

REPUBLIQUE FRANÇAISE
COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

**Conseil Economique Social et Culturel
de
SAINT-MARTIN**



cesc

Conseil Economique Social
et Culturel de Saint-Martin

Rapport n°9

« Acquisition, par l'Etablissement Public Foncier TERRES CARAIBES, pour le compte de la Collectivité de Saint-Martin, des parcelles cadastrées AC 371 et BM 545 sises à Sandy Ground, en vue de la réalisation d'un équipement public (stationnement et centre culturel de Sandy Ground), et approbation corrélative de deux conventions entre la Collectivité et ledit Etablissement »

Avis émis en plénière le 03 septembre 2026

Conseil Territorial du 10 septembre 2026



Rapporteur : Ida ZIN-KA-IEU

Présidente du Conseil Économique, Social et Culturel de Saint-Martin

IL

Le Conseil Économique, Social et Culturel de Saint-Martin,

Vu le Code civil ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. O 6313-1, le 1° du II- de son article LO. 6314-3, son article L. O 6324-1, ses articles L. O 6314-6, L. O 6314-7, L. O 6341-1 et L. O 6351 2, ainsi que ses articles L. O 6352-2, L. O 6352-3 et L. O 6352-4 ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 Février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment ses articles 1 et 5 ;

Vu le décret n°2024-1212 du 27 Décembre 2024 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à Saint-Martin et en Polynésie française ;

Vu le Code de l'urbanisme de Saint-Martin, notamment ses articles 24-1 à 24-3 ;

Vu la délibération CT 14-02-2023 du 14 Septembre 2023, modifiant le code de l'urbanisme de Saint-Martin, en vue de permettre l'adhésion de la Collectivité à l'Etablissement public foncier de Guadeloupe ;

Vu la délibération CT 14-03-2023 du 14 Septembre 2023, portant demande d'adhésion de la Collectivité à l'établissement public foncier local de Guadeloupe ;

Vu la délibération CT 24-04-2024 du 19 Septembre 2024, portant désignation des représentants de la Collectivité de Saint-Martin au Conseil d'Administration de TERRES CARAÏBES (Établissement Public Foncier de Guadeloupe et Saint-Martin) ;

Vu le Plan d'Occupation de Sols (POS) de la Collectivité de Saint-Martin, approuvé le 28 Mars 2002, modifié par délibération CT 40-04-2021 du 19 Décembre 2021 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) de la collectivité de Saint-Martin approuvé, dans sa dernière version, par arrêté préfectoral n° 2011/009/PREF/STMD du 10 Février 2011 et annexé au POS par arrêté Territorial n° U11-06 du 12 Août 2011, puis révisé par arrêté préfectoral n° 2021-252 du 3 Novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013 modifié, portant création de l'établissement public foncier local de Guadeloupe (« TERRES CARAÏBES ») et ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral DEAL 971-2024-07-23-00004 du 23 Juillet 2024, entérinant l'adhésion de la Collectivité de Saint-Martin à l'établissement public foncier local de Guadeloupe ; 593

Considérant les statuts de TERRES CARAÏBES, et notamment l'article 1 fixant la composition de son Conseil d'Administration ; et en particulier la décision du Conseil d'Administration dudit Etablissement, en date du 20 Septembre 2023, entérinant l'adhésion de la Collectivité de Saint-Martin à la structure ;

Considérant qu'en égard à l'ampleur et à la complexité des problématiques foncières locales, l'adhésion de la Collectivité à l'Etablissement Public Foncier local de Guadeloupe, désormais dénommé TERRES CARAIBES suite à ladite adhésion, relève de l'intérêt territorial, impliquant, par conséquent, l'importance de la représentation de la Collectivité de Saint-Martin au sein du Conseil d'Administration de TERRES CARAÏBES pour la défense des intérêts fonciers de Saint-Martin ;

Considérant que la Collectivité de Saint-Martin étant adhérente de l'Établissement Public Foncier TERRES CARAÏBES, elle peut, à ce titre, solliciter l'intervention de ladite structure pour la réalisation d'acquisitions foncières nécessaires à ses projets ;

Considérant que les parcelles cadastrées AC 371 et BM 545, sises à Sandy Ground, Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), sont nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'un équipement public de stationnement et du futur centre culturel de Sandy Ground ;

Considérant le courrier de saisine du Président du Conseil territorial en date du 10 juin 2026, sollicitant l'intervention de TERRES CARAÏBES pour l'accompagnement de plusieurs opérations foncières stratégiques de la Collectivité impliquant les deux parcelles susmentionnées ;

Considérant l'avis de valeur vénale du service des Domaines (Direction régionale des Finances publiques de la Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin) réf. 2026-97801-41520 en date du 29 juin 2026, fixant la valeur vénale desdites parcelles à 400 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un montant maximal de 440 550 € ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'autoriser TERRES CARAÏBES à procéder à cette acquisition pour le compte de la Collectivité, dans les conditions fixées par le règlement intérieur dudit Etablissement, ainsi que par la convention opérationnelle de portage foncier et par la convention de mise à disposition, ces deux documents étant annexés à la présente délibération ;

Considérant, le rapport du Président,

Vu la saisine du Président du Conseil Territorial de la Collectivité de Saint-Martin, en date du 28 août 2026 réceptionnée le 29 août 2026
du rapport n°9 portants « Acquisition, par l'Etablissement Public Foncier TERRES CARAIBES, pour le compte de la Collectivité de Saint-Martin, des parcelles cadastrées AC 371 et BM 545 sises à Sandy Ground, en vue de la réalisation d'un équipement public (stationnement et centre culturel de Sandy Ground), et approbation corrélative de deux conventions entre la Collectivité et ledit Etablissement ».

Emet, lors de la séance plénière du jeudi 03 septembre 2026, l'avis dont la teneur suit :

OBJET DE LA SAISINE

« Acquisition, par l'Etablissement Public Foncier TERRES CARAIBES, pour le compte de la Collectivité de Saint-Martin, des parcelles cadastrées AC 371 et BM 545 sises à Sandy Ground, en vue de la réalisation d'un équipement public (stationnement et centre culturel de Sandy Ground), et approbation corrélative de deux conventions entre la Collectivité et ledit Etablissement ».

OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,
Mesdames et Messieurs les élus,
Madame la Directrice Générale des Services,
Mesdames et Messieurs,

Le CESC note la volonté de la Collectivité de renforcer sa maîtrise foncière dans un secteur présentant des enjeux importants en matière d'aménagement et d'équipements publics.

Le quartier de Sandy Ground, particulièrement affecté par les conséquences de l'ouragan Irma, demeure confronté à des contraintes urbaines et foncières importantes. Dans ce contexte, l'acquisition des parcelles AC 371 et BM 545 constitue une opportunité permettant de disposer des emprises nécessaires à la poursuite de l'aménagement du secteur.

Le CESC relève également le recours à TERRES CARAIBES en tant qu'outil de portage foncier. Ce mécanisme permet à la Collectivité de sécuriser la maîtrise des terrains tout en échelonnant l'effort financier nécessaire à leur acquisition.

Le CESC appelle néanmoins à une vigilance particulière concernant le coût définitif de l'acquisition. L'avis du Domaine établit une valeur vénale de 400 500 € (quatre cent mille cinq cents euros), assortie d'une marge d'appréciation de 10% permettant d'acquérir les parcelles jusqu'à 440 550 € (quatre cent quarante mille cinq cent cinquante euros). Le CESC rappelle que ce montant constitue un plafond et souhaite que toutes les possibilités de négociation permettant de préserver les intérêts financiers de la Collectivité soient recherchées.

Le CESC souligne également la nécessité de maîtriser l'ensemble des coûts liés au portage, dont le montant prévisionnel est évalué à 482 542,75 € (quatre cent quatre-vingt-deux mille cinq cent quarante-deux euros et soixante quinze cents) sur cinq années, et de veiller au respect de l'échéancier budgétaire prévu.

Le CESC attire par ailleurs l'attention sur la nécessité d'assurer une parfaite cohérence entre le projet d'aménagement envisagé et les stipulations des conventions conclues avec TERRES CARAÏBES. À ce titre, la convention de mise à disposition prévoit actuellement une destination strictement réservée au stationnement pendant la durée du portage.

Il conviendra également de veiller, avant leur signature définitive, à ce que l'ensemble des mentions restant à compléter dans les projets de conventions, notamment les dates, durées et montants de redevance, soient renseignées et concordent avec les éléments financiers approuvés par le Conseil territorial.

Enfin, compte tenu du classement des parcelles au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), le CESC insiste sur la nécessité d'intégrer dès la conception du projet toutes les contraintes réglementaires liées aux risques naturels afin de garantir la sécurité et la pérennité des futurs aménagements.

En conséquence, le Conseil Économique, Social et Culturel de Saint-Martin émet un AVIS FAVORABLE au projet de délibération portant acquisition, par l'Établissement Public Foncier TERRES CARAÏBES, pour le compte de la Collectivité de Saint-Martin, des parcelles cadastrées AC 371 et BM 545 sises à Sandy Ground, ainsi qu'à l'approbation des conventions de portage foncier et de mise à disposition correspondantes.

Le CESC recommande toutefois que la Collectivité veille particulièrement :

- à rechercher les conditions d'acquisition les plus favorables possibles dans le respect de l'évaluation domaniale ;
- à assurer la maîtrise et le suivi du coût global du portage ;
- à harmoniser les stipulations des conventions avec la destination effective du projet ;
- à compléter et sécuriser l'ensemble des dispositions contractuelles avant leur signature ;
- et à intégrer pleinement les contraintes liées aux risques naturels dans la conception des futurs aménagements.

Résultat du vote:

18 voix favorables

ALEXANDER Kester Organisations Syndicale UGTG (Union Générale des Travailleurs de Guadeloupe) par procuration, ALIOTTI Pierre Réserve Naturelle par accord entre les associations de protection de l'environnement, BRANDER Clara Profession Libérales, CLAXTON Audrey Social – Caritatif, COUDRIEU Marie- Angèle Femme Chef d'entreprise (FCE), DORMOY Angèle Chambre Consulaire Interprofessionnelle de Saint-Martin (CCISM), FLEMING Evelyn CAF de la Guadeloupe et Saint-Martin / Caisse d'allocations Familiales (CAF), FLEMING Hubert Union Nationale des Syndicats Autonomes (UNSA) par procuration, GUMBS Idryssa Jeunesse-Sport-Centre Culturelles, HODGE-LAKE Micheline Organisations Syndicales UGTG (Union Générale des Tavaillleurs de Guadeloupe), KARAM Sylvie Personne Qualifiée par procuration, LECAM Yann Chambre Consulaire Interprofessionnelle de Saint-Martin (CCISM), PIPER Roméo Transport Saint Martin United Taxi Association (SMUTA), RASPAIL Luciana Patrimoine – Culture, RICHARDSON Jean-Philippe Office du Tourisme, WOJCIK Béatrice Association des métiers de la mer (METIMER) par procuration, VOGEL Michel Fédération Interprofessionnelle de la Collectivité de Saint-Martin/Mouvement des Entreprises de France/ Saint-Martin (FIPCOM/MEDEF Saint-Martin) par procuration, ZIN-KA-IEU Ida Fédération des très petites entreprises (FTPE).

1 abstention

JAVOIS Nicole Organisations Syndicales UGTG (Union Générale des Travailleurs de Guadeloupe)

