

**DELIBERATION N° 26-019****VERSEMENT D'UNE INDEMNITE D'EVICITION A MADAME
CLAIRE SIMONE PROPRIETAIRE D'UN BATI EDIFIE SANS
DROIT NI TITRE SUR LA PARCELLE CN 51 SISE A VIEUX -
BOURG -SUR LA COMMUNE DES ABYMES**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **vendredi 06 mars 2026** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
VALERIE FONROSE	COLLECTIVITE DE ST-MARTIN	SUPPLEANTE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE	HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	VALERIE FONROSE	COM SAINT- MARTIN	SUPPLEANTE

**Etaient Absents/Excusés**

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ALIX NABAJOH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	



Vu le Conseil général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013 portant création de l'établissement public foncier Terres Caraïbes (anciennement nommé EPF de Guadeloupe), les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu la délibération n°22-011 du 16 mars 2022 du Conseil d'administration de Terres Caraïbes autorisant 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

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 signé 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'arrêté du Préfet de Guadeloupe n°971-2024-07-16-00004 du 16 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 l'arrêté du Préfet de Guadeloupe n° 971-2025-07-01-00001 du 1er juillet 2025, déclarant d'utilité publique l'acquisition, au profit de TERRES CARAÏBES, de la parcelle CN 51 sise à Vieux-Bourg aux Abymes en vue de résorber l'habitat insalubre.

Vu la notification d'inéligibilité à l'aide Letchimy notifiée à Madame Simone CLAIRE par courrier du 22/12/2025.

Vu le recours gracieux formé auprès de TERRES CARAÏBES par Madame Simone CLAIRE par courrier du 27/02/2026.

Vu l'estimation en date du 03/03/2026 de Madame Bisson Lutin estimant l'indemnisation due à Madame CLAIRE, au titre de la perte de jouissance de son bâti édifié sur la parcelle CN 51 à 16 900 euros.

Considérant la construction et l'occupation de plus de 60 ans des époux CLAIRE Cour Julianus dans le quartier de Vieux Bourg ;

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 – Le Conseil d'administration accorde à Madame Simone CLAIRE le versement d'une indemnité d'un montant de 16 900 € (Seize mille neuf cent euros).



ARTICLE 2 – Ce montant sera imputé sur la ligne « frais de transfert et Indemnités » du budget de l'ANRU pour l'opération de Vieux-Bourg Abymes.

ARTICLE 3 – Madame la Directrice générale et le Payeur Régional sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la bonne exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le 09 mars 2026

Le Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Le 2^{ème} Vice-Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Héric ANDRE

Les actes pris par TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



**AFF. : TERRES CARAIBES
PROGRAMME DE VIEUX-BOURG -LES ABYMES**

EVALUATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS

SITUEES AU LIEUDIT VIEUX-BOURG

LES ABYMES - GUADELOUPE

OBJET :

Nous avons été sollicité par Monsieur Romain HELISSEY de TERRES CARAIBES le 25/02/2026 afin de procéder à l'évaluation de plusieurs constructions situées au lieudit Vieux-Bourg aux ABYMES (97139) devant faire l'objet d'une démolition prochaine dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine suite à l'arrêté préfectoral reconnaissant l'insalubrité du 06/08/2024.

Le plan de situation des constructions sur le secteur nous a été transmis.

Nous nous sommes rendu sur place le 03 Mars 2026 en compagnie de notre mandant.

Pour l'autorité compétente par délégation



SITUATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions sont implantées sur des parcelles situées dans la zone de Vieux Bourg aux ABYMES (97139) à la sortie de POINTE-A-PITRE par le Boulevard Légitimus en direction du rond-point des Hibiscus.



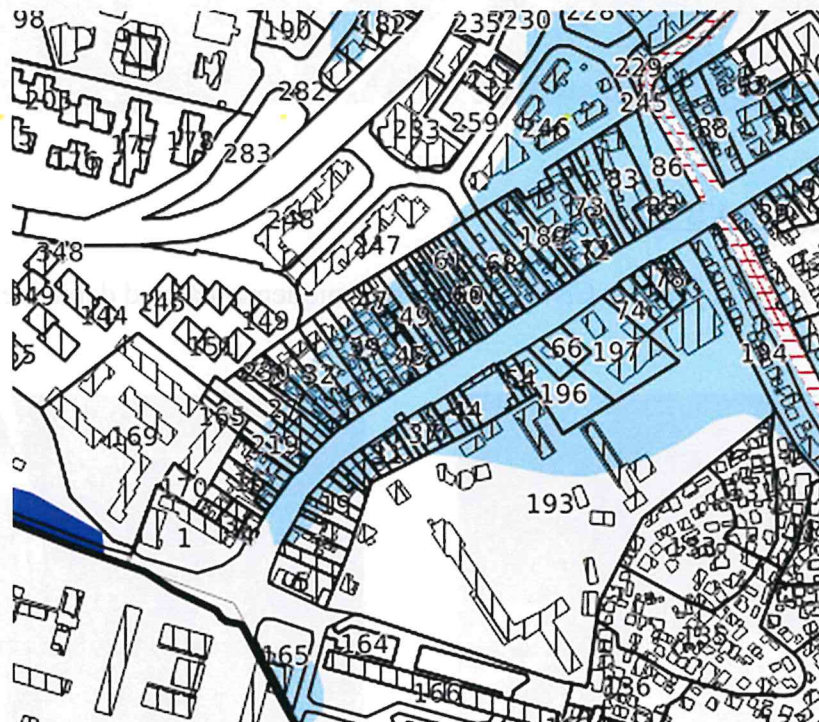


Les terrains accueillant ces constructions sont généralement des bandes de terre généralement planes, bordées au Sud par l'Avenue Patrick Saint-Eloi et au Nord par la zone de Grand Camp.

La zone a été urbanisée de façon anarchique et s'avère à ce jour globalement constituée de constructions de type cases bénéficiant partiellement de la viabilité mais sans voirie ni assainissement adapté.

* Au Plan de zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 13/08/2007, la zone est soumise à prescriptions individuelles particulières, ainsi qu'aux contraintes courantes : sismicité et cyclone, communes à l'ensemble du territoire.

Au Porter à Connaissance de Février 2024, la zone est répertoriée en risque faible et moyen inondation.



* Le département est situé en zone sismique 5: forte (Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010).

* Le département est situé en zone 1 : à potentiel radon faible (Article L125-5 du Code de l'Environnement, Article R1333-29 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 27 juin 2018).

Pour l'autorité compétente par délégation



LES CONSTRUCTIONS:

Plan de situation - VB 123 - 144 - 711 - Vieux-Bourg



Construction VB 144 :

Implantée sur la parcelle CN 40, accessible uniquement à pied depuis les voies Nord et Sud.



Pour l'autorité compétente par délégation



Construction élevée en dur, parpaings partiellement enduits et peints
 Couverture tôle sur chevrons bois
 Fermetures par volets bois uniquement
 Sol généralement carrelé 30x30 ou recouvert de linoléum
 Séjour avec coin évier monté sur un meuble sans porte
 Salle d'eau avec douche carrelée, WC blanc à chasse basse
 Auvent en devanture tôle sur bois, sol béton carrelé
 Electricité en apparent, appareillage généralement blanc
 Plomberie cuivre et PVC

Etat : la construction est actuellement occupée.

Elle est de conception simple et bénéficie de très peu d'aménagements.

Nous avons relevé :

- Certains murs ne sont pas enduits,
- L'installation électrique ne répond pas aux normes en vigueur,
- Le coin cuisine est sommaire, ainsi que la salle d'eau,
- Les volets sont attaqués en partie basse notamment par l'humidité,
- Des installations obsolètes.

Surface développée : environ 50 m².

Valeur :

Partie en dur :	50 m ² x 900 € =	45 000 €
	Vétusté moyenne à déduire : 50 % -	<u>22 500 €</u>
		22 500 €

Pour l'autorité compétente par délégation



Constructions VB 123-711 :

Implantées sur la parcelle CN 51, accessibles depuis la zone de Grand Camp au Nord en passant par un hangar en tôle (VB 718).





Partie centrale en bois, couverte en tôle sur charpente bois

Bardage bois sur ossature bois, fermetures par volets bois

Sol carrelé 30x30

Deux extensions élevées en dur, couvertes en tôle sur charpente bois, sous pentes CP ou lambris, gouttières PVC

Partie Nord à usage de pièces d'eau, sol carrelé 30x30

Cuisine aménagée avec placards hauts et bas en bois, plans carrelés, faïence murale, porte bois à panneaux, évier inox, jalousies aluminium

Douche avec sol carrelé, faïence murale

WC indépendant appareil blanc à chasse basse, chauffe-eau électrique, porte bois persiennes

Renforcement avec lavabo couleur

Dégagement avec porte extérieure bois à panneaux sur bâti bois

Partie Sud avec une chambre climatisée, sol carrelé 30x30, jalousies verre

Galerie avec sol carrelé 30x30

Plomberie cuivre et PVC

Electricité sous baguettes, appareillage généralement blanc

Etat : la construction semblait à usage d'habitation, elle est actuellement vide et a subi récemment des dégâts volontaires : portes fracturées, aménagements arrachés,

Elle semble en état général correct avant cette intervention. La partie centrale n'a pas de faux plafonds.

Surface développée :

Partie bois :

- Un séjour,
- Deux chambres,

Le tout pour une surface habitable de : 36.30 m²

Parties en dur :

- Une cuisine,
- Une douche/ WC/ lavabo/ dégagement,
- Une chambre,

Le tout pour une surface habitable de : 30.50 m²

- Une galerie de : 9.50 m²

Pour l'autorité compétente par délégation



Valeur :

Partie bois :	36.30 m ² x 800 € =	29 040 €
Parties en dur :	30.50 m ² x 1200 € =	36 600 €
Galerie :	9.50 m ² x 600 € =	<u>5 700 €</u>
		71 340 €
	Vétusté moyenne à déduire : 40 % -	<u>28 536 €</u>
		42 804 €

FAIT ET CLOS EN NOTRE CABINET

CE JOUR LE 03/03/2026

K. BISSON-LUTIN

Karen BISSON-LUTIN

Expert J. - L. L. L.

50 Rue Arville - 97100 BIENNEUF

Tél : 0550 83 67 52 - Fax : 0550 47 18 01

Siret : 439 822 107 00025 - Aco : 7112B