

**Transformer
nos territoires
pour mieux
s'adapter**

×


●

Rapport d'activité 2024



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

SOMMAIRE

- 
- 06** La sobriété foncière au cœur de notre métier

 - 14** Au service des collectivités et de leurs projets

 - 18** Préparer le territoire aux enjeux de demain

 - 22** Relancer la production de logements sociaux

 - 28** Soutenir l'élan de la régularisation foncière

 - 30** Les faits marquants 2024

 - 32** La vie de l'établissement

MOT

DU PRÉSIDENT

Patrick SELLIN

*Président du Conseil
d'administration*



Il y a trois ans, j'ai eu l'honneur d'être élu à la tête de TERRES CARAIBES, et je dois admettre que l'évolution de notre établissement est remarquable. Au quotidien, nous constatons une transformation rapide, avec une capacité d'adaptation impressionnante.

Il est indéniable que la question foncière, particulièrement complexe dans nos territoires, nous oblige à repenser sans cesse notre approche. Cela nous pousse à faire preuve d'une grande créativité et flexibilité afin de répondre aux diverses demandes de nos collectivités membres.

Cependant, cette activité intense ne doit pas nous faire oublier que notre établissement reste un levier essentiel pour l'avenir de nos territoires. En effet, sans une gestion maîtrisée du foncier, il n'y a pas de perspective durable possible.

Je suis de plus en plus convaincu que le foncier doit rester un bien commun. C'est pourquoi les efforts quotidiens fournis par l'équipe de TERRES CARAIBES doivent impérativement permettre d'éviter les dérives foncières que nous connaissons aujourd'hui.

Ainsi, la notion de foncier en tant que « bien commun » doit être partagée et construite avec toutes nos collectivités publiques. Elle doit désormais guider toutes nos actions dans ce domaine.

POUR ALLER PLUS LOIN

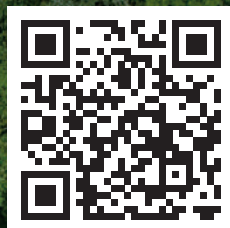
Complétez la lecture de ce rapport d'activité en découvrant les rapports spécifiques à nos métiers. En flashant le QR CODE ci-joint, vous pourrez accéder :

... au rapport spécifique
« fonctions support »

... au rapport spécifique de la
« régularisation foncière »

... au rapport spécifique du
« pôle opérationnel »

... à la « revue de presse »
de l'année 2024.



MOT

DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Corine VINGATARAMIN

Directrice générale

*« La RESILIENCE
et la SOBRIETE FONCIERE
sont plus que jamais au cœur
de nos interventions »*



Depuis notre création en 2013 au sein de TERRES CARAIBES, nous avons fait de la lutte contre l'artificialisation des sols notre cheval de bataille. L'étalement urbain n'a pas seulement eu des effets dévastateurs sur l'environnement et les paysages, il a également accentué les déséquilibres territoriaux et généré de profondes inégalités dans l'accès aux services publics pour une grande partie de la population guadeloupéenne.

Sans cohésion territoriale il ne peut y avoir de cohésion sociale.

Cette vision de l'aménagement, nous l'intégrons au quotidien dans nos actions et la faisons partager à nos membres, à nos opérateurs sociaux et privés avec lesquels nous avons noué des partenariats solides au fil des années.

Si la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) constitue l'une des conditions de survie de nos territoires, de plus en plus impactés par le dérèglement climatique, elle ne doit pas nous faire oublier qu'inéluctablement, dans quelques années, se posera la question du déplacement des populations et des activités situées dans les zones menacées par le recul du trait de côte ou par d'autres risques graves pour les vies humaines.

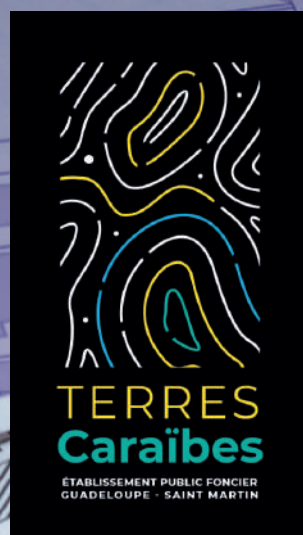
La stratégie de Zéro Artificialisation Nette pourra-t-elle encore être soutenue dans les prochaines années, face à la nécessité de trouver de nouvelles opportunités foncières à l'abri des aléas naturels ?

Rien n'est moins certain. Confrontés à des contraintes réglementaires strictes, nos territoires ultra marins déjà fragilisés, doivent tracer leur propre voie. Dans cette démarche, notre « bons sens » ancestral et notre capacité d'adaptation seront des atouts essentiels pour renforcer notre résilience.



[ACQUISITION – PROTO-AMÉNAGEMENT –
RÉTROCESSION]

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU CŒUR DE NOTRE MÉTIER



La sobriété foncière s'inscrit résolument dans la nouvelle structure organisationnelle de l'établissement instaurée au début de l'année 2024.

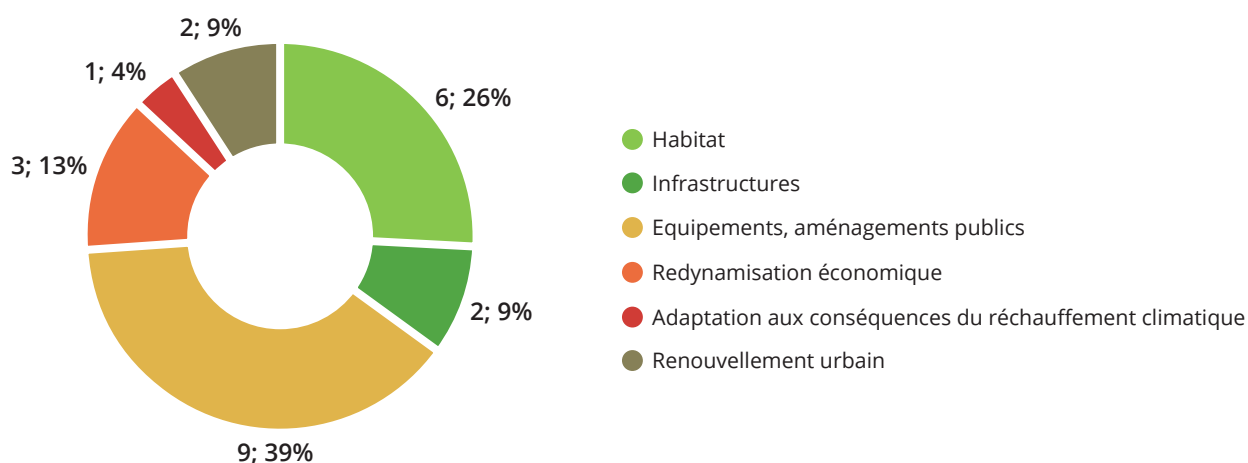
Au sein de ce nouveau service, sont désormais regroupées les missions essentielles qui fondent l'action des établissements publics fonciers locaux, à savoir l'acquisition et le portage de biens immobiliers pour le compte des collectivités.

Ce nom a été choisi intentionnellement pour refléter la volonté de l'établissement de s'engager dans une démarche visant à limiter l'artificialisation des sols et à contenir l'étalement urbain.

1 • Les acquisitions 2024

En 2024, TERRES CARAÏBES a poursuivi sa montée en puissance en réalisant 23 acquisitions foncières pour une superficie supérieure à 11 hectares.

Si les équipements et aménagements publics, ainsi que l'habitat représentent encore les 2/3 des acquisitions (respectivement 39% et 26%), l'établissement se prépare dans les années à venir à une forte augmentation des acquisitions dans le cadre de l'adaptation aux conséquences du réchauffement climatique, représentent 4% en 2024.



LES CHIFFRES 2024

23

L'établissement a procédé à l'acquisition de **23 parcelles** en 2024

11

Ces acquisitions représentent une superficie légèrement supérieure à **11 hectares** (= 112.639 m²)

13

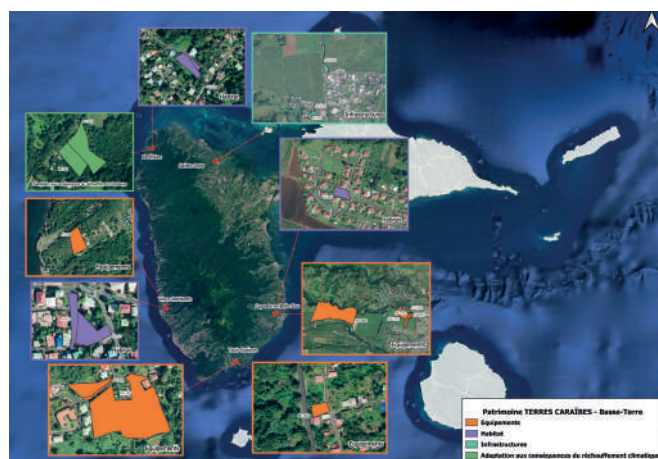
Pour un coût légèrement inférieur à **13 millions d'euros** (= 12.938.496 euros)

Répartition des acquisitions sur la Grande-Terre - TERRE CARAÏBES 2024



Réalisation : TERRES CARAÏBES Janvier 2024. Sources : Google Satellite ; Parcelles : BD parcelle IGN 2022. Date 13/02/2025.

Répartition des acquisitions sur la Basse-Terre - TERRE CARAÏBES 2024



Réalisation : TERRES CARAÏBES Février 2024. Sources : Google Satellite ; Parcelles : BD parcelle IGN 2022. Date 13/02/2025.



POUR ALLER PLUS LOIN

Retrouvez la carte des acquisitions 2024 dans le rapport d'activité spécifique aux « Fonctions supports » via le QR CODE ci-contre.

LE MOT DE...

Séverine FLATOT,
chefe du service Sobriété Foncière.

« L'année 2024 a été marquée par la mise en place d'un véritable service dédié à la sobriété foncière au sein de l'établissement, avec le perfectionnement de nos pratiques et processus pour créer de véritables automatismes pour chaque membre de notre équipe.

Cette année, nous avons franchi une étape importante : celle des acquisitions par voie judiciaire ou voie d'expropriation. Nous avons réussi à convaincre nos membres de l'importance d'outils plus coercitifs, tels que

la procédure d'abandon manifeste ou, plus simplement, l'expropriation. Ces procédures sont essentielles pour garantir une gestion efficace du foncier.

Le défi de la sobriété foncière nous pousse désormais à revoir nos méthodes et à mener des études approfondies sur chaque opportunité foncière. Ce processus d'évaluation ne se limite pas à la constructibilité actuelle des terrains, mais intègre également la réflexion sur leur potentiel de maintien en zones constructibles à l'avenir. »



2 • Le proto-aménagement

Le proto-aménagement désigne l'ensemble des travaux préparatoires sur un bien mobilier ou immobilier (désamiantage, démolition, dépollution des terrains, débroussaillage,...) acquis en vue d'un projet d'aménagement. En 2024, six sites ont fait l'objet de travaux de proto-aménagement pour un montant total de 1.420.000€

LES CHIFFRES 2024

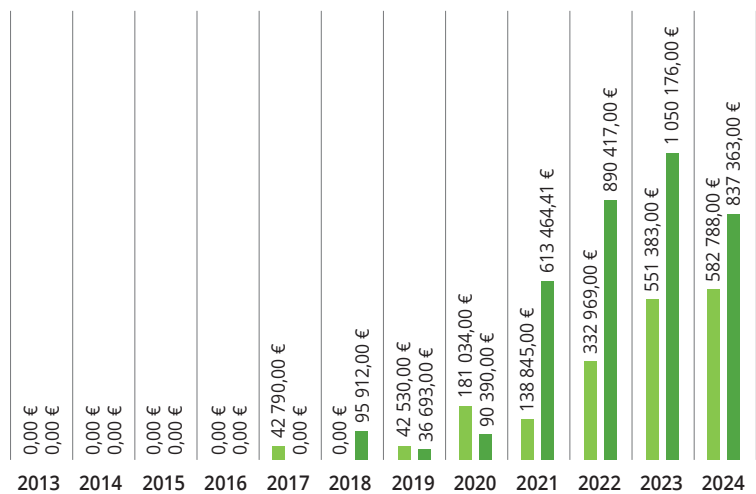
41

En 2024, les travaux de désamiantage ont représenté un montant de 582.789€, soit 41% des dépenses totales des opérations de proto-aménagement.

59

Les travaux de démolition, s'élevant à 837.363€, ont constitué le solde des dépenses engagées en 2024 dans le cadre des opérations de proto-aménagement.

● Désamiantage ● Démolition



Courbes d'évolution depuis 2013

Le montant des dépenses pour les travaux de proto aménagement sont en hausse constante depuis 2013, même si elles affichent un léger recul par rapport à l'année 2023 qui avait été marquée par un nombre plus important d'opérations de démolition.

BÂTIR DEMAIN

En amont de la démolition d'un bâtiment du quartier du Carmel à Basse-Terre, destiné à accueillir une future résidence étudiante, TERRES CARAÏBES a initié une opération inédite de distribution de matériaux ouverte au public. Grâce au diagnostic ressources mené par le cabinet KA CONCEPT, avec le soutien d'ÉCOMINÉRO, une déconstruction sélective et un tri rigoureux des déchets ont été réalisés. Le succès de cette première distribution, organisée le jeudi 3 octobre 2024, confirme que le réemploi et le recyclage des matériaux sont des leviers concrets pour promouvoir l'économie circulaire sur nos territoires.



L'opération de distribution de matériaux a connu un franc succès

ZOOM SUR

L'opération de démolition de Fond Laugier

Face à une série d'incendies, la ville de Pointe-à-Pitre et l'État ont sollicité TERRES CARAÏBES en mai 2024 pour identifier des solutions afin de mettre fin au péril représenté par plusieurs immeubles dégradés et abandonnés du centre-ville.

Un premier diagnostic a permis d'identifier 10 immeubles dits « dangereux », nécessitant une intervention urgente. En réponse, TERRES CARAÏBES a proposé à la Ville de Pointe-à-Pitre une convention d'assistance structurée en plusieurs étapes :

- Réalisation des diagnostics pour évaluer la nature et le coûts des travaux nécessaires,
- Recueil des autorisations de démolition auprès des propriétaires,
- Constitution et dépôt des demandes de permis de démolir sous réserve de leur accord,
- Consultations des entreprises pour sélectionner les prestataires en charge du désamiantage et de la démolition,
- Réalisation et suivi des travaux.



Située à l'angle des rues Fond Laugier et Faubourg Alexandre Isaac, la parcelle AN n°82 abritait un bâtiment en état critique, nécessitant une intervention urgente. Un accord a été trouvé avec les propriétaires pour une cession à l'euro symbolique.

Après une première phase de désamiantage entamée en novembre 2024, l'immeuble a été démoli le 20 décembre 2024.

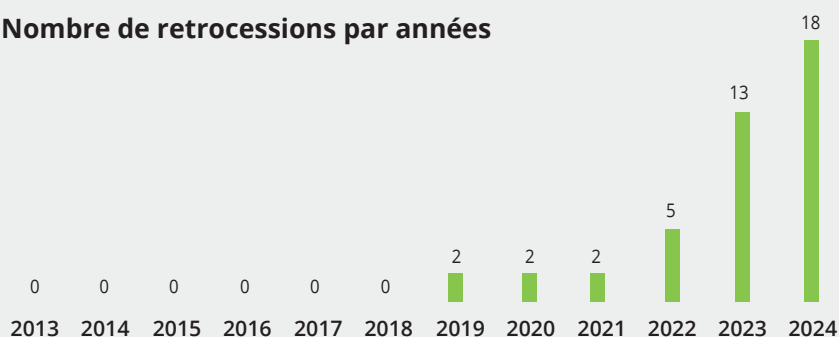
Cette parcelle fera prochainement l'objet d'une opération d'urbanisme transitoire dans le cadre du projet « Vert Foncier », contribuant ainsi à la revalorisation du quartier.

3 • Les rétrocessions 2024

La rétrocession des biens fonciers et immobiliers représente la dernière phase du portage foncier. En 2024, TERRES CARAÏBES a procédé à 18 rétrocessions.

Depuis 2013,
l'établissement a comptabilisé
42 rétrocessions (sur un
total d'acquisition de 261
parcelles) pour une valeur de
17,2 M€ (17.142.379€)

Nombre de retrocessions par années



Une ingénierie foncière au service des collectivités

Dans son activité de portage foncier, TERRES CARAÏBES acquiert des biens conformément aux règles de mutation et les transmet par acte administratif à la fin du portage.

Ces dernières années, l'établissement a développé une expertise en ingénierie juridique, ce qui lui permet de rédiger ces actes en interne. Cette maîtrise accélère la procédure, réduit les coûts en évitant une étape notariale et facilite la signature directe entre TERRES CARAÏBES et les collectivités ou organismes acquéreurs.

UN PROJET, UNE HISTOIRE Inauguration de la Résidence « Magnificence » / Pointe-à-Pitre

Vendredi 14 juin 2024, après trois ans de travaux, la résidence Magnificence a été inaugurée à Pointe-à-Pitre. Ce programme ambitieux, intégrant 15 logements en accession à la propriété, des commerces en rez-de-chaussée et d'un restaurant en rooftop, s'inscrit dans une démarche de revitalisation des centres-villes. Conçue selon des normes énergétiques exigeantes, cette opération illustre une volonté forte de redonner vie aux centres-villes en attirant de nouveaux habitants. Son aboutissement a été rendu possible grâce à un partenariat inédit entre la SP-HLM, la ville de Pointe-à-Pitre et TERRES CARAÏBES. Face aux défis financiers liés à ce type de projet en centre-ville, l'intervention de TERRES CARAÏBES a été déterminante, assurant l'acquisition et le portage de foncier pour permettre la concrétisation du projet.



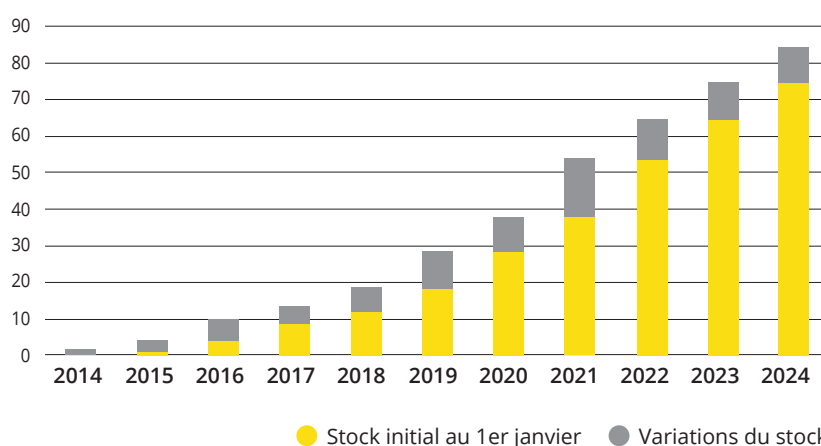
Inauguration de la résidence Magnificence à Pointe-à-Pitre

4 • Le stock foncier



Au 31 décembre 2024, le stock foncier de TERRES CARAÏBES est évalué à 84.162.245€
Au cours de l'année, l'établissement a acquis des biens pour un montant de 12,5 millions d'euros, tandis que les rétrocessions ont représenté un total de 5,5 millions d'euros.

Évolution annuelle du stock (million €)



Courbes d'évolution depuis 2013.

Sur les 5 dernières années, le montant total du stock a augmenté d'environ 46 millions d'euros.

Le stock foncier représente 83% de la valeur de l'actif de l'établissement.

Observations générales :

L'indivision et l'absence de titres de propriété restent encore et toujours le principal frein à la maîtrise du foncier en Guadeloupe.

En 2024 sur 23 biens acquis, 17 étaient en indivision soit près de 74%
L'équipe du service « sobriété foncière » intervient sur des sujets de plus en plus complexes et a démontré une nouvelle fois sa capacité à déployer une véritable expertise en matière de reconstitution des titres de propriété et d'identification des indivisaires forte désormais d'une expérience acquise au fil des ans.

LE CHIFFRE

74

Près de 74% des biens acquis en 2024 s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière et de reconquête du potentiel foncier dans le tissu urbain existant.

UN PROJET, UNE HISTOIRE

Le projet « La Renaissance »

/ Pointe-à-Pitre

Dans le cadre de la revitalisation du centre-ville de Pointe-à-Pitre, TERRES CARAÏBES joue un rôle clé dans le projet de réhabilitation du cinéma La Renaissance, détruit par un incendie en 2020. Sollicité par la Ville, l'établissement a mené une stratégie foncière proactive en identifiant et en acquérant des parcelles adjacentes, permettant ainsi d'élargir l'emprise du projet.

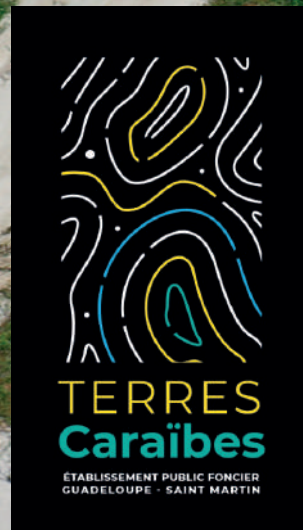
Grâce à cette intervention, CARIBBEAN CINEMAS pourra développer un complexe cinématographique modernisé, intégrant salles de projection, espaces de restauration et lieux de vie. TERRES CARAÏBES a également conseillé la mise en œuvre de procédures pour les biens en état d'abandon manifeste, facilitant ainsi l'extension du projet.

Cette opération illustre l'expertise foncière et stratégique de TERRES CARAÏBES dans l'accompagnement des collectivités, en conjuguant patrimoine, modernité et développement urbain durable pour redonner vie à un site emblématique.



[INGÉNIERIE]

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DE LEURS PROJETS



Des ressources essentielles pour les Collectivités

TERRES CARAÏBES met son savoir-faire en ingénierie foncière au service des collectivités pour les accompagner dans la concrétisation de leurs projets.

Pour celles qui ne disposent pas de ces ressources techniques, cet accompagnement est essentiel, car il permet de sécuriser les procédures, de garantir leur conformité réglementaire et d'encadrer chaque étape jusqu'à la désignation de l'opérateur final.

L'action de l'établissement se déroule en 4 phases :

- **1** Accompagner les élus dans l'identification de la vocation optimale et de l'usage le plus pertinent pour un bien acquis ou en cours d'acquisition ;
- **2** Réalisation d'une étude de marché pour évaluer le besoin, élaborer le cahier des charges en prévision du lancement de l'appel à candidature qui sélectionnera l'opérateur ;
- **3** Évaluation des propositions reçues et formulation des recommandations sur le choix de l'opérateur ;
- **4** Formalisation de la relation contractuelle entre l'opérateur et la collectivité par la rédaction d'actes de rétrocession, de baux commerciaux, emphytéotiques ou à construction.

UNE NOUVELLE ÉPICERIE SOLIDAIRE pour Vieux-Habitants

Dans le cadre de son engagement en faveur des initiatives solidaires, **TERRES CARAÏBES** a été sollicitée pour accompagner l'Association Alternative 119 dans son projet de relocalisation de son épicerie solidaire, devenue trop exiguë pour répondre aux besoins croissants de la population. En collaboration avec JSK IMMO CONSEILS, qui a appuyé le montage du projet, **TERRES CARAÏBES** a identifié une opportunité foncière sur l'ancien site de la maison forestière à Vieux-Habitants. Afin de garantir la pérennité du projet dans des conditions financières adaptées, l'établissement foncier s'engage à louer la parcelle à l'association pour une durée de 40 ans via un bail emphytéotique, permettant ainsi la mise en place d'un loyer modéré.

ZOOM SUR

Le projet « Barha » / Vieux-Habitants



Le projet BARHA est une initiative ambitieuse visant à revitaliser la plage de Simaho à Vieux-Habitants.

Ce « food park » novateur entend créer un lieu de rencontre autour de la gastronomie, la culture locale et des loisirs. L'objectif de ce projet est de mettre en valeur le patrimoine naturel tout en renforçant l'attractivité de la commune pour les habitants comme pour les visiteurs.

Ce complexe, conçu pour favoriser les échanges et la convivialité, comprendra :

- Un restaurant panoramique de 160 m²,
- 7 kiosques culinaires de 30 m² chacun,
- Un bar de 35 m²,
- Une boutique de souvenirs de 30 m²,
- Une scène de spectacle,
- Un espace central de restauration.

Bien plus qu'un lieu de dégustation, le « food park » se veut être un véritable carrefour culturel où la cuisine créole se mêle à des événements artistiques et musicaux pour créer une expérience unique.

ZOOM SUR

Les Terrasses de la Caravelle / Sainte-Anne

Le projet « Les Terrasses de la Caravelle » est une initiative d'aménagement du littoral de Sainte-Anne, qui aspire à créer un espace dynamique et structurant autour des activités balnéaires, tout en intégrant les enjeux environnementaux et urbains.

Ce complexe innovant inclura :

- Des espaces de restauration,
- Des carbetts dédiés à la vente d'artisanat et de produits locaux,
- Des boxs pour des activités nautiques (kayak, plongée, planche à voile...)
- Un parcours piéton en deck bois,
- Des aires de jeux et de loisirs (terrain de pétanque, espaces pour les enfants)
- Des locaux techniques et sanitaires.

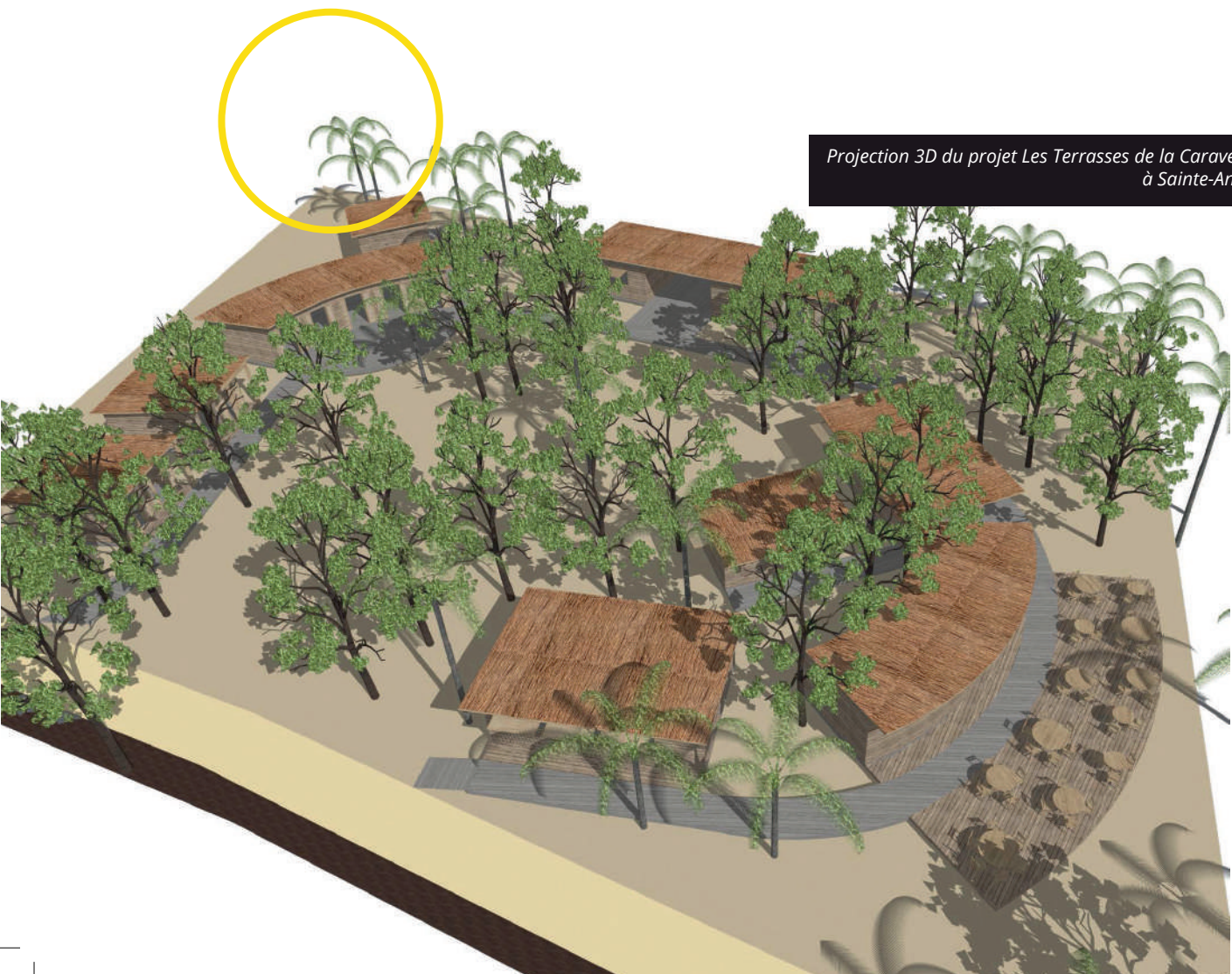
L'objectif de ce projet est de créer une offre touristique cohérente et attrayante, qui s'intègre harmonieusement dans le paysage local tout en respectant son environnement.

Il vise également à améliorer la gestion des flux et des activités sur le site, pour valoriser l'espace public et offrir aux visiteurs une expérience de qualité.





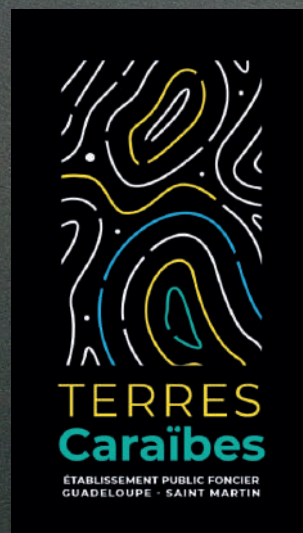
Projection 3D du projet BARHA à Vieux-Habitants



Projection 3D du projet Les Terrasses de la Caravelle à Sainte-Anne

[RÉSILIENCE CLIMATIQUE]

PRÉPARER LE TERRITOIRE AUX ENJEUX DE DEMAIN



La résilience au centre de nos préoccupations

L'aggravation des épisodes climatiques marqués depuis quelques années par la récurrence des inondations de grande ampleur, l'imprévisibilité des phénomènes, nous obligent à repenser l'aménagement et à recomposer l'espace guadeloupéen dans sa globalité, afin d'accroître sa capacité de résilience face aux changements majeurs qui s'annoncent.

TERRES CARAIBES a ainsi imaginé trois programmes : URGENCE / ÉMERGENCE / RÉGÉNÉRESCENCE. De natures diverses et s'inscrivant dans des échelles spatio-temporelles très différentes, ces programmes visent à soutenir l'adaptation des territoires face aux effets du changement climatique.

BÂTIR DEMAIN

Le programme URGENCE

Pour reloger les familles exposées à un danger immédiat.

Face à l'érosion côtière qui menace les territoires insulaires comme la Guadeloupe, TERRES CARAÏBES a lancé le programme « URGENCE » pour sécuriser les familles vivant dans les Zones de Menaces Grave pour les Vies Humaines (ZMGVH). Ce dispositif se déploie en quatre phases :

- 1 Identification des familles prioritaires par les communes et la DEAL ;
- 2 Recherche de logements sûrs dès la saisine de TERRES CARAÏBES ;
- 3 Acquisition et portage des biens, avec réhabilitation confiée à un bailleur social ;
- 4 Cession au bailleur social pour l'installation définitive des familles.



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

En 2024, un premier déploiement du projet « URGENCE » a été lancé sur la commune de Capesterre-Belle-Eau, où plusieurs secteurs (Carangaise, Doyon et Catherine) constituent des ZMGVH.

Plusieurs biens pouvant reloger très rapidement 10 familles ont été identifiés, mais le montage administratif restant à finaliser (BRS locatif ou en accession, vente directe aux familles, vente à terme à l'opérateur), un appel à candidatures sera lancé en 2025 pour sélectionner un opérateur chargé de concrétiser le projet.

BÂTIR DEMAIN

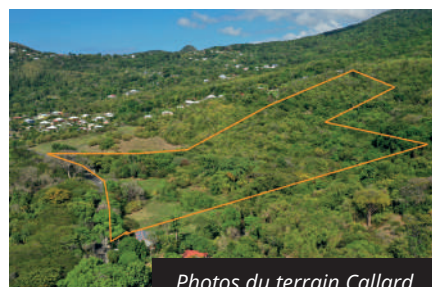
Le programme ÉMERGENCE

Pour apporter un soutien technique et administratif aux communes.

Ce programme vise à apporter aux communes concernées par le risque de submersion marine un soutien technique et administratif pour l'élaboration de leur « Stratégie Locale d'Adaptation au Recul du Trait de Côte ».

Avec l'acquisition en 2024 d'un terrain de 3 hectares à Deshaies, TERRES CARAÏBES inscrit son action en réponse aux nouveaux enjeux environnementaux dans un temps plus long.

Cette parcelle située le long de la RN2 dans la section de Grande-Anse va offrir à la commune une solution durable pour relocaliser les familles et les activités menacées par le recul du trait de côte, dans le cadre d'un véritable schéma de recomposition spatiale à moyen ou long terme.



Photos du terrain Callard

BÂTIR DEMAIN

Le programme RÉGÉNÉRESCENCE

Pour lutter contre les risques d'inondation

Ce programme accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Il vise à réaliser des opérations de désartificialisation / renaturation dans les zones urbaines soumises à inondation de manière récurrente et à sensibiliser les élus sur les enjeux de la renaturation qui constitue l'une des conditions de survie de nos territoires.

En 2024, la Communauté d'Agglomération CAP EXCELLENCE s'est engagée dans un 2nd Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Composé de 39 actions, ce 2nd PAPI vise à mettre en œuvre les travaux et équipements retenus dans le cadre du 1er PAPI et à poursuivre la réorganisation de l'aménagement du territoire afin de réduire sa vulnérabilité. TERRES CARAÏBES accompagne CAP EXCELLENCE pour la mise en place d'une politique d'acquisition des biens les plus exposés ou sinistrés, mais également pour la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre globale du PAPI.



Odyle ESPAGNET BALATA



PRÉPARER LE TERRITOIRE AUX ENJEUX DE DEMAIN

*Inondation dans le quartier de Petit-Pérou
aux Abymes - quartier de l'impasse Caniquitte.
Crédit Photo : Gendarmerie de Guadeloupe
et des îles du Nord.*



[BAIL RÉEL SOLIDAIRE]

RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



TERRES
Caraïbes

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
GUADELOUPE · SAINT MARTIN



La production de logements neufs accuse un retard important

L'année 2024 a été marquée par l'inauguration de la résidence MAGNIFICIENCE (voir présentation page 11) à Pointe-à-Pitre, après 12 ans d'attente. Pourtant, derrière ce succès, se dissimulent en réalité d'importantes difficultés auxquelles sont confrontés aujourd'hui les opérateurs pour produire du logement neuf en Guadeloupe.

L'allongement inexorable des durées de portage du foncier, le coût des travaux de recyclage, la mise en place systématique des dispositifs de minoration foncière pour les opérations en centre ancien et l'augmentation des volumes financiers qu'ils représentent, doivent impérativement conduire à repenser les modèles existants.

En tant qu'acteur clé du secteur du logement, TERRES CARAÏBES participe à ces réflexions fondamentales (Faut-il renoncer au « tout béton » ? Ne devrions-nous pas privilégier la réhabilitation du parc immobilier privé existant ? La production de logements neufs doit-elle continuer, peu importe son coût ?). L'établissement s'interroge sur la nécessité d'une révision en profondeur des modèles et pratiques actuellement en place.

C'est dans cette volonté de réflexion que TERRES CARAÏBES a démontré son esprit d'innovation en lançant deux projets susceptibles de redéfinir, dans les années à venir, le modèle du logement social en Guadeloupe : le projet « REZONANS » et le projet « TERRES CARAÏBES INNOV ».

BÂTIR DEMAIN

Le projet RÉZONANS

À la reconquête du parc immobilier privé.

Le programme RÉZONANS est une alternative expérimentale visant à mobiliser des appartements vacants du parc privé afin de reconstituer une offre de logements pour les ménages à reloger dans les quartiers en renouvellement urbain (NPNRU).

Cette initiative a été testée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de Vieux-Bourg, dont de nombreux édifices ont été classés en état d'insalubrité irrémédiable.

Cinq premiers logements (du T2 au T4) ont ainsi été acquis, en 2023, pour y reloger les familles, de façon provisoire ou définitive.

En 2024, TERRES CARAÏBES a signé une convention avec la SIG pour assurer la gestion et garantir la pérennité du dispositif. Cette démarche innovante permet d'offrir des solutions pragmatiques et rapides face au défi du relogement dans le cadre du vaste chantier de renouvellement urbain de l'agglomération centrale.



Légende à venir

BÂTIR DEMAIN

Le projet TERRES CARAÏBES INNOV'

Mobiliser les talents pour concevoir l'habitat de demain.

À l'occasion du symposium caribéen et amazonien sur les matériaux durables et la construction soutenable qui s'est tenu en Guadeloupe en juin 2023, Terres Caraïbes a accepté d'être partenaire du concours d'architecture « Jeunes Talents » à la demande des représentants du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de la Guadeloupe (CROAG).

Initialement prévu en octobre 2023, ce concours vise à mobiliser des équipes de jeunes architectes autour de la conception de « l'habitat de demain » : un modèle plus vertueux, utilisant des matériaux bio-sourcés et durables, à faible impact environnemental, et contribuant activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

TERRES CARAÏBES a accepté de relever ce défi en proposant que le concours soit lancé sur deux opérations programmées, l'une en Bail Réel Solidaire et l'autre en logements intermédiaires :

- **L'opération ELOQUENCE**, constitué d'un programme de 8 logements et commerces en centre bourg de Saint François (opérateur pressenti : SIG)

- **L'opération EFFICIENCE**, constitué d'un programme de 8 logements et commerces en centre bourg des Abymes (opérateur pressenti : SEMAG)



Plan de situation des parcelles de l'opération Efficience, aux Abymes

Convaincu de l'intérêt d'une telle démarche, TERRES CARAÏBES a souhaité poursuivre ce projet, bien que la CROAG n'ait pas confirmé sa participation.

Ce concours existe donc dorénavant sous le nom « **TERRES CARAÏBES INNOV'** »

Un cahier des charges, a été élaboré en 2024 par un groupement composé d'architectes et de bureaux d'études locaux acceptant de prendre part à ce projet innovant et faisant sens pour le territoire. **Le 1^{er} concours devrait être lancé à la fin du 1^{er} semestre 2025.**



Eloquence

l'Urbanité Tropicale ou comment ré-habiter nos centre-villes

Plan de situation des parcelles de l'opération Eloquence, à Saint-François

Le BAIL RÉEL SOLIDAIRE offre de réelles perspectives



Agrée Office Foncier Solidaire par arrêté préfectoral en mai 2021, TERRES CARAÏBES a expérimenté plusieurs montages pour réaliser les premières opérations en Bail Réel Solidaire. Aujourd'hui, ces expérimentations ont permis de faire émerger de nouvelles opportunités pour le déploiement de programmes en BRS sur le territoire.

Ces opportunités concernent :

La nature des programmes envisagés :

Initialement prévu pour les programmes de logements collectifs en accession, le Bail Réel Solidaire peut aujourd'hui être développé à d'autres types de programmes à savoir le BRS locatif et le BRS en habitat individuel.

Le déploiement plus systématique des programmes en BRS dans les centres anciens :

La forte augmentation des demandes de minoration foncière formulées par les bailleurs sociaux a amené TERRES CARAÏBES à s'interroger sur la soutenabilité d'un tel engagement financier. Dans ce contexte, le BRS s'impose comme l'une des solutions pour soutenir la construction neuve. En garantissant une rentrée d'argent grâce à la redevance foncière, il permet ainsi d'éviter de céder le foncier à perte

Le développement du BRS en maison individuelle :

TERRES CARAÏBES a lancé, ces derniers mois, une vaste opération de recensement des parcelles vacantes dans les lotissements résidentiels. Grâce aux résultats obtenus et à la réalité de ce potentiel foncier inexploité, il est désormais envisagé de réaliser dans toutes les communes de la Guadeloupe, sur la période 2024-2028 plusieurs opérations de BRS en maison individuelle. Cette opération a été dénommée « 200 lots pour l'habitat solidaire ». (voir présentation page 26).

La création d'un produit durablement abordable :

Avec 75% de la population éligible au logement social et les défis liés à la production de logements aidés dans les communes où la pression foncière est forte, le BRS représente une alternative pertinente pour assurer aux familles un accès durable à un logement abordable.

POUR ALLER PLUS LOIN

En 2024, le périmètre de TERRES CARAÏBES s'est étendu au territoire de la COM de Saint-Martin. Bien que l'activité OFS ne soit pas concernée par cette extension, une étude de faisabilité a été lancée afin d'étudier les scénarii possibles pour la mise en place et le développement des produits en BRS sur le territoire saint-martinois.

BÂTIR DEMAIN

Le projet « 200 LOTS POUR L'HABITAT SOLIDAIRE »

Depuis sa création en 2013, TERRES CARAIBES a concentré ses interventions dans les centres anciens ou en périphérie immédiate.

La mise en œuvre de la Zéro Artificialisation Nette à la suite de la promulgation de la loi Climat et Résilience du 21 août 2022, la nécessité de diversifier le produit « logement » afin de mieux s'adapter aux différents souhaits et revenus des familles, l'absence de foncier disponible pour l'implantation de nouvelles activités économiques ont conduit l'établissement à s'interroger sur l'optimisation du potentiel foncier situé en dehors des centres anciens, dans les secteurs urbanisés et équipés.

Le constat de l'existence de nombreuses parcelles vides dans les lotissements à usage d'habitat et d'activités avait été fait suite à l'observation des différents territoires. Ces « dents creuses » sont susceptibles de représenter un potentiel foncier non négligeable et facilement utilisable.

83 hectares à reconquérir. Les enquêtes de terrain et recensement réalisés en 2023 ont permis de dénombrer 103 lotissements dans 21 communes de la Guadeloupe représentant 542 parcelles à reconquérir pour une superficie de 83,5 hectares.

La mise en œuvre de la première opération du projet « 200 lots pour l'habitat » a offert l'occasion d'analyser le mode d'intervention le plus adapté. Cette réflexion a confirmé la pertinence d'une opération de logements individuels en Bail Réel Solidaire.

• **Renommée « 200 lots pour l'habitat solidaire », cette opération a été validée par le conseil d'administration du 11 novembre 2024 avec en perspective la signature des premiers BRS dans le courant du 1^{er} semestre 2025.**

Alliance 1 & Alliance 2

Les premières opérations du BRS en maison individuelle.

Les premières opérations du projet « 200 lots pour l'habitat solidaire » se sont présentées avec la proposition d'acquisition de la parcelle AK n°605 située dans le lotissement de Doyon à Capesterre-Belle-Eau.

Sur cette parcelle de 1092 m² vont être construites deux maisons individuelles de type T4, en partenariat avec le constructeur, les Villas KEOPS, désigné à la suite à un appel à candidatures.



Plan de situation de la parcelle AK n°605 à Capesterre-Belle-Eau

ZOOM SUR

Le programme « LES VICTORIEUSES » : 20 logements en Bail Réel Solidaire



*Plan de situation de la parcelle
Quartier Peinnel - Les Abymes*



Depuis l'obtention de l'agrément de TERRES CARAÏBES en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS), le 3 mai 2021, l'équipe s'engage activement dans la mise en place d'opérations pilotes.

Ces projets visent à capitaliser sur les actions déjà menées au cours des trois dernières années et à identifier les étapes restantes pour optimiser le montage d'opérations en Bail Réel Solidaire (BRS) et ainsi soutenir leur développement à grande échelle.

Inscrite dans cette démarche pilote, l'opération « Les Victorieuses » est axée sur l'accessibilité à la propriété et le développement durable et prévoit la vente des droits réels immobiliers pour chaque logement.

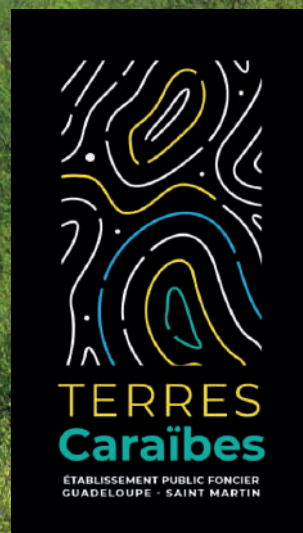
Malheureusement, la réalisation de projet accuse un retard certain à la suite du désistement de l'opérateur qui avait été validé par le Conseil d'administration.

Cette situation a démontré que la commercialisation d'un produit en accession basé sur la dissociation du foncier et du bâti représente un obstacle pour les bailleurs sociaux qui hésitent à adopter une approche innovante. Un deuxième appel à candidature a été lancé à la fin de l'année 2024 pour désigner un nouvel opérateur. Le choix du Conseil d'administration s'est porté sur le seul opérateur privé à s'être porté candidat face à la réticence des bailleurs sociaux de la Guadeloupe se positionner sur ce nouveau produit lors du deuxième appel à candidature.

L'opération « les Victorieuses », située quartier Peinnel aux Abymes, prévoit la construction de 22 logements en Bail Réel Solidaire sur deux niveaux avec des accès individualisés et sans partie commune.

[INDIVISION & DROIT À LA PROPRIÉTÉ]

SOUTENIR L'ÉLAN DE LA RÉGULARISATION FONCIÈRE EN GUADELOUPE



Une nouvelle approche ambitieuse

Après avoir structuré son service « régularisation foncière » en 2023 pour répondre à la demande croissante des communes, TERRES CARAÏBES a franchi une nouvelle étape en développant une ingénierie financière en partenariat avec ATRIOM, filiale d'Action Logement, pour donner un élan décisif aux projets de régularisation foncière à l'échelle du territoire guadeloupéen.

Grâce à ce nouveau mécanisme, les familles les plus nécessiteuses vont désormais bénéficier d'une aide financière composée d'une subvention et d'un micro-prêt, dans le cadre

d'une opération « amélioration-acquisition » menée en étroite collaboration avec la DEAL, ATRIOM et les opérateurs « amélioration de l'habitat » agréés par l'État.

Baptisé « dispositif HAMAC » (Habitat AMélioration ACquisition), cette solution innovante répond aux attentes des familles de régulariser leur situation en possédant un titre de propriété, tout en contribuant à la réhabilitation d'un parc immobilier obsolète et inadapté aux évolutions démographiques et aux besoins du vieillissement.

ZOOM SUR

Un nouveau dispositif de financement pour permettre la régularisation foncière des occupants de terrains communaux

En avril 2024, TERRES CARAÏBES, ACTION LOGEMENT GROUPE et ATRIOM ont signé une convention partenariale dans l'objectif de faciliter et accélérer la régularisation foncière des ménages les plus modestes.

Face à la complexité des démarches administratives, ce partenariat a pour ambition d'accompagner efficacement les familles éligibles en les informant sur les dispositifs de financement d'Action Logement Services, en instruisant leurs dossiers, en finançant l'acquisition et l'amélioration de leurs biens, et en assurant la rédaction des actes de vente pour la délivrance des titres de propriété.



Signature de la convention ATRIOM



L'année 2024 a été marquée par une augmentation de l'activité du service de régularisation foncière, avec **76 actes signés et 98 titres de propriété remis aux familles.**

Retrouvez l'ensemble des données de la régularisation foncière dans le rapport spécifique, via le QR CODE

LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

2024 a encore été une année riche en « événements fondateurs » pour notre établissement.



Séminaire Le logement en choc de densification

Judi 21 mars, s'est tenu un premier atelier au cours duquel TERRES CARAÏBES a pu présenter l'ensemble des actions menées en faveur de l'habitat des séniors autonomes en centre-ville, pour répondre autant aux enjeux de sobriété foncière que de justice spatiale.

Signature d'un protocole de coopération contre l'habitat indigne

Mardi 15 octobre 2024, un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été créé en Guadeloupe pour coordonner les actions face aux 35 000 logements concernés. Ce dispositif vise à repérer les habitations dangereuses et à améliorer les conditions de vie des habitants. La signature du protocole a réuni TERRES CARAÏBES, l'État, les collectivités et plusieurs acteurs locaux.



Adhésion de la Com de Saint-Martin & extension du périmètre de TERRES CARAÏBES par arrêté préfectoral

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'établissement d'accompagner la collectivité sur plusieurs projets stratégiques, comme l'acquisition du site de Chevrise, la maîtrise foncière de la succession Beuperthuy, l'aménagement de la RN7 à la Savane et le soutien au projet Albomia.

Signature de convention partenariale entre la SIG et TERRES CARAÏBES

Vendredi 15 novembre 2024, TERRES CARAÏBES et la SIG ont signé une convention pour développer une offre de logements diversifiée et inclusive en optimisant le foncier existant. Ce partenariat vise à produire des logements sur des friches urbaines, à héberger les publics fragiles et à développer des programmes spécifiques (étudiants et séniors). L'innovation constructive, notamment via le Bail Réel Solidaire, est au cœur de cette démarche pour une Guadeloupe plus durable et solidaire.



Signature de la convention partenariale entre la SIG et TERRES CARAÏBES



Les élèves du lycée Raoul Georges Nicolo et le conseil d'administration de TERRES CARAÏBES

Convention régénérescence avec le Lycée Raoul Georges Nicolo

La Ville de Baillif et TERRES CARAÏBES ont signé une convention avec SIKOA et le Lycée Raoul Georges Nicolo pour revitaliser une parcelle vacante en centre-ville. Le projet « RÉGÉNÉRESCENCE » prévoit 10 logements et 2 commerces, tout en impliquant des étudiants en bâtiment pour renforcer leurs compétences. Ce partenariat vise à concilier attractivité urbaine, préservation des sols et formation locale dans un secteur en tension.

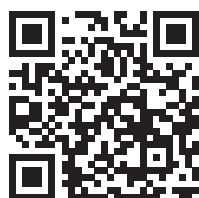
VIE DE L'ÉTABLISSEMENT

1. Une trajectoire financière maîtrisée

En 2024, le montant total des dépenses d'exploitation de TERRES CARAIBES s'élève à 21 810 K€ dont 18 086 K€ (soit 83% des dépenses) consacrés directement aux activités foncières pour le compte des collectivités membres de TERRES CARAIBES.

Un tel niveau d'activité a été financé en partie par prélèvement sur les réserves financières de l'établissement.

	POSTES	EXERCICE 2024
RECETTES	Recettes issues de fiscalité	8 896 K€
	Recettes issues de l'activité de l'EPF	1 589 K€
	Recettes de cessions des biens rétrocedés	5 538 K€
	Autres recettes	346 K€
	Total recettes	16 369 K€
DÉPENSES	Acquisitions et travaux de biens en portage	15 571 K€
	Variation de stock	-9 480 K€
	Minoration foncière	1 157 K€
	Subvention OFS	150 K€
	Intérêts liés aux emprunts (activité de portage)	697 K€
	Assurances liées au portage	132 K€
	Autres dépenses liées au portage	389 K€
	Sous total - charges liées aux activités de portage	8 616 K€
	Achats d'études et de prestations de services destinés aux collectivités	738 K€
	Sous total - études préalables	738 K€
	Achats de services et de prestations externes	980 K€
	Assurances	13 K€
	Salaires et charges sociales	1 730 K€
	Impôts et taxes	46 K€
	Intérêts liés aux emprunts (fonctionnement)	50 K€
	Dotations aux amortissements et provisions	323 K€
	Autres charges	42 K€
Dons et subventions accordées	980 K€	
Sous total frais de structure	3 300 K€	
Total dépenses	12 653 K€	
RESULTAT		3 716 K€



Le vote du PPI

Après plusieurs mois d'élaboration en étroite collaboration avec les administrateurs, les élus des collectivités et les partenaires institutionnels, le PPI 2024-2028 a été adopté par le conseil d'administration du 12 juillet 2024.

5 axes stratégiques d'intervention ont pu être dégagés ainsi que leurs conditions de mise en œuvre.

2. Gouvernance et vie institutionnelle


Une stratégie d'objectifs



Une stratégie de moyens

5 axes stratégiques hiérarchisés et pondérés en fonction des défis à relever et des atteintes des membres
Ambition et principe d'intervention transverse. Œuvrer en faveur d'une moindre consommation des ressources et d'un développement soutenable du territoire
Axe 1 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
Axe 2 Accroître la résilience du territoire face aux risques naturels
Axe 3 Poursuivre la mise à niveau de l'offre d'accueil économique
Axe 4 Contribuer à la structuration du territoire à toutes les échelles
Axe 5 Valoriser les paysages et les espaces de nature , protéger les terres agricoles

5 conditions de mise en œuvre pour garantir le bon dépliement des orientations stratégiques
Condition 1 Une offre de services étendue en accompagnement des acteurs locaux
Condition 2 Des moyens financiers et opérationnels à la hauteur des défis
Condition 3 Un modèle économique et une trajectoire financière sous contrôle
Condition 4 Une organisation opérationnelle structurée pour un pilotage optimal de l'activité
Condition 5 Un pilotage de l'activité renforcé

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE DES EPCI	MEMBRES SUPPLÉANTS
<p>M. Eric JALTON (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Alix NABAJOH (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Pierre THICOT (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Jean-Claude MAES (CCMG)</p> <p>Mme Edmée MAURIELLO (CANBT)</p> <p>M. Philippe DEZAC (CANBT)</p> <p>Mme Betty ARMOUGON (CANGT)</p> <p>M. Blaise MORNAL (CANGT)</p> <p>M. Louly BONBON (CAGSC)</p> <p>M. Héric ANDRE (CASGC)</p> <p>Mme Liliane MONTOUT (CARL)</p> <p>M. Yves QUIQUEREZ (CARL)</p>	<p></p>	<p>M. Justin DESSOUT (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Joseph LEE (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Harry DURIMEL (CAP EXCELLENCE)</p> <p>M. Francis NAVIS (CCMG)</p> <p>Mme Roselise FAMIBELLE (CANBT)</p> <p>M. Daniel PETRIS (CANBT)</p> <p>Mme Sandra MANETTE (CANGT)</p> <p>M. Bernard SAINT-JULIEN (CANGT)</p> <p>M. Jean-Louis FRANCISQUE (CAGSC)</p> <p>M. Gaston GERAN (CAGSC)</p> <p>M. Bernard PANCREL (CARL)</p> <p>Mme Nanouchka LOUIS (CARL)</p>
<p>M. Louis MUSSINGTON</p>	<p>COLLEGE COM SAINT- MARTIN</p> <p>Mme Valerie FONROSE</p>	
<p>M. David MONTOUT (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>M. Patrick SELLIN (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>M. Jean-Marie HUBERT (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>M. Jean BARDAIL (RÉGION GUADELOUPE)</p>	<p>COLLEGE REGION GUADELOUPE</p> <p>M. Patrick DOLLIN (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>M. Loïc MARTOL (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>Mme Géraldine NAIGRE (RÉGION GUADELOUPE)</p> <p>M. Jean-Claude NELSON (RÉGION GUADELOUPE)</p>	
<p>MOUVEMENTS</p>		

Juillet 2024 :

Arrivée de M. Richard ALBERT à la place de M. Bernard PANCREZ

Septembre 2024 :

Arrivée de M. Louis MUSSINGTON (titulaire) + Mme Valerie FONROSE Autre adhesion de la COM de Saint-Martin (arrête Juillet 2024)

2. Gouvernance et vie institutionnelle



Président :
Patrick **SELLIN**

1er Vice-Président :
Alix **NABAJOTH**

2ème Vice-Président :
Héric **ANDRE**

3ème Vice-Présidente :
Edmée **MAURIELLO**

3. Une équipe qui continue d'évoluer et de se structurer

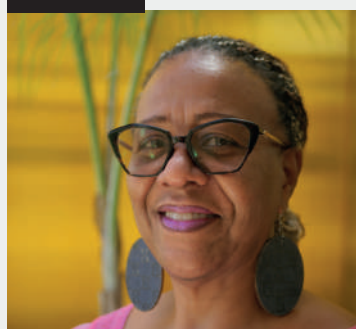
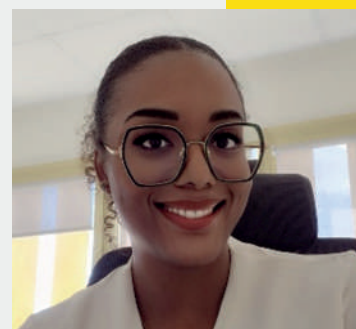


Pascal NAIGRE

a rejoint TERRES CARAÏBES, en 2024, en qualité de Chef de la Cellule Infrastructures et Réseaux. Pascal pilote les opérations foncières liées aux infrastructures hydrauliques et routières en Guadeloupe, contribuant ainsi à l'aménagement et à la sécurisation du territoire.

Stella LOSBAR

Arrivée en janvier 2024 en qualité de Cheffe de la Cellule des Interventions Foncières, Stella LOSBAR accompagne les collectivités territoriales et acteurs publics dans la réalisation de projet d'intérêt général.



Myriam MIRRE

Arrivée en octobre 2016, Myriam MIRRE occupe le poste d'Assistante de Direction au sein de TERRES CARAÏBES depuis mars 2017. En plus de l'accueil téléphonique et physique, la gestion du secrétariat et l'agenda de la direction, elle coordonne les activités quotidiennes, assure la liaison entre les différents services, les partenaires externes et les élus, planifie les réunions en interne et hors de la structure et s'assure du suivi des décisions prises par la direction. En janvier 2024, elle est nommée cadre administrative.

Christophe CALMET

Présent dans l'équipe de TERRES CARAÏBES depuis mai 2023, Christophe a évolué, au cours de l'année 2024, sur un poste de cadre administratif en qualité de Chef de cellule des interventions du secteur 2.





Éditeur : TERRES CARAÏBES

Directeur de publication : Corine VINGATARAMIN

Coordination : ZESTE DE COM / TERRES CARAÏBES

Conception graphique et mise en page : ZESTE DE COM

Rédacteurs : Corine VINGATARAMIN / ZESTE DE COM

Remerciements : Philippe GUYON - Président de JSK IMMO CONSEILS

Crédits photos : Studio Okaï, Lou DENIM, Camille PASQUIER

Imprimeur : KDCOM

Dépôt légal : Mars 2025