



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



DELIBERATION N° 26-007

VALIDATION DU CHOIX DE LA SOCIETE KEOPS EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION « VILLAGE DE BALLIN A PETIT-CANAL »

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 21 janvier** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
ALIX NABAJO TH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE	YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE



Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

~~Etaiem Absents/Excuses~~

971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception : 21/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente, par délégation



PROJET DE DELIBÉRATION

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « TERRES CARAIBES - 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 ;

Considérant les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;

Considérant l'agrément en mai 2021 de TERRES CARAIBES en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire ;

Considérant la nécessité de promouvoir les opérations en Bail Réel Solidaire afin de permettre aux familles guadeloupéennes d'accéder à la propriété ;

Considérant les axes stratégiques du PPI 2024-2028 approuvé en juillet 2024 et en particulier l'axe n°1 qui prévoit d'intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé ;

Considérant la consultation lancée par TERRES CARAÏBES en date du 17 juillet 2025 pour la réalisation de l'opération en bail réel solidaire Village de Balin ;

Considérant l'unique offre reçue de l'entreprise KEOPS pour la construction de dix maisons individuelles en bail réel solidaire en date du 12 septembre 2025;

Après en avoir délibéré,

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

ARTICLE 1 : La Directrice Générale est autorisée à signer un bail réel solidaire avec la société KEOPS pour la construction des dix maisons individuelles sur les parcelles BD 1252, BD 1279, BD 1280, BD 1281, BD 1282 sises à Balin.

ARTICLE 2 : La Directrice Générale et le Payeur Régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : 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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Le Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Les ABYMES, le 21 janvier 2026

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

Monsieur Alix NABAJOH

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121_26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente pour le permis de construire



Maître d'ouvrage
Conseiller

TERRES CARAIBES
Patrice LASNIER

RECAPITULATIF PROJET Village de BALIN F3

A/ COÛT DE LA CONSTRUCTION

Villa maçonnerie modèle BALIN F3	shob 86.67m ²	148 978,49 €
Charpente fermettes avec faux-plafond, menuiseries ALU		
Terrassement et plateforme en tuf compacté en substitution de l'argile		7 500,00 €
Assurance D.O.		3 669,95 €
TOTAL TTC	prix convenu CCMI TVA 2,1%	160 148,44 €

B/ COÛT DU FONCIER

Etude G2-PRO		1 000,00 €
Géomètre		0,00 €
Architecte		1 500,00 €
Provision pour taxes		2 500,00 €
Terrain	BRS	5 000,00 €
Frais de notaire estimés		
TOTAL TTC		10 000,00 €

C/ TRAVAUX ANNEXES

Provision compteurs eau/électricité	<i>estimation</i>	1 000,00 €
Accès béton pour stationnement		2 400,00 €
Clôtures et portail		8 200,00 €
Chauffe-eau solaire		3 500,00 €
Raccordements eau, elec, tel, ep, eu		5 500,00 €
TOTAL TTC		20 600,00 €

TOTAL A + B + C prix proposé pour revente des droits réels 190 748,44 €

LES PROMOTIONS IMMOBILIERES QUEBEC GUADÉLOUPE
SARL Capital de 150 000 Euros
15, Imp. des Palétouiers - Voie Verte - ZI de la
97122 BAIE-MARCAULT - GUADELOUPE
Tél : 0590 26 94 56 - Fax : 0590 26 91 77
Siret : 380 053 876 00021 - APE : 4120A

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121_26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente en matière de



VILLAS
KÉOPS

Maître d'ouvrage
Conseiller

TERRES CARAIBES
Patrice LASNIER

RECAPITULATIF PROJET Village de BALIN F4

A/ COÛT DE LA CONSTRUCTION

Villa maçonnerie modèle BALIN F4 shob 98.85m² 162 115,98 €
Charpente fermettes avec faux-plafond, menuiseries ALU

Terrassement et plateforme en tuf compacté en substitution de l'argile 8 500,00 €

Assurance D.O. 3 858,16 €

TOTAL TTC prix convenu CCMI TVA 2,1% **174 474,14 €**

B/ COÛT DU FONCIER

Etude G2-PRO 1 000,00 €

Géomètre 0,00 €

Architecte 1 500,00 €

Provision pour taxes 2 500,00 €

Terrain BRS

Frais de notaire estimés 5 000,00 €

TOTAL TTC **10 000,00 €**

C/ TRAVAUX ANNEXES

Provision compteurs eau/électricité *estimation* 1 000,00 €

Accès béton pour stationnement 2 400,00 €

Clôtures et portail 8 200,00 €

Chauffe-eau solaire 3 500,00 €

Raccordements eau, elec, tel, ep, eu 5 500,00 €

TOTAL TTC **20 600,00 €**

TOTAL A + B + C prix proposé pour revente des droits réels **205 074,14 €**

LES PROMOTIONS IMMOBILIÈRES QUEBEC GUADELOUPE
SARL Capital de 150 000 Euros
15, Imp. des Palétaniers - Voie Verte - 21 de Jarry
97122 BAIE-MAHAULT - GUADELOUPE
Tél : 0590 26 94 56 - Fax : 0590 26 81 79
Siret : 380 053 876 00021 - APE : 4720A

Opération Village de BALIN OFS TERRES CARAIBES
2025-076



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

971-794380733-20260121-26-007-D

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



DOSSIER D'OFFRE

A. Présentation du projet

. Présentation générale :

Notre société, dont la raison sociale est Promotions Immobilières Québec Guadeloupe, est spécialisée depuis sa création en 1991 dans la construction de maisons individuelles en Guadeloupe. Les deux enseignes commercialisées sont « Les Villas KÉOPS » et « VILLARCHIPEL ».

Il est proposé, après acquisition par TERRES CARAIBES des parcelles cadastrées BD 1252-1279-1280-1281-1282 sur la commune de Petit Canal, constituant les lots 10+11+12+13+14 du lotissement Village de BALIN, la réalisation sur chacun des lots 10+12+13+14 d'une maison individuelle composée de deux logements jumelés de type T3 et sur le lot 11 une maison individuelle composée de deux logements de type T4.

Il sera déposé sur chacune des parcelles une demande de permis de construire pour chaque projet de maison.

Après obtention du permis de construire et validation des financements des acquéreurs finaux, le chantier sera ouvert.

Le contrat entre l'opérateur et les acquéreurs finaux sera un contrat de type VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), le contrat de réservation sera signé avant ouverture de chantier et l'acte de vente sera signé à l'achèvement des fondations concomitamment avec la signature du BRS acquéreur.

. Programmation :

Les dix logements proposés dans la présente offre auront la répartition des surfaces suivante :

Lot 10 superficie terrain 548 m².

Maison de type double F3 jumelés : SHOB 173,34 m², surface de plancher 128 m², surface habitable 122 m², emprise au sol 125 m².

Lot 11 superficie terrain 585 m².

Maison de type double F4 jumelés : SHOB 197,7 m², surface de plancher 147,50 m², surface habitable 142 m², emprise au sol 153 m².

PROMOTIONS IMMOBILIÈRES QUÉBEC GUADELOUPE (S.A.R.L.)
au capital de 150 000 Euros - siret n° 380 053 876 00021

15, Impasse des Palétuviers, 7, lotissement Freida, bureau 1
Voie Verte, Z.I. Jarry - 97122 Baie-Mahault, Guadeloupe

Visitez notre site : www.villaskeops.com

Téléphone : 0590.26.94.56

Télécopieur : 0590.26.91.79

Opération Village de BALIN OFS TERRES CARAIBES
2025-076

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121_26-007_DE

Lot 12 superficie terrain 556 m2 .

Accusé certifié exécutoire

Maison de type double F3 jumelés : SHOB 173,34 m2 ,surface de plancher 128 m2 , surface habitable 122 m2 , emprise au sol 125 m2 .

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation

Lot 13 superficie terrain 523 m2 .



Maison de type double F3 jumelés : SHOB 173,34 m2 ,surface de plancher 128 m2 , surface habitable 122 m2 , emprise au sol 125 m2 .

Lot 14 superficie terrain 559 m2 .

Maison de type double F3 jumelés : SHOB 173,34 m2 ,surface de plancher 128 m2 , surface habitable 122 m2 , emprise au sol 125 m2 .

. Calendrier :

Les parcelles sont issues d'un lotissement soumis au permis d'aménager , le dépôt des demandes de permis de construire est conditionné à l'achèvement des travaux par le lotisseur .

- Achèvement par le lotisseur des travaux du lotissement mois M .
- Dépôt demandes de PC en M+1
- Accord PC en M+3
- Signature de la promesse de BRS opérateur en M+4 .
- Affichage PC en M+4
- Purge recours PC en M+6
- Signature contrats de réservations avec acquéreurs en M+7
- Ouverture de chantier en M+11 .
- Signature actes VEFA et BRS acquéreurs en M+14
- Achèvement des constructions et remise des clés aux acquéreurs en M+23

. Notice explicative du parti urbanistique , paysager et architectural :

Afin de rentabiliser pour l'OFS Terres Caraïbes le portage du foncier , la proposition est établie sur la base de modèles de maisons conçus spécifiquement pour les dimensions des différents lots et notamment le respect des distances entre les bâtiments et les limites séparatives prescrites dans le règlement du lotissement .

Il conviendra de s'assurer auprès du lotisseur et de notaire de la possibilité de réaliser une division en jouissance de chacun des lots .

Les dimensions des lots 10,12,13 et 14 permettent de placer sur chaque lot deux logements de type T3 .

Les dimensions du lot 11 permettent de placer sur ce lot deux logements de type T4 .

En annexe la notice descriptive et les plans des constructions projetées .

Opération Village de BALIN OFS TERRES CARAIBES
2025-076

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation

B. Offre financière

Malgré l'indication dans le programme des travaux du lotisseur que les plateformes des bâtiments seront réalisées par le lotisseur, le coût de ces plateformes avec substitution de sol a été ajouté au coût de chaque bâtiment .

Ne connaissant pas la topographie après travaux du lotissement des lots livrés par le lotisseur et des voiries qui seront réalisées , il n'a pas été possible d'estimer les éventuels murets de soutènement entre les différents lots , en effet la topographie avant viabilisation laisse apparaître une déclivité du terrain naturel qui pourrait nécessiter la mise en œuvre de ces murets de soutènement .

Les récapitulatifs financiers des opérations BALIN F3 et BALIN F4 sont joints en annexe .

Au total , les 8 logements F3 représentent un coût global de 1 525 987,52 € , les deux logements F4 représentent un coût global de 410 148,28 € .

Le coût total des dix logements est de 1 936 135,80 € .

C. Modalités de financement retenues

La grille d'appel de fonds type du contrat VEFA permettant la perception de fonds des acquéreurs à partir de l'achèvement des fondations , il n'est pas nécessaire de faire une demande de financement externe pour le promoteur , les études préalables seront financées sur fonds propres .

LES PROMOTIONS IMMOBILIERES QUI-BEC GUADELOUPE
SARL Capital de 150 000 Euros
15, Imp. des Palétuquiers - Voie Verte - ZI de Jarry
97122 BAIE-MAHAUDT - GUADELOUPE
Tél : 0590 26 94 80 - Fax : 0590 26 91 70
Siret : 380 053 876 00021 - APE : 4120A



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

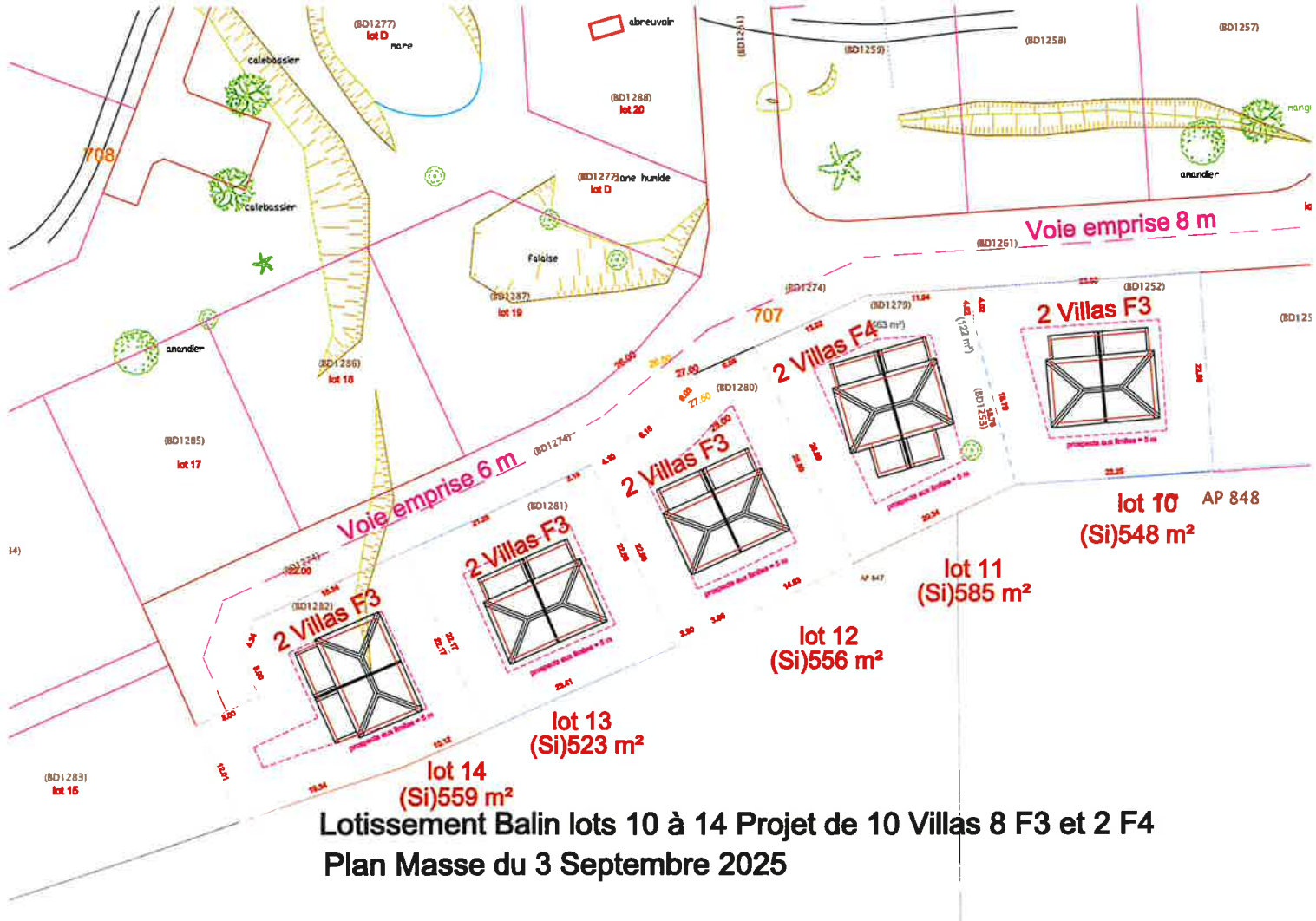
971-794380733-20260121-26-007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2026

Publication : 21/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



**Lotissement Balin lots 10 à 14 Projet de 10 Villas 8 F3 et 2 F4
Plan Masse du 3 Septembre 2025**