

## Décision de préemption du Directeur Général de l'EPFA Guyane

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Décision n° 2026-03-19

Commune de MACOURIA, Opération OIN 16 MAILLARD-ELYSEE-PAREPOU

Exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD) en secteur d'opération d'intérêt national (OIN)

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des parcelles cadastrées AM 560 d'une contenance de 1 000 m<sup>2</sup> et AM 561 d'une contenance de 9 000 m<sup>2</sup> situées sur la commune de MACOURIA.

Propriétés de Madame Josaphat CRAMPONT, Monsieur Cédric CRAMPONT et Madame Lindsey CRAMPONT, représentés par l'étude notariale de Maître Guillaume AMOUROUX.

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants, R. 213-21 al 2 et L. 300-1 ;

Vu le décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) ;

Vu la délibération n° 2025-39-02 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane en date du 25 septembre 2025 déléguant au Directeur Général l'exercice du droit de préemption ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2022 portant nomination de Monsieur Denis Girou en qualité de Directeur général de l'EPFA Guyane ;

Vu le décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° R03-2023-01-23-00007 du 23 janvier 2023 portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs n°15, n°16 et n°17 de l'Opération d'intérêt National, situés sur la commune de

Macouria et désignant l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de cette ZAD ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par Madame Josaphat CRAMPONT, Monsieur Cédric CRAMPONT et Madame Lindsey CRAMPONT conformément à l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme, datée du 03 février 2026, reçue en Mairie de MACOURIA le 20 février 2026 et portant aliénation de deux (2) parcelles appartenant aux propriétaires précités sises à MACOURIA cadastrées AM 560 d'une superficie cadastrale de 1 000 m<sup>2</sup> et AM 561 d'une superficie cadastrale de 9 000 m<sup>2</sup> au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €) au profit de la SCCV ELYSEE ;

Vu la consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFIP sollicitée le 26 février 2026, délivrée 03 mars 2026 sous le numéro 2026-97305-13735 ;

#### CONSIDERANT

- Que le bien objet de la DIA est situé en périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National de la Guyane et dans le périmètre de la ZAD ;
- Qu'il convient d'y préserver la possibilité d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux objectifs de la ZAD ;
- Qu'il convient d'articuler l'aménagement de ce secteur avec les projets portés par l'OIN dans le périmètre OIN 16 MAILLARD-ELYSEE-PAREPOU en vue d'un aménagement global durable du secteur ;
- Que l'EPFA Guyane est aujourd'hui propriétaire de 76ha 34a 13ca sur le périmètre en question ;
- Que la dernière acquisition de l'EPFA Guyane, dans le secteur, date du 25 mars 2024 ;
- Que les parcelles sont libres de toute occupation ;

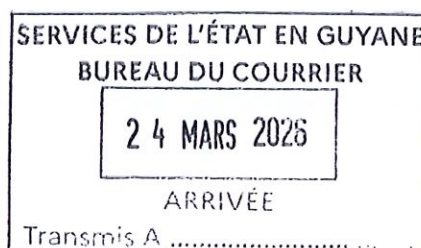
Le Directeur Général de l'EPFA Guyane DECIDE DE PREEMPTER les parcelles cadastrées  
AM 560 et AM 561 au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €)

#### DECIDE

Article 1 : d'exercer le droit de préemption et d'acquérir, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (b) dudit Code de l'urbanisme, les biens objets de la DIA, ci-après désignés :

- La parcelle cadastrée AM 561 d'une superficie cadastrale déclarée de 1 000m<sup>2</sup> et la parcelle cadastrée AM 561 d'une superficie cadastrale déclarée de 9 000 m<sup>2</sup>, situées à MACOURIA lotissement VICTOIRE, propriété de Madame Josaphat CRAMPONT, Monsieur Cédric CRAMPONT et Madame Lindsey CRAMPONT.

Moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €) tel que visé dans la DIA. L'objectif est de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre de l'opération MAILLARD-ELYSEE-PAREPOU sur le secteur de la Commune de Macouria conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.



Article 2 : La préemption est faite aux conditions financières de la déclaration d'intention d'aliéner. En conséquence la vente est parfaite et les propriétaires ne peuvent renoncer à l'aliénation. L'acte de vente devra donc être régularisé sous le délai de TROIS (3) mois et le prix devra être réglé au plus tard QUATRE (4) mois après la décision d'acquérir le bien.

Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane - 7 rue Schœlcher BP 5030 97305 Cayenne Cedex - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPFA Guyane. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPFA Guyane vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPFA Guyane consultable sur le site internet de l'EPFA Guyane, et affichée à la mairie de MACOURIA.

Article 5 : Cette décision sera notifiée au notaire mandataire Maître AMOUROUX, à Madame Josaphat CRAMPONT, Monsieur Cédric CRAMPONT et Madame Lindsey CRAMPONT vendeurs et à la SCCV ELYSEE acquéreur potentiel.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Maire de MACOURIA, lieu de situation des biens préemptés.

A Matoury, le 19 mars 2026




Le Directeur Général de l'EPFA Guyane

Monsieur Denis GIROU

Annexe :

- DIA CRAMPONT / SCCV ELYSEE



Arrivé: 104207	EPFAG
DIA CRAMPONT - AM 560 - 561 / 350 000 €	
Reçu: 26/02/2026	DG DA
Rep : 13/03/2026	
DF	



## Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
  - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
  - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
  - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 20 FEV. 2026 N° d'enregistrement : 9733052610015  
Prix moyen au m<sup>2</sup> :

### A - Propriétaire(s) du bien

Voir annexe

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

CRAMPONT

Prénom 1

Josaphat

Profession (facultatif) (6) : retraitee .....

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) : .....

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

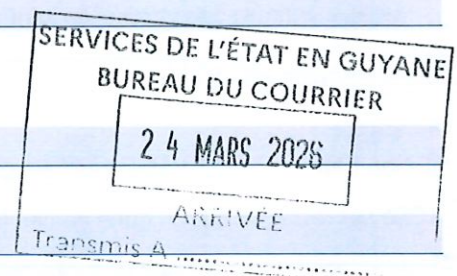
N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant :       , indiquer le nombre de co-indivisaire(s) :        et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.



### Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 6 Voie : rue du Docteur Ramon

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : CRETEIL

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_

Code postal : 9 4 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) :

josiane.blinker @ gmail.com

### B - Situation du bien

#### Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ?  Oui  Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : LOT VICTOIRE

Localité : MACOURIA

Code postal : 9 7 3 5 5

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m<sup>2</sup>) : 01ha 00a 00ca

#### Références cadastrales de la parcelle<sup>2</sup>

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	AM	560	MACOURIA	00 ha 10 a 00 ca
	AM	561	MACOURIA	00 ha 90 a 00 ca

① Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée. Plan(s) cadastral(aux) joint(s)  Oui  Non

### C - Désignation du bien

#### Immeuble

Non bâti  Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : \_\_\_\_\_

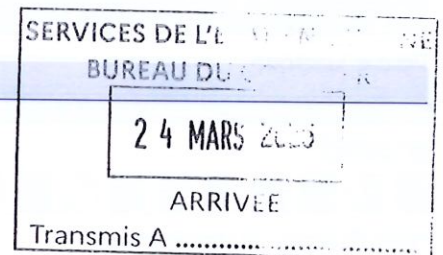
En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

#### Nature des droits cédés

Pleine Propriété  Nue-Propriété  Usufruit

#### Nature du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes



[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol
			10 000 M <sup>2</sup>		

**Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)**

Bâtiments vendus en totalité (11) :

\_\_\_\_\_

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_ Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Nombre de :  Niveaux \_\_\_\_\_  Appartements \_\_\_\_\_  Autres locaux \_\_\_\_\_

**Caractéristiques du bien (division en volumes)**

Vente en volumes N° des volumes : \_\_\_\_\_

**Caractéristiques du bien (copropriété)**

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : \_\_\_\_\_

Le bien est achevé depuis :  Plus de 4 ans  Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :  Plus de 10 ans  Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

**Lotissement**

Bien situé dans un lotissement ?  Oui  Non *(i)* Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

**Droits sociaux (13)**

Désignation de la société : \_\_\_\_\_ Nombre de parts cédées : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_ Nombre total de parts : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Numéro des parts : \_\_\_\_\_

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ?  Oui  Non

**D - Usage et occupation (14)**

**Usage** *(i)* Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

- Habitation  Professionnel  Commercial  Agricole
- Autre (préciser) : terrain destiné à la construction



### Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)  
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.  
 Sans occupant  
 Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.  
 Non

## E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens :  Oui  Non

Préciser la nature : \_\_\_\_\_ voir ci-après Indiquer si rente viagère antérieure :  Oui  Non

## F - Modalité de la cession ou de la donation

### 1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 350 000,00

(en lettres) : trois cent cinquante mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : \_\_\_\_\_

Dont éventuellement inclus : Mobilier : \_\_\_\_\_ Autres : \_\_\_\_\_

Vente indissociable d'autres biens :  Oui  Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :  
\_\_\_\_\_

### Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme (préciser) :  
\_\_\_\_\_ sous 72 heures suivant la signature de l'acte authentique de vente

Si commission, montant : \_\_\_\_\_  TTC  HT  
À la charge de :  Acquéreur  Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :  
\_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie : \_\_\_\_\_

Rente viagère Montant annuel : \_\_\_\_\_ Montant comptant : \_\_\_\_\_  
Bénéficiaire(s) de la rente : \_\_\_\_\_

Droit d'usage et d'habitation  Vente de la nue-propiété

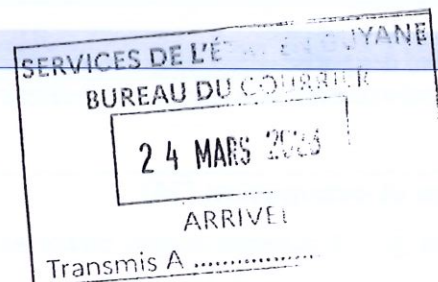
Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : \_\_\_\_\_

### Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange :  
\_\_\_\_\_

Montant de la soulte le cas échéant : \_\_\_\_\_



Propriétaires contre-échangistes :

Apports en société

Bénéficiaire : \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté : \_\_\_\_\_

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre (dation) : \_\_\_\_\_

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : \_\_\_\_\_

## 2 - Adjudication (16)

Volontaire  Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Montant de la mise à prix : \_\_\_\_\_

Lieu de l'adjudication : \_\_\_\_\_

## 3 - Donation (17)

Oui  Non

## G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : .....

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

SCCV ELYSEE

société civile de construction vente

N° SIRET

922321013

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 40 Voie : rue Madame Payee

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : CAYENNE

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_

Code postal : 9 7 3 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) :

@



Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.



Signature et cachet s'il y a lieu



#### H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage : Maître Guillaume AMOUROUX Prénom : \_\_\_\_\_

Qualité : Notaire

Adresse électronique : promotion @ 31067.notaires.fr

#### Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 10 Voie : Avenue José Cabanis

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

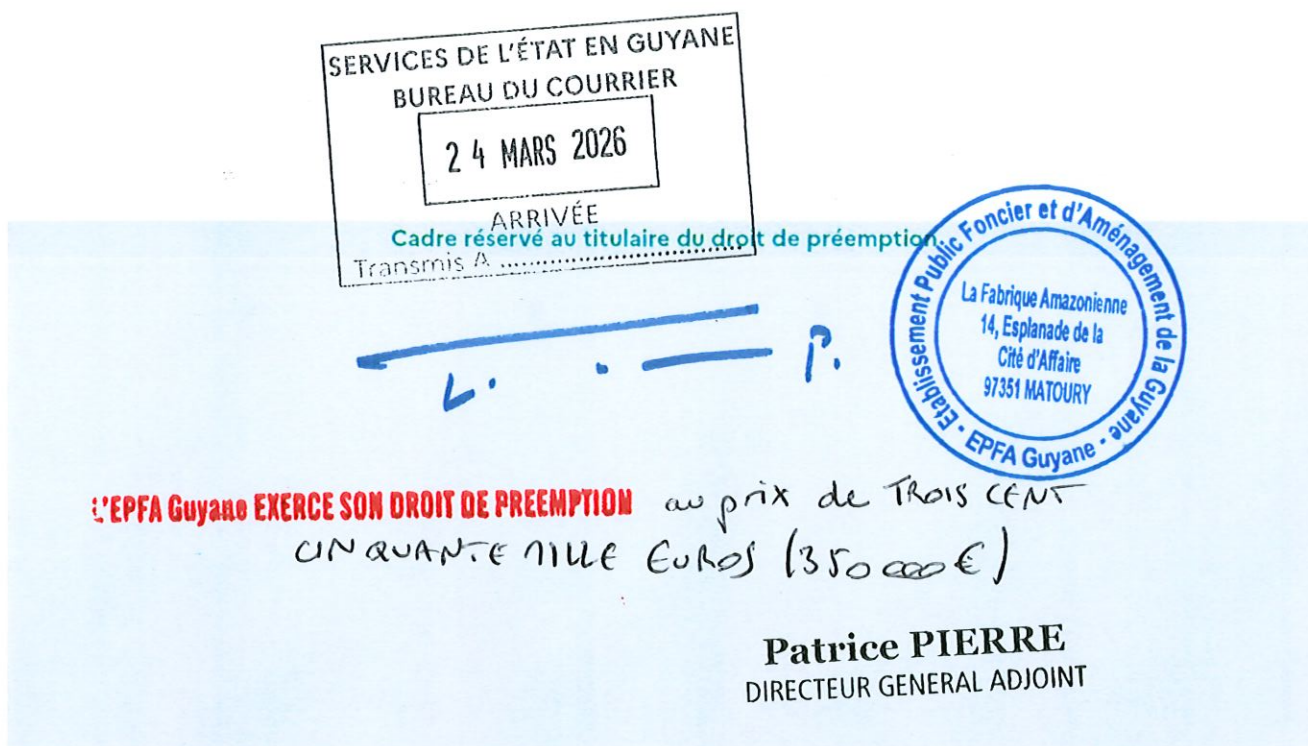
Localité : QUINT-FONSEGRIVES Pays : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : 05.62.57.74.77 (Indicatif si international) : + \_\_\_\_\_

## I - Observations

Prorata de taxe foncière en sus du prix de vente. Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par les parcelles cadastrées section AM numéros 228, 140, 141, 167 et 169. Les servitudes permettant la desserte totale en accès et réseaux divers seront constituées pour la réitération authentique des présentes et ce à titre de condition suspensive.



### Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite. Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données  
3 Place de Fontenoy  
TSA 80715  
75334 Paris Cedex 07



LEPFA Guyana EXERCE SON DROIT DE PREEMPTION

LEPFA EXERCISES ITS RIGHT OF PREEMPTION

Département :  
GUYANE

Commune :  
MACOURIA

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
Rue Carlos Finlay 97300  
97300 Cayenne  
tél. 05 94 28 99 54 -fax  
sdif.guyane@dgflp.finances.gouv.fr

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/5000  
Échelle d'édition : 1/5000

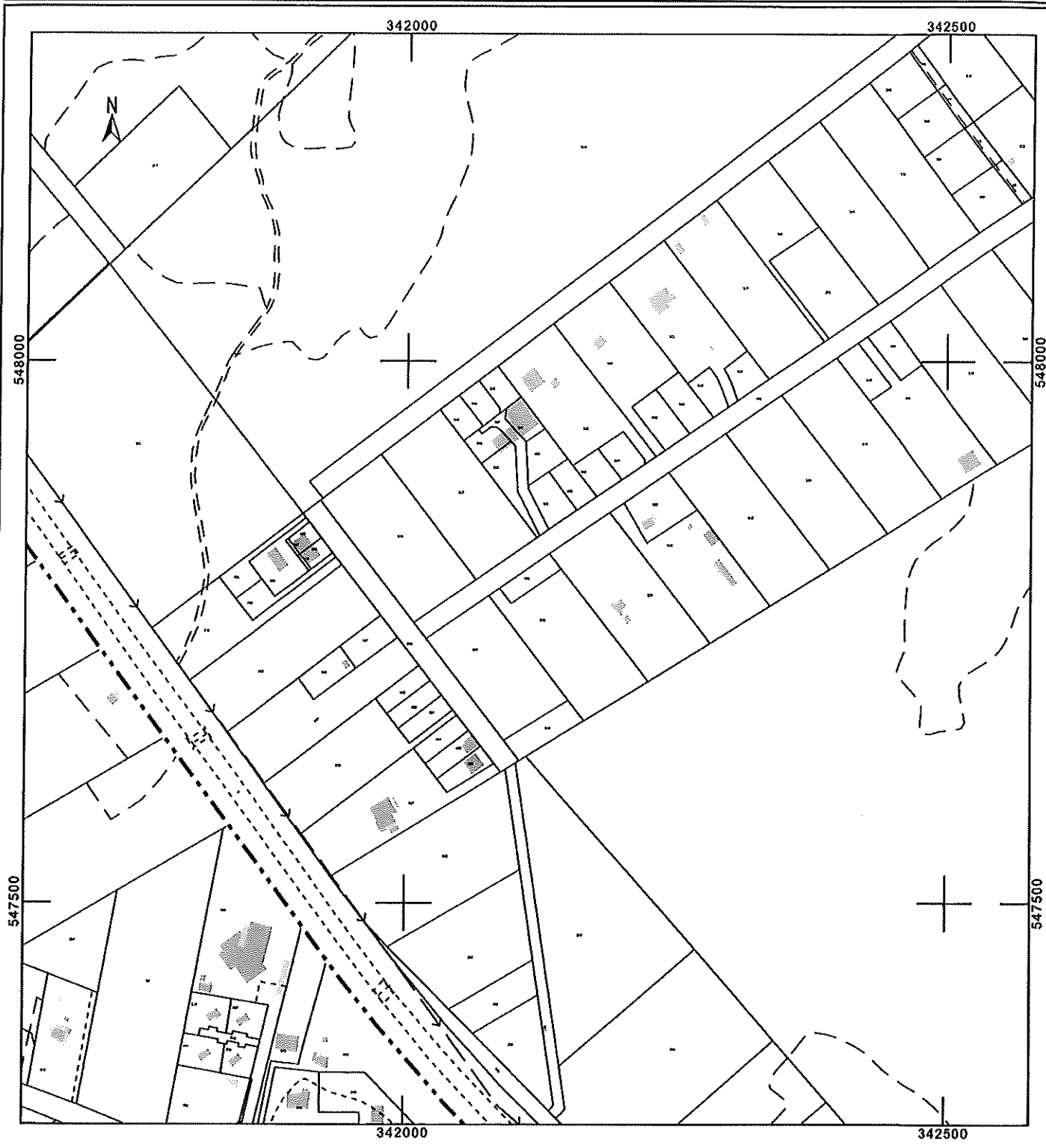
Date d'édition : 04/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :  
RGFG95UTM22  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

SERVICES DE L'ÉTAT EN GUYANE  
BUREAU DU COURRIER  
24 MARS 2026  
ARRIVÉE  
Transmis A .....

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## VENDEURS

Madame Josaphat Josiane **BLINKER**, retraitée, demeurant à CRETEIL (94000) 6 rue du Docteur Ramon .

Née à CAYENNE (97300), le 14 novembre 1955.

Veuve de Monsieur Roger Didier **CRAMPONT** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Cédric Lucien **CRAMPONT**, machiniste receveur , demeurant à CRETEIL (94000) 7 mail Salzgitter.

Né à CHARENTON-LE-PONT (94220) le 3 juin 1990.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Lindsey Marie-Laure **CRAMPONT**, agent hospitalier, demeurant à CRETEIL (94000) 3 rue Amédée Laplace.

Née à CHARENTON-LE-PONT (94220) le 24 novembre 1987.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

