

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

Réception par le préfet : 26/03/2025

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.

Cette procédure se déroule en deux phases, une administrative et une judiciaire.

Par dérogation au régime de droit commun de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le régime de la 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 interdit l'habitation à titre définitif.

L'interdiction définitive d'habiter et le caractère irrémédiable de l'insalubrité tiennent du 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.

• Phase administrative

Au regard de ces dispositions, le préfet de région est saisi sur la base d'un dossier constitué par TERRES CARAÏBES, désigné par CAP Excellence comme opérateur en charge de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur le quartier de Vieux-Bourg, Les Abymes. Ce dossier présentera le contexte de la procédure d'expropriation ainsi que l'évaluation sommaire et globale des Domaines (Direction régionale des finances publiques) indiquant le coût d'acquisition des immeubles concernés.

Le dossier sera transmis au préfet de région 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 Letchimy et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ;
- ✓ Déclarer cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, installations ou terrains concernés ;
- ✓ Désigner 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 des Domaines ;
- ✓ 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.

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.

• Phase judiciaire

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des 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.

Ces acquisitions publiques ont pour objet de mettre fin à l'état de dangerosité et d'insécurité des biens concernés.

2. Liste des parcelles concernées par la procédure d'expropriation

CN n°0033, CN n°0038, CN n°0039, CN n°0040, CN n°0046, CN n°0047, CN n°0049, CN n°0050, CN n°0051, CN n°0056, CN n°0063, CN n°0064, CN n°0069, CN n°0070, CN n°0076, CN n°0083, CN n°0086, CN n°0189, CN n°0194 et CN n°0207.

3. Projet de note d'information facultative au préfet de Guadeloupe en vue de la déclaration d'utilité publique de l'expropriation d'immeubles au titre de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation