



DELIBERATION N° 26-033
ACQUISITION POUR LE COMPTE DE TERRES CARAÏBES
DES PARCELLES CADASTREES AP 01 ET AR 93 A DESHAIES
DIT SITE SAINT JEAN BOSCO

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président Patrick SELLIN, s'est réuni le **mercredi 10 juin 2026** au siège de TERRES CARAIBES, Route de la Rocade Grand-Camp 97139 LES ABYMES, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie HUBERT, doyen d'âge.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
MARIE-CAMILLE MOUNIEN	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
GEORGES BREDENT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
BERTRAND MANNE	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
HENRI JOTHAM	CANBT	TITULAIRE
JOUBERT LUCE	CANGT	TITULAIRE
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE
ROLLAND PLANTIER	CAGSC	TITULAIRE
GASTON GERAN	CAGSC	TITULAIRE
YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
PATRICE BABOURAM	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE
DANIEL DULAC	DEPARTEMENT	TITULAIRE
DANIELLE MINATCHY	DEPARTEMENT	TITULAIRE
FABIENNE THOMAS	DEPARTEMENT	TITULAIRE

Pour l'autorité compétente par délégation

**Etaient Représentés**

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
MAGUY FUMONT-SAMSON	CCMG	TITULAIRE	MARIE-ANGE ELIACIN	CCMG	SUPPLEANTE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT-MARTIN	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
ADRIEN BARON	DEPARTEMENT	TITULAIRE	HENRI JOTHAM	CANBT	TITULAIRE

Etaient Absents/Excusés

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	
ROSELISE FAMIBELLE	CANBT	TITULAIRE	



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 CARAÏBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin* » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu la délibération n° 13-003 de TERRES CARAÏBES du 13 juin 2013 portant nomination de la Directrice Générale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DEAL 971-2024-07-23-00004 du 23 juillet 2024 approuvant la modification des statuts et extension du périmètre de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe à la suite de la demande d'adhésion de la collectivité de Saint-Martin ainsi que le changement de nom de l'établissement, désormais dénommé « TERRES CARAÏBES » ;

Vu le Plan Pluriannuel d'Interventions 2024-2028 de l'EPF TERRES CARAÏBES approuvé en date du 12 juillet 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 1^{er} juin 2026 relative à la vente par adjudication rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire avec une mise à prix pour le lot 1 d'un montant de 1 600 000 € et pour le lot n°2 d'un montant de 140 000 € portant sur les parcelles cadastrée Section AP n°1 d'une superficie de 70 225 m² et AR n°93 d'une superficie de 66 925 m² ;

Considérant que le PADD du PLU de la Commune de DESHAIES a :

- pour ambition la préservation des valeurs intrinsèques du territoire, préalable nécessaire pour la promotion de l'espace naturel et rural, ... vecteurs de développement d'activités traditionnelles (production de miel, ...) et touristiques dès lors qu'elles sont respectueuses de l'identité des lieux dans lesquels elles s'inscrivent ;
- été construit autour de trois objectifs qui le fondent et notamment un objectif de valorisation et de protection pour protéger et valoriser tout ce qui contribue à l'environnement et au cadre de vie. La recherche d'un équilibre entre développement territorial et préservation de l'environnement et de l'identité locale constitue un objectif majeur affiché par la Municipalité.

Considérant qu'au sein du PADD du PLU de la Commune de DESHAIES la parcelle AR n°93 est identifiée comme un espace naturel à valoriser pour une meilleure protection ;

Considérant qu'au sein du PADD du PLU de la Commune de DESHAIES la parcelle AP n°1 est :

- une porte d'entrée aux polarités secondaires, doit mettre en valeur les identités du territoire avec un faire-valoir des continuités écologiques et doit favoriser des lieux de respiration entre les espaces urbanisés ;
- Identifiée pour sa partie en 1AU comme un secteur pour enrichir le tissu urbain et diversifier l'offre urbaine ;
- Pour partie un pôle de développement touristique à consolider, affirmer, promouvoir.

Considérant qu'au sein du PADD du PLU de la Commune de DESHAIES les parcelles AP n°1 et AR n°93 sont identifiées comme des secteurs accueillant le long du littoral une route à vocation spécifique à affirmer et promouvoir, et favorable au développement touristique ;



Considérant que le PADD du PLU de la Commune de DESHAIES définit comme objectifs :

- la protection et la valorisation de l'environnement et du cadre de vie notamment en précisant des orientations stratégiques telles que la mise en valeur de la qualité patrimoniale environnemental ;
- un développement équilibré ;
- un développement économique fondé sur la promotion des valeurs du territoire de DESHAIES avec notamment pour enjeux de développer le tourisme en s'appuyant sur une identité naturelle communale prisée pouvant s'appuyer sur un appareil touristique important qu'il convient de structurer.

Considérant que la parcelle AP n°1 est classée au PLU de la Commune de DESHAIES en Zone Nerl pour 85% de sa superficie et en zone 1AU pour 15% de sa superficie ;

Considérant que la parcelle AR n°93 est classée au PLU de la Commune de DESHAIES en totalité en Zone Nerl ;

Considérant que la zone 1AU selon le PLU de la Commune de DESHAIES correspond à une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la Commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées au sein du règlement du PLU ;

Considérant que les zones naturelles N, selon le PLU de la Commune de DESHAIES concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages. Le règlement précise également que leurs caractères naturels et leur attrait constituent des éléments majeurs du territoire qu'il convient de protéger de l'urbanisation et de tout mode d'occupation susceptible de remettre en cause leur intégrité.

Les zones naturelles N comprennent plusieurs secteurs spécifiques dont le Secteur Nerl qui concerne les sites inscrits de Gros Morne et de Grande Anse ;

Considérant que les parcelles sont identifiées au sein d'un espace remarquable du littoral « Morne aux fous » ;

Considérant que la parcelle AP n°1 est grevée d'un emplacement réservé correspondant à une voie d'accès à la plage ;

Considérant que l'article 2.3 volet « Environnement » du règlement intérieur de TERRES CARAÏBES dispose que « l'intervention de l'EPF de Guadeloupe portera en priorité sur l'acquisition de biens destinés à la protection, à la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles » ;

Considérant que le Plan Pluriannuel d'Interventions 2024-2028 prévoit notamment :

- De se projeter avec ses membres dans une action foncière et d'aménagement toujours mieux maîtrisée, adaptée aux enjeux de transition écologique et porteuse d'une forte valeur ajoutée pour le territoire ;
- 5 axes stratégiques dont un axe n°5 « valoriser les paysages et les espaces de nature, protéger les terres agricoles » avec des objectifs de maximisation des bénéfices environnementaux et économiques des espaces non urbanisés.



Considérant que les parcelles concernées par l'adjudication sont situées pour majorité en zone Nerl dans un espace naturel remarquable qu'il convient de préserver et de mettre en valeur conformément à l'axe n°5 du PPI ;

Considérant que dans ces conditions, TERRES CARAIBES entend acquérir pour son propre compte les parcelles cadastrées section AP n°1 et AR n°93 ;

Considérant que l'audience d'adjudication aura lieu au Tribunal Judicaire de Pointe à Pitre le jeudi 25 juin 2026 à 10h00 ;

Considérant que la mise à prix pour le lot n°1 est fixé à la somme de 1 600 000 € et pour le lot n°2 à la somme de 140 000 € ;

Considérant que compte tenu du montant de la mise à prix et de la possibilité que des tiers surenchérissent lors de l'audience, il convient de fixer à la somme totale de 3 000 000 € (dont 2 500 000 € pour le lot n°1 et 500 000 € pour le lot n°2) le montant maximum pour lequel TERRES CARAIBES pourra surenchérir sur les lots n°1 et n°2 ;

Après en avoir délibéré,

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

ARTICLE 1 : Le projet d'acquisition des parcelles AP n°1 d'une superficie de 70 225 m² et AR n°93, d'une superficie de 66 925 m², mise en vente par adjudication au Tribunal judiciaire de POINTE A PITRE par la SCP MORTON & ASSOCIES, mise à prix pour le lot n°1 à la somme de 1 600 000 € et pour le lot n°2 à la somme de 140 000 € pour le compte de TERRES CARAIBES est approuvé ;

ARTICLE 2 : La Directrice Générale est autorisée à représenter TERRES CARAIBES lors de cette vente par adjudication et d'enchérir et de surenchérir pour les lots n°1 et n°2 dans le cadre de cette vente à un montant maximum de 3 000 000 € (dont 2 500 000 € pour le lot n°1 et 500 000 € pour le lot n°2) ;

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.



CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 10 JUIN 2026 – SIEGE TERRES CARAÏBES

Les ABYMES, le 10 juin 2026

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

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

Monsieur Patrick SELLIN

Monsieur Henri JOTHAM

Les actes pris par TERRES CARAÏBES - 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.