

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT-RÉGION
DE LA GUADELOUPE



Date de convocation :

Le 14 mars 2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE	2^{ème} séance de l'année
<u>Séance du 21 mars 2025</u>	

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vendredi 21 mars, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 00minutes, s'est réuni à la fois en présentiel à la salle du conseil (siège- 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) et en visioconférence sous la présidence du président, Monsieur Éric JALTON.

Étaient présents : 30 conseillers communautaires

Président : M. Eric JALTON

Vice-présidents : M. Jacques BANGOU (8^{ème} vice-président)- Mme Francesca FAITHFUL (9^{ème} vice-présidente)- M. Chazy CIRANY (10^{ème} viceprésident)*- Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11^{ème} vice-présidente)- Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE (12^{ème} vice-présidente)*- Mme Marie-Gilberte COMPPER (13^{ème} vice-présidente)*- M. Teddy FOULE (14^{ème} vice-président)*

Autres membres du bureau : M. Pierre THICOT*- M. Georges DAUBIN*- M. Jean-Luc CELIGNY*- Mme Tania GALVANI*- M. Fabert MICHELY

Autres conseillers communautaires : Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS*- Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS*- Mme Sandra ENJARIC*- Mme Jaqueline FAVORINUS- M. Fulbert HENRY- M. Joseph LEE- Mme Marie-Andrée MANDIL*- Mme Marie-Camille MOUNIEN*- M. Alix NABAJOTH*- M. Alain SOREZE EUGENE- Mme Nadège THEOPHILE*- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS*- M. Come Philibert MOUEZA

En cours de séance :

Autres membres du bureau : Mme Laisely PARAT-EDOM- M. William SURDIN*- Mme Lyliane PIQUION

Autre conseillère communautaire : Mme Maddly GARGAR*

Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 5

Vice-présidents : M. Harry DURIMEL (2^{ème} vice-président) à Mme Tania GALVANI
Mme Eliane GUIOUGOU (6^{ème} vice-présidente) à Mme Marie-Camille MOUNIEN

Autres conseillères communautaires : Mme Magali MARCIN à M. Teddy FOULE
Mme Nadiah SURVILLE-PERAFIDE à M. Fulbert HENRY

En cours de séance :

Autre membre du bureau : Mme Renée-George NABAJOTH-DELOUMEAUX à Mme Laisely PARAT-EDOM

Nombre de conseillers absents excusés : 7

Vice-présidents : M. Ary CHALUS (1^{er} vice-président)- Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4^{ème} vice-présidente)- Mme Murielle JABES (7^{ème} vice-présidente)

Autre conseiller communautaire : M. Fred EUSTACHE

En cours de séance :

Vice-présidents: M. Dominique BIRAS (3^{ème} vice-président)- M. Georges BREDDENT (5^{ème} vice-président)

Autre membre du bureau : Mme Corinne PETRO

Nombre de conseillers absents non excusés : 6

Autres conseillers communautaires : Mme Johane DAHOMAS- M. Justin DESSOUT- M. Michel MADO- M. Rosan RAUZDUEL- M. Olivier SERVA- M. Dominique THEOPHILE

Nombre conseillers :

En exercice : 48

Présents : 30 (dont 18 en visioconférence*)

Votants : 35 (dont 5 pouvoirs)

▪ Dont pour : 35

▪ Dont contre : 0

▪ Dont abstention : 0

Secrétaire de séance :

M. Chazy CIRANY

Délibération n°2025.03.02/647

Opération de requalification de Vieux-Bourg : procédure d'expropriation dérogatoire dite « Loi Vivien » du secteur de Vieux-Bourg dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) dite « RUCAP »

Rapporteur

M. Teddy FOULE

Vice-président de la commission habitat et politique de la ville

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture

le : **2 6 MARS 2025**

- publication sur le site internet ou notification, le : **2 6 MARS 2025**

- VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5211-57 qui précise dans les termes suivants : « Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale » ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/2042/AD/II/2 du 30 décembre 2008 portant création de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et approuvant les statuts de ladite communauté ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2012-1322/SG/DiCTAJ/BRA en date du 29 novembre 2012 portant extension de périmètre de CAP Excellence à la ville de Baie-Mahault au 1^{er} janvier 2013 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°971-2017-03-08-001/SG/DiCTAJ/BRA daté du 8 mars 2017 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°10.12.09/118 du conseil communautaire du 14 décembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire des compétences transférées ;
- VU la délibération du conseil communautaire n°2016.11/11/352 du 23 novembre 2016 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2020.07.01/02 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant élection du président du conseil de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU **l'arrêté n°971-2024-07-16-00002 du préfet de la région Guadeloupe du 16 juillet 2024 publié le 30 juillet 2024**, arrêtant le périmètre d'insalubrité pour le quartier de Vieux-Bourg sur la commune des Abymes (97139) en application de **l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011** ;
- VU les délibérations du conseil communautaire de CAP Excellence des **11 octobre 2021 et 18 novembre 2022** approuvant le périmètre et le programme du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Vieux-Bourg situé sur la commune de Les Abymes ;
- VU la **délibération n°2022.11.07/341 du conseil communautaire de CAP Excellence du 18 novembre 2022** désignant l'EPF de Guadeloupe (TERRES Caraïbes), comme opérateur en charge de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur le secteur opérationnel du quartier de Vieux Bourg pour les besoins du projet de renouvellement urbain (RUCAP) ;
- VU la **délibération du conseil communautaire de CAP Excellence du 12 juillet 2024** approuvant les modalités de concertation préalable du projet de recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- VU la délibération n°25-03-08 du 11 mars 2025 du conseil municipal de la ville de Les Abymes donnant un avis favorable à l'engagement par CAP Excellence et TERRES Caraïbes d'une procédure d'expropriation au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'inscrivant dans le cadre du recyclage foncier du quartier de Vieux Bourg (Les Abymes) dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain ;
- VU la **convention du 13 mars 2023 portant mission d'assistance en vue du recyclage foncier** de Vieux Bourg (Les Abymes) dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (RUCAP - NPNRU) du Territoire de l'Agglomération Centre signée par le président de l'EPF de Guadeloupe (TERRES CARAÏBES) et le président de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;

- VU le **rapport des visites de l'Agence régionale de santé de Guadeloupe** portant déclaration d'un périmètre insalubre d'habitat informel hétérogène en application de **l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy »** sur le secteur de Vieux-Bourg du 27 octobre 2023 ;
- VU l'avis favorable au périmètre insalubre proposé par l'Agence régionale de santé de Guadeloupe dans son rapport du **27 octobre 2023, en application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011**, rendu par la formation spécialisée « Insalubrité » du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Guadeloupe le **7 décembre 2023** ;
- VU **l'estimation sommaire et globale des coûts d'acquisition du foncier** nécessaires à la réalisation de l'opération de recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) rendue par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques de La Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin le **7 janvier 2025** ;
- VU les pièces annexées à la demande de déclaration d'utilité publique au titre des articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant le rapport du président ;

Le secteur de Vieux-Bourg sis sur la ville de Les Abymes a fait partiellement l'objet d'un arrêté de l'ARS fixant un périmètre d'insalubrité au sens de **l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011** portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outre-mer dite « loi Letchimy ».

Cette procédure ouvre la possibilité de mettre en œuvre à l'égard de certains biens une procédure dérogatoire d'expropriation prévue aux **articles L.511-1** et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dite « procédure Loi Vivien ».

Cette acquisition publique a pour objet de mettre fin à l'état d'insalubrité des biens concernés.

Par un **arrêté n°971-2024-07-16-00004 du 30 juillet 2024**, le préfet de la Région Guadeloupe a arrêté le périmètre d'insalubrité pour le quartier de Vieux-Bourg sur la commune de Les Abymes (97139) en application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy ». Cet arrêté a été pris sur la base du rapport des visites du 27 octobre 2023 de l'Agence régionale de santé (l'ARS) de Guadeloupe portant déclaration d'un périmètre insalubre d'habitat informel hétérogène en application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 sur le secteur de Vieux-Bourg.

La majorité des bâtiments identifiés dans le cadre de l'arrêté et du rapport précités présente des désordres relevant de l'insalubrité et susceptibles de mettre en danger les habitants, notamment :

- **Des manquements en matière de viabilisation** (absence de réseaux de gestion des eaux usées et de gestion des eaux de pluie, rejet direct des eaux grises, ...) ;
- **L'absence d'équipements formels** ;
- **L'état précaire de la majorité des locaux et installations** (gros œuvres, structures) ;
- **Une densité importante des constructions dans certaines zones du quartier** ;
- **L'absence de voie carrossable** ;
- **La présence de véhicules hors d'usage et de déchets de tout type** ;
- **Des rejets d'eaux usées et de pluie dans le cours d'eau « Canal du Vieux-Bourg »** ;
- **La présence de ruines et locaux à l'abandon** ;
- **Des squats** ;
- **Un risque important de propagation d'incendie** ;
- **La présence de nuisibles** ;

Il convient :

- D'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation dérogatoire dite « Loi Vivien » des parcelles CN n°33, CN n°38, CN n°39, CN n°40, CN n°46, CN n°47, CN n°49, CN n°50, CN n°51, CN n°56, CN n°63, CN n°64, CN n°69, CN n°70, CN n°76, CN n°83, CN n°86, CN n°189, CN n°194 et CN n°207 sises « Vieux-Bourg » 97139 LES ABYMES sur le fondement des articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- D'autoriser l'établissement public foncier (l'EPF) de Guadeloupe TERRES Caraïbes, désigné opérateur en charge de la mise en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur le secteur opérationnel du quartier de Vieux Bourg par la **délibération n°2022.11.07/341 du conseil communautaire de CAP Excellence du 18 novembre 2022**, à solliciter Monsieur le préfet de la Région Guadeloupe aux fins de :
 - De déclarer d'utilité publique l'expropriation au titre des **articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, au profit de TERRES Caraïbes des parcelles précitées après avoir constaté que celles-ci ont fait l'objet d'un arrêté de périmètre d'insalubrité prescrivant l'interdiction définitive d'habiter/la démolition ;
 - De déclarer cessibles, au profit de TERRES CARAÏBES, les parcelles précitées conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
 - De fixer l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ;
 - De déterminer la date à laquelle il pourra être pris possession des parcelles précitées après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation des indemnités provisionnelles. Cette date devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.
- D'approuver les documents annexés à la sollicitation à adresser au préfet ;
- De donner tous pouvoirs à Monsieur le président pour accomplir les formalités nécessaires et signer toutes conventions, actes et documents pour la mise en œuvre pratique de la présente délibération.

Considérant l'utilité publique inhérente à la résorption de l'habitat insalubre et à la réhabilitation du quartier de Vieux Bourg ;

Considérant le contexte d'occupation et d'insalubrité du quartier de Vieux Bourg ;

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation prévue par les articles **L.511-1 et suivants du code de l'expropriation** en vue de faire résorber l'état d'insalubrité que présentent les immeubles visés par cette procédure ;

Considérant qu'une déclaration d'utilité publique est nécessaire, conformément aux dispositions des **articles L.511-1 à L.511-9 et R.511-1 à R.511-3 du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, pour résorber l'état d'insalubrité que présentent les immeubles objets des présentes ;

Considérant que TERRES Caraïbes, opérateur en charge de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation conformément à la **délibération n°2022.11.07/341 du conseil communautaire de CAP Excellence du 18 novembre 2022**, doit solliciter Monsieur le préfet de la Région Guadeloupe pour obtenir la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles incluses dans le périmètre d'insalubrité prescrit par l'arrêté préfectoral **n°971-2024-07-16-00002 du 16 juillet 2024**, publié le 30 juillet 2024, la désignation de TERRES Caraïbes comme bénéficiaire de l'expropriation au titre des **articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, la détermination du montant de l'indemnité provisionnelle et de la date à laquelle il pourra être pris possession des parcelles, en déposant une demande à laquelle seront annexés notamment :

- Une note explicative ;
- Un plan de situation et un plan cadastral ;
- L'arrêté n°971-2024-07-16-00002 du préfet de Guadeloupe du 16 juillet 2024, périmètre d'insalubrité ainsi que l'avis du CODERST préalable ;
- Le rapport de l'ARS Guadeloupe du 27 octobre 2023 ;
- L'estimation sommaire et globale du 7 janvier 2025 ;
- Un plan et un état parcellaire.

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ,

ARTICLE 1– D'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation dérogatoire dite «Loi Vivien» des parcelles CN n°33, CN n°38, CN n°39, CN n°40, CN n°46, CN n°47, CN n°49, CN n°50, CN n°51, CN n°56, CN n°63, CN n°64, CN n°69, CN n°70, CN n°76, CN n°83, CN n°86, CN n°189, CN n°194 et CN n°207 sises « Vieux-Bourg » 97139 Les Aymes sur le fondement des articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 2– D'autoriser TERRES Caraïbes, désigné opérateur en charge de la mise en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur le secteur opérationnel du quartier de Vieux Bourg par la **délibération n°2022.11.07/341 du conseil communautaire de CAP Excellence du 18 novembre 2022**, à solliciter Monsieur le préfet de la Région Guadeloupe aux fins de :

- De déclarer d'utilité publique l'expropriation au titre des **articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, au profit de TERRES Caraïbes, des parcelles précitées après avoir constaté que celles-ci ont fait l'objet d'un arrêté de périmètre d'insalubrité prescrivant l'interdiction définitive d'habiter/la démolition ;
- De déclarer cessibles, au profit de TERRES Caraïbes, les parcelles précitées conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
- De fixer l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ;
- De déterminer la date à laquelle il pourra être pris possession des parcelles précitées après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation des indemnités provisionnelles. Cette date devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique.

ARTICLE 3– D'approuver les documents annexés à la sollicitation à adresser au préfet.

ARTICLE 4– De donner tous pouvoirs à Monsieur le président pour accomplir les formalités nécessaires et signer toutes conventions, actes et documents pour la mise en œuvre pratique de la présente délibération.

ARTICLE 5– Le président, le directeur général de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence et de Marie-Galante, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 6– Conformément à l'**article R.421-5 du code de justice administrative**, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif de Guadeloupe (34, chemin des Bougainvilliers Cité Guillard 97100 Basse-Terre) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le préfet de la Région Guadeloupe, représentant de l'Etat, à Monsieur le maire de la ville des Abymes, à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, à Monsieur le président de l'établissement public foncier local (l'EPFL) TERRES Caraïbes, à l'ensemble des conseillers communautaires ainsi qu'à Monsieur le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence.

Pour extrait certifié conforme

Pointe-à-Pitre, le 26 MARS 2025

Le président de séance

Le président


Eric JALTON

Le secrétaire de séance

Le 10^{ème} vice-président





Chazy CIRANY

- Délibération transmise à Monsieur le préfet de la Région Guadeloupe, représentant de l'Etat, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à Monsieur le président de l'EPFL TERRES Caraïbes, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à l'ensemble des conseillers communautaires, le 26 MARS 2025
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 26 MARS 2025