




epf

**Cinq années au service
de l'aménagement et du développement
des territoires de la Guadeloupe**



BILAN

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

Cinq  années au service
de l'aménagement et du développement
des territoires de la Guadeloupe

2013 / 2018



Sommaire

EDITORIAL DU PRÉSIDENT : l'EPF un outil opérationnel au service du développement 6
LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE : l'EPF, une quête constante d'efficacité 7

1^{ERE} PARTIE :
LES POINTS FORTS DES ANNEES ECOULEES

1 - L'EPF AU SERVICE DE L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES

1-1 Evolution du territoire couvert par l'EPF de 2013 à ce jour 8

2 - UNE EQUIPE AU SERVICE DE L'INTERET GENERAL

2-1 Nos membres élus du conseil d'administration 10
2-2 Notre équipe administrative

3 - UN FACILITATEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES

3-1 Habitat : l'EPF partenaire actif du Plan logement outre mer
3-2 L'EPF facilitateur du développement économique
3-3 Nos interventions en faveur des infrastructures de transports
3-4 Notre implications pour des équipements publics
3-5 EPF, une volonté d'environnement

4 - L'INGENIERIE FONCIERE POUR OPTIMISER NOS ACTIONS

4-1 Notre aide à l'amorçage de projets
4-2 : Nos actions réussies en faveur du règlement de l'indivision

5 - EPF, UNE FORCE DE PROPOSITION ET D'INNOVATION

5-1 Le premier plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Guadeloupe
2013/2018
5-2 Pour réintroduire la vie dans nos centres bourgs,
quelques opérations pilotes ...Vivre la ville autrement

6 - EPF, DEVELOPPEUR DE PARTENARIAT

6-1 Des rencontres professionnelles constructives
6-2 Nos principaux partenaires sur la période

7 - LES ACQUISITIONS REALISEES SUR LA PERIODE

7-1 Le schéma aménagement régional (SAR)
et les besoins fonciers à l'Horizon 2030
7-2 Evolution de taxe spéciale équipement (TSE) et des - acquisitions
7-3 Nos acquisitions par thématiques d'intervention

8 - LA CONSOLIDATION DE NOTRE AUTONOMIE FINANCIERE

8-1 Notre stratégie financière
8-2 Des moyens financiers qui se diversifient

2^{EME} PARTIE :
LES PERSPECTIVES DES CINQ PROCHAINES ANNEES

A - L'élaboration du deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)
2019 - 2023.
B - Le protocole d'interventions foncières PIF préparation de la nouvelle génération
2019- 2023.
C - La création d'un office foncier solidaire
D - La création d'un observatoire foncier
E - Un observatoire des prix de foncier attendu
F - La régularisation foncière
G - Des outils d'optimisation de notre gestion
G - 1 La construction du nouveau siège
G - 2 La place de la comptabilité analytique
G - 3 Le site internet



Le mot du Président

L'EPF un outil opérationnel au service du développement

Au fil du temps l'EPF 971 est devenu un outil opérationnel au service des territoires de la Guadeloupe.

En 5 années de service, force est de constater que notre EPF est aujourd'hui un acteur omniprésent de l'aménagement et du développement durable.

Créé en mai 2013 à l'initiative de la région Guadeloupe et mis en place en septembre de cette même année, j'ai souhaité vous présenter un premier bilan de ces 5 années d'exercice.

Ce bilan s'intitule :

“Cinq années au service de l'aménagement et du développement des territoires de la Guadeloupe”.

Je vous invite donc à découvrir pour les uns, à redécouvrir pour les autres l'activité de l'EPF sur la période.

Je voudrais à cette occasion, remercier l'implication sans faille de mes collègues administrateurs et l'engagement de notre équipe administrative et technique à nos côtés. Celle-ci sous la conduite de Mme Corine VINGATARAMIN notre directrice générale a su faire progresser qualitativement et quantitativement notre champ de compétences et nos interventions.

Nous devons aussi ce démarrage réussi à nos partenaires institutionnels et privés dont le nombre s'est accru au fil des années et dont le partenariat s'est consolidé. Merci chers partenaires, à savoir ETAT - ARS - CHU - SYMEG et plus récemment la Collectivité de Saint Martin.

Ce bilan est aussi l'occasion de se projeter en avant et de mieux préparer l'avenir en s'enrichissant de notre expérience passée.

La deuxième partie de ce rapport vous informera sur nos perspectives sur la prochaine période 2019-2023 dans notre engagement à faciliter la réalisation de projets sur nos territoires et à Saint Martin par les acteurs concernés au premier rang desquels les communes et leurs intercommunalités et la région Guadeloupe qui sont administrateurs de notre EPF 971.

Jean Claude CHRISTOPHE
Conseiller régional
Président de l'EPF Guadeloupe

Le mot de la Directrice générale

L'EPF une quête constante d'efficacité

Une quête constante d'efficacité au service de l'intérêt général des territoires de la Guadeloupe, tel est le cap, je dirais la boussole de notre équipe administrative et technique pour mettre en oeuvre les orientations stratégiques votées par nos administrateurs.

Sur la période nous avons su développer notre périmètre d'intervention, nos compétences et diversifier nos missions.

Pour ce faire et répondre aux attentes de nos membres et à celles de nos partenaires de plus en plus nombreux, nous avons consolidé quantitativement et qualitativement notre équipe de salariés.

Nous avons **renforcés** notre expertise foncière en utilisant les démarches et les méthodes les plus appropriées aux réalités de la Guadeloupe.

Ainsi l'EPF est devenue une force de proposition et d'innovation. Nous poursuivrons dans cette voie en améliorant notamment les conditions de travail des élus et des salariés, c'est en ce sens que 2019 verra le lancement des travaux du nouveau siège de notre établissement.

Parmi nos autres projets je voudrais souligner :

- L'optimisation de la régularisation foncière
- Le PIF de la période 2019 - 2023
- La mise en place d'une comptabilité analytique pour mieux maîtriser nos dépenses et recettes et mieux évaluer l'impact de nos interventions
- La modernisation de notre communication avec notamment notre site internet **“relooké”**.

L'objectif assigné étant de poursuivre notre développement et d'être encore plus efficace dans un contexte de plus en plus contraignant en termes réglementaire et budgétaire.

Corine VINGATARAMIN
Directrice générale de l'EPF 971





1^{ère} Partie : LES POINTS FORTS DES ANNEES ECOULEES

1 L'EPF AU SERVICE DE L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES

1-1 Evolution du territoire couvert par l'EPF de 2013 à ce jour.

Création, les premiers membres adhérents : La Région et 20 communes (dt celles de 2 EPCI)
Région et EPCI : Région Guadeloupe, Communauté de communes de Marie Galante - CCMG

(Saint Louis, Capesterre de Marie Galante, Grand Bourg), Communauté d'agglomération du Sud Grande-Terre dit Cap excellence (Baie-Mahault, Abymes, Pointe à Pitre).
Communes : Vieux Habitants, Vieux Fort, Terre de Bas, Terre de Haut, Bouillante, Capesterre Belle Eau, Trois rivières, Goyave, Petit Canal, Port Louis, le Moule, Morne à l'Eau, Anse Bertrand, La Désirade.



L'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe met en place ses instances décisionnelles le 31 mai 2013 à la Région Guadeloupe

2014 premier élargissement (15/10/2014) :

Adhésion de 2 EPCI et de 2 communes.
EPCI : Communauté d'agglomération du nord Grande Terre - CANGT (Petit Canal, Port Louis, Le Moule, Morne à l'Eau, Anse Bertrand), Communauté d'agglomération du nord Basse Terre - CANBT (Lamentin, Goyave, Petit Bourg, Saint Rose, Pointe Noire, Deshaies)
Communes : Sainte Anne, Saint François,

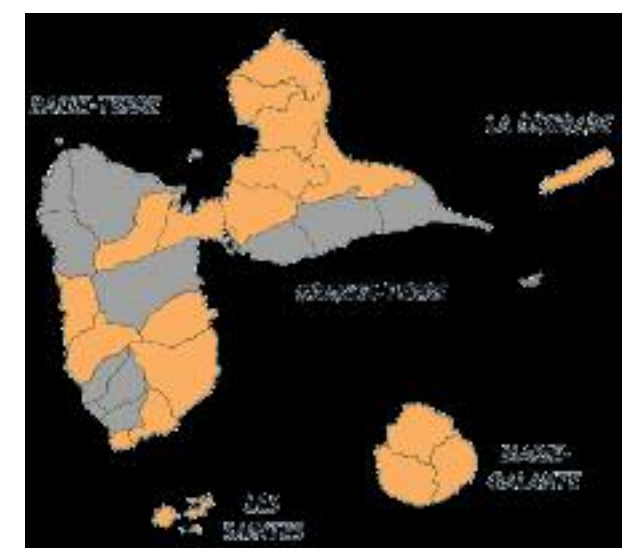
2016 deuxième élargissement (25/05/2016) :

Adhésion de EPCI CASBT. Communauté d'agglomération du sud basse terre (Capesterre Belle Eau, Trois Rivières, Gourbeyre, Basse Terre, Vieux Fort, Baillif, Vieux Habitants, Terre de Haut, Terre de Bas, Bouillante).

2018 Troisième élargissement :

31 communes sur 32 et 5 EPCI sur les 6 de la Guadeloupe.
Partenariat avec la collectivité de SAINT MARTIN

L'EPF 971 C'est aujourd'hui 97 % des communes et du territoire et 93 % de la population de la Guadeloupe.



Carte
SAINT MARTIN



2-1 Nos membres élus du conseil d'administration



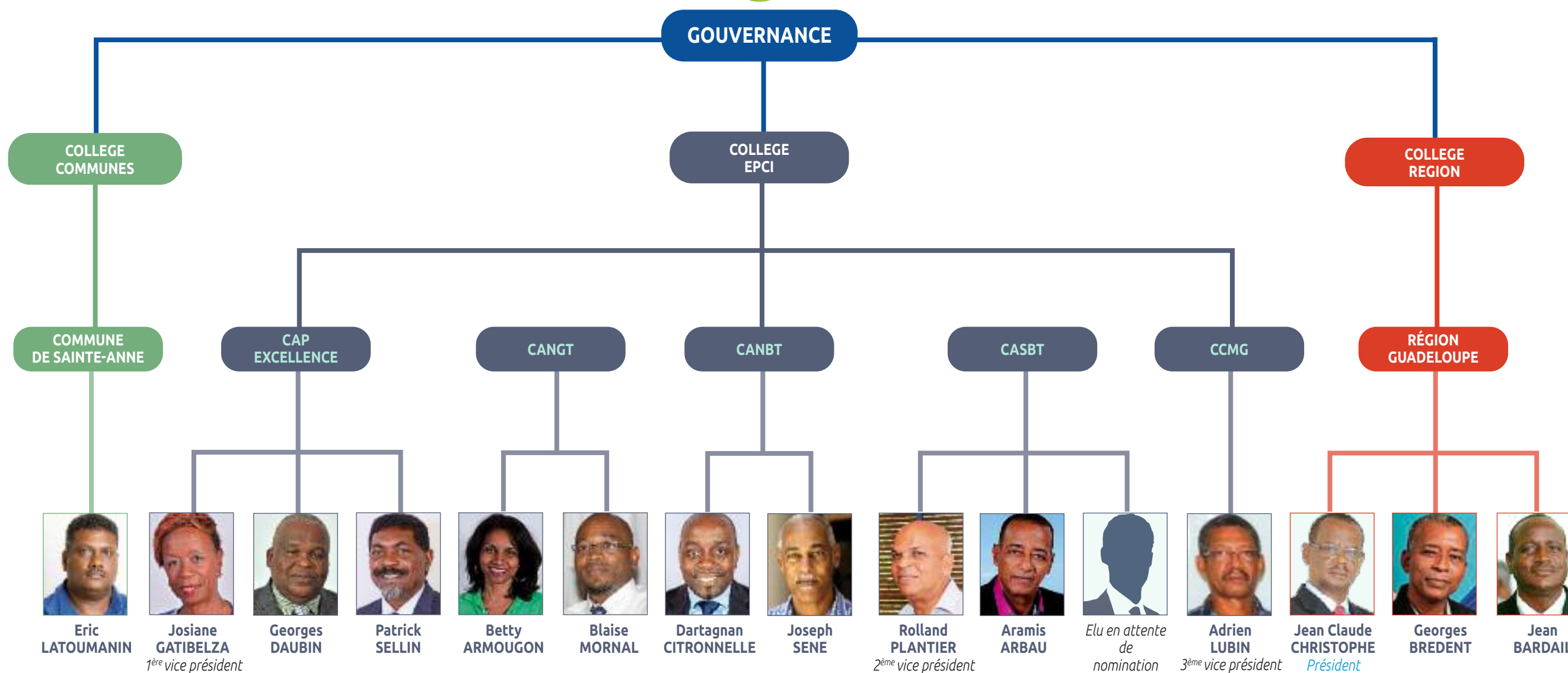
Du 31 mai 2013 au 16 Février 2016 Christian JEAN CHARLES conseiller régional - Maire de Pointe Noire a été le président fondateur de l'EPF

"L'EPFL est aujourd'hui un outil de développement incontournable dans le paysage Guadeloupéen, qui de plus joue un rôle moteur dans l'amélioration des conditions de vie de nos populations. L'augmentation qualitative et quantitative de notre parc de logements, l'amélioration de nos infrastructures de transports, le renforcement du maillage du territoire en équipements publics de toute nature, la protection des captages d'eau sont autant de défis qu'il reste à relever.

Nous avons su assurer son autonomie financière et donc son autonomie décisionnelle. En ces périodes de raréfaction des ressources financières et de restrictions budgétaires au niveau de l'Etat, de l'Europe et des collectivités locales c'est là, je crois, un atout précieux pour l'avenir de notre EPFL.....

Le chemin accompli depuis 2013 a permis de démontrer l'utilité et l'efficacité de notre action et c'est fort de ce constat et de la satisfaction du devoir accompli que je m'apprête à passer le témoin en 2016."

2 UNE EQUIPE AU SERVICE DE L'INTERET GENERAL

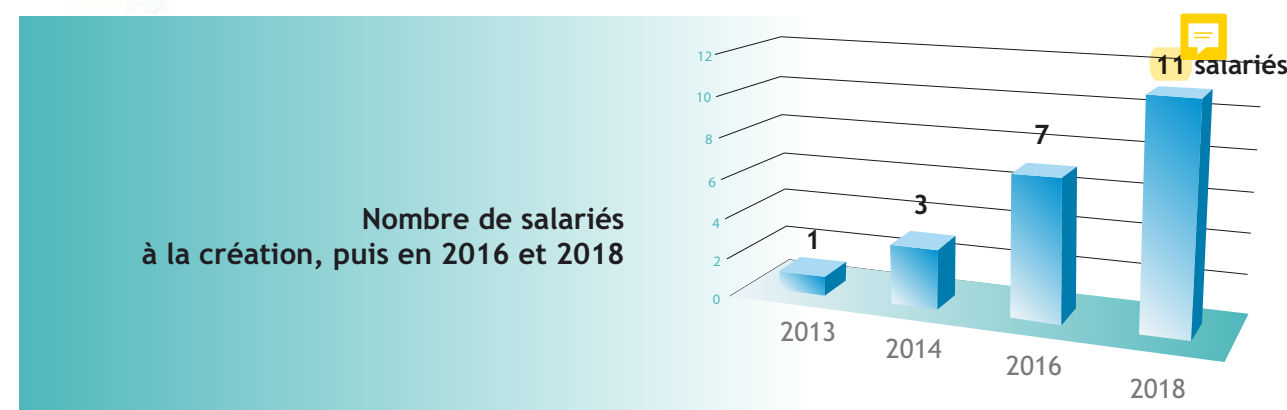


Jean Claude LOMBION

Nous avons eu à déplorer en 2016 la disparition de Jean Claude LOMBION maire de Morne à l'Eau et président de l'association des maires de Guadeloupe. Il a été un des tous premiers maires à œuvrer à la création de l'EPF de Guadeloupe.



2-2 Notre équipe administrative



3

UN FACILITEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES

3-1 Habitat : l'EPF, partenaire actif du Plan Logement Outre-mer

Le règlement intérieur de l'EPF prévoit que 40% des interventions de l'EPF soient réservées au logement social sur la période 2013-2018. Dans le strict respect des orientations stratégiques du schéma d'aménagement régional (SAR) notre objectif est de pouvoir permettre la réalisation d'opérations de plus petite taille (10 à 30 logements) mieux insérées dans le tissu urbain existant afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

L'EPF a pris part en 2015 à de nombreuses réflexions portant sur le foncier ou plus largement sur l'aménagement du territoire. Sa directrice a été chargée d'animer l'atelier «aménagement/foncier» lors de l'élaboration du Plan Logement Outre-Mer (PLOM).

Rappel des engagements pris par l'EPF dans le cadre du PLOM

- Un protocole d'interventions foncières établi avec chaque membre dès la création de l'EPF pour établir une stratégie de mobilisation du foncier sur leur territoire eu égard aux projets et besoins identifiés ;
- Une étude pour analyser dans chaque centre bourg les logements vacants et les dents creuses permettant ainsi d'identifier des zones d'intervention pour de la récupération foncière.
- Un volet habitat pour chaque protocole d'intervention foncière sur la base de l'étude susmentionnée
- Un travail d'amorçage de projet avec les communes, notamment en milieu urbain
- Un dispositif de minoration foncière pour abaisser le coût de ces terrains - Ramener à 1% les frais de portage des terrains destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux

L'EPF a participé le 30 juin 2017 au comité départemental de l'habitat et de l'hébergement.

Créés par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, ce comité doit émettre un avis, chaque année, sur les différentes politiques menées à l'échelle départementale en matière de logement et d'habitat et plus précisément sur la façon dont les objectifs fixés au départ ont été atteints. Ils sont également consultés sur les projets de programmes locaux de l'habitat, les projets d'arrêté de carence des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ainsi que sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHLPD).

La présence de l'EPF a été sollicitée en vue de présenter les actions foncières menées dans le cadre de la politique de l'habitat au niveau local ainsi que le bilan des engagements pris par l'EPF suite à la signature du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) en 2016. Ce travail a été salué par les personnes présentes.

3-2 L'EPF facilitateur du développement économique

3-2-1 La gestion foncière au service d'un développement économique mieux maîtrisé -

Exemple de l'agglomération centre.

En matière de développement économique, les principales interventions de l'EPF de Guadeloupe se situent dans l'agglomération centre. Cap Excellence a engagé depuis plusieurs mois, une démarche visant à requalifier les différentes zones d'activités situées sur le territoire communautaire. Les premières zones concernées sont celles de Petit Pérou et de Dugazon de Bourgogne. L'objectif poursuivi par ses opérations confiées en mandat à la SEMAG, est de renforcer l'attractivité de ces zones par une remise à niveau de leurs infrastructures (réfection des voiries, recalibrage des réseaux, réaménagement des trottoirs et des circulations piétonnes...) et par une optimisation de leur potentiel foncier.



En effet, la zone d'activités de Providence arrive aujourd'hui à saturation et la demande foncière pour de l'activité économique reste particulièrement forte aux Abymes.

Parallèlement en 2016, l'EPF a mené pour Cap Excellence et à sa demande, un travail de prospection foncière destiné à la réalisation d'un marché alimentaire de gros (MAG) et d'un pôle d'excellence de la mer (COTIAN). Il s'agit d'équipements d'envergure qui ont vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire régional, voire au-delà. Dans le cas de cette étude pros-

pective, plusieurs propositions ont été faites, en précisant pour chacune les avantages et les inconvénients des options choisies par l'EPF.

Ce type d'études constitue une première pour l'EPF, cela a été l'occasion d'éprouver de nouvelles méthodes de travail afin de fournir aux différents décideurs des éléments objectifs permettant d'éclairer et de défendre leurs choix futurs.



Zac de Providence aux Abymes



Zac de Providence aux Abymes

Témoignage de Mr Eric JALTON Député - Maire de la Ville des Abymes, Président de la Communauté d'agglomération Cap Excellence. 2014.



“Nous avons été dès le début membre de l'EPFL Guadeloupe. La Guadeloupe est une île archipélagique et sur ce petit territoire la question foncière est un problème et un enjeu. Cet outil foncier qu'est l'EPF peut nous permettre à terme d'optimiser et de gérer de manière plus rationnelle le foncier destiné à mener à bien nos projets. Le Programme Pluriannuel d'investissement de Cap Excellence a démontré que ces derniers seront aussi importants que nombreux. L'assistance, l'aide et le conseil de l'EPF nous seront indispensables pour la réalisation de ces opérations structurantes, nécessaires à l'amélioration du quotidien et du cadre de vie de la population et des usagers du territoire. Aussi, la collaboration engagée avec l'établissement doit-elle perdurer, dans d'aussi bonnes conditions que cette année. Après une année d'existence je crois que nous avons misé sur le bon outil pour nos communes, notre CAP EXCELLENCE et pour la Guadeloupe .”

3-2-2 La préservation du foncier agricole

L'agriculture est le principal bénéficiaire de cette démarche non consumériste du foncier. L'EPF de Guadeloupe prend une part active dans toutes les actions visant à la préservation et à la mise en valeur du foncier agricole.

En tant que représentant des établissements des collectivités territoriales, l'EPF de Guadeloupe fait partie du Comité d'Orientation Stratégique et de Développement Agricole (COSDA) qui a été officiellement mis en place le jeudi 26 mai 2016 à la préfecture de la Guadeloupe.

Le COSDA est chargé, en concertation avec la chambre d'agriculture et les organisations professionnelles agricoles et en tenant compte des orientations arrêtées au sein du conseil d'administration de l'ODEADOM et de ses comités sectoriels, de définir une politique de développement agricole, agro-industriel et rural commune à l'Etat et au conseil régional. Parallèlement l'EPF a participé aux travaux d'élaboration de la charte partenariale de mise en oeuvre et de valorisation des terres agricoles disponibles. A cette occasion, un focus a été fait sur le rôle de la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) et son articulation avec les commissions communales ou intercommunales d'aménagement foncier (CCAF ou CIAF). La mise en valeur des terres incultes est l'une des trois formes d'aménagement foncier dans lesquelles la CDAF peut intervenir.



Réunion du COSDA
du 26 mai 2016,
Préfecture de la Guadeloupe



La CIAF va s'avérer indispensable pour l'EPF lors de la mise en place des mesures foncières compensatoires destinées aux agriculteurs situés sur le terrain d'assiette de la future déviation de "La Boucan".

3-2-3 Opération de requalification de la ZAE de Petit-Pérou/Dugazon de Bourgogne

Le Parc d'activités de Petit-Pérou et Dugazon de Bourgogne situé aux Abymes forme un pôle d'activités important, distinct de Jarry. Dans une volonté de rééquilibrage du territoire Guadeloupéen, la Région Guadeloupe a initié une étude de requalification de la zone en 2011. A l'issue d'un diagnostic qui a souligné les faiblesses et les opportunités pour cet espace. CAP EXCELLENCE en accord avec la région, a décidé de procéder à la requalification de la zone.

Dans cette perspective, Cap Excellence a fait réaliser des travaux d'urgence de remise à niveau des chaussées en 2016 et a entrepris des travaux de signalétique et de végétalisation en 2017 sur la zone.

D'autres travaux d'envergure qui permettront de renouveler l'image de cette zone et d'impulser une nouvelle dynamique économique pour ce territoire sont prévus notamment par l'extension de la ZAE et la cession de parcelles destinées à l'accueil d'entreprises innovantes.

A ce propos, la parcelle CV 225 d'un hectare est actuellement la propriété de Cap Excellence via un portage foncier assuré par l'EPF de la Guadeloupe. Cette parcelle, située au cœur de la ZAE de Petit Pérou, dispose d'un emplacement stratégique à la confluence des grands axes de circulation et du futur TCSP de Cap Excellence. Un appel à projet a été lancé

par Cap Excellence afin de retenir des entreprises innovantes qui pourraient s'y établir.

3-3 Nos interventions en faveur des infrastructures de transports

3-3-1 projet de déviation de la Boucan

La RN 2 qui est une voie structurante pour le nord de la Basse Terre a vu son trafic routier triplé ces 20 dernières années avec un passage de 22 000 véhicules/ jour sur le pont de la Boucan (Sainte Rose). Ce lieu de passage en l'état engendre des accidents et constitue de fait un frein au développement du nord Basse Terre et plus particulièrement de la côte sous le vent.

Pour ces raisons, la Région Guadeloupe a décidé de réaliser l'opération de déviation du pont de la Boucan pour décongestionner le quartier de la Boucan, sécuriser l'itinéraire, améliorer la desserte des pôles d'activités économiques et développer l'économie du nord Basse Terre.

Lors d'une réunion qui s'est tenue dans la salle des délibérations de la mairie de Sainte Rose le 8 septembre 2015 le président de région a émis le souhait de confier à l'EPF de Guadeloupe la libération du foncier destiné à la déviation de la Boucan (Sainte Rose).

A cet effet, la convention d'assistance validée par la commission permanente du 24/09/2015 poursuit un double objectif :

- la libération du foncier ;
- la mise en place de mesures compensatoires destinées à réduire l'impact du projet sur l'activité agricole.

En date du 13 novembre 2015 l'EPF a réuni dans ses locaux l'ensemble des propriétaires concernés afin d'évoquer conjointement la procédure et les modalités d'acquisition.

Parallèlement de nombreuses réunions de travail ont été organisées avec les agriculteurs sur le terrain afin de toucher du doigt les nombreuses problématiques auxquelles ils sont confrontés.

Dans le cadre de ce projet porté par la Région, l'EPF a accueilli le 25 Janvier 2018 la première commission Ad'Hoc qui réunissait propriétaires, institutions, et spécialiste de l'agriculture. Cette commission est une préfiguration de ce qui deviendra la « Commission intercommunale d'aménagement foncier »

Il était question de présenter le tracé quasi définitif de la future déviation de la Boucan et son phasage. Les premiers travaux doivent débuter par les échangeurs de Nolivier et Jaula. Suivront ensuite les travaux sur l'ouvrage d'art, à savoir le pont qui s'étalera sur l'année 2019. Les acquisitions sont en cours de finalisation, toutes les négociations sont réalisées et les 1er actes ont été signés fin 2018.

L'EPF, mandaté par la région pour procéder aux acquisitions des terrains d'assiette de la future déviation a expliqué aux propriétaires et exploitants présents la démarche acquisitive qui sera mise en place, mais aussi les mesures de compensations foncières en cours d'étude.

En effet, Conscient de l'excellente qualité des sols et de l'importance de l'activité agricole dans le secteur, l'EPF a travaillé à la définition d'une méthodologie permettant eux exploitants évincés de retrouver un terrain de mêmes caractéristiques en vue de continuer leurs activités.

3-3-2 : le secteur de Perrin aux Abymes

L'EPF de Guadeloupe a été sollicité en 2017 en vue de l'acquisition de parcelles concernant plusieurs projets d'infrastructures routières. L'amélioration du réseau routier de la Guadeloupe étant une priorité pour l'équipe régionale en place, les chantiers se succèdent.

Le secteur de Perrin en plein développement va accueillir prochainement des projets urbains et des équipements publics de grande





envergure à rayonnement intercommunal ou régional tels que :

- les projets de logements de la zone de Perrin
- des écoles
- le nouveau CHU
- un parc agroalimentaire
- l'aménagement du TCSP de Cap Excellence avec la création d'un parking relais
- la création d'un centre de maintenance
- le développement de la zone de Providence
- le centre Hospitalier Gériatrique du Raizet (CHGR) sur la zone des Boisripeaux

Il convenait d'emblée de prendre en compte l'augmentation du trafic routier qu'occasionneront ces projets. Une étude de trafic sur le secteur de Perrin a donc été commandée en mars 2017 par la Région.

Plusieurs scénarios ont été présentés et il en résulte qu'une voie de délestage est indispensable ainsi qu'un passage souterrain à gabarit réduit (PSGR) dans l'attente de la réalisation d'un échangeur au nord de la ville.

Dans le cadre de ce projet dont les travaux doivent débuter en décembre 2018, l'EPF est en charge du montage du dossier sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet, des



acquisitions par voie amiable, le cas échéant. 5,2 ha doivent être maîtrisés dont 3 ha classés en zone agricole du plan local d'urbanisme de la ville des Abymes.

L'EPF accompagne également la Région dans la mise en œuvre de la compensation foncière des terres agricoles impactées.

3-3-3 Des interventions réparties sur le territoire régional

Pointe Noire : le Pont de Marigot, les études sont achevées, les travaux débuteront au 2ème semestre 2019 sur la parcelle privée dont l'EPF était chargé de la maîtrise foncière.
Sainte Anne : la voie de délestage du bourg, les études relatives à cette opération sont en cours.

Les travaux relatifs à ce dernier projet seront réalisés par la Région cependant la maîtrise d'ouvrage du projet appartient à la ville de Sainte Anne. Il s'agit d'un projet phare pour la ville qui connaît un encombrement important du réseau routier permettant l'accès au centre-ville.

Si le flux de véhicules répertoriés démontre l'attractivité de la ville, le trafic observé est un frein aux déplacements qui justifie l'utilité d'une voie de délestage contournant le centre urbain.

3-4 EPF notre implication dans les équipements publics

3-4-1 La reconstruction des groupes scolaires

Dans le but de réduire la vulnérabilité des territoires exposés, le plan Séisme Antilles lancé en 2007 vise à conforter entre autres actions, les bâtiments face au risque sismique.

Les Antilles françaises sont très exposées au risque sismique et ne sont pas à l'abri d'un séisme majeur tel que celui du 12 janvier 2010 en Haïti. De ce fait il est indispensable d'agir en vue de la protection des populations notamment des écoliers exposés quotidiennement à cet aléa et ce d'autant plus que certains établissements scolaires sont vétustes.





La mise aux normes des équipements scolaires au regard des normes parasismiques et la croissance démographique rendent nécessaire la construction et la reconstruction de certains groupes scolaires.

Devant l'importance des travaux à conduire et tenant compte de l'effort supplémentaire de mobilisation de crédits budgétaires de l'Etat pour la période 2016-2020, les villes du Lamentin, de Vieux Fort et de Goyave se sont engagées dans la reconstruction des bâtiments scolaires les plus exposés aux risques : les écoles de Castel (Lamentin) et l'école élémentaire Auguste Feler (Vieux Fort) l'école de Bois Sec à Goyave. Dès lors la question de la maîtrise foncière se pose.

C'est à ce titre que l'EPF de Guadeloupe accompagne ces communes dans l'acquisition du foncier destiné à ces reconstructions.

Le 13 Juillet 2016 l'EPF se tenait au côté du maire de Lamentin, du représentant du rectorat et du préfet afin de signer une convention formalisant l'accompagnement de l'Etat dans ce projet de reconstruction. L'EPF était présent en sa qualité d'opérateur foncier ayant acquis le foncier qui accueillera le nouveau groupe scolaire au lieu-dit Caillou.



13 Juillet 2016, Signature de la convention partenariale en vue de la reconstruction de l'école de Castel au Lamentin

Témoignage F. LOUISY 2016 Maire de la commune de Goyave

"Le développement de la section de Bois Sec a rendu nécessaire la construction d'un nouveau groupe scolaire. Il y a quelques années, nous avons entamé, sans succès, un dialogue avec le propriétaire du terrain envisagé.



En 2013, nous avons sollicité l'Etablissement Public Foncier pour lui confier la gestion de cette acquisition, qui devenait problématique. Nous avons pu compter sur la réactivité de l'établissement et sur la qualité du partenariat qu'il a su établir rapidement avec les services municipaux. Sur ce dossier, la commune de Goyave a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain et ce dossier a finalement connu un dénouement positif. Aujourd'hui nous sommes heureux de pouvoir annoncer aux administrés l'imminence du démarrage des travaux"

Zoom sur l'opération de construction du groupe scolaire de Vieux Fort

L'école primaire a été construite dans les années trente sur un soubassement de galets datant de la fin du XIXème siècle, puis agrandie une première fois dans les années soixante et enfin plus récemment dans les années soixante-dix puis quatre-vingts.

Le diagnostic sismique établi en 2009, dans le cadre du plan sismique Antilles, a montré la vulnérabilité de ces bâtiments. Pour les quatre bâtiments accueillant les classes et le réfectoire, le diagnostic a considéré que le « niveau présumé de risque » était « inacceptable ».



Terrain future école de la commune de GOYAVE 2016

Ce diagnostic a conduit la commune à réfléchir à une nouvelle implantation de l'école qui accueille environ 200 élèves.

Le conseil municipal du 27 du 10 novembre 2015, a approuvé la décision de reconstruction de l'école Auguste FELER route de Matouba à Vieux Fort. Et ce conformément aux orientations du PLU. L'étude a montré que le terrain non construit retenu, malgré un caractère pentu, ce qui est inévitable à Vieux Fort, se prêtait à la construction de l'école.

La commune a chargé l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe de procéder aux acquisitions nécessaires. Ce qui a été fait de façon amiable pour une parcelle en 2016 et par voie d'expropriation en avril 2019 pour deux autres parcelles. Le démarrage des travaux est prévu au 2nd semestre 2019

3-4-2 Une maison de santé pluridisciplinaire (démarche initiée avec l'ARS)

L'EPF accompagne les membres qui le souhaitent dans l'acquisition de foncier destiné à l'accueil de maison de santé pluridisciplinaire. Ces espaces de soins réunissent plusieurs professionnels de santé autour d'un projet de santé concerté.

Au Lamentin, La maison de santé pluridisciplinaire (MSP) a ouvert ses portes en mai 2015 et l'ARS avec laquelle l'EPF a initié un partenariat souhaite accompagner d'autres ouvertures de ce type d'établissement.

Les communes d'Anse Bertrand et de Deshaies sont particulièrement intéressées, c'est ainsi qu'une visite de la MSP de Lamentin a été organisée le 27 octobre 2016 avec l'EPF de Guadeloupe en présence des maires Jeanny MARC



et Edouard DELTA qui ont accueilli très favorablement cette démarche qui participe au renforcement de la cohésion sociale et à l'équité territoriale.

3-5 EPF une volonté d'environnement

3-5-1 La production et la distribution de l'eau

La thématique de l'eau occupe une place grandissante dans les préoccupations des institutions. Le SIAEAG et la Communauté d'Agglomération de **CAP EXCELLENCE** ont sollicité l'EPF pour des missions très différentes mais concourant toutes deux, à l'amélioration de la production et de la distribution d'eau potable.

Pour le SIAEAG il s'agira de régulariser la situation foncière des différents ouvrages (réservoirs, stations d'épuration, conduites...) afin de faciliter les interventions des équipes techniques. L'acquisition des périmètres immédiats des captages d'eau constitue également une de leurs priorités.

La mission confiée par CAP EXCELLENCE consiste d'une part à faciliter l'installation de forages dans le secteur des «Grands fonds» et d'autre part à assurer la maîtrise foncière des terrains sur lesquels seront implantés les forages les plus productifs.

3-5-2 Périmètre de protection immédiat du saut de Bras David à Petit Bourg

La communauté d'agglomération dispose d'un captage situé sur la rivière Bras David à Petit Bourg. Celui-ci alimente en eau potable les populations des villes de Pointe à Pitre et des Abymes.

Ce captage fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique les travaux de prélèvement et de dérivation des eaux superficielles par la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE et de l'établissement des périmètres de protection de la prise d'eau située sur ladite rivière.

L'arrêté autorise également l'utilisation de l'eau prélevée à partir de ce captage en vue de la consommation humaine pour la production et la distribution. Il fait obligation à Cap Excellence d'instituer les périmètres de protection prévus par la loi et d'acquérir les parcelles concernées en pleine propriété afin de réduire les risques de pollution accidentelle susceptible d'affecter la qualité de la ressource en eau.

A cet effet, l'Etablissement Public Foncier a été sollicité par la communauté d'agglomération en vue de l'acquisition de la parcelle **BT 9 5** qui constitue le terrain d'assiette du périmètre de protection immédiat du captage de Bras David.

Captage d'eau de la commune de **DESHAIE**



Témoignage Jeanny MARC en 2016 Maire de Deshaies



"La commune de Deshaies souffre cruellement du manque d'eau. La réalisation de ce captage sur la «Petite Rivière» permettra une amélioration substantielle de la régularité de notre alimentation en eau potable. Aujourd'hui, en

termes de maîtrise foncière, la loi n'impose d'acquérir que quelques mètres carrés situés en périphérie du captage. Néanmoins les contraintes qui pèsent sur les terrains avoisinants sont telles, que nous n'avons pas eu d'autres choix que celui d'envisager leur acquisition pure et simple. L'EPF nous accompagne dans cette démarche complexe, compte tenu du nombre d'indivisaires et d'ayants droit. Nous avons tenu à montrer aux propriétaires que la question n'avait pas été occultée par la mairie qui a mandaté l'EPFL pour être désormais leur interlocuteur permanent, à leur écoute et disposer à leur trouver des solutions notamment en termes d'indemnisation "

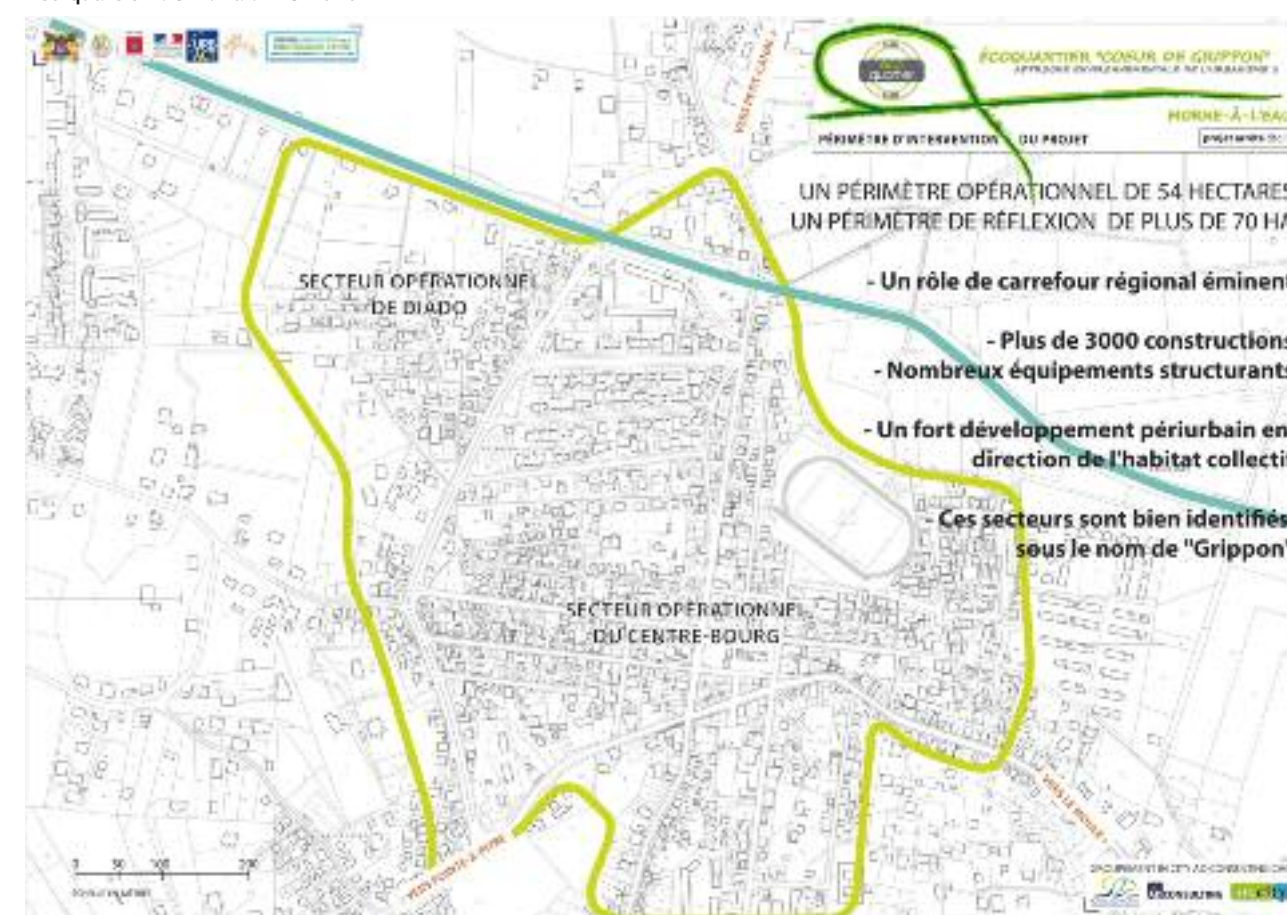
3-5-3 La création d'éco quartiers, une ville moderne et durable

L'EPF s'est engagé aux côtés de la ville de **MORNE A L'EAU** dans le processus de création d'un éco quartier dans le secteur de GRIPPON. La mission confiée à L'EPF consiste à faire l'acquisition de «dents creuses» sur un périmètre de plus de 19 ha.

Cette démarche d'éco quartier s'inscrit dans un engagement systématique de l'EPF aux côtés des communes afin de créer une nouvelle urbanité plus respectueuse de l'environnement.

Outre la reconquête systématique des dents creuses et des logements vacants dans une logique non consumériste du foncier, une démarche a été initiée en partenariat avec certains bailleurs sociaux, l'ADEME et l'EDF afin de promouvoir dans les nouveaux programmes de construction les équipements optimisant l'efficacité énergétique (chauffe-eau thermo dynamique, mini centrales photovoltaïques pour l'éclairage des parties communes, auto-partage, vélo-partage, locaux poubelles dédiés au tri sélectif, récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs de classe A - technologie inverter ...). L'objectif est d'évoluer vers de nouveaux modes d'habiter plus soucieux de la maîtrise énergétique et de la préservation de l'environnement.

Eco quartier MORNE à l'EAU 2016





3-5-4 Le relogement des familles situées sur les franges littorales les plus exposées aux risques naturels

L'élévation du niveau de la mer dû au réchauffement climatique et l'aggravation des phénomènes climatiques obligent aujourd'hui la quasi-totalité des communes à se poser la question du relogement des familles situées sur la frange littorale.

C'est ainsi que la commune de **PETIT BOURG** a sollicité l'EPF afin de l'accompagner sur la

maîtrise des terrains destinés à la réinstallation des familles.

Au-delà de cet exemple, la question va se poser dans un avenir proche à toutes les communes de la Guadeloupe, exception faite de SAINT CLAUDE qui ne possède pas de façade littorale. Sur ce type d'opération l'anticipation foncière reste la clé du succès, nul doute qu'il s'agit là d'un grand chantier pour les années à venir.

GUY LOSBAR

**1er Vice Président de la Région Guadeloupe
Maire de Petit Bourg**



"Depuis près de 17 ans (suite au passage du cyclone LENNY), se pose pour nous avec insistance la problématique de mise en sécurité des habitants et des biens exposés aux risques littoraux dans les quartiers de Bovis et Bel Air qui mettent directement en danger près d'une centaine de constructions.

Au terme d'une démarche d'expérimentation lancée en 2012 par la municipalité des objectifs stratégiques ont été retenus pour sécuriser les personnes, les activités et les biens, pour mettre en valeur des espaces libérés et pour reloger des familles dans de meilleures conditions face aux menaces liées au conseil municipal du 19 mai 2016.

Avec l'expertise de l'EPF, la Ville de Petit- Bourg, s'engage résolument dans une approche d'aménagement du territoire innovante et conquérante. Celle-ci se traduit par la revitalisation du «Cœur de Bourg » part et par l'organisation des conditions d'aménagement du site de relogement en termes d'adaptation aux effets du changement climatique et des objectifs environnementaux, en vue de la labélisation éco-quartier de Saint-Jean d'autre part."

4

L'INGENIERIE FONCIERE POUR OPTIMISER NOS ACTIONS

4-1 Notre aide à l'amorçage des projets

4-1-1 L'accompagnement des communes (préemption - expropriation)

La commune de **GOYAVE** a sollicité l'EPF pour l'acquisition de terrains nécessaires à l'amélioration du niveau des équipements de la section de Bois Sec qui a connu ces dernières années un développement particulièrement important, lié à la réalisation de plusieurs opérations de logements.

Dans cette section le niveau de desserte en équipements est largement sous dimensionné au regard des besoins des populations. L'EPF a pu acquérir en 2015 par voie de préemption, une parcelle destinée à la reconstruction d'un groupe scolaire. Les négociations menées avec le propriétaire des parcelles adjacentes se sont soldées par un échec.

Dans ce cas précis, l'expropriation constitue le meilleur outil pour assurer la maîtrise du foncier. Le travail de l'EPF consistera à accompagner la commune dans toute la procédure de Déclaration d'Utilité Publique qui permettra in fine de pouvoir exproprier.



La commune de **PETIT BOURG**, dans ce cas, l'EPF est sur une véritable mission d'anticipation foncière dans le quartier de Saint Jean. Le besoin en foncier est avéré, néanmoins l'enjeu dans ce cas précis, est bien de repenser l'organisation du centre ancien à l'horizon 2030 voire au-delà. L'expropriation est une réponse apportée à la multiplicité des indivisaires qui rend toute négociation amiable difficile, voire impossible

4-1-2 Le classement des voiries - Les routes

VIEUX FORT, le classement de la voirie communale : l'EPF et la commune de Vieux Fort ont signé une convention d'assistance technique et administrative le 24 septembre 2015 afin d'accompagner la commune dans sa procédure de





classement de la voirie communale. La Mairie de Vieux Fort souhaite en effet, régulariser la situation de plusieurs voies et places qui ont un usage public, mais dont la propriété est restée privée, ou encore, qui se trouvent dans le domaine privé de la commune.

L'Etablissement Public Foncier coordonne donc, avec la collectivité, la réalisation de plusieurs procédures menées pour régulariser ces situations :

- Le classement dans le domaine public des voies déjà propriété de la commune ;
- Le transfert d'office des voies privées situées dans un ensemble d'habitations et ouvertes à la circulation publique,
- L'acquisition amiable ou la prescription acquisitive des autres voies privées.

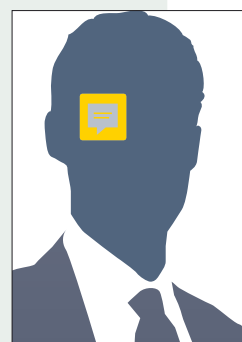
SAINTE ANNE, la voie de délestage du bourg : les études relatives à sa réfection sont en cours d'achèvement. Concernant ce projet en maîtrise d'ouvrage de la ville les travaux seront réalisés par la Région. Il s'agit d'un projet phare pour la ville qui connaît un encombrement important du réseau routier permettant l'accès au centre-ville. Si le flux de véhicules démontre l'attractivité de la ville il est en l'état un frein aux déplacements. La voie de délestage contournant le centre urbain contribuera à améliorer ce trafic. Les premières acquisitions sont en cours par l'EPF de Guadeloupe.

4-1-3 La régularisation foncière

L'EPF a signé sa 1^{ère} convention de régularisation foncière en août 2017 avec la commune de **POINTE NOIRE** afin de l'accompagner dans la vente de terrains communaux occupés de longue date. L'EPF est chargé de rédiger des actes de vente afin de limiter le coût de la régularisation pour les occupants. Cette aide de l'EPF est très appréciée par nos membres qui ne bénéficient pas de cette expertise au sein de leurs services

Témoignage S.TANTIN 2015 Président de la chambre des notaires

"Depuis 2013 nous avons construit avec l'EPF de Guadeloupe nos propres méthodes de travail afin de permettre d'accélérer les dossiers notamment lors des successions complexes. L'EPF est en relation directe avec les propriétaires ce qui facilite la collecte des données.



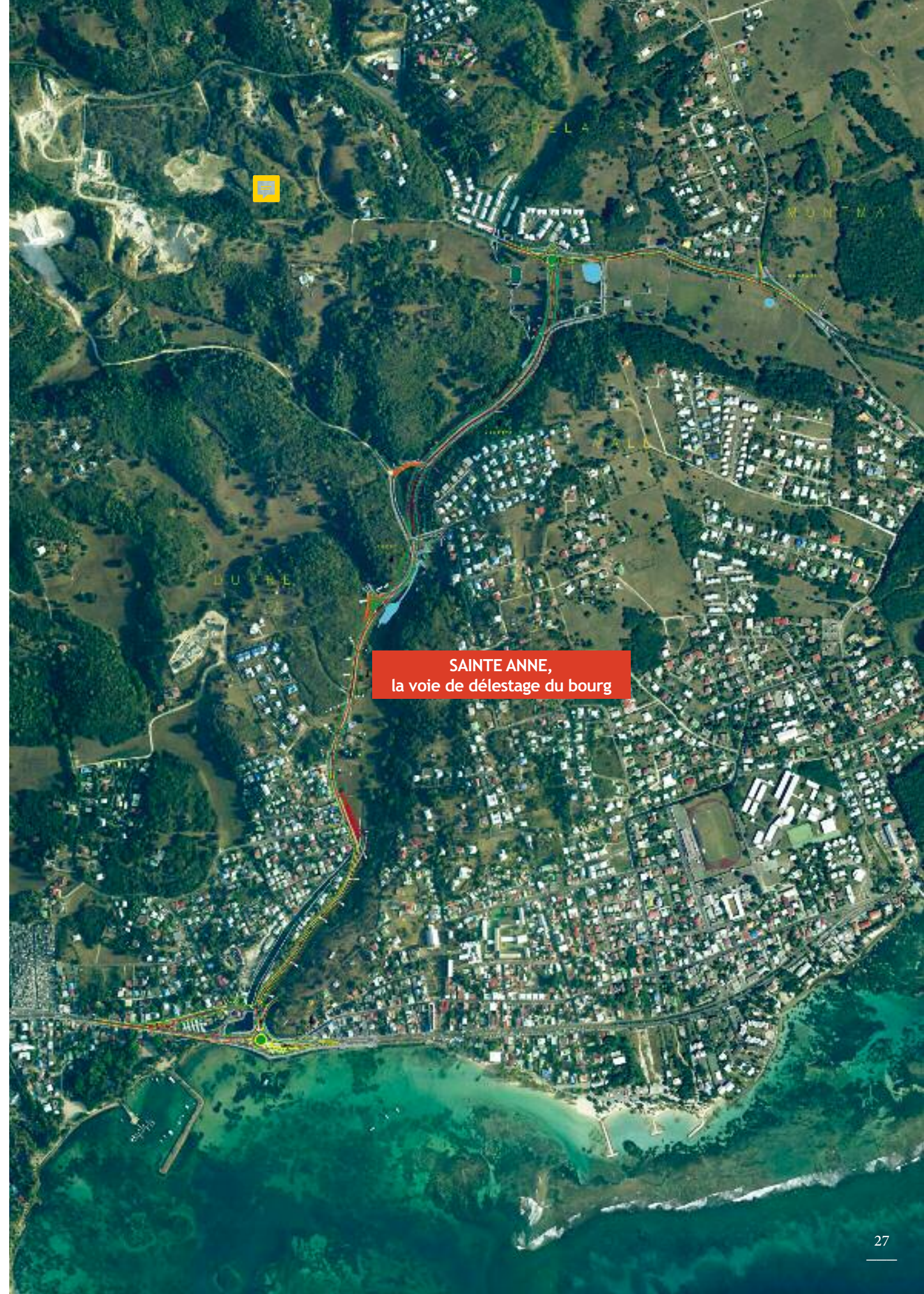
Elles nous sont ensuite transmises pour analyse et vérification. Lorsqu'il s'agit de successions non réglées l'EPF propose aux indivisaires de faire l'avance des frais liés à rédaction des actes notariés et des attestations immobilières. Ces frais seront ensuite déduits du prix de vente. Cette façon de procéder permet de gagner du temps et surtout de débloquer des situations nées de réticences dans l'avance des fonds ou de manque de disponibilités financières "

4-2 Nos actions réussies en faveur du règlement de l'indivision

Pour reconstituer les titres de propriété et mettre fin à l'indivision

L'EPF a choisi de «tordre le coup» à certains préjugés qui font de l'indivision un frein absolu et rédhibitoire lors d'intervention dans les centres anciens. Nous avons choisi de développer une expertise dans la recherche des propriétaires. Dans le cas de successions complexes, nous avons ainsi pu identifier les héritiers et ayants droit en remontant parfois sur 8 générations.

L'idée pour nous est d'acquérir au fil du temps un véritable savoir-faire. Il s'agit là d'une expertise innovante à consolider pour le moment venu la partager avec d'autres collectivités de l'Outre-Mer concernées par ce problème. Bien entendu, le travail est mené conjointement avec le notaire dans le cadre d'une collaboration active et efficace.





5

EPF, UNE FORCE DE PROPOSITION ET D'INNOVATION



5-1 Le premier programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF Guadeloupe 2013-2018

C'est le document stratégique dont se dote chaque EPF pour une durée générale de 5 ans. Le PPI est la base juridique de la compétence de l'Etablissement Public à intervenir au service de l'aménagement de Guadeloupe.

Ce PPI s'articule avec les différentes initiatives et documents de planification et de programmation prises par les acteurs publics compétents et tout particulièrement :

- Schéma d'aménagement régional (SAR)
- Le contrat de projet Etat-Région (CPER),
- Les schémas de cohérence territoriale (SCOT)
- Le programme local de l'habitat (PLH) ;
- et, bien sûr, les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ceci milite pour un programme pluriannuel d'interventions qui fixe des orientations majeures sur une période suffisamment longue, de 4 à 5 ans pour répondre aux enjeux identifiés qui sont des enjeux de moyen et long terme, et en même temps qui soit adaptable aux évolutions et aux besoins que ne manque-

ront pas d'être affinés sur cette période. Le PPI dresse les modalités d'intervention et explicite le modèle économique de l'EPF. Il fixe le cadre technique et opérationnel de l'EPF.

5-2 Pour réintroduire de la vie dans nos centres bourgs, quelques opérations pilotes ... Vivre la ville autrement

La reconquête des centres bourg constitue le fer de lance de notre action puisqu'il s'agit là d'optimiser notre potentiel foncier. Des actions importantes ont été menées sur la période à **POINTE A PITRE**, à **MORNE A L'EAU** et dans la commune du **MOULE**

L'EPF est partenaire de CAP EXCELLENCE pour les projets de renouvellement urbain et la politique de la ville qui sont des démarches croisées. L'objectif est de recréer des villes agréables à vivre qui répondent aux enjeux de la mixité et de la cohésion sociale.

En 2016 l'EPF a signé les contrats de ville du Moule et de Cap Excellence ainsi que la convention partenariale pour le renouvellement urbain de l'agglomération centrale.



Visite de Erica BAREIGH Ministre des Outre-Mer le 20 octobre 2016, Médiathèque du Moule



Témoignage JEAN LUC ROMANA Directeur de cabinet du député Maire du MOULE

" L'EPF de Guadeloupe est notre partenaire signataire du contrat de ville du MOULE dans ses domaines de compétence. C'est là de mon point de vue une conséquence logique et sommes toutes normale compte tenu de la relation déjà existante entre la ville et l'EPF. Nous avons besoin de l'expertise foncière de l'EPF pour développer harmonieusement notre territoire

En effet La ville entend assumer pleinement sa vocation de pôle territorial comme indiqué d'ailleurs dans le SAR et contribuer ainsi au rééquilibrage du développement territorial. Le contrat de ville du Moule participe avec ses partenaires dont l'EPF à la concrétisation de cette vocation."

5-2-1 Opération Dugommier

L'EPF a été sollicité en 2017 par la présidente du tribunal de Grande Instance et le Sous-Préfet en vue de la préparation d'une opération de démo-

lition de constructions en état d'abandon dans le quartier de Dugommier, aux abords du nouveau palais de justice. Pour répondre à cette demande, l'EPF a mis à disposition son ingénierie.

Projet du tribunal de grande instance





La ville de **POINTE A PITRE** a souhaité l'assistance de l'EPF pour une maîtrise foncière sur plusieurs îlots autour du nouvel édifice afin de

restructurer le quartier, ce qui représente près de 20 parcelles à acquérir pour une surface d'environ 3000 m² en milieu urbain.

Photos avant et après interventions



BANGOU en 2016

Maire le commune de **Pointe à Pitre**
1er vice-président de **Cap Excellence**



"L'EPF assure un véritable travail de veille foncière pour le compte de la ville, ce qui nous a permis d'acquérir plusieurs parcelles en 2015 (7 parcelles représentant 2636 m²). Une méthode de travail a été mise en place avec les services de la ville afin de passer au crible l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner. Les efforts ont porté en 2015 principalement sur les Quais Ferdinand de Lesseps puisqu'il s'agit pour nous d'opérer un vrai travail de recomposition sur toute l'interface ville/port compte tenu du développement important de l'activité croisière et de l'impact bénéfique du Mémorial ACTe sur l'attractivité de la ville"

5-2-2 Démarche de recensement des dents creuses et des logements vacants

Suite à la signature du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) le 15 avril 2016 aux côtés des différents partenaires, l'EPF a lancé, en octobre de la même année, une mission de recensement des dents creuses et logements vacants des centres-bourgs dans chaque commune de Guadeloupe, selon un périmètre préétabli. Mission financée à 50% par l'Etat.

En Mai 2016, un premier recensement test a été effectué sur les communes de **Grand-Bourg** et de **Petit-Bourg**. Cette expérimentation a permis d'établir un double constat :

- le manque de fiabilité des données DGFI
- a nécessité de réaliser un diagnostic visuel lors d'une enquête de terrain.

Une étude recensement a été diligentée et s'est achevée en Janvier 2017. Les 3 bureaux d'études ont fourni à l'EPF une précieuse base de données géolocalisées et un catalogue rassemblant les caractéristiques de chaque parcelle vacantes. Fort de ces rendus, l'EPF a rapidement mis en œuvre une phase opérationnelle présentée aux communes :

Actions cœur de ville de Pointe à Pitre





- Sélection des immeubles et des dents creuses susceptibles de constituer des opportunités intéressantes en matière d'acquisition et d'intervention
- Prise de contact avec les propriétaires des parcelles concernées afin de leur proposer une acquisition amiable
- Rencontre avec les communes afin de déterminer conjointement le projet sur le site sélectionné.

A ce jour, dans plusieurs communes des acquisitions sont en cours de réalisations. C'est notamment le cas sur la ville centre, Pointe à Pitre inscrite dans le dispositif « action cœur de ville » financé par l'Etat. L'EPF intervient sur les quais et ses abords afin de reconstituer des unités foncières qui accueilleront des programmes de logements. Ce projet de valorisation est réalisé à travers toute la Guadeloupe, sur des parcelles acquises par l'EPF.

ANSE BERTRAND, la réalisation de la maison de santé les études préalables à l'acquisition sont en cours.

DESHAIES, une partie du foncier est déjà maîtrisé par l'EPF et nous sommes en finalisation du reste de l'acquisition.

5-2-3 Protocole d'intervention foncière (PIF)

En 2015, l'EPF de Guadeloupe a élaboré avec les communes et EPCI membres, un protocole d'intervention foncière (PIF) visant à définir les stratégies foncières des communes et EPCI à court et moyen terme. Ces PIF ont été complétés d'un volet habitat destiné à identifier sur les territoires.

Il convenait en effet de compléter ces PIF par un volet habitat destiné à identifier sur les ter-

ritoires concernés les opportunités foncières qui seront susceptibles de présenter un intérêt pour les opérateurs publics ou privés en vue de la réalisation de programme de logements et en particulier de programme de logements sociaux. L'insertion du volet habitat est destinée à mettre en œuvre les engagements pris par l'EPF dans le cadre du Plan Logement Outre-mer (PLOM). Et a pour but d'alimenter le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

La mission a été divisée en 6 lots, chacun correspondant au territoire des établissements public de coopération intercommunale (EPCI) suivant :

- Communautés de communes de Marie Galante (CCMG)
- Cap Excellence
- Communauté d'agglomération du nord Grande Terre (CANGT)
- Communauté d'agglomération du nord Basse-Terre (CANBT)
- Communauté d'agglomération de la Rivière du Levant (CARL)
- Communauté d'agglomération Grand Sud Caraïbes

La mission répondait à 3 objectifs :

- Mieux connaître les besoins en logements et en particulier les besoins en logements sociaux des communes ;
- Etablir un volet « habitat » qui sera intégré aux PIF, en définissant avec les communes leurs principales orientations stratégiques en matière d'habitat : forme urbaine, localisation, taille des programmes, etc...
- Définir des opportunités foncières ou immobilières.

Pour cela il était nécessaire :

- d'analyser les besoins en logements
- d'identifier des opportunités foncières destinées à la construction de programmes de logements.

L'exercice n'a pas toujours été simple dans la mesure où certaines communes semblent sous-estimer l'implication qu'elles peuvent avoir dans la planification de l'habitat sur leur territoire. Il s'est avéré utile pour l'ensemble des agglomérations qui, à ce jour, n'ont pas élaborées de PLH.

5-2-4 La mise en place d'un dispositif de minoration foncière

Parallèlement, afin d'inciter les bailleurs à construire en ville, l'EPF a expérimenté un dispositif de minoration foncière financé en partie par la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et par la contribution au titre de l'article n° 55 de la loi SRU.

Selon l'article 1 de la convention de référence Les dispositifs de minoration foncière seraient

mis en place exclusivement dans les centres anciens ;

- Ils seraient exclusivement destinés aux opérations de logements aidés ou intermédiaires afin de faciliter la mixité sociale ;
- Les opérateurs devraient, à travers le bilan financier des opérations, fournir la preuve de leur incapacité à construire sans mise en place du dispositif de minoration foncière ;
- La mise en place de ces dispositifs serait conditionnée au respect par les opérateurs, d'un certain nombre d'exigences définies conjointement par l'EPF et les communes/EPCI et contenues dans une convention tripartite signée à cet effet pour chaque programme ...

L'idée de la mise en place de ce dispositif a émergé des discussions avec Thierry REPENTIN Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat et Président de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier à l'occasion de sa venue en Guadeloupe en 26 Avril 2016.

Visite de Thierry REPENTIN au Moule, le 25 avril 2016





Piste et participants à SAINTE ANNE



5-2-5 Woulib Roll'aire :

L'EPF a envisagé une autre action forte autour du projet dénommé « WOULIB ROLL'AIRE ». Il s'agit d'un projet à visée à la fois ludique, sportive et sociale qui participe à l'animation dans les quartiers concernés. Ainsi à SAINT FRANÇOIS il s'est agit de créer une piste de Rollers afin de valoriser le foncier acquis par l'EPF dans l'attente du projet définitif. Le projet Woulib Roll'aire a été inauguré le 08 mai 2018 à Saint François.

Sur les sites qui seront acquis à l'avenir, seront mis en place des aménagements provisoires permettant de pratiquer certains sports en toute sécurité notamment les sports de glisse à savoir, le vélo, le roller, le VTT, le BMX, le skate board



5-2-6 Ville Art Vil'AWT

Le projet Vil'Awt est né d'un constat de manque de lieu de cohésion sociale au sein de nombreuses communes. Il était important tant d'un point de vue esthétique, que de gestion de valoriser durant la période de portage les sites acquis en centre bourg

Sur 10 sites de la Guadeloupe, un projet artistique a été créé en prenant en compte la spécificité de l'environnement et de la commune d'implantation. Chaque projet vise à créer une cohésion sociale et culturelle tout en y incluant des objectifs paysagers, utilitaires et de développement durable.

Il comprend un volet insertion qui permettra d'ouvrir à 4 jeunes sur une période courte l'accès à une formation aux côtés d'artistes confirmés.



6-1 Des rencontres professionnelles constructives

6-1-1 la rencontre avec les autres EPFL

Les 15 et 16 septembre 2016 l'EPF de Guadeloupe a répondu à l'invitation de l'Association des EPF locaux de France et a participé à l'Assemblée Générale ainsi qu'à la journée du Personnel à Saint Nectaire. Le président, la directrice, ainsi que deux agents de l'EPF de Guadeloupe, Cindy SOUPRAYEN et Carole BIZET avaient fait le déplacement jusqu'à Saint Nectaire où les attendaient une pluie glaciale vite estompée par l'accueil chaleureux des collègues de l'EPF SMAF AUVERGNE et des autres EPFL.

Des ateliers d'échanges ont été proposés sur les thèmes suivants :

- Le droit de préemption urbain
- La gestion du patrimoine et les marchés publics
- Les bonnes pratiques en matière de dépollution

Toutes les équipes ont été conviées à la découverte de la région sous la forme d'un jeu de piste que l'équipe de l'EPF SMAF AUVERGNE avait préparé à cette occasion.

Lors de ce jeu, les agents des EPF ont eu à réfléchir sur un thème au cœur de l'actualité «EPF d'Etat - EPF locaux».

Ces rencontres au-delà du partage d'expérience ont créé des liens professionnels et humains entre les congressistes présents.

6-1-2 Les «dialogues avec l'EPF» / club des acteurs du foncier

Le 23 septembre 2016 s'est tenue, la première édition de « Dialogue avec l'EPF » axée sur les thèmes « Les acteurs du Foncier » ainsi que « L'action de l'EPF dans le domaine de l'habitat ».

Cette rencontre s'est déroulée autour de deux temps forts :





- la rencontre des différents acteurs du foncier en Guadeloupe. C'est ainsi que l'Agence des 50 pas géométriques, le Conservatoire du Littoral, la SEMAG (qui représentait les sociétés d'économie mixte), Communauté d'Agglomération du Nord Grande Terre (qui représentait les EPCI), la SAFER et l'EPF, se sont retrouvés autour d'une table ronde pour présenter leur structure respective et aborder la question d'un partenariat multiple à l'adresse des collectivités de Guadeloupe.

Les exposés des différents acteurs, ont suscité beaucoup d'intérêt auprès de nos élus. La pertinence d'une action coordonnée de nos structures est apparue comme une évidence, ce qui est particulièrement vrai pour les espaces les plus fragiles, à savoir le littoral et les espaces les plus menacés par l'étalement urbain à savoir les espaces agricoles.

- la présentation des interventions menées par l'équipe de l'EPF dans le domaine de l'habitat dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer :
 - l'intégration d'un volet habitat aux protocoles d'interventions foncières signés avec l'ensemble des communes et EPCI membres de l'EPF.
 - le recensement du parc vacant et des dents creuses des centres-bourgs
 - un focus a été fait sur les problèmes d'indivision. L'occasion a été donnée de rappeler que 80 % des biens acquis par l'EPF de Guadeloupe à ce jour, sont des biens qui étaient initialement en indivision. L'EPF a pu affiner au fil des ans une méthode de travail permettant, dans la grande majorité des cas, d'aboutir à l'acquisition par voie amiable.

6-2 Nos principaux partenaires sur la période

Infos pour texte à fournir par EPF ex de partenariat avec ces principaux partenaires

Logos



ARS - CHU - Collectivité St Martin - Etat (Contrat de villes - Terres incultes) - SYMEG

EPF voir avec représentant de l'ETAT pour logo à utiliser



7

LES ACQUISITIONS REALISEES SUR LA PERIODE

7-1 Le schéma aménagement régional (SAR) et les besoins fonciers à l'Horizon 2030

Le SAR de 2010 se décline au travers de 4 grandes priorités considérées comme stratégiques à savoir :

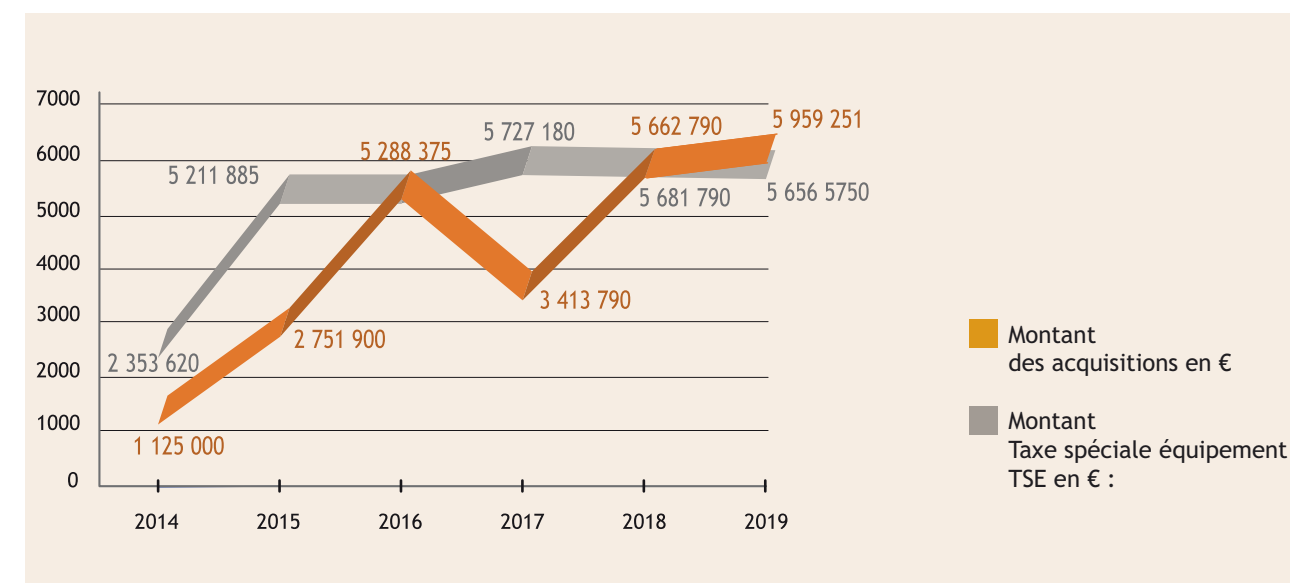
1. Un aménagement raisonné du territoire
2. Un développement économique équilibré
3. Une société équitable qui réponde mieux aux attentes et aux besoins des guadeloupéens
4. Une société raisonnable qui veille à la

protection globale de son environnement et à sa mise en valeur.

Selon le scénario central établi par l'INSEE en 2008, lors de la révision du SAR, la Guadeloupe comptera en 2030 presque 463 000 habitants. D'ici 2030 la population de la Guadeloupe devrait donc s'accroître d'environ 50 000 habitants.

A partir des projections démographiques de l'INSEE à l'horizon 2030, il est possible d'évaluer globalement les besoins fonciers. Ces besoins se répartissent de la manière suivante selon tableau de répartition des besoins à l'horizon 2030 ci-dessous.

7-2 Evolution de taxe spéciale équipement (TSE) et des - acquisitions

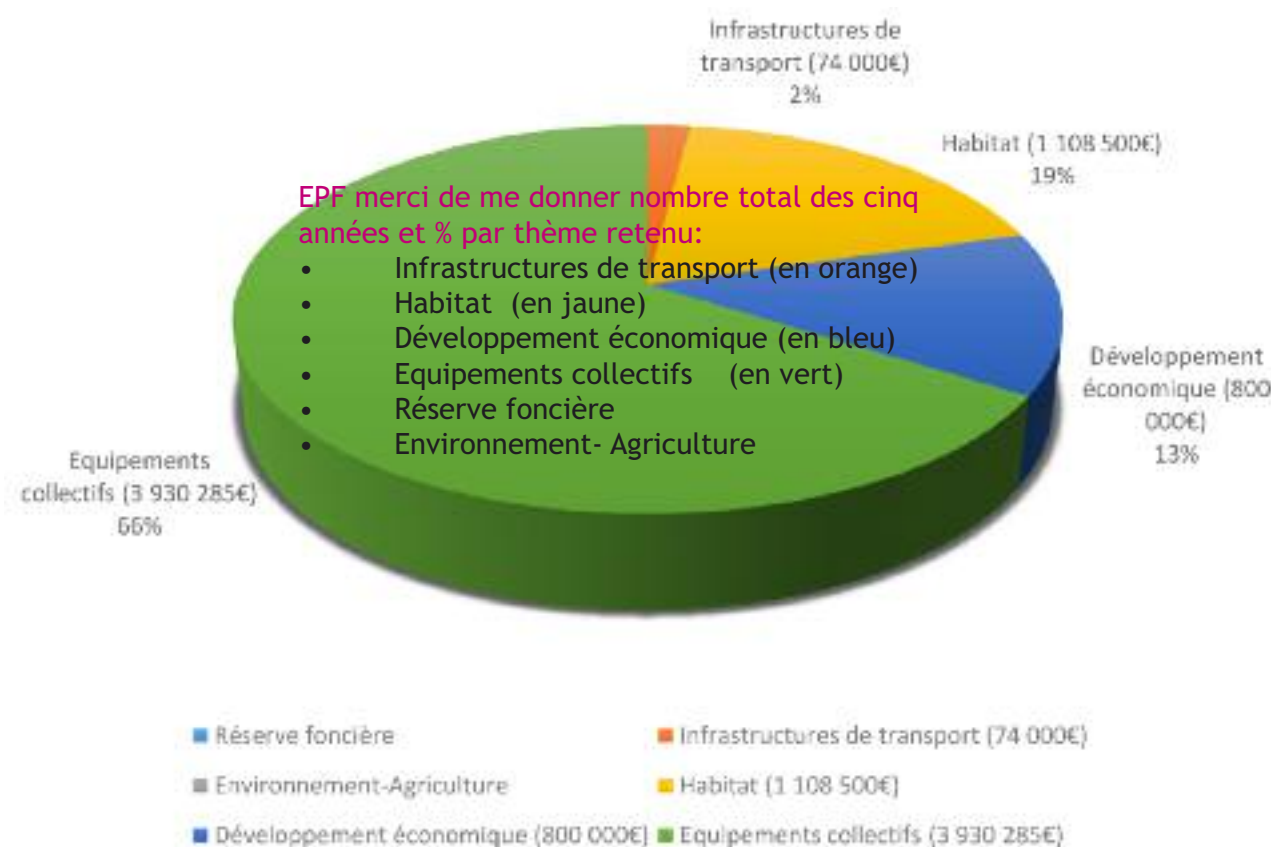


TYPES d'OCCUPATION POUR LE FUTUR	BESOINS à L'HORIZON 2030 MOYENS	BESOINS ANNUELS
Logement	2000 ha	120 ha
Activités économiques	500 ha	30 ha
Équipements, Espaces publics	500 ha	30 ha
Total	3000 ha	180 ha

Extrait du PPI 2013/2018



7-3 Acquisitions par thématiques d'intervention



8-1 Notre stratégie financière

Son autonomie, l'EPF l'a acquise grâce à la mise en place d'une stratégie financière basée sur les axes suivants :

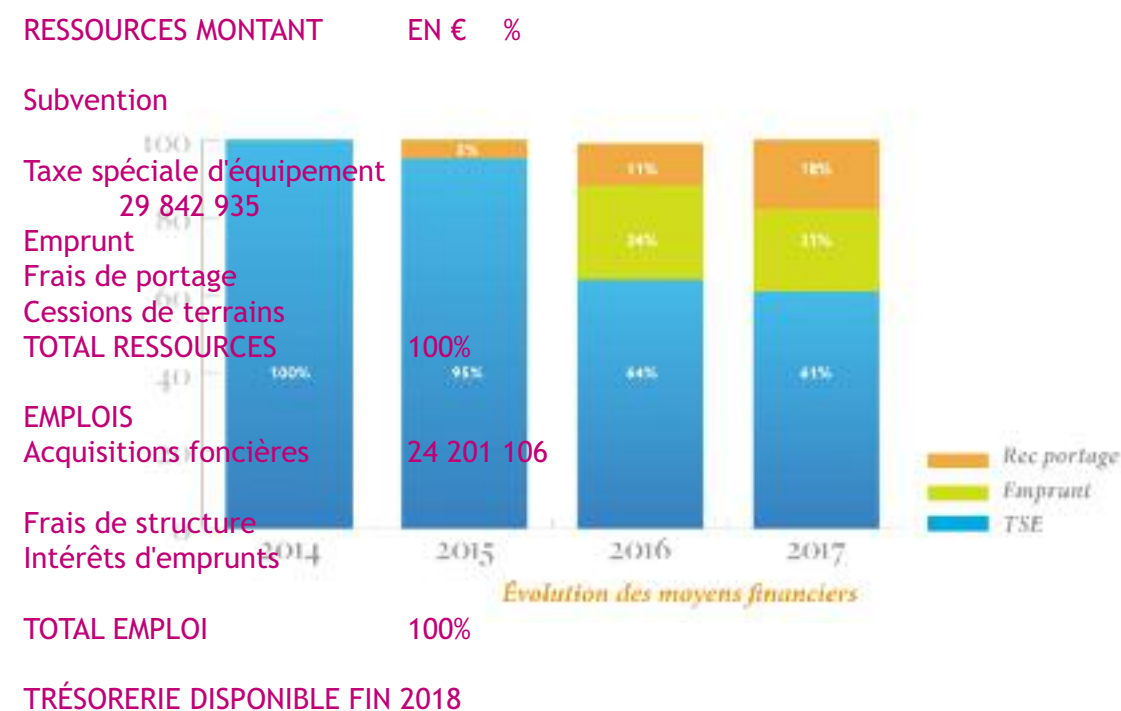
- le remboursement par « annuité » (par fraction chaque année) des portages réalisés pour le compte des collectivités et EPCI afin de limiter le risque financier que pourrait constituer le portage « in fine » (remboursement de l'intégralité des frais à l'issue de la période de portage)
- la modulation des taux de portage afin de coller au plus près des dépenses liées à la gestion de patrimoine, ce qui permet aux communes de mieux accepter ces frais inhérents au portage
- la création d'une véritable relation de

travail avec les responsables financiers des collectivités et EPCI afin de s'assurer de l'inscription des sommes liées au portage dans les budgets primitifs

- un travail de facturation rigoureux, précis et fait dans les temps, qui est le reflet d'une véritable politique de recouvrement des recettes
- le remboursement des emprunts sur des durées très courtes n'excédant pas 5 ans ce qui correspond aux durées moyennes de portage
- le maintien à un niveau raisonnable (10 000 000 €) du volume financier des acquisitions compte tenu de la relative jeunesse de l'établissement.

8-2 Des moyens financiers qui se diversifient

Le tableau synthétique des moyens financiers de l'EPF 972 sur la période 2013- 2018

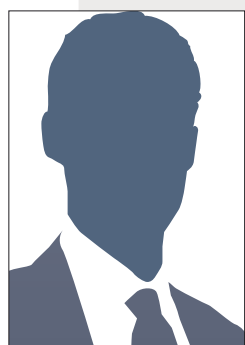


- l'évolution des remboursements : 73 942 € en 2016,

Le patrimoine de l'EPF est au 31 décembre 2018 constitué de 68 biens, répartis sur l'ensemble du territoire guadeloupéen. Ce qui représente un investissement de l'ordre de 18 241 855€ pour une superficie acquise de 359 020 M². »



Témoignage de Jean Michel MARTY payeur régional (Un nouveau Payeur région)



" Affecté depuis le 01/12/2017 comme comptable public à la paierie régionale de Guadeloupe, j'ai ainsi pu disposer de trois nouvelles casquettes, dont celle de comptable, responsable de l'établissement public foncier de Guadeloupe (EPFL).

Lors de ma première intervention en CA, en compagnie de monsieur Noel, mon prédécesseur, qui fut le comptable qui assista les premiers pas de l'organisme en 2013, j'étais loin de me douter que finalement j'allais aussi hériter d'un tee shirt!!! Et oui, 18 mois plus tard, on se retrouve embarqué dans une aventure humaine, le relai inter entreprises de Guadeloupe, aux couleurs, bien sur, de l'EPFL.....

Tout ça pour vous dire que dès le premier contact avec l'organisme on ressent une chaleur, un affectif, qui vous donne le tempo et vous vous sentez bien.

Un effectif jeune, dynamique, souriant, une hôtesse d'accueil aux multiples fonctions, toujours les bras ouverts et prête à plaisanter, une directrice aux petits soins

avec des tablées systématiquement garnies de toasts, viennoiseries, jus....et cadeaux pour Noel!!!! Enfin, le travail comme je l'aime, et le conçois.

Travail, en effet, on peut en parler un peu.... Les epfl sont des organismes dont la comptabilité est assez spécifique, et complexe, et nous avons déjà bien avancé dans l'amélioration de nos procédures. En collaboration avec l'équipe de la compta et de la régie, toujours à l'écoute, nous avons fait un excellent travail et progressons de mois en mois.

L'EPFL, sous l'impulsion incessante de Corine, infatigable, sauf pour le relai..... ne cesse de pendre de l'ampleur en développant et diversifiant ses missions. Cette croissance ne déséquilibre en rien l'organisme, il est géré, à la perfection, sous l'œil avisé d'un conseil d'administration et de son président toujours très impliqués et tout cela, au service, et pour le bonheur des collectivités du département.

Voilà quelques mots sur un ressenti et un vécu de 18 mois aux côtés de cet établissement, un réel plaisir, on ne change rien, même si l'objectif sera de toujours faire mieux demain."

2^{ème} Partie : LES PERSPECTIVES DES CINQ PROCHAINES ANNEES

A- L'élaboration du deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019 - 2023.

Les activités des Etablissements Publics Foncier s'exercent dans le cadre d'un PPI réalisé par tranches annuelles conformément aux dispositions de l'article L 324-5 du code de l'urbanisme.

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a élaboré au moment de sa création en 2013 un PPI destiné à encadrer ses interventions pour la période 2013-2018.

Il convient d'élaborer un nouveau PPI pour la période 2019-2023 qui fera le bilan du premier et actualisera l'état des lieux du foncier en Guadeloupe. A cet effet une procédure de marché public a été lancée pour assister l'EPF pour l'élaboration de ce PPI, le marché a été attribué en juillet 2018. Ce deuxième PPI compte tenu de l'importance de ce document stratégique à visée opérationnelle, comme a pu le démontrer les quatre ans d'application du premier PPI, les responsables de l'EPF de Guadeloupe souhaitent à l'occasion de son élaboration consolider la concertation avec les collectivités membres et ses administrateurs.

B- Le protocole d'interventions foncières PIF préparation de la nouvelle génération 2019- 2023.

La première génération de PIF a couvert la période de 2015 à 2018.

L'EPF de Guadeloupe a élaboré avec les communes et EPCI membres, le premier PIF pour définir les stratégies foncières des communes et EPCI à court et moyen terme. Ces PIF ont été complétés d'un volet habitat destiné à identifier sur les territoires concernés les op-

portunités foncières qui seront susceptibles de présenter un intérêt pour les opérateurs publics ou privés en vue de la réalisation de programme de logements et en particulier de programme sociaux.

Nous préparons actuellement la nouvelle génération de PIF qui couvrira la période 2019-2023.

C- La création d'un office foncier solidaire

Un tel office qui s'inscrit parfaitement dans les objectifs opérationnels de l'EPF est conforme aux orientations des collectivités et aux besoins de nos concitoyens les plus modestes. C'est pourquoi nous nous donnons les moyens d'ici la fin de cette mandature de créer cet office contenu dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. L'objectif est de produire des logements à un prix accessible à un public ciblé. Le principe repose sur une dissociation du foncier et du bâti, l'OFS propriétaire du foncier, cède les droits réels liés au bâti aux ménages bénéficiaires au moyen d'un bail réel et solidaire (BSR) et touche en contrepartie des redevances foncières. Cette création est soumise à l'agrément du préfet de la région

D- La création d'un observatoire foncier

Ce projet dont la maîtrise d'ouvrage administrative pourrait être assurée par l'EPF est fondamentalement un dispositif partenarial.

Les missions de ce dispositif d'observation sont la production des données et leurs diffusion, la mise en commun des études et la confrontation des méthodes, la formation des élus et



des techniciens et enfin, l'animation du réseau des acteurs de l'aménagement. Cet observatoire complète les outils existants et contribue à la coordination des actions.

E - Un observatoire des prix de foncier attendu

En dépit des nombreux efforts déployés dès 2015, nous avons buté sur l'exploitation des données transmises par la Direction Régionale des Finances Publiques. Grâce à la ténacité d'une jeune stagiaire, Laura THOUROUDE, nous avons été en mesure de constituer une banque de données fiables sur les transactions foncières réalisées ces 5 dernières années.

Notre stagiaire a en effet exploité la base de données des valeurs foncières 2010 à 2014 et a constitué une base exploitable pour notre SIG. Cette première analyse des prix au mètre carré des ventes de terrain répertoriées dans le fichier. Une consultation a ensuite été lancée à partir de ce travail afin de retenir un prestataire pour la mise en place d'un observatoire des prix du foncier, outil ergonomique qui permettrait de connaître les prix du foncier, d'établir des comparaisons de prix entre les communes, de mesurer l'évolution de prix moyens depuis 2010.

Le traitement des données recueillies à la DRFIP devrait permettre à cet observatoire de voir le jour. Parallèlement l'EPF, via la plateforme KARUGEO, va travailler sur le partage de ses données afin de permettre l'accès à l'information au plus grand nombre.

(EPF merci de me fournir qqes infos sur mise en place de cet observatoire)

F- La régularisation foncière

(EPF merci de me fournir qqes infos d'actions)

G- Des outils d'optimisation de notre gestion

G-1 La construction du nouveau siège

L'EPF a depuis sa création en 2013 connu une croissance exponentielle ce qui a conduit l'équipe à s'agrandir. Très vite s'est posé une difficulté d'accueil dans de bonnes conditions de l'ensemble du personnel dans nos locaux actuels. Après de nombreuses recherches, il nous est apparu évident que la location de locaux en plus d'être onéreuse ne nous permettrait pas de nous maintenir à une position géographique stratégique. La recherche d'un foncier s'est donc imposée. A ce jour, les négociations avec le propriétaire sont terminées et un accord a été trouvé sur le prix. Par ailleurs, nous avons lancé avec l'accord du conseil d'administration la consultation pour retenir une maîtrise d'ouvrage déléguée. En décembre 2017, la SEMAG a été désignée comme maître d'ouvrage déléguée pour la construction du siège de l'EPF.

Dans le courant du 1er semestre 2018, la signature de la vente de la parcelle a eu lieu ainsi que le démarrage des premières études. (EPF pour m'indiquer évolution de ce projet)

G-2 La place de la comptabilité analytique

(EPF merci de me fournir qqes infos)

G-3 Le site internet

Le site internet est en cours de modernisation vous pouvez d'ores et déjà le découvrir au www.epf-guadeloupe.fr.

Il s'agit pour nous de mieux vous informer et de consolider notre communication avec nos membres, les mairies, nos partenaires et la population.

(EPF merci de me fournir qqes infos)



Créé par arrêté préfectoral n°2013-30 du 10 mai 2013, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a pour vocation d'accompagner les collectivités et les EPCI membres dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière. Il fait partie des 23 établissements publics fonciers locaux de France qui sont regroupés au sein d'une association nationale.

L'EPF de Guadeloupe, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial a pour principales missions :

- L'acquisition et le portage de biens (immeubles, terrains) pour le compte de ses membres, pour le compte de toute autre personne publique qui en fait la demande (hôpital, université...) et si besoin pour son propre compte. Et mettre ainsi à la disposition des aménageurs, promoteurs publics et aux collectivités des terrains à coût maîtrisé.
- Le conseil et l'ingénierie foncière auprès des communes, EPCI, de la Région et du Département et de les accompagner dans la définition de leur politique et dans l'élaboration de leur stratégie foncière.

Les acquisitions réalisées sont destinées essentiellement à la mise en œuvre d'opérations d'habitat, de développement économique ou d'équipements publics et toutes autres interventions sur les territoires agricoles et naturels conformément aux dispositions de L 324-1 du code de l'urbanisme



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE

Immeuble SEMAG	Tél. 0590 91 66 05 - fax : 0590 91 52 41
Route de la Rocade	email : contact@epf-guadeloupe.fr
97139 Grand Camp Abymes	www.epf-guadeoupe.fr