



Rapport d'activité 2024



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

Pôle Opérationnel

SOMMAIRE

- 03** Introduction

- 04** Les acquisitions par voie amiable : acquisitions « phares »

- 07** Les acquisitions par voie coercitive

- 14** L'ingénierie foncière

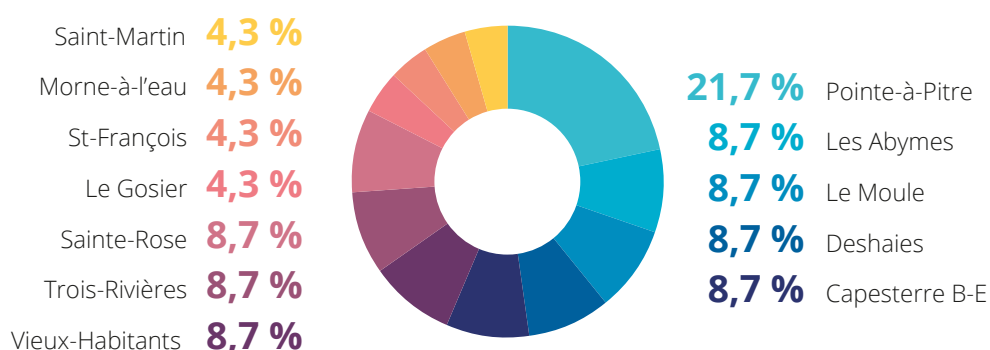
- 18** Les nouveaux arrivants au pôle opérationnel

- 19** Conclusion

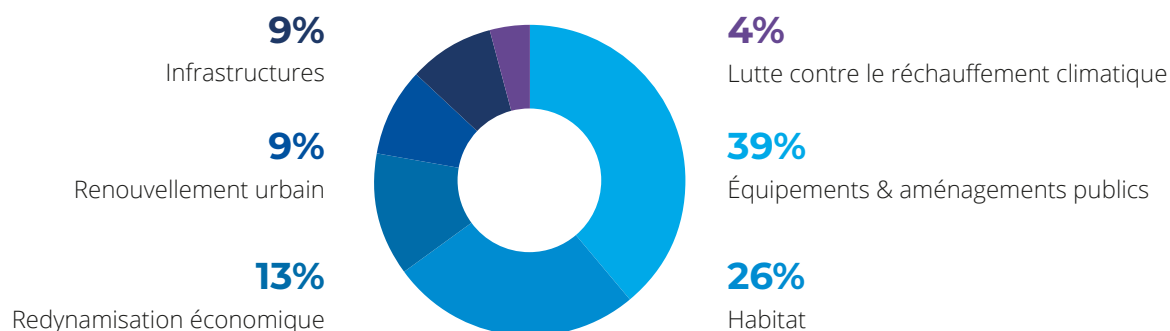
INTRO

L'année 2024 marque une étape significative pour TERRES CARAÏBES, illustrant pleinement son engagement en faveur du développement territorial à travers des actions foncières stratégiques. Avec **23 acquisitions** réalisées sur **13 communes**, représentant un montant total de **12 938 496 euros** et une superficie globale de **112 639,41 m²** (soit un peu plus de 11 hectares), notre structure a poursuivi son rôle moteur dans l'aménagement et la transformation du territoire.

Ces acquisitions réalisées en 2024 sont ainsi localisées géographiquement sur le territoire :



Ces acquisitions répondent aux enjeux multiples des collectivités et se répartissent ainsi :



Par ailleurs, **l'année 2024 a été marquée par un record de 18 rétrocessions**, soit le plus grand nombre depuis la création de TERRES CARAÏBES, témoignant ainsi d'une accélération des dynamiques de mise à disposition du foncier au service des projets locaux.

L'activité foncière s'est également traduite par le lancement de **15 procédures**, réparties comme suit :

- **9 Déclarations d'Utilité Publique (DUP),**
- **4 procédures pour Biens en état d'abandon manifeste,**
- **2 procédures sur des Biens vacants sans maître.**

Ces chiffres témoignent d'une année particulièrement dense et dynamique, confirmant le rôle clé de TERRES CARAÏBES dans l'accompagnement des collectivités pour un aménagement du territoire équilibré et durable.





Les acquisitions phares de 2024

**Acquisition de la parcelle AS 94
à Vieux-Habitants :
un enjeu d'accessibilité au littoral**

En réponse à une demande formulée par la **commune de Vieux-Habitants** le **28 juillet 2022**, **TERRES CARAÏBES** a été mandaté pour l'acquisition et le portage de la parcelle AS 94, d'une superficie d'un hectare, située en **zone naturelle** aux abords de la **plage de l'Étang**. Cette acquisition vise à **garantir un accès pérenne au littoral** et permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement futur.

Cependant, les recherches menées ont révélé que la parcelle appartenait à une **société en liquidation judiciaire depuis le 2 juin 1989**, et que le **mandataire judiciaire en charge de la liquidation était décédé**, rendant toute transaction impossible en l'état.

Pour débloquer la situation, **TERRES CARAÏBES a engagé une procédure juridique** en mandatant son avocat pour la désignation d'un **administrateur ad hoc** chargé de représenter la société propriétaire du bien.

- **13 mars 2024 :**
nomination d'un nouveau mandataire par ordonnance judiciaire.
- **11 juin 2024 :**
décision du **Tribunal Mixte de Commerce de Pointe-à-Pitre** autorisant la vente du bien à **TERRES CARAÏBES** pour un montant négocié de **5 000 €**.

VIEUX-HABITANTS AS-94



SAISINE DE LA COMMUNE

Date : 28 Juillet 2022
Projet : Aménagement du littoral

2



PARCELLE AS-94

Superficie : 10 000 m²
PPRN : NA

3



IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Société frappée d'une procédure collective de liquidation judiciaire depuis le 2 juin 1989

4



PROCÉDURES ACQUISITIVES

Décès du mandataire judiciaire chargé de la liquidation des actifs

Saisine de la justice par TERRE CARAÏBES pour la désignation d'un administrateur ad hoc

Nouveau mandataire nommé par ordonnance du 13 mars 2024

5



ACQUISITION AS-94

11 Juin 2024 : obtention d'une ordonnance du tribunal mixte de Commerce permettant l'acquisition pour un montant négocié de 5 000 €

Cette acquisition illustre la capacité de **TERRES CARAÏBES** à lever les obstacles juridiques et administratifs afin de répondre aux besoins des collectivités locales.

Acquisition des parcelles AO 786, 887 et 888 à Trois-Rivières : une solution pour fluidifier les flux vers le port

Dans la continuité de l'acquisition de la **parcelle AO 855**, la ville de **Trois-Rivières** a sollicité **TERRES CARAÏBES** en **2022** pour élargir la **maîtrise foncière du site du chemin de Bellemont**, en vue de **créer des espaces de stationnement** destinés à **réguler les flux de véhicules** à proximité du port. L'objectif est de **réduire les congestions** qui perturbent la circulation dans le centre-bourg.

Les recherches foncières menées aux **Archives départementales** ont permis de retrouver des **actes notariés datant du 21 août 1947 et du 9 mai 1951**. Cependant, ces documents ne mentionnaient pas directement de références cadastrales, rendant nécessaire une expertise complémentaire.

Pour sécuriser l'acquisition, **TERRES CARAÏBES** a mandaté le **cabinet de géomètres-experts AXO** pour établir une **concordance cadastrale**, validée le **29 novembre 2023**.

Par la suite, des **recherches généalogiques approfondies** ont permis d'identifier les **neuf propriétaires indivis**, ouvrant la voie à une **négociation foncière complexe** menée sur plusieurs mois.

- **20 décembre 2024 : signature de l'acte d'achat des parcelles par TERRES CARAÏBES.**

TROIS-RIVIÈRES
AO-786, AO-887 & AO-888



Cette acquisition constitue une avancée clé pour le **désenclavement du secteur** et l'amélioration des **infrastructures d'accueil du port**, en anticipant la croissance des flux de voyageurs et des besoins en stationnement.

Acquisition Stratégique dans le Lotissement de Doyon à Capesterre-Belle-Eau : Une Avancée Majeure pour le Projet 200 lots

Un Engagement pour un Logement Accessible et Durable

Dans sa démarche en faveur d'une gestion responsable du foncier et de l'accès au logement, TERRES CARAÏBES a acquis une parcelle stratégique de 1 092 m² (AK 605) au cœur du lotissement de Doyon à Capesterre-Belle-Eau. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre du projet 200 lots (200 lots pour l'habitat solidaire), visant à offrir des solutions de logement durables et abordables aux familles guadeloupéennes.

Une Parcelle Clé pour le Projet 200 lots

Initialement identifiée dans le cadre du projet URGENCE, destiné au relogement des familles en Zones de Menaces Graves pour les Vies Humaines (ZMGVH), cette parcelle a finalement été intégrée au projet 200 lots en raison de sa position stratégique et des travaux nécessaires pour sa mise en valeur.

Les programmes ALLIANCE 1 & 2, premières opérations du projet, prévoient la construction de deux maisons individuelles T4 qui seront accessibles en Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif innovant dissocie le foncier du bâti, permettant aux ménages modestes d'acquérir leur logement à un prix réduit tout en versant un loyer modéré pour le terrain.

Un Impact Concret pour les Familles

Cette opération représente une opportunité majeure pour les habitants de Capesterre-Belle-Eau, en facilitant l'accès à la propriété et en limitant l'artificialisation des sols. L'initiative répond également aux enjeux de développement durable et d'aménagement du territoire, en proposant un modèle d'habitat plus inclusif et accessible.

Un Projet Mené en Concertation avec la Commune

Conformément à l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme, TERRES CARAÏBES a obtenu l'avis

favorable de la municipalité, garantissant une démarche concertée et cohérente avec les objectifs locaux d'aménagement. Validée par le conseil d'administration de TERRES CARAÏBES, cette acquisition n'implique aucun coût pour la commune et s'intègre dans une stratégie globale de développement territorial.

Une Vision d'Avenir

L'acquisition de cette parcelle marque une avancée déterminante pour le projet 200 lots, illustrant l'engagement de TERRES CARAÏBES pour un foncier solidaire et durable. Cette initiative témoigne de la capacité de l'organisme à adapter ses actions aux besoins spécifiques du territoire, tout en s'inscrivant dans une dynamique de développement équilibré et inclusif.

En définitive, ce projet représente bien plus qu'une acquisition foncière : il incarne une vision ambitieuse pour un logement accessible à tous, un aménagement raisonné et une meilleure qualité de vie pour les habitants de Guadeloupe.

TERRES CARAÏBES Renforce la Résilience Territoriale : Acquisition Stratégique à Deshaies

Un Engagement Face au Recul du Trait de Côte

TERRES CARAÏBES joue un rôle clé dans l'adaptation des territoires au changement climatique, notamment face à l'érosion côtière et au risque de submersion marine. Dans ce cadre, l'organisme a acquis 29 600 m² de parcelles stratégiques à Deshaies, une commune particulièrement exposée à ces enjeux, conformément au programme EMERGENCE.

Une Opportunité Foncière Majeure

Ces parcelles, situées dans le secteur Grand-Anse, ont été identifiées comme essentielles pour :

- **Anticiper le relogement** des populations exposées aux risques littoraux



- **Constituer une réserve foncière** pour des aménagements futurs
- **Limiter l'étalement urbain** en renforçant l'offre de logements à proximité du centre-bourg

Un Levier pour une Guadeloupe Résiliente

L'acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie d'aménagement durable de

TERRES CARAÏBES. Grâce à cette initiative, la commune de Deshaies pourra adapter son urbanisme aux enjeux climatiques et protéger ses habitants.

Face à l'urgence environnementale, l'action foncière se révèle être un outil déterminant pour garantir un développement harmonieux et sécurisé en Guadeloupe.



Les acquisitions par voie coercitive 2024

TERRES CARAÏBES : Redonner Vie aux Centres-Bourgs par la Reconquête des Lots Vacants

- Depuis 2017, **TERRES CARAÏBES** mène une action stratégique à travers le recensement des **Logements Vacants et Dents Creuses**, visant à recenser et valoriser les terrains inoccupés pour revitaliser les centres-bourgs et répondre aux besoins croissants en logements et équipements. Le centre-ville du Gosier fait partie des projets phares de cette initiative.
- **Une Stratégie Ciblée pour un Centre-Bourg Dynamique**
- Après un inventaire des parcelles vacantes en Guadeloupe, **64 terrains stratégiques** ont été identifiés au cœur du Gosier, délimités par la **rue du Père Coudray, la rue Nicolas Ballet, le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Amédée Clara**. Ce secteur se distingue par :

- **Sa centralité**, proche des commerces et services publics.
- **Son potentiel de développement**, avec des parcelles sous-exploitées pouvant accueillir logements et commerces.
- **Une vision cohérente**, évitant l'étalement urbain et renforçant l'attractivité du centre-ville.
- **Un Plan d'Action Structuré**
- Une **étude urbaine approfondie** a été lancée pour définir un projet d'aménagement intégrant :
 - Une **croissance maîtrisée**, alliant nouveaux logements et respect du patrimoine historique.
 - Une **qualité de vie améliorée**, avec des mobilités douces et des espaces de convivialité.
 - Une **approche durable**, préservant l'environnement et intégrant des solutions énergétiques adaptées.
- **Vers un Centre-Bourg Revitalisé**
- En réhabilitant ces espaces sous-utilisés, **TERRES CARAÏBES** joue un rôle clé dans la **redynamisation urbaine**, tout en **luttant contre l'étalement urbain** et en **renforçant le lien social**. Le projet **LVDC appliqué au Gosier** illustre ainsi l'engagement de l'organisme pour un **urbanisme durable et inclusif**, au service du développement équilibré de la Guadeloupe.

REVITALISATION URBAINE :

Une Nouvelle Vie pour le Cinéma Renaissance à Pointe-à-Pitre

- Dans le cadre de la **redynamisation du centre-ville de Pointe-à-Pitre**, **TERRES CARAÏBES** accompagne la **reconstruction du Cinéma Renaissance**, détruit par un incendie en 2020. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de **réhabilitation de la Place de la Victoire** et de rénovation de la **Sous-Préfecture**, avec le soutien de **CAP EXCELLENCE**.
- Afin de permettre l'expansion du projet, **TERRES CARAÏBES** a identifié et acquis plusieurs **parcelles dégradées** adjacentes, portant l'emprise foncière du projet de **907 m² à 1 539 m²**. Parallèlement, des procédures de **biens en état d'abandon manifeste** ont été engagées pour favoriser l'acquisition de nouvelles parcelles stratégiques.
- Le projet, porté par **Caribbean Cinemas**, prévoit la construction d'un **complexe cinématographique modernisé**, intégrant des salles de projection supplémentaires ainsi que des **espaces de restauration et de loisirs**. L'agence d'architecture missionnée par **TERRES CARAÏBES** met l'accent sur la **valorisation du patrimoine** avec la **reconstruction à l'identique de la façade historique**, tout en intégrant des éléments **architecturaux contemporains et durables** (toitures végétalisées, énergies renouvelables).
- Ce projet structurant contribue à **l'attractivité économique et culturelle** du centre-ville, tout en inscrivant la transformation de Pointe-à-Pitre dans une **démarche de développement durable et de renouveau urbain**.

TERRES CARAÏBES

a missionné le groupement d'architectes Véronique Bigeard et Angélique Aubery qui livrent leur réflexion urbaine :



Architecte et aménageur : une collaboration essentielle pour réinventer la ville

L'étude de faisabilité urbaine menée sur l'îlot du cinéma La Renaissance a été une opportunité unique de questionner les dynamiques urbaines du centre-ville de Pointe-à-Pitre et d'y apporter une réponse architecturale et programmatique en phase avec les ambitions de la ville. En tant qu'architecte urbaniste, notre mission a consisté à articuler les enjeux patrimoniaux, réglementaires et économiques pour imaginer un projet qui conjugue mémoire et renouveau, en synergie avec les acteurs locaux.

La collaboration étroite avec Terre Caraïbes a été un levier essentiel dans cette démarche. L'expertise foncière et stratégique de l'EPF a permis d'ancrer notre réflexion à une échelle élargie, en intégrant les dynamiques globales de revitalisation du centre-ville. L'analyse urbaine s'est ainsi appuyée sur une lecture transversale des projets en cours et des secteurs d'activité émergents, afin de définir une programmation adaptée à l'îlot, en cohérence avec les objectifs de redynamisation du territoire.

Un projet urbain à forte valeur ajoutée

Les partis pris spatiaux proposés sur l'îlot traduisent une volonté de mise en valeur du patrimoine et tenant compte du tissu urbain existant tout en apportant une modernité adaptée aux nouveaux usages. Ainsi, plusieurs principes directeurs ont été adoptés :

- **Révéler et sublimer le patrimoine**

La façade historique du cinéma La Renaissance, élément emblématique du site, sera reconstruite à l'identique et mise en valeur par des volumes contemporains soigneusement proportionnés, garantissant un dialogue respectueux entre l'histoire et la modernité.

- **Inscrire le projet dans une continuité urbaine cohérente**

L'architecture proposée s'intègre naturellement dans le tissu existant en respectant les gabarits environnants et en prolongeant les rythmes de façades. Les rez-de-chaussée, largement ouverts et animés, renforceront les interactions avec l'espace public et favoriseront la dynamique commerciale locale.

- **Créer un pôle culturel et économique structurant**

Bien plus qu'un équipement cinématographique, le projet vise à devenir un véritable lieu de vie et de rencontre. En plus des salles de projection, il accueillera des espaces de restauration en rooftop avec vue sur la Place de la Victoire, des commerces de proximité et des bureaux. Cette mixité fonctionnelle garantira une activité continue, essentielle pour revitaliser le cœur de ville.

- **Promouvoir une approche environnementale ambitieuse**

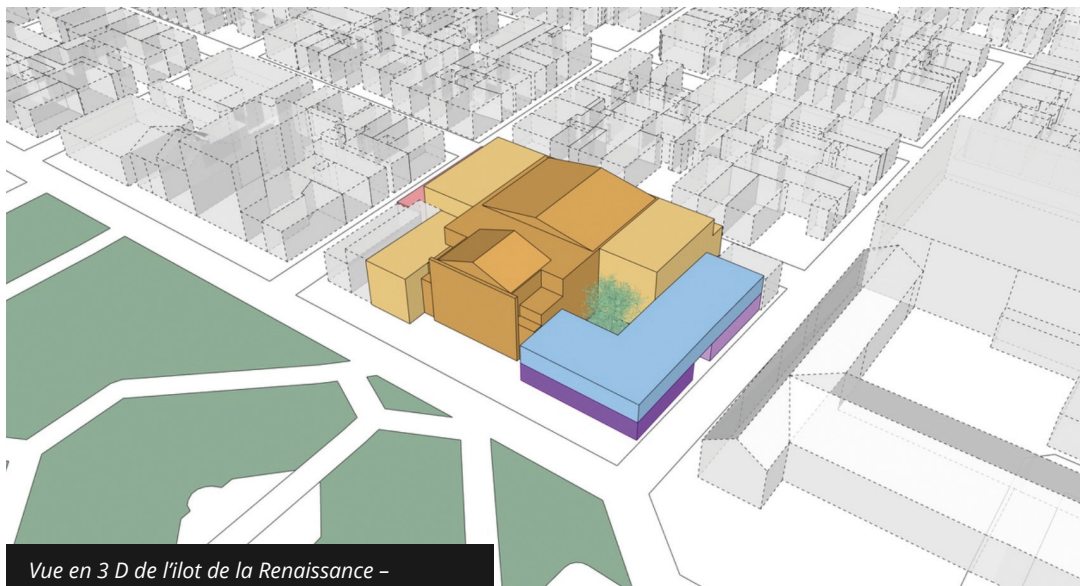
Dans une logique de développement durable, le projet intégrera un maximum de dispositifs écologiques : toitures végétalisées, récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques et optimisation des apports en lumière naturelle. Ces choix architecturaux et techniques visent à améliorer le confort urbain tout en limitant l'empreinte environnementale du projet.

Un modèle de coopération pour l'avenir du centre-ville

L'élaboration de ce projet illustre tout l'intérêt d'une collaboration étroite entre architectes urbanistes et opérateurs fonciers publics. L'expertise de Terre Caraïbes en matière de stratégie foncière, associée à une vision architecturale intégrée, permet d'aboutir à des solutions concrètes et adaptées aux défis de la ville.

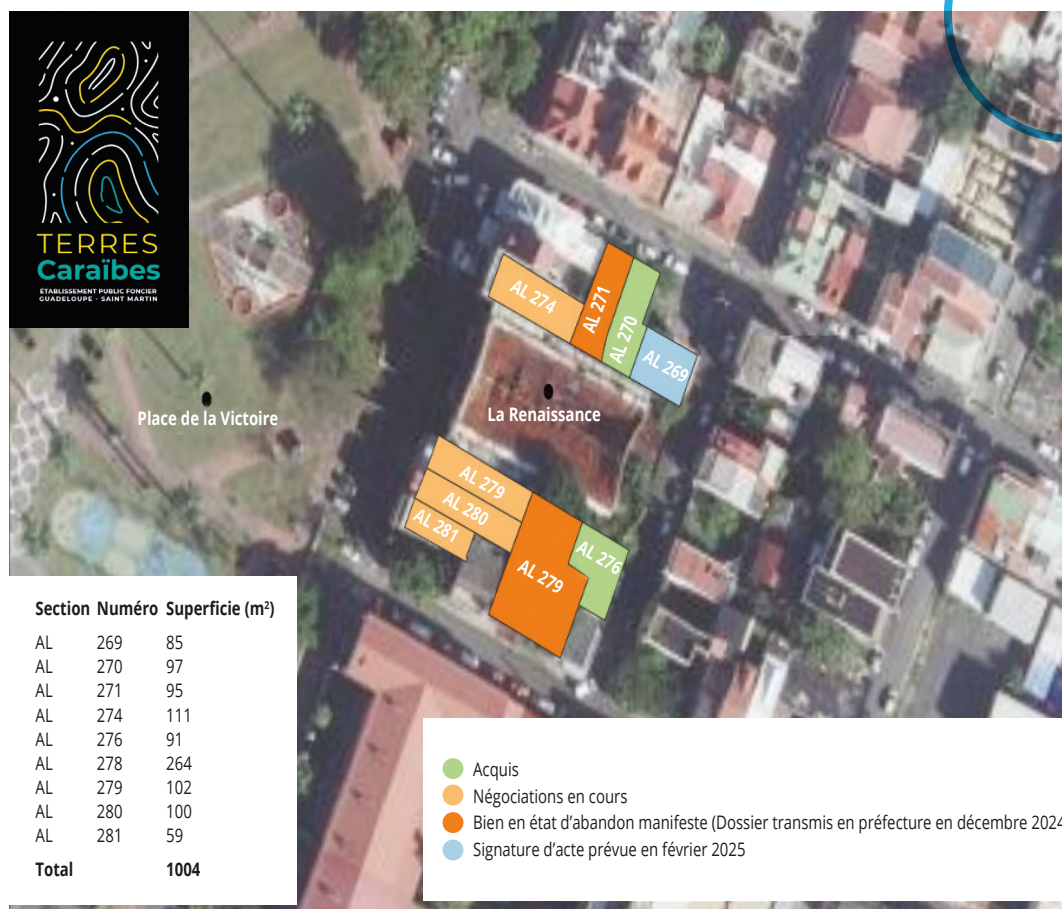
Le projet développé sur l'îlot du cinéma La Renaissance est une opportunité unique de réenchanter Pointe-à-Pitre en redonnant vie à un site emblématique, tout en insufflant une dynamique culturelle et économique durable. En conjuguant réhabilitation patrimoniale, innovation architecturale et stratégie urbaine, il contribue à façonner un centre-ville plus attractif, vivant et résilient.





Vue en 3 D de l'îlot de la Renaissance – Cabinet Véronique Bigeard et Angélique Aubéry

Îlot Renaissance - Pointe-à-Pitre



Réalisation : TERRES CARAÏBES. Sources : Bing Satellite, Cadastre 2024. Date : 06/02/2025.

Renouvellement Urbain à Vieux-Bourg : Premières Acquisitions et Lutte Contre l'Insalubrité

Le quartier de **Vieux-Bourg aux Abymes**, identifié comme prioritaire pour la politique de renouvellement urbain, fait face à une situation d'insalubrité critique. Suite aux études préliminaires, **273 constructions** ont été recensées sur un périmètre de 3 hectares, présentant de graves dysfonctionnements : **absence de viabilisation, voiries dégradées, densité excessive et habitat insalubre.**



En réponse, Cap Excellence, l'ANRU et TERRES CARAÏBES ont engagé une stratégie de transformation du quartier, avec pour objectifs :

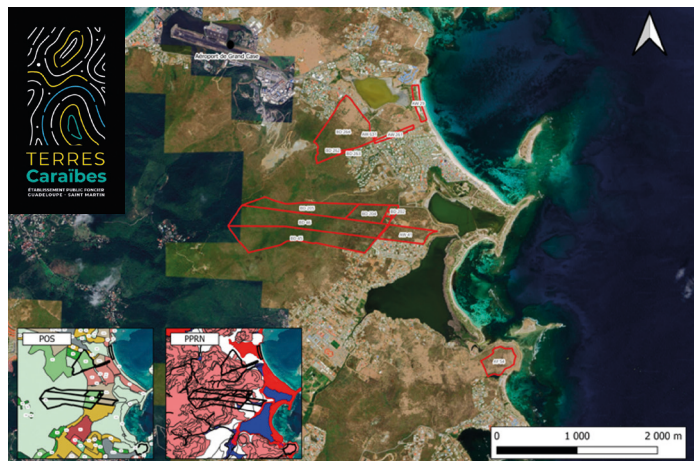
- **Résorber l'insalubrité** et assurer un cadre de vie sain
- **Favoriser la mixité urbaine** (logements, commerces, services)
- **Valoriser le patrimoine architectural et améliorer les infrastructures**
- **Désenclaver le quartier** par de nouvelles liaisons urbaines

Le **16 juillet 2024**, un **arrêté préfectoral d'insalubrité** a été pris, permettant à **TERRES CARAÏBES** d'engager une **stratégie de maîtrise foncière en trois étapes** : acquisitions amiables (2024-2025), **procédures d'expropriation** pour cause d'insalubrité (2025), dans le cadre des travaux d'aménagement (2026). **Trois parcelles ont déjà été acquises en 2024**, avec des travaux de **désamiantage et de démolition** prévus au fur et à mesure du relogement des habitants.

Ce projet marque une **transformation majeure pour Vieux-Bourg**, visant à **requalifier durablement ce secteur** et à en faire un pôle attractif et structurant au sein de l'agglomération.



Plan de situation Terrain Beuperthuy - Saint-Martin



Réalisation : TERRES CARAÏBES. Sources : Prthophoto IGN 2017, Cadastre 2024

Etat d'avancement des acquisitions au 31 Décembre 2024



- Terrains acquis
- Négociations en cours
- DUP Loi Vivien
- DUP Travaux
- Périmètre d'intervention

Type d'acquisition	Nombre	Superficie	Pourcentage
Terrain acquis	8	4 049 m ²	12,19 %
Négociation en cours	28	8 199 m ²	24,68 %
DUP Loi Vivien	18	13 279 m ²	39,97 %
DUP Travaux	30	7 692 m ²	23,16 %
Total à acquérir	84	33 219 m²	100 %

Saint-Martin :

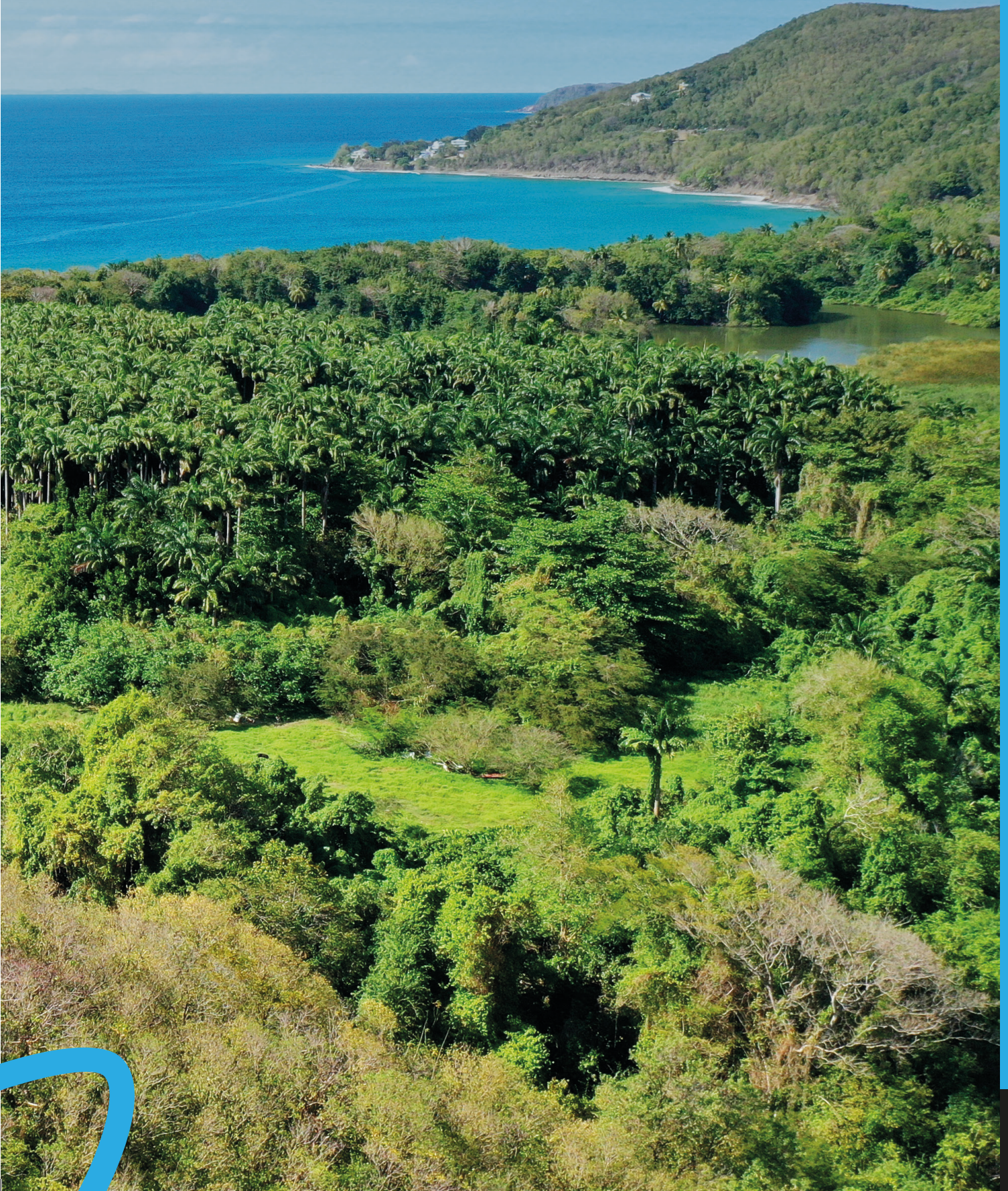
Une Nouvelle Coopération Foncière avec TERRES CARAÏBES

Le **23 juillet 2024**, Saint-Martin a officialisé son adhésion à **TERRES CARAÏBES**, renforçant ainsi la coopération foncière dans les Antilles françaises. Cette collaboration permet à l'EPF d'accompagner la collectivité sur plusieurs **projets stratégiques**, notamment :

- **L'acquisition du site de Chevrise (19 708 m²)** pour préparer de futurs aménagements.
- **Le projet de maîtrise foncière de la succession Beuperthuy (1 628 952 m²)** afin d'éviter des ventes aux enchères et préserver des espaces stratégiques.
- **L'aménagement de la RN7 à la Savane (24 000 m²)**, un axe clé pour accompagner l'ouverture du **collège 900**.
- **Le soutien au projet ALBIOMA, une usine de production d'électricité verte** nécessitant une emprise foncière de **2 hectares**.



Cette adhésion illustre le rôle central de **TERRES CARAÏBES** dans la **sécurisation du foncier** et le **développement durable des territoires d'outre-mer**.





Ingénierie foncière (2024)

Opération

Vye Kaz Lapwent et Démolition de l'Immeuble AN 82 à Pointe-à-Pitre

Face à la dégradation de nombreux **bâtiments abandonnés** en centre-ville et aux risques liés aux incendies, **TERRES CARAÏBES** a été sollicité en **mai 2024** par la Ville de **Pointe-à-Pitre** et l'État pour sécuriser ces sites.

Une liste de **16 bâtiments prioritaires** a été établie, et des diagnostics ont révélé que **10 immeubles** représentaient un danger nécessitant une **intervention urgente**. **TERRES CARAÏBES** a alors engagé des recherches foncières pour identifier les propriétaires et évaluer leur capacité à financer les travaux.

L'opération s'est déroulée en plusieurs phases :

- **Diagnostics des bâtiments** et estimation des coûts de démolition
- **Concertation avec les propriétaires** pour obtenir leur accord
- **Démarches administratives** et obtention des permis de démolir
- **Sélection des entreprises** pour le désamiantage et la démolition

L'immeuble AN 82 à Fond Laugier, présentant un risque extrême, a été cédé à **TERRES CARAÏBES**. Après désamiantage en novembre, il a été démolit le 20 décembre 2024. Cette action s'inscrit dans le cadre du programme Vert Foncier, visant à sécuriser et valoriser ces espaces dans une démarche de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie des habitants.



Programme URGENCE :

Reloger les Familles Exposées aux Risques Littoraux

Face à l'érosion côtière et aux risques accrus d'inondations et de glissements de terrain, TERRES CARAÏBES a lancé le programme URGENCE pour reloger rapidement les familles vivant en Zones de Menaces Graves pour les Vies Humaines (ZMGVH).

Ce dispositif repose sur **quatre étapes clés** :

- **1 Identification des familles prioritaires**, en lien avec les communes et la DEAL
- **2 Recherche de logements sécurisés**, adaptés aux besoins des foyers concernés
- **3 Acquisition et portage foncier** par TERRES CARAÏBES, avec réhabilitation par un bailleur social
- **4 Cession des logements rénovés** pour une installation pérenne des familles



Habitation menacée par l'érosion côtière à QUARTIER DE CARANGAISE / Capesterre-Belle-Eau.

Le projet a débuté à Capesterre-Belle-Eau, où plusieurs secteurs (Carangaise, Doyon, Catherine) sont en ZMGVH. En 2024, bien que 10 logements aient été identifiés, le montage administratif n'a pas abouti. Un appel à candidature en 2025 permettra de sélectionner un opérateur pour concrétiser ces relogements.

En intégrant la gestion des risques climatiques à ses missions, TERRES CARAÏBES confirme son rôle central dans l'accompagnement des collectivités et la protection des populations vulnérables, contribuant ainsi à un territoire plus résilient.

TERRES CARAÏBES

Accompagne le SMGEAG dans la Gestion Foncière de l'Eau

Dans le cadre d'une convention avec le **SMGEAG**, TERRES CARAÏBES assure une mission d'**assistance technique et administrative** pour faciliter la gestion foncière des infrastructures liées à l'eau en Guadeloupe.

Cet accompagnement porte sur :

- **L'exploration de nouvelles ressources en eaux souterraines**
- **Le renouvellement des équipements du Feeder et de Belle Eau Cadeau**

Les actions menées incluent :

- **Identification des propriétaires fonciers** via le service de publicité foncière
- **Négociations et obtention d'autorisations de passage** pour les travaux
- **Acquisition de parcelles stratégiques** pour la réalisation de forages

Au total, **51 opérations** sont programmées sur le territoire, comprenant **7 demandes d'autorisation de passage et forage, 15 recherches de propriétaires pour captage, et 29 démarches d'acquisition.**

Grâce à cette collaboration, **TERRES CARAÏBES** contribue à **sécuriser l'accès à l'eau** et à **optimiser les infrastructures hydrauliques**, un enjeu clé pour l'avenir du territoire guadeloupéen.

Modernisation de la Gestion Foncière avec

Quarks EPF

TERRES CARAÏBES a franchi une étape décisive en intégrant **Quarks EPF**, un outil numérique permettant une **gestion optimisée des opérations foncières** (acquisition, portage, cession). Avant son déploiement, la dispersion des données compliquait le suivi des projets. Grâce à cette **plateforme centralisée et sécurisée**, incluant un **Système d'Information Géographique (SIG)** et une **Gestion Électronique des Documents (GED)**, les équipes bénéficient d'une **meilleure traçabilité et d'une efficacité accrue.**

La mise en place s'est déroulée en **quatre étapes : diagnostic des besoins, paramétrage, formation des équipes et accompagnement sur la durée.**

Depuis 2024, des réunions hebdomadaires avec l'éditeur garantissent des mises à jour adaptées aux besoins de l'EPF. Cette transition digitale représente un **levier stratégique pour l'aménagement et le développement territorial en Guadeloupe.**

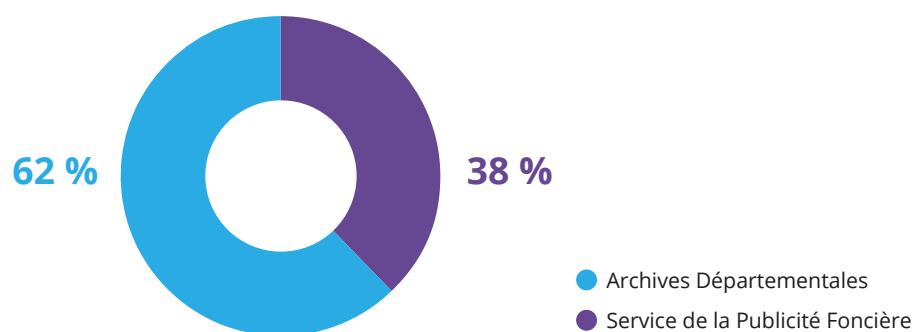
L'évolution du projet **PATRICOM**

Le patrimoine communal de Pointe-à-Pitre constitue une richesse encore sous-exploitée. Afin de répondre à cette problématique, la ville de Pointe-à-Pitre a sollicité TERRES CARAÏBES en date du 31 janvier 2022, afin de recenser et d'identifier le patrimoine de la ville et ainsi d'en assurer une meilleure gestion et valorisation. Ce projet a été dénommé PATRICOM.

TERRES CARAÏBES avait préalablement soumis une demande de renseignement auprès du Service de la Publicité Foncière le 7 septembre 2021, afin de connaître le patrimoine immobilier de la ville acquis après 1956. A partir de ces informations, nous avons recensé 121 titres susceptibles d'appartenir à la ville. Des demandes de transcription hypothécaire ont été effectuées sur ces titres ; toutefois, 5 documents n'ont pas pu être retrouvés, nous avons, finalement, reçu 116 actes.

Dans un second temps, à partir de janvier 2023, nous avons recherché aux Archives Départementales, toutes les acquisitions qu'a effectuées la ville, antérieures à 1956. Nous nous sommes rendus sur place à de nombreuses reprises, afin de pouvoir identifier au mieux les titres de propriété de la ville. A partir de nos recherches, nous avons pu identifier 75 actes, malheureusement 3 actes sont illisibles et sont donc inexploitable par nos services.

A l'issue de nos investigations, nous avons reconstitué 191 titres de propriété, 116 actes au Service de la Publicité Foncière et 72 actes aux Archives Départementales.



La principale problématique réside dans l'introduction tardive du cadastre en Guadeloupe en 1982. Étant donné qu'une grande partie des actes identifiés sont antérieurs à cette date, il est nécessaire de faire appel à un géomètre pour établir plusieurs certificats de concordance (Un certificat de concordance est un document officiel attestant qu'un bien immobilier identifié correspond bien à une autre référence issue d'un ancien système d'enregistrement.)

La réalisation des concordances assure une sécurisation de la reconstitution du titre et permet au notaire de dresser un acte de vente.

Toutefois, un recoupage sera nécessaire afin d'éviter d'établir une concordance sur des parcelles ne faisant plus partie du domaine communal.

Dans le cadre de cette mission, **TERRES CARAÏBES** envisage de missionner un prestataire afin de :

- **Réaliser les concordances**
- **Élaborer une cartographie interactive** associant les titres de propriété aux certificats de concordance.

L'objectif futur de **TERRES CARAÏBES** est de déployer des opérations **PATRICOM** sur l'ensemble du territoire.



Les nouveaux arrivants au pôle opérationnel en 2024



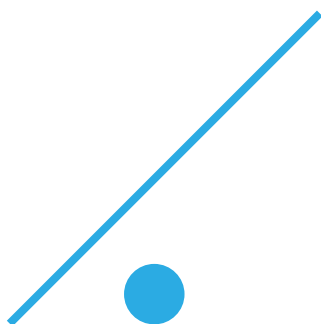
Pascal NAIGRE

Chef de la Cellule Infrastructures et Réseaux

Pascal **NAIGRE** pilote les opérations foncières liées aux **infrastructures hydrauliques et routières** en Guadeloupe. Ses missions couvrent :

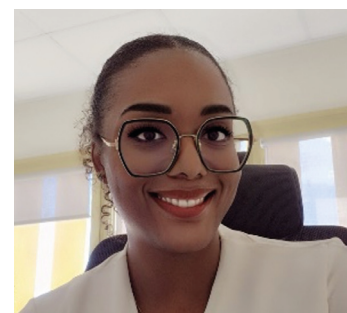
- **Gestion des autorisations foncières** : forages prospectifs, passages sur parcelles privées, constitution de servitudes
- **Identification foncière** : recherche de propriétaires, héritiers et titres de propriété
- **Acquisition et négociation** : sécurisation de nouvelles parcelles pour ouvrages hydrauliques
- **Portage foncier** : rédaction de conventions spécifiques

Il intervient principalement pour le **SMGEAG** (ressources en eau) et **Les Routes de Guadeloupe**, contribuant ainsi à **l'aménagement et à la sécurisation du territoire**.



Stella LOSBAR

Cheffe de la Cellule des Interventions Foncières



Arrivée en **janvier 2024** chez **TERRES CARAÏBES**, **Stella LOSBAR** accompagne les **collectivités territoriales et acteurs publics** dans la réalisation de **projets d'intérêt général**. Son rôle consiste à :

- **Faciliter l'acquisition et la gestion foncière** pour les projets locaux
- **Apporter expertise et outils** aux collectivités pour sécuriser leur foncier
- **Contribuer à des projets innovants** au service du développement territorial

Elle s'investit avec **passion et détermination** pour faire de **TERRES CARAÏBES un acteur clé de l'aménagement en Guadeloupe**.

An aerial photograph of a tropical town, likely in Guadeloupe, showing a mix of residential buildings with colorful roofs, commercial structures, and lush greenery. A blue text box is overlaid on the center of the image. In the top left corner, there is a white graphic consisting of a diagonal line, a cross, and a circle.

Conclusion

L'année 2024 a été une année charnière pour **TERRES CARAÏBES**, marquée par une intensification de ses actions foncières au service des collectivités et du développement territorial notre structure a su confirmer son rôle stratégique dans l'aménagement du territoire.

Au-delà des chiffres, 2024 a aussi été une année de consolidation et de structuration, avec l'arrivée de **trois nouveaux collaborateurs**, une avancée majeure qui nous permet désormais d'adresser avec encore plus d'efficacité les besoins liés aux aménagements spécifiques au territoire Guadeloupéen.

Ces évolutions témoignent de la volonté de **TERRES CARAÏBES** de poursuivre son développement et d'adapter ses compétences aux enjeux actuels et futurs.



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