

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2015





RAPPORT D'ACTIVITÉS

2015



sommaire

- P.06** MOT DU PRESIDENT
- P.10** NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION
- P.14** **I - L'UTILITE DE L'EPF :
LES ACTIONS SUR LE TERRAIN**
- P.26** **II - LA CONSTRUCTION D'UNE RELATION :
DES PARTENARIATS EFFICIENTS**
- P.36** **III - UNE AUTONOMIE FINANCIÈRE
CONSOLIDÉE**
- P.38** **IV - FONCTIONNEMENT :
UNE  EQUIPE AU SERVICE
DE LA GUADELOUPE**
- P.46** **V - PERSPECTIVES 2016 :
TOUJOURS PLUS DE QUALITE
ET DE REALISATIONS**



Le mot du **Président**



En 2015, nous avons placé l'habitat au cœur de nos préoccupations ce qui s'est traduit par notre implication dans l'élaboration du Plan Logement Outre-Mer. Nous tenons à promouvoir l'idée auprès de nos membres, que la production de logements contribue de manière déterminante à la consolidation de la cohésion sociale et ce faisant au mieux vivre et au mieux-être de nos populations.

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.

Cet acquis est d'autant plus pertinent que les contextes géographiques, économiques, environnementaux évoluent entraînant de ce fait l'extension de notre périmètre d'intervention en nous apportant son lot de problématiques nouvelles qui constituent en soi de nouveaux challenges pour notre établissement, c'est le cas notamment de la protection des captages en eau.

La confiance témoignée par nos membres, au rang desquels figure désormais la Communauté d'Agglomération du Nord Basse Terre, contribue à notre performance collective et nous renforce dans l'idée qu'il faut de la proximité dans nos échanges et que notre rôle de conseil et d'accompagnement doit s'amplifier pour répondre au mieux aux attentes des collectivités et EPCI. C'est dans cette perspective que nous avons amplifié notre réseau et consolidé des partenariats avec des acteurs publics et privés.

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.

Christian JEAN CHARLES
Maire de Pointe Noire





Le mot du Nouveau Président

Jean Claude CHRISTOPHE

Conseiller Régional

Nouveau Président
de l'EPF de Guadeloupe
depuis le 17 février 2016



« C'est avec une grande confiance, beaucoup d'humilité, et une certaine ambition que j'accepte d'assumer ce poste de président de l'EPF de Guadeloupe. Confiance, car j'ai la certitude que mon prédécesseur Christian JEAN CHARLES a permis à cet établissement de démarrer sur des bases solides et pérennes, ce qui constitue sans nul doute un atout pour l'avenir.

Humilité, car je mesure le chemin qui a déjà été parcouru et celui qui reste à parcourir au regard notamment des attentes de nos collectivités membres. La rapide montée en puissance  de l'EPF, ne doit pas nous faire oublier qu'il est un outil au service du développement et que les acquisitions foncières en tant que telles n'ont de sens que si elles servent à un moment ou à un autre, de levier à la réalisation des projets.

C'est l'orientation même que je souhaite donner à mon action dans les années à venir, accompagner les communes dans l'amorçage des projets et les sensibiliser sur la nécessité d'une mise en œuvre rapide des opérations, c'est ce qui donnera in fine de la pertinence à nos interventions et permettra à l'EPF de devenir un outil incontournable dans le développement de la Guadeloupe. »

Jean Claude CHRISTOPHE
Conseiller Régional

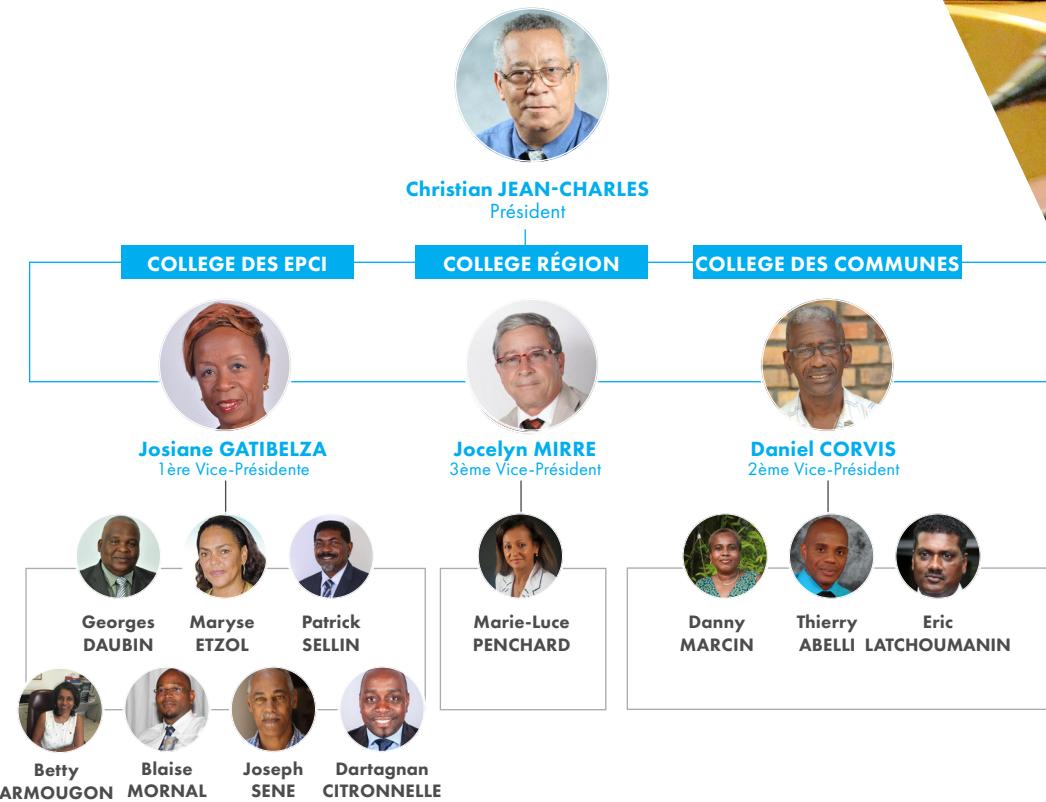


LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

a désormais un nouveau visage

Avec l'arrivée des nouveaux membres une recomposition de l'assemblée générale et du conseil d'administration s'est opérée en date du 21 janvier à la mairie du Lamentin qui nous avaient accueillis pour l'occasion.

ORGANIGRAMME CONSEIL D'ADMINISTRATION 2015









“

Parole d'administrateur

Dans cette rubrique, nous avons choisi de donner chaque année la parole à un administrateur.

Madame Josiane GATIBELZA est administrateur de l'EPF et 1ère vice-présidente depuis le renouvellement du bureau en juin 2014, c'est elle qui a présidé le 31 mai 2013, l'assemblée générale de création, elle a assuré l'intérim  de la **présidente** de décembre 2015 à février 2016.

J'ai porté en 2013 cet EPF sur les fonts baptismaux et je participe, au même titre que les autres administrateurs, à sa montée en puissance depuis cette date. Au regard des demandes d'acquisition formulées par ses membres et des nombreuses missions d'ingénierie foncière qui lui sont confiées, force est de constater que cet outil était nécessaire et s'avère de plus en plus nécessaire.

En tant qu'administrateur, je mesure chaque jour l'ampleur de la tâche qui nous attend pour les années qui viennent. La jeunesse et le dynamisme de l'établissement nous amènent à être particulièrement attentifs à son évolution tout en apportant un soutien indéfectible à la petite équipe combative et mobilisée autour de la Directrice, Madame Corine VINGATARAMIN.

”



I/ L'UTILITE DE L'EPF

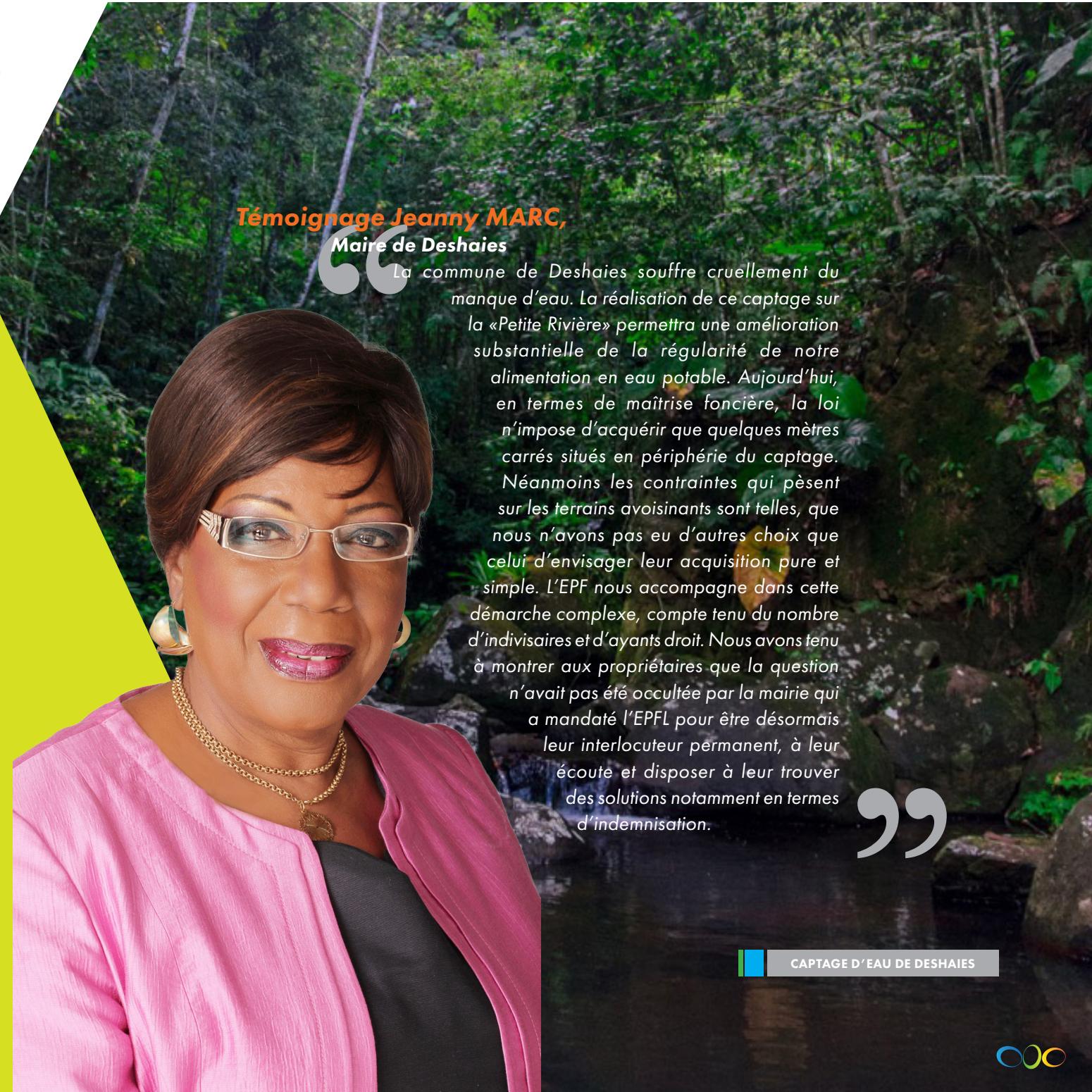
LES ACTIONS SUR LE TERRAIN

Des actions
qui s'intensifient
et se diversifient

POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DE NOS EAUX

L'arrivée de nouveaux membres entrainent de nouvelles problématiques foncières, parmi elles celles de la protection des captages en eau. C'est le cas avec la commune de Deshaies où l'EPF a été sollicité pour acquérir les terrains situés dans la périphérie immédiate du captage.

De toute évidence ce type d'intervention va s'amplifier au cours des prochaines années tant pour l'acquisition des périmètres de protection que pour la régularisation des emprises foncières des réservoirs d'eau existants. «L'action foncière pour une meilleure qualité de nos eaux» sera notre fil conducteur en la matière.



**Témoignage Jeanny MARC,
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.

“

CAPTAGE D'EAU DE DESHAIES

POUR AUGMENTER DE MANIÈRE QUALITATIVE ET QUANTITATIVE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

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. Ainsi la directrice a été chargée d'animer l'atelier « aménagement/foncier » en vue de l'élaboration du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) .

Les engagements pris par l'EPF dans le cadre du PLOM

- Ramener à 1% les frais de portage des terrains de  à la réalisation de programmes de logements sociaux ;
- Actualiser les Protocoles d'Interventions  foncières  d'intégrer un volet clairement identifié sur le logement, en particulier sur le logement social ;
- Procéder au recensement des terrains non utilisés situés en zones urbaines et en zones à urbaniser des documents locaux d'urbanisme ;
- Procéder au recensement du parc vacant ;
- Autoriser la directrice à solliciter auprès de l'Etat et des autres partenaires financiers publics des subventions destinées à amoindrir le coût lié au recensement des terrains non utilisés situés en zones urbaines et en zones à urbaniser des documents locaux d'urbanisme et du parc vacant.

“

Témoignage Dominique JOLY

Directeur Général de la Société Pointoise d'HLM

La SPHLM a entamé cette année 2015, un partenariat, avec l'EPF de Guadeloupe, qui vise à reconquérir les dents creuses des centres anciens afin d'y planter des opérations de logements ou des opérations mixtes logements / commerces.

L'intérêt de cette démarche pour les bailleurs sociaux est de pouvoir s'appuyer sur une véritable ingénierie foncière susceptible de lever les freins de l'indivision et capable d'opérer dans certains cas des regroupements de parcelles ce qui représente un intérêt certain pour l'équilibre financier des opérations.

Par ailleurs le choix des parcelles se fait d'un commun accord et moyennant une rapide étude de faisabilité nous indiquons à l'EPF le prix plafond de la négociation. Dans ce cas présent le bailleur que nous sommes concentre ses efforts sur le montage technique administratif et financier de l'opération, nous n'avons plus à nous préoccuper de la maîtrise foncière puisque c'est désormais l'affaire de l'EPF cela nous permet surtout de nous reconcentrer sur notre vrai métier qui est celui de bailleur social.

”





L'UTILITE DE L'EPF
LES ACTIONS
SUR LE TERRAIN

POUR RÉINTROUER DE LA VIE DANS NOS CENTRES BOURGS

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 dans à Pointe à Pitre de Morne à l'Eau et dans la commune du Moule.



“

Témoi^{nage} J.BANGOU

Maire ^{le} commune de Pointe à Pitre

1^{er} 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 .

”

POUR AMÉLIORER LA FLUIDITÉ DU TRAFIC ROUTIER

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

La convention d'assistance validée par la commission permanente du 24/09/2015 poursuit un double objectif :

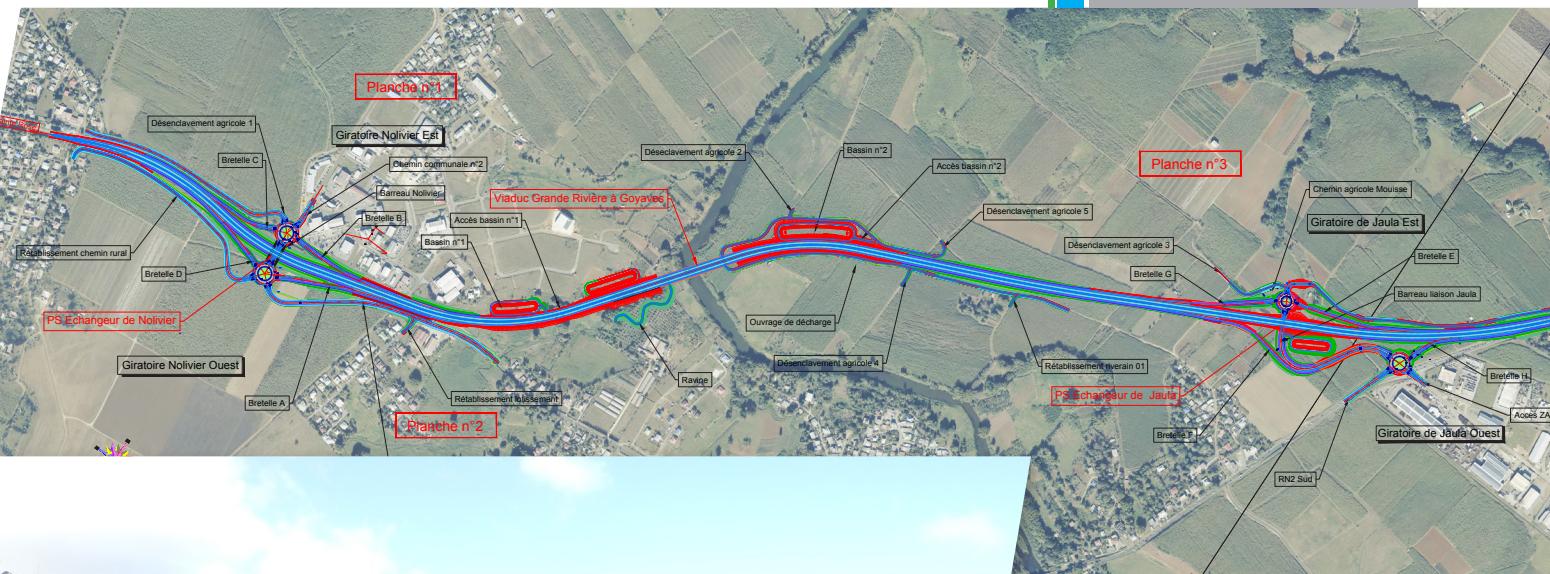
- la libération du foncier ;
 - la mise en place de mesures compensatoires destinées à réduire l'impact du projet sur l'activité agricole.

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.



DÉVIATION DE LA BOUCAN



L'UTILITE DE L'EPF
LES ACTIONS
SUR LE TERRAIN



POUR RENFORCER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DE NOS TERRITOIRES

La mise aux normes des équipements scolaires au regard des normes para sismiques, la croissance démographique a rendu nécessaire la construction et la reconstruction de certains groupes scolaires .

Dès lors la question de la maîtrise foncière se pose. A Vieux Fort comme à Goyave l'action combinée d'une négociation bien menée et d'une veille foncière accrue sur les Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie ont permis de maîtriser le foncier sans avoir recours à la procédure d'expropriation ce qui aurait entraîné des retards dans la réalisation des projets.

C'est là un exemple d'action conjuguée de l'EPF et des services communaux qui peut garantir l'efficacité en termes de maîtrise foncière publique.

Témoignage F. LOUSY

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 avions 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.



Acquisitions 2015

L'UTILITE DE L'EPF
LES ACTIONS
SUR LE TERRAIN





II / LA CONSTRUCTION D'UNE RELATION : **DES PARTENARIATS EFFICIENTS**

Une ingénierie
foncière au service
de nos membres

**POUR UTILISER TOUS LES OUTILS LÉGISLATIFS
EN NOTRE POSSESSION POUR MAÎTRISER LE
FONCIER**

En 2015 l'EPF a renforcé son appui aux communes en termes d'ingénierie foncière. C'est ainsi qu'une convention d'assistance a été signée avec la commune de Morne à l'Eau pour la mise en place, dans le centre bourg, de procédures de biens vacants maître et de parcelles en état d'abandon manifeste.



Témoignage W. CORNELIE

**Directeur de l'Aménagement du Territoire
et des Services Techniques**

En Guadeloupe toutes les villes sont belles... disait Jean-Claude LOMBION. Malheureusement, à Morne-à-l'Eau, il existe énormément de dents creuses dans le centre-ville qui ne contribuent pas à l'expression de cette beauté.

Fort de notre Agenda 21 local nous sommes aujourd'hui dans une logique de gestion durable de l'espace. Aussi, les élus étudiaient depuis tout de suite la pertinence de mettre en place la procédure de biens vacants  maître. Le Conseil Municipal a donc décidé de faire appel à l'expertise de l'EPF qui a répondu favorablement. A cet effet, une convention a été signée entre l'EPF et la collectivité.

Si nous pouvons récupérer quelques parcelles par ce biais ce sera autant de gagner pour la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine  dans le cadre de l'éco-quartier du centre-ville



POUR PERMETTRE DE RÉGULARISER DES SITUATIONS QUI PEUVENT DEVENIR PROBLÉMATIQUES

Exemple : le classement de la voirie communale de Vieux Fort

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.

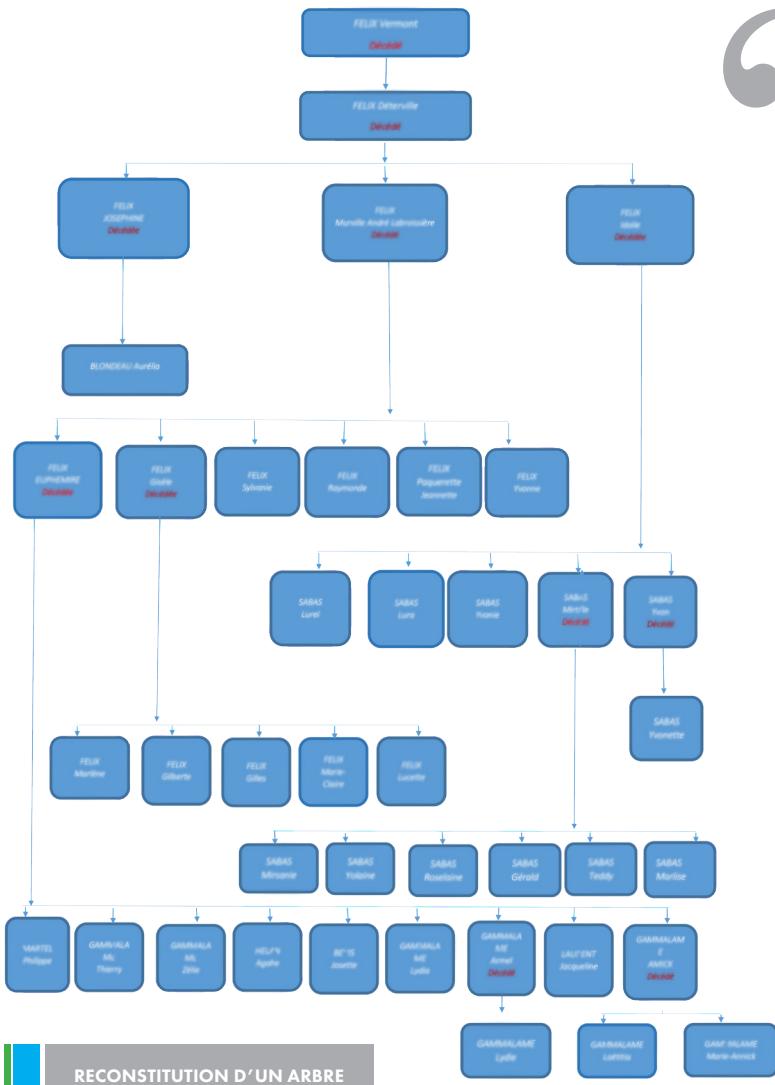
L'Etablissement Public Foncier coordonne donc, avec la collectivité, la réalisation de plusieurs procédures menées pour régulariser ces situations :

- 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.

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 vrai 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.



“

Témoignage S.TANTIN

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.

”

**II/ LA CONSTRUCTION
D'UNE RELATION :
DES PARTENARIATS
EFFICIENTS**



La construction d'une relation avec nos partenaires

UN DIALOGUE QUI S'INSTAURE AVEC LES BUREAUX D'ÉTUDES

Il existe un grand nombre d'acteurs autour des métiers de l'aménagement et du foncier. Nous nous appliquons chaque jour à construire une relation avec ces différents partenaires l'idée étant de travailler en synergie pour renforcer l'efficacité de notre action et construire un réseau vertueux et efficace d'acteurs.

C'est ainsi qu'en date du 13 Mai 2015 nous avons rassemblé lors d'un échange convivial, l'ensemble des bureaux d'études en urbanisme et aménagement. L'idée était d'échanger autour de l'élaboration des PLU, de l'intégration d'un volet foncier dans ces documents d'urbanisme locaux et présenter les protocoles d'interventions foncières en vue de leur prise en compte.

Témoignage Adina BLANCHET
Bureau d'études SYNERGIES

L'EPF a organisé une matinée d'information à des urbanistes de Guadeloupe. Il s'agit d'une initiative fort instructive, car elle a permis aux professionnels de l'aménagement du territoire de mieux connaître les missions et les objectifs de l'EPF. Par la même occasion, l'EPF a pu entendre les préoccupations des urbanistes, notamment en matière d'organisation et de gestion des données au niveau de l'archipel.

II/ LA CONSTRUCTION D'UNE RELATION : DES PARTENARIATS EFFICIENTS



UNE RELATION DE PLUS EN PLUS ÉTROITE AVEC LES TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

L'EPF de Guadeloupe qui compte 27 communes membres est amené à effectuer des acquisitions pour le compte de celles-ci en ayant recours notamment à l'exercice du droit préemption urbain (DPU).

Dans ce cas, il convient de respecter un formalisme duquel dépendra le bon déroulement de la procédure de préemption.

Aussi, dans le but de sensibiliser le personnel des communes à la mise en œuvre du DPU, deux demi-journées d'information ont été organisées par l'EPF de Guadeloupe. Les 27 et 29 octobre à Vieux Habitants et Petit Canal sur le thème « Comment préparer des décisions de préemption?

Au vu des échanges, la synthèse de ces journées a mis en exergue les points suivants :

- Les biens concernés par l'exercice du DPU
- l'instauration du DPU
- l'instruction de la DIA et la saisine de France Domaine
- la délégation du DPU à l'EPF de Guadeloupe
- la motivation de la décision de préemption

Il s'est agi d'apporter au personnel en charge des affaires foncières au sein des communes, un éclairage sur les étapes clés de cette procédure peu utilisée.

En effet, il a été observé que tous les agents ne possèdent pas le même niveau d'information et qu'il existe très peu d'échanges sur ces thématiques entre les collègues des différentes collectivités.

Les agents présents ont manifesté un grand intérêt pour ces sessions d'information et souhaiteraient bénéficier d'autres sessions de ce type concernant d'autres problématiques foncières.(biens sans maîtres, régularisation foncière, biens en état d'abandon manifeste...) 

UNE PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ POUR LES COLLECTIVITÉS

En 2015 l'EPF a apporté, aux collectivités membres, sa contribution à l'élaboration de nombreux documents de programmation, tel le contrat de ville du Moule et de Cap Excellence, le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération centrale. Il a aussi participé à plusieurs réflexions notamment sur l'Approche Environnementale de L'Urbanisme. Plus qu'un simple opérateur foncier, il apparaît aujourd'hui comme un partenaire impliqué au même titre que les autres institutions dans le développement des communes et EPCI.



LA CONSTRUCTION D'UN RÉSEAU D'ACTEURS AVEC LES NOTAIRES ET GÉOMÈTRES

Une rencontre organisée conjointement avec l'ordre des notaires a rassemblé plus d'une centaine de participants à l'espace régional du Raizet en date du 28 octobre 2015. L'EPF, les notaires et les géomètres du département s'étaient donné rendez-vous pour échanger sur des thématiques communes à nos métiers. L'occasion a été donnée de découvrir ou de redécouvrir l'EPF de Guadeloupe, son rôle, ses missions et d'appréhender la place qu'il va désormais occuper dans le paysage institutionnel.

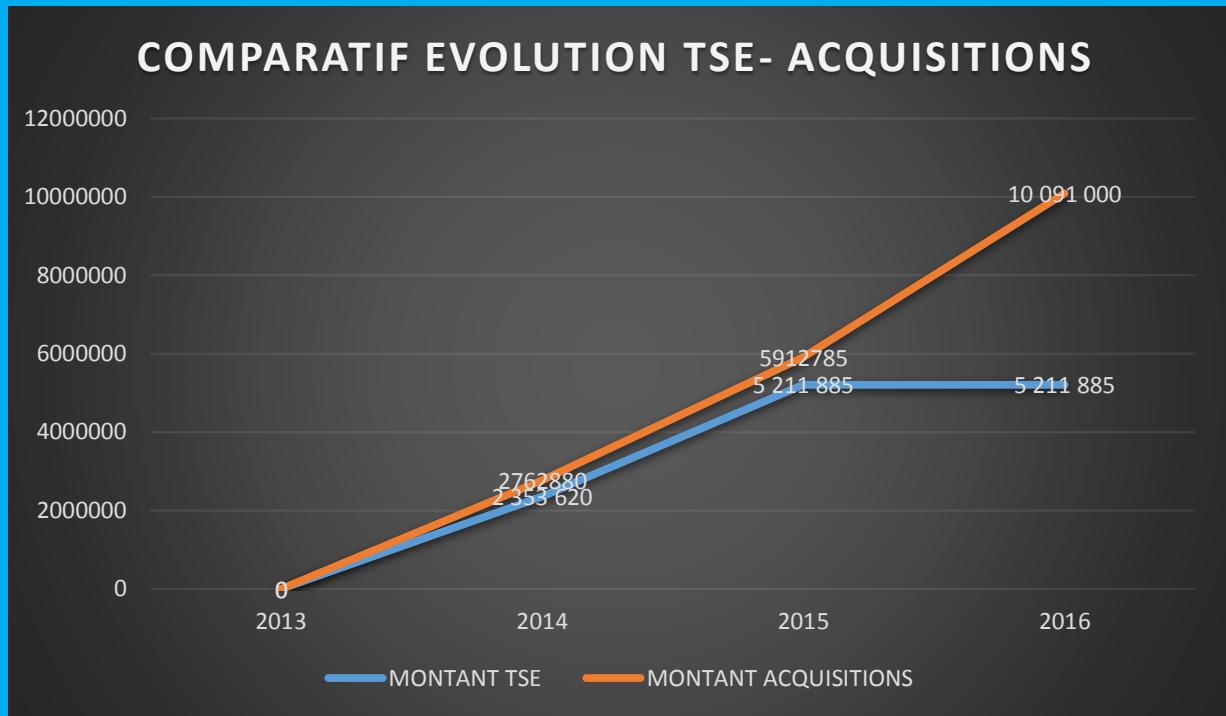


III/ Une Autonomie **FINANCIÈRE CONSOLIDÉE**

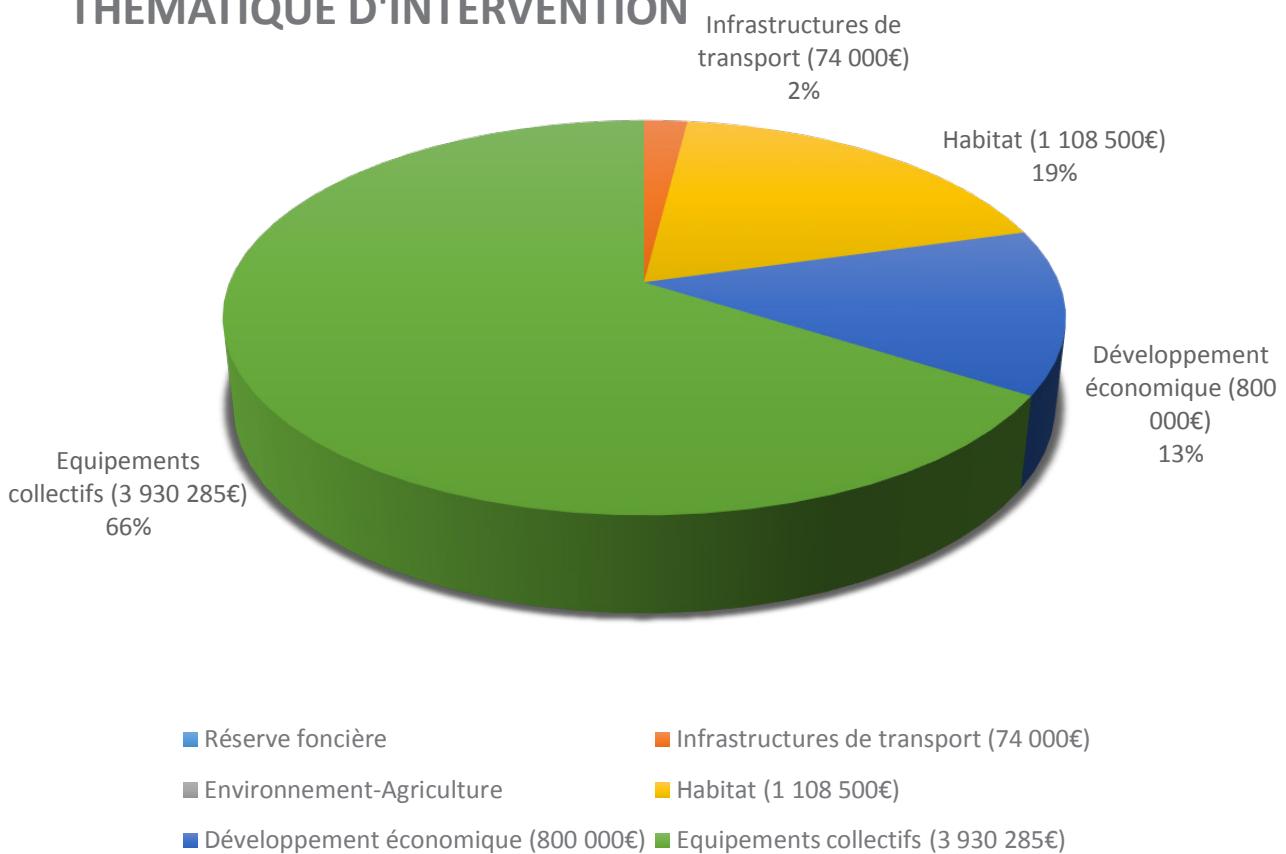
L'EPFL de Guadeloupe est un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) doté d'une autonomie financière.

L'Assemblée Générale vote chaque année le produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) à percevoir.

La TSE est la principale recette de l'EPFL de Guadeloupe. Les élus désireux de ne pas alourdir la charge contributive des guadeloupéens ont fixé celle-ci à 15 euros par habitant en 2015.



REPARTITION DES ACQUISITIONS PAR THEMATIQUE D'INTERVENTION



III/ FONCTIONNEMENT

UNE EQUIPE AU SERVICE DE LA GUADELOUPE



COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

Une organisation qui s'etoffe et se renforce

GRACE À UNE ÉQUIPE QUI S'ADAPTE AUX RÉALITÉS ET AUX BESOINS



Pour répondre aux demandes de nos membres et à l'accroissement de notre champ d'activité l'équipe de l'EPF a du être renforcée.

Certains postes ont évolué. C'est le cas de celui de l'assistante de direction qui a évolué vers un poste d'assistant administratif et gestionnaire du patrimoine. **L'augmentation rapide de notre patrimoine a rendu nécessaire la mise en place de compétence « gestionnaire du patrimoine » au sein de l'équipe.** Cindy SOUPRAYEN qui occupait initialement le poste d'assistante de direction, s'est vue confier de nouvelles missions.

Témoignage C. SOUPRAYEN

Avec l'augmentation du patrimoine de l'EPF, outre la fonction d'assistante administrative, j'assume depuis le 1er septembre la fonction de gestionnaire du patrimoine au sein de l'établissement. Dans la perspective de ces nouvelles fonctions j'ai suivi au sein de l'EPFL du Dauphiné une formation de gestion de patrimoine au cours de laquelle nous avons pu profiter des conseils de Me Dominique TOURNIER sur la rédaction des conventions d'occupation précaire. Cette formation a été également pour moi l'occasion d'échanger avec

III/ FONCTIONNEMENT UNE EQUIPE AU SERVICE DE LA GUADELOUPE

les collègues des autres régions et d'appréhender les difficultés qui peuvent se poser à nous EPFL.

Ma mission première consiste à veiller au maintien en bon état du patrimoine acquis. Dans les cas où cela s'avère nécessaire, nous travaillons en étroite collaboration avec les différents acteurs institutionnels 

Ainsi, nous avons procédé sur le Musée l'Herminier acquis en décembre 2014, à des travaux destinés à le maintenir en bon état.

Le bâtiment étant classé monument historique, les travaux de réparation ont donné lieu en amont à un examen préalable mené en étroite collaboration avec le service des monuments historiques de la DAC de Guadeloupe et l'architecte des bâtiments de France H. DE KERGARIOU. Des contraintes techniques et patrimoniales ont rendu nécessaire l'établissement de protocoles précis afin de permettre aux entreprises d'intervenir avec une méthodologie claire mais également avec des limites d'interventions définies.

Par ailleurs cette approche nous a permis de nous inscrire dans une démarche de maintien du patrimoine historique, nous avons pu faire financer les travaux à hauteur de 35% de leur coût total dans le cadre des subventions attribuées par le Ministère de la Culture.

”

Compte tenu des nombreuses difficultés rencontrées dans la recherche des propriétaires, un poste d'assistant foncier a été créé, il vient en appui aux chargés de missions foncières. 

Témoignage A. KANCEL

Aurélie KANCEL : Assistante foncier

Je suis titulaire d'un BTS en droit notarié et j'ai intégré l'EPF en septembre 2015. J'interviens en amont de la procédure d'acquisition. Je suis en charge des formalités préalables à la négociation, c'est-à-dire les demandes d'évaluation des domaines, les recherches de titre auprès des services de la publicité foncière, des demandes de devis pour des diagnostics techniques éventuels, mais aussi de la recherche des propriétaires et de la constitution d'arbres généalogiques dans le cadre d'indivisions.

Lorsqu'il y a accord sur le prix, je suis chargée de recueillir auprès des propriétaires l'ensemble des pièces nécessaires à la rédaction des actes de vente. Je travaille donc en étroite collaboration avec le notaire de l'EPF.

Ce métier d'assistante foncier nécessite un bon sens de l'écoute et du relationnel afin de rassurer les familles et les propriétaires.



J'ai découvert à l'EPF un tout autre univers qui m'a permis de mettre en exergue mes connaissances en droit notarial, ce qui me pousse à toujours m'améliorer afin d'être prête à faire face à toutes les situations. Ce métier d'assistante foncier à l'EPF nécessite une grande réactivité et ténacité

”

La création d'un poste d'agent d'entretien du patrimoine a été validée par le conseil d'administration en date du 24 Juin 2016. Le rôle de l'agent qui sera recruté consistera à avoir un œil vigilant sur l'ensemble du patrimoine afin d'éviter les dégradations et squats éventuels. Par ailleurs son travail consistera également à assurer tous les travaux d'entretien et de petites réparations ainsi que de coordonner le travail des entreprises pour les travaux plus importants.

Un négociateur foncier est venu renforcer l'équipe existante.



Témoignage V. LYCAON

Valery LYCAON : Négociateur Foncier

Le travail de négociateur foncier, comme son nom l'indique consiste à mener les discussions avec les propriétaires fonciers pour acquérir leurs biens dans le cadre de prix fixé par France Domaine.

Technicien supérieur spécialisé en force de vente, j'ai exercé pendant plus de 18 ans la profession d'agent immobilier dans des structures privées.

Aujourd'hui nos clients sont tous des clients publics ce qui change fondamentalement la donne et nous oblige à intégrer les dimensions de l'intérêt et de l'utilité publique.

J'interviens essentiellement dans les centres anciens à Pointe à Pitre, au Moule à Morne à l'eau sur la reconquête des dents creuses, là où la question de l'indivision se pose avec acuité.

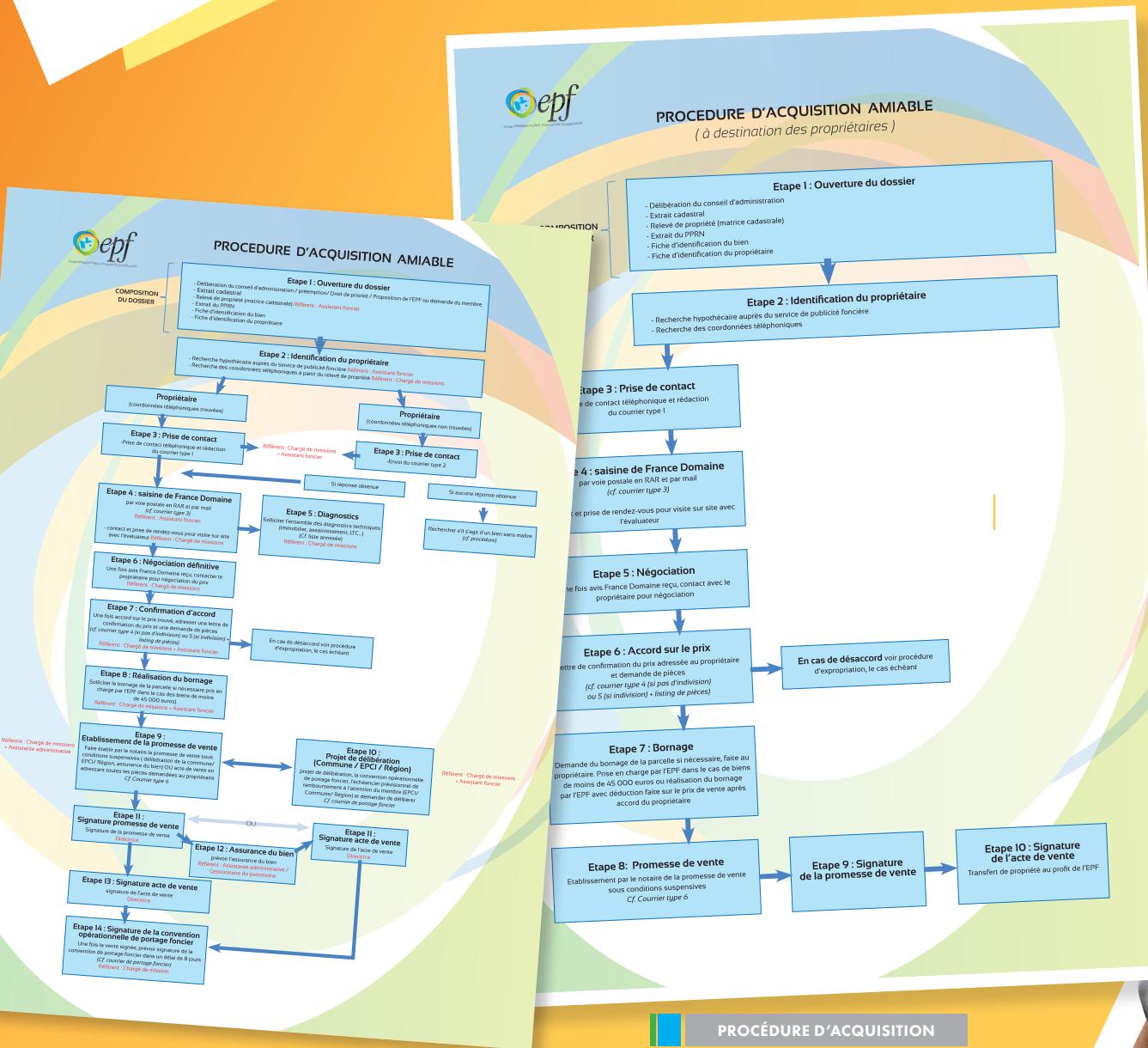
Nous avons choisi de faire de l'indivision une force et non une contrainte car contrairement aux idées reçues, aucun propriétaire ne souhaite fondamentalement rester dans une situation qui peut être source de conflits avec les autres membres de sa famille.

Sur les centres bourgs, on essaye d'opérer un vrai travail de regroupement des parcelles, de remembrement urbain, ce qui permet aux opérateurs sociaux de disposer de surfaces plus intéressantes et qui n'est pas sans incidences sur la faisabilité financière des opérations.

”

III/ FONCTIONNEMENT

UNE EQUIPE AU SERVICE DE LA GUADELOUPE



GRACE À DES PROCÉDURES ET DES OUTILS QUI SE METTENT EN PLACE

Compte tenu de la nature de notre activité et dans un souci de rigueur et d'efficacité, la direction de l'EPF a décidé, en 2015, d'élaborer, de manière itérative avec les



agents, des procédures liées à la fois à notre activité et à notre fonctionnement.

Ici il s'agit d'un travail de longue haleine qui a démarré en 2015 et devrait s'achever à la fin de l'année 2016. Deux guides pratiques de procédures sont en cours d'élaboration, celui des procédures liées à l'activité (acquisition par voie amiable, par voie de préemption, par d'expropriation, indemnisation des agriculteurs, procédure de biens vacants sans maître...) et celui des procédures liées au fonctionnement (traitement des factures, organisation des consultations, traitement des demandes des collectivités...).

La 1^{ère} procédure à avoir été mise en place est bien sur celle de l'acquisition par voie amiable.

Témoignage H. CHAULET

Propriétaire

Lorsque j'ai rencontré pour la 1^{ère} fois les services de l'EPF, j'ignorais l'existence de cet établissement et restais quelque peu dubitatif sur leur capacité à agir. Je me suis vite rendu compte que mes doutes n'étaient pas fondés et qu'en dépit de la jeunesse de la structure, la rigueur et le professionnalisme étaient de mise.

Mon opinion s'est trouvée confortée quand on m'a remis la procédure d'acquisition destinée aux propriétaires. J'ai pu ainsi suivre chaque étape du processus d'acquisition ce qui m'a permis de me préparer dans mes diverses démarches administratives et qui m'a rassuré sur la crédibilité de l'établissement.



IV/ PERSPECTIVE 2016

TOUJOURS PLUS DE QUALITE ET DE REALISATIONS

Ce qui ouvre
de nombreuses
perspectives
pour 2016

La mise en œuvre des engagements pris dans le cadre du Plan Logement Outre Mer

Elle constituera sans nul doute notre priorité en termes d'actions en 2016. Les quatre engagements fondamentaux rappelés plus haut vont être mis en œuvre en lien avec nos partenaires institutionnels.

L'élaboration du volet habitat des Protocoles d'Interventions Foncières permettra d'initier auprès des communes une vrai démarche pédagogique, l'idée étant de les sensibiliser sur l'impact social, économique et environnemental d'une politique de l'habitat bien menée.

L'objectif poursuivi par l'EPF est de devenir, dans les années qui viennent un acteur important dans la production du foncier destiné au logement social et ce, dans le strict respect des préconisations du SAR.

> La poursuite des chantiers en termes d'acquisition en particulier celui de la déviation de la BOUCAN

Le programme d'acquisition 2016 sera élaboré sur la base des Protocoles d'Interventions Foncières approuvés. Il va de soi que la libération du foncier pour le projet de « déviation de la Boucan » mobilisera fortement les équipes en 2016, la maîtrise foncière ne devra pas constituer un frein à la réalisation du projet.

> La poursuite des procédures et la mise en place de la démarche qualité au sein de l'EPF

La poursuite de l'élaboration des procédures, constitue un chantier prépondérant pour le fonctionnement de l'EPF en 2016. Cela permettra d'initier la mise en place de la démarche qualité au sein de l'EPF.

> La mise en place de l'observatoire des prix du foncier

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.

> L'aide à l'amorçage des projets

Une fois les acquisitions réalisées, les communes et EPCI doivent mettre à profit la durée du portage pour monter techniquement, financièrement et administrativement les opérations. L'EPF est avant tout un outil de développement et d'aménagement du territoire. L'efficacité de notre action va se mesurer dans quelques années au nombre de projets qui auront pu être réalisés par le biais de nos interventions.

La réalisation du projet reste pour nous une préoccupation constante, c'est pour cette raison que les équipes de l'EPF accompagnent les membres qui le souhaitent dans l'amorçage des projets.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

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

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2015



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE

IMMEUBLE SEMAG

ROUTE DE LA ROCADE

97139 GRAND CAMP ABYMES

TÉL : 05 90 91 66 05 / FAX : 05 90 91 52 41

email : contact@epf-guadeloupe.fr

www.epf-guadeloupe.fr