

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

ÉDITEUR : EPF DE GUADELOUPE

DIRECTEUR DE PUBLICATION : Corine VINGATARAMIN

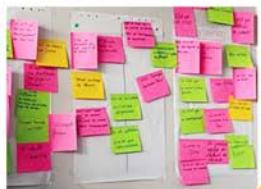
COORDINATION : Valérie ABIDOS Chargée de Communication de L'EPF DE GUADELOUPE

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE : Jean-François TORRENT / NEOZ

CRÉDITS PHOTOS : EPFG / Architectes & Urbanistes/ Lou DENIM /DATA VISION CARAÏBES

IMPRIMEUR : GRAND-LARGE

DÉPÔT LÉGAL : NOVEMBRE 2023



L'érito du Président

Patrick SELLIN

Président du Conseil d'administration



Cette première année de mandature en qualité de président du conseil d'administration de l'EPF a été pour moi l'occasion de découvrir l'étendue et la diversité des missions de cet organisme encore fort mal connu du grand public.

La Guadeloupe dispose désormais d'un outil capable à la fois, de répondre aux besoins les plus immédiats du territoire en matière de développement économique, d'habitat, d'équipements, d'infrastructure... tout en veillant à inscrire son action dans une temporalité longue ayant pour objectif le ménagement d'un territoire soumis à de fortes contraintes, ainsi qu'à une multiplicité de risques.

Le passage de la tempête Fiona et les inondations récurrentes qui ont emmaillé cette année 2022, nous ont rappelé s'il en était besoin, le caractère particulièrement vulnérable de nos territoires et l'importance que revêt désormais une politique d'aménagement moins consumériste d'espaces et donc de foncier.

Bien plus que la Zéro Artificialisation Nette décriée à plus d'un titre, il semble désormais nécessaire d'imaginer des mesures bien plus conséquentes pouvant aller jusqu'à la désartificialisation de certains secteurs afin de préserver les aménagements et réalisations qui présentent un caractère stratégique.

L'accélération du dérèglement climatique, ses conséquences sur notre environnement et sur nos vies, vont nous amener à questionner sans tarder notre rapport à la terre. Je reste convaincu que la maîtrise publique du foncier constituera dans les prochaines années un enjeu majeur pour nos territoires insulaires et que l'EPF de Guadeloupe aura un rôle fondamental à jouer pour garantir la qualité de vie de nos concitoyens et la pérennité de nos investissements.

C'est animé par cette noble ambition que je vous livre aujourd'hui le rapport d'activités de ma première année de mandature faite de challenges, de réalisations et de belles réussites que nous avons souhaité partager avec vous.

Bonne lecture !

L'édito de la Directrice générale

Corine VINGATARAMIN

Directrice générale



Une année 2022 pleine d'énergie et de mouvements

C'est en effet dans le mouvement que l'EPF a puisé toute son énergie pour satisfaire aux objectifs de cette année 2022.

Cap sur le nouveau siège

Le grand temps fort de ce mouvement a été bien évidemment, le déménagement en avril 2022 vers notre nouveau siège. Après 3 ans de travaux ponctués par la crise COVID, les services ont enfin pu emménager dans un bâtiment offrant un cadre de travail agréable et fonctionnel, qui, de surcroît, répond à toutes les exigences de la sobriété énergétique.

Cet évènement est loin d'être anecdotique. Ce bâtiment construit au cœur du quartier emblématique de Grand Camp qui connaît aujourd'hui sa deuxième vague de profonde mutation, ancre désormais l'établissement dans l'espace guadeloupéen, voire caribéen, en lui assurant toute la visibilité nécessaire au déploiement de son action.

« Vil An Nou An Balan »

A l'heure de la ZAN ou « Zéro Artificialisation Nette », « Vil An Nou An Balan » ou « notre ville en mouvement » est un programme novateur visant à accentuer la reconquête des centres anciens en sensibilisant les propriétaires sur le bien-fondé de la démarche menée par l'EPF et fondée sur le triptyque : maîtrise du foncier/définition du projet/identification d'un opérateur.

C'est une toute première dans la vie de l'EPF, une campagne de communication s'adressant directement au grand public ! Campagne qui aura eu d'ailleurs, des retombées significatives !

Une communication qui se déplace et se rapproche du grand public

Conscient de l'importance que revêt une communication grand public afin de sensibiliser sur notre action, côté visibilité, nous avons là aussi innové en participant pour la 1ère fois au village organisé par la Ville de Pointe-à-Pitre dans le cadre de la Route du Rhum ! Une expérience appréciée par l'équipe car ce fut l'occasion pour elle, d'aller à la rencontre de la population et de faire connaître les missions de l'établissement.

Un périmètre qui s'étire vers la Caraïbe

L'adhésion tant attendue de la Communauté d'Agglomération de la Riviera du Levant est intervenue en juillet ce qui permet de donner de la cohérence aux actions menées dans le sud de la Grande Terre et de couvrir désormais 100% du territoire ...voire au-delà puisqu'on assiste en 2022 aux prémisses de l'adhésion de la COM de Saint-Martin, désireuse de bénéficier de l'expertise et de l'ingénierie de l'EPF pour la mise en place d'une stratégie foncière adaptée à leurs problématiques. Un projet de convention a été envisagé dès le mois d'octobre 2022.

Une expertise qui s'amplifie pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire

Dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, est intervenue la formalisation du partenariat avec Cap Excellence pour mener à bien l'opération de recyclage foncier de Vieux-Bourg Abymes. Une première pour l'EPF sur un territoire aussi étendu !

La réussite de ce grand projet d'aménagement sur ce secteur est indispensable, car elle contribuera au bien-être des familles occupantes.

Une opération de longue haleine qui nous engage donc, sur les 6 prochaines années ; et qui représente un challenge colossal que nous sommes prêts à relever !

Un partenariat qui s'épanouit

Enfin, en 2022, nous avons renforcé les liens avec nos partenaires, sans qui, rien ne serait possible ! Ainsi nous avons signé plusieurs conventions avec l'Agence Française de Développement, Action Logement et la Banque des Territoires qui favoriseront l'aboutissement d'opérations complexes.

Une équipe qui bouge et se questionne

En termes de qualité de vie au travail pour les collaborateurs : afin de leur offrir un sas de décompression et de lutter contre le stress, nous avons décidé de mettre en place des cours hebdomadaires de Pilates.

Parallèlement dans le cadre du plan de communication interne, un séminaire a été organisé afin de permettre un temps de réflexion collective sur l'adéquation entre les enjeux à venir du territoire et les moyens qui peuvent être déployés par l'établissement pour y répondre.

Chaque jour de cette année 2022 nous nous sommes questionnés sur notre rôle et nos missions.

Malgré une progression dont nous n'avons pas à rougir, je reste persuadée que cette remise en question perpétuelle et cette quête incessante de pistes d'amélioration de notre action, est salutaire pour permettre à notre institution de servir le territoire avec le souci d'une constante efficacité.



Séminaire interne du personnel - 29 Novembre 2022

Sommaire

2

2. LA GOUVERNANCE P. 14

- NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION
- LA VIE INSTITUTIONNELLE

1. UNE ACTIVITÉ EN CONSTANTE PROGRESSION: LES CHIFFRES CLÉS P. 8

- UNE ACTIVITÉ EN CONSTANTE PROGRESSION: LES ACQUISITIONS PAR SECTEUR ET LE PATRIMOINE
- LES RÉTROCESSIONS
- LES RECETTES PRINCIPALES
- LES PROCÉDURES
- LE PROTO AMÉNAGEMENT

3

3. NOS CHANTIERS REMARQUABLES P. 18

- LA RÉGULARISATION FONCIÈRE
- LE RECENSEMENT DU FONCIER DU LITTORAL DE SAINT-Louis DE MARIE-GALANTE
- L'OPÉRATION DE RECYCLAGE FONCIER DE VIEUX-BOURG ABYMES
- LE PROJET "CAP SUR LA VICTOIRE"
- PATRICOM : LE RECENSEMENT DU PATRIMOINE DE POINTE-À-PITRE
- CŒUR CAFÉ À SAINT-CLAUDE
- LUMINESCENCE II À POINTE-À-PITRE
- LE PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN
- SIGNATURE DE LA CONVENTION DU PROJET « QUINTESSENCE » AVEC LA SEM PATRIMONIALE
- LA RECONVERSION D'UNE FRICHE HOSPITALIÈRE : LE CHU DE POINTE-À-PITRE/ ABYMES

4

4. DE NOUVEAUX PROJETS POUR RÉPONDRE À DE NOUVEAUX ENJEUX P. 34

- LA MISE EN PLACE DE L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE
- LE PROJET "VIL AN NOU AN BALAN"
- LE PROJET "ÉMERGENCE"
- LE PROJET "RÉGÉNÉRÉSCENCE"
- LE PROJET "VERT FONCIER"

5. LES RÉUSSITES P. 44

- UNE PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE QUI ABOUTIT : L'EXEMPLE DE BAILLIF
- L'EPF ÉTEND SON PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION : L'ADHESION DE LA CARL

6. DES PARTENARIATS ET DES RÉSEAUX CONSOLIDÉS P. 48

- LE FINANCEMENT DES PROJETS
- LA SIGNATURE DE LA CONVENTION EPF/ BANQUE DES TERRITOIRES
- DES PARTENARIATS RENFORCÉS

7. NOS MOYENS GÉNÉRAUX P. 52

- L'ÉVOLUTION DES PROCESS INTERNES
- LA RATIONALISATION DES COMPTES
- LA MISE EN PLACE DU PROJET « LYANNAJ'FOS »
- UNE NOUVELLE ORGANISATION POUR REPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX DU TERRITOIRE

8. LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2022 P. 62

- LE DÉMÉNAGEMENT DU SIÈGE DE L'EPF
- L'INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE BOUTIN -ÉCO QUARTIER "CŒUR DE GRIPON"
- PLEINS FEUX SUR LA 2ÈME ÉDITION DE VIL'AWT :
L'INAUGURATION DE "LA PLACE DES RÊVES DE DESHAIES"
- LE SÉMINAIRE DES BAILLEURS SOCIAUX
- LE VILLAGE DE LA ROUTE DU RHUM 2022
- UNE ACTION POUR LE BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS
- LE SÉMINAIRE INTERNE DU PERSONNEL



UNE ACTIVITÉ
EN CONSTANTE
PROGRESSION :
**LES CHIFFRES
CLÉS**



2022 : Une activité en constante progression

Environnement

304,89 HA

1

1 037 000 €

Equipements publics

2,37 HA

7

1 953 000 €

Infrastructures

2,38 HA

5

3 857 485 €

Habitat

3,40 HA

7

5 225 273 €

Développement économique

0,40 HA

6

933 255 €

Renaturation

0,02 HA

1

30 000 €

27 acquisitions

d'un total de

13 036 013 €



Les rétrocessions



Madame Le Maire, Monsieur Le Maire,

Vous avez souhaité que nous mettions en place une convention cadre afin que vous puissiez jouir, avant la fin du portage foncier, de l'immeuble cadastré :

Sachez que c'est avec un grand plaisir que je procède, ce jour à la signature de cette convention, car elle symbolise le début de la concrétisation des ambitions que vous nourrissez pour votre territoire ; et ce jusqu'à la rétrocession finale.

Toutefois, soyez assuré(e), Madame Le Maire, Monsieur Le Maire, de l'indéfectible soutien de notre Etablissement à vos côtés.

Je vous souhaite le meilleur, et que l'ensemble de vos projets convergent vers la réussite pour le bien-être et le mieux-vivre ensemble des habitants de votre belle commune !

Jean-Claude CHRISTOPHE



Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux que vous puissiez recevoir en ce jour, votre titre de propriété, des mains du Maire de la Ville.

Sachez que c'est avec un grand plaisir que notre Etablissement a accompagné la collectivité durant toutes ces années ; afin d'assister à la concrétisation d'un projet qui vous tenait tant à cœur.

Le chemin fut long et laborieux, mais aujourd'hui a sonné l'heure de la victoire, et vous voilà enfin propriétaires !

Je vous souhaite le meilleur, et que ce bien, qui désormais vous appartient, soit un havre de paix et de sérénité pour l'ensemble des membres de votre famille !

Le Maire

5 Actes signés

Pointe-à-Pitre 1
Morne-à-l'eau 3
Vieux-Fort 1

Les recettes principales

Produits issus de la
Fiscalité

7 966 700 €

Produits issus du
Portage des biens

9 267 131 €

Autres produits

177 169 €

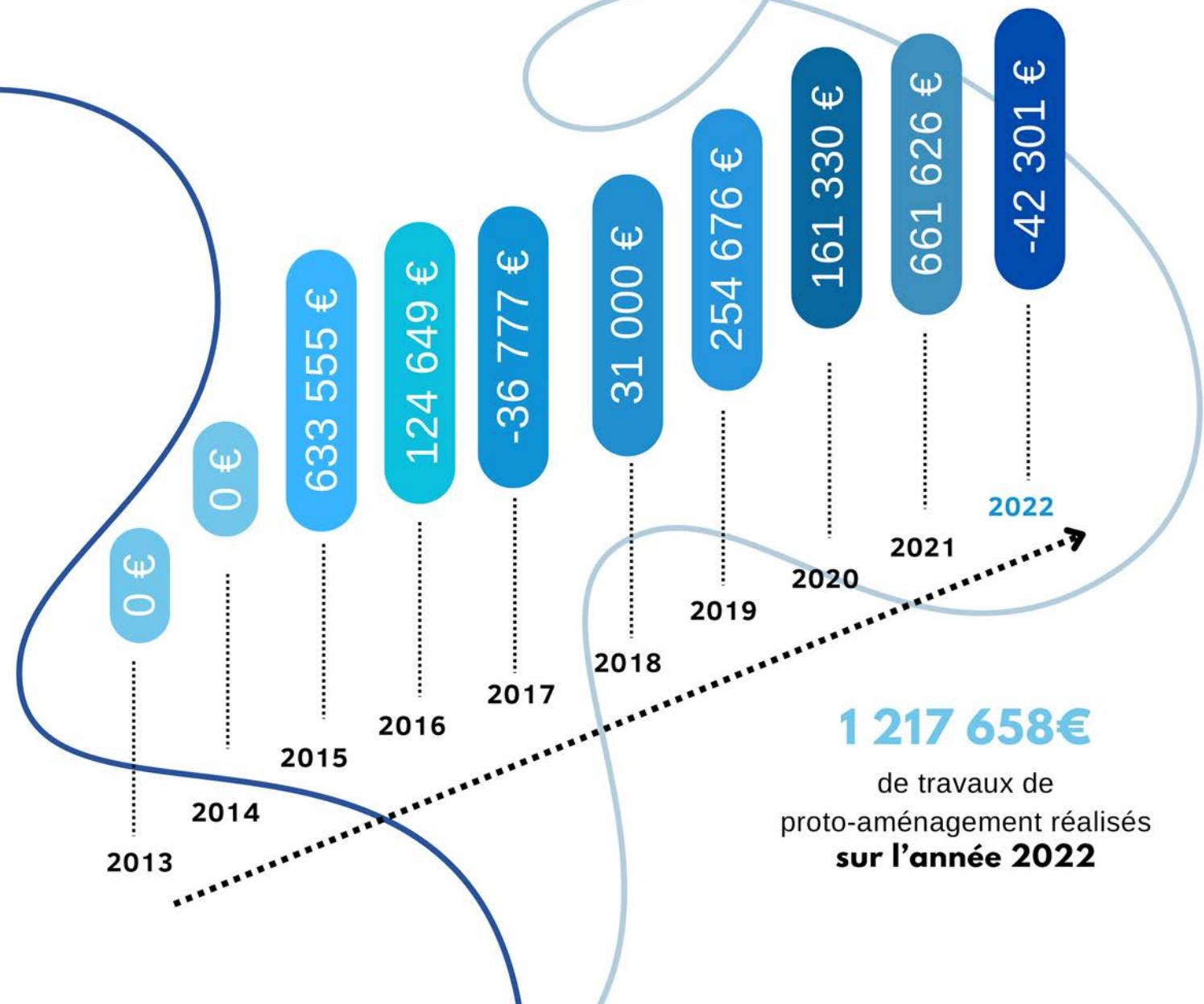
Emprunts 15 000 000 €

Les procédures



- ANSE-BERTRAND 1
- BASSE-TERRÉ 6
- SAINT-CLAUDE 7
- MORNE-À-L'EAU 3
- POINTE-NOIRE 3

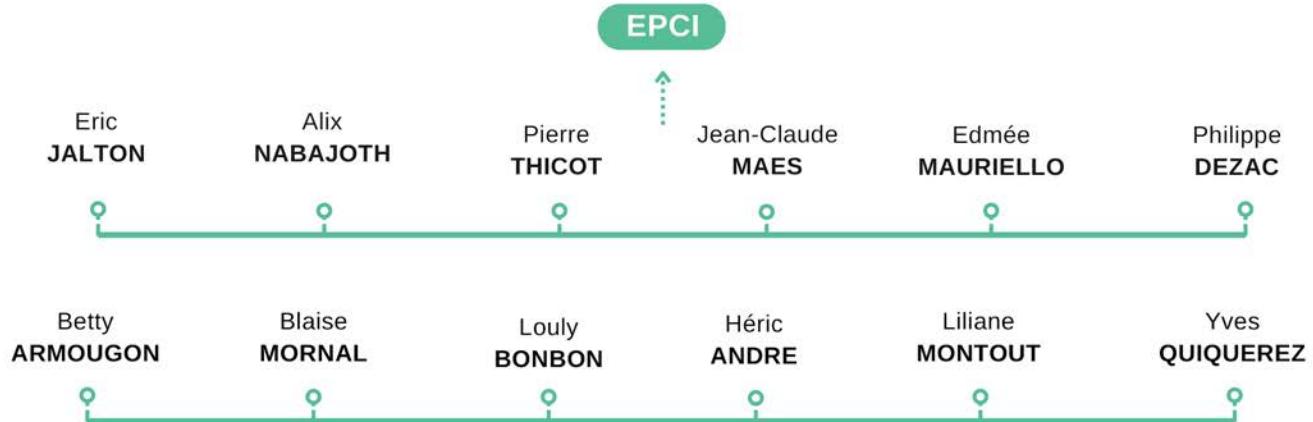
Le proto aménagement : des études et des travaux dynamiques



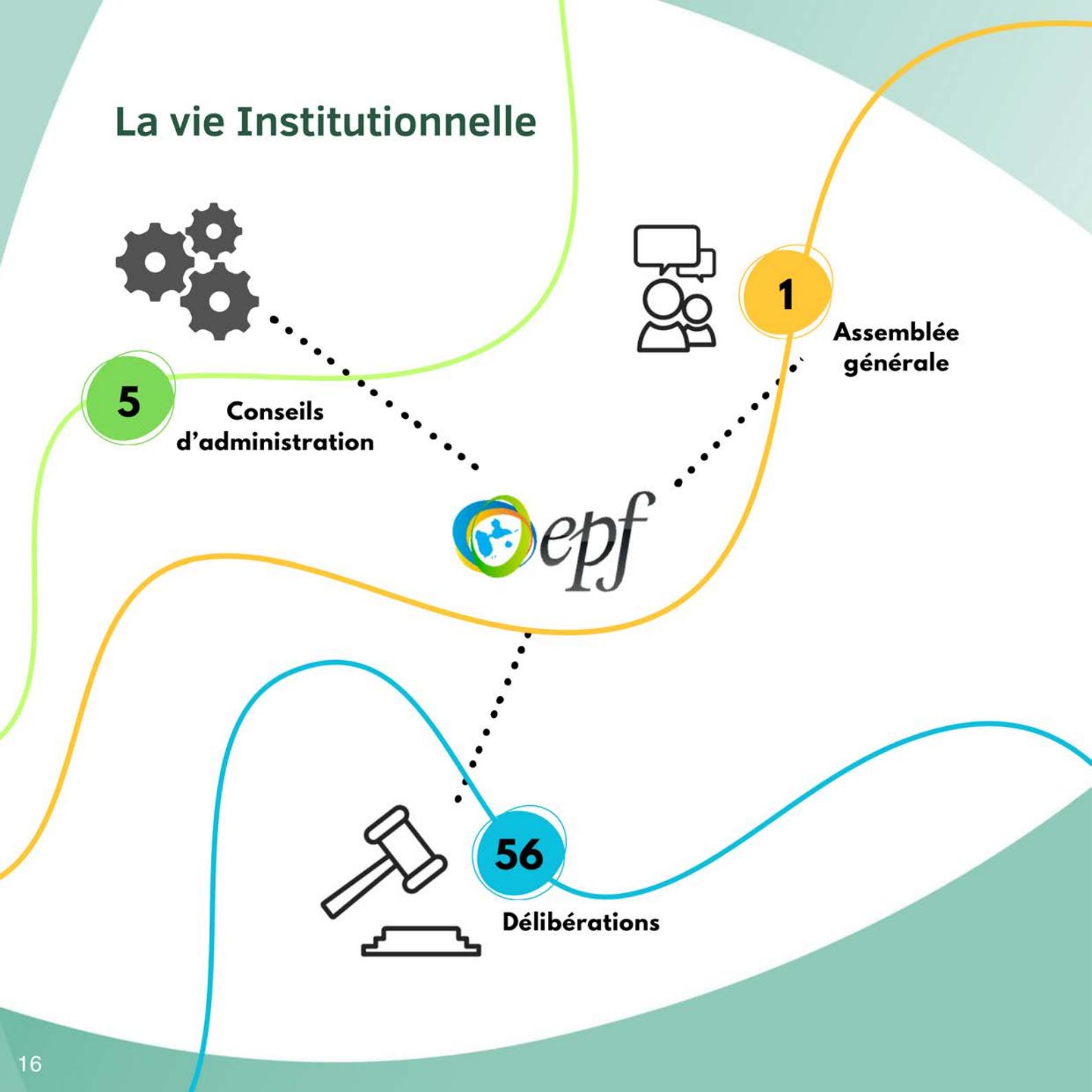


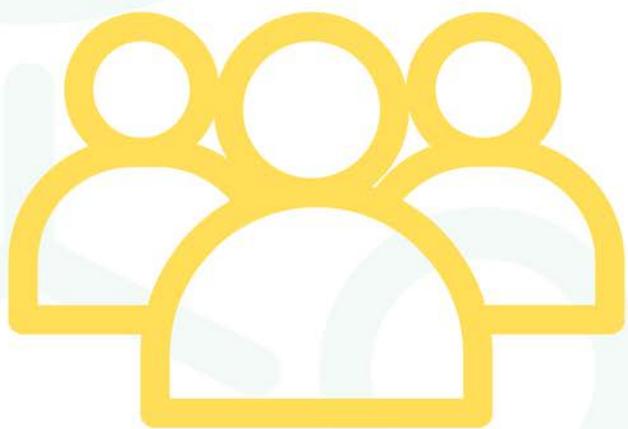
LA GOUVERNANCE

NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION



La vie Institutionnelle





3

NOS CHANTIERS REMARQUABLES

La régularisation foncière

Dans le droit fil des actions menées depuis sa création, l'EPF est devenu l'expert auprès des collectivités en matière de régularisation foncière pour les occupants sans titre.

Véritable interface entre le vendeur et l'acquéreur, l'**Établissement Public Foncier intervient dès la constitution du dossier de vente jusqu'à la publication de l'acte de vente au service de la publicité foncière.**

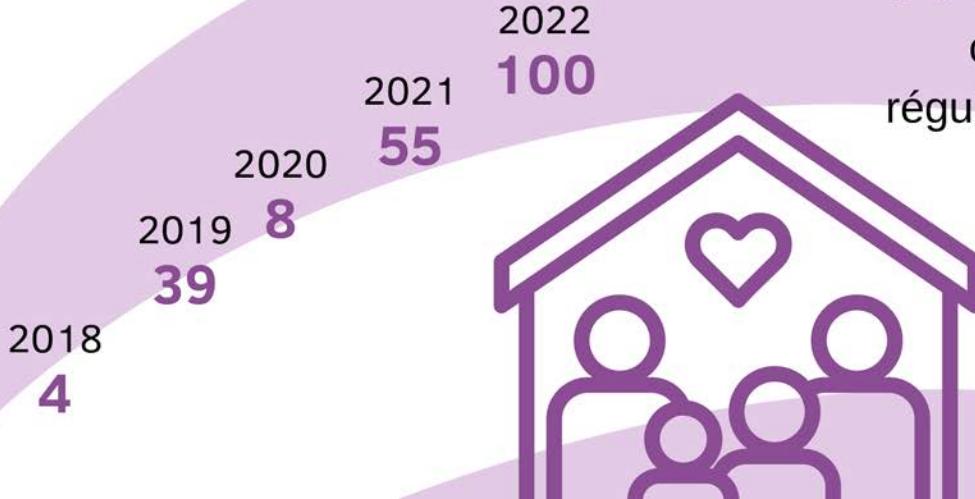
Sa mission comprend entre autres :

- La recherche du titre de propriété de la ville,
- La commande et le suivi des prestations de géomètre,
- La saisie des services du pôle domanial de l'Etat en vue de l'obtention d'une estimation de la valeur vénale des lots à céder, la rédaction, la signature et la publication des actes de vente...

C'est donc un coordinateur majeur qui répond aux préoccupations des ménages qui, depuis de nombreuses années, ont la volonté de devenir propriétaires de leur bien.

À titre indicatif, l'établissement est actif dans ce domaine, sur les territoires de Pointe-Noire, Lamentin, Capesterre Belle-Eau, Vieux-Fort, Basse-Terre, Grand-Bourg et enfin de Sainte-Rose.

Ces régularisations concernent les parcelles situées en lotissement communal, ainsi que celles intégrées aux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.



A court terme, les interventions devraient se développer sur les communes de Morne-à-l'Eau, Gourbeyre, Saint-Claude, Petit-Bourg, Le Moule, Les Abymes, Petit-Canal et Saint-François.

S'il est certain que la régularisation foncière revêt un caractère technique, l'aspect social est essentiel car en devenant propriétaires de leurs logements, les familles peuvent désormais prétendre aux aides relatives à l'amélioration de l'habitat; et de fait, au maintien dans un domicile décent.

En outre, détenir un titre de propriété est la condition sinequanon qui permettra aux familles de transmettre leur patrimoine.

14 000 familles
concernées par la
régularisation foncière

Le recensement du foncier du littoral de Saint-Louis de Marie-Galante

L'EPF a été sollicité par la mairie de Saint-Louis en vue d'effectuer un recensement de l'état d'occupation du littoral de sa baie.

Equipés de leur appareil photo, d'un drone et de grands plans en A3, il aura fallu 3 jours aux 2 agents de l'EPF pour réaliser ce diagnostic qui a été transmis à la commune par la suite.

Essentiellement inclus dans la bande des 50 pas géométriques (80m depuis le trait de côte), la plupart des terrains sont propriétés de l'état sur lesquels ont été édifiées des maisons d'habitation.

On retrouve également des terrains communaux sur lesquels se trouvent des restaurants et des locaux d'activités. L'apport de l'EPF aura été utile aux responsables de la commune pour clarifier des situations d'implantation de bâtiment en incohérence avec des parcelles cadastrales aux découpages particuliers.

Ce travail s'est concrétisé par la réalisation d'un atlas.

Le but était de cartographier et de recenser précisément l'occupation du foncier de part et d'autre de la D205 depuis le cimetière jusqu'au lieu-dit 'Chalet' sur une distance d'environ 1,4km.





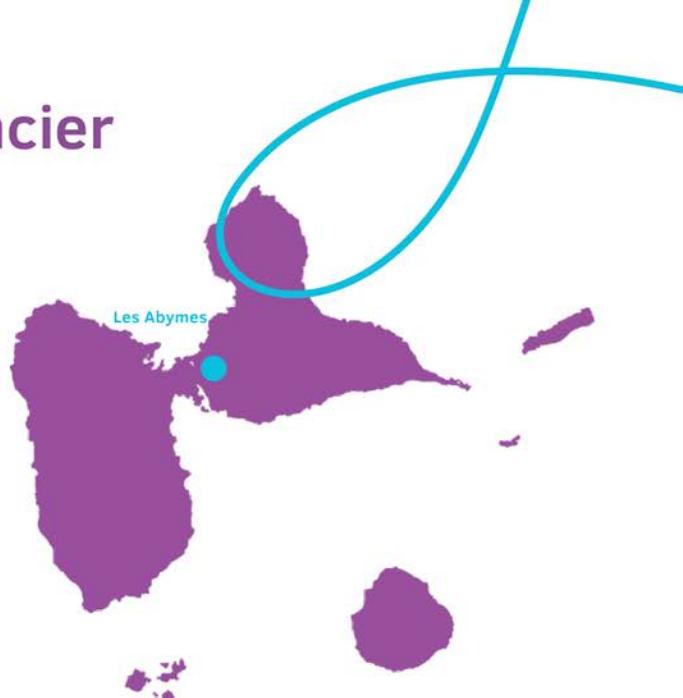
Anse de Saint-Louis à Marie-Galante

L'opération de recyclage foncier de Vieux-bourg Abymes

Dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, l'Etablissement a été sollicité par la communauté d'agglomération Cap Excellence, en date du 20 octobre 2021, pour la maîtrise foncière de parcelles situées sur le secteur de Vieux-Bourg Abymes.

Les objectifs de Cap Excellence correspondant aux priorités et modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe, il a donc été convenu de s'associer autour d'une convention partenariale pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet. Celle-ci permettra d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements souhaités.

Cette opération se déroulera sur 6 années (fin : dernier trimestre 2028), durant lesquelles l'Établissement Public Foncier se chargera d'accompagner la Communauté d'Agglomération Cap Excellence à travers la conduite des négociations amiables et des différentes procédures d'acquisition nécessaires à la maîtrise foncière, la préemption et la conduite de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ; ainsi que l'indemnisation des commerçants et artisans qui pourraient être impactés par les opérations d'aménagement. L'EPF sera également en charge des missions de démolitions, travaux de sécurisation et de toutes les actions nécessaires à la libération des parcelles à acquérir (excluant toutes les parcelles publiques).



Éric JALTON - Président de Cap Excellence
Patrick SELLIN - Président de l'EPFG

Une mission de géomètre a permis de mettre en évidence le dossier parcellaire en recueillant les différentes informations liées aux propriétaires/occupants pour la mise en place de la déclaration d'utilité publique (DUP)



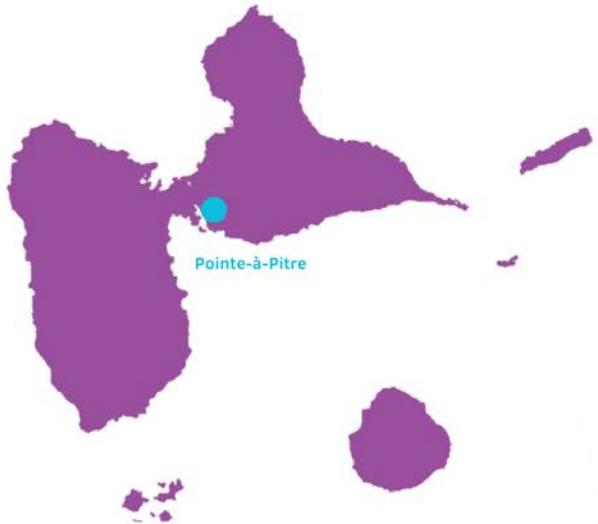
Réalisation : EPF de Guadeloupe Mai 2022 / Fonds de plan : open street map et Orthophoto drone 25/05/2022 par Data Vision Caraïbes / Données : Cadastre 2021 edigeo

“Cap sur la Victoire” PARTICIPE À LA REVITALISATION DU SECTEUR

Suite au programme de réhabilitation de l'ancien cinéma « Renaissance » situé à la Place de la Victoire à Pointe-à-Pitre, nous avons effectué un travail de prospection afin de faire remonter les opportunités foncières par priorisation.

Ainsi, fut élaboré un atlas comportant une fiche par parcelle avec son descriptif, une photo et sa localisation. Ce qui constitue un outil de travail précieux.

Une visite de terrain aura permis d'entamer des négociations avec certains propriétaires. L'objectif étant de favoriser la revitalisation du secteur.





LE PROJET PATRICOM :

Le recensement du Patrimoine de Pointe-à-Pitre

La mise en place d'une ingénierie foncière pour les communes membres de l'EPF, à travers le projet PATRICOM...

Dans le cadre de ses missions d'ingénierie foncière auprès de ses membres, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a pour ambition d'accompagner les collectivités du territoire guadeloupéen dans la revalorisation et l'optimisation de leur patrimoine.

De ce fait, l'EPF conduit le projet «PATRICOM» permettant aux différentes collectivités de mettre en place un processus de réinvestissement et de revalorisation de propriétés désaffectées. L'objet de cette opération étant d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier, rationaliser les occupations et trouver des marges de manœuvres financières.

Ainsi, l'Etablissement Public Foncier a procédé au recensement des biens des communes et EPCI. Ce recensement a donné lieu à la constitution d'un répertoire des titres de propriétés et la réalisation d'une cartographie des différents patrimoines.

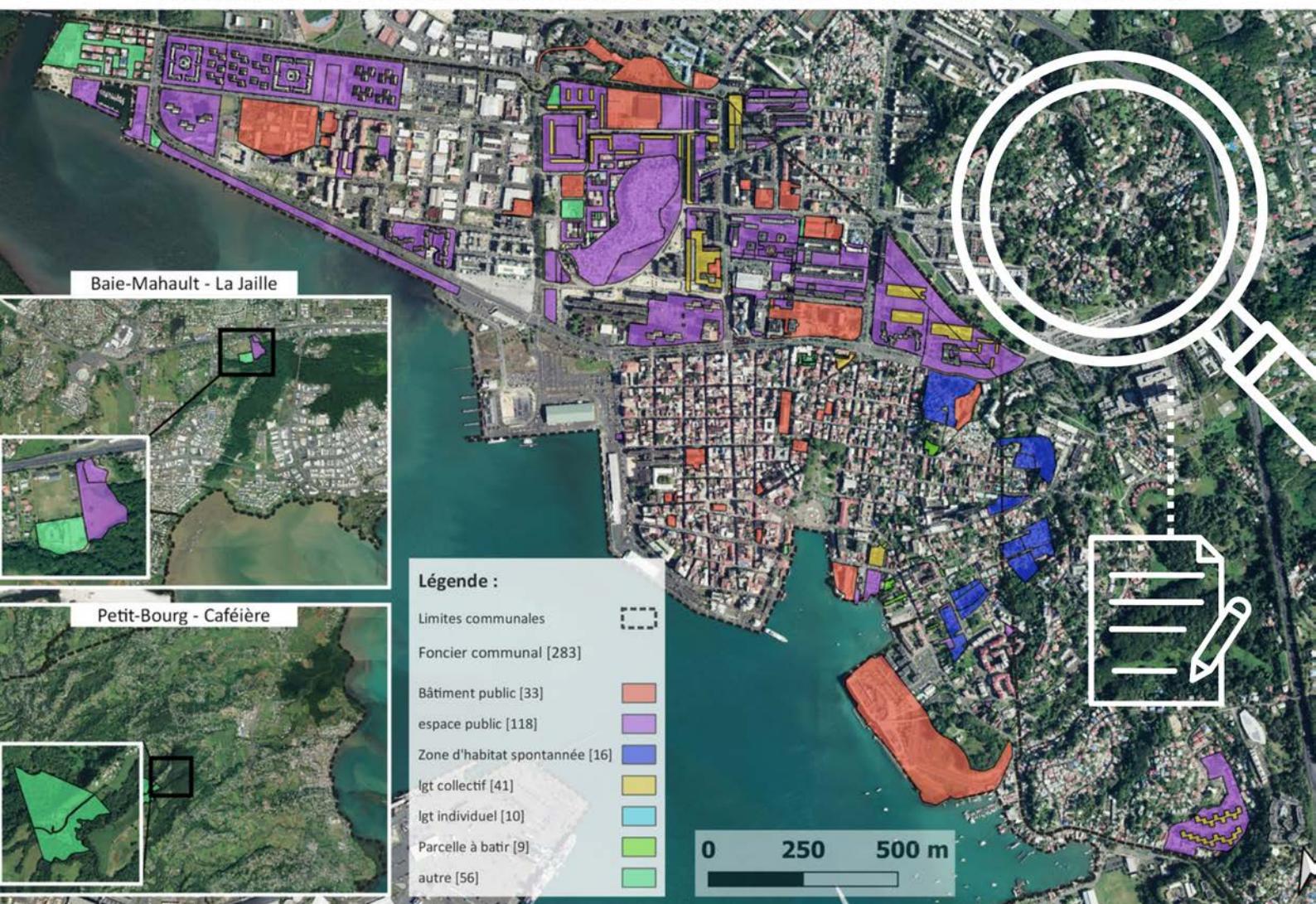
La deuxième étape du projet «PATRICOM» consiste à identifier pour l'ensemble des communes et collectivités, les biens susceptibles de faire l'objet d'une opération de revalorisation.

La troisième étape consiste à présenter un programme de valorisation pour chaque bien identifié. Ainsi, en fonction du programme d'aménagement retenu, des démolitions réalisées, des voiries restructurées, il s'agit de définir une charge foncière pour les différents investisseurs en fonction du bilan financier des opérations à venir et de l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat.

En outre, en sa qualité d'opérateur foncier, l'Etablissement a su développer une expertise autour de l'amorce de la stratégie de projet avec les collectivités liée au foncier dont elle assure le portage.

À l'instar de la commune de Pointe-à-Pitre Classée « Ville d'art et d'histoire » qui dispose d'un patrimoine d'une grande richesse qui mérite d'être pleinement exploité et mis en valeur.

Cartographie des biens communaux de la ville de Pointe-à-Pitre - EPF de Guadeloupe



de Guadeloupe, Mars 2021 - Source : Matrice cadastrale (VisuDGFIP) 2021 / Orthophoto IGN 2017

À cet effet, la commune a sollicité l'appui technique et administratif de l'EPF afin de mener un recensement exhaustif de son patrimoine assorti d'un plan de valorisation. Force est de constater que l'établissement est un partenaire de confiance, au regard des interventions menées sur le territoire dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine de l'agglomération.

Le programme Cœur Café à Saint-Claude

Cœur Café à SAINT-CLAUDE est un programme d'aménagement de type écoquartier.

Ayant vocation à accueillir des logements LLS/LLTS et PSLA répartis de la façon suivante :

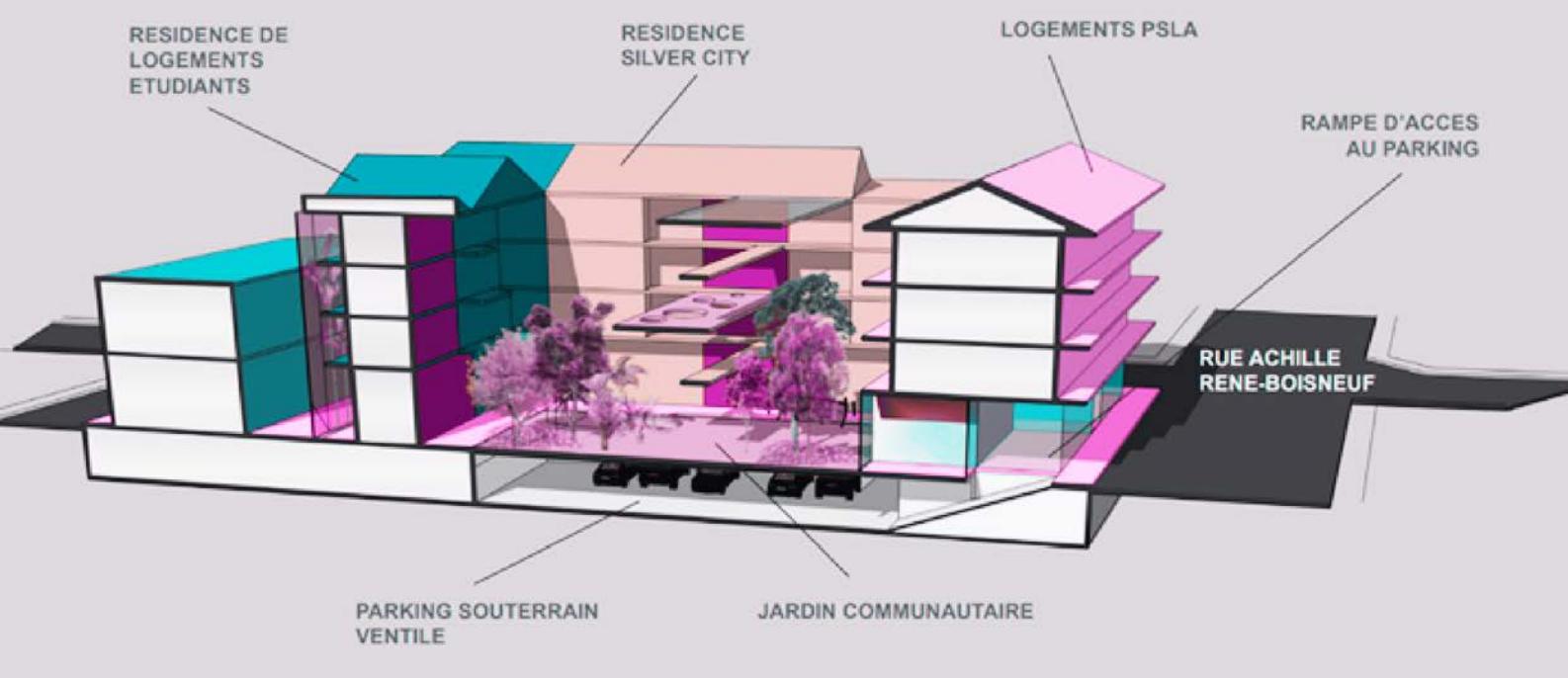
43 locatifs comprenant **33 maisons** de ville et **10 logements collectifs** - **14 logements** en accession sociale PSLA en maison de ville - **500m²** de surface d'activités et de services, et éventuellement de la promotion résidentielle libre.



La Ville a validé le programme proposé par ces opérateurs en décembre 2022 et a délibéré en janvier 2023 afin de permettre le lancement des procédures de rétrocession du foncier par l'EPF.

LUMINESCENCE II À POINTE-À-PITRE :

un programme d'aménagement mixte et moderne



Un programme mixte de logements locatifs, PSLA, Commerces et une résidence pour Seniors autonomes et étudiantes avec

une livraison du programme courant 2026.

L'opérateur finalise actuellement ses études avant contractualisation avec l'EPF.

Le programme “Petites Villes de Demain”

L'année 2022 a été celle de l'accélération du programme « Petites Villes de Demain ».

Le programme a pour principal objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires limitrophes engagés dans une trajectoire dynamique de transition écologique.

Il concerne les villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités. Ce programme devrait renforcer les capacités des élus pour concrétiser leurs projets de territoire.

L'EPF, membre de l'ensemble des COPIL PVD, est de ce fait, un partenaire incontournable pour la mise en œuvre des projets liés à la redynamisation des centres urbains et leur périphérie. D'autant que nos collectivités sont régulièrement confrontées à la complexité de la maîtrise du foncier et des dents creuses qui freinent l'émergence de projets porteurs.

Six communes ont intégré le programme dont quatre d'entre elles avaient pour objectif de signer leur convention cette année, à savoir :



- **LE MOULE ET MORNE-À-L'EAU**
(candidature commune)
Signature le 2 décembre 2022
- **LAMENTIN**
Signature prévue en 2023
- **BOUILLANTE**
Signature prévue en 2023



Programme visant à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique.

La signature de la convention du projet « QUINTESSENCE » avec la SEM Patrimoniale

Dans une stratégie volontariste de recyclage foncier et de redynamisation des centres anciens, l'EPF en accord avec ses membres souhaite prendre une part active à la valorisation des friches urbaines et singulièrement, à la préservation des maisons anciennes présentant une forte valeur patrimoniale.

Dans ce cadre, la SEM Patrimoniale Région Guadeloupe a manifesté son intérêt pour mener à bien ce type d'opérations afin de développer l'attractivité et le dynamisme économique des centres-bourgs en y introduisant de nouvelles activités qui impacteront l'animation urbaine.

Il s'agit pour l'EPF de procéder à l'acquisition de ces biens (dents creuses ou bâties anciennes) pouvant être réinvestis, après des opérations de réhabilitation/reconstruction/construction menées par la SEM PATRIMONIALE, par des fonctions nouvelles tournées vers le développement économique, le tourisme, les activités tertiaires et plus largement vers toute forme de revalorisation

hormis celle relative à la réalisation de logement social. Cette opération est dénommée « Quintessence ».

L'objectif est de redonner une deuxième vie à ces friches foncières et à ces bâties dont l'architecture vernaculaire permet d'enrichir le patrimoine guadeloupéen en lui redonnant sa force et son authenticité. Cette approche participera aussi à préserver et valoriser les savoirs faire architecturaux.

Au regard des enjeux convergents de l'EPF et de la SEM Patrimoniale, il a semblé nécessaire de formaliser cette dynamique partenariale à travers une convention-cadre, validée par le Conseil d'Administration en décembre 2022.

Ce partenariat expérimental pourrait être étendu à d'autres dispositifs et d'autres partenaires en fonction des secteurs de développement ciblés.



Photo :

Corine VINGATARAMIN - Directrice générale de L'EPFG
et Pascal AVERNE - Directeur général de la SEM PATRIMONIALE

Des projets sont d'ores déjà fléchés pour une intégration à « Quintessence » :

- **AR41 – Vagao à Grand-Bourg Marie-Galante**
- **AD 109 - Maison Jacoby-Koaly à Morne-À-L'eau**
- **La maison de Marie-Galante à Pointe-à-Pitre**
- **Les maisons à caractère patrimoniale du centre-bourg du Moule**

LA RECONVERSION D'UNE FRICHE HOSPITALIÈRE: le CHU de Pointe-à-Pitre



Les premiers services du CHU déménageront en fin 2023 selon les prévisions présentées dans le cadre du COPIL du CHU du 6 octobre 2023.

En juin 2022, la mission d'accompagnement de l'EPF pour le projet de reconversion du site de Chauvel a fait l'objet d'un premier avenant afin de renforcer les études diagnostiques déjà réalisées. Elles visaient à établir un état des lieux exhaustif de l'état du bâti afin d'envisager les stratégies d'exploitation futures avec en ligne de mire un arbitrage à poser sur la réhabilitation ou la démolition des bâtiments.

CHU de Pointe-à-Pitre



12 GUADELOUPE - L'Hôpital de Pointe-à-Pitre - Vue d'ensemble (Architecte Ali Tur, Entreprise : Diligentii
Edition Boisel, Reproduction interdite

Aussi, deux missions complémentaires ont été mandatées par l'EPF :

- Une étude menée par le bureau ARFI pour établir le scénario de démolition ainsi que son chiffrage pour le site de Chauvel
- Un diagnostic architectural et patrimonial du site de RICOU ainsi que l'élaboration des scénarios de réhabilitation et démolition ainsi que leurs chiffrages.

La vente de ce foncier dans le cadre d'un projet d'investissement nécessite donc d'identifier un opérateur autour de la stratégie foncière la plus optimale financièrement et techniquement pour le développement d'un projet d'aménagement.

Il a donc été proposé que l'accompagnement de l'EPF se poursuive sur cette phase d'identification d'opérateurs/investisseurs et nécessite la prolongation de la convention par voie d'un deuxième avenant signé en janvier 2023.

Il s'agira d'amorcer des procédures, de type "appel à manifestation d'intérêt" (AMI). Dans cette perspective, il conviendra de mettre en place un COPIL para-institutionnels avec le concours des collectivités majeures, de Cap Excellence, la Ville des Abymes et la Ville de Pointe-à-Pitre, afin de réfléchir au développement de la zone en y intégrant les enjeux du territoire.



DE NOUVEAUX
PROJETS POUR
RÉPONDRE À
DE NOUVEAUX
ENJEUX



La mise en place de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS)

L'Organisme Foncier Solidaire est un projet majeur pour l'EPF mais aussi et surtout pour le territoire Guadeloupéen. De par son positionnement dans la chaîne de logements, par le biais de son cœur de métier, l'EPF semble plus que légitime pour écrire ce nouveau chapitre ! Il s'agit d'un travail novateur et porteur par son approche expérimentale.

Depuis donc une année, les collaborateurs mobilisés sur l'OFS et les partenaires travaillent sur la recherche d'un modèle économique viable sur le long terme projetant une production de **250 logements en BRS pour les 8 prochaines années**. Ils ont ainsi été concrètement confrontés au montage d'un programme en BRS à travers la réalisation de deux esquisses de projets : **un programme de 5 logements à Basse-Terre, à Cité-Bologne ainsi qu'une autre opération de 6 logements à Vieux-Habitants**.

Concernant le premier projet, les études menées ont remis en cause le terrain d'assiette du projet, le contexte foncier et social ne permettant pas la mise en place d'un modèle économique viable. Le projet s'inscrivait dans le cadre d'une régularisation foncière sur le quartier de Cité Bologne avec la nécessité de reloger certains ménages sur site, mais compte tenu des revenus très faibles et d'une incapacité d'emprunt le projet s'est avéré économiquement compliqué à développer. Nous avons donc décidé de le délocaliser au sein du quartier de Bas-du-bourg, en pleine mutation urbaine pour devenir un quartier durable et solidaire ! Le site de Cité Bologne n'est pas pour autant oublié, puisque nous projetons du BRS locatif.

Il s'agira des premières opérations OFS en Bail Réel Solidaire sur le territoire Guadeloupéen, répondant à la problématique d'un marché du logement en crise.



La deuxième esquisse de projet en BRS en accession, développée sur la parcelle AR621 à Vieux-Habitants semble quant à elle confirmée. Le projet a été validé en conseil municipal le 2 juin 2022.

Outre les logements, la Mairie souhaite y implanter une épicerie solidaire, le programme devant répondre au plus près à la demande existante. Une équipe de maîtrise d'œuvre architecturale sera retenue en 2023.



Le projet « VIL AN NOU AN BALAN »

Dès 2018, l'Établissement Public Foncier a mis en place sur l'ensemble des communes membres, un grand recensement des logements vacants et des dents creuses (LVDC). Celui-ci a permis de lister les ressources foncières qui pourraient permettre au sein de vos centres-villes, l'émergence de nouveaux projets (logements, commerces, services, équipements publics de proximité, aménagements paysagers...).

Cette première initiative ayant permis d'identifier un certain nombre d'îlots, l'EPF a souhaité aller plus loin en sensibilisant la population guadeloupéenne à l'intérêt de recycler ces « espaces oubliés » ; et en l'associant à ce programme ambitieux pour le territoire.

C'est dans ce dessein que fut initiée du 02 au 20 août 2022, une vaste campagne de communication en direction du grand public, avec ces objectifs :

- Faire connaître l'action de l'EPF de Guadeloupe ;
- Présenter le programme VIL AN NOU AN BALAN (anciennement IFFHCA)
- Positionner l'EPF comme la solution aux problématiques foncières et faciliter le contact avec l'établissement, face aux vendeurs, en posant l'EPF comme un acquéreur privilégié ;
- Convaincre les propriétaires et les indivisaires des bénéfices de vendre leur bien à l'EPF.





PARTICIPONS À LA RENAISSANCE DE NOS BOURGS !

L'EPF rachète votre TERRAIN NU ou BÂTI



Cette première campagne a eu des retombées significatives. **Elle a permis de nombreuses prises de contact auprès de guadeloupéens propriétaires en centre-ancien.**

Ce programme nécessite l'engagement de négociations en vue de l'acquisition, principalement amiable, de parcelles, soit dans le cadre des Interventions Foncières pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien (IFFHCA), dispositif visant à redynamiser les bourgs, soit pour répondre à des projets spécifiques des communes.

Il s'agit d'un travail de contact et de longue haleine :
Les parcelles des centres-bourgs relevant majoritairement du régime de l'indivision, parfois avec absence de titre.

Plusieurs supports ont été déployés pour toucher un large public :

- Affiches 60x80cm
- Affichage Bus 2x2m
- Formats Réseaux Sociaux > Facebook, Bannières,
- Google Ads
- Panneaux 5m2
- Parution presse (13x18cm / A4)
- Site internet
- Spot TV institutionnel (packshot avec le parrain Misié SADIK)

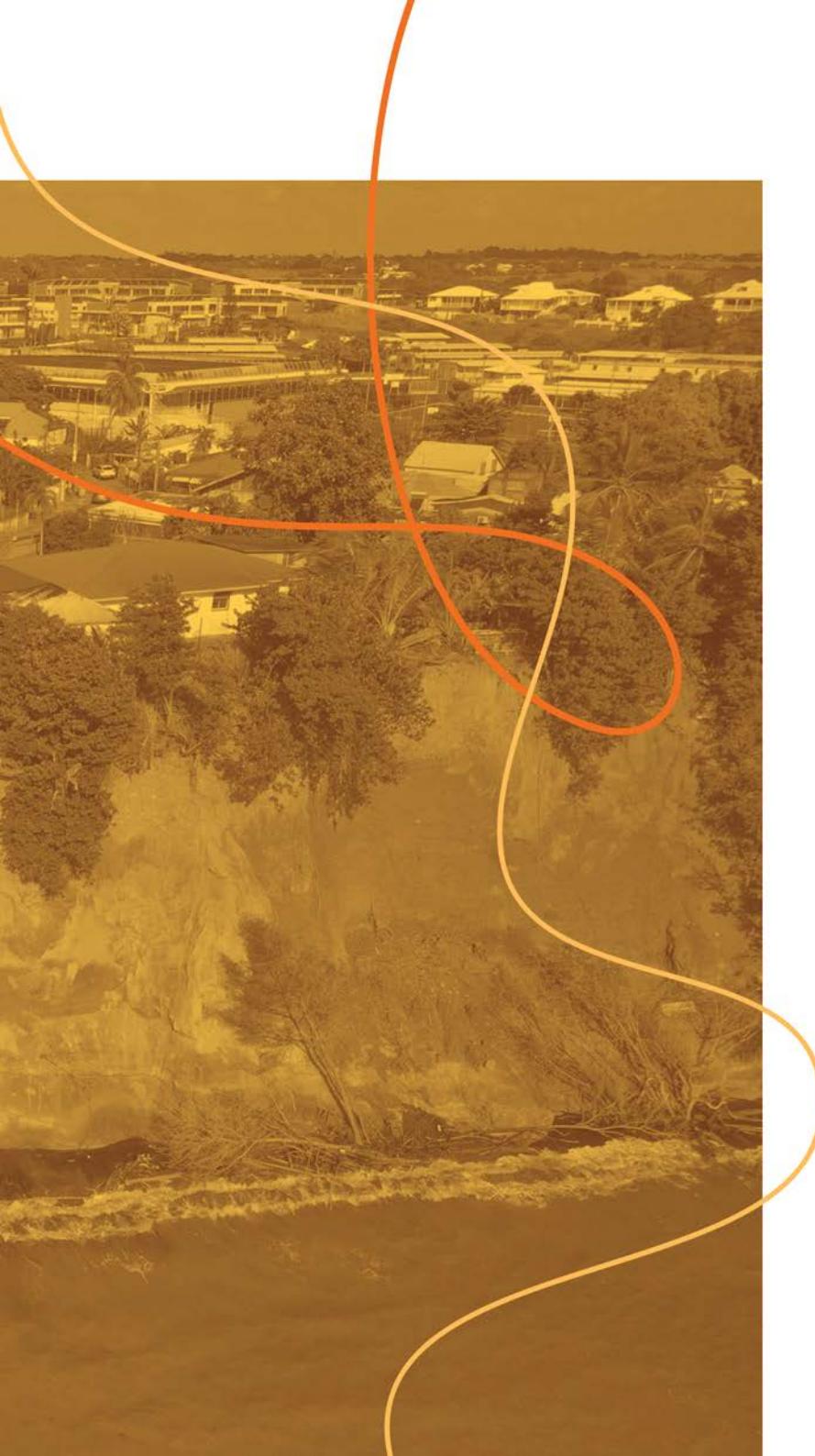


Les projets « ÉMERGENCE » et « RÉGÉNÉRANCE »

ÉMERGENCE

Le recul du trait de côté et la nouvelle cartographie du territoire au regard des risques d'inondation et de submersion impacte fortement certains centres-bourgs, dont certains quartiers ne seront plus habitables à moyen et long terme. Quand on sait que la quasi-totalité de nos bourgs sont littoraux, la question de la relocalisation des lieux de vie se pose donc inévitablement pour projeter un futur habitable et vivable.





C'est en ce sens que l'EPF a créé le projet **EMERGENCE**, afin de réfléchir à la ville de demain et aux futurs modes d'habiter au regard des impacts progressifs du changement climatique sur notre territoire.

Ainsi, parallèlement aux actions quotidiennes menées dans les centre-bourgs, il paraît nécessaire que l'EPF s'interroge également sur le devenir de certains espaces péri-urbain qui pourront être des secteurs futurs d'habitat, éloignés des zones à risques.

Le positionnement précoce de l'EPF sur ces secteurs d'urbanisation future garantira une maîtrise de l'aménagement projeté, partagée avec les différents partenaires.

RÉGÉNÉRANCE

Soucieux d'être totalement partie prenante dans cette transition écologique, l'EPF mène en contrepartie des actions de renaturation en faveur de la préservation de la biodiversité au travers du projet REGENERESCENCE.

Cette initiative a pour objectif de déconstruire certains secteurs à préserver du fait de leur qualité naturelle. Une première réflexion est en cours sur le territoire des grands-fonds, avec pour but de lutter contre le mitage urbain.

Le projet « VERT FONCIER »

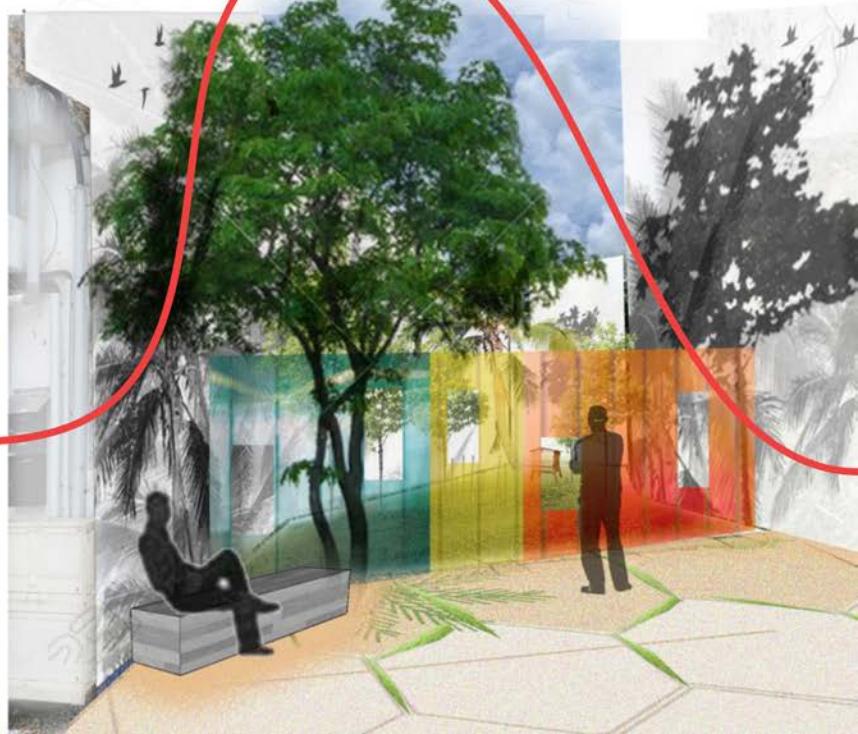
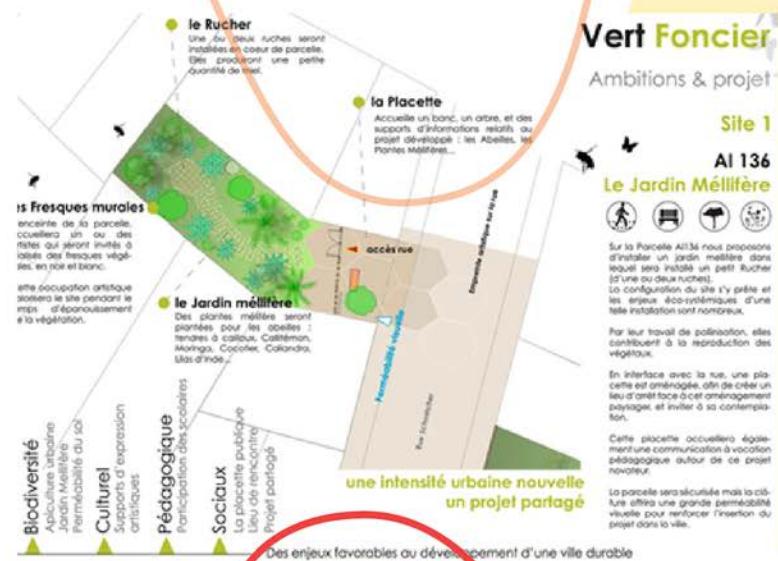
Projet Vert Foncier ou comment valoriser par de petites actions le patrimoine naturel en ville

Le projet Vert Foncier, initié par l'EPF, souhaite valoriser des dents creuses, des espaces laissés à l'abandon dans les centres-villes en proposant des aménagements paysagers qualitatifs. L'enjeu est d'abord écologique, mais il s'agit également de constituer une réserve foncière pour l'avenir.

Afin de démarrer cet ambitieux challenge, l'EPF a fait l'acquisition de parcelles dédiées, sur le territoire de la ville de Pointe-à-Pitre : AK2, AK136, AH 266 et AH 507.

Il y est proposé des aménagements paysagers sur les thématiques du jardin mellifère et du jardin créole. Ces sites sont à proximité immédiate de deux opérations mixtes de logements, réalisées par la SPHLM. La parcelle AH507 qui avait été d'abord acquise pour le projet de la SPHLM, puis récupérée en Vert Foncier, est finalement réattribuée au projet, pour équilibrer son bilan d'opération.

Il s'agit d'un projet expérimental que l'EPF souhaite dupliquer dans chaque commune !



*Des lieux
d'expressions
offerts aux
citoyens*



LES RÉUSSITES

5

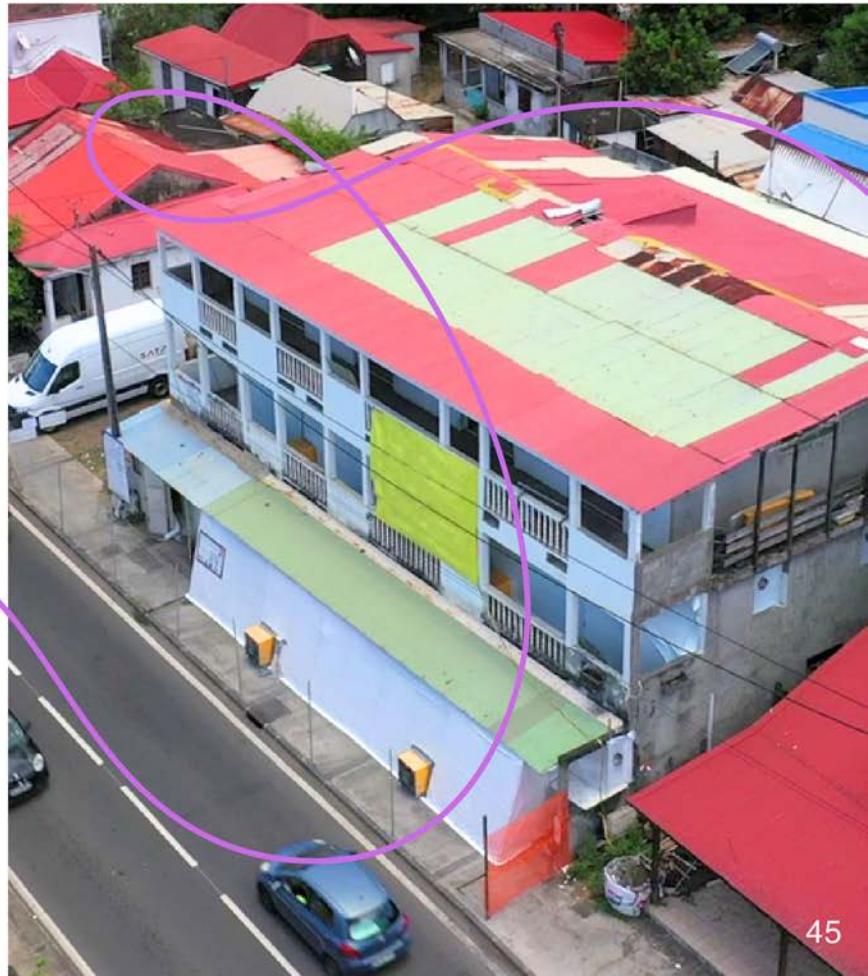
La réussite d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste : l'exemple de la ville de Baillif

Par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2022, a été déclarée d'utilité publique la parcelle cadastrée AC 34 d'une contenance de 419 m² sur le territoire de la commune de Baillif. Arrêté visant à faire cesser l'état d'abandon manifeste actuel et de contribuer à l'amélioration sanitaire, urbaine et paysagère de l'entrée de la ville. Cet arrêté fait suite à la mise en œuvre par la commune de Baillif de la procédure de bien en état d'abandon manifeste prévue par les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ainsi, cette acquisition permettra la réalisation d'un projet mixte d'habitat et de commerces.

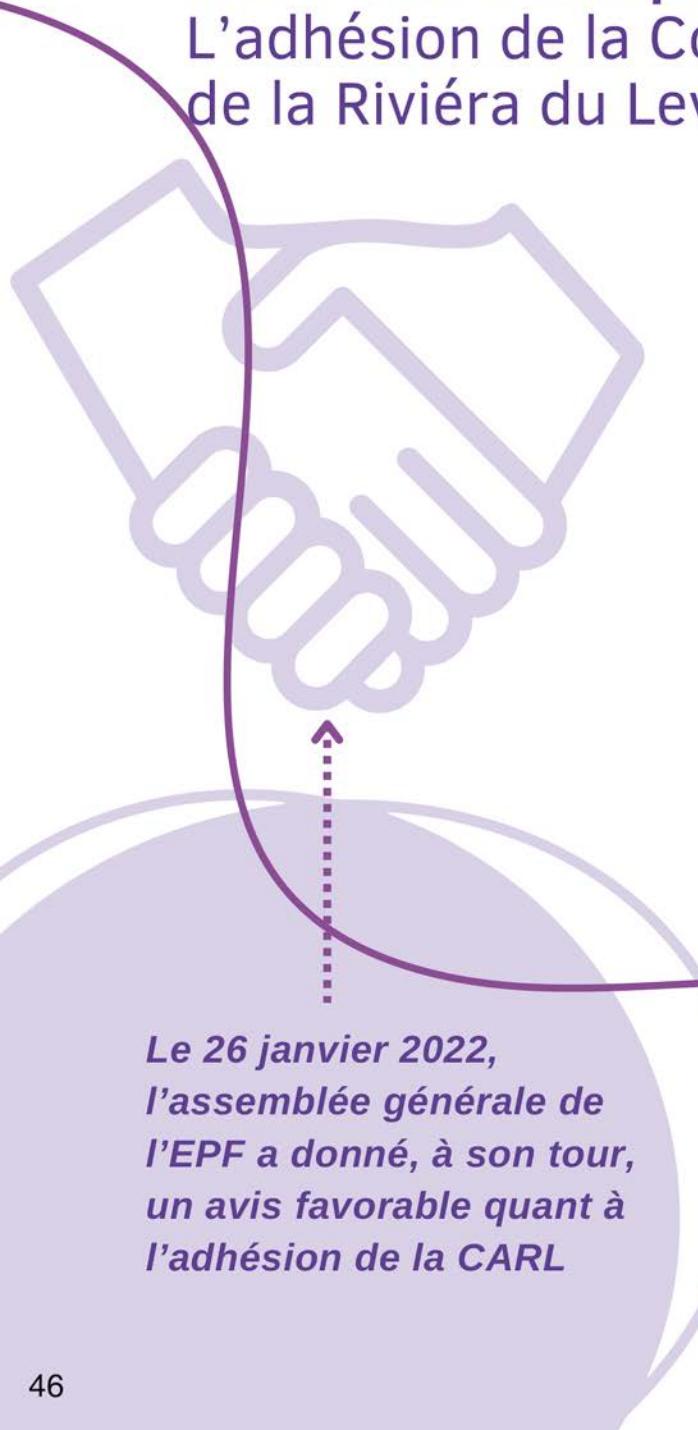
L'EPF a conseillé la collectivité dans le choix de cette procédure, la plus adaptée à la situation foncière, et l'a accompagnée dans cette démarche afin de faire cesser les nuisances de tous types (squats, nuisibles, impact visuel...) générées par ce bâtiment abandonné depuis de nombreuses années. En effet, face aux biens, bâtis ou non, sans occupant à titre habituel, et qui ne sont manifestement plus entretenus, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, ces dernières peuvent recourir à la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon dans le but d'amener les propriétaires défaillants, à mettre fin à l'état d'abandon.

A défaut de réaction de la part des propriétaires, lesdits biens pourront être expropriés, soit afin de construire des logements, soit dans le but de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement...

Il s'agit donc d'un instrument de gestion et d'aménagement du territoire communal, jusqu'alors, non utilisé sur le territoire guadeloupéen.



L'EPF étend son périmètre d'intervention : L'adhésion de la Communauté d'Agglomération de la Riviéra du Levant (CARL)



Les évolutions législatives stipulent que l'adhésion à un EPF est réservée aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et le cas échéant aux communes non-membres d'un EPCI.

L'adhésion à l'EPF présentait alors un intérêt certain pour La Communauté d'agglomération de la Riviéra du Levant. Outre les missions traditionnelles d'acquisition et de portage qui constitue son cœur de métier, l'EPF permet à tous ses membres de disposer de son expertise sur l'ensemble des problématiques foncières auxquelles ils sont confrontés au quotidien (opération de régularisation foncière, procédure de classement de voirie, référentiel foncier, recensement du patrimoine foncier et bâti, état d'occupation du patrimoine...).

Aussi afin de permettre à l'ensemble de la CARL de bénéficier de cette expertise, son adhésion était nécessaire.

C'est chose faite depuis le 2 décembre 2021, date à laquelle le conseil communautaire de la CARL a délibéré favorablement en vue de l'adhésion de la communauté d'agglomération à l'EPF de Guadeloupe.

. Le 14 février 2022, conformément à l'article 8 de ses statuts, l'EPF a notifié à Monsieur le Préfet de la Région Guadeloupe cet avis en vue de la prise d'un arrêté d'extension du périmètre de l'établissement.

*Le 26 janvier 2022,
l'assemblée générale de
l'EPF a donné, à son tour,
un avis favorable quant à
l'adhésion de la CARL*



**LA RIVIERA
DU LEVANT**
DU PAYS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LE GOSIER/SAINTE-ANNE/SAINTE-FRANÇOIS/LA DÉSIRADE



DES
PARTENARIATS
ET DES
RÉSEAUX
CONSOLIDÉS

Le financement des projets

Pour financer son programme d'acquisition 2022, estimé à 22 K€, l'EPF a eu recours à l'emprunt. Ainsi, en tout début d'année 2022, notre établissement a dû solliciter deux organismes de financement à savoir :

La Banque des Territoires pour un montant de 10 K€

Et l'Agence Française de Développement (AFD) pour un montant 5K€.



L'emprunt de la Banque des Territoires va permettre d'acquérir les parcelles de la SIG à Chanzy à Pointe-à-Pitre et à Source Pérou sur le territoire de la commune de Capesterre Belle-Eau. Ces différentes parcelles sont destinées respectivement à un programme mixte d'éco quartier et un programme de logements, commerces, services et équipements (Renouvellement Urbain). Les deux parties ont signés un contrat de prêt en date du 06 mai 2022 à un taux de 1.53 % sur 5 ans, ayant comme objet le financement d'opération d'anticipation foncière, sur les deux sites précités.

Tandis que l'emprunt de l'AFD est fléché vers des projets d'équipements et d'infrastructures situés sur le territoire de plusieurs communes et visant à l'amélioration de la qualité de vie des guadeloupéens, au renforcement du lien social à travers la culture, et au développement économique du territoire. L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe et l'AFD ont signé le jeudi 19 mai 2022 une convention de prêt à taux bonifié (1.45 %) sur 10 ans, destinée aux investissements visant au développement économique et culturel du territoire guadeloupéen, inscrits au budget 2022 de l'Etablissement Public Foncier.

A travers ces deux emprunts, nos deux partenaires financiers nous apportent un accompagnement fort, qui cible l'amélioration du cadre de vie de la population et l'accélération des actions favorables à un développement durable. Ces acteurs financiers placent en effet le développement durable des territoires au cœur de leur action de financement des collectivités et des établissements publics.

La signature de convention EPF/ Banque des Territoires

Animés par une volonté commune de développement des territoires de la Guadeloupe, l'Établissement Public Foncier et la Banque Des Territoires travaillent de concert, depuis quelques années, afin de permettre prioritairement, l'aboutissement d'opérations complexes, de programmes d'habitat privilégiant la mixité ; ou encore, la mise en avant de projets phares pour la préservation du Patrimoine.

À l'instar de la réhabilitation de la

Maison "COQUILLE", bâtiment classé monument historique, situé au cœur de la ville de Basse-Terre.

Aussi, dans l'objectif de concrétiser cette logique partenariale, nous avons procédé le 23 juin 2022 à la signature d'une convention de partenariat avec la Banque des Territoires.

L'enjeu de cette convention qui s'inscrit dans la continuité de nos actions communes, est :

- D'accroître l'effet de levier sur la réalisation des projets portés par les deux entités, notamment par la cohérence de leurs interventions ;
- D'œuvrer pour des territoires plus attractifs et plus inclusifs.

Cette convention fut signée en présence de :

- M. Christophe LAURENT - Directeur régional de la Banque des Territoires
- M. Olivier SITCHEL - Directeur général de la BDT
- M. Patrick SELLIN - Président de l'EPF
- Mme Corine VINGATARAMIN - Directrice générale de l'EPF



Des partenariats renforcés

Ces dernières années, nous avons développé des partenariats privilégiés, non seulement avec ces acteurs, mais aussi avec l'ensemble des parties prenantes des questions foncières, d'aménagement et de construction en Guadeloupe.

Des partenariats renforcés entre l'EPF, d'une part, la Région Guadeloupe, les communes membres et leurs établissements publics de coopération, d'autre part, mais aussi avec les maîtres d'ouvrages et sociaux et les aménageurs (SIG, SEMAG, SEMSAMAR, SP HLM, SIKOA), les services de l'Etat (en particulier la DEAL) et les autres agences publiques qui interviennent sur le foncier (Agence des 50 pas, Conservatoire du Littoral, SAFER), les opérateurs spécialisés (Action Logement), et les financeurs (CDC, AFD).

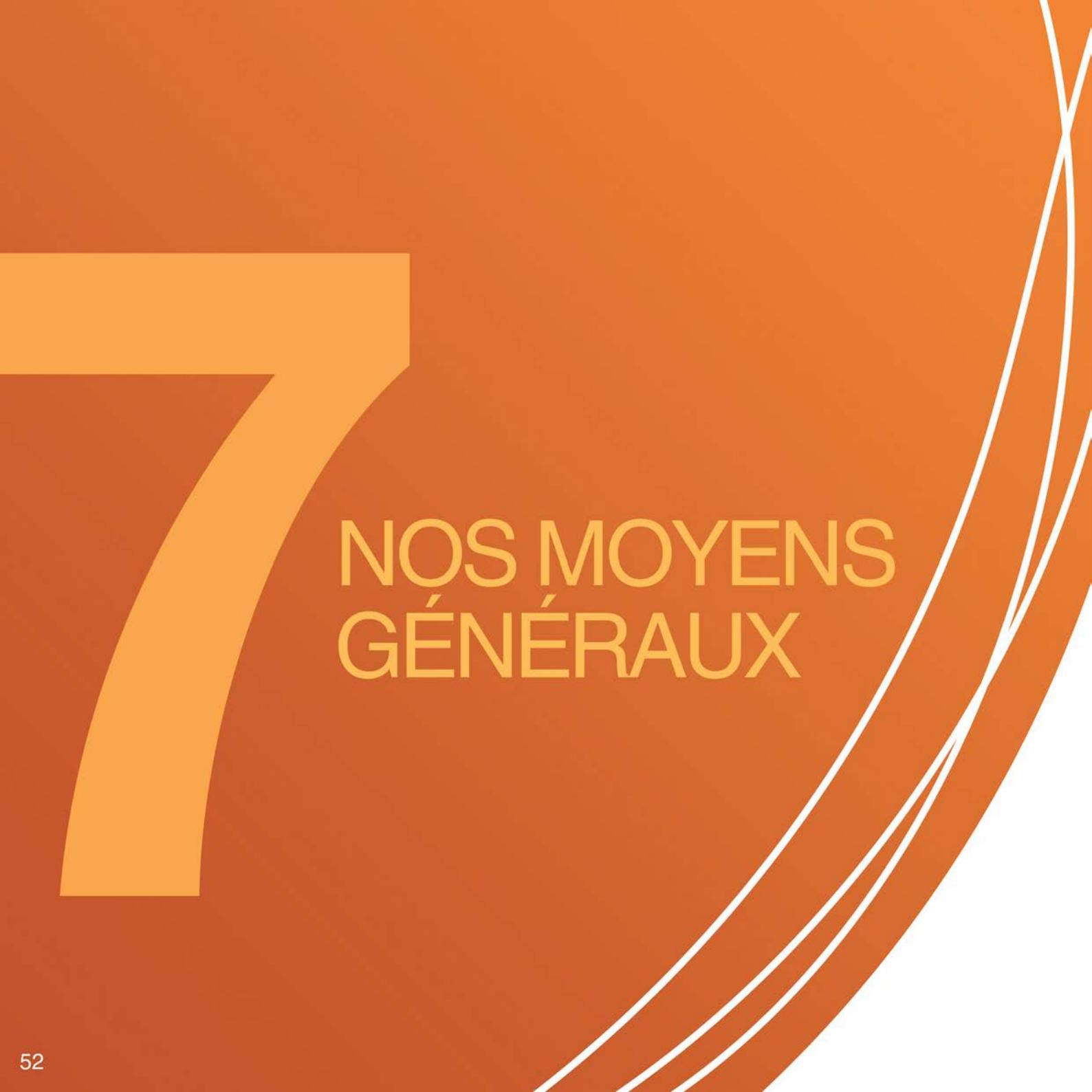
Un partenariat également consolidé avec l'Agence de Réhabilitation et de Construction à Vocation Sociale (ARCAVS). L'ARCAVS est spécialisée dans la revitalisation de zones dégradées et abandonnées avec des projets d'utilité publique et sociale. Elle est également un opérateur agréé pour l'aide à l'amélioration de l'habitat.

*Le projet de
requalification de l'école
Elie Chauffrein à Basse-Terre,
est le fruit de cette
collaboration.*



Signature de convention entre l'EPF
et l'AFD (Agence Française de Développement)





NOS MOYENS GÉNÉRAUX

L'évolution des process internes

La dématérialisation de la fiche de paie et la mise en place de la signature électronique

Pour s'adapter aux évolutions technologiques et améliorer les conditions de travail de nos collaborateurs, nous avons souhaité que la signature électronique et la dématérialisation de la fiche de paie soient instaurées au sein de l'EPF. Cette démarche entraîne un gain de temps, de coût et bien évidemment contribue au développement durable. Elle nous permet aussi de mieux dialoguer avec nos partenaires qui s'inscrivent dans ce type de démarche.

Ces deux thèmes ont été mis en œuvre au 1er janvier 2022, grâce à l'application OpenBee, très appréciée pour sa simplicité d'utilisation.

Pour une meilleure gestion en interne, deux administrateurs désignés en interne, ont reçu une formation permettant d'ajouter de nouveaux utilisateurs ou de modifier les coordonnées de chaque agent, le cas échéant.

La mise en place de la charte informatique

Depuis 2015, chaque entité qu'elle soit du domaine privé ou public doit disposer d'un document encadrant l'usage des technologies numériques. Il s'agit de la charte informatique.

C'est un instrument juridique qui définit les conditions générales d'utilisation des systèmes d'information et de communication, de l'accès à Internet, et aux divers réseaux.

Rédigée en des termes clairs et aisément compréhensibles, la charte doit être portée à la connaissance du collaborateur à son entrée en poste. Pour ceux déjà en poste, ce document doit être validé par l'instance décisionnelle.

Elle va ainsi à la fois informer les collaborateurs sur les outils à leur disposition, sur les usages qu'ils peuvent en faire, mais également définir clairement les sanctions disciplinaires éventuellement applicables en cas de manquement.

Elle concerne le personnel, mais aussi tout utilisateur tel qu'un élue ou un prestataire amené à utiliser les supports numériques de l'EPF. Un document a ainsi été rédigé et adapté à la situation actuelle de l'EPF mais aussi en cas d'évolution technologique et ressources humaines. Aucune dépense financière n'a été engagée.

Une fois rédigée, cette charte a été portée à la connaissance de la direction dans un premier temps, en présentant les points principaux. Ensuite, elle a été présentée au conseil d'administration du 12 décembre 2021, puis votée à l'unanimité. Après un passage obligé au contrôle de légalité, cette charte a été remise au personnel de l'EPF.



La mise en place de la charte d'utilisation des véhicules

Pour la bonne gestion de l'EPF, il est essentiel d'optimiser les postes de dépenses tels que la flotte automobile. L'un des moyens d'y parvenir est la mise en place d'une charte de véhicule.

Une flotte automobile représente un poste de dépenses important pour une entreprise et la charte véhicules est un outil essentiel au gestionnaire de celle-ci. D'une part, la charte véhicule permet d'optimiser le parc automobile afin d'éviter tout mauvais usage. D'autre part, elle sert à éviter tout litige, notamment en fixant les règles d'attribution des véhicules, ainsi que les droits et les devoirs des conducteurs.

La charte s'adresse à tous les collaborateurs de l'EPF susceptibles d'utiliser un véhicule de société. Ce document est dit « transversal », car il concerne tous les services de l'EPF : le pôle support tout comme le pôle opérationnel. Les agents peuvent bénéficier d'un véhicule de service, réservé uniquement à une utilisation professionnelle et pendant les heures de travail. Toute autre utilisation doit être autorisée par la direction.

Ce document a fait l'objet d'un point présenté au conseil d'administration de l'EPF voté à l'unanimité, est passé au contrôle de légalité, puis a été distribué à l'ensemble des agents.

Notre responsable des moyens généraux veille à ce que cette charte soit appliquée par tous.



La rationalisation des comptes

En juillet 2022, l'association des EPFL, nous a fait part de la volonté de la DGFIP d'engager un travail de rationalisation des huit plans de comptes réglementaires M4x, appliqués par les Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC).

Une première phase a consisté à alléger les plans de comptes M4x, et donc à en supprimer d'autres au 1er janvier 2023. **Cette première étape a été conduite avec succès tant sur le plan réglementaire que technique.**

Un travail d'anticipation qui a pu se faire grâce à la concertation avec les confrères des autres EPFL qui utilisent majoritairement le même logiciel, ainsi qu'avec l'association des EPFL qui a programmé un module sur le sujet lors de la session de formation qui s'est tenue à Lyon en fin d'année 2022, en direction des responsables financiers et des budgets des différents EPFL.

Réduire le nombre de comptes, harmoniser les imputations en proposant une nomenclature unique pour tous les établissements publics locaux.



La mise en place du projet « LYANNAJ'FOS »

L'expression créole « lyannaj » est synonyme d'unicité, d'esprit solidaire. Dans le cas de l'EPF, c'est une manière d'insister sur l'optimisation du fonctionnement organisationnel des services à l'aide d'une véritable cohésion d'équipe.

« LYANNAJ FOS » est un outil informatique en cours de déploiement, qui a pour but à la fois d'améliorer les process de travail en guidant les collaborateurs, étape par étape, de l'initiation d'une acquisition à sa clôture ; afin de rendre l'équipe plus efficiente, tout en maximisant le contrôle des dossiers.

Les objectifs poursuivis sont l'optimisation des process, la fiabilisation des données et de l'archivage, l'optimisation du partage de l'information et le développement du travail collaboratif.



Séance de travail
sur le projet “Lyanna’j fòs”



Une nouvelle organisation pour répondre aux enjeux du territoire

LA CRÉATION DE LA CELLULE DE PROJETS ET D'INGÉNIERIE FINANCIÈRE

La cellule conduite de projets et ingénierie financière a permis de mettre en place des projets d'envergure, en respectant des process précis.

La systématisation des nouvelles procédures liées à la consultation des opérateurs et bailleurs a permis la désignation d'opérateurs et l'identification de projets soumis à l'approbation des communes bénéficiaires.

Ont été mobilisés :

Les bailleurs pour des projets d'habitats mixtes Un partenariat renforcé entre la SEMAG et SPHLM

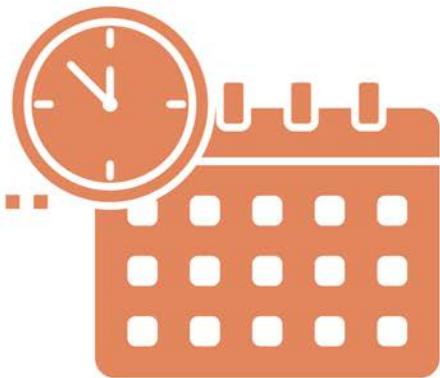
- Les investisseurs privés pour des projets de développement et à l'attractivité économiques

Dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt et appels à projets lancés au premier semestre plusieurs fonciers verront la réalisation de futurs projets d'exploitation prochainement.

Le GROUPE OCTOGONE dynamique a su proposer des projets ambitieux à Capesterre-Belle- Eau et Vieux Habitants.

La rétrocession en cours pour les parcelles AS 184-185-186 à Capesterre-Belle-Eau dans le cadre du projet « Khona » estimé à plus de 4 millions d'investissement autour de l'économie de la santé et du tourisme adapté.





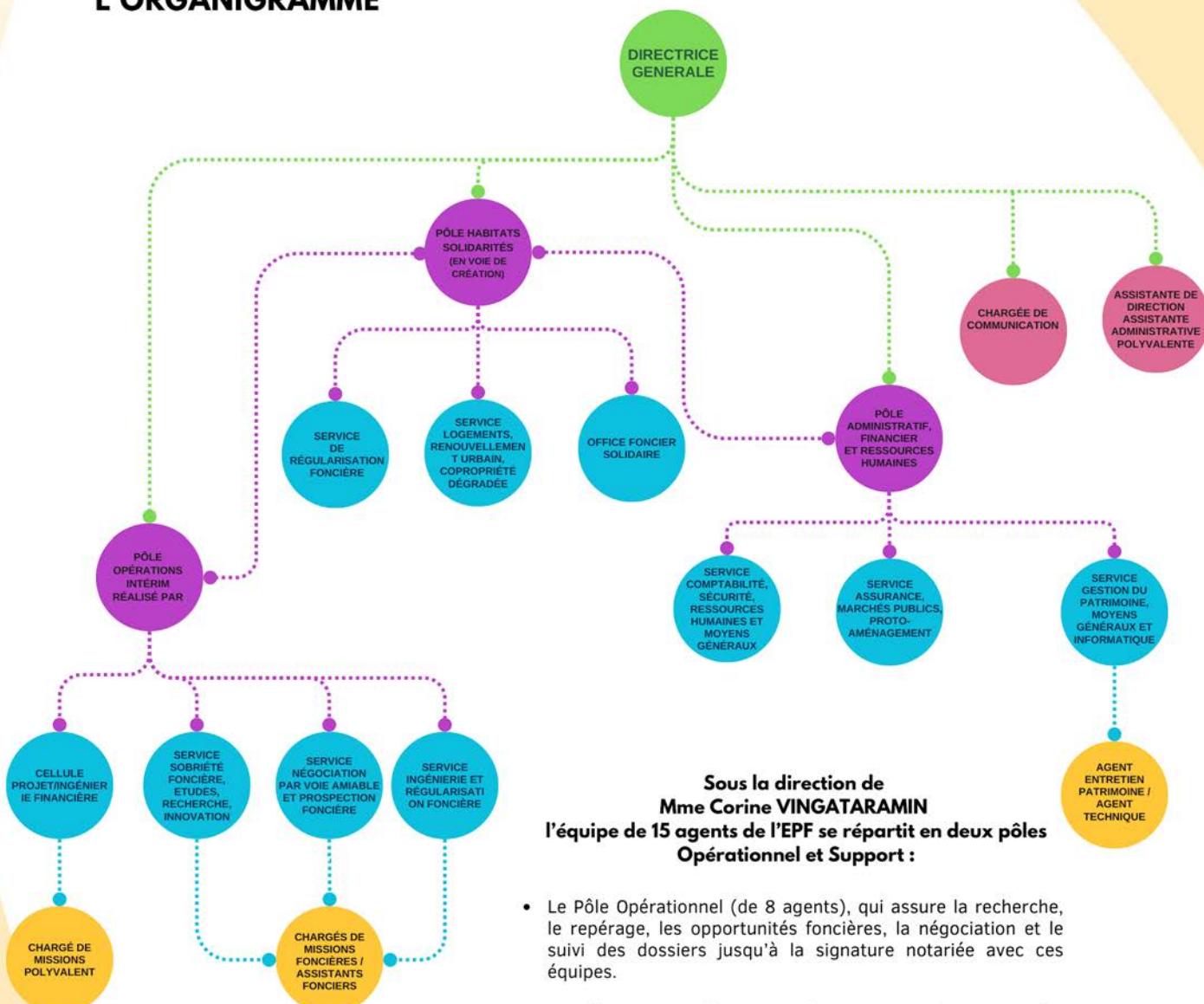
Le projet se déroulerait sur le calendrier selon les phases suivantes :

- Démarrage du projet janvier 2023
- Livraison 1ère phase – bâtiments d'activités - septembre 2025
- Livraison 2ème phase – Village médical – décembre 2026
- Livraison 3ème phase – villas de location saisonnière adaptées – septembre 2028
- Une convention tripartite sera signée en janvier 2023 afin d'entériner les modalités de réalisation du projet entre la ville, l'EPF et le groupe Octogone.
- Un bail commercial sur la parcelle jouxtant la plage de SIMAHO à Vieux-Habitants pour la réalisation du projet de Food-Court (carbets de restauration divers) « Barhâ » espace de convivialité. Les travaux sont prévus de février à décembre 2023 avec une inauguration en fin d'année.

La SCI DOMIXIA a été désignée comme opérateur en accord avec la ville de Petit-Canal, bénéficiaire initial du portage, pour la réalisation d'un projet de création d'un lotissement viabilisé de 9 lots BA 209 sur la ville de Petit-Canal.

La rétrocession est en passe d'être finalisée pour un démarrage du projet en 2023.

L'ORGANIGRAMME



UNE ÉQUIPE QUI SE RENFORCE

Dès la fin de l'année 2022, l'équipe s'est renforcée avec l'arrivée de nouveaux salariés au sein des services suivants :

- Cellule projet, ingénierie financière,
- Service sobriété foncière, études, recherche et innovation,
- Service gestion du patrimoine, moyens généraux et informatique
- Service administratif et financier, ressources humaines



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2022



Le déménagement et l'installation au sein du nouveau siège de l'EPF

L'EPF a entamé la construction de son siège pendant l'année 2019 à l'orée de la pandémie Covid- 19. Alors qu'il était prévu un peu plus d'un an de travaux, la livraison a été effective en avril 2022. En effet, la pandémie Covid-19 a joué les trouble-faits sur l'économie mondiale, et notre département n'y a pas échappé. D'une part, les délais de livraison des matériaux se sont vus doublés et d'autre part l'impact de ce virus a bien évidemment touché les ouvriers, entraînant des absences à répétition et ralentissant considérablement l'exécution des travaux.

L'emménagement s'est déroulé sur deux jours, les 21 et 22 avril.

Prêts à ouvrir cette nouvelle page de l'histoire de l'établissement, il a fallu un temps d'adaptation nécessaire à ce nouvel environnement, puis le 2ème semestre 2022 aura permis à l'équipe de prendre ses marques.

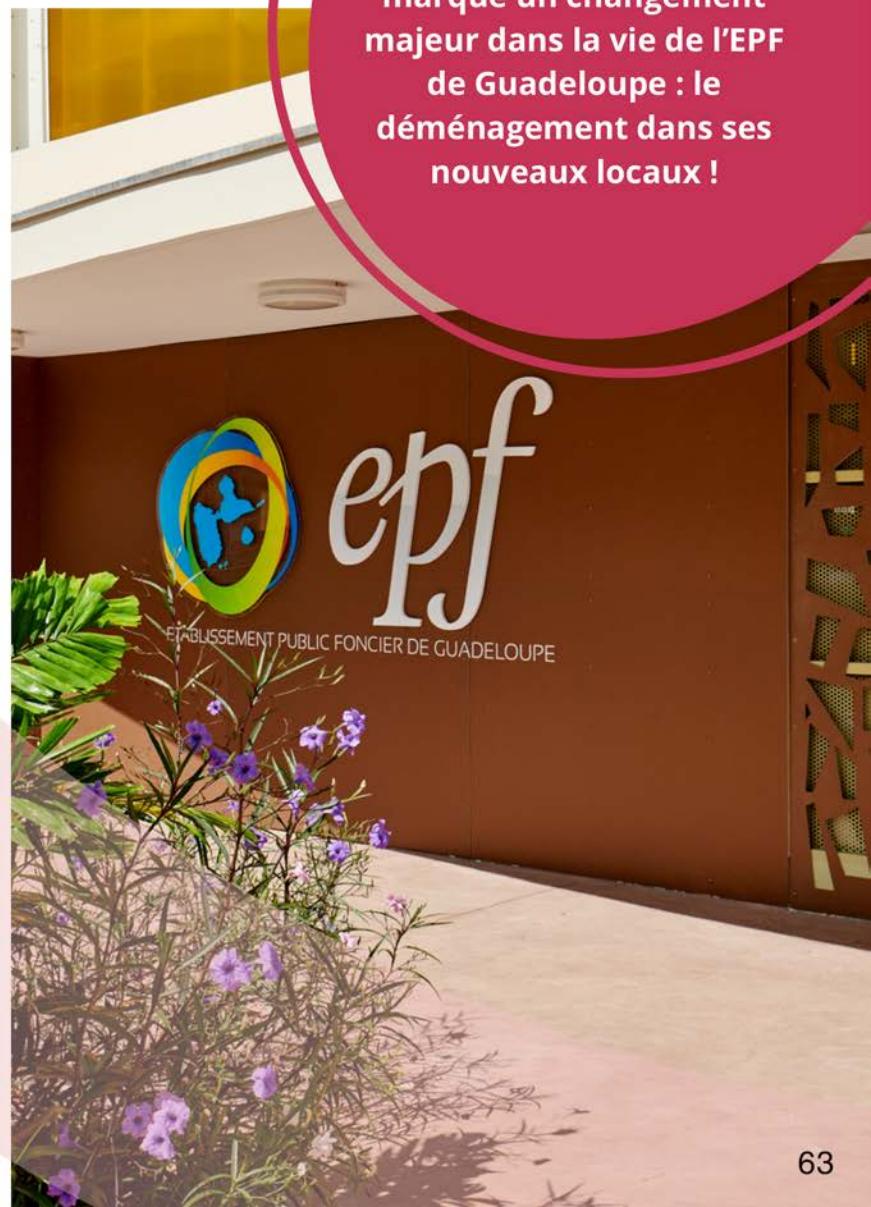
Peu à peu, le bâtiment révèle son potentiel sur le plan fonctionnel et sur celui de la sobriété énergétique.

Ainsi, toute l'équipe a pu constater que les conditions de travail sont en nette amélioration ; grâce à un cadre agréable et fonctionnel, des équipements dits « de sobriété » (panneaux solaires, dispositif de récupération des eaux de pluies, véhicule électrique pour réduire les émissions de CO2).

Des investissements qui ont de surcroît, permis de réduire la consommation énergétique, les coûts des factures d'eau et de carburant !

Donc, là aussi, l'EPF de Guadeloupe s'inscrit dans une démarche éco-responsable !

2022 est l'année qui marque un changement majeur dans la vie de l'EPF de Guadeloupe : le déménagement dans ses nouveaux locaux !



L'inauguration de la résidence BOUTIN -Éco quartier Cœur de Grippon

Le 15 juin 2022 a eu lieu l'inauguration de la Résidence BOUTIN à Morne-à-l'Eau. L'EPF a acquis cet immeuble vacant à usage de logements et de commerces cadastré AD 39, édifié à l'angle des rues Hégesippe Légitimus et du Débarcadère le 4 septembre 2018 pour un montant de 360 686€.

En mars 2019, ARCAVS par le biais de sa SCI CARRE 1710 a été pressenti dans le cadre d'une opération de réhabilitation au sein de l'écoquartier Cœur de Grippon. Par délibération du 25/07/2019, la commune de Morne-à-l'Eau a autorisé la revente par l'EPF à la SCI CARRE 1710. Le prix de rétrocession étant fixé à 220 000€, la mise en place d'un dispositif de minoration foncière s'est avérée indispensable afin d'équilibrer le bilan de l'opération et de sécuriser la sortie du projet. La rétrocession a été actée le 19/11/2020. Ainsi, ARCAVS a procédé à une restructuration globale tant des réseaux, des revêtements de sol et muraux que des menuiseries ; ainsi qu'à une redistribution de l'ensemble des espaces.

La Résidence BOUTIN, revendue à la SIKOA, se compose d'un espace commercial de 159 m² en pied d'immeuble ainsi que de 2 studios de 25 m² et 4 T2 de 43 m². Le partenariat avec ARCAVS a permis la réhabilitation d'un immeuble laissé à l'abandon en plein cœur de bourg, à proximité des transports en commun et des commerces. Ce type de programme de petite envergure mais adapté aux enjeux permet d'améliorer l'image du territoire en proposant des solutions efficientes en termes d'architecture et de développement durable.



Pleins feux sur la 2ème édition de Vil'AwT : L'inauguration de “la Place des rêves” de Deshaies

Cette deuxième édition du projet VIL'AWT, porté par l'EPFG aura permis de faire découvrir une dizaine de parcelles embellies par une équipe d'artistes de tous horizons (peinture, sculpture, arts graphiques, graffiti, photographie) dans les communes suivantes : Vieux Fort, Marie Galante, Morne à l'eau, Deshaies, Abymes, Anse Bertrand, Petit Bourg, Saint-François, Pointe-à-Pitre.

Placée sous la thématique de la « Convergence », l'édition 2020 réunit une équipe pluridisciplinaire d'artistes sélectionnés par l'EPF afin de nous offrir une diversité de pratiques artistiques qui, bien que différentes, sont complémentaires : Antoine Nabajoth, Akwaba Matignon, Jérôme Jean Charles, Cédrick Boucard, Keoz, Yelow, Steek, Macfa, Josélita Guayroso, Ruddy Roquelaure, Kolectif KG, Cédrick Isham.

Lors de la tenue du dernier conseil d'administration de l'année, le mercredi 14 décembre 2022, sur le territoire de DESHAIES, Mme Jeanny MARC- MATHIASIN, Maire de la ville, M. Patrick SELLIN – Président de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe et Corine VINGATARAMIN – Directrice générale ont inauguré l'œuvre intitulée « LA PLACE DES RÊVES », réalisée dans le cadre du projet VIL'AWT.



« La Place du Rêve » est une sculpture-stèle, sous forme de roue de médecine amérindienne qui, dans le monde amérindien, est une cérémonie. Elle permet de recentrer l'homme dans son environnement naturel, d'être en équilibre dans toutes les strates de son être et de rester en harmonie avec la nature.

Le séminaire des bailleurs sociaux

La sortie des opérations est un réel enjeu et signe l'aboutissement de nos acquisitions. Après de longs mois à réfléchir à la formalisation juridique de la passation projet-opérateur et face au constat de sorties d'opérations excessivement longues (en dépit du rôle pro actif de l'EPF et de la mise en place d'une minoration foncière), il a été proposé par l'EPF une rencontre avec l'ensemble des bailleurs et la DEAL, afin de débattre de l'ensemble des points bloquants.

Il s'agissait dans un premier temps d'échanger et réfléchir à la construction d'une meilleure synergie EPF/Bailleurs en vue de répondre aux besoins de notre territoire en matière de logements.

Aujourd'hui, l'état des lieux a été posé, les besoins clairement identifiés et la stratégie amorcée pour définir les process et outils à mobiliser pour une meilleure concertation des phases pré-acquisitives en vue de la rétrocession à l'opérateur identifié.

Les bailleurs identifiés, la DEAL seront donc partie prenante au processus de réflexion et programmatique lors de phases d'acquisition par l'EPF en lien avec les collectivités et la désignation de l'opérateur se fera de façon précoce afin de mener de concert les choix programmatiques, fluidifier les phases opérationnelles et mobiliser les financements les plus adaptés.

Ces échanges ont également mis en exergue le prochain challenge auquel doit s'attaquer l'EPF : la réactivation du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) !



Le village de la route du Rhum 2022

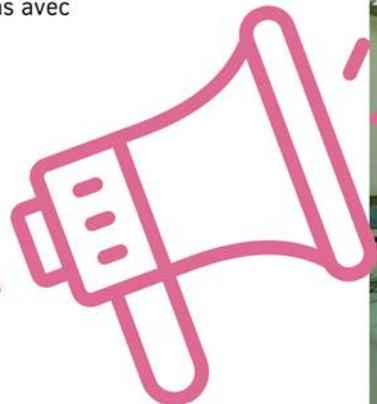
Du 10 au 27 novembre 2022, L'Établissement Public Foncier a participé, pour la 1 ère fois, à la Route du Rhum !

C'est donc dans un contexte inédit que la Ville de Pointe-à-Pitre a sollicité la participation active de l'Établissement sur le site d'animations de la Place de la Victoire, véritable cœur de Pointe-à-Pitre, dans le cadre d'un village tourné vers la « tradition », sous le label « Pointe-à-Pitre Ville d'accueil – village aux mille et une saveurs ».

Ainsi, toute l'équipe a pu se relayer sur cette période afin d'aller à la rencontre et de répondre aux différentes problématiques foncières exposées par les chalands, à l'occasion de cet évènement majeur.

DES IMPACTS POSITIFS POUR NOTRE ÉTABLISSEMENT !

- Une meilleure visibilité de l'Établissement et de ses missions
- Une consolidation de nos relations médias
- La valorisation des programmes portés par l'EPF
- L'optimisation de l'image de l'EPF auprès du grand public
- Le renforcement des relations avec nos différents partenaires



Une action pour le bien-être des collaborateurs !

Cette année, l'EPF de Guadeloupe a décidé d'innover ! Y compris dans le domaine de la qualité de vie au travail.

Aujourd'hui, il est reconnu que l'efficacité du travail et la performance passent par la qualité des moments de détente que l'on s'octroie.

Alors, afin de lutter contre ce mal qui ronge bon nombre de salariés, la direction générale de l'EPF a décidé d'agir pour réduire le niveau de stress de l'équipe... grâce à des cours hebdomadaires de Pilates !

Véritable vecteur de bien-être, cette méthode de renforcement musculaire se focalise sur 3 aspects : le corps, l'esprit, le mental.

Une formidable manière de débuter la semaine ! Qui dit mieux ?



Le séminaire interne du personnel



En matière de communication interne, le séminaire du personnel qui s'est tenu le 29 novembre 2022 sur le thème « Des enjeux pour le territoire aux enjeux pour l'EPF de Guadeloupe », représente une expérience intéressante à plus d'un titre.

L'objectif visé :

- Se consacrer un moment collectif de réflexion
- Susciter un nouvel élan à travers l'appropriation du contexte territorial (enjeux, attentes des parties prenantes)
- Améliorer la performance
- Contribuer au prochain Programme Pluriannuel d'Interventions 2024-2029
- Cerner les problématiques quotidiennes partagées par l'ensemble de l'équipe, et porter des pistes d'amélioration.



*"Il n'y a pas seulement
pour l'humanité
la menace de disparaître
sur une planète morte.*

*Il faut aussi que
chaque homme,
pour vivre humainement,
ait l'air nécessaire,
une surface viable,
une éducation,
un certain sens
de son utilité.*

*Il lui faut au moins
une miette de dignité
et quelques simples
bonheurs."*

Marguerite YOURCENAR



epf

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE



