



Date de convocation :

Le 21 novembre 2025

<b>Nombre conseillers :</b>
En exercice : 48
Présents : 29
Votants : 40 (dont 11 pouvoirs)
▪ Dont pour : 40
▪ Dont contre : 0
▪ Dont abstention : 0

Secrétaire de séance :

M. Chazy CIRANY

Délibération n°2025.11.08/745

**Engagement d'une  
procédure intégrée  
pour le logement (PIL)  
dans le cadre de la RUCAP)**

Rapporteur

M. Teddy FOULE

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

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture

le : 09 DEC. 2025

- publication sur le site internet

ou notification, le : 09 DEC. 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

<b>CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>	<b>8<sup>ème</sup> séance de l'année</b>
<b>Séance du 28 novembre 2025</b>	

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vendredi 28 novembre, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 00 minutes, s'est réuni exclusivement en présentiel à la salle du conseil (siège- 18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) sous la présidence du président, Monsieur Éric JALTON.

**Etaient présents : 29 conseillers communautaires**

**Président :** M. Eric JALTON

**Vice-présidents :** M. Harry DURIMEL (2<sup>ème</sup> vice-président)- M. Jacques BANGOU (8<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Francesca FAITHFUL (9<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Chazy CIRANY (10<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Teddy FOULE (14<sup>ème</sup> vice-président)

**Autres membres du bureau :** Mme Laisely PARAT-EDOM- M. Georges DAUBIN- Mme Lyliane PIQUION

**Autres conseillers communautaires :** Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS- Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS- Mme Johane DAHOMAI- M. Fred EUSTACHE- Mme Jaqueline FAVORINUS- Mme Maddly GARGAR- M. Joseph LEE- M. Michel MADO- Mme Marie-Camille MOUNIEN- M. Alix NABAJOH- M. Alain SOREZE EUGENE- Mme Nadiyah SURVILLE-PERAFIDE- M. Dominique THEOPHILE- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS- M. Come Philibert MOUEZA

**En cours de séance :**

**Autres membres du bureau :** M. Pierre THICOT- M. Jean-Luc CELIGNY

**Autres conseillers communautaires :** M. Justin DESSOUT- M. Fulbert HENRY

**Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 11**

**Vice-présidents :** M. Ary CHALUS (1<sup>er</sup> vice-président) à M. Georges DAUBIN

M. Georges BREDDENT (5<sup>ème</sup> vice-président) à M. Harry DURIMEL

Mme Eliane GUIOUGOU (6<sup>ème</sup> vice-présidente) pouvoir à M. Teddy FOULE

Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE (12<sup>ème</sup> vice-présidente) pouvoir à Mme Nadiyah SURVILLE-PERAFIDE

Mme Marie-Gilberte COMPPER (13<sup>ème</sup> vice-présidente) à Mme Laisely PARAT-EDOM

**Autre membre du bureau :** Mme Corine PETRO à Mme Jaqueline FAVORINUS

**Autres conseillers communautaires :** Mme Sandra ENJARIC à M. Jacques BANGOU

Mme Magaly MARCIN à Mme Marie-Camille MOUNIEN

M. Rosan RAUZDUEL à M. Philibert MOUEZA

**En cours de séance :**

**Vice-président :** M. Dominique BIRAS (3<sup>ème</sup> vice-président) à Mme Francine DOQUET-ROUSSAS

**Autre membre du bureau :** M. Fabert MICHELY à M. Fulbert HENRY

**Nombre de conseillers absents excusés : 6**

**Vice-présidents :** Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Murielle JABES (7<sup>ème</sup> vice-présidente)

**Autres conseillers communautaires :** Mme Marie-Andrée MANDIL- M. Olivier SERVA- Mme Nadège THEOPHILE

**En cours de séance :**

**Autre membre du bureau :** Mme Renée-George NABAJOH-DELOUMEAUX

**Nombre de conseillers absents non excusés : 2**

**Autres membres du bureau :** M. William SURDIN- Mme Tania GALVANI

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;

- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 300-6-1 relatif à la procédure intégrée pour le logement ;
- VU le Code de l'environnement, en ce qu'il prévoit l'évaluation environnementale et la participation du public ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/2042/ADII/2 en date du 30 décembre 2008 portant création de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et approuvant les statuts de ladite communauté d'agglomération ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2012-1322/SG/DiCTAJ/BRA en date du 29 novembre 2012 portant extension de périmètre de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence à la ville de Baie-Mahault au 1<sup>er</sup> 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 de CAP Excellence du 14 décembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire des compétences transférées ;
- VU la délibération n°2016.11.11/352 du conseil communautaire du 23 novembre 2016 portant modification et actualisation des statuts de 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 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de la commune des Abymes ;
- VU le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de la commune de Pointe-à-Pitre ;
- VU la convention de partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du programme de renouvellement urbain ;
- VU les besoins identifiés en matière de logement sur le territoire communautaire, notamment en logements sociaux et en logements adaptés ;

**Considérant** que l'opération de renouvellement urbain projetée sur les secteurs de Lauricisque Ouest (Gabarre), Bergevin, Chanzy élargi, le quartier de l'hôtel de Ville à Pointe-à-Pitre et le quartier du Cœur d'agglomération (Vieux-Bourg), le quartier du Morne aux Abymes comporte principalement des logements et présente un intérêt général aux regards des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis ;

**Considérant** que ce projet conduit à la création de 1415 logements, dont 469 de logements sociaux, et participera aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat à l'échelle des communes concernées ;

**Considérant** que cette opération nécessite la mise en compatibilité des PLU des villes de Pointe-à-Pitre et des Abymes ;

**Considérant** que la procédure intégrée pour le logement permet de regrouper en une seule séquence la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, l'évaluation environnementale et l'enquête publique ;

**Considérant** qu'il est opportun d'engager cette procédure afin de sécuriser et accélérer la réalisation de l'opération ;

**Considérant** le rapport du président ;

Le projet de renouvellement urbain de CAP Excellence (RUCAP) tend à accompagner la recherche d'un équilibre territorial, vecteur de mixité sociale dans une optique de développement durable des territoires et de résilience, désormais acquise au projet urbain validé par le comité de pilotage du programme RUCAP. Il vise ainsi à construire une nouvelle attractivité pour le territoire de CAP Excellence. Ainsi, le projet urbain du programme RUCAP se déploie dans 8 secteurs d'intervention :

- Les Esses-Les Quartiers, Ville des Abymes]
- ZA Est et le Morne à Grand-camp,
- le Morne à grand camp [Ville des Abymes]
- Chanzy, [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Bergevin, [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Gabarre, [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Lauriers-Hôtel de Ville, [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Vieux-Bourg. [Ville des Abymes]

Ce projet comporte principalement des logements. Sur le plan de l'habitat, la programmation prévoit la réalisation de 1 415 logements répartis entre social, intermédiaire et libre. Cette diversification répond à la nécessité de satisfaire des besoins variés : offrir des solutions accessibles aux ménages modestes, tout en attirant des profils intermédiaires et des investisseurs privés. Cette mixité résidentielle est un facteur clé pour dynamiser l'économie locale, stabiliser la démographie et éviter la concentration de précarité.

SITE	Logement social	Logement intermédiaire	Logement libre	Total
GABARRE	82	83	116	281
LE MORNE à Grand-Camp	98	97	134	329
BERGEVIN	125	134	75	334
CHANZY	99	52	129	280
VIEUX-BOURG	65	86	40	191
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>452</b>	<b>494</b>	<b>1415</b>

Au regard des objectifs poursuivis, le projet RUCAP présente un intérêt général.

La mise en œuvre induit des modifications de documents règlementaires et la mise en œuvre de démarches particulière telles que :

- Une DUP valant modification du PLU sur le secteur du cœur d'agglomération (Vieux-Bourg et Lauriers)
- Une modification du PLU sur le secteur du quartier du Morne
- Une modification du PLU sur les secteurs de Gabarre, Bergevin, Chanzy élargi et le quartier de l'hôtel de Ville
- Une déclaration de projet sur les deux villes
- Une étude environnementale sur le périmètre du projet.

De plus, ces procédures sont soumises à enquête publique, ce qui implique un délai de traitement globale incompatible avec les objectifs et le calendrier que doit suivre la RUCAP qui est soumis au calendrier national de l'ANRU (fin de l'opération au 31 décembre 2030).

Cette complexité administrative est particulièrement présente dans les projets de rénovation urbaine qui touche plusieurs villes.

Pour pallier cela et traiter la problématique administrative des documents règlementaires dans sa globalité une procédure particulière a été créée : la **procédure intégrée pour le logement (PIL)**.

Cette procédure permet de traiter de façon partenariale et en une seule fois l'intégralité des mises à jour à faire pour que le projet puisse être réalisé.

Au vu des enjeux et du calendrier de mise en œuvre du projet, il convient désormais d'autoriser le président de CAP Excellence à engager la procédure intégrée pour le logement (PIL) de la RUCAP.

Après en avoir délibéré ;

### **DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ,**

**ARTICLE 1-** D'engager une procédure intégrée pour le logement (PIL) conformément à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, pour l'opération de renouvellement urbain située sur les secteurs de :

- Lauricisque Ouest (Gabarre) [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Bergevin [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Chanzy élargi [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Quartier de l'hôtel de Ville [Ville de Pointe-à-Pitre]
- Quartier du Cœur d'agglomération (Vieux-Bourg) [Ville des Abymes]
- Quartier du Morne [Ville des Abymes]

comportant principalement des logements et présentant un intérêt général.

**ARTICLE 2-** Le périmètre de la procédure est fixé comme suit (voir annexe 1)

**ARTICLE 3-** La procédure intégrée portera sur la mise en compatibilité des PLU des villes de Pointe-à-Pitre et des Abymes et, le cas échéant, du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de CAP Excellence, ainsi que sur les servitudes et autorisations connexes nécessaires.

**ARTICLE 4-** Le président, le directeur général, Monsieur 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 5-** De notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le 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 ainsi qu'à Monsieur le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence et de Marie-Galante.

Elle peut faire l'objet dans le délai de deux (2) mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat, de sa publication ou de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du président de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence (18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) soit, conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de la Guadeloupe (34, chemin des Bougainvilliers- Cité Guillard 97 100 Basse-Terre ou greffe.ta-basse-terre@juradm.fr).

Pour extrait certifié conforme

Pointe-à-Pitre, le 08 NOV. 2025

Le président de séance

Le secrétaire de séance

Le président

Le 10<sup>ème</sup> vice-président

Eric JALTON



Chazy CIRANY

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 09 DEC. 2025
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 09 DEC. 2025

