

Etablissement Public Foncier de Guadeloupe

■ RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013 ■



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
Immeuble SEMAG Route de la Rocade - Grand Camp 97 139 Les Abymes
Tél : 0590 91 66 05 / Fax : 0590 91 52 41
Email : contact@epf-guadeloupe.fr

*L'Action Foncière
au Cœur
du Développement*





PERSPECTIVES 2014

L'année 2014 sera surtout l'année de l'élaboration des protocoles d'intervention foncière qui permettront de mieux guider l'action foncière des communes et des EPCI et contribueront à donner de la lisibilité et de la cohérence dans le temps et dans l'espace aux interventions de l'EPF de Guadeloupe.



Le mot du Président

Après deux ans de gestation, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, a été porté sur les fonts baptismaux en 2013 et je ne vous cache pas ma fierté de présider à la destinée de cet établissement qui me paraît indispensable au développement de la Guadeloupe. Je tiens à présenter mes plus vifs remerciements aux collègues de la Région, des EPCI et des communes qui m'ont accordé leur confiance. Je tâcherai de m'en montrer digne.

2013 vient donc désormais marquer une nouvelle étape dans la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe adopté par décret du Conseil d'Etat en novembre 2011. Cette création d'EPF, ne l'oublions pas, est une des traductions concrètes du SAR, sans doute la plus importante puisqu'elle s'attaque aujourd'hui au chantier majeur de la maîtrise foncière singulièrement et de la maîtrise du développement plus généralement.

Désormais, la Guadeloupe dispose d'un outil technique performant, qui a fait ses preuves dans d'autres régions de l'Hexagone, afin d'asseoir une véritable politique de gestion et d'utilisation rationnelle du foncier qui constitue une ressource dont la maîtrise s'avère complexe et problématique sur un petit territoire comme le nôtre.

Cette ressource, il faut l'optimiser, la gérer de manière économe et rationnelle, la mettre au service d'un développement et d'un aménagement du territoire garants de la mise en valeur et de la préservation de nos richesses.

Cet EPF est avant tout une initiative commune, je tiens à saluer les collectivités de la Guadeloupe qui ont compris, dès le départ, l'intérêt d'adhérer à une telle structure, mais aussi la Région Guadeloupe, collectivité majeure sans laquelle l'EPF de Guadeloupe n'aurait pas vu le jour.

Aujourd'hui, nos objectifs sont multiples et passionnants et prennent appui sur les 3 points essentiels suivants :



- redonner de la vie à nos centres bourgs en y créant, en y recréant et en y confortant un cadre urbain de qualité ;

- limiter l'étalement urbain par la densification des zones urbanisées afin d'éviter une utilisation trop dispendieuse du foncier et faciliter la mise en œuvre de nos politiques publiques en matière d'eau, d'assainissement, de déchets et de transports, qui prennent appui et n'auront de véritable efficacité que par le biais de la concentration urbaine ;

- Densifier nos zones urbaines et nos zones d'urbanisation future existantes ;

- in fine, préserver nos espaces naturels et agricoles.

Afin d'atteindre ces objectifs, notre stratégie d'intervention, pour cette année 2013 et pour les années à venir, sera déclinée de la manière suivante :

- aider les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière ;
- aider à l'augmentation de la production de logements sociaux ;
- organiser les zones d'activités économiques ;
- concourir à un meilleur équipement des territoires afin de faciliter l'accès aux équipements publics à nos populations ;
- créer un observatoire des prix du foncier ;
- participer aux travaux et réflexions sur la question de la disparition programmée de l'agence des 50 pas géométriques.

Par-dessus tout, nous souhaitons renverser la tendance au gaspillage foncier observée depuis longtemps. Nous souhaitons également sortir de la logique d'opportunité qui a prévalu jusqu'à maintenant et inscrire l'action de l'EPF dans une vraie logique d'organisation territoriale, pensée, réfléchie et anticipée, afin de permettre aux territoires de « choisir » leur développement et de ne plus le « subir ».

L'année 2013 a été l'année de mise en place des instances décisionnelles de l'EPF de Guadeloupe, l'année de cadrage administratif (vote du règlement intérieur), opérationnel (vote du Programme Pluriannuel d'intervention) et technique (recrutement de la directrice).

En cette année 2014, un rendez-vous important nous attend : celui du renouvellement de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration. Certains collègues administrateurs ne seront plus des nôtres immanquablement. Je tiens à saluer le travail important qu'ils ont accompli au sein du Conseil d'Administration durant cette année 2013. Leur contribution aura permis de donner à cet établissement des bases solides pour la suite.

Aujourd'hui, nous ne pouvons que souhaiter longue vie à l'EPF de Guadeloupe, qu'il trouve dans les années qui viennent toute sa place dans le paysage du département, auprès de nos élus, auprès de nos institutions et surtout auprès de nos populations qui verront, j'en suis certain, l'utilité de cet outil pour notre chère Guadeloupe.

Respectueusement

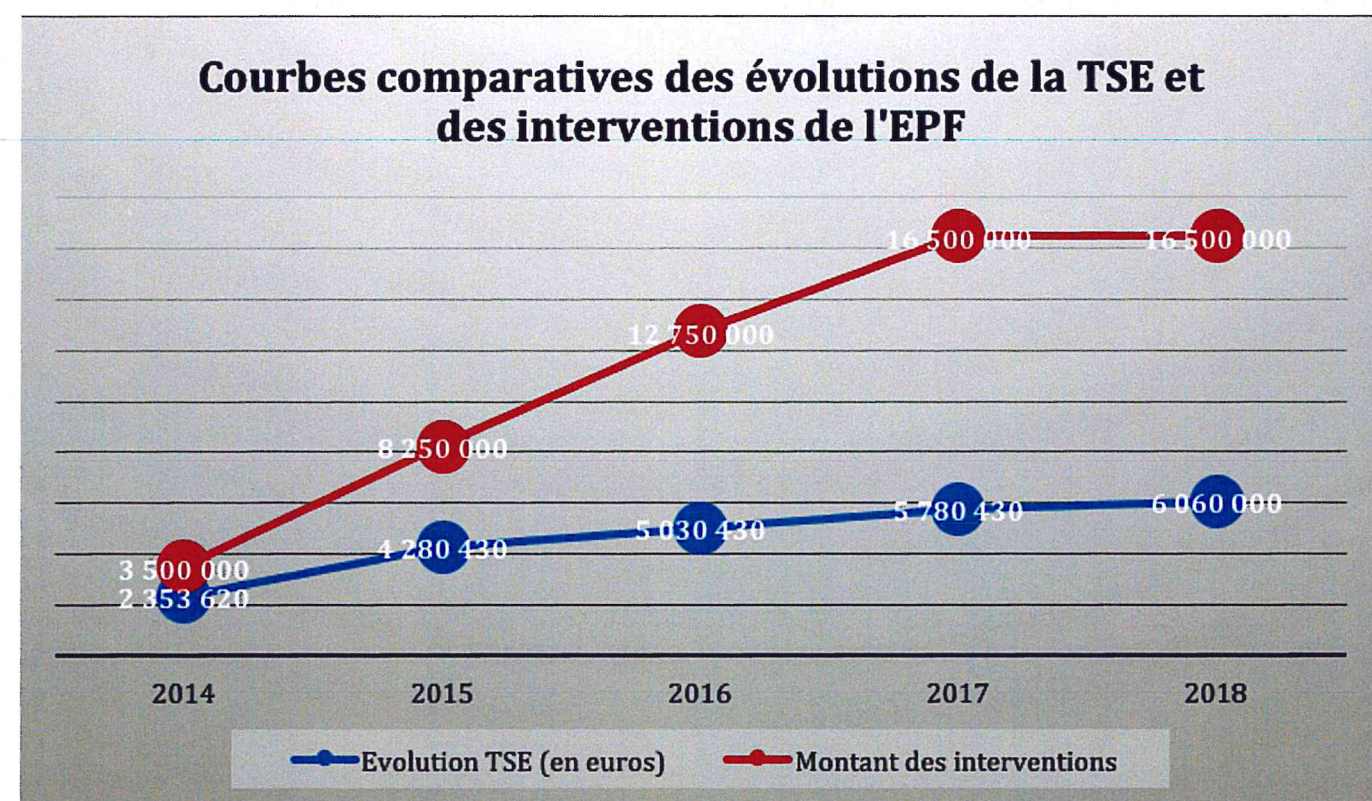


Christian JEAN-CHARLES

COMMUNE / EPCI	PARCELLES	LOCALISATION	ZONAGE PLU	SUPERFICIE DE LA PARCELLE EN M²
ANSE BERTRAND				
ANSE BERTRAND	AX n°590	BEAUFOND	UA	6 561
ANSE BERTRAND	AE n°86,87,88pp	MAHAUDIERE	NC	1 885 767
BOUILLANTE				
BOUILLANTE	AI n°298pp	COREIL	ND	43 843
CAPESTERRE BELLE EAU				
CAPESTERRE BELLE EAU	AP n°357	CENTRE BOURG	UA	411
CAP EXCELLENCE				
CAP EXCELLENCE	AL n°172, 173, 177, 178, 179	RUE DUGOMMIER	U	283
COMMUNAUTE DE COMMUNE DE MARIE GALANTE				
CCMG	AC n°37	CAPESTERRE	NDb	1 366 049
CCMG	AM n°588	CAPESTERRE	NB	790
CCMG	AH n°03	CAPESTERRE	ND	70
CCMG	AL n°194	CAPESTERRE	ND	37
CCMG	AD n°235	GRAND BOURG	NB	44 562
CCMG	AM n°79	GRAND BOURG	UD	573
CCMG	AS n°141	GRAND BOURG	UD	533
CCMG	AM n°105	SAINT LOUIS	NC	84
CCMG	AP n° 72, AP n°141, AP n°159	SAINT LOUIS	NC	38 709
LA DESIRADE				
LA DESIRADE	AB n°358	LES GALETS	NA a	10 987
GOYAVE				
GOYAVE	AK n°424	CENTRE BOURG	UC	376
GOYAVE	AK n°262	CENTRE BOURG	UA	194
GOYAVE	AK n°265	CENTRE BOURG	UA	257
GOYAVE	AL n°960	SAINT CLAUDE	INC	27 850
MORNE A L'EAU				
MORNE A L'EAU	CA n°255	CENTRE BOURG	INA	645
MORNE A L'EAU	CA n°256	CENTRE BOURG	INA	418
MORNE A L'EAU	CA n°269	CENTRE BOURG	INA	160
MORNE A L'EAU	CA n°270	CENTRE BOURG	INA	477
MORNE A L'EAU	AD n°222	CENTRE BOURG	UB	229
TERRE DE HAUT				
TERRE DE HAUT	AE n°200pp	CENTRE BOURG	UA	1 775
TROIS RIVIERES				
TROIS RIVIERES	AM n°433	CENTRE BOURG	UA	234
TROIS RIVIERES	AM n°434	CENTRE BOURG	UA	2 046
VIEUX HABITANTS				
VIEUX HABITANTS	AR n°545	CENTRE BOURG	UA	82
VIEUX HABITANTS	AR n°621	CENTRE BOURG	UA	1 162
VIEUX HABITANTS	AR n°264	CENTRE BOURG	UA	182
Total				3 435 346

Compte tenu de ces éléments, le montant de la TSE est fixé à 2 353 620 euros pour l'année 2014, soit 10 euros par habitant.

Sur les 5 prochaines années, en tablant sur une TSE à 15 euros par habitant et sur une couverture totale de la Guadeloupe à l'horizon 2017, l'évolution de la TSE et de la capacité d'investissement de l'EPF de Guadeloupe pourrait être la suivante :



Lors de cette Assemblée Générale, Monsieur Patrick CLAIRE sera nommé Commissaire aux comptes de l'établissement.

11 décembre 2013, débat et vote du Programme Pluriannuel d'Intervention et du programme d'acquisition 2014, à Marie-Galante

Le Conseil d'Administration qui s'est tenu sur l'île de Marie-Galante, le 11 décembre 2013, a été consacré à la mise en place opérationnelle de l'établissement.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2014-2018, présenté à cette occasion, a été approuvé par l'ensemble des membres.

L'autre point fort abordé a été le programme d'acquisition 2014. Ce thème a fait l'objet de nombreuses discussions et le programme arrêté sera le suivant :

MISE EN PLACE DES INSTANCES DECISIONNELLES DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE

Le 31 mai 2013, dans les locaux de la Région Guadeloupe, sous la haute présidence de Madame la Préfète et Madame la Présidente de Région, l'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe met en place ses instances décisionnelles.



Pour rappel, peuvent être membres de l'EPF, les communes et les EPCI dotés de compétences en matière de PLH et de zones d'activités. En 2013, l'EPF de Guadeloupe comptait parmi ses membres, 13 communes, 2 EPCI et la Région Guadeloupe.

Chaque membre est représenté au sein de l'EPF de Guadeloupe à raison d'un membre par tranche de 15 000 habitants, la Région Guadeloupe détient 30 % de l'ensemble des sièges.

L'Assemblée Générale de l'EPF de Guadeloupe

COLLEGE COMMUNE

> TITULAIRES

Monsieur André JALETIN
Monsieur Jean-Claude MALO
Monsieur Charles RELLA
Monsieur Hugues RAMDINI
Monsieur René NOEL
Monsieur Dartagnan CITRONELLE
Monsieur Judes RAMAYE
Monsieur Joël TAVARS
Madame Victoire JASMIN
Monsieur Patrick CORNELIE
Monsieur Marc JASMIN
Monsieur Ange Bertrand MADASSAMY
Madame Dany MARCIN
Monsieur Bertin AIME
Monsieur Louis MOLINIE
Monsieur François SAMUEL
Madame Eliane BALTUS

> SUPPLEANTS

Madame Marie-Yvelise BEAUBOIS
Madame Henriette TOURRAINE
Monsieur Jean-Yves RAMASSAMY
Monsieur Najib SALOUM
Madame Cynthia CHAPOUILLE
Monsieur Harry ROUX
Monsieur Jean RHIHAN
Madame Liliane DOCAN
Monsieur Aristé ALPHONSE
Madame Ghislaine VILMEN
Madame ARTHUR ép. MARGNALE Anicette
Monsieur Guy LEBLANC
Monsieur Georges MARTINE
Monsieur Ruddy CARRIERE
Monsieur Claude ETIENNE

COLLEGE EPCI

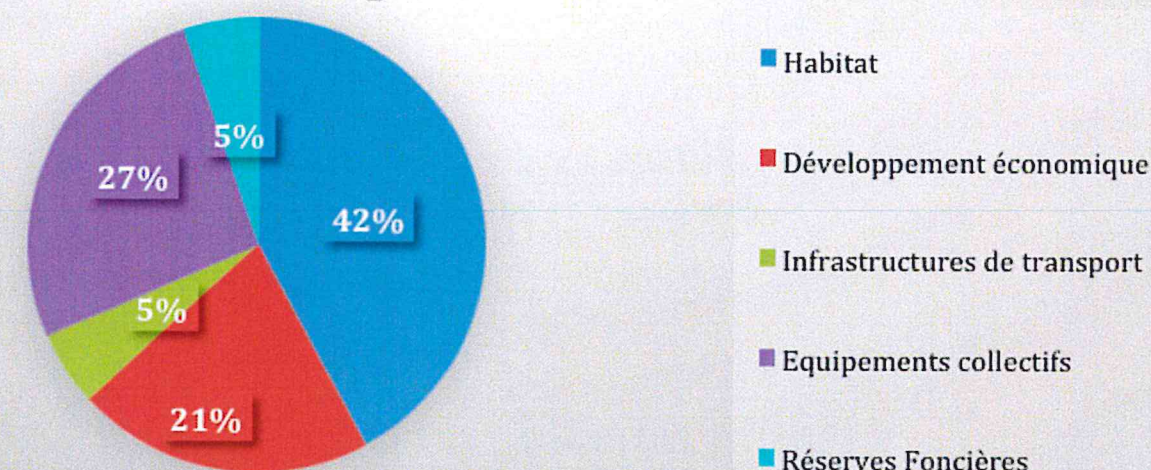
> TITULAIRES

Monsieur Harry SELBONNE
Monsieur Jacques BANGOU
Monsieur Eric JALTON
Madame Josiane GATIBELZA
Madame Eliane GIOUGOU
Monsieur Serge NIRELEP
Monsieur Patrick SELLIN

> SUPPLEANTS

Madame Suzelle SEVILLE
Madame Rosan RAUZDUEL
Madame Juliana FENGAROL
Monsieur Robert BARBIN
Monsieur Gérard DESTOUCHES
Monsieur Franck PETIT

Thématiques d'intervention



La thématique Habitat et notamment le Logement social prend une part prépondérante dans les interventions de l'EPF, néanmoins les membres du Conseil d'Administration ont tenu à ce que les thématiques collent au plus près des préoccupations des communes à travers notamment les équipements publics et le développement économique.

Vote de la TSE

Le 30 octobre 2013, à l'Hôtel de Ville de Bouillante et le 13 novembre 2013, à Cap Excellence, la TSE est votée après des discussions riches et nourries.

Ce vote a constitué sans nul doute le point marquant de cette année 2013. Trois éléments ont permis d'alimenter les débats :

- la perception aujourd'hui par l'agence des 50 pas géométriques d'une TSE à peu près de 5 euros par habitant ;
- la volonté des élus de ne pas alourdir la pression fiscale au niveau des administrés ;
- le souci de ne pas dépasser une TSE de 15 euros par habitant pour le Département.



13 juin 2013, vote du premier budget de l'EPF de Guadeloupe

Lors du Conseil d'Administration du 13 juin 2013, la Directrice présente le premier budget de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe. Dans le même temps, l'établissement intègre de nouveaux locaux situés dans l'Immeuble SEMAG, route de la Rocade Grand Camp, aux Abymes.

A cette occasion, le payeur régional Alain NOËL, comptable public de l'établissement est présenté.

2 octobre 2013, définition du cadre administratif de l'EPF à la médiathèque du Moule

C'est dans le cadre rénové de la médiathèque du Moule et sur fond de blocage routier que se tient le 3^e Conseil d'Administration de l'établissement. Le projet de Programme Pluriannuel d'Intervention est présenté afin de recueillir l'avis des élus avant le vote définitif prévu à Marie-Galante, en décembre 2013.

Mais c'est surtout le vote du règlement intérieur qui marquera ce Conseil d'Administration. Après de nombreuses discussions, les différentes modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe sont adoptées.

Trois éléments essentiels doivent être retenus :

- la durée de portage comprise entre 2 et 6 ans (des durées plus longues sont admises mais elles restent exceptionnelles et soumises à l'accord du Conseil d'Administration) ;
- les frais de portage dus chaque année sont fixés à 3 % ;
- le remboursement par annuités ;

Les thématiques d'intervention se répartissent de la manière suivante :



COLLEGE REGION

> TITULAIRES

Madame Josette BOREL-LINCERTIN
Monsieur Victorin LUREL
Monsieur Richard NEBOR
Monsieur Hilaire BRUDEY
Monsieur Jocelyn MIRRE
Monsieur Christian JEAN-CHARLES
Madame Justine BENIN
Madame Marie-Luce PENCHARD
Monsieur Jocelyn SAPOTILLE
Madame Maryse ETZOL
Monsieur Paul NAPRIX
Monsieur David NEBOR
Monsieur Cédric CORNET
Madame Evita CHEVRY

> SUPPLEANTS

Madame Sylvie GUSTAVE DIT DUFLO
Monsieur André ATALLAH
Madame Hélène POLIFONTE
Madame Claudine BAJAZET
Madame Marlène BERNARD
Monsieur Hugues Philippe RAMDINI
Monsieur Harry DURIMEL
Monsieur Alix NABAJOTH
Monsieur Christian BAPTISTE
Monsieur Blaise ALDO
Madame Reinette JULIARD
Monsieur Michel BRARD
Madame Roberte MERI
Madame Marie-Yveline PONCHATEAU



Mme Josiane Gatibelza, doyenne d'âge a présidé la 1^{ère} assemblée générale qui désignera les membres du conseil d'administration dans chaque collège.

Le Président



Christian JEAN-CHARLES

**Le Conseil
d'Administration
de l'EPF de
Guadeloupe**

**Le 1er Vice Président
Collège EPCI**



Eric JALTON

**le 2ème Vice Président
Collège communes**



René NOEL

**le 3ème Vice Président
Collège Région**

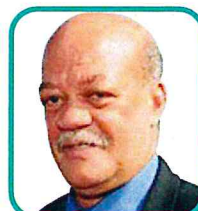


Jocelyn SAPOTILLE

Les membres



Josianne GATIBELZA



Harry SELBONNE



Jacques BANGOU

Les membres



Dany MARCIN



André JALETIN



Charles RELLA



Judes RAMAYE

Les membres



Josette BOREL LINCERTIN



Marie-Luce PENCHARD



Jocelyn MIRRE

**RECRUTEMENT DE LA DIRECTRICE
ET VOTE DU BUDGET PRIMITIF**

Le 13 Juin 2013, dans les locaux de Cap Excellence, l'organisation matérielle et technique se met place par le biais du recrutement de la directrice et du vote du budget primitif.

Le Conseil d'Administration étant mis en place, il s'agissait désormais de faire démarrer techniquement la structure. C'est chose faite depuis le 13 juin 2013 avec la nomination de la directrice, Madame Corine Vingataramin et le vote du budget primitif 2013. Cela a été rendu possible grâce à la subvention d'un montant de 2 000 000 d'euros allouée par la Région Guadeloupe et versée à 60 % pour assurer le démarrage de la structure.

**Corine VINGATARAMIN, Directrice de
l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe**

Ingénieur principal de la fonction publique territoriale, Corine VINGATARAMIN débute sa carrière en février 1991 comme chargée d'études à l'Agence Départementale d'Urbanisme et d'Aménagement de la Guadeloupe. En 1996 elle intègre la Société Immobilière de la Guadeloupe, elle y sera chargée d'opérations responsable principalement des opérations de RHI et d'aménagement.

Suite au concours d'ingénieur territorial en 2000, elle est nommée Directrice de l'urbanisme à la ville des Abymes elle y restera jusqu'en 2005, date à laquelle elle intègre la région Guadeloupe en qualité de Directrice de l'aménagement du territoire. Elle mène, entre autres aux côtés de Christian JEAN CHARLES, président de la commission aménagement du territoire de la région, la révision du Schéma d'Aménagement Régional, approuvé par décret du Conseil d'Etat en novembre 2011.

Elle va assurer par ailleurs la préfiguration de l'EPF de Guadeloupe avant d'en être nommée Directrice en juin 2013 ».

