



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

VILLE DE PETIT-CANAL

*Extrait du Procès-Verbal des délibérations  
Conseil municipal du 21 Mars 2025*

N° de la délibération : BM/NA/2025/03-03-32

**REGULARISATION FONCIERE - FIXATION DU PRIX DE L'OFFRE DE VENTE AUX OCCUPANTS DE LA ZONE DE LAGARDE A GROS CAP**

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 17

Absents : 5

Délégations : 7

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi vingt-et-un mars à dix-neuf heures et vingt-cinq minutes, le conseil municipal de la ville de Petit-Canal s'est réuni à la salle des délibérations en mairie, après la convocation légale, sous la présidence de Monsieur Blaise MORNAL, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site de la ville et affichés le quatorze mars deux mille vingt-cinq.

**Étaient présents (17)** : M. Blaise MORNAL, Mme Sheila REINE ép. RAMPATH, M. Modvène MAGEN-TERRASSE, Mme Edouard Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN, M. Laurent CHERALDINI, Mme Marielle PLUMASSEAU, M. Rénalt SIOUMANDAN, Mme Ornella KINDEUR, M. Moïse ATAM-KASSIGADOU, Mme Isabelle MANDRIN, M. Rony VERSIN, Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS, Mme Astride HAMLET, M. Hubert HUTIN, M. Daniel JORDAN, Mme Anny-Claude BRAZIER, Mme Brenda SITCHARN.

**Délégations (07)** :

M. Honoré FULRAD-PITTERE avait donné procuration à M. Blaise MORNAL

Mme Josette JERPAN avait donné procuration à Mme Ornella KINDEUR

M. Didier MOUROUVIN avait donné procuration à Mme Edouard-Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN

M. Mario ALLEAUME avait donné procuration à Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS

Mme Séverine NOYON ép. VALIER avait donné procuration à Monsieur Moïse ATAM-KASSIGADOU

M. Rémi SINGARIN-SOLE avait donné procuration à M. Rony VERSIN

Mme Elodie PITON avait donné procuration à Mme Sheila REINE ép. RAMPATH

**Étaient absents (05)** : Mme Rose-Lise MORDIER, M. José EUGENE, Mme Axelle KAULANJAN, Mme Stella BOUDHOU, M. Stéphane SINNAN.

**Secrétaire de séance** : Mme Ornella KINDEUR

**Quorum** : réalisé

## DELIBERATION N° BM/NA/2025/03-03-32

### REGULARISATION FONCIERE - FIXATION DU PRIX DE L'OFFRE DE VENTE AUX OCCUPANTS DE LA ZONE DE LAGARDE A GROS CAP

La commune s'est engagée dans une politique de régularisation de la situation des habitants qui ont construits dans le passé sur des terrains municipaux et souhaitent maintenant devenir propriétaire des surfaces occupées.

Dans ce but, les services de la commune mènent depuis plusieurs années un travail complexe de recensement parcellaire, de bornage des terrains, et d'identification des occupants.

A Gros Cap, le département de la Guadeloupe avait, en 2010, cédé gratuitement à la commune une emprise foncière totale de trente-deux hectares, en précisant que ces terrains n'étaient pas équipés et étaient, pour certains d'entre eux, occupés, charge pour la commune de céder ces terrains au prix des domaines et d'utiliser intégralement le produit des cessions pour réaliser la viabilisation et les équipements du quartier.

Malheureusement, la viabilisation du quartier et les cessions qui devaient la financer n'ont pas été réalisés après la cession du département, et la situation s'est encore compliquée par l'arrivée de nouveaux occupants.

La commune a fait procéder à une étude préalable de la faisabilité des équipements et du coût de l'aménagement du quartier, qui est aujourd'hui estimé à 8,4 millions d'euros.

Il est maintenant possible de passer à la phase de réalisation des équipements et de cessions des parcelles aux occupants qui acceptent de les acquérir.

L'administration des domaines a évalué ces terrains à 75 euros le mètre carré. Toutefois, compte tenu de l'ancienneté des occupations, du fait que les occupants, par le passé, ont mis en place des voies provisoires, que la commune va devoir refaire pour les mettre aux normes et du retard pris par cette opération, il vous est proposé de céder les parcelles occupées, dans la limite de 1200 mètres carrés par habitation, au prix de 30 euros le mètre carré.

Pour la partie d'un terrain occupé dépassant la surface de 1200 mètres carrés, il est proposé de retenir un prix de 67,50 euros le mètre carré. En effet, si la commune régularise l'emprise des habitations et leur environnement immédiat (jardin, cour etc.), elle ne peut pas subventionner l'acquisition des parties de terrains non directement liées à l'habitation de l'occupant et susceptibles d'être revendues au prix du marché.

Il vous est proposé de fixer, un prix de vente de :

- 30 euros le mètre carré, dans la limite de 1200 mètres carrés les parcelles construites, occupées et constituant la résidence principale de l'occupant ;
- 67,50 euros le mètre carré pour les parties de terrains occupés excédant 1200 mètres carrés.

Au fur et à mesure de la réception de l'accord des acquéreurs sur ce prix, vous aurez à délibérer sur la vente des parcelles concernées.

#### **Le Conseil municipal,**

**Vu** le code général de collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

**Vu** le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;

**Vu** l'avis du Domaine en date du 11 avril 2024 ;

**Considérant** au terme du troisième alinéa de l'article L. 2241-1 du code général de collectivités territoriales susvisé, que « toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».

- A Gros Cap, de très nombreux habitants sont installés sur des terrains communaux depuis de nombreuses années, la plupart du temps avec l'accord du département, ancien propriétaire ou de la municipalité de l'époque et souhaitent aujourd'hui devenir propriétaire des surfaces occupées. La régularisation de ces situations présente un intérêt évident tant pour la commune que pour les personnes concernées.
- Les terrains ont été cédés occupés, mais non équipés, par le département à la commune en 2010, charge pour la commune, de céder les parcelles occupées et de financer, avec le produit de ces ventes, l'aménagement et la viabilisation du secteur ;
- Après reclassement en zone U de ces terrains, qui étaient antérieurement classées en zone agricole, la commune a fait procéder à une étude du coût de leur viabilisation, qui est estimé à 8,4 millions d'euros.
- Le service des domaines a estimé les terrains à 75 euros le mètre carré. Toutefois, compte tenu des circonstances particulières propres au quartier de Gros Cap, Il paraît équitable de fixer un prix de vente uniforme de 30 euros le mètre carré des parcelles construites, occupées et constituant la résidence principale de l'occupant dans la limite de 1200 mètres carrés et de 67,50 euros le mètre carré pour les parties de terrains occupés excédant 1200 mètres carrés.

**Oùï l'exposé de Monsieur le maire,**

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et après scrutin public,**

**A L'UNANIMITE,**

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 : DE PROPOSER** les terrains occupés situés dans le quartier de Gros Cap à la vente à leurs occupants pour un prix de 30 euros le mètre carré des parcelles construites, occupées et constituant la résidence principale de l'occupant dans la limite de 1200 mètres carrés et de 67,50 euros le mètre carré pour les parties de terrains occupés excédant 1200 mètres carrés.

**ARTICLE 2 :** Cette offre d'achat est valable un an, à compter de la présente délibération.

**ARTICLE 3 : D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les actes de cession au nom de la commune

**ARTICLE 4 :** La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie.

**Fait et délibéré à Petit-Canal le 21 mars 2025**  
Ont signé au registre des délibérations

**Les présents (17) :** M. Blaise MORNAL, Mme Sheila REINE ép. RAMPATH, M. Modvène MAGEN-TERRASSE, Mme Edouard Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN, M. Laurent CHERALDINI, Mme Marielle PLUMASSEAU, M. Rénaît SIOUMANDAN, Mme Ornella KINDEUR, M. Moïse ATAM-KASSIGADOU, Mme Isabelle MANDRIN, M. Rony VERSIN, Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS, Mme Astride HAMLET, M. Hubert HUTIN, M. Daniel JORDAN, Mme Anny-Claude BRAZIER, Mme Brenda SITCHARN.

**Les représentés (07) :** M. Honoré FULRAD-PITTERE avait donné procuration à M. Blaise MORNAL, Mme Josette JERPAN avait donné procuration à Mme Ornella KINDEUR, M. Didier MOUROUVIN avait donné procuration à Mme Edouard-Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN, M. Mario ALLEAUME avait donné procuration à Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS, Mme Séverine NOYON ép. VALIER avait donné procuration à Monsieur Moïse ATAM-KASSIGADOU, M. Rémi SINGARIN-SOLE avait donné procuration à M. Rony VERSIN, Mme Elodie PITON avait donné procuration à Mme Sheila REINE ép. RAMPATH

**Pour expédition conforme**

Le Maire

Blaise MORNAL

Certifié exécutoire par le maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-219711199-20250321-BMNA2025030332-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2025

Publication : 10/06/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

La secrétaire de séance

Ornella KINDEUR

**Compte tenu de la transmission en sous-préfecture et de la publication le :**

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication :

- 1- D'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Basse-Terre. Dans les conditions fixées par le code de justice administrative, le délai de recours contentieux outre mer peut être porté à trois mois.
- 2- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)
- 3- D'un recours gracieux auprès de la Commune de petit-Canal, étant précisé que cette dernière dispose d'un délai de deux mois pour répondre, son silence valant alors décision implicite de rejet