

NOTE D'INFORMATION FACULTATIVE

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
DE L'EXPROPRIATION D'IMMEUBLES AU TITRE DE L'ARTICLE
L. 511-1 DU CODE DE L'EXPROPRIATION**

DÉPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE LES ABYMES



Secteur du « Vieux-Bourg »

**Procédure d'expropriation dite « Loi Vivien » – Article L. 511-1
du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

DATE

Table des matières

OBJET DU PRÉSENT DOSSIER	4
NOTICE EXPLICATIVE INTÉGRANT L'APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	5
1. CONTEXTE GÉNÉRAL	5
1.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE	5
1.2. LOCALISATION DU SITE A L'ÉCHELLE COMMUNALE.....	5
1.3. CONTEXTE.....	7
1.3.1. <i>Le quartier de Vieux-Bourg</i>	7
1.3.2. <i>Le projet RUCAP – Renouvellement Urbain de Cap Excellence</i>	10
1.3.3. <i>Le projet RUCAP sur le secteur du Vieux-Bourg</i>	11
1.4. L'INTERVENTION DE L'EPF TERRES CARAÏBES	13
1.5. CHRONOLOGIE	14
1.6. DESCRIPTION DU PERIMETRE D'INSALUBRITÉ	15
1.6.1. <i>Cartographies des parcelles</i> :	17
1.6.2. <i>Cartographies des bâtis</i> :	19
1.6.3. <i>Règles d'urbanisme applicables</i>	21
1.6.4. <i>Descriptif de l'état des biens</i>	23
2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ.....	26
2.1. OBJET DE LA PROCEDURE.....	26
2.2. LE PERIMETRE D'INSALUBRITÉ ARRETÉ SUR LE SECTEUR DU « VIEUX-BOURG »	27
2.3. ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES ET RELOGEMENT	28
2.4. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC.....	29
3. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION AU TITRE DE LA LOI VIVIEN (ART. L. 511-1 ET S. C.EXPRO).....	31
3.1. CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE DEROGATOIRE D'EXPROPRIATION DES BIENS EN ETAT D'INSALUBRITÉ DITE « LOI VIVIEN »	31
3.2. PRESENTATION DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN ».....	32
3.2.1. <i>La phase administrative de la procédure d'expropriation</i>	32
3.2.2. <i>La phase judiciaire de la procédure d'expropriation</i>	33
3.3. MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION « LOI VIVIEN » SUR LE PERIMETRE DU « VIEUX-BOURG »	33
3.3.1. <i>Périmètre d'acquisition</i>	33
3.3.2. <i>Appréciation sommaire du coût d'acquisition</i>	35
3.4. DEMANDE AU PREFET DE DECLARER D'UTILITE PUBLIQUE L'EXPROPRIATION DES PARCELLES MENTIONNEES DANS L'ARRETE FIXANT LE PERIMETRE D'INSALUBRITÉ	39
ANNEXES.....	41
1. ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL	41
2. ANNEXE 2 – ARRÊTE PREFECTORAL – PERIMETRE D'INSALUBRITÉ	41
3. ANNEXE 3 – DELIBERATON DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE CAP EXCELLENCE PORTANT SUR L'ASSAINISSEMENT DU SECTEUR « VIEUX BOURG » - NPNRU.....	41
4. ANNEXE 4 – AVIS DU CODERST.....	41
5. ANNEXE 5 – RAPPORT DE L'ARS DU 27 OCTOBRE 2023	41
6. ANNEXE 6 – ÉVALUATION DU POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE – 7 JANVIER 2025	41
7. ANNEXE 7 - DÉLIBÉRATION DU *** 2025 DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES ABYMES DONNANT UN AVIS FAVORABLE A L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN » ...	41
8. ANNEXE 8 – DÉLIBÉRATION DU *** 2025 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE CAP EXCELLENCE APPROUVANT L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN » ET	

AUTORISANT MONSIEUR LE PRESIDENT A SAISIR L'EPF TERRES CARAÏBES, LEQUEL PROCEDERA A LA SAISINE DU PREFET DE GUADELOUPE..... 41

9. ANNEXE 9 - DÉLIBÉRATION DU * 2025 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPF TERRES CARAÏBES APPROUVANT L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN » ET AUTORISANT MADAME LA DIRECTRICE A SAISIR LE PREFET DE GUADELOUPE. 41**

10. ANNEXE 10 – PLANS PARCELLAIRES 41

11. ANNEXE 11 – ÉTATS PARCELLAIRES..... 41

OBJET DU PRÉSENT DOSSIER

Le secteur du « Vieux-Bourg » sur la commune de Les ABYMES a fait partiellement l'objet d'un arrêté 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 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. Cette acquisition publique a pour objet de mettre fin à l'état de dangerosité et d'insécurité des biens concernés.

L'article L. 511-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit dans ce cas la possibilité de solliciter, auprès du préfet, la déclaration d'utilité publique de l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre d'insalubrité.

C'est l'objet du présent dossier (facultatif), lequel vise à porter à votre connaissance :

- La présentation du contexte et des motifs de l'expropriation ainsi que l'évaluation sommaire de son coût sur la base de l'évaluation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État ;
- L'état parcellaire, précisant les parcelles à exproprier et l'identité des propriétaires, accompagné du plan parcellaire ;
- Les annexes nécessaires à l'appréhension du dossier.

NOTICE EXPLICATIVE INTÉGRANT L'APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

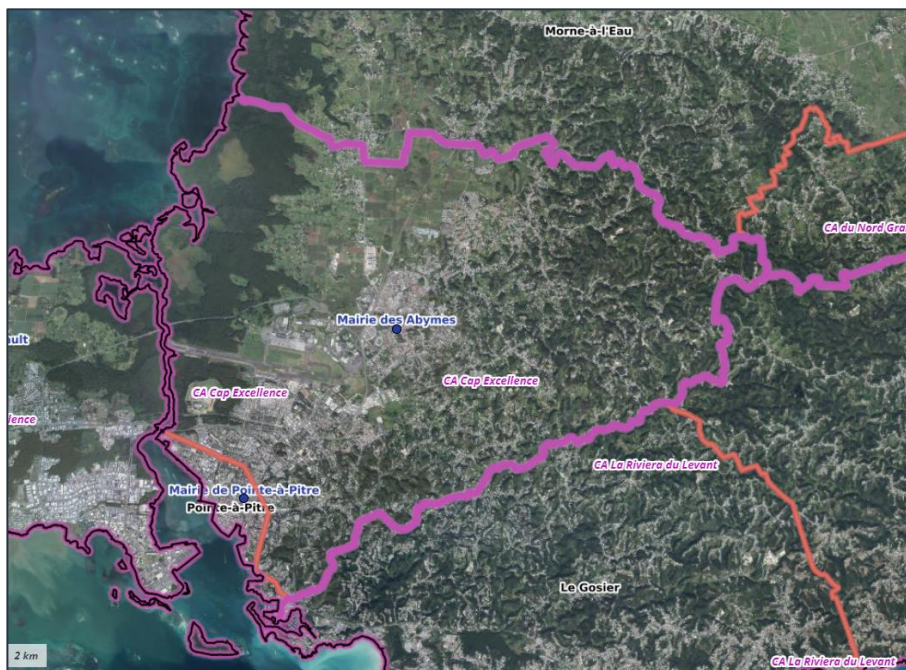
1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. Localisation de la commune

La ville de Les Abymes est située dans le département de la Guadeloupe. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Cap Excellence.

Les Abymes compte 52 118 habitants (commune la plus peuplée du département) au recensement de 2021 (Source INSEE).

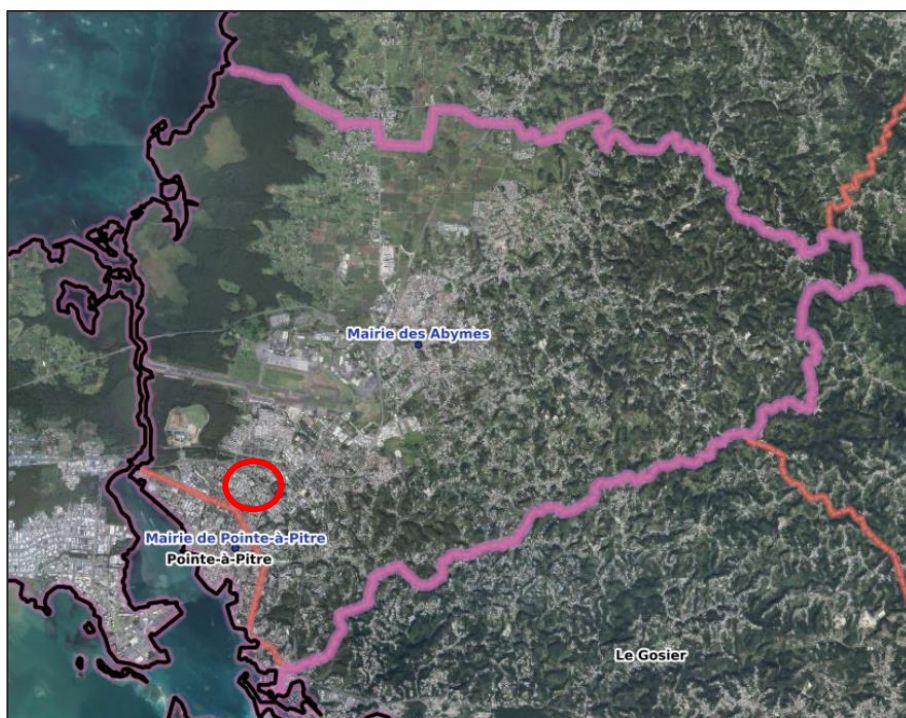
La commune s'étend sur 81,3 km².



1.2. Localisation du site à l'échelle communale

Le quartier du Vieux-Bourg est situé sur la partie Sud du centre-ville de Les Abymes, limitrophe avec la ville de Pointe-à-Pitre.

Le quartier de Vieux-Bourg relie les centres-bourgs de Pointe-à-Pitre et de Les Abymes. Le quartier présente un habitat dense de part et d'autre de l'avenue Patrick Saint-Eloi. Le quartier est concerné par une topographie caractérisée par des mornes (colline) et la présence du canal Matelot.



Localisation du quartier Vieux-Bourg – Source : Géoportail



Localisation du quartier Vieux-Bourg – Source : Géoportail

A proximité immédiate du quartier se trouvent notamment les équipements et services suivants :

- L'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM) et son gymnase ;
- La bibliothèque universitaire du Campus du Morne Ferret ;

1.3.1.2. Les études pré-opérationnelles ont permis d'identifier 273 constructions au sein de l'emprise du projet de recyclage foncier. La majorité du bâti identifié présente des désordres relevant de **l'insalubrité** et susceptibles de mettre en danger la population :

- Manquement en matière de viabilisation (rejets directs d'eaux usées et de pluie dans le canal) ;
- Absence d'équipements formels,
- Etat précaire de certains locaux et installations ;
- Densité importante des constructions ;
- Absence de voie carrossable ;
- Voiries étroites et en mauvais état ;
- Présence de véhicules hors d'usage et de déchets de tout type ;
- ...

Avec une **démographie** d'environ 255 habitants, âgés de 46 ans en moyenne, la partie du quartier concernée par la présente procédure est occupée par une population d'âge adulte. L'occupation moyenne est de 1,7 individus par foyer. Il est à noter un taux de chômage supérieur à 80 % sur le quartier. La principale conséquence de chômage est une dépendance économique aux minimas sociaux pour 20% des foyers qui en dépendent à 100%.

Concernant le **foncier**, il est principalement structuré autour de propriétaires privés (86% de la surface), le reste des parcelles appartient à Terres Caraïbes, la SEMAG, la SIG et au Conseil département de Guadeloupe.

1.3.1.3. Face à ce constat, et compte tenu de la dangerosité des biens et de l'insalubrité généralisée du secteur, la Communauté d'agglomération Cap Excellence et la commune des Abymes ont sollicité la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) et l'Agence régionale de santé (ARS) en vue de l'établissement d'un certificat d'insalubrité.

Les services de l'ARS ont procédé aux visites de terrain (bâti par bâti) entre le 8 novembre 2022 et le 7 juin 2023 afin d'établir un **rapport des visites 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.**

Ce rapport a mis en exergue une situation d'insalubrité généralisée :





Extrait du rapport de visite ARS du 27 octobre 2023

1.3.2. Le projet RUCAP – Renouvellement Urbain de Cap Excellence

La Communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE est engagée dans un programme de Renouvellement Urbain dénommé RUCAP depuis la signature du protocole de préfiguration du projet avec l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) en 2018. La collectivité porte l'ambition de répondre aux besoins du territoire et de ses habitants :

- Accompagner la transformation des quartiers et du territoire en améliorant le cadre de vie des habitants et en renforçant les transports, la proximité et la qualité des commerces, des équipements et des administrations.
- Rééquilibrer le territoire, en favorisant la mixité sociale dans les quartiers, et proposant une offre de logements diversifiée, attractive et accessible à toutes les catégories socio-professionnelles.
- Proposer une offre de logements pour tous, adaptée à notre population vieillissante et aux jeunes, par la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement autour d'une politique de mixité générationnelle,

- Développer une nouvelle attractivité pour le territoire, en accompagnant la dynamique économique et la création d'activités dans les quartiers prioritaires, favorables à l'emploi et à l'insertion tout en prenant compte des potentialités propres à chaque quartier



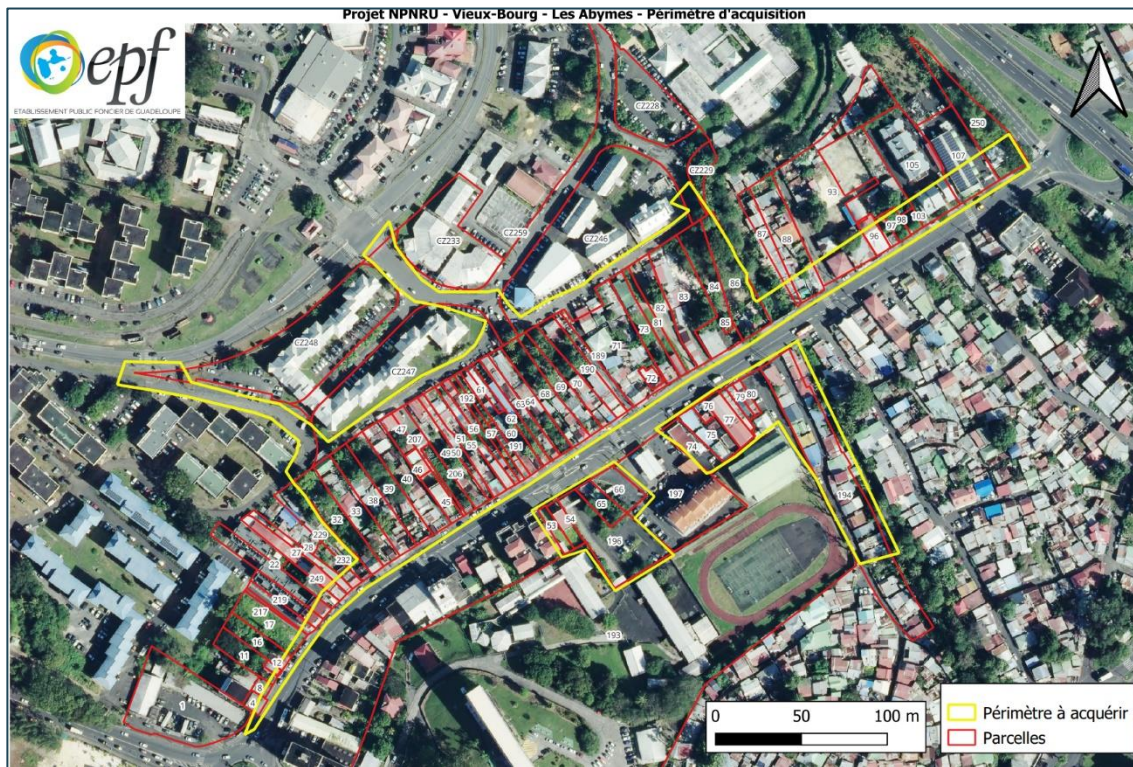
1.3.3. Le projet RUCAP sur le secteur du Vieux-Bourg

Le projet RUCAP sur le quartier du Vieux-Bourg s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) a été institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine et prévoit un effort national de transformation des quartiers les plus fragiles classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. La mise en œuvre du programme a été confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Dans ce contexte, l'ANRU, Cap Excellence et Terres Caraïbes interviennent sur le quartier de Vieux-Bourg, Quartier prioritaire de la ville d'intérêt national, en vue de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Résorber l'insalubrité des logements ;
- Accompagner la stratégie d'attractivité, de rééquilibrage territorial et de peuplement ;
- Conforter son positionnement de cœur d'agglomération par une large requalification et développement de mixité d'usage (habitat, professions libérales, commerces et services);
- Mettre en valeur l'architecture et l'organisation spatiale vernaculaire par la conservation de certains bâtis,
- Désenclaver le quartier en l'enrichissant de nouvelles liaisons spatiales.



Périmètre d'acquisition NPNRU

Le projet RUCAP sur Vieux-Bourg sera complété par l'aménagement du réseau du transport en commun en site propre (TCSP) sur le secteur, par le Syndicat Mixte des Transports (SMT).

Ce projet constitue un enjeu majeur pour le territoire abymien et la population du quartier de « Vieux-Bourg » en ce qu'il permettra l'assainissement de l'insalubrité puis le réaménagement global du secteur.

A ce jour, le projet d'aménagement n'est pas encore mis au point et seuls les grands principes qui guideront l'aménagement futur du secteur sont arrêtés, notamment :

- Développer d'une offre de logements adaptée aux habitants ;
- Développer la mixité d'usage et la mixité sociale ;
- Désenclaver le quartier de Vieux-Bourg par le développement d'une nouvelle trame viaire.

Compte tenu du contexte d'insalubrité généralisé du quartier de Vieux-Bourg, il est urgent pour TERRES CARAÏBES d'acquérir le foncier nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre sur ce secteur.

1.4. L'intervention de TERRES CARAÏBES

L'établissement public foncier Terres Caraïbes (anciennement nommé EPF de Guadeloupe) a été créé par un arrêté préfectoral n° 2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013 avec pour objectif d'accompagner les collectivités et EPCI dans la mise en œuvre et le développement d'une stratégie foncière adaptée aux enjeux locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme et des statuts de l'établissement, l'Assemblée Générale de Terres Caraïbes :

- Élit en son sein le conseil d'administration ;
- Vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année.
- Donne son avis sur les admissions et retraits des membres de l'établissement.
- Peut modifier les statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme et des statuts de l'établissement, le Conseil d'Administration règle, par ses délibérations, les affaires de l'établissement :

- Il élit en son sein le président et les vice-présidents ;
- Il nomme le directeur général sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
- Il détermine l'orientation politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat.

La politique de l'établissement pour les 15 prochaines années est adossée aux orientations stratégiques du Schéma d'Aménagement Régional de Guadeloupe approuvé par décret n° 2011-1610 du 22 novembre 2011 du Conseil d'Etat.

L'action de Terres Caraïbes vise à :

- Redonner de la vie à nos centres-bourgs en y créant ou en y recréant un cadre urbain de qualité,
- Limiter l'étalement urbain fortement préjudiciable à la qualité de nos paysages, à nos espaces naturels et agricoles et particulièrement coûteux pour les collectivités et les contribuables guadeloupéens,
- Densifier nos zones urbaines et nos zones d'urbanisation futures existantes afin d'éviter une utilisation dispendieuse du foncier particulièrement rare dans nos territoires insulaires,
- Augmenter et diversifier l'offre en matière d'habitat afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété,
- Préserver nos espaces naturels et agricoles dans un souci de préservation de notre biodiversité et de maintien de la capacité d'autosuffisance alimentaire,

- Améliorer l'offre en matière d'équipements publics de toute nature en vue de faciliter l'accès à l'ensemble de la population et permettre de facto une meilleure cohésion sociale et territoriale,
- Faciliter une meilleure répartition de l'activité économique sur le territoire dans un souci de rééquilibrage spatial et d'amélioration qualitative de l'offre en matière de zones d'activités économiques.

Au cas présent, conformément à ses statuts et aux objectifs qui dictent son action, Terres Caraïbes a signé avec la communauté d'agglomération Cap Excellence une convention portant mission d'assistance en vue du recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (RUCAP) du Territoire de l'Agglomération Centre.

Par une délibération n°22-011 du 16 mars 2022, le Conseil d'administration de Terres Caraïbes a autorisé l'acquisition, pour le compte de Terres Caraïbes, des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet de résorption de l'habitat insalubre du quartier de Vieux-Bourg et objet de la présente procédure.

1.5. Chronologie

- Par un courrier du 7 janvier 2020, la Communauté d'agglomération Cap Excellence a sollicité le portage foncier par Terres Caraïbes (*nommé Etablissement Public Foncier de Guadeloupe jusqu'au 30 novembre 2023*) du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Vieux-Bourg situé sur la commune des Abymes.
- Par un courrier du 28 janvier 2021, le Président de Cap Excellence a sollicité l'avis des services de l'Agence Régionale de Santé sur le caractère insalubre du secteur concerné par le diagnostic préalable à une démarche opérationnelle.
- Le périmètre et le programme NPNRU ont été approuvés par des délibération du Conseil communautaire de Cap Excellence du 11 octobre 2021 et 18 novembre 2022.
- Par une délibération du 16 mars 2022, le Conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe a autorisé l'acquisition de ces parcelles par voie amiable, à travers l'exercice du droit de préemption ou à travers une procédure d'expropriation.
- Par une délibération du 18 novembre 2022, le conseil communautaire de Cap Excellence a désigné l'EPF de Guadeloupe 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.
- Le 13 mars 2023, le Président de l'EPF de Guadeloupe et le Président de la Communauté d'agglomération Cap Excellence ont signé une convention portant mission d'assistance en vue du recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (RUCAP) du Territoire de l'Agglomération Centre.
- Rapport des visites 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 ;

- Lors de sa séance du 7 décembre 2023, la formation spécialisée « Insalubrité » du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Guadeloupe a donné un avis favorable au périmètre insalubre proposé par l'ARS dans son rapport du 27 octobre 2023 en application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 ;
- Par une délibération n°2024.07.04/568 du 12 juillet 2024, le conseil communautaire de Cap Excellence a approuvé les modalités de concertation préalable du projet de recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) et du règlement ANRU ;
- Par un arrêté du 16 juillet 2024 portant application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011, le Préfet de la région Guadeloupe a arrêté le périmètre d'insalubrité pour le quartier de Vieux-Bourg sur la commune des Abymes (97139).

Compte tenu des éléments développés ci-avant, notamment de l'état d'insalubrité généralisé du quartier de Vieux-Bourg, Cap Excellence et Terres Caraïbes n'ont d'autre choix que d'engager la présente procédure d'expropriation.

1.6. Description du périmètre d'insalubrité



Tableau de synthèse des constructions insalubres identifiées au sein du périmètre d'insalubrité, de la nature de l'occupation et de leur degré d'insalubrité :

PARCELLE	N° DE BATI RAPPORT ARS	ADRESSE	NATURE DE L'OCCUPATION ET DEGRÉ D'INSALUBRITÉ – RAPPORT ARS
CN n°64	VB n°89 à 93	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions édifiées sans droit ni titre, occupées par les personnes à l'origine de leur construction <u>Insalubrité à titre irrémédiable</u> assortie d'une interdiction définitive d'habiter
CN n°56	VB n°118		
CN n°46	VB n°133		
CN n°47	VB n°135 et 136		
CN n°38	VB n°160		
CN n°33	VB n°164		
CN n°40	VB n°143		
CN n°38 et 39	VB n°155 et 156		
CN N°189 et 190	VB n°71		
CN n°71	VB n°60, 64, 69 et 507		
CN n°70	VB n°75		
CN n°86	VB n°42		
CN n°62	VB n°102	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions édifiées sans droit ni titre, occupées par les personnes à l'origine de leur construction Insalubrité à titre remédiable
CN n°60	VB n°106		
CN n°60 et 61	VB n°107, 108 et 109		
CN n°33	VB n°163		
CN n°40	VB n°137 et 148		
CN n°71	VB n°65 et 66		
CN n°70	VB n°77 et 78		
CN n°50	VB n°128		
CN N°83	VB n°45 et 47		
CN n°55	VB n°117	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions édifiées sans droit ni titre données à bail <u>Insalubrité à titre irrémédiable</u> assortie d'une interdiction définitive d'habiter
CN n°49 et 207	VB n°129		
CN n°40	VB n°146 et 318		
CN n°49 et 50	VB n°130		
CN n°71	VB n°55, 62, 63 et 70		
CN n°71 et 190	VB n°73bis		
CN n°49	VB n°126		
CN n°83	VB n°46		
CN n°194	MF n°11 et 17		
CN n°51	VB n°123		
CN n°63	VB n°94		
CN n°69	VB n°80 et 81		
CN n°40	VB n°144	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions édifiées sans droit ni titre données à bail Insalubrité à titre remédiable
CN n°33	VB n°162 et 162 bis		
CN n°70	VB n°79		
CN n°194	MF n°10 et 14		

CN n°63	VB n°99	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions régulières, occupées par les personnes à l'origine de leur construction Insalubrité à titre remédiable
CN n°45	VB n°131		
CN n°56	VB n°311		
CN n°73	VB n°53		
CN n°63	VB n°98	Vieux-Bourg – 97134 Les Abymes	Constructions régulières, données à bail <u>Insalubrité à titre irréremédiable</u> assortie d'une interdiction définitive d'habiter
CN n°50 et 51	VB n°127		
CN n°76	VB n°231		

1.6.1. *Cartographies des parcelles :*



Carte parcellaire du périmètre OUEST de Vieux-Bourg aux Abymes

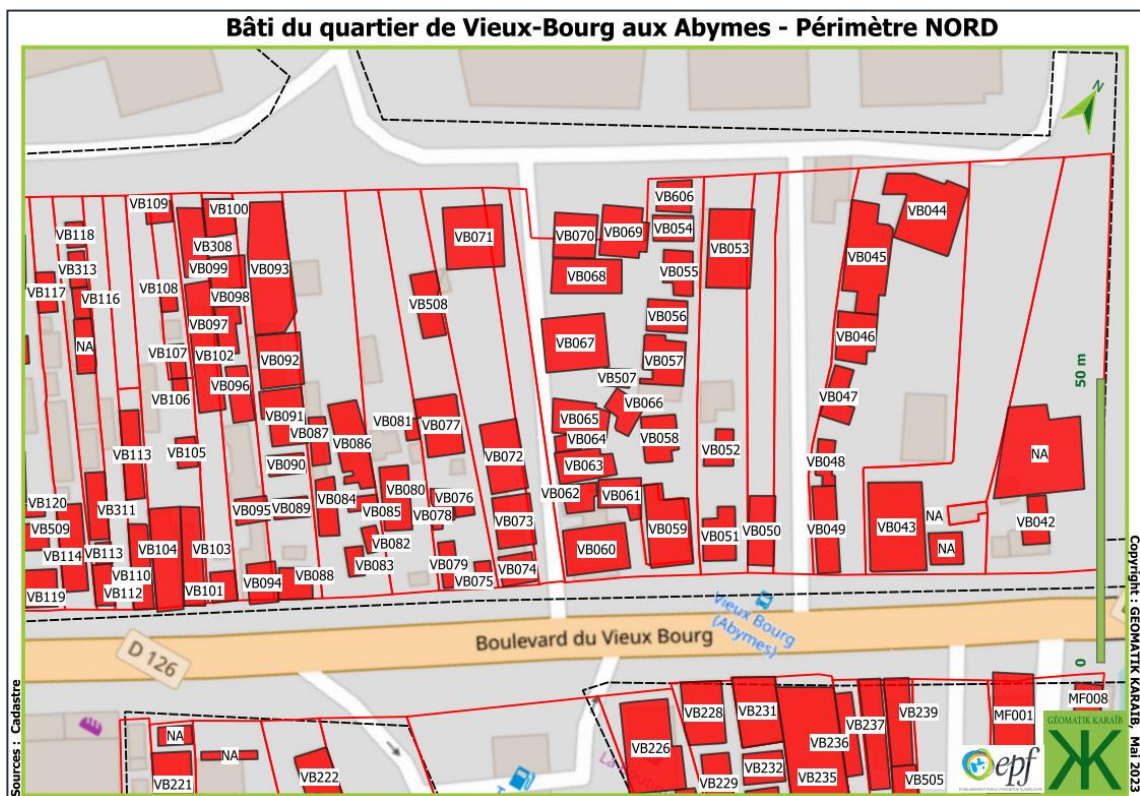


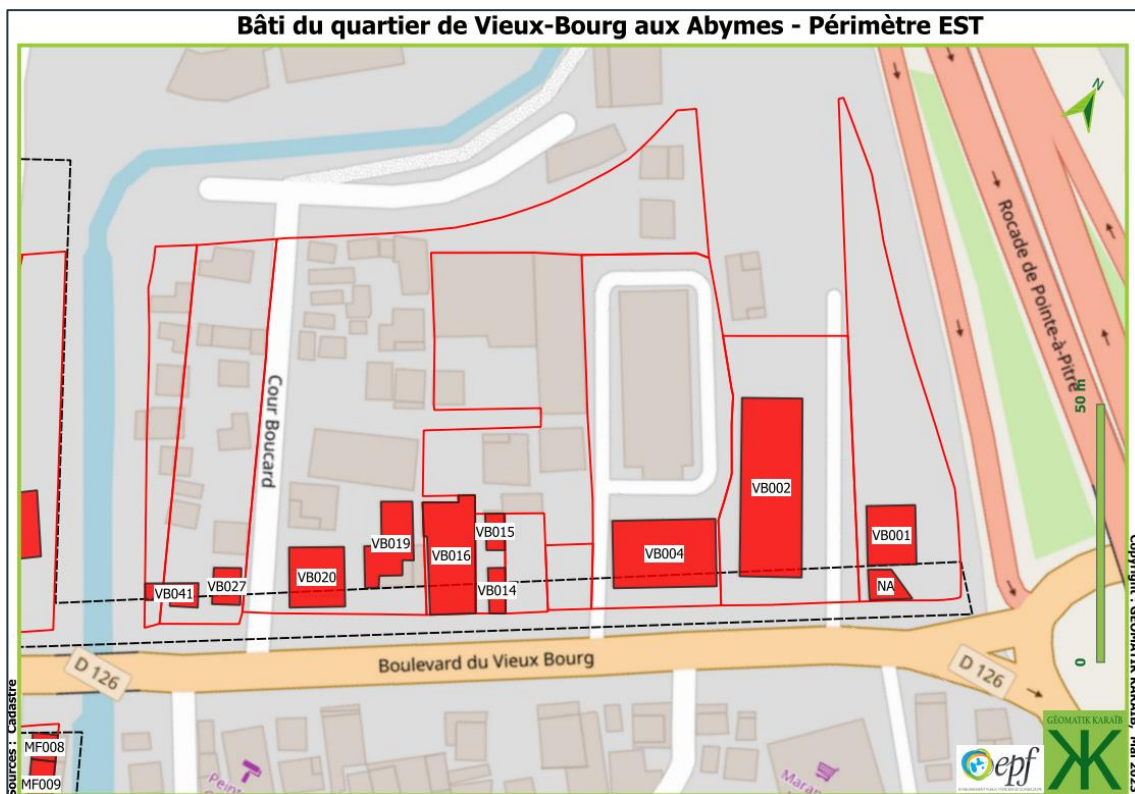
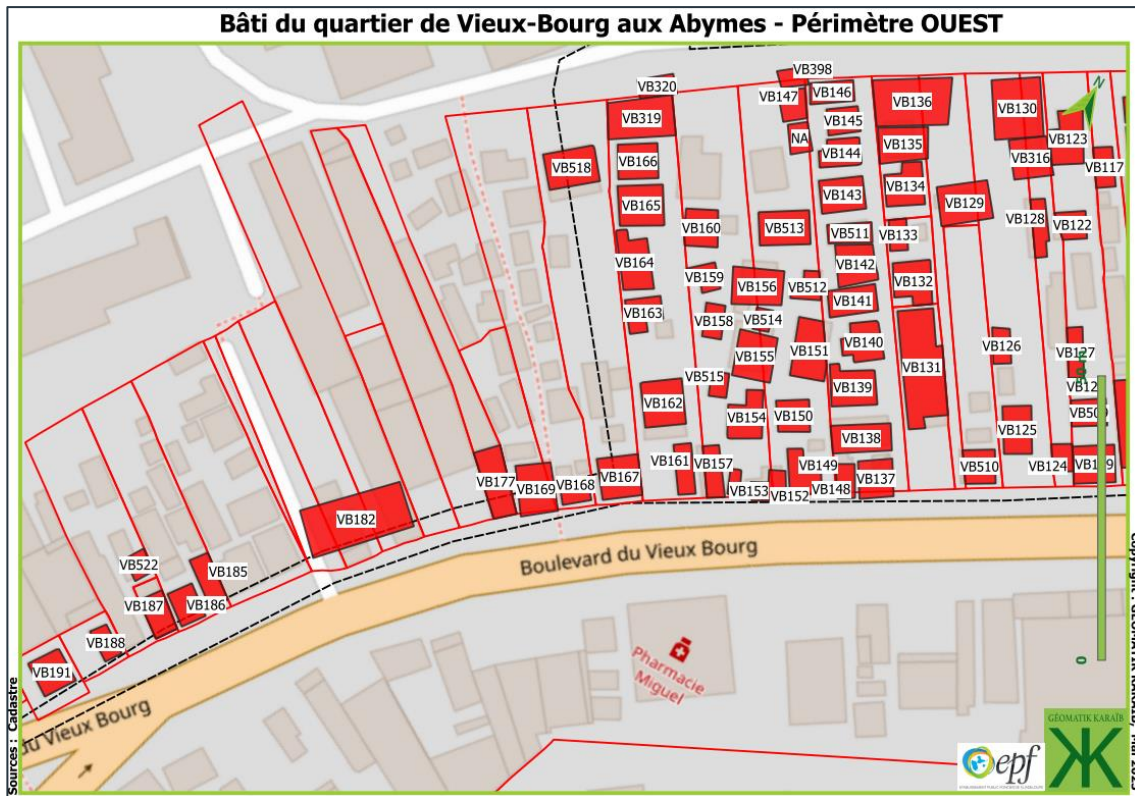
Carte parcellaire du périmètre EST de Vieux-Bourg aux Abymes

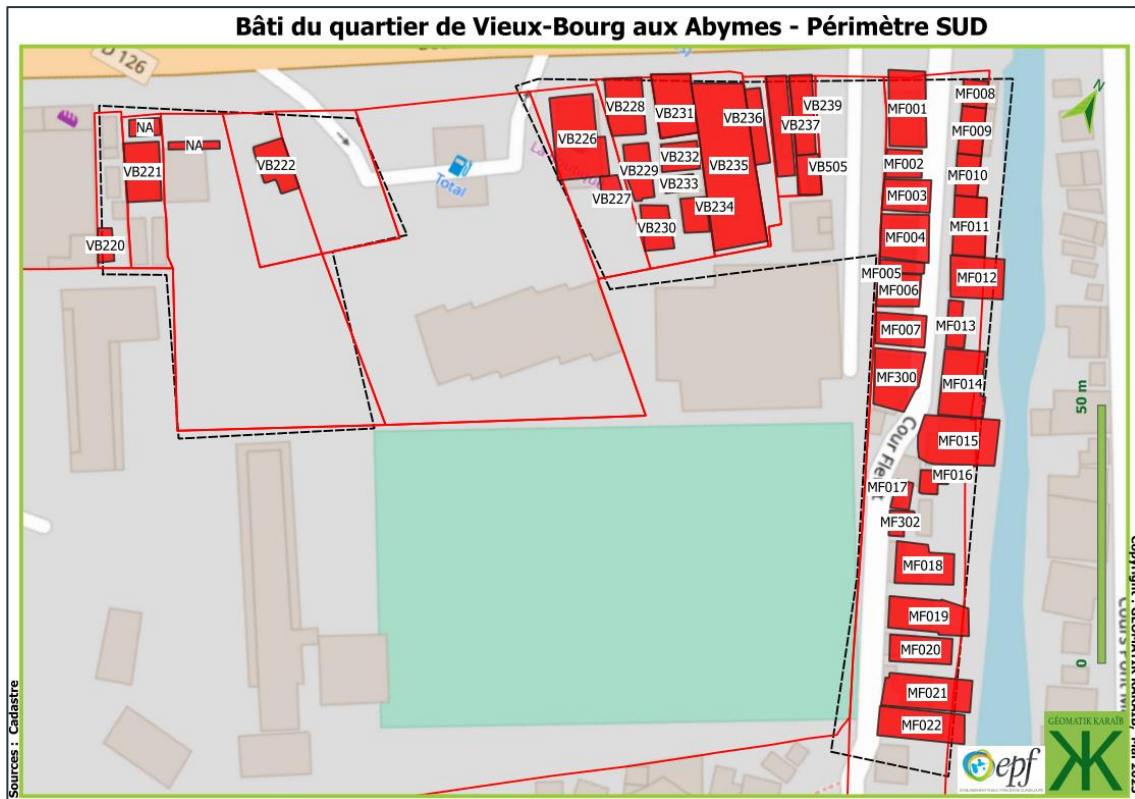




1.6.2. Cartographies des bâtis :







1.6.3. Règles d'urbanisme applicables

1.6.3.1 Plan local d'urbanisme des Abymes

Le plan local d'urbanisme des Abymes a été approuvé le 23 décembre 2011.

L'ensemble du secteur est classé en zone AU2r du plan local d'urbanisme communal.

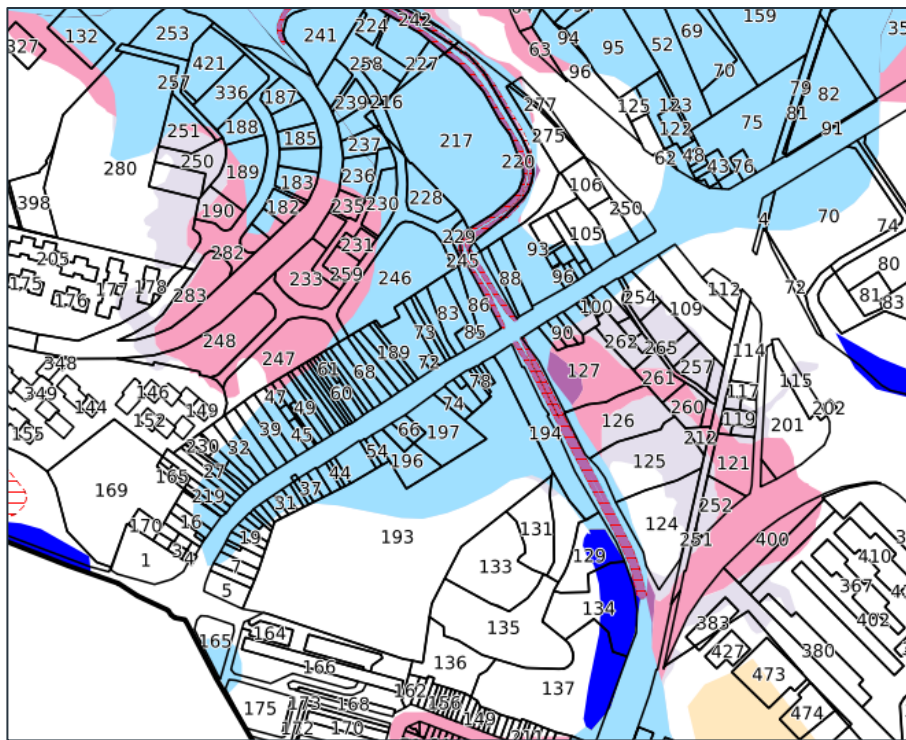
Zonage(s) des parcelles	
AU2r	<p><i>La zone 2AU constitue une zone destinée à être urbanisée à court, moyen ou long terme et correspond aux secteurs de développement urbain qui résultent des orientations du P.A.D.D. et dont la localisation et le périmètre dans la continuité des agglomérations Centre et Sud-Ouest constituent les atouts majeurs pour leur renforcement fonctionnel et leur renouvellement.</i></p> <p><i>Les secteurs 2AUr correspondent aux quartiers de l'agglomération Sud et Sud-Ouest dont l'organisation marquée par des dysfonctionnements et la composition sociale qui rend compte de situations d'exclusion au plan urbain et au plan économique, sont révélateurs d'un état général de précarité et d'insalubrité de l'habitat.</i></p> <p><i>Ces secteurs de projet sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'appui d'une opération d'aménagement ou d'une procédure de modification ou de révision du plan d'urbanisme.</i></p>

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur la totalité du territoire couvert par la zone ou après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

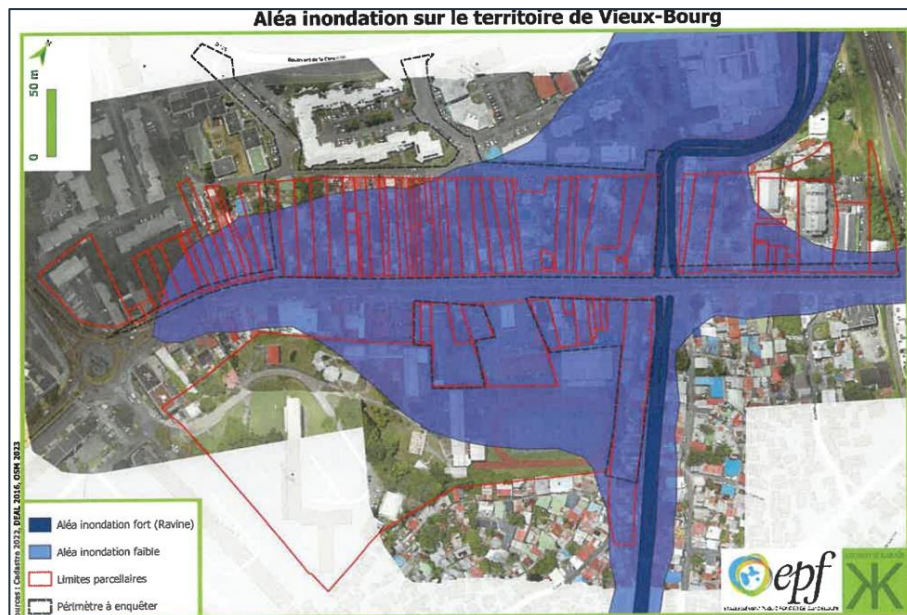
Le quartier de Vieux-Bourg est classé par la DRAC au sein d'une zone archéologique en raison d'un passé colonial supposé (des occupations historiques apparaissent sur une carte ancienne).

1.6.3.2 Plan de prévention des risques naturels

Le secteur est également concerné par le Plan de prévention des risques naturels (inondation – En cours de révision – Le porter à connaissance a été réalisé en février 2024) :



Extrait PPRN Les Abymes



Extrait Rapport ARS – Cartographie des aléas avant le porter à connaissance de février 2024

1.6.4. Descriptif de l'état des biens

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) a sollicité l'Agence Régionale de Santé concernant la situation des constructions dégradées sur le secteur du Vieux-Bourg des Abymes.

Les services de l'ARS ont procédé à 3 visites de terrain :

- 8 au 24 novembre 2022 ;
- 12 décembre 2022 ;
- 23 mai au 7 juin 2023.

Ces visites de terrain ont permis à l'ARS d'établir son rapport de visite du 27 octobre 2023 portant déclaration d'un périmètre insalubre d'habitat informel hétérogène sur le fondement de l'article 9 de la Loi Letchimy.

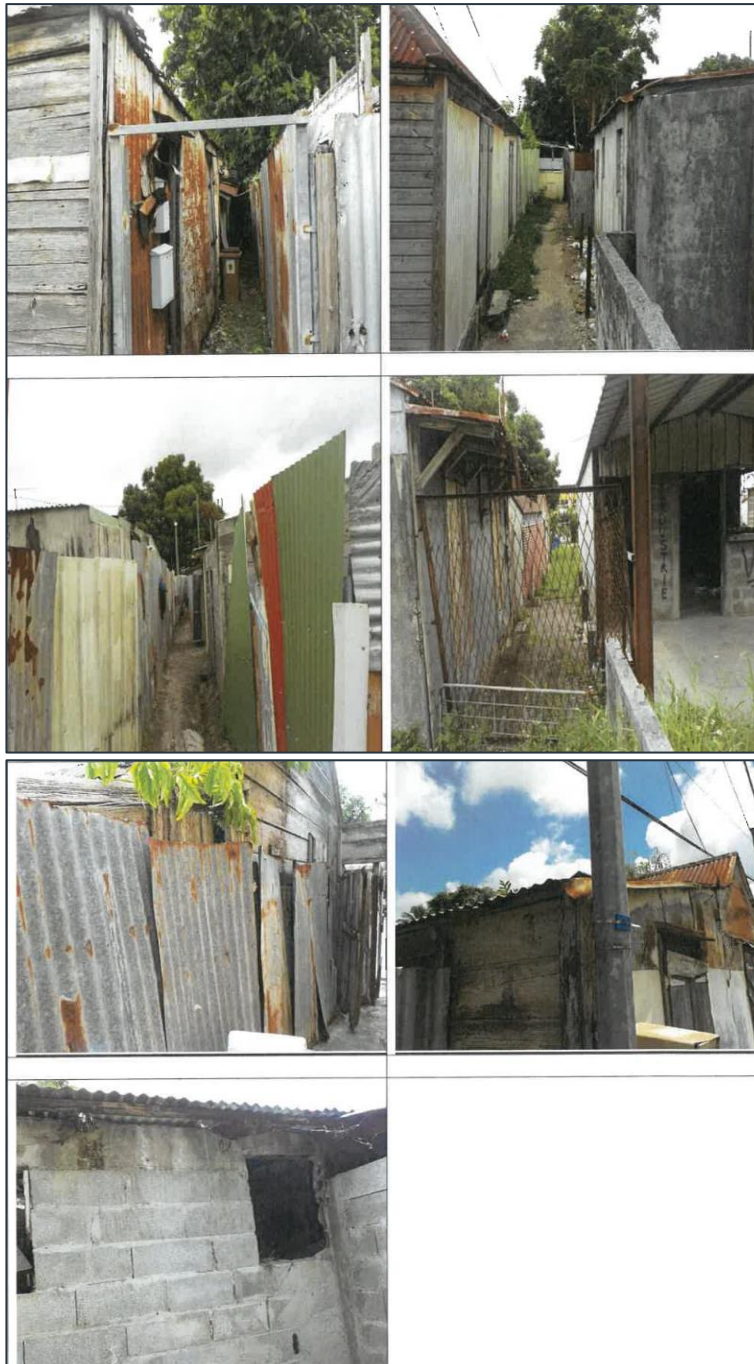
Ce rapport constate notamment :

- **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 ;**
- ...

Concernant la structure du bâti, le rapport relève que :

- **Les constructions situées dans le périmètre présentent dans leur ensemble une dégradation importante, avec une précarité des gros œuvres, des ossatures et des couvertures inadéquates, ce qui engendre une instabilité structurelle des locaux.**
- **Les locaux sont pour majeure partie constitués d'éléments en bois et tôles relevant de méthodes de construction inadéquates et de réalisations spontanées.**





Extrait du rapport de visite ARS du 27 octobre 2023

Le rapport de l'ARS a identifié les typologies de constructions et d'occupations suivantes :

- **Constructions informelles insalubrité irrémédiable occupées par les constructeurs (18) ;**
- **Constructions informelles insalubrité irrémédiable occupées par des locataires (16) ;**
- Constructions informelles insalubrité remédiable occupées par les constructeurs (14) ;
- Constructions informelles insalubrité remédiable occupées par des locataires (6) ;
- **Constructions régulières insalubrité irrémédiable occupées par des locataires (3) ;**
- Constructions régulières insalubrité remédiable occupées par les constructeurs (4).

2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ

2.1. Objet de la procédure

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre d'une procédure de définition d'un périmètre d'insalubrité sur le fondement 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 régions d'outre-mer dite « Loi Letchimy »

Aux termes de l'article 9 précité :

« I. - Dans les secteurs d'habitat informel tels que définis à l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit et qui fait l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement établi par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, déclarer par arrêté l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

A l'intérieur du périmètre mentionné au premier alinéa, il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat et exécutées d'office.

A l'intérieur du même périmètre, il peut également désigner, au vu d'une appréciation sommaire de leur état, les locaux, ensembles de locaux et installations pouvant être conservés ou améliorés. Il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe, en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa.

La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux à usage d'habitation sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, les donnant à bail ou les exploitant n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

(...)

VI. - Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne l'insalubrité d'un groupe de locaux, installations ou biens immeubles.

VII. - Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles L. 511-1, L. 511-2, L. 511-3, L. 511-4 et L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain. »

La procédure de définition d'un périmètre insalubre (art. 9 précité) est une mesure de police mise en œuvre par le préfet de Département. Elle concerne un secteur d'habitat informel :

- « Groupé », c'est-à-dire une zone comportant un ensemble de constructions à usage d'habitation et non plusieurs installations diffuses sans continuité ;

- « Hétérogène », c'est-à-dire comprenant à la fois des constructions à démolir et des constructions pouvant être conservées et/ou améliorées.

Cette procédure a pour objet de contraindre les bailleurs « constructeurs » et les occupants « constructeurs » à réaliser des travaux de démolition ou d'amélioration des locaux et des installations afin de supprimer les risques qu'ils présentent pour la santé et la sécurité et d'assurer aux locataires certaines protections.

Cette procédure suppose que soit engagée en préalable une opération d'aménagement et d'assainissement (au sens de la suppression de l'habitat insalubre) sur un territoire couvrant ce périmètre.

La procédure est mise en œuvre par le Préfet de la région Guadeloupe, signataire de l'arrêté créant le périmètre et précisant les prescriptions applicables dans celui-ci, après obtention :

- de la délibération prise par le Conseil Communautaire de Cap Excellence portant sur un projet d'aménagement et d'assainissement du secteur concerné (NPNRU) ;
- du rapport de l'Agence régionale de santé (ARS) ;
- de l'avis favorable du CODERST.

Au cas présent, le Conseil communautaire de Cap Excellence a, par une délibération n°2021.10.08/201 du 1^{er} octobre 2021, approuvé le périmètre et les objectifs de l'opération.

L'Agence régionale de Santé a rendu son rapport des visites 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 le 27 octobre 2023.

Lors de sa séance du 7 décembre 2023, la formation spécialisée « Insalubrité » du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) de la Guadeloupe a donné un avis favorable au périmètre insalubre proposé par l'ARS dans son rapport du 27 octobre 2023 en application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011.

Par un arrêté du 16 juillet 2024 portant application de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011, le Préfet de la région Guadeloupe a défini le périmètre d'insalubrité pour le quartier de Vieux-Bourg sur la commune des Abymes (97139).

Dans la continuité de l'obtention de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2024, et sur la base des articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, TERRES CARAÏBES souhaite poursuivre l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles concernées afin de remédier à la situation d'insalubrité constatée.

Consécutivement à l'acquisition, TERRES CARAÏBES procèdera à la démolition des constructions présentes sur les parcelles. TERRES CARAÏBES a donc fait procéder à des enquêtes sociales préalables en vue de déterminer les conditions de relogement des occupants.

2.2. Le périmètre d'insalubrité arrêté sur le secteur du « Vieux-Bourg »

Comme explicité au 1.5.2., le rapport de l'ARS a conclu que le secteur du Vieux-Bourg présente, dans sa globalité, un caractère d'insalubrité manifeste compte tenu notamment :

- Des manquements en matière de viabilisation ;
- 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 ;
- ...

Cette situation a conduit le Préfet de la Guadeloupe à créer, par un arrêté du 16 juillet 2024, un périmètre d'insalubrité sur le secteur du « Vieux-Bourg » :



Périmètre d'insalubrité – Annexe 4 de l'arrêté du 16 juillet 2024 portant création du périmètre d'insalubrité « Vieux-Bourg »

Lorsque la réalisation du projet d'aménagement et le traitement de l'insalubrité sur le périmètre nécessitent l'acquisition des terrains d'assiette, celle-ci peut être réalisée par voie d'expropriation.

Par dérogation au Code de l'expropriation, l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation compris dans le périmètre insalubre, peut être effectuée selon les modalités particulières créées par la loi dite « Vivien » du 10 juillet 1970 (*Articles L. 511-1 et suivants Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*).

C'est l'objet de la présente procédure.

2.3. Accompagnement des ménages et relogement

Les enquêtes sociales menées sur le quartier par URBIS en janvier 2019 ont permis d'identifier 112 ménages éligibles à un relogement sur les bases suivantes (*Rapport ARS du 27 octobre 2023*) :

Typologie de logement pour le relogement	Nombre de ménages concernés
T1/T2	89
T3	11
T4	12

A ce titre, Cap Excellence a mandaté un groupement de bureaux d'études aux fins de réalisation d'une étude sur la stratégie d'accompagnement au relogement dans le cadre du NPNRU. Un plan stratégique de relogement a été rendu en mars 2021.

Surtout, une Charte du relogement a été signée le 12 mai 2022 entre :

- Cap Excellence ;
- L'Etat ;
- Le conseil départemental ;
- Les communes des Abymes, Baie-Mahault et Pointe-à-Pitres ;
- La société immobilière de Guadeloupe (SIG) ;
- La SEM de Saint-Martin (SEMSAMAR) ;
- La SEMA de Guadeloupe (SEMAG) ;
- La S.A. HLM de Guadeloupe (SIKOA) ;
- La société pointoise d'HLM de la Guadeloupe ;
- L'EPF Terres Caraïbes ;
- Action Logement ;
- La Caisse d'Allocations Familiales ;
- La Caisse Générale de Sécurité Sociale de Guadeloupe.

Cette Charte s'inscrit dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et de la convention intercommunale d'attribution (CIA). Elle est articulée avec le programme local de l'habitat (PLH) et a pour objectif de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés en vue de inscrire les ménages dans un parcours résidentiel positif.

Chaque ménage se verra proposer jusqu'à 3 offres de relogement correspondant à sa situation (*administrative, économique, familiale et sociale*) dans le respect des délais prescrits par le CODERST dans son avis 7 décembre 2023.

Par ailleurs, les constructeurs de locaux et installations édifiés sans droit ni titre pourront, sous réserve de répondre aux conditions prescrites par les articles 1 à 3 de la LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy », percevoir une **aide financière visant à compenser la perte de domicile**.

2.4. Concertation avec le public

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.R.U.) de Cap Excellence a fait l'objet en juillet 2023 d'une contractualisation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.) associant les différents partenaires signataires sous la forme d'une « convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain ». Ce programme dit « RUCAP », s'inscrit dans la continuité des deux projets de rénovation urbaine (PRU) sur les communes des Abymes et de Pointe-à-Pitre, menés dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Les ambitions de Cap Excellence portent sur le traitement d'une diversité de problématiques qui caractérise les dysfonctionnements des quartiers relevant de la politique de la ville. La lutte contre les fractures économiques, sociales, numériques et énergétiques représente un enjeu majeur. Cette aspiration suppose des actions fortes, notamment dans les domaines du cadre de vie ; c'est en ce sens

que le programme RUCAP se présente comme un instrument au service de la stratégie de développement des quartiers au sein du territoire communautaire ».

Ainsi, les objectifs de l'opération NPNRU ont été présentés comme suit :

- Poursuivre le renouvellement urbain initié par les PRU ;
- Renforcer l'attractivité du territoire et impulser une dynamique de développement social territorial ;
- Réintroduire les secteurs de projet dans les dynamiques urbaines de CAP Excellence et les désenclaver, en leur permettant de communiquer entre eux : réseau routier efficace, mixité des modes de déplacement.

Les projets de renouvellement urbain inscrits au N.P.R.U. relevant du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de prévoir une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Ainsi, dès le 24 avril 2018 (date de signature du protocole de préfiguration) le programme RUCAP a ouvert une concertation préalable afin de présenter aux habitants ainsi qu'aux acteurs du quartier les enjeux et objectifs de l'opération, les orientations d'aménagement ainsi que le programme des opérations prévues sur le périmètre du projet. La procédure de concertation a permis d'offrir la possibilité aux habitants, aux associations locales et à toute personne concernée par ce projet de prendre connaissance :

- Des études urbaines et des orientations d'aménagement conduites par le porteur de projet,
- D'enrichir le projet en formulant des observations et des propositions.

Le périmètre du programme, soumis à concertation, a concerné les secteurs des 7 quartiers prioritaires (QPV) du territoire de l'agglomération. Il figurait sur les plans supports de la concertation. Chacun de ces secteurs du programme de renouvellement urbain s'articule autour de projets quartiers distincts répondant à des objectifs, calendriers et modalités opérationnelles spécifiques. Au regard des principales évolutions entérinées par l'autorité communautaire, dans le cadre des discussions avec l'A.N.R.U., les partenaires et la nouvelle municipalité concernée par le programme ; il convient de conforter la concertation mise en œuvre pour ce programme. Dès lors, il est donc proposé au conseil communautaire de prendre acte des actions successives et régulières d'implication et d'information des habitants aux différentes étapes d'élaboration du projet RUCAP, depuis avril 2018 à ce jour, et de valider la programmation complémentaire d'actions d'information et de concertation liées au programme RUCAP qui prendra les modalités suivantes :

- A minima deux réunions de concertation préalable pour présenter et échanger sur le projet ;
- A minima 3 ateliers participatifs thématiques associant des conseils citoyens, des résidents des secteurs de projet, et des acteurs locaux ;
- Procédure de concertation digitale : sondage en ligne multicanaux (site internet de CAP Excellence, réseaux sociaux) ;
- La mise à disposition d'un registre d'expression en mairie ainsi que dans un équipement public du quartier en vue de pouvoir recueillir l'expression libre et les contributions.

A l'issue de la concertation, un bilan global sera dressé. Le bilan de la concertation sera approuvé par délibération conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

Ces modalités de concertation préalable du projet de recyclage foncier de Vieux Bourg Abymes dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain ont été adoptées par une délibération n°2024.07.04/568 du conseil communautaire de Cap Excellence du 12 juillet 2024.

3. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION AU TITRE DE LA LOI VIVIEN (ART. L. 511-1 ET S. C.EXPRO)

3.1. Cadre législatif de la procédure dérogatoire d'expropriation des biens en état d'insalubrité dite « Loi Vivien »

La Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « Loi Vivien » a été codifiée au sein du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, l'article L. 511-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la faculté de recourir à une procédure dérogatoire d'expropriation pour les biens ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter :

« Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation :

1° Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ;

2° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation ou à l'utilisation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.»

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 régions d'outre-mer dite « Loi Letchimy » a étendu le champ d'application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « Loi Vivien », à l'expropriation des terrains d'assiette des bâtiments à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur ces terrains et frappés d'une mesure de police au titre de l'insalubrité ou de la mise en sécurité (péril), en application des articles 9, 10 ou 11 de ladite loi. Ainsi, l'article 9 de la Loi Letchimy procède à un renvoi explicite aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à la procédure d'expropriation dite « Loi Vivien » :

« VII. - Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles L. 511-1, L. 511-2, L. 511-3, L. 511-4 et L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

L'article L. 511-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

« Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'Etat déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté qu'ils ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie. L'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains concernés par l'expropriation, et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux

propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer.

Elle détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique. Toutefois, ce délai est porté à deux mois dans les cas prévus au 2° de l'article L. 511-1.

Enfin, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance. »

3.2. Présentation de la procédure d'expropriation dérogatoire dite « Loi Vivien »

3.2.1. La phase administrative de la procédure d'expropriation

Par dérogation au régime de droit commun de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le régime d'expropriation dit « Loi Vivien » a pour objet l'acquisition des emprises nécessaires à la résorption de l'insalubrité des immeubles, locaux et installations déclarés insalubres à titre irrémédiable et interdits à l'habitation à titre définitif.

L'interdiction définitive d'habiter et le caractère irrémédiable de l'insalubrité tiennent au fait qu'il n'existe aucun moyen technique de mettre rapidement fin à l'état d'insalubrité ou au fait que les travaux nécessaires à la résorption de l'état d'insalubrité s'avèrent plus coûteux que la reconstruction du bien.

Au cas d'espèce, et conformément aux dispositions de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation et de l'article 9 de la Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy » précités, sont concernés l'ensemble des immeubles, installations et locaux déclarés insalubres à titre irrémédiables intégrés dans le périmètre d'insalubrité ainsi que les terrains d'assiette de ces locaux dont l'acquisition est nécessaire à la résorption de l'insalubrité.

Le Préfet de la région Guadeloupe est saisi sur la base d'un dossier, constitué par l'autorité compétente, présentant le contexte de la procédure d'expropriation ainsi que l'évaluation sommaire du coût d'acquisition des immeubles concernés.

Le dossier est transmis au Préfet qui, par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est compétent pour prendre **un arrêté** visant à :

- Déclarer d'utilité publique, après avoir constaté que l'immeuble concerné a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article 9 de la Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy » et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, l'acquisition des immeubles précités ;
- Déclarer cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, installations ou terrains concernés ;
- Désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- Fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par la Direction de l'Immobilier de l'État ;

- Fixer la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie. Il sera notifié aux propriétaires, tiers intéressés et titulaires de droits réels immobiliers.

3.2.2. La phase judiciaire de la procédure d'expropriation

Dans le mois qui suit la prise de possession – si elle intervient sur la base du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle – l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 511-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique produit les effets visés à l'article L. 222-2 du même Code.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des copropriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, à défaut d'accord amiable entre l'ensemble des propriétaires et l'autorité expropriante, le transfert de propriété et la fixation des indemnités d'expropriation seront prononcés par le Juge de l'expropriation.

3.3. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation « Loi Vivien » sur le périmètre du « Vieux-Bourg »

3.3.1. Périmètre d'acquisition

Au cas d'espèce, et conformément aux dispositions de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation précité, sont intégrées au périmètre d'acquisition **l'ensemble des immeubles, installations et locaux déclarés insalubres à titre insalubres intégrés dans le périmètre d'insalubrité ainsi que les terrains d'assiette où sont situés les immeubles déclarés insalubres**, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine, dès lors que leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre à l'échelle de l'opération NPNRU du quartier de Vieux-Bourg.

En effet, il sera relevé que le périmètre d'insalubrité de Vieux-Bourg est concerné par :

- Une **densité de construction très importante** ;
- Un **enchevêtrement des bâtis** ne permettant pas un accès direct aux bâtis déclarés insalubres à titre irrémédiables ;
- Une **accessibilité et une desserte interne quasi nulle** (absence de voies carrossables, voiries étroites et en mauvais état...).

Ces caractéristiques matérielles ont pour effet de contraindre fortement les opérations de résorption de l'habitat insalubre, notamment de démolition. Dès lors, l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2024 nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés

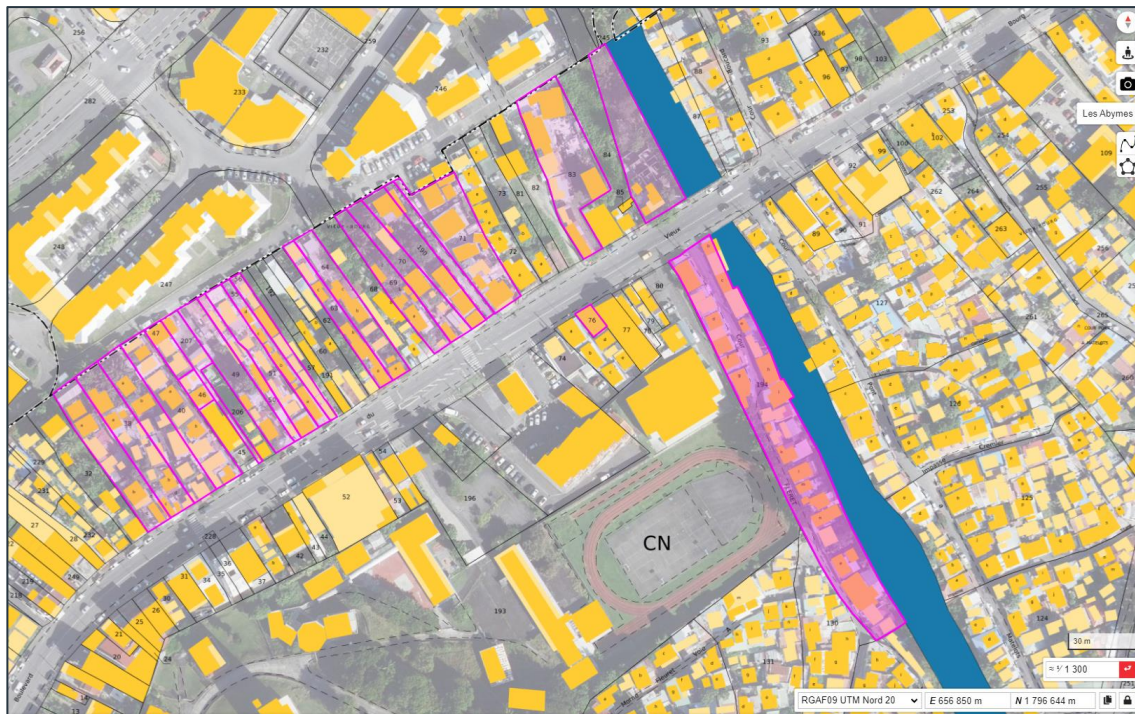
aux fins d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable conformément aux dispositions des articles L. 511-1 du Code de l'expropriation et 9 de la loi n°2011-725 dite « Loi Letchimy ».

L'acquisition de l'ensemble des terrains d'assiettes des bâtis déclarés insalubres à titre irrémédiable constitue un préalable nécessaire à la résorption de l'insalubrité du secteur, l'ensemble des bâtis identifiés dans le rapport préfectoral du 16 juillet 2024 ayant vocation à être démolis. En effet, et ainsi que le rappelle le rapport ARS du 27 octobre 2023, aucuns travaux de sortie de l'insalubrité n'ont été préconisés dès lors que la résorption de la situation d'insalubrité implique la démolition de la majorité du bâtis intégrés dans le périmètre d'insalubrité.



Carte d'identification des construction – Source : Géoportail

La présente procédure d'expropriation porte sur les 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 en ce qu'elles constituent le terrain d'assiette de constructions déclarées insalubres à titre irrémédiable par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2024 et dont l'expropriation est indispensable à l'assainissement de l'insalubrité sur le périmètre.



Plan du périmètre concerné par la procédure d'expropriation dite « Loi Vivien » (figuré en rose)

3.3.2. Appréciation sommaire du coût d'acquisition

La présente estimation est réalisée sur la base de l'avis rendu par les services de la Direction Générale des Finances Publiques le 7 janvier 2025 (Annexe 6).

Cet avis a évalué la valeur vénale des parcelles objet de la présente procédure à 2 048 318 € dont 204 217 € au titre de l'indemnité de remploi.

Proc.	Parcelle	Adresse	Evaluation DIE – ESG du 7 janvier 2025	
			Indemnité principale	Indemnité de remplacement <i>(calculée par Terres Caraïbes sur la base de l'avis DIE du 07/01/2025)</i>
Expropriation	CN n°33	Vieux-Bourg 97139 LES ABYMES	107 100 €	11 710 €
	CN n°38		106 092 €	11 609 €
	CN n°39		103 068 €	11 307 €
	CN n°40		142 017 €	15 202 €
	CN n°46		111 200 €	12 120 €
	CN n°47		22 848 €	3 285 €
	CN n°49		76 160 €	8 616 €
	CN n°50		33 040 €	4 304 €
	CN n°51		61 040 €	7 104 €
	CN n°56		60 565 €	7 057 €

Expropriation	CN n°63		40 278 €	5028 €
	CN n°64		58 996 €	6900 €
	CN n°69		61 838 €	7184 €
	CN n°70		57 820 €	6782 €
	CN n°76		11 088 €	1913 €
	CN n°83		307 125 €	31 713 €
	CN n°86		76 440 €	8644 €
	CN n°189		31 360 €	4136 €
	CN n°194		346 626 €	35 663 €
	CN n°207		29 400 €	3940 €
	Sous-Total		1 844 101 €	204 217 €
	Évaluation globale des coûts d'acquisition		2 048 318 €	

	Coûts des acquisitions déjà réalisées au sein du périmètre d'insalubrité	205 406,00 €
	TOTAL	2 253 724 €

3.4. Demande au Préfet de déclarer d'utilité publique l'expropriation des parcelles mentionnées dans l'arrêté fixant le périmètre d'insalubrité

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code général des collectivités territoriales, il est demandé au Préfet de la région Guadeloupe, dans un même arrêté de :

- Déclarer d'utilité publique l'expropriation, au profit de TERRES CARAÏBES, 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 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 ;
- Déclarer cessibles, au profit de TERRES CARAÏBES, les 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 conformément à l'état et au plan parcellaire établis ;
- Fixer l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, laquelle ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer :

Proc.	Parcelle	Adresse	Evaluation DIE – ESG du 7 janvier 2025	
			Indemnité principale	Indemnité de emploi <i>(calculée par Terres Caraïbes sur la base de l'avis DIE du 07/01/2025)</i>
Expropriation	CN n°33	Vieux-Bourg 97139 LES ABYMES	107 100 €	11 710 €
	CN n°38		106 092 €	11 609 €
	CN n°39		103 068 €	11 307 €
	CN n°40		142 017 €	15 202 €
	CN n°46		111 200 €	12 120 €
	CN n°47		22 848 €	3 285 €
	CN n°49		76 160 €	8 616 €
	CN n°50		33 040 €	4 304 €
	CN n°51		61 040 €	7 104 €

	CN n°56		60 565 €	7057 €
Expropriation	CN n°63	Vieux-Bourg 97139 LES ABYMES	40 278 €	5028 €
	CN n°64		58 996 €	6900 €
	CN n°69		61 838 €	7184 €
	CN n°70		57 820 €	6782 €
	CN n°76		11 088 €	1913 €
	CN n°83		307 125 €	31 713 €
	CN n°86		76 440 €	8644 €
	CN n°189		31 360 €	4136 €
	CN n°194		346 626 €	35 663 €
	CN n°207		29 400 €	3940 €

- 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.

ANNEXES

- 1.** ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION ET PLAN CADASTRAL
- 2.** ANNEXE 2 – ARRÊTE PREFECTORAL – PERIMETRE D'INSALUBRITE
- 3.** ANNEXE 3 – DELIBERATON DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE CAP EXCELLENCE PORTANT SUR L'ASSAINISSEMENT DU SECTEUR « VIEUX BOURG » - NPNRU
- 4.** ANNEXE 4 – AVIS DU CODERST
- 5.** ANNEXE 5 – RAPPORT DE L'ARS DU 27 OCTOBRE 2023
- 6.** ANNEXE 6 – ÉVALUATION DU POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE – 7 JANVIER 2025
- 7.** ANNEXE 7 - DÉLIBÉRATION DU *** 2025 DU CONSEIL MUNICIPAL DE LES ABYMES DONNANT UN AVIS FAVORABLE A L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN »
- 8.** ANNEXE 8 – DÉLIBÉRATION DU *** 2025 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE CAP EXCELLENCE APPROUVANT L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN » ET AUTORISANT MONSIEUR LE PRESIDENT A SAISIR L'EPF TERRES CARAÏBES, LEQUEL PROCEDERA A LA SAISINE DU PREFET DE GUADELOUPE.
- 9.** ANNEXE 9 - DÉLIBÉRATION DU *** 2025 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPF TERRES CARAÏBES APPROUVANT L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DEROGATOIRE DITE « LOI VIVIEN » ET AUTORISANT MADAME LA DIRECTRICE A SAISIR LE PREFET DE GUADELOUPE.
- 10.** ANNEXE 10 – PLANS PARCELLAIRES
- 11.** ANNEXE 11 – ÉTATS PARCELLAIRES