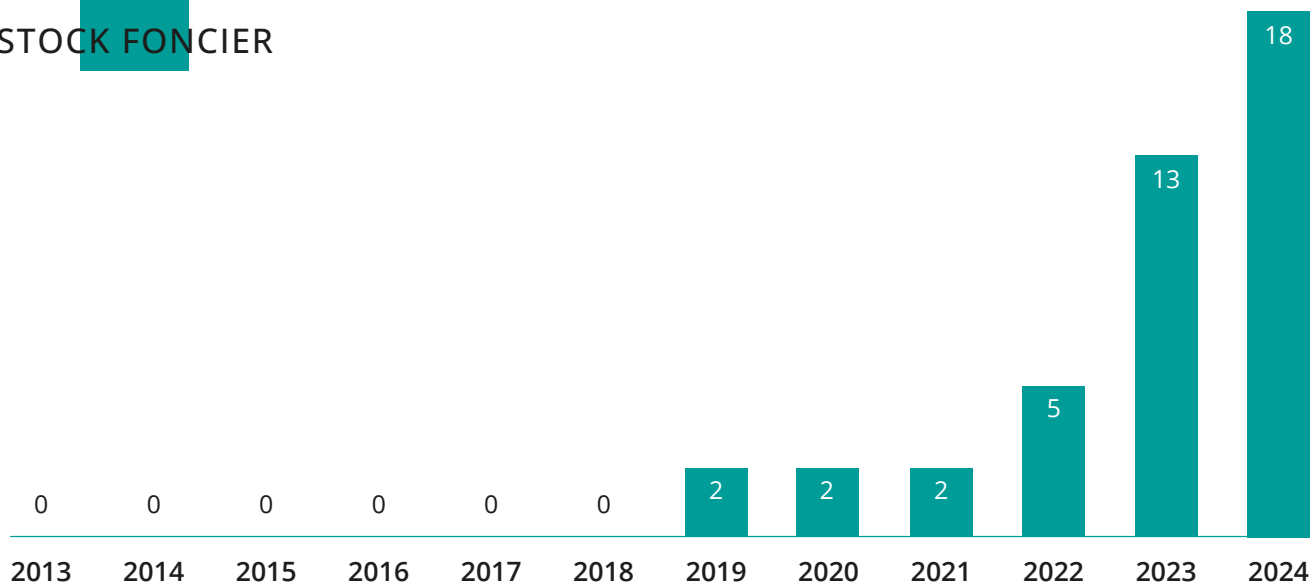
84 162 245 millions d'€

(Stock initial + Variation du stock)

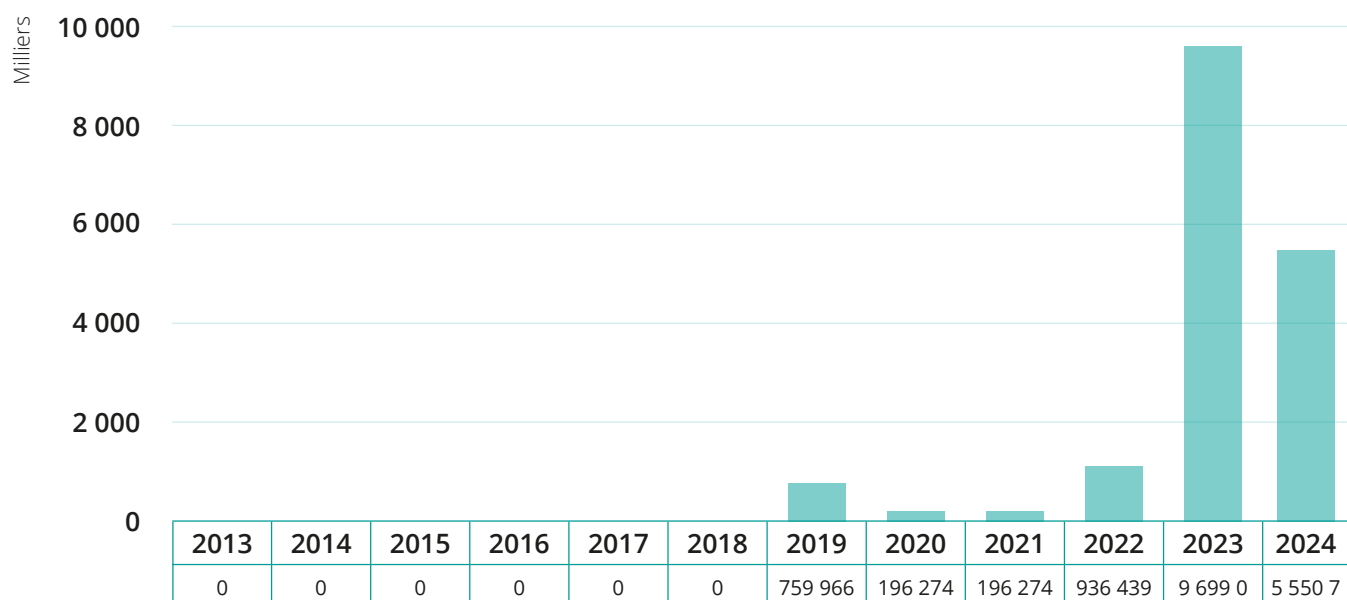
- Sur les cinq dernières années, le montant total du stock a augmenté d'environ **46 millions d'€**, soit de **121 %**. Par ailleurs, le stock représente **83 %** de la valeur de l'actif de l'établissement.
- En 2024, nos acquisitions représentent **12,5 millions d'€**, et nos rétrocessions représentent **5,5 millions d'€**.



STOCK FONCIER



● Nombre de retrocessions par années



● Volume Financier des Rétrocessions 2013 à 2024

Années

- Le total des rétrocessions est de 42 biens sur un total d'acquisition de 261 parcelles entre 2013 et 2024. **Le solde net du patrimoine de TERRES CARAÏBES est de 225 biens au 31 décembre 2024.**
- Nous constatons que les premières rétrocessions interviennent à partir de 2019. Ce décalage entre les premières acquisitions et les premières rétrocessions est l'illustration du modèle du portage foncier sur une durée moyenne de 5 ans.

Rédaction des actes en la forme administrative

L'activité de TERRES CARAÏBES est essentiellement fondée sur le portage foncier. L'acquisition des biens qui enrichissent le portefeuille de l'établissement est régit par les règles de mutation c'est-à-dire les actes portant transmission de propriété et soumis à enregistrement par voie notariale.

A l'arrivé en fin de portage, l'acte de rétrocession du bien revêt une forme singulière qui prend la forme d'un acte administratif transférant la propriété du bien acquis à la personne qui l'avait antérieurement. TERRES CARAÏBES à depuis ces dernières années, développé au sein de son équipe une compétence en ingénierie en matière de rédaction des actes en la forme administrative. Cette compétence permet d'une part de donner un caractère plus rapide et moins onéreux à l'acte proprement dit, en supprimant une étape de rédaction d'acte chez un notaire. La signature de l'acte se fait directement entre TERRES CARAÏBES et la collectivité ou l'organisme acquéreur.

L'avantage est aussi une maitrise plus aisée des dossiers dans la mesure ou toutes les informations concernant la vie du bien sont compilées en interne chez TERRES CARAÏBES et à la disposition de notre service interne ceci en temps réel.

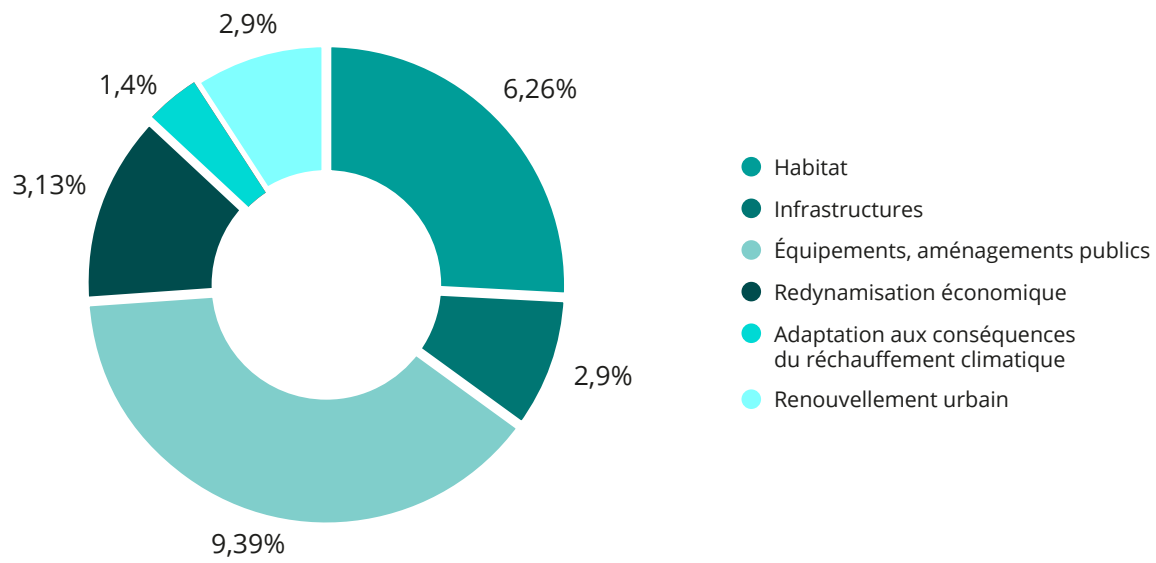
Projet réalisé à la suite d'une rétrocession à un opérateur privé

- TERRES CARAÏBES a fait l'acquisition des parcelles cadastrées AI 4 et AI 5 d'une superficie de 531 m² à l'angle des rues Champy et du Quai Foulon à Pointe-à-Pitre pour le compte de ladite commune à la suite de la signature d'un acte en date du 09 juin 2016.
- Le montant de l'acquisition était de
166 455,20 €
- La SP HLM a été désignée en qualité d'opérateur pour la réalisation de cette opération de revalorisation du centre ville, pour la réalisation de ce programme mixte de 15 logements, 3 commerces et 1 restaurant. Cette opération a été rendue possible par la mise en place d'un **dispositif de minoration foncière de 130 000 €** au profit de la SPHLM.
- Le programme « **Magnificence** » été inauguré en fin d'année 2024, il donnera dans les années à venir lieu à une deuxième phase dans le prolongement du nouveau bâtiment.

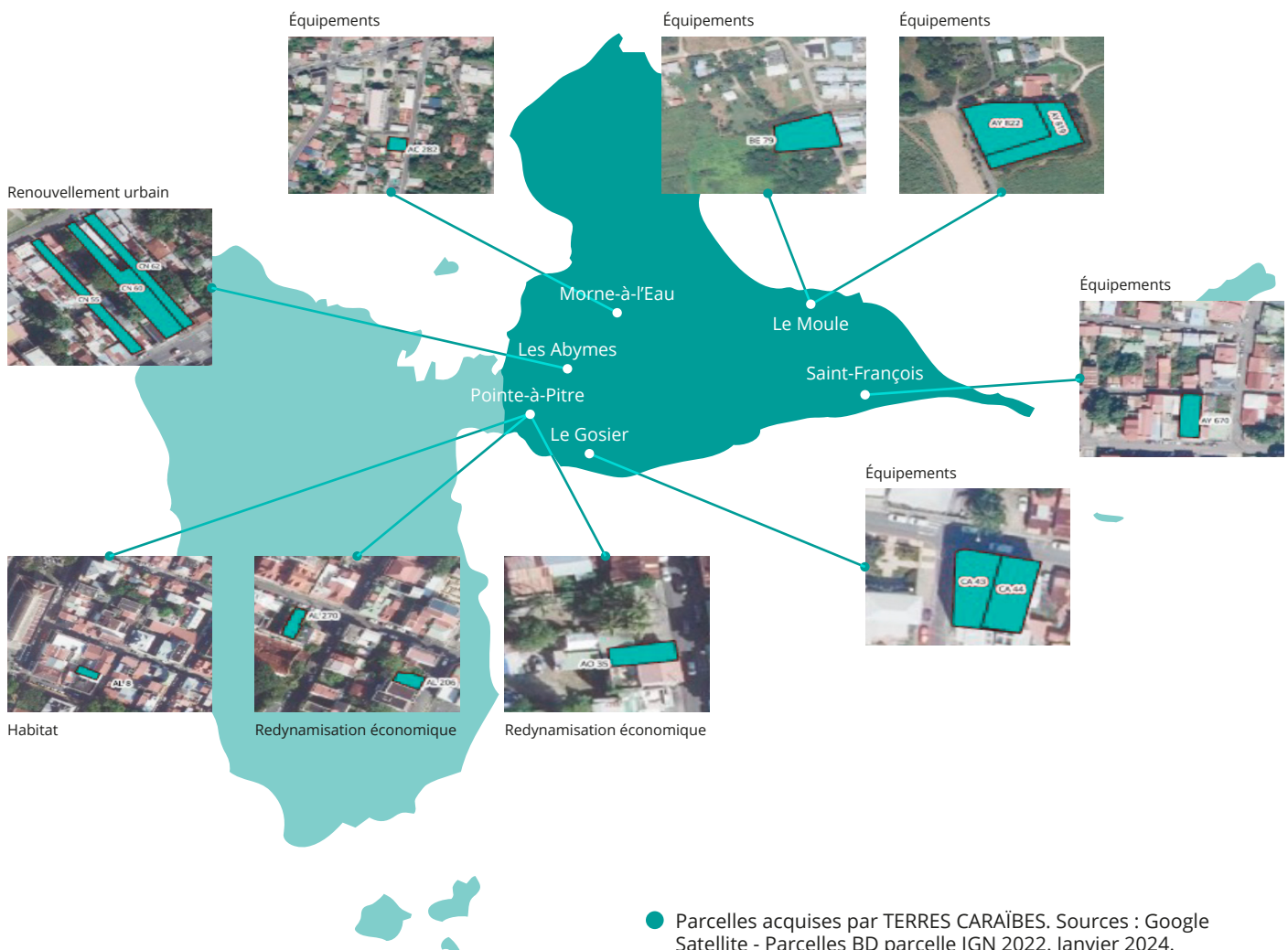


Résidence Magnificence réalisée par la SPHLM livré en mars 2024

Acquisitions 2024



Répartitions des acquisitions sur la Grande-Terre



● Parcelles acquises par TERRES CARAÏBES. Sources : Google Satellite - Parcelles BD parcelle IGN 2022. Janvier 2024.

Répartitions des acquisitions sur la Basse-Terre

Adaptation aux conséquences du réchauffement climatique



Habitat



Infrastructures



Deshaies

Sainte-Rose

Habitat



Équipements



Équipements



Vieux-Habitants

Capesterre Belle-Eau

Équipements



Trois-Rivières

Habitat



Équipements



Répartitions des acquisitions sur Saint-Martin

Habitat

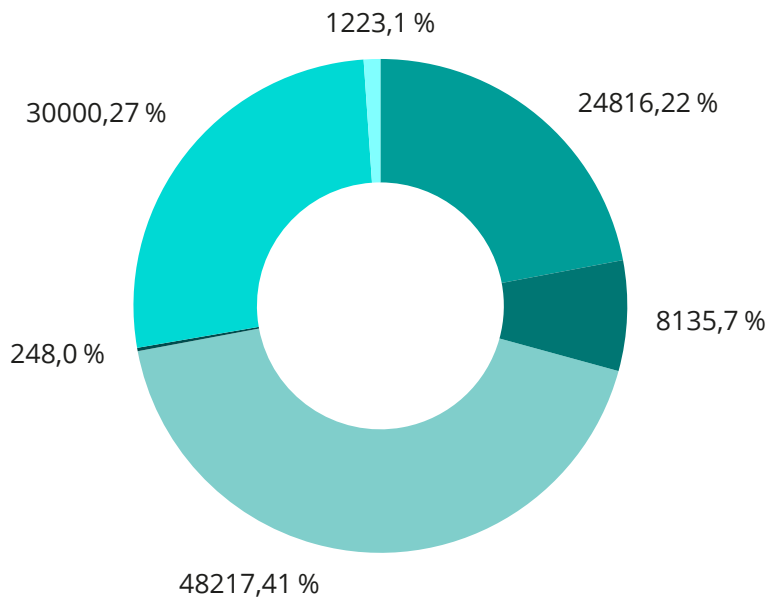


● Parcelles acquises par TERRES CARAÏBES. Sources : Google Satellite - Parcelles BD parcelle IGN 2022, Janvier 2024.

- Le renouvellement urbain et les programmes d'habitat sont deux des moteurs de la décision d'acquisition en 2024.
- Il est fort à parier que les acquisitions dans le cadre de l'adaptation aux conséquences du réchauffement climatique qui représente 4% du volume en 2024 prendront une place prépondérante dans les années à venir pour l'archipel guadeloupéen. Cet enjeu sera crucial dans la stabilisation et l'enrayement du déclin démographique de la Guadeloupe.
- Les équipements et aménagements publics qui représentent près de 10% des acquisitions, témoignent du besoin toujours constant des collectivités dans l'amélioration de la qualité des services au public.

ACQUISITIONS

Superficie en m²

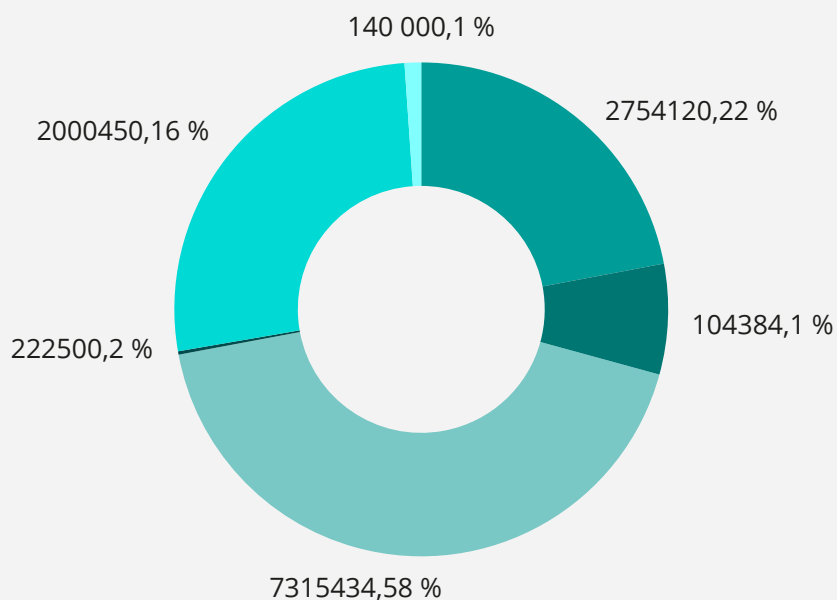


- Habitat
- Infrastructures
- Équipements, aménagements publics
- Redynamisation économique
- Adaptation aux conséquences du réchauffement climatique
- Renouvellement urbain

- En 2024, les **23 acquisitions** réalisées par TERRES CARAÏBES représentent une superficie totale de **112 639,41 m² soit 11,26 Ha.**
- Pour mémoire la superficie totale des biens actuellement dans le patrimoine de l'établissement est de **4 693 540,41 m² soit 469,35 Ha.**
- L'accroissement de la superficie totale du patrimoine de TERRES CARAÏBES est **2,40 % sur l'année 2024.**



Coût d'acquisition en 2024



- EN 2024 le montant total des acquisitions réalisées par TERRES CARAÏBES est de **12 536 888,65€**.
- Les biens acquis par TERRES CARAÏBES pour le compte de ses collectivités membres dans le volet « Equipement, aménagement public » représentent un montant total de **7 315 434€ soit 58%** du volume des fonds consacrés par l'établissement aux acquisitions en 2024.

Volume financier et superficies acquisitions 2024

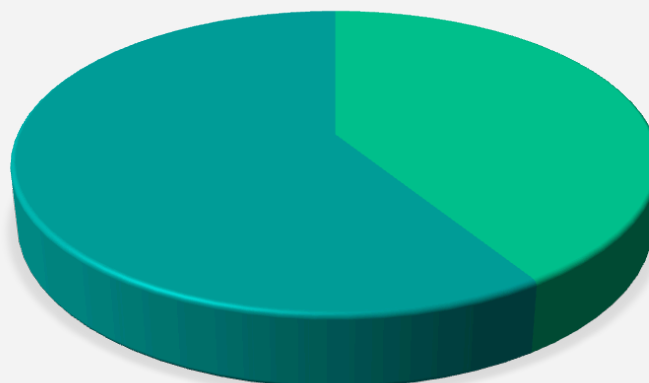
AXE	NB PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	COÛT TOTAL (€)
Adaptation aux conséquences du réchauffement climatique	2	31 310	6
Renouvellement urbain	3	1 223	4
Infrastructures	3	8 135	6
Redynamisation économique	3	246	4
Habitat	8	24 808	6
Équipements, aménagements publics	21	503 912	4
TOTAL	42	575 634	12 945 388,78

Proto-Aménagement

Travaux 2024

AFFAIRE	PARCELLE	COMMUNE	DESAMIANTAGE	DEMOLITION
FREMONT	AM 40	TROIS RIVIERES	65 620,93 €	182 407,23 €
PETRELUZZI	AI 5	POINTE A PITRE	66 150,00 €	191 321,60 €
VERGNES	AK 13	POINTE A PITRE	7 038,00 €	77 960,57 €
D'ALEXIS	AI 468-540	BASSE TERRE	177 578,43 €	101 891,04 €
LAURENT	AP 426	CAPESTERRE BE		17 381,20 €
SOULAC	AN 82	POINTE A PITRE	266 401,38 €	266 401,38 €
TOTAL			582 788,74 €	837 363,02 €

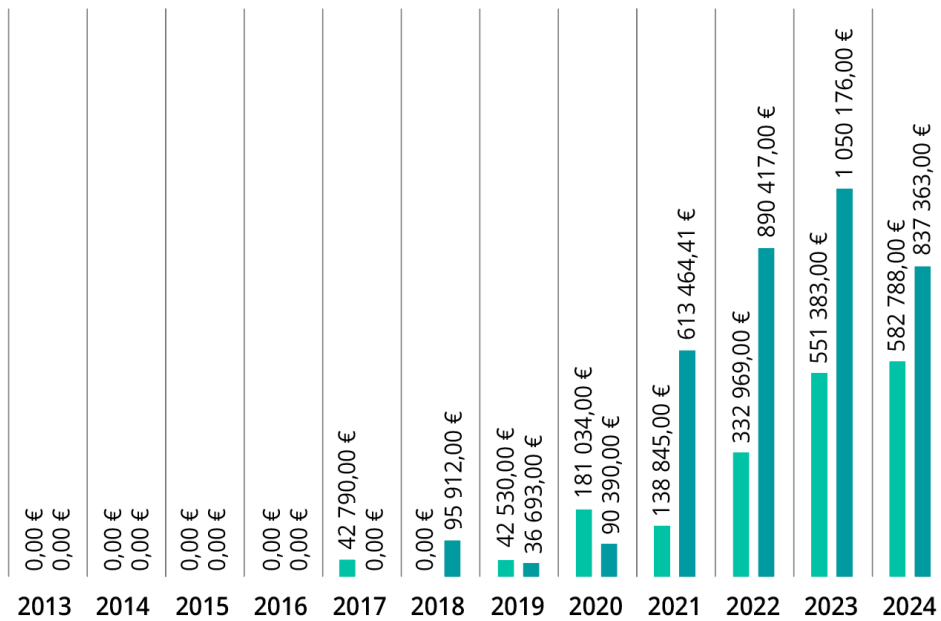
- Démolition : 837 363,02 € / 59%
- Désamiantage : 582 788,74 € / 41%



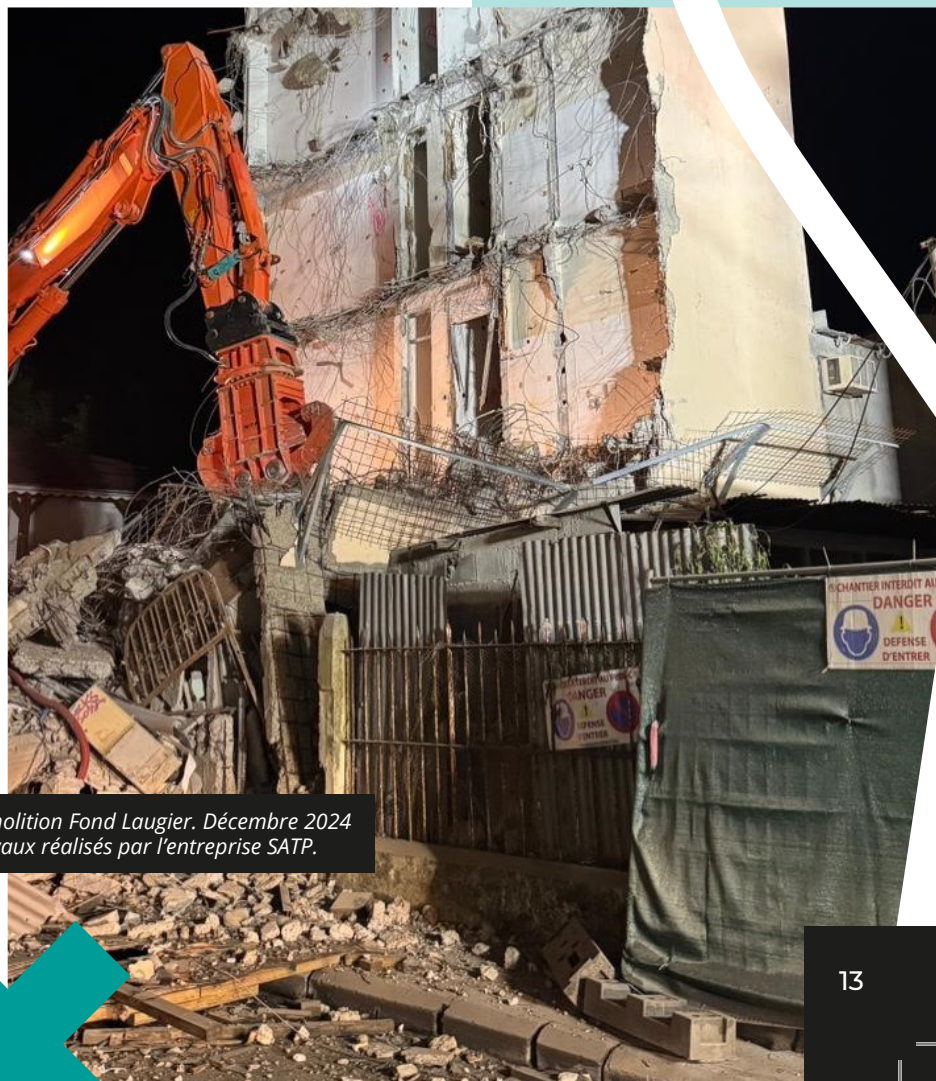
Évolution 2013-2024

Le montant des dépenses pour les travaux en 2024 connaît un sensible recul par rapport à l'année 2023 au cours de laquelle TERRES CARAÏBES avait procédé à un nombre plus important de démolition, citons par exemple celle de Baillif (AC 34) et centre bourg de Saint François (AY 553).

● Désamiantage ● Démolition



- En 2024 le montant total des travaux de désamiantage est de **582 788,74€**.
- Celui des travaux de démolition est de **837 363,02€**
- Parmi ces travaux de proto-aménagement, nous retiendrons l'opération de démolition de l'immeuble cadastré AN 82 « affaire Soulac-Damo » sur le territoire de la ville de Pointe-à-Pitre.
- Attendu depuis des années, la démolition suivant le désamiantage de cet immeuble devenu dangereux, en particulier pour les participants du carnaval, a eu lieu le 20 décembre 2024 impulsée par TERRES CARAÏBES sous l'égide de la sous-préfecture accompagnée par la ville de Pointe-à-Pitre. TERRES CARAÏBES a pris en charge l'ensemble des travaux pour un montant total de **473 319,88€**.



Démolition Fond Laugier. Décembre 2024
Travaux réalisés par l'entreprise SATP.

PROTO-AMÉNAGEMENT



Demolition Fond Laugier. Décembre 2024



Fin de la demolition immeuble Fond Laugier Pointe-à-Pitre. Décembre 2024

Partenariat avec Ecominero (deconstruction)

La production des déchets du BTP est mal connue et peu suivie dans notre département. Selon une approche théorique, environ 1,47 millions tonnes de déchets seraient produites sur le territoire. 94% de ces déchets, sont des déchets inertes et 85% sont issus des travaux publics.

La mise en place de la filière à responsabilité élargie du producteur pour les produits ou matériaux de construction du secteur du bâtiment (**REP PMCB**) enclenche une nouvelle dynamique pour un traitement des déchets du BTP en Guadeloupe.

Cela ouvre de nouvelles perspectives créatives, impliquant les acteurs de l'art de construire, déconstruire et aménager, et ancre ainsi les projets à venir dans une **dynamique d'économie circulaire**.

Dans ce contexte, **le diagnostic ressources est un outil clé qui permet en amont du chantier déconstruction d'identifier et caractériser les éléments et matériaux** qui seront produits par l'opération et **qui présentent un potentiel de réemploi ou réutilisation**.

Ainsi, dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'établissement a fait l'acquisition en 2022, pour la ville de **BASSE-TERRE, d'un bâtiment situé dans le quartier du Carmel**, en vue de la réalisation d'un projet de résidence étudiants.

Ce bâtiment, de plus de 50 ans, anciennement occupé pour des bureaux, crèche et habitation, globalement bien entretenu, ne se prêtait pas au futur projet. La décision de le démolir fut donc actée. Avant cette étape, **TERRES CARAIBES** a donc missionné le cabinet **KA CONCEPT**, avec le soutien d'**ÉCOMINÉRO** (un organisme qui accompagne les entreprises de la filière BTP dans la valorisation des déchets et matériaux de construction) pour une **mission de diagnostic ressources**.

Cette mission concernait donc, l'ensemble des surfaces, intérieures et extérieures, ainsi que le mobilier présent dans les locaux.

Ce diagnostic s'inscrit dans une dynamique de développement durable soutenue par **TERRES CARAIBES** avec pour ambition :

- La réduction de la production de déchet
- L'intégration d'une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)
- La démarche d'amélioration continue

Aussi, à la suite de ce diagnostic qui a permis la **déconstruction sélective** des ouvrages ainsi qu'un tri à la source des différents types de déchets, **le grand public est invité à participer à une opération inédite de distribution** de ces matériaux, les **03 & 04 octobre** prochains au 53 de la rue Amédée Fengarol, à proximité immédiate du Lycée Gerville Réache et de la médiathèque Bettino Lara.

Vie Institutionnelle de l'Établissement en 2024

Chiffres clés

- En 2024 se sont tenus 6 conseils d'administration de l'établissement.
- La présentation de PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) a lieu le 17 avril 2024.

x 94 délibérations signées en 2024

x 5 PV de CA signés en 2024

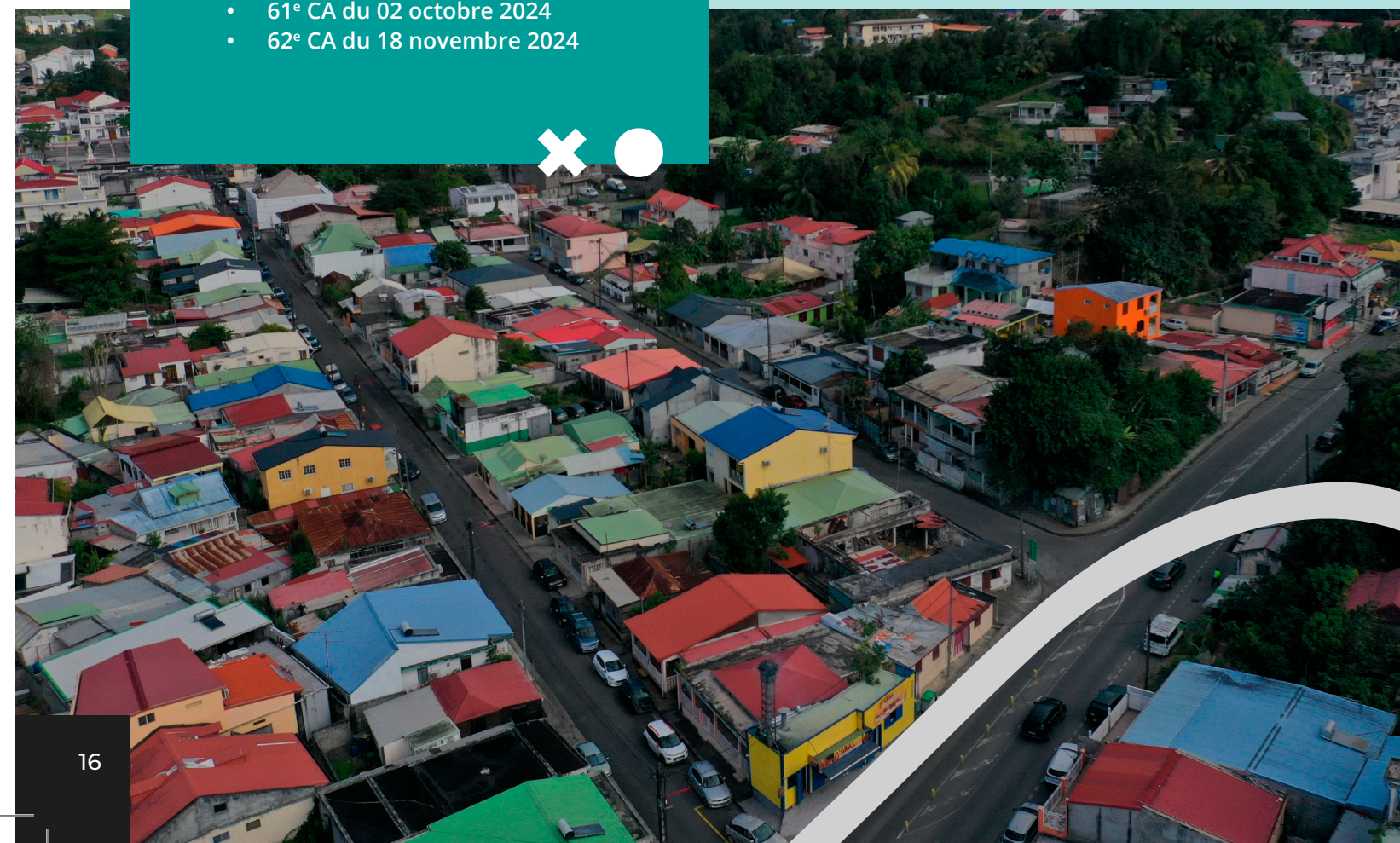
- 57^e CA du 29 novembre 2023
- 58^e CA du 31 janvier 2024
- 59^e CA du 11 avril 2024
- 60^e CA du 12 juillet 2024
- 61^e CA du 02 octobre 2024
- 62^e CA du 18 novembre 2024

x 6 CA tenus en 2024

- 58^e CA du 31 janvier 2024
- **PV de carence signé** le 27 mars 2024 – le président n'ayant pas donné de délégation de signature le **CA du 27 mars 2024 a été reporté** au 11 avril 2024.
- 59^e CA du 11 avril 2024
- 60^e CA du 12 juillet 2024
- 61^e CA du 02 octobre 2024
- 62^e CA du 18 novembre 2024
- 63^e CA du 18 décembre 2024 **en mairie de VIEUX-HABITANTS** + Visites parcelles sur le territoire (**AS 94** Plage de l'ETANG – **AL 225-226** BEAUSOLEIL– **AR 248** SIMAHO)

x Une présentation du PPI 2024-2028 aux administrateurs du CA par le cabinet MENSIA Conseil – mercredi 17 avril 2024

- **Approbation du PPI** - Délibération n°24-039 du 12 juillet 2024



CEPA

Comité d'Examen des Projets d'Acquisitions

- Afin de veiller à maintenir un niveau d'activité en relation avec les capacités financières de l'établissement, le CEPA (COMITE D'EXAMEN DES PROJETS D'ACQUISITIONS) est mis en place pour examiner l'ensemble des nouvelles demandes d'intervention foncière avant leur prise en charge par TERRES CARAIBES et leur conventionnement avec la collectivité.
- Cette étape de décision intermédiaire et préalable au conseil d'administration permet de vérifier la cohérence des sollicitations avec les orientations prioritaires définies par le PPI.

1. **CEPA 31/01/2024 - 13 acquisitions** - Validations et délibérations - CA du 31/01/2024
2. **CEPA 27 /03/2024 - 25 acquisitions** - Validations et délibérations - CA du 11/04/2024
3. **CEPA 12/07/2024 - 26 acquisitions** - Validation et délibérations - CA du 12/07/2024
4. **Pas de CEPA en OCTOBRE - 17 acquisitions** - Validation et délibérations - CA du 02/10/2024
5. Pas de programme d'acquisition en novembre et décembre 2024

VIE DE L'ÉTABLISSEMENT



Modifications au sein du Conseil d'Administration en 2024

- **Arrivé de monsieur Richard ALBERT** en remplacement de monsieur Bernard PANCREL – Collège des EPCI – La CARL – **juillet 2024**.
- Arrêté adhésion COM Saint-Martin à TERRES CARAIBES - **23 juillet 2024 – DEAL 971-2024-07-23-00004**
 - a. Modification des statuts de TERRES CARAIBES**
- Délibération de la COM nommant ses représentants au CA de TERRES CARAIBES : **Septembre 2024**
 - a. Titulaire :** monsieur Louis MUSSINGTON (Président de la COM de Saint-Martin)
 - b. Suppléante :** madame Valérie FONROSE



Éditeur : TERRES CARAÏBES
Directeur de publication : Corine VINGATARAMIN
Coordination : TERRE CARAÏBES
Conception graphique et mise en page : ZESTE DE COM
Responsable de rédaction : Ian DAGNET
Crédits photos : Studio Okaiï, Camille PASQUIER
Imprimeur : KDCOM
Dépôt légal : Mars 2025