

**DELIBERATION N° 25-046**

**RETROCESSION DE LA PARCELLE  
AO 273 A L'ALEFPA POUR LA CREATION D'UNE HALTE  
SOINS SANTE A POINTE-A-PITRE  
ET  
MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 08 Octobre** 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
ALIX NABAJO TH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE
VALERIE FONROSE	COM SAINT-MARTIN	SUPPLEANTE

**Etaient Représentés**

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	VALERIE FONROSE	COM SAINT- MARTIN	SUPPLEANTE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE	YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE	LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE

971-794380733-20251008-25-046-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

CONSEIL D'ADMINISTRATION – MERCREDI 08 OCTOBRE 2025 – SIEGE TERRES CARAIBES

Pour l'autorité compétente par délégation

**Etaient Absents/Excusés**



NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE	
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	



Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'EPFL de Guadeloupe et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu les délibérations de l'EPF n° 16-042 et 17-001 respectivement en date des 14 décembre 2016 et 22 février 2017 fixant les modalités de participation de TERRES CARAÏBES aux dispositifs de minoration foncières ;

Vu la délibération en date du 20 décembre 2022 de la Ville de Pointe-à-Pitre autorisant TERRES CARAÏBES à procéder à l'acquisition de la parcelle AO 273,

Vu la délibération n°22-048 du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2022 autorisant TERRES CARAÏBES à procéder à l'acquisition de la parcelle AO 273 sur la commune de Pointe-à-Pitre,

Vu le dossier de présentation du projet et le bilan d'opération fourni par l'ALEFPA,

Vu le rapport établi concernant le bilan d'opération.

Après en avoir délibéré,

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

**ARTICLE 1 :** Le Conseil d'administration autorise la rétrocession de la parcelle AO 273 sise Rue Massabielle à Pointe-à-Pitre, à l'ALEFPA pour un montant de 150 000 €HT.

**ARTICLE 2 :** Le Conseil d'administration autorise la mise en place d'un dispositif de minoration foncière à hauteur de la différence entre le prix cession estimé de la parcelle AO 273 à la date effective de la rétrocession et l'offre de l'ALEFPA, soit la somme de 94 939 €HT.

**ARTICLE 3 :** La Directrice Générale et le payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'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 08 Octobre 2025

**Le Président de TERRES CARAÏBES**

**Patrick SELLIN**

**Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de  
TERRES CARAÏBES**

**Alix NABAJOTH**

Les actes pris par l'EPF de Guadeloupe 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.

971-794380733-20251008-25-046-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2025

Publication : 15/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation





## Projet de réhabilitation et d'aménagement du Foyer Massabielle en LHSS 15 lits





## LOCALISATION

### Parcelle A0 273







## Visuel BATIMENT – FACADE AVANT/PIGNON





## Synthèse du cahier des charges LHSS

Développer des lits halte soins santé pour une prise en charge sanitaire et social de personnes sans domicile fixe dont l'état physique et psychique nécessite des soins ou un temps de convalescence sans pour autant justifier d'une hospitalisation.

Besoins exprimés par l'ALEFPA :

- Cabinet médical (avec 1 bureau et 1 divan d'examen)
- 1 bureau infirmier
- 1 bureau travailleur social
- 1 espace de convivialité
- 1 espace de restauration
- 1 espace blanchisserie
- 1 bureau d'accueil
- 1 bureau administratif

**NB : certaines pièces peuvent être mutualisées**

## 1. Présentation de l'opération et objectifs

Le présent document constitue un préprogramme de travaux pour le bâtiment Foyer MASSABIELLE, sur la base des observations réalisées sur site et des informations transmises. L'objectif est de planifier les interventions nécessaires pour :

- **Mettre en conformité le bâtiment en matière de sécurité et d'accessibilité PMR au RDC.**
- **Réhabiliter l'ensemble des niveaux du bâtiment (R-2, Rez-de-jardin, RDC, R+1, R+2).**

## 2. Constats sur site

Les constats sont établis à partir des éléments fournis et des observations :

- Présence de conduites EP amiantées en bon état et qui seront conservées et protégées.
- Menuiseries extérieures vétustes et corrodées.
- Au rdc, circulation étroite. Elargissement des circulations par suppression partielle de murs.
- Façades présentant un encrassement important et proliférations végétales.
- Sanitaires et équipements de cuisine vétustes.
- Installation électrique ancienne
- Installation plomberie vétuste.
- Accès non conforme pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Jardin avec friche (arbres et végétaux)
- Accès extérieur : clôture non adaptée pour la sécurité.
- Carrelage en mauvais état, pente sur les terrasses à refaire
- Escalier extérieur à reprendre, mise aux normes des marches (18 cm max)





- Restructuration béton à faire (plafond haut escalier extérieur, poteaux et poutre, cadre persiennes)
- Rampe escalier et main courante escalier (rez-chaussée au R-2) : ferronnerie vétuste ou avec de la rouille.

### 3. Programme de travaux

#### Travaux préparatoires

- **Mise en sécurité du site (clôture, signalétique, coupure réseaux inutilisés).**
- **Nettoyage complet du bâtiment et extérieurs. Elagage des arbres.**
- Mise en place de l'échafaudage pour travaux de maçonnerie, peinture, étanchéité.

#### Curage

- Dépose des menuiseries métalliques grillagées et persiennes. **Nb : les barreaudages seront retirés après la pose des jalousies sécurit.**
- Dépose des sanitaires vétustes et éléments de cuisine.
- Dépose des placards maçonnerie (jambages parpaings).
- Dépose des réseaux fluides
- Démolition partielle des douches

#### Accessibilité PMR (RDC uniquement)

- Création ou réfection d'une rampe d'accès PMR.
- Réfection du seuil d'entrée.
- Aménagement chambres, bureaux, sanitaires PMR au RDC.
- Pose de signalétique adaptée (visuelle et tactile).

#### Réhabilitation et mises aux normes

- Réfection réseaux EP/EV et plomberie.
- Réfection des cabines de douches
- Réfection enduits et peintures intérieures.
- Remplacement menuiseries extérieures.
- Nettoyage haute pression + ravalement façades.
- Réfection des sols : remplacement par des lames PVC et plinthes à recouvrement.
- Remise aux normes installation électrique
- Mise en conformité éclairage de sécurité et incendie.
- Réfection de l'étanchéité en toiture terrasse.
- Installation contrôle d'accès et vidéosurveillance
- Installation de garde-corps en toiture terrasse.
- Création d'un skydome (de désenfumage).
- Restructuration béton (sous-face escalier, poutre).
- Remplacement des menuiseries bois.



- Réfection des marches d'escalier extérieur.
- Peinture des garde-corps métalliques.
- Réfection du réseau Eau Chaude / Eau Froide (EC/EF).
- Démolition du plancher haut de l'escalier extérieur et remplacement par un auvent métallique ou une charpente couverture.

### Aménagements extérieurs

- Nettoyage et réhabilitation des abords.
- Traitement des zones de stagnation d'eau et drainage.
- Mise en place d'une STEP pour l'assainissement
- Mise en œuvre de clôture
- Aménagement d'un petit jardin
- Création d'une terrasse couverte au R-1 permettant de réaliser des activités en extérieur.

## DESCRIPTIF DU PROJET ARCHITECTURAL

### Capacité d'accueil

- **16 lits au total, dont 3 chambres accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).**

### Effectifs

- **Personnel de jour** : 5 personnes maximum
- **Personnel de nuit** : 1 veilleur de nuit + 1/2 aide-soignante soit 3 max.

### Répartition des espaces

- **Rez-de-chaussée (RDC)**
  - Accueil
  - Cabinet médical / salle de soins infirmiers
  - 3 chambres PMR
  - Zone d'attente
  - 1 salle d'eau PMR avec WC
  - 2 wc
- **R+1**
  - 6 lits
  - Salle du personnel
  - 2 douches+2 wc
- **R+2**
  - 6 lits
  - 2 douches+ 2 wc



- **R-1**
  - Cuisine
  - Salle de restauration / Coin TV
  - 1 sanitaire PMR
- **R-2**
  - Buanderie
  - Jardin

### Accessibilité

- Mise en place d'une rampe d'accès afin de garantir l'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite
- Installation d'un **EPMR (Élévateur pour Personnes à Mobilité Réduite)** au rez-de-chaussée, permettant l'accès aux niveaux **R-1** et **R-2**.

### Sécurité incendie

- Installation de skydome de désenfumage pour l'évacuation des fumées.
- Mise en place d'un système d'alarme incendie avec détecteurs automatiques de fumée.
- Implantation d'extincteurs sur les différents niveaux.
- Aménagement d'une zone d'attente sécurisée (portes et cloisons CF) sur la terrasse attenante à la salle du personnel.

### Budget PREVISIONNEL

Le budget global prévisionnel, intégrant les frais d'acquisition du bâtiment, est évalué à 1,050 M€, hors coûts liés aux travaux d'aménagement.

### ESQUISSE





**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maître d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maître d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

**Concepteur:**

Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**PRESENTATION DU PROJET  
DE RENOVATION**



**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maitre d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maitre d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

**Concepteur:**

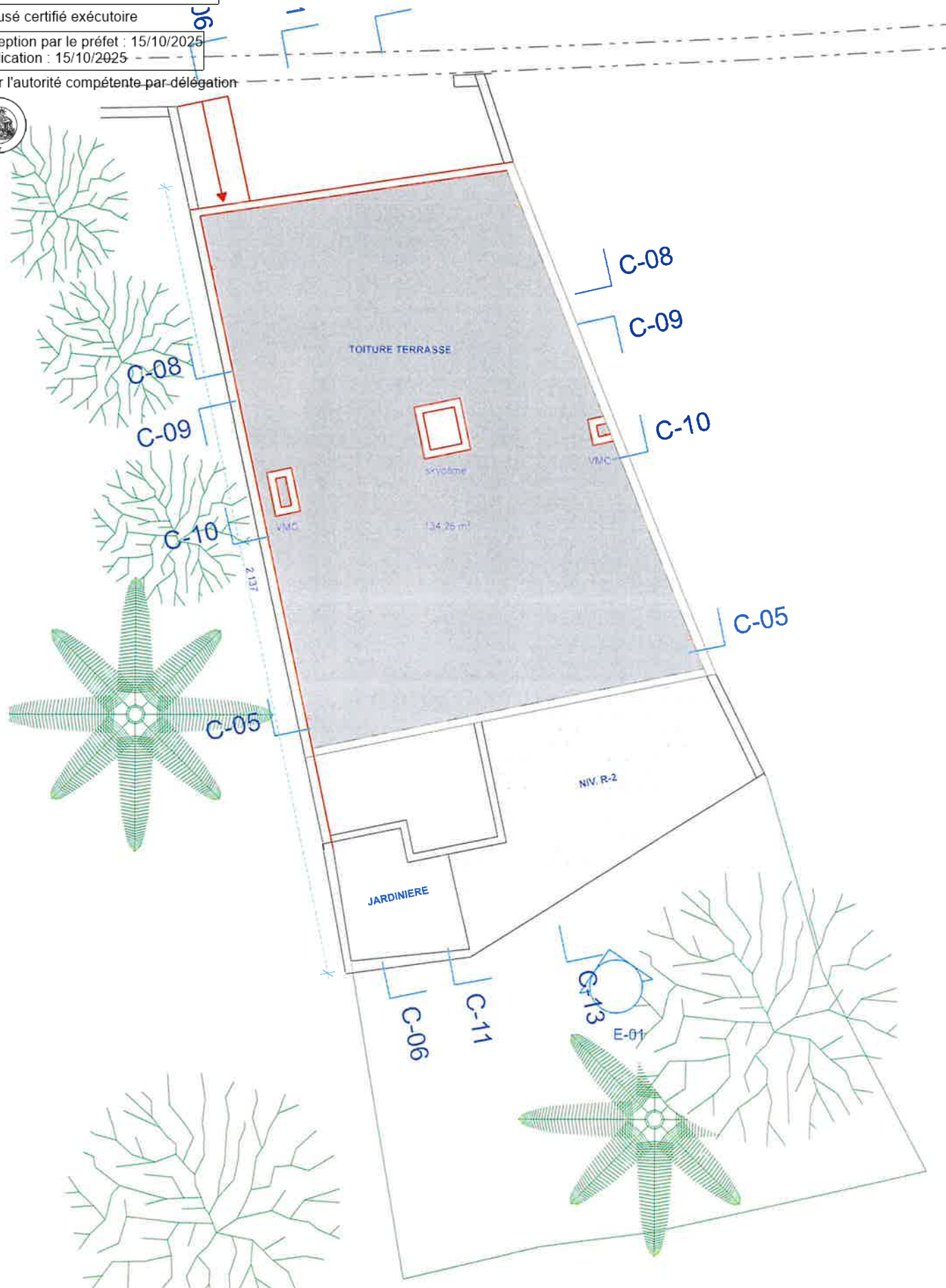
Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**IMAGES DU PROJET**





**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maître d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maître d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

**Concepteur:**

Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**PLAN DE TOITURE**



## PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS

<b>Maître d'Ouvrage:</b>	
--------------------------	--

Alepa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maître d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: [vanessa.luce@antillesconsultconcept.com](mailto:vanessa.luce@antillesconsultconcept.com)

**Concepteur:**

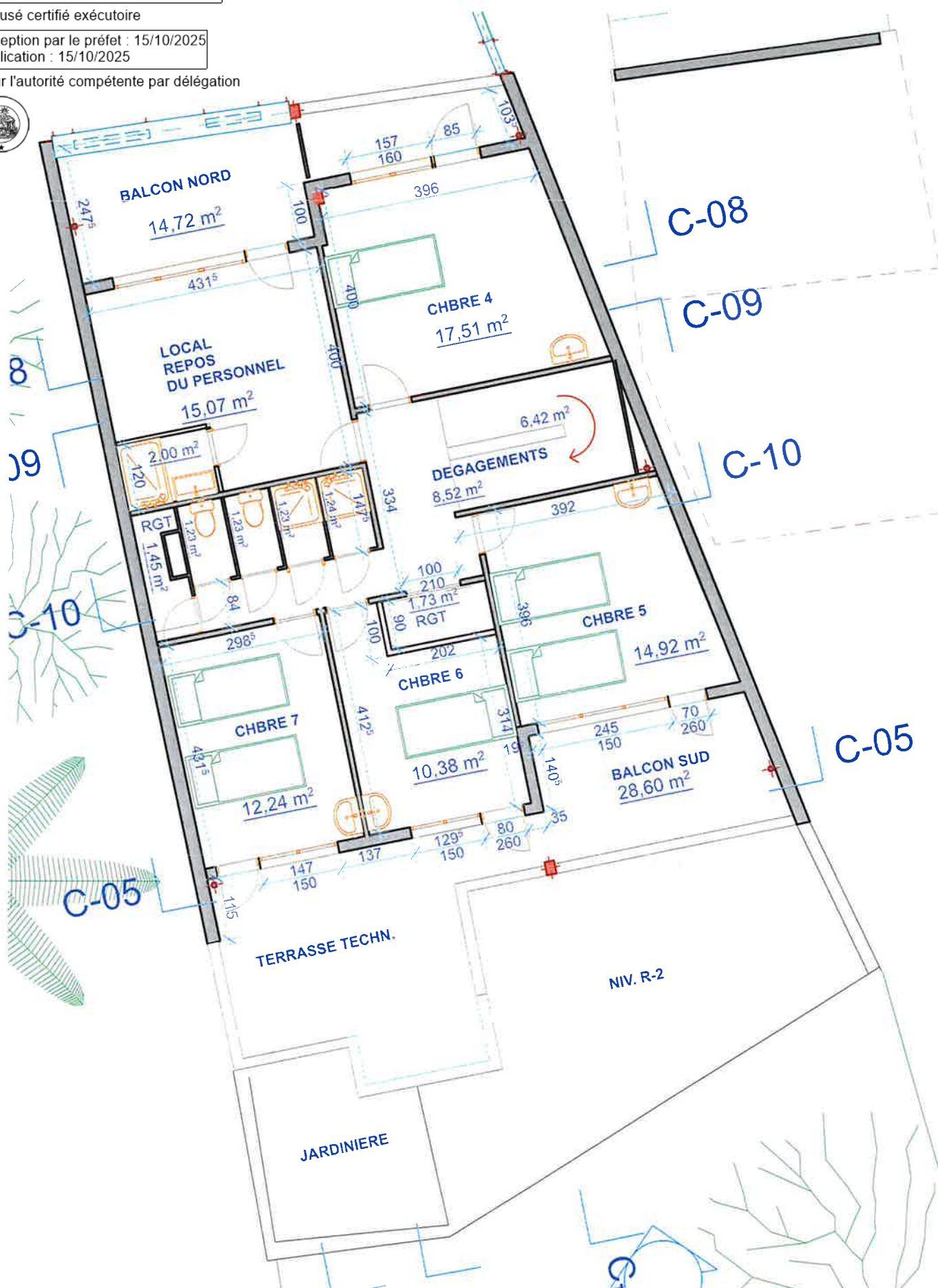
Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: [francoise.troplent@wanadoo.fr](mailto:francoise.troplent@wanadoo.fr)

## ESQUISSE N°1

20/08/25

## PLAN DU NIVEAU +2





**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maitre d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maitre d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

**Concepteur:**

Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

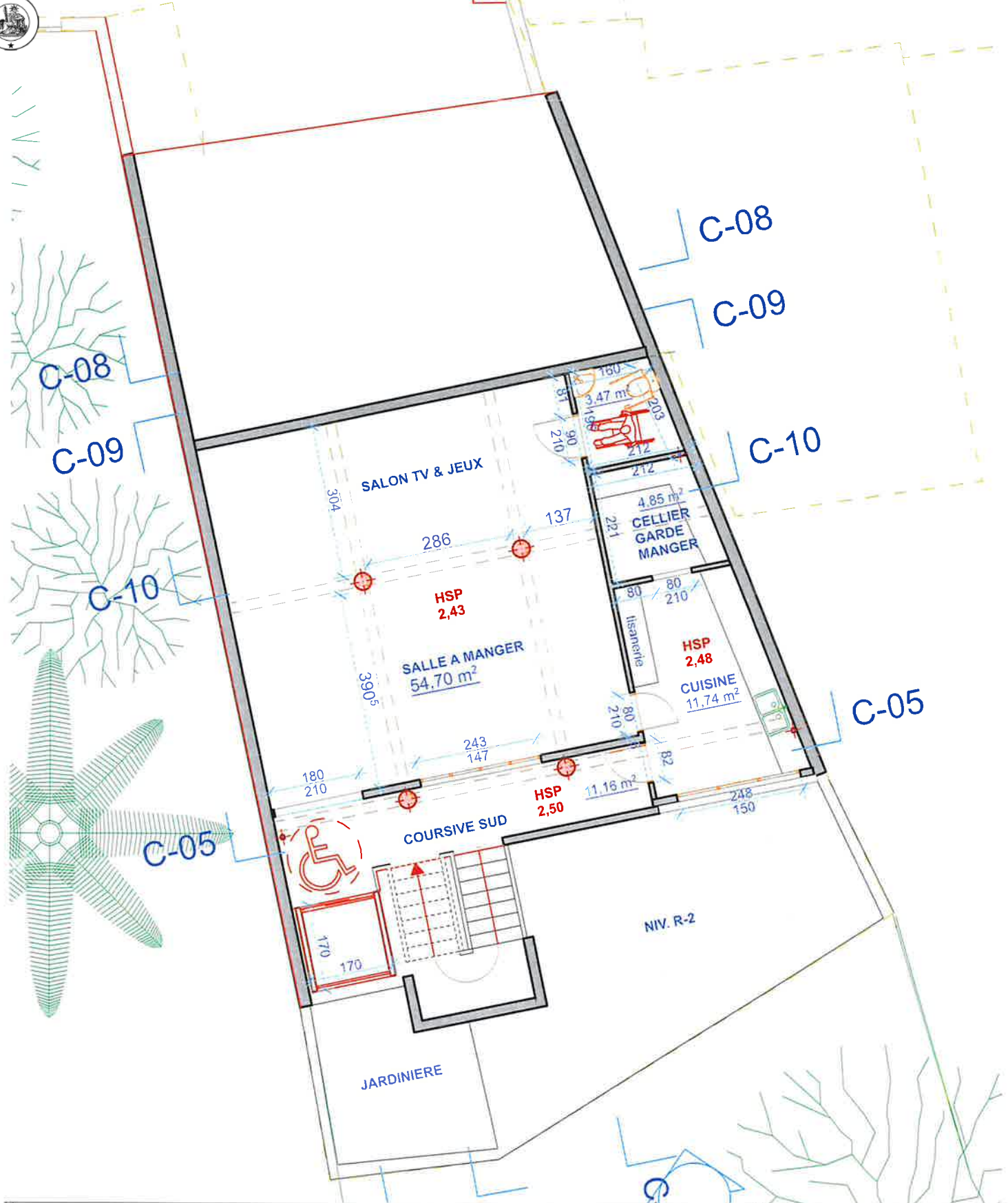
**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**PLAN DU NIVEAU +1**







**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maître d'Ouvrage:**  
Alefa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maître d'ouvrage:**  
Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

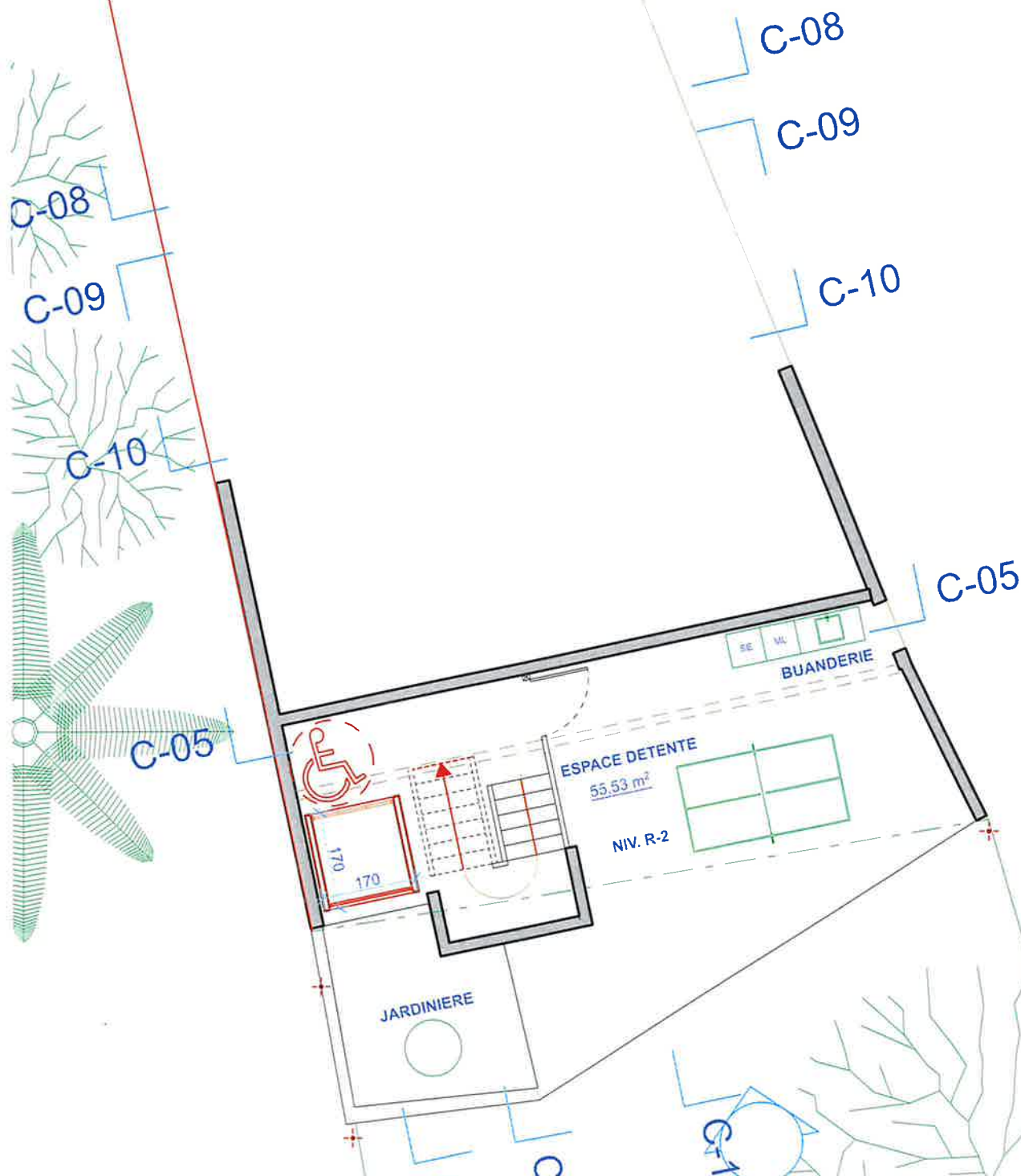
**Concepteur:**  
Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**PLAN DU NIVEAU R-1**





# PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS

## **Maître d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

## **Assistance à Maître d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

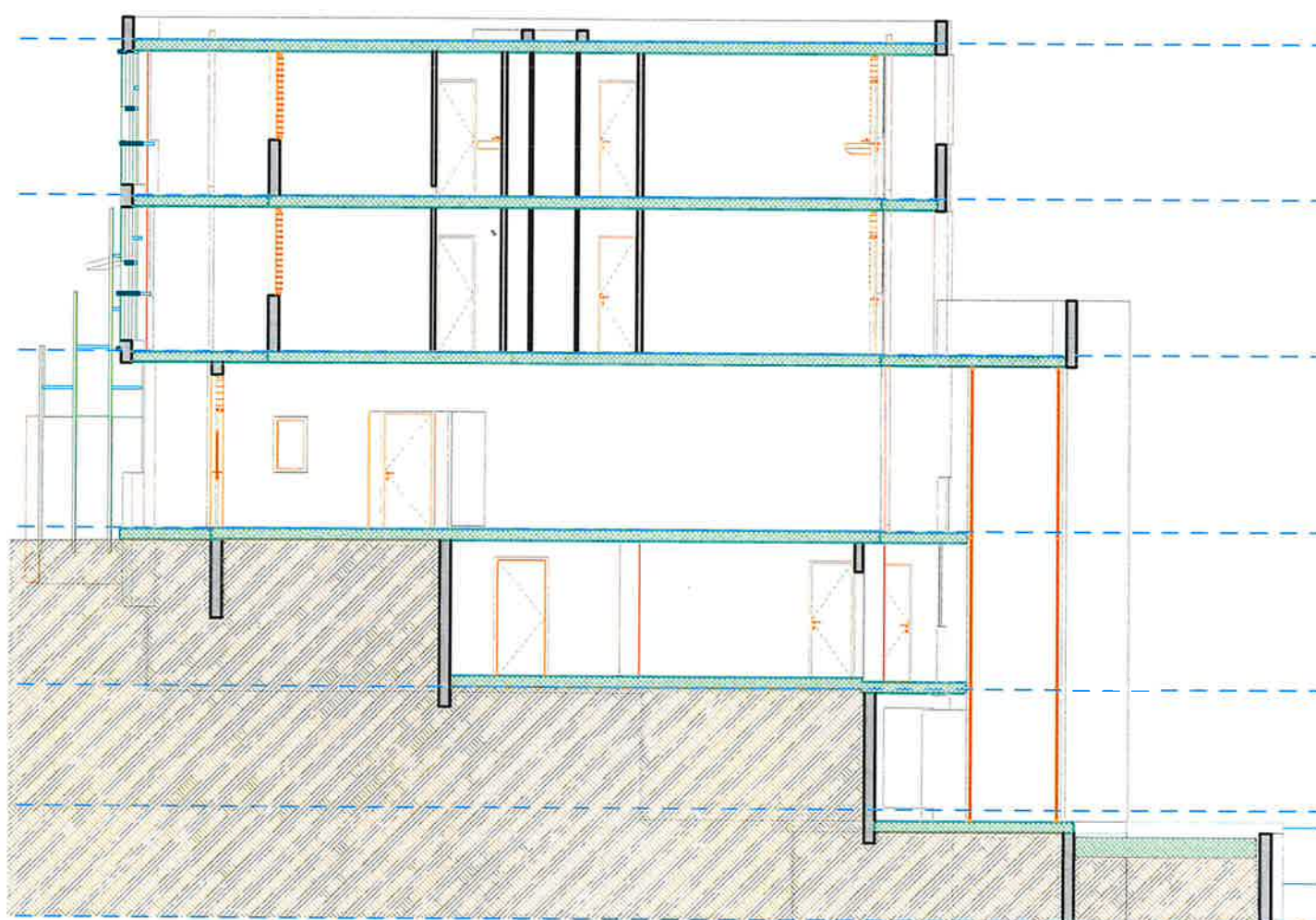
## **Concepteur:**

Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

## **ESQUISSE N°1**

20/08/25

## **PLAN DU NIVEAU R-2**



**PROJET DE REHABILITATION & D'AMENAGEMENT DU FOYER MASSABIELLE EN LHSS**

**Maître d'Ouvrage:**

Alefpa guadeloupe  
Antillo-pôle - Bât 8 - Lot 814

**Assistance à Maître d'ouvrage:**

Antilles Consult Concept  
Tél: 06 90 93 76 62  
E.mail: vanessa.luce@antillesconsultconcept.com

**Concepteur:**

Françoise TROPLENT Architecte DPLG  
Tél 06 90 76 83 89  
E.mail: francoise.troplent@wanadoo.fr

**ESQUISSE N°1**

20/08/25

**COUPE EN LONGUEUR**