



DELIBERATION N° 26-055

« 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 22 juillet 2026** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de Monsieur Patrick SELLIN, en présence de Monsieur Patrick CLAIRE conseiller financier de l'établissement et Madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
GEORGES BREDENT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
HENRI JOTHAM	CANBT	TITULAIRE
ROSELISE FAMIBELLE	CANBT	TITULAIRE
JOUBERT LUCE	CANGT	TITULAIRE
ROLLAND PLANTIER	CAGSC	TITULAIRE
GASTON GERAN	CAGSC	TITULAIRE
YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
DANIELLE MINATCHY	DEPARTEMENT	TITULAIRE
FABIENNE THOMAS	DEPARTEMENT	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM-PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
PATRICE BABOURAM	CARL	TITULAIRE	YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE



NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ADRIEN BARON	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
MARIE-CAMILLE MOUNIEN	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
BERTRAND MANNE	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
MAGUY FUMONT-SAMSON	CCMG	TITULAIRE	
LOUIS MUSSINGTON	COM DE SAINT-MARTIN	TITULAIRE	
DANIEL DULAC	DEPARTEMENT	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	



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 l'arrêté préfectoral n°2015-015/SG/DiCTAJ/BRA du 13 février 2015 relatif au périmètre et aux statuts de l'EPF de Guadeloupe ;

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 CARAIBES » ;

Vu le Plan Pluriannuel d'Interventions 2024-2028 de l'EPF TERRES CARAIBES 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 CARAÏBES entend acquérir pour son propre compte les parcelles cadastrées section AP n°1 et AR n°93 ;



Considérant que l'audience d'adjudication a eu lieu au Tribunal Judiciaire 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 L'enchère a été finalement adjugée à la société SOTRADOM

Considérant que conformément au cahier des charges, l'article 36 stipule « que toute personne peut faire surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Considérant la nécessité de ne pas rendre public le montant maximum autorisé par le Conseil d'Administration, afin de préserver l'égalité entre les candidats et de ne pas porter atteinte au bon déroulement de la procédure de surenchère.

Après en avoir délibéré,

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

ARTICLE 1 : Le Conseil d'Administration autorise la Directrice générale à former une surenchère dans le cadre de la procédure d'adjudication relative aux 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 € ;

ARTICLE 2 : Afin de préserver l'égalité entre les candidats et de ne pas porter atteinte au bon déroulement de la procédure de surenchère, le montant maximal autorisé par le Conseil d'administration n'est pas rendu public à ce stade. Il est consigné au procès-verbal de la séance et sera communicable dans les conditions prévues par la réglementation applicable, une fois la procédure achevée ;

ARTICLE 3 : Dans l'hypothèse où le montant maximal autorisé par le Conseil d'administration serait atteint sans permettre l'acquisition du bien, le Président convoquera, dans les meilleurs délais, une nouvelle réunion du Conseil d'administration afin que celui-ci se prononce, le cas échéant, sur une nouvelle autorisation et un nouveau plafond de surenchère.



971-794380733-20260722-26-055B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le Conseil d'Administration
Publication : 22/07/2026

CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 22 JUILLET 2026 – SIEGE TERRES CARAÏBES

Pour l'autorité compétente par délégation

ARTICLE 4 : 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.

Les ABYMES, le 22 juillet 2026

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

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

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.