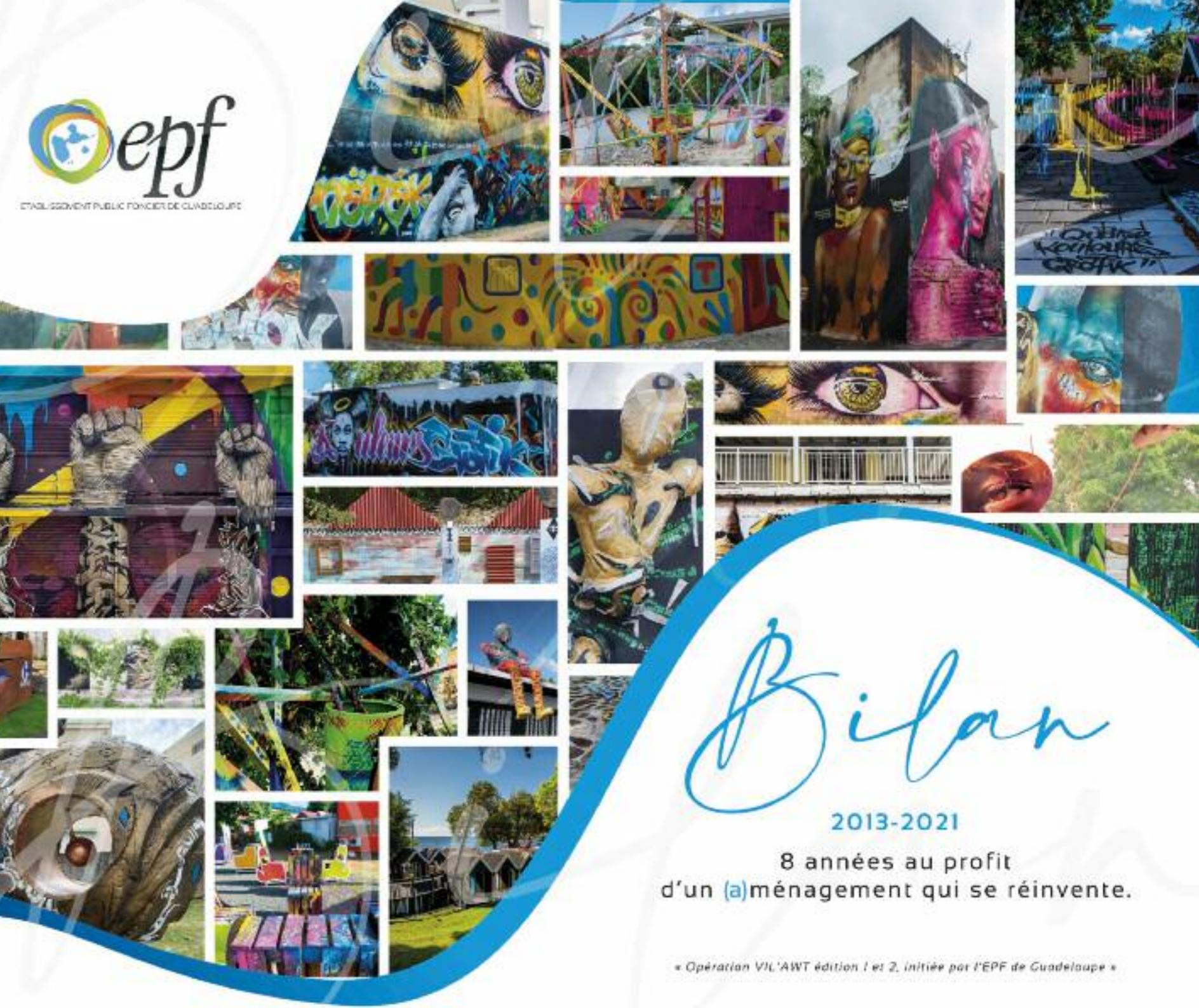


Route de la Rocade
971 39 Grand Camp Abymes
Tél. 0590 91 66 05 - fax : 0590 91 52 41
email : contact@epf-guadeloupe.fr
www.epf-guadeloupe.fr



EPF, *Terre de Guadeloupe*
HUIT ANNÉES AU PROFIT D'UN
[A]MÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
qui se réinvente

SOMMAIRE

• L'Edito de Fred RENO	4
• Le mot du président Mr. Patrick SELLIN	6
• L'évolution de la gouvernance	7
• Interviews croisées des Past présidents de l'EPF et de la présidente d'honneur du CA	11
• Kaleidoscope EPF Guadeloupe 2013 - 2021	12
CHAPITRE : 1	
L'EPF ACQUIERT AU FIL DES ANS SA LEGITIME EN TANT QU'ACTEUR CLE DE L'AMENAGEMENT	16
1-1 L'EPF PART À LA RECONQUÊTE DES CENTRES ANCIENS DANS TOUTES LES COMMUNES DE L'ARCHIPEL	16
1-2 L'EPF AFFIRME SON EXPERTISE AU TRAVERS D'ACTIONS MAJEURES : LA DÉVIATION DE LA BOUCAN : UN pari gagné en termes de négociation	18
CHAPITRE : 2	
L'EPF SE DISTINGUE PAR SON ESPRIT D'INNOVATION ET SON APTITUDE À INTERVENIR SUR DES PROBLEMATIQUES FONCIERES LARGES ET VARIEES	22
2-1 L'EPF AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT HUMAIN	22
2-1-1 De nombreuses actions en faveur de l'habitat	22
2-1-2 La régularisation foncière : un impératif de justice sociale	23
2-1-3 « SILVER CITY », une réponse au vieillissement de la population	24
2-1-4 Un soutien aux ménages vulnérables, École Elie CHAUFFREIN : un hébergement d'urgence pour les publics fragiles	26
2-1-5 L'accès au logement pour les étudiants et jeunes travailleurs	22
2-2 L'EPF S'ENGAGE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE	28
2-2-1 Le programme « VERT FONCIER »	28
2-2-2 « EMERGENCE » et « REGENERESCENCE » pour mieux protéger nos populations et notre biodiversité	29
2-3 L'EPF FACILITE LE DEPLOIEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	31
2-3-1 Des exemples d'intervention pour l'aménagement économique du territoire : présentation de Dugommier, ZAE de Petit-Pérou/Dugazon de Bourgogne	31
2-3-2 L'AGROPARK CARAÏBES EXCELLENCE : Un projet facilité par l'EPF	34
2-4 L'EPF, PORTEUR D'INNOVATION	35
2-4-1 « VILAWT » : ou l'art d'offrir un nouveau visage à nos villes...	35
2-4-2 « WOULIB ROLL'AIRE », un vecteur d'animation ludique et sportive pour nos villes	37
2-4-3 L'Office Foncier Solidaire, une réponse forte à la demande en logement des familles les plus modestes	38
2-4-4 La création de la filiale HAMAC	38
2-4-5 Le projet « Rose de Porcelaine »	39

CHAPITRE : 3 NOS RÉPONSES À UN (A)MÉNAGEMENT QUI SE RÉINVENTE

3-1 UNE ACTION MILLITANTE EN FAVEUR DE LA SOBRIETE FONCIERE

- 3-1-1 Le dispositif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)
- 3-1-2 La reconquête des friches urbaines
- 3-1-3 La poursuite de la reconquête des dents creuses et logements vacants, le programme VANAB pour redonner une âme aux centres-villes
- 3-1-4 Une nécessité, la sanctuarisation des terres agricoles

CHAPITRE : 4 HUIT D'ANNEES D'EXPERTISES RECONNUES ET ÉPROUVÉES

4-1 UNE EXPERTISE QUI S'INTENSIFIE

- 4-1-1 L'acquisition des biens en division : un apprentissage formateur
- 4-1-2 La réalisation des travaux de Proto Aménagement : un nouveau métier
- 4-1-3 La mise en œuvre des procédures foncières pour une intervention plus coercitive

4-2 L'EPF DÉVELOPPE UN PARTENARIAT VOLONTAIRE ET RESPONSABLE

- Entretien avec Véronique ROUL, secrétaire générale de l'ARMOS
- L'EPF peut compter sur des partenaires solides

CHAPITRE : 5 DES MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS AU SERVICE D'UNE EFFICACITÉ ET D'UNE AUTONOMIE ACCRUES

5-1 L'EPF DE GUADELOUPE UN MODELE ECONOMIQUE SOLIDE AU SERVICE DES TERRITOIRES

- 5-1-1 L'autonomie financière et la maîtrise de la Taxe Spéciale d'Équipement
- 5-1-2 Le dispositif de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
- 5-1-3 Le dispositif de minoration foncière

5-2 L'EPF MET EN PLACE UNE DÉMARCHE QUALITÉ POUR OPTIMISER SON FONCTIONNEMENT

5-3 L'EQUIPE DE L'EPF : DES COMPÉTENCES TECHNIQUES ET HUMAINES À L'ÉCOUTE DES BESOINS DES TERRITOIRES

- Organigramme

CHAPITRE : 6 LES FAITS MARQUANTS EN 2021 : UNE ACTIVITE SOUTENUE MALGRE LA CRISE

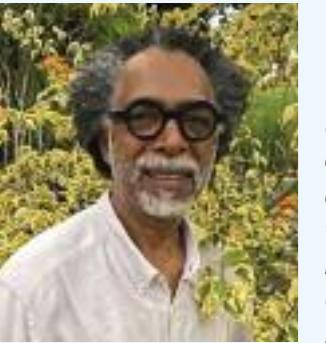
CHAPITRE : 7 ZOOM SUR LE NOUVEAU SIÈGE

CHAPITRE : 8 ENTRETIEN AVEC CORINE VINGATARAMIN DIRECTRICE GÉNÉRALE : RETOUR SUR HUIT ANNÉES CONSTRUCTIVES



L'Edito de Fred RENO

Professeur de sciences politiques à l'UNIVERSITE DES ANTILLES :
« *Rapport à la terre et Politique foncière* »



L'état du foncier et le rapport à la terre qu'il renseigne sont le fruit d'une histoire qui amène une partie des populations caribéennes à avoir une approche ambivalente, mêlant défiance à la terre-violence et appropriation de la terre-ressource. On a souvent réduit notre rapport à la terre à l'image du nègre qui ne voulait plus y retourner parce qu'elle a été source de souffrances. Arrachés à la terre-mère, les esclaves ont travaillé dans des conditions épouvantables sur une terre d'accueil associée à l'esclavage et à la Plantation dans laquelle ils étaient enferrés. Leurs fils et petits-fils, même créolisés, auraient gardé des blessures psychologiques et symboliques de la condition d'esclavagés. Ce qui expliquerait la volonté farouche des parents d'éloigner leurs enfants du travail de la terre, autrefois déshumanisant et aujourd'hui dévalorisant, et leur choix d'une ascension sociale par des activités non agricoles.

L'autre versant du rapport à la terre est la volonté partagée par de nombreux antillais d'avoir un « morceau de terre » pour

construire sa maison. Dans ces conditions, la moindre parcelle fait de vous un propriétaire jaloux de son bien dont il a du mal à se départir.

C'est principalement ce deuxième versant qui nous concerne et sur lequel se greffent, réflexions et politiques foncières et qui justifient la création d'une institution comme l'Établissement public foncier.

L'historicité du rapport à la terre

Contrairement aux idées reçues l'appropriation de la terre par les anciens esclavagés et leurs descendants s'est souvent déroulée dans les règles. Des transactions immobilières valides ont permis à beaucoup d'entre eux d'acquérir des terres et d'obtenir des titres en bonne et due forme.

L'appropriation de la terre dans nos territoires, au sens d'exercice d'un droit de propriété qui confère la maîtrise du bien foncier est souvent associée à l'indivision, source de tensions et objet de politiques foncières.

Le problème est réel et entraîne des conséquences dommageables sur les centres-

villes et les centres-bourgs qui sont une des cibles de la politique foncière. Sur ce terrain, le rôle joué par l'EPF, outil public d'acquisition foncière, de médiation sociale, est déterminant.

L'indivision outre-mer, et singulièrement en Guadeloupe, n'est pas une simple source de conflits familiaux comme on tend parfois à la présenter. Elle a fait l'objet de travaux universitaires, de rapports parlementaires et d'une réglementation, preuve s'il en est besoin de l'intérêt du sujet et de sa charge socio-politique. Il s'agit d'un problème d'abord d'ordre privé qui, par ses effets, entraîne l'intervention des autorités publiques. Plus qu'une question familiale, il s'agit d'un enjeu public qui impacte l'aménagement du territoire et qui appelle par conséquent

l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques adaptées. La loi Letchimy visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, insiste, dans son rapport préalable, sur les difficultés liées à la gestion foncière dans ces territoires.

Le phénomène atteint une dimension trop importante pour être traité exclusivement

dans le cadre du droit commun et de méthodes décontextualisées. Il convient par conséquent d'envisager le rapport à la terre et les actions à mener en tenant compte du lieu et des conditions dans lesquels se pose la question de l'indivision. Cette dernière est en effet souvent vécue comme « une protection évitant la dislocation du patrimoine familial (...), une valeur refuge pour des familles aux revenus souvent modestes, en harmonie avec les modes de fonctionnement traditionnels. »¹

Objets et défis de la politique foncière

La politique foncière vise notamment à dessiner un cadre de vie de qualité où une des fonctions premières de la ville serait la cohésion sociale.

Comme le dit l'ancien maire de Morne à l'eau, cité dans un des rapports d'activité précédents de l'EPF de Guadeloupe : « Les dents creuses ternissent l'image de la ville »². La politique foncière doit prendre en compte aussi le mitage et l'étalement urbain. « Résultante de l'histoire, de la formation économique et sociale de la Guadeloupe et de la configuration topographique complexe de

notre île », comme le signale le président de l'EPF de Guadeloupe³, « l'habitat s'y est développé dans les espaces éloignés de la tâche urbaine existante généralement le long des routes ... Elle a conduit à une consommation boulétique de l'espace. ».

C'est dans ce rapport à la terre que l'on peut évaluer l'intérêt et le rôle d'une structure comme l'Établissement Public Foncier. Les propos d'un ancien maire sur la création de l'EPF sont sans équivoques : « S'il n'est pas toujours facile pour nous d'engager le dialogue avec certains propriétaires, c'est un réel atout de disposer de l'appui d'un organisme extérieur performant chargé de la négociation et de l'acquisition des parcelles identifiées »⁴

développement : « Participer à la maîtrise foncière aux côtés des collectivités demeure la raison d'être de l'EPF Guadeloupe. Réalisée selon un processus d'acquisitions et de cession, la politique foncière de l'EPF permet aux collectivités de disposer des biens nécessaires à la mise en œuvre à court, moyen et long terme, de leurs projets d'aménagement et de développement. »⁵.

8 ans après sa création, l'EPF a largement atteint ses objectifs. Mais les défis auxquels le territoire demeure confronté imposent une constance dans les efforts consentis par l'établissement.

¹ Sénat, Rapport d'information sur la sécurisation des droits fonciers dans les outre-mer, juin 2016, p.22

² Rapport d'activités 2014, Témoignage de Jean-Luc de Lomion, EPF Guadeloupe, p.13

³ PPI 2019-2023 p.12

⁴ Rapport d'activités 2014, Témoignage de Jean-Luc de Lomion, EPF p.13

⁵ Programme Pluriannuel d'Intervention 2013-2018 EPF de Guadeloupe, p.12



Le mot du président Patrick SELLIN



8 ans !

L'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe

fête ses 8 ans ! Si, aujourd'hui, (M. RÉNO l'a souligné) son rôle et sa place dans le paysage local semblent une évidence, c'est que la structuration et le développement de l'EPF ont été, en tous points, exemplaires ; la création, cette année, du nouveau siège social traduit cet ancrage territorial.

Cette aventure institutionnelle et opérationnelle extraordinaire a été initiée en 2013, puis pilotée avec brio par mes prédécesseurs ; il est important de saluer ici le travail remarquable accompli par Christian Jean-Charles, Jean-Claude Christophe, les deux premiers présidents, et par tous les administrateurs de l'établissement dont les noms figurent ci-dessous. Bien évidemment, rien de tout cela n'aurait été possible sans, d'une part, la confiance pleine et entière que les collectivités locales ont accordée à l'EPF et, d'autre part, le professionnalisme et l'opiniâtreté de notre directrice, Corine Vingataramin, et de ses équipes.

Je ne reviendrai pas sur les réalisations et les résultats obtenus par l'EPF au cours de ces huit années ; les acteurs et les témoins de cette époque en parleront mieux que moi et le présent rapport rend compte de la

diversité et de la qualité des actions engagées. Ils illustrent le dynamisme et la maturité de l'établissement.

Je souhaite mettre l'accent sur les perspectives qui s'offrent à l'organisation et sur les défis qu'elle devra relever lors des prochaines années ; je pense en particulier aux opérations du jeune Office Foncier Solidaire et à la création de la filière HAMAC qui matérialiseront notre engagement en faveur de la justice et de la cohésion sociales.

Je n'ignore pas les difficultés foncières auxquelles la Guadeloupe est confrontée. Ma formation de technicien agricole, l'expérience acquise tout au long de mon parcours professionnel, l'amour de la Terre que j'ai cultivé dès mon jeune âge ont développé chez moi une grande sensibilité et une appréhension fine de ces problématiques foncières.

Les protocoles de sortie d'indivision, de régularisation et de minoration foncières ou encore de proto-aménagement, mis en place par l'EPF permettent de lever certaines de ces contraintes. Mais ils doivent être relayés par la mobilisation effective d'outils fonciers et d'aménagement, comme le FRAFU.

Nous ne pouvons pas continuer à aménager au gré des opportunités foncières et tolérer des aberrations qui auront un impact à long terme sur le territoire ! Ce changement de paradigme est dans l'ADN de l'EPF de la Guadeloupe ; chez nous, peut-être plus qu'ailleurs, la terre est un bien rare et précieux qu'il convient d'exploiter judicieusement ! Les opérations foncières et d'aménagement doivent être par conséquent plus fines, plus raisonnées ; c'est le sens du concept de ménagement du territoire que l'EPF entend désormais promouvoir et qui constitue le fil rouge du présent rapport.

L'évolution de la gouvernance

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE DU 31 MAI 2013

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLEGE	COLLEGE DES COMMUNES
				COLLEGE DES COMMUNES
M. Charles RELLA	Commune de Capesterre Belle-Eau	M. Dartagnan CITRONNELLE	Commune de Goyave	
M. André JAVENTIN	Commune d'Anse-Bertrand	M. Jean-Claude MALO	Commune de Bouillante	
Mme Dany MARCIN	Commune de Trois-Rivières	Mme Eliane BALTUS	Commune de Vieux-Habitants	
M. Judes RAMAYE	Commune de Le Moule	M. Louis MOLINIE	Commune de Terre de Haut	
M. René NOEL	Commune de La Désirade	M. Patrick CORNELIE	Commune de Morne-à-l'Eau	
COLLEGE DES EPCI				Election au 11 juin 2014
M. Harry SELBONNE	Cap Excellence	Madame Eliane GIOUGOU	Cap Excellence	
M. Jacques BANGOU	Cap Excellence	Monsieur Serge NIRELEP	Cap Excellence	
M. Eric JALTON	Cap Excellence	Monsieur Patrick SELLIN	Cap Excellence	
Mme Josiane GATIBELZA	Cap Excellence			
COLLEGE REGION GUADELOUPE				Election au 11 juin 2014
Mme Josette BOREL LINCERTIN	Région Guadeloupe	M. Paul NAPRIX	Région Guadeloupe	
M. Christian JEAN-CHARLES	Région Guadeloupe	M. David NEBOR	Région Guadeloupe	
M. Jocelyn MIRRE	Région Guadeloupe	Mme Maryse ETZOL	Région Guadeloupe	
Mme Marie-Luce PENCHARD	Région Guadeloupe	M. Richard NEBOR	Région Guadeloupe	
M.Jocelyn SAPOTILLE	Région Guadeloupe	M. Hilaire BRUDEY	Région Guadeloupe	

1^{er} Conseil d'administration du 31 mai 2013

Président : Christian JEAN-CHARLES (Collège - Région Guadeloupe)
1^{er} Vice-Président : Eric JALTON (Collège EPCI - Cap Excellence)
2^{ème} Vice-Président : René NOEL (Collège communes – Ville de La Désirade)
3^{ème} Vice-Président : Jocelyn SAPOTILLE (Collège - Région Guadeloupe)

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
3^{ÈME} AG DU 11 JUIN 2014

MEMBRES TITULAIRES	COLLECTIVITE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLECTIVITE	COLLEGE DES COMMUNES - Election au 11 juin 2014
				COLLEGE DES COMMUNES
M.r Daniel CORVIS	Commune de Capesterre Belle-Eau	M. Harry HATCHI	Commune de Vieux-Habitants	
Mme Astrid CALPAS	Comune de Goyave	M. André GALAYA	Comune de Vieux-Or	
Mme Dany MARCIN	Commune de Trois-Rivières	M. Laurent CHERALDIN	Comune de Petit-Cai	
M. Aurel MIRRE	Commune de Morne-à-l'Eau	M. Michel TOLA	Comune de Port-Louis	
M. Thierry ABELLI	Commune de Bouillante	M. Edouard DELTA	Comune de Anse-Bertrand	
COLLEGE DES EPCI - Election au 11 juin 2014				
M. Georges DAUBIN	Cap Excellence	Mme Suzelle SEVILLE	Cap Excellence	
M. Pierre THICOT	Cap Excellence	M. Eric JALTON	Cap Excellence	
Mme Maryse ALIDOR-DAHOMAIS	Cap Excellence	M. Patrick SELLIN	Cap Excellence	
Mme Josiane GATIBELZA	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence	
Mme Maryse ETZOL	CCMG			
COLLEGE REGION GUADELOUPE - Election au 11 juin 2014				
Mme Josette BOREL LINCERTIN	Région Guadeloupe	M. Paul NAPRIX	Région Guadeloupe	
M. Christian JEAN-CHARLES	Région Guadeloupe	M. David NEBOR	Région Guadeloupe	
M. Jocelyn MIRRE	Région Guadeloupe	Mme Maryse ETZOL	Région Guadeloupe	
Mme Marie-Luce PENCHARD	Région Guadeloupe	M. Richard NEBOR	Région Guadeloupe	
M.Jocelyn SAPOTILLE	Région Guadeloupe	M. Hilaire BRUDEY	Région Guadeloupe	

7^{ème} Conseil d'administration du 11 juin 2014 :

Président : Christian JEAN-CHARLES (Collège - Région Guadeloupe)
1^{er} Vice-Présidente : Josiane GATIBELZA (Collège EPCI - Cap Excellence) -
2^{ème} Vice-Président : Daniel CORVIS (Collège commune – Ville de Capesterre Belle-Eau)
3^{ème} Vice-Présidente : Josette BOREL LINCERTIN (Collège EPCI - Région Guadeloupe)

L'évolution de la gouvernance (suite)

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
5ème AG du 21 JANVIER 2015

MEMBRES TITULAIRES	COLLECTIVITE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLECTIVITE
COLLEGE DES COMMUNES - Election au 21 janvier 2015			
M. Daniel CORVIS	Commune de Capesterre Belle-Eau	M. Harry HATCHI	Commune de Vieux-Habitants
Mme Dany MARCIN	Commune de Trois-Rivières	M. André GALAYA	Commune de Vieux-Fort
Monsieur Thierry ABELLI	Commune de Bouillante	Mme Nadine Rolande NADILLE	Commune de Terre de Bas
M. Eric LATCHOUMANIN	Commune de Sainte-Anne	M. Teddy MARY	Commune de Saint- François
COLLEGE DES EPCI - Election au 21 janvier 2015			
M. Georges DAUBIN	Cap Excellence	M. Pierre THICOT	Cap Excellence
Mme Josiane GATIBELZA	Cap Excellence	Mme Suzelle SEVILLE	Cap Excellence
M. Patrick SELLIN	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence
Mme Maryse ETZOL	CCMG	M. Eric JALTON	Cap Excellence
M. Dartagnan CITRONNELLE	CANBT	M. Julien GAMIETTE	CANBT
M. Joseph SENE	CANBT	M. Ephrem GLORIEUX	CANBT
M. Betty ARMOUGON	CANGT	M. Jean-Luc BERNARD	CANGT
M. Blaise MORNAL	CANGT	M. Edouard DELTA	CANGT
COLLEGE REGION GUADELOUPE - Election au 21 janvier 2015			
M. Jocelyn MIRRE	Région Guadeloupe	M. Jocelyn SAPOTILLE	Région Guadeloupe
Mme Marie-Luce PENCHARD	Région Guadeloupe	Mme Josette BOREL LINCERTIN	Région Guadeloupe
M. Christian JEAN-CHARLES	Région Guadeloupe	M. Cédric CORNET	Région Guadeloupe

Président : Christian JEAN-CHARLES (Collège - Région Guadeloupe)

1^{er} Vice-Présidente : Josiane GATIBELZA (Collège EPCI - Cap Excellence)

2^{ème} Vice-Président : Daniel CORVIS (Collège communes - Ville de Capesterre Belle-Eau)

3^{ème} Vice-Présidente : Jocelyn MIRRE (Collège - Région Guadeloupe) - **Election au 11 ème CA du 04 février 2015**

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
6ème AG du 17 FEVRIER 2016

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLEGE
COLLEGE DES COMMUNES			
M. Daniel CORVIS	Commune de Capesterre Belle-Eau	M. Harry HATCHI	Commune de Vieux-Habitants
Mme Dany MARCIN	Commune de Trois-Rivières	M. André GALAYA	Commune de Vieux-Fort
M. Thierry ABELLI	Commune de Bouillante	Mme Nadine Rolande NADILLE	Commune de Terre de Bas
M. Eric LATCHOUMANIN	Commune de Sainte-Anne	M. Teddy MARY	Commune de Saint- François
COLLEGE DES EPCI			
M. Georges DAUBIN	Cap Excellence	M. Pierre THICOT	Cap Excellence
Mme Josiane GATIBELZA	Cap Excellence	Mme Suzelle SEVILLE	Cap Excellence
M. Patrick SELLIN	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence
M. Adrien LUBIN	CCMG	M. Eric JALTON	Cap Excellence
M. Dartagnan CITRONNELLE	CANBT	M. Julien GAMIETTE	CANBT
M. Joseph SENE	CANBT	M. Ephrem GLORIEUX	CANBT
M. Betty ARMOUGON	CANGT	M. Jean-Luc BERNARD	CANGT
M. Blaise MORNAL	CANGT	M. Edouard DELTA	CANGT
COLLEGE REGION GUADELOUPE - Election au 17 février 2016			
M. Jean-Claude CHRISTOPHE	Région Guadeloupe	Mme Maguy CELIGNY	Région Guadeloupe
M. Jean BARDAIL	Région Guadeloupe	Mme Diana PERRAN	Région Guadeloupe
M. Georges BREDENT	Région Guadeloupe	M. Guy LOSBAR	Région Guadeloupe

Président : Jean-Claude CHRISTOPHE (Région Guadeloupe) - **Election au 15ème CA du 17 Février 2016**

1^{er} Vice-Présidente : Josiane GATIBELZA (Cap Excellence)

2^{ème} Vice-Président : Daniel CORVIS (Commune de Capesterre Belle-Eau)

3^{ème} Vice-Présidente : Adrien LUBIN (CCMG) - **Election au 15ème CA du 17 février 2016**

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
7 ème AG du 24 MAI 2016

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLEGE
COLLEGE DES COMMUNES - Election au 24 mai 2016			
M. Eric LATCHOUMANIN	Commune de Ste-Anne	M. Teddy MARY	Commune de St-François
COLLEGE DES EPCI - Election au 24 mai 2016			
M. Georges DAUBIN	Cap Excellence	M. Pierre THICOT	Cap Excellence
Mme Josiane GATIBELZA	Cap Excellence	Mme Suzelle SEVILLE	Cap Excellence
M. Patrick SELLIN	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence
M. Adrien LUBIN	CCMG	M. Eric JALTON	Cap Excellence
M. Dartagnan CITRONNELLE	CANBT	M. Julien GAMIETTE	CANBT
M. Joseph SENE	CANBT	M. Ephrem GLORIEUX	CANBT
M. Betty ARMOUGON	CANGT	M. Jean-Luc BERNARD	CANGT
M. Blaise MORNAL	CANGT	M. Edouard DELTA	CANGT
COLLEGE REGION GUADELOUPE			
M. Ary CHALUS	Région Guadeloupe	M. Jean-Marie HUBERT	Région Guadeloupe
M. Patrick SELLIN	Région Guadeloupe	M. Jean BARDAIL	Région Guadeloupe
Mme Géraldine NAIGRE	Région Guadeloupe	M. Patrick DOLLIN	Région Guadeloupe

Président : Jean-Claude CHRISTOPHE (Collège - Région Guadeloupe)

1^{er} Vice-Présidente : Josiane GATIBELZA (Collège EPCI - Cap Excellence)

2^{ème} Vice-Président : Rolland PLANTIER (Collège EPCI - CASBT) - **Election au 17ème CA du 24 mai 2016**

3^{ème} Vice-Présidente : Adrien LUBIN (Collège EPCI - CCMG)

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
13 ème AG du 28 OCTOBRE 2020

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLEGE
COLLEGE DES COMMUNES - Election au 28 octobre 2020			
M. Eric LATCHOUMANIN	Commune de Ste-Anne	M. Bernard PANCREL	Commune de St-François
COLLEGE DES EPCI - Election au 28 octobre 2020			
M. Eric JALTON	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence
M. Alix NABAJOTH	Cap Excellence	M. Joseph LEE	Cap Excellence
M. Pierre THICOT	Cap Excellence	M. Harry DURIMEL	Cap Excellence
M. Jean-Claude MAES	CCMG	M. Francis NAVIS	CCMG
Mme Edmée MAURIELLO	CANBT	Mme Roselise FAMILLE	CANBT
M. Philippe DEZAC	CANBT	M. Daniel PETRIS	CANBT
Mme Betty ARMOUGON	CANGT	Mme Sandra MANETTE	CANGT
M. Blaise MORNAL	CANGT	M. Bernard SAINT-JULIEN	CANGT
M. Claude EDMOND	CAGSC	Mme Sylvie GUSTAVE-DIT-DUFLO	CAGSC
M. Aramis ARBAU	CASBT	Mme Hélène VAINQUEUR	CASBT
M. Rolland PLANTIER	CASBT	M. Joel BEAUGENDRE	CASBT
M. Dartagnan CITRONNELLE	CASBT	M. Thierry ABELLI	CASBT
M. Louis MOLINIE	CASBT	M. Jean-Louis FRANCISQUE	CAGSC
COLLEGE REGION GUADELOUPE			
M. Ary CHALUS	Région Guadeloupe	M. Jean-Marie HUBERT	Région Guadeloupe
M. Patrick SELLIN	Région Guadeloupe	M. Jean BARDAIL	Région Guadeloupe
Mme Géraldine NAIGRE	Région Guadeloupe	M. Patrick DOLLIN	Région Guadeloupe

40^{ème} Conseil d'Administration du 28 Octobre 2020 :

Président : Jean-Claude CHRISTOPHE (Région Guadeloupe)

1^{er} Vice-Présidente : Betty ARMOUGON (Collège EPCI - CANGT)

2^{ème} Vice-Président : Philippe DEZAC (Collège EPCI - CANBT)

3^{ème} Vice-Président : Jean-Claude MAES (Collège EPCI - CAGSC)

L'évolution de la gouvernance (suite)

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
16 ème AG du 20 SEPTEMBRE 2021

MEMBRES TITULAIRES	COLLEGE	MEMBRES SUPPLEANTS	COLLEGE
COLLEGE DES COMMUNES			
M. Eric LATCHOUMANIN	Commune de Sté-Anne	M. Bernard PANCREL	Commune de St-François
COLLEGE DES EPCI			
M. Eric JALTON	Cap Excellence	M. Justin DESSOUT	Cap Excellence
M. Alix NABAJOTH	Cap Excellence	M. Joseph LEE	Cap Excellence
M. Pierre THICOT	Cap Excellence	M. Harry DURIMEL	Cap Excellence
M. Jean-Claude MAES	CCMG	M. Francis NAVIS	CCMG
Mme Edmée MAURIELLO	CANBT	Mme Roselise FAMIBELLE	CANBT
M. Philippe DEZAC	CANBT	M. Daniel PETRIS	CANBT
Mme Betty ARMOUGON	CANGT	Mme Sandra MANETTE	CANGT
M. Blaise MORNAL	CANGT	M. Bernard SAINT-JULIEN	CANGT
M. Claude EDMOND	CAGSC	Mme Sylvie GUSTAVE-DIT-DUFLO	CAGSC
M. Héric ANDRE	CAGSC	M. Jean-Philippe COURTOIS	CAGSC
M. Jean-Louis FRANCISQUE	CAGSC	M. Jean-Michel GUSTAVE-DIT-DUFLO	CAGSC
COLLEGE REGION GUADELOUPE - Election au 20 septembre 2021			
M. Ary CHALUS	Région Guadeloupe	M. Jean-Marie HUBERT	Région Guadeloupe
M. Patrick SELLIN	Région Guadeloupe	M. Jean BARDAIL	Région Guadeloupe
Mme Géraldine NAIGRE	Région Guadeloupe	M. Patrick DOLLIN	Région Guadeloupe

46 ème Conseil d'Administration du 20 septembre 2021 :
Président : Patrick SELLIN (Région Guadeloupe)
1er Vice-Président : Claude EDMOND (Collège EPCI- CAGSC)
2ème Vice-Président : Eric LATCHOUMANIN (Collège des Communes-ville de Sainte-Anne)
3ème Vice-Présidente : Edmée MAURIELLO (Collège EPCI-CANBT)



M. Patrick SELLIN
Président



M. Claude EDMOND
1er V-Pdt



M. Éric LATCHOUMANIN
2ème V-Pdt



Mme Edmée MAURIELLO
3ème V-Pdt

Interviews croisées des ex présidents de l'EPF et de la présidente d'honneur du CA

Quel regard portez-vous sur l'EPF, 8 ans après sa création ?



Josiane GATIBELZA

Il convient de rappeler qu'au départ, l'EPF est conçu comme un vecteur de mise à disposition de foncier pour les collectivités locales et de lutte contre la spéculation ; c'est grâce à l'établissement que, par exemple, Cap Excellence a acquis plusieurs bâtis, dont le Musée l'Herminier, à Pointe-à-Pitre. Aujourd'hui, l'EPF apparaît comme un outil indispensable pour l'aménagement du territoire, au service des collectivités locales et des particuliers. Quand je vois le chemin parcouru depuis 8 ans, je dois rendre hommage à la directrice, pour qui j'ai beaucoup d'estime et d'admiration et qui s'est révélée, au fil des années, visionnaire et avant-gardiste dans ses choix.



Christian JEAN-CHARLES

l'EPF est aujourd'hui reconnu comme la structure idoine pour accompagner les communes dans l'acquisition de biens. Il fonctionne très bien avec les collectivités locales quelles que soient leurs opinions politiques. C'est un acteur qui peut compter sur une équipe compétente et qui maîtrise des dossiers souvent très techniques.



Jean-Claude CHRISTOPHE

l'EPF constitue un espace de solidarité pour les habitants de la Guadeloupe, à travers les collectivités locales, en particulier les communes, qui le représentent. L'EPF, c'est un diffuseur de solidarité, un lien entre tous les Guadeloupéens, quelles que soient leurs origines ou leur classe sociale ; je pense que c'est une structure qui nous correspond, qui reflète notre philosophie, notre Histoire, notre manière de voir les choses, de considérer l'altérité. Le cœur de métier de l'EPF, c'est l'habitat, mais l'établissement a dû se projeter pour intervenir sur l'aménagement, au sens large, notamment sur les terrains naturels et agricoles. Le territoire a besoin d'être aménagé de façon cohérente. Les communes sont de plus en plus exsangues ; il est fondamental de les accompagner. L'EPF apporte des réponses aux demandes des communes en fonction des besoins exprimés. Il est souvent sollicité sur des points précis qu'il analyse pour proposer une vision globale et cohérente de l'aménagement.

DE 2013 À 2021

L'EPF DE GUADELOUPE C'EST :

31
COMMUNES
ADHÉRENTES

5
EPCI
Établissement Public de
Coopération Intercommunale

97%
DU TERRITOIRE
COUVERT

93%
DE LA
POPULATION

171
ACQUISITIONS

130.96
HECTARES

50.09€
MILLIONS
DE DÉPENSES
État aux 31/12/2021

71.91€
MILLIONS
DE DÉPENSES



44.60€
MILLIONS
DE RECETTES TSE
(Taxe Spéciale Équipement)

Christian
JEAN CHARLES
2013/2015

Jean-Claude
CHRISTOPHE
2015/2021

Patrick
SELLIN
2021/à ce jour

1 Directrice Générale

Corine
VINGATARAMIN
2017/à ce jour

Salariés

3
EN 2013
13
EN 2021



2013
2021
LOCATIRES
IMMÉDIAUX SEMAG



2022
PROPRIÉTAIRE
NOUVEAU SIEGE

106
ACTES DE
VENTE SIGNÉS
DU TERRITOIRE
COUVERT
2013/2021

EXPERTISES PROCÉDURES INDIVISION



1. Agrément en qualité
d'Organisme Foncier
Soliditaire (OFS)

2. Participation au plan
action jeunesse

3. Acquisition des biens
en Indivision

4. Mise en œuvre
des procédures foncières

5. Minoration foncière

6. Proto-aménagement

ACTIONS

LOGEMENT

1. Plan Logement
Dube Mer 1 (PLOM)

2. FFHGA : Interventions
Foncières en Faveur de
l'Habitat en Centre Ancien

3. Participation au programme
Action Coeur de Ville

4. Création de la filiale « HAMAC »
(Habitat Amélioration Acquisition)

SPORT & CULTURE DANS LA VILLE

1. VIL'AWT
dans 14 communes

2. WOULIB ROLL'AIR
dans 1 commune

PROJETS

1. SILVER CITY
Face au vieillissement de la population

2. LUMINESCENCE 2
Habitat multi-générationnel

3. OPERATION DUGOMMIER
ZAE de Petit-Pérou/Dagroza de Bourgogne
Aménagement économique du territoire

4. ROSE DE PORCELAINE
Pour les femmes en situation de fragilité

5. VERT FONCIER / EMERGENCE /
REGÉNÉRÉSCENCE
En faveur de la biodiversité



Reconquête des friches urbaines

Poursuite de la reconquête
des centres anciens

Création de la « foncière
redynamisation des commerces
des coeurs de ville »

PARTENAIRES



arcav8
ÉTAT



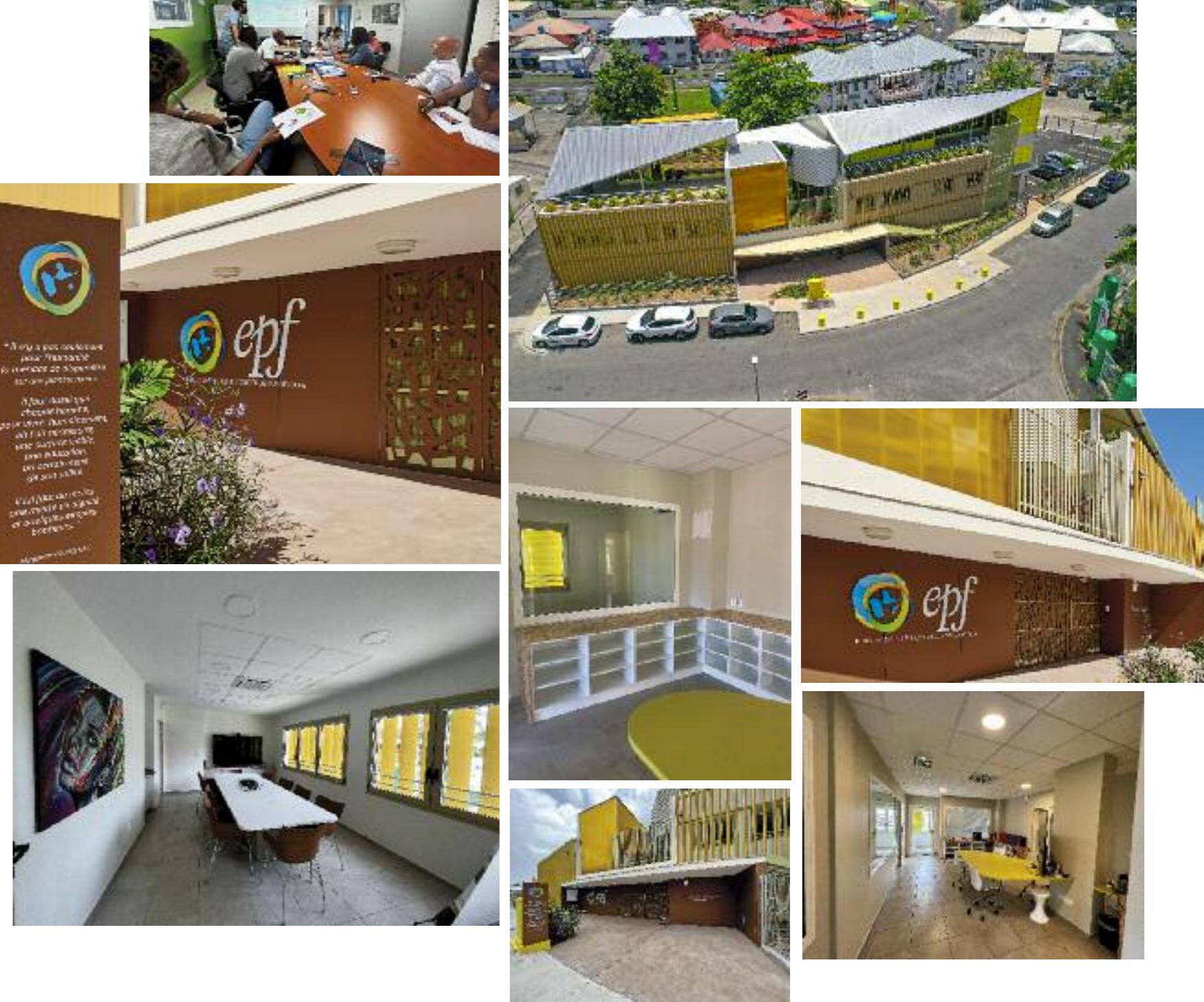
ARMOS
ÉTAT



SEMAG
ÉTAT



Sikoa
Groupe Action Logement
ÉTAT



**epf**
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

Bilan
2013-2021





Maison située dans le bourg de la ville de Petit-Bourg
Projet Divergence

1-1 L'EPF PART À LA RECONQUÊTE DES CENTRES ANCIENS ...

Depuis la fin des années 2000, la dévitalisation des centres-bourgs est une préoccupation majeure sur l'ensemble du territoire guadeloupéen ; ces centres urbains historiques sont minés par la progression constante de bâtiments vacants ou délabrés, la diminution du nombre et de l'attractivité des commerces.

Ce phénomène entraîne une dégradation forte et rapide du bâti et engendre un appauvrissement du patrimoine architectural, notamment en centre-bourg. Cela contribue également à l'augmentation du nombre de friches ou dents creuses.

Très fréquemment en mauvais état d'entretien, les îlots d'habitation impactent très défavorablement l'environnement et peuvent faire l'objet d'occupations illicites, de trafics de produits stupéfiants...

L'EPF acquiert sa légitimité au fil des ans en tant qu'acteur clé de l'aménagement

De plus, certains de ces logements menaçant ruine posent de sérieuses problématiques de salubrité publique sur le territoire ; pouvant conduire à la prolifération de nuisibles (rongeurs, moustiques...). Cette fragilisation du tissu a des conséquences directes sur la population : paupérisation, fuite des équipements attractifs et services du quotidien...

Elle a également un impact sur l'aménagement global du territoire car elle favorise l'étalement urbain et réduit mécaniquement la rentabilité des réseaux.

La dévitalisation des bourgs et des petites villes n'est évidemment pas propre à la Guadeloupe. Il s'agit d'un sujet de développement territorial éga-

Vue aérienne d'une dent creuse - quartier de Bas-du-bourg - ville de Basse-Terre



Projet Luminescence 1 ville de Pointe-à-Pitre



Parcelle Champy - ville de Pointe-à-Pitre projet d'habitat Magnificence

lement prégnant dans l'Hexagone. En raisonnant en termes de cycle de valorisation/dévalorisation, l'on peut considérer que l'histoire récente des centres

anciens traduit leur dévalorisation et interroge les impulsions à même de les revaloriser.

Se pose la question du devenir de ces espaces conçus à d'autres époques, pour répondre à des fonctions et à des besoins différents ; comment les redynamiser, avec quels leviers, pour leur permettre de s'adapter aux exigences de la modernité, avec leurs atouts, mais aussi avec leurs faiblesses ?

... DANS TOUTES LES COMMUNES DE L'ARCHIPEL

Faisant suite à la signature du Plan Logement Outre-Mer 1 (PLOM), l'Établissement Public Foncier s'est engagé à procéder au recensement des logements

vacants et des dents creuses situés en zones anciennes, en vue de leur reconquête.

Cette étape achevée, la mise en œuvre opérationnelle s'est déclinée à travers le projet IFFHCA : interventions Foncières en Faveur de l'Habitat en Centre Ancien ; désormais appelé **VIANNOUAN BALAN** (VANAB).

Projet emblématique de l'EPF de la Guadeloupe, **VANAB** vise à sélectionner et à acquérir des parcelles agglomérées en centres anciens pouvant accueillir des opérations multifonctionnelles (à destination de logements, de commerces..).

Cette vaste opération est la traduction de l'implication de l'EPF auprès de ses membres dans la relance de la production de logements et la résorption de la vacance en centre-ville. Cette stratégie de reconquête foncière en zone urbaine est cofinancée par l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé récemment par le législateur, mais aussi aux objectifs de resserrement et de densification des centres urbains constitués, inscrits dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guadeloupe. Elle a été intégrée très tôt, dans le premier Programme Pluri-annuel d'Intervention (PPI) de l'EPF et est largement soutenue par la DEAL qui finance la construction de logements sociaux dans les centres anciens.

Aujourd'hui, le programme se déploie dans quasiment toutes les communes de l'archipel et pose, comme données d'entrée, l'état de la propriété et de la vacance dans chacune d'entre elles, avec souvent des situations très dissemblables d'un territoire à l'autre.

Bilan 2013-2021

Ainsi, l'EPF propose au mandant une prestation complète incluant une mission de maîtrise d'œuvre urbaine intégrant :

La réalisation d'études de faisabilités urbaines en amont des acquisitions, afin de s'assurer de la viabilité technique et financière des projets potentiels ;

L'accompagnement des personnes publiques dans le choix des opérateurs par l'élaboration d'un cahier des charges en vue d'une mise en concurrence ;

L'assistance dans le montage des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant l'acquisition par voie d'expropriation lorsque cela s'avère nécessaire.

La tâche est particulièrement ardue lorsque la priorité affichée est d'intervenir sur du tissu existant à restructurer. Et il convient d'observer que la rénovation des coeurs de bourg et de ville et le développement de l'habitat dans ces espaces marquent le pas en Guadeloupe.

Dans cette optique, l'EPF travaille actuellement sur une stratégie de communication qui incite les propriétaires de biens vacants ou de dents creuses à les céder à la puissance publique. Les leviers et les argumentaires mobilisés dans cette stratégie doivent nécessairement intégrer l'histoire foncière et le rapport à la Terre qui caractérisent l'archipel guadeloupéen.



Vue aérienne - déviation de la Boucan

1-2 L'EPF AFFIRME SON EXPERTISE AU TRAVERS D'ACTIONS MAJEURES : LA DÉVIATION DE LA BOUCAN UN pari gagné en termes de négociation

Témoignage de Mr José MAGDELEINE, un acteur central du projet de déviation de la Boucan

Propriétaire d'une grande partie du foncier positionné sur le tracé de la Boucan, José MAGDELEINE fut rapidement contacté par les services de la Région Guadeloupe, à l'aune du projet de déviation de la route nationale.



Signature acte de vente- GFA entre C. VINGATARMIN - Directrice Générale de l'EPF & José MAGDELEINE - Propriétaire

De prime abord, José MAGDELEINE reconnaît avoir été quelque peu « heurté » par la démarche, car au-delà du foncier, il était question de patrimoine... De son patrimoine.... Gérant du GFA de Grande-Rivière, l'exploitant agricole a vu le jour sur cette terre. Il y a poussé son premier cri. Dès lors, il lui porte un attachement viscéral. Cette terre, c'est son histoire, celle de sa famille, c'est son enfance, c'est sa sueur, c'est l'héritage légué par des parents soucieux de transmettre des valeurs de travail et d'abnégation. Et surtout, cette terre représente pour lui, l'amour qu'il prend à la cultiver et à en extraire des trésors...



L'équipe de l'EPF et les propriétaires du GFA

De surcroît, José MAGDELEINE peine à adhérer à ce projet de déviation qui a pour vocation première de désengorger les routes : « *...il faudrait aménager les communes au lieu de les désenclaver ! Il faut penser développement, attractivité du territoire ! Porter une vraie réflexion d'aménagement en déplaçant certaines zones d'activités économiques ; celles-ci sont toutes concentrées sur l'agglomération Pointe-à-Pitre, Baie-Mahault, les Abymes. Ou encore proposer des solutions relatives à la problématique du transport (public) !* »

José fera alors tout pour faire entendre sa voix et exposer son point de vue... Il finit cependant par réaliser qu'en favorisant le projet de déviation porté par la Région et l'État, il contribuera à la fluidification, à la mobilité dans la zone de Sainte-Rose et qu'il pourra malgré tout préserver la viabilité de son GFA. C'est ainsi que, finalement, il accepte d'être « amputé » d'une partie de son foncier, mais au juste prix !





Pose de la 1ère pierre - Résidence Magnificence Pointe-à-Pitre
04/11/2021

LE PROJET MAGNIFICENCE . Pointe-à-Pitre
Pose de la première pierre

La pose de la première pierre de l'opération MAGNIFICENCE a eu lieu le 4 novembre 2021 en présence de Madame Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union Sociale de l'Habitat.

Les parcelles A1 et A4 situées à l'angle du quai Poulin et de la rue Champy à Pointe-à-Pitre ont été acquises par l'EPPF en 2016 pour le compte de la Ville de Pointe-à-Pitre.

Cinq ans plus tard, ce foncier accueille la construction par la SP HLM d'un ensemble immobilier de 15 logements en accession et de commerces au RDC avec un restaurant panoramique au R+3 pour lequel un permis de construire a été délivré en octobre 2019.



L'EPF se distingue par son esprit d'innovation et son aptitude à intervenir sur des problématiques foncières larges et variées

2-1 L'EPF AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT HUMAIN

2-1-1 De nombreuses actions en faveur de l'habitat

L'habitat est une problématique fondamentale dans notre département.

En Guadeloupe, les chiffres du mal logement sont sans appel.

Il subsiste encore aujourd'hui, un nombre trop important de familles qui vivent dans des conditions insalubres, aussi bien dans nos villes que dans nos campagnes, tant dans l'habitat individuel que collectif.

C'est la raison pour laquelle, l'habitat et l'accession à la propriété des ménages les plus modestes constituent l'une des priorités stratégiques de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, qui a souhaité consacrer à cette ambition, une part très significative de ses ressources sur la période 2019-2023.

Dans cet objectif, l'EPF entend répondre au mieux à la demande des ménages pour lesquels les loyers du logement locatif social sont encore trop élevés.

L'année 2021, notamment, a marqué une **nette évolution de la stratégie d'intervention mise en place par l'EPF**. Cette stratégie est motivée par la nécessité urgente d'œuvrer en faveur du logement pour tous, en favorisant ainsi l'arrivée sur le marché d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux publics concernés (jeunes travailleurs, étudiants, personnes en situation de fragilité, ou d'urgence). Elle répond également aux problématiques sociales, économiques et environnementales du territoire.

Ainsi, de nombreux projets ont pu être initiés, s'intéressant aux aspects suivants :

- **La requalification urbaine** de certains secteurs soumis à un état de dégradation avancée, insalubres et non habitables, afin de faire renaître les quartiers à travers un aménagement durable et solidaire ;

- **Le réinvestissement des friches urbaines** par la réhabilitation de bâtiments désaffectés, afin de proposer une offre de logements nouvelle avec la création de résidences seniors et de logements en accession ;

- **Le recyclage urbain** dans le but de favoriser la redynamisation et le développement de quartiers historiques ;

- **Le développement de projets d'écoquartiers** afin de proposer un programme innovant en matière de bâti et de logements exemplaires durables ;

- **Le développement d'une offre novatrice de logements** en centre-ville, autour de jardins partagés pour favoriser le lien intergénérationnel ;

- **Le renouvellement urbain de quartiers emblématiques** de la ville de Pointe-à-Pitre ;

- **Le besoin en logements d'urgence** permettant d'accueillir les personnes vulnérables et en danger ;

- **La création de centres d'hébergement et d'accueil de jour** à destination des familles en grande précarité (enfants et adultes en difficulté sociale ou en situation de handicap).

Enfin, une des grandes avancées en faveur de l'habitat en Guadeloupe réside dans **l'agrément de l'EPF en qualité d'Organisme Foncier Solidaire**, en date du 03 mai 2021.

L'OFS est donc un nouvel acteur foncier destiné à favoriser pour les ménages les plus modestes, l'accession à la propriété, sécurisée et durablement maîtrisée, par un mécanisme de dissociation entre le bâti et le foncier, et grâce au caractère reconductible du bail à chaque vente, l'office restant propriétaire du foncier.

L'OFS de Guadeloupe travaille donc à la recherche d'un modèle économique viable sur le long terme projetant une production de 250 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), pour les 8 prochaines années. Actuellement, trois premières expérimentations sont en cours.

Les programmes d'habitat envisagés s'inscrivent dans une démarche de remembrement urbain et de **ménagement du territoire**, contribuant ainsi l'enjeu majeur de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

L'OFS est désormais un dispositif qui contribuera à un aménagement plus durable du territoire, visant avant tout l'amélioration de la qualité de vie des ménages de la Guadeloupe.

2-1-2 La régularisation foncière : un impératif de justice sociale

Dans le droit fil des actions menées depuis sa création, l'EPF a renouvelé son engagement auprès des collectivités en apportant une expertise en matière de rédaction d'actes de vente au profit d'occupants sans titre.

Faisant office d'interface entre le vendeur et l'acquéreur, l'EPF intervient très tôt dans la procédure de vente. 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 domaniale de l'état en vue de l'obtention l'urne estimative de la valeur vénale des lots à céder,
- La rédaction et la publication des actes de vente...

L'EPF est donc un coordinateur majeur qui répond aux préoccupations des ménages qui, depuis de nombreuses années, ont la volonté d'accéder à la propriété.

L'établissement intervient d'ores et déjà sur cette thématique sur les territoires des villes de Pointe-Noire, Capesterre Belle-Eau, Vieux-Fort, Baie-Terre. La dernière opération en date a eu lieu à

Bilan 2013-2021

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

Les besoins exprimés par les mandants sont croissants et concernent tant la régularisation de parcelles situées en lotissement communal que celles intégrées aux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). La dynamique suscitée dès 2019 a été freinée par la pandémie, mais le nombre d'actes signés en 2021 atteste d'une vraie montée en puissance des régularisations.

Bilan des actes signés de 2017 à 2021

2017	2018	2019	2020	2021
0	4	39	8	55

La régularisation foncière est ainsi devenue un métier annexe développé par l'EPF. Elle souligne la nécessité pour l'établissement de s'adapter aux spécificités du territoire et aux demandes des collectivités. Afin d'appréhender de manière exhaustive l'ampleur des travaux à réaliser, un recensement du nombre de ménages occupant sans titre des parcelles privées et publiques a été initié, en 2021. Le nombre de familles concernées est estimé à 14 000. Cette étude devrait amorcer une réflexion approfondie sur la situation foncière et sociale de ces familles et sur les outils tant techniques que financiers à mobiliser pour favoriser leur accession à la propriété.

Familles détentrices de leur titre de propriété à Pointe-Noire

La régularisation à l'œuvre à Pointe-Noire

Le 1er Février 2021, 9 familles de la commune de Pointe-Noire ont pu obtenir leur titre de propriété après plus de 30 ans d'attente. Les quartiers concernés étaient ceux de Guyonneau, Tyrolien, et Redeau. Cet heureux dénouement a été rendu possible grâce à l'accompagnement de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe qui œuvre aux côtés des collectivités qui l'ont saisi pour la régularisation des occupants présents sur le territoire depuis le cyclone Hugo en 1989.

Mais ce n'est qu'un début, car d'autres familles sont en cours de régularisation.



2-1-3 Silver City, une réponse au vieillissement de la population

La Guadeloupe est confrontée, depuis plusieurs années, à un vieillissement accéléré de sa population. Alors qu'il y a 10 ans, les seniors étaient deux fois moins nombreux que les jeunes, à l'horizon 2030, avec 134 seniors pour 100 jeunes, l'archipel guadeloupéen sera, avec la Martinique et la Corse, la région la plus âgée de France.

Cette mutation sociétale majeure appelle des réponses fortes et adaptées des pouvoirs publics, notamment pour ce qui concerne le logement. Ces

réponses doivent s'entendre en termes d'adaptation de l'habitat au grand âge, mais aussi de promotion de la mixité intergénérationnelle ; il s'agit de proposer une offre qui corresponde à la fois aux besoins des seniors et à ceux d'étudiants à la recherche de la qualité de vie et des interactions sociales qu'offrent les centres urbains.



C'est l'ambition du programme Silver City, porté par l'EPF Guadeloupe, dont les premières traductions opérationnelles se matérialisent à Pointe-à-Pitre. D'autres interventions similaires sont à l'étude, dans la ville de Basse-Terre, la première visant la requalification d'un immeuble désaffecté, à proximité du lycée Gerville Réache.

L'opération Luminescence 2

Le projet habitat multigénérationnel « LUMINESCENCE 2 » concrétise, en la matière, la première expérimentation de l'EPF ; il propose 11 studios pour étudiants, 23 appartements pour seniors autonomes et 11 logements en accession à la propriété, ainsi que des commerces, aux angles des rues Achille René-Boisneuf et Frébault à Pointe-à-Pitre.



Situation de l'ilot SILVER CITY à Pointe-à-Pitre



Projet SILVER CITY envisagé par le cabinet ADOHO à Pointe-à-Pitre

port à celle cumulée de chaque parcelle. Ainsi les trois programmes souhaités cohabitent autour d'un jardin partagé, comme espace commun de lien intergénérationnel. Ce poumon vert recouvre un parking souterrain de 15 places pouvant être affecté à n'importe quel programme, et permettra de lutter contre le phénomène dit « des îlots de chaleur ».

Chaque programme s'implantera sur sa propre parcelle en bénéficiant d'accès privatifs distincts en intérieur d'îlot. Tandis que la résidence pour personnes âgées occupe deux petits immeubles à R+3 + combles en vis-à-vis et reliés par des passerelles végétalisées, la résidence universitaire de 17 chambres est orientée Nord pour avoir la vue sur le jardin. Le front de la rue Achille René-Boisneuf sera ordonné par des logements traversants sur 3 niveaux + combles et des commerces en RDC. Quelques espaces communs aux trois programmes viendront border le jardin en cœur d'îlot. Ce programme « Luminescence 2 » sera entièrement accessible aux PMR (personnes à mobilité réduite) et répondra à toutes les cibles du label HQE (Haute Qualité Environnementale) visant le confort d'usage.

2-1-4 Un soutien aux ménages vulnérables, École Elie CHAUFFREIN : un hébergement d'urgence pour les publics fragiles

La Ville de Basse-Terre est propriétaire du site désaffecté de l'ancienne école Elie Chauffrein, dans le quartier de Bas du Bourg.

Sollicité par la commune au sujet de ce patrimoine délaissé et coûteux, l'EPF de Guadeloupe a mis en relation la collectivité avec ARCAVS (Agence de Réhabilitation et de Construction à Vocation Sociale), dans le cadre d'un programme de travaux conçu, en collaboration avec l'ALEFPA. L'Association Laïque pour l'Education, la Formation, la Prévention et l'Autonomie (ALEFPA) accompagne les enfants et adultes en difficulté sociale ou situation de handicap afin de favoriser leur intégration scolaire, sociale et professionnelle.

Les difficultés sociétales de la région du Sud Basse-Terre nécessitent un programme spécifique pour l'encadrement d'une population particulièrement exposée et fragile. L'opération vise la création d'un cadre de vie agréable et adapté aux usages, avec une proximité entre les structures d'hébergement et les services d'accompagnement social.

École Elie CHAUFFREIN



Le programme projeté pour la refonte et la modernisation du CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) dans le site de l'ancienne école, réhabilitée à cet effet, inclut :

- 22 appartements de type T1
- 3 appartements de type T2
- 7 LHSS (Lits Halte Soins Santé)
- des bureaux et espaces de gestion administrative
- 1 cuisine professionnelle et local technique
- 1 zone de stockage
- 2 buanderies et rangements linge de maison
- 1 pôle d'activités collectives
- 10 places de stationnement

Ce CHRS répond à la problématique d'accueil des familles en grande précarité sur Basse-Terre et prévoit la mise à disposition d'unités familiales d'urgence. L'objectif visé est de redonner à ces ménages en fragilité sociale la maîtrise de leur vie dans la dignité et dans le plein exercice de leurs droits de citoyens.

2-1-5 L'accès au logement pour les étudiants et jeunes travailleurs

Est considéré comme étant « jeune », un individu ayant quitté l'adolescence sans être encore entré dans l'âge adulte. Il s'agit d'un temps de transition et d'apprentissage marqué par des étapes repérables (quitter l'école, occuper un emploi, disposer d'un logement, fonder une famille...) qui jalonnent un parcours progressif vers l'autonomie. Pour aborder pleinement la problématique du logement des étudiants ou jeunes travailleurs, il convient

d'analyser le contexte social, familial, professionnel, économique dans lequel chacun évolue.

Si le logement désigne un local privé à usage d'habitation, l'habitat quant à lui, désigne plus largement l'environnement dans lequel s'insère le logement : les espaces et équipements publics, les commerces et services de proximité, l'accessibilité, la vie culturelle, nocturne et sociale... Même s'il est vrai que pour une majeure partie de la population (sans logement ou mal logée), le fait de disposer d'un loge-



Le « Green Hostel » à Pointe-à-Pitre

ment est un but en soi, il serait erroné de penser qu'en général les besoins des habitants se réduisent au logement lui-même.

Le cadre de vie est tout aussi essentiel...

C'est pourquoi, dans son engagement en faveur de l'habitat en général, l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe s'est interrogé sur les meilleures ré-

ponses à porter aux jeunes Guadeloupiens, en matière d'habitat et de logement :

- Les jeunes trouvent-ils un logement adapté à leurs besoins ?
- Que recouvre exactement la notion de besoin en logement/habitat ?
- Nos communes sont-elles dotées de la même offre de logement/habitat et cette dernière est-elle suffisamment diversifiée ?
- Quels sont les besoins en logement actuels et futurs ?
- Quels sont les profils des demandeurs (social, familial, professionnel, économique) ?

Encore aujourd'hui, il est évident que le parc de logement reste inadapté pour certains profils : de nombreux jeunes rencontrent des difficultés à quitter le logement des parents, particulièrement dans les territoires situés hors des pôles urbains, faute d'une offre adaptée à leurs besoins et à leurs finances. D'autres se trouvent en situation de fragilité sociale et n'ont pas les ressources nécessaires pour accéder à ce droit fondamental.

Dans ce contexte, l'Établissement Public Foncier apporte **avec les communes et l'ensemble des acteurs de la filière**, des réponses concrètes par la **mise en place de programmes de logement et d'hébergements**, en tenant compte de toutes ces problématiques.

L'établissement propose ainsi de **changer de paradigme en envisageant le développement de nou-**

velles formes d'habiter qui pourraient se traduire par :

- Des résidences étudiantes sous gestion publique ou privée,
- Des foyers pour jeunes travailleurs (stagiaire, actifs sous CDD, en intérim...),
- L'hébergement d'urgence pour jeunes victimes de maltraitances,
- La mobilisation du parc privé en faveur de colocations intergénérationnelles,
- L'accession sociale à la propriété...

2-2 L'EPF S'ENGAGE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

L'établissement public foncier de la Guadeloupe est **un allié peut être inattendu, mais résolument engagé, de la biodiversité**. Quand elle tente de préserver les fonciers agricoles et naturels, mais aussi désartificialiser certains espaces, l'équipe de l'EPF a conscience d'agir en faveur des habitats et des continuités écologiques, et in fine du vivant qui s'y développe.

Les programmes **Vert Foncier, Émergence et Régénérescence** illustrent cette logique de reconquête naturelle. Ils présagent d'autres initiatives similaires dans les espaces urbains et ruraux.

Dans cette optique, l'EPF envisage de développer des partenariats avec les acteurs institutionnels, privés, associatifs et académiques qui œuvrent en faveur de l'environnement et de la biodiversité.

Ce faisant, l'EPF souhaite partager le message que, s'ils décrivent des tendances lourdes, les processus d'urbanisation n'en sont pas pour autant irréversibles et qu'une stratégie offensive, ambitieuse et innovante peut permettre d'endiguer l'artificialisation des sols et de valoriser les milieux naturels et la biodiversité qu'ils abritent.



28

2-2-1 Le programme Vert Foncier

Parce que les dents creuses sont une véritable richesse écologique dans le tissu urbanisé, et parce qu'elles portent en elles de réels enjeux de biodiversité, l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe a souhaité valoriser ces espaces à l'abandon, en proposant une approche ambitieuse, à travers le projet « VERT FONCIER ».

Ce projet est né de la conviction de l'équipe de l'EPF que la redynamisation des centres-villes, la lutte

contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols passent par la création et l'entretien d'un cadre de vie de qualité et que cette qualité de vie était intimement liée à la présence et aux liens avec la Nature.

Par ailleurs, l'idée qu'il fallait revisiter les liens entre l'urbain, le naturel et l'agricole, envisager désormais des leviers de reconquête naturelle dans les vides et les délaissés des espaces urbains, a présidé à l'élaboration de VERT FONCIER.

L'objectif est ici d'acquérir des parcelles en centre-ville et de les destiner à la création d'espaces verts, à des opérations de renaturation, de jardins partagés et à la réalisation d'aménagements paysagers.

Les enjeux du projet « VERT FONCIER » sont multiples puisqu'il s'agit de :

- Sortir progressivement le foncier de l'indivision et constituer un réservoir foncier destiné aux générations futures ;
- Préserver et restaurer la biodiversité en créant les conditions favorables à l'épanouissement des espèces animales et végétales ;
- Recréer dans les centres anciens un cadre de vie de qualité par l'aménagement et l'embellissement d'espaces publics, source d'attractivité pour les villes et de bien-être pour les populations ;
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains (ICU) par la diminution de la température dans les bourgs grâce à la création d'oasis de fraîcheur végétalisés ;
- Améliorer la qualité de l'air par le biais d'une végétation, produisant plus d'oxygène et participant à l'élimination des polluants industriels ;

- Réduire le stress et améliorer la santé des populations par les effets bénéfiques de la végétation ;
- Réintroduire du lien social par le biais de lieux partagés (jardins partagés...).

Afin de lancer cet ambitieux challenge sous les meilleurs auspices, l'EPF a fait l'acquisition de parcelles dédiées, sur le territoire de la ville de Pointe-à-Pitre. Fort de cette première expérimentation réussie, l'Établissement a, d'ores et déjà, lancé un recensement des parcelles à l'état naturel présentant un intérêt écologique, sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe.

Littoral - Quartier Bel Air - Petit-bourg



29

2-2-2 « Émergence » et « Régénérescence » pour mieux protéger nos populations et notre biodiversité

PROJET EMERGENCE

L'EPF a toujours témoigné, dans ses interventions, son désir d'être un acteur de la transition écologique et environnementale. Ainsi, à travers le projet Émergence, l'établissement propose une réponse à la problématique de recul du trait de côte, pris en compte dans la loi « Climat et Résilience ». Ce projet consiste à rechercher du foncier éloigné des littoraux, mais à proximité de polarités urbaines naissantes, pour

PROJET REGENERESCENCE

réimplanter ailleurs, à moyen, voire long terme, les centres-bourgs littoraux impactés par ce phénomène. En Guadeloupe, 9 communes sont directement concernées par les conséquences de l'élévation du niveau de la mer. Il faut donc identifier rapidement pour ces territoires à risque des opportunités de relocalisation des biens et des personnes.

L'année 2022 marque ainsi le démarrage d'une étude sur la commune de Pointe-Noire dans le cadre d'un partenariat avec l'Agence des 50 pas géométriques. Il s'agit ici de réfléchir au relogement de ménages habitant dans la zone des 50 pas, sur la plage des Caraïbes. D'une superficie de plus de 4 Ha, le foncier identifié pour ce relogement se situe au cœur du quartier Acomat, identifié comme une polarité à renforcer dans le cadre du PLU. Outre ce relogement immédiat, le futur aménagement doit être pensé à travers la perspective de développement d'un futur centre urbain, protégé du littoral, mais intégré dans son environnement existant.

Le projet Émergence va concerner l'ensemble des communes dont les centre-bourgs sont impactés par ce phénomène d'érosion du trait de côte. Il interroge la ville de demain et ses futurs modes d'habiter au regard des impacts irrémédiables sur notre territoire du changement climatique.

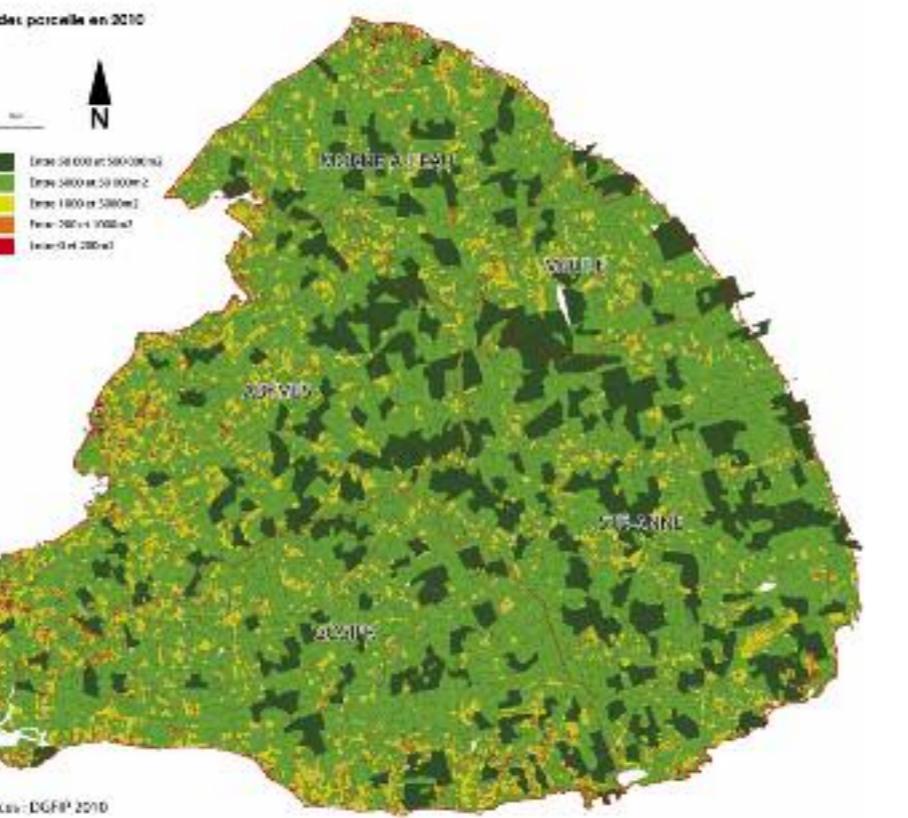
PROJET REGENERESCENCE

Le projet Régénérésence témoigne de l'engagement de l'EPF en faveur de la préservation de la biodiversité en Guadeloupe, et trouve une application immédiate sur une région emblématique, pourtant

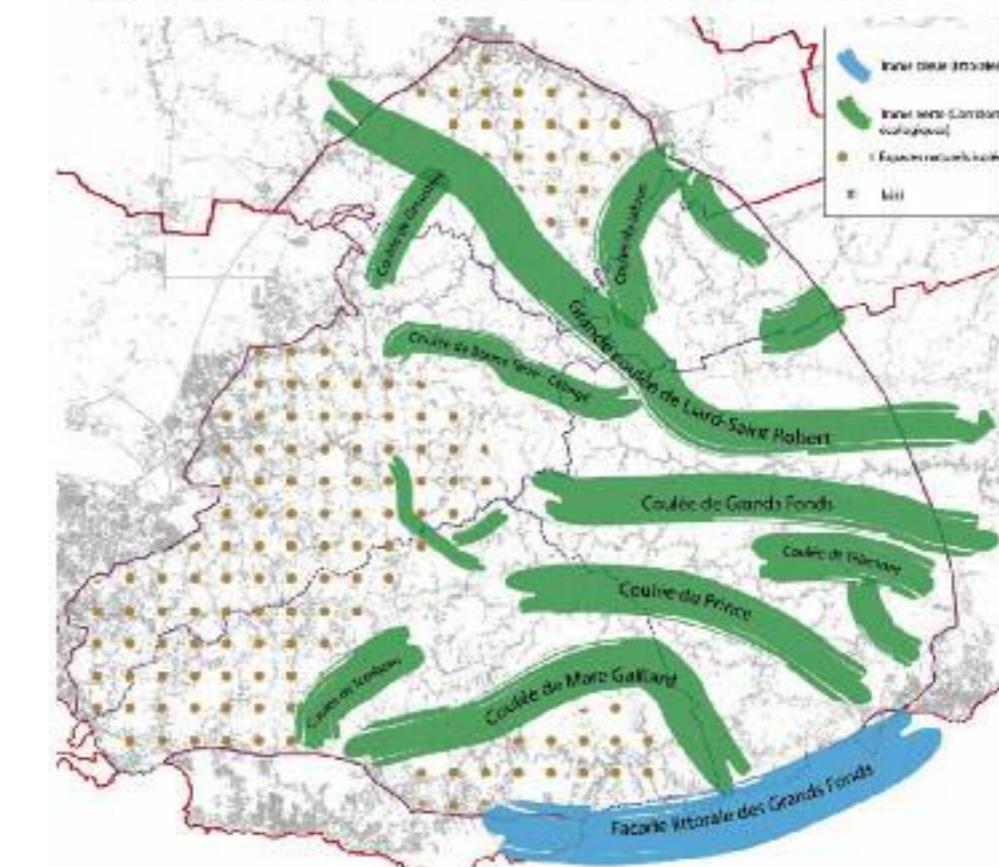
Terre ; ils occupent 28,2% du territoire communal de Morne à l'eau, 10,3% du Moule, 48,7% des Abymes, 49% de Saint-Anne et enfin 80% du Gosier. L'EPFG figure parmi les partenaires du Plan de Paysage des Grands-Fonds, avec pour ambition de protéger le foncier agricole, et d'augmenter et diversifier

fre d'espaces publics et de services de proximité. Mais l'établissement pourrait également contribuer à d'autres objectifs du Plan, afin de minimiser l'impact du bâti et l'extension de l'urbanisation liées ou mieux intégrer les carrières dans les usages. La problématique des carrières, plus pré-

Évolution du foncier : un morcellement parcellaire



Point d'étape : préservation et valorisation des ressources naturelles



cisément la question du recyclage du foncier des anciennes carrières, se pose aujourd’hui avec plus d’acuité, à l’aune de la prolifération des exploitations sauvages dans les Grands-Fonds. L’EPF pourrait se positionner pour acquérir le foncier laissé à l’abandon par les exploitants, mettre aux normes les sites et proposer des appels à projets ou appels à manifestation d’intérêt afin de proposer des solutions de réaffectation de ces espaces qui offrent un potentiel intéressant pour la création de tiers-lieux et de parcs. Soucieux de concilier protection environnementale et développement économique, l’EPF accorde une attention particulière aux opérations visant, d’une part, à contrôler les défrichements, préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à protéger et bien gérer les mares pour préserver leur biodiversité spécifique, et, d’autre part, aménager les sites emblématiques à portée touristique.

2-3 L'EPF FACILITE LE DEPLOIEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2-3-1 Exemples d'intervention pour l'aménagement économique du territoire : présentation de Dugommier, ZAE de Petit-Pérou/Dugazon de Bourgogne

Opération Dugommier

L'EPF a été sollicité en 2017 par la présidente du tribunal de Grande Instance et le Sous-Préfet en vue de la préparation d'une opération de démolition de constructions en état d'abandon dans le quartier de Dugommier, aux abords du nouveau palais de justice.

Photos avant et après interventions



Quartier Dugommier - Pointe-à-Pitre

Pour répondre efficacement à cette demande, l'EPF a mis son ingénierie au service de l'opération. Soucieuse de conforter la dynamique de renouvellement enclenchée à cette occasion et de rénover le quartier dans son ensemble, la ville de Pointe-à-

Pitre a sollicité l'assistance de l'EPF pour une maîtrise foncière sur plusieurs îlots autour du nouvel édifice ; ce périmètre opérationnel représente près de 20 parcelles à acquérir pour une surface d'environ 3000 m² en milieu urbain.

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

Situé aux Abymes, le Parc d'activités de Petit-Pérou et Dugazon de Bourgogne forme un pôle économique important, à proximité des zones de Jarry et

de Dothémare. Dans une volonté de rééquilibrage du territoire, la Région Guadeloupe a initié une étude de requalification de la zone en 2011. A l'issue d'un diagnostic qui a souligné les faiblesses et les opportunités pour cet espace, la communauté

d'agglomération Cap Excellence, en accord avec la Région, a décidé de procéder à la requalification de la zone.

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

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

Dans cette optique, la parcelle CV 225 – d'une superficie d'un hectare – est actuellement la propriété de Cap Excellence, via un portage foncier assuré par l'EPF de la Guadeloupe. Située au cœur de la ZAE de Petit Pérou, elle dispose d'un emplacement stratégique à la confluence des grands axes de circulation et du futur TGSP (Transport en Commun en Site Propre) de Cap Excellence. Un appel à projet a été lancé par l'EPCI afin de sélectionner des entreprises innovantes qui pourraient s'y installer.

Cette expertise acquise par l'EPF dans la requalification de zones d'activités économiques est actuellement mise à profit à Rojoli (Petit-Bourg) et à Source Pérou (Capsterre Béleau).





2-3-2 L'Agropark Caraïbes Excellence : un projet facilité par l'EPF

L'AGROPARK CARAÏBES EXCELLENCE constituera le premier parc d'activités exclusivement dédié à l'agro-transformation des produits du terroir guadeloupéen. Il occupera une superficie de 5 ha et sera composé de 3 pôles : un pôle de production et d'innovation artisanales, un village de chalandise et un jardin créole de plaisance.

Les objectifs poursuivis sont les suivants : permettre à tous les Guadeloupéens de consommer sain et local, accroître les débouchés des produits du secteur primaire, favoriser la création d'emploi par l'accompagnement des green starts-up locales dans la conquête de nouveaux marchés, étendre la com-

mercialisation des produits du territoire guadeloupéen en soutenant l'export.

Pour faciliter la mise en œuvre de ce projet structurant, l'EPF a acquis la parcelle cadastrée AD99, située à PERRIN aux Abymes d'une surface de 4900m².

2-4 L'EPF, PORTEUR D'INNOVATION

« *Il faut oser ou se résigner à tout* » ; l'EPF de Guadeloupe a fait sienne cette citation de Tite-Live. Pour porter des réponses pertinentes à des problématiques foncières complexes et protéiformes, l'EPF doit en effet régulièrement faire preuve d'audace, de créativité et d'innovation : comment assurer des minorations foncières permettant de générer des loyers de sortie accessibles pour les ménages très modestes ? Comment améliorer le cadre de vie et renforcer l'animation territoriale à la faveur de la reconquête des dents creuses ? Quelle place pour la culture, l'art, le sport et les loisirs dans les espaces urbains ? Telles sont les exemples de questions que l'EPF doit se poser en amont de la visualisation et de la planification de ses interventions.

Les projets VIL'AWT et WOULIB ROLL'AIRE, mais aussi l'agrément en tant qu'Office Foncier Solidaire (OFS), témoignent de la capacité de l'EPF et de ses partenaires à penser et à agir hors des sentiers battus. Ils ouvrent la voie à d'autres initiatives innovantes et opérations pilotes que l'établissement entend, au nom de l'intérêt général, concevoir, mettre en œuvre et évaluer.

En favorisant l'introduction de pratiques artistiques en ville, l'EPF en démocratise ainsi l'accès par la réa-



2-4-1 VIL'AWT : ou l'art d'offrir un nouveau visage à nos villes...

lisation d'œuvres éphémères et transposables (fresques murales retraçant l'histoire d'un quartier, de la commune, valorisant des personnages emblématiques des lieux), tout en valorisant le patrimoine urbain de la Guadeloupe.

Parce que l'art n'est pas l'apanage de quelques privilégiés, il ne saurait être circonscrit à quelques lieux d'exposition dédiés.

Il permet à chacun d'enrichir sa vision du monde et construit une conscience individuelle et collective. Ainsi, l'art doit désormais intégrer le Cœur de la Cité.

Bilan 2013-2021

Grâce à cette deuxième édition du projet VIL'AWT, une dizaine de parcelles ont été embellies par une équipe d'artistes de tous horizons (peinture, sculpture, arts graphiques, graffiti, photographie), sous la houlette de l'EPF, dans les communes de Vieux Fort, Morne à l'eau, Deshaies, Abymes, Anse Bertrand, Petit Bourg, Saint-François, Pointe-à-Pitre, mais aussi à Marie-Galante.

Placée sous la thématique de la « Convergence », l'édition 2020 a réuni une équipe pluridisciplinaire d'artistes sélectionnés par l'EPF afin d'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, ou encore Cédrick Isham, ont ainsi pu laisser libre cours à leur inspiration et à leur créativité, pour investir et marquer l'espace urbain de leur talent.

Outre ces deux objectifs, le projet VIL'AWT met en place des chantiers d'insertion permettant à des jeunes de découvrir de nouveaux métiers et/ou d'exprimer un talent artistique. Il donne également la priorité à la valorisation et au recyclage des déchets à des fins artistiques.

VIL'AWT est donc une invitation à la découverte du nouveau visage, du nouveau paysage urbain, transfiguré par la sensibilité, l'audace, le savoir-faire, le talent de ces artistes qui introduisent au cœur de



Oeuvre de street Art - VIL'AWT - première édition - ville de Pointe-à-Pitre



nos villes, mouvements, formes et couleurs, afin de mieux les sublimer.

2-4-2 WOULIB ROLL'AIRE : un vecteur d'animation ludique et sportive en ville

L'EPF a engagé une action forte autour du projet dénommé « WOULIB ROLL'AIRE ». Il s'agit d'une initiative à visée à la fois ludique, sportive et sociale, qui participe de l'animation des quartiers dans lesquels elle se déploie. Inauguré le 08 mai 2018 à Saint François, le projet « WOULIB ROLL'AIRE » consistait à créer, dans cette commune, une piste de rollers afin de valoriser le foncier acquis par l'EPF dans l'attente du projet définitif.

Fort du succès de ce projet, l'EPF a décidé de mettre en place sur les sites qui seront acquis à l'avenir, des aménagements provisoires permettant de pratiquer certains sports en toute sécurité, notamment les sports de glisse urbaine, à savoir, le vélo, le roller, le VTT, le BMX, le skate board...



Piste et participants à SAINT ANNE



2-4-3 L'Office Foncier Solidaire : une réponse forte à la demande en logement des familles les plus modestes



L'habitat et l'accession à la propriété des ménages les plus modestes constituent l'une des priorités stratégiques de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe ; ce dernier consacre à cette ambition, une part très significative de ses ressources sur la période 2019-2023.

À ce titre, l'EPF entend répondre au mieux à la demande des ménages pour lesquels les loyers du logement locatif social sont encore trop élevés.

Après avoir lancé une étude d'opportunité en fin d'année 2019, l'EPF a sollicité, l'année suivante, auprès des Services de l'État, un agrément d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Celui-ci lui a été accordé par arrêté préfectoral en date du 03 mai 2021.

Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Depuis l'octroi de cet agrément, l'équipe de l'EPF œuvre pour engager le montage d'opérations pilotes qui permettront de capitaliser sur les travaux déjà réalisés depuis 3 ans et de préciser ceux qui restent à conduire dans ce cadre.

Ce dispositif qui revêt une forte dimension sociale et qui contribuera à améliorer la qualité de vie des ménages de la Guadeloupe, aura également un impact positif sur l'aménagement du territoire, en rationalisant l'offre de logements.

2-4-4 La création de la filiale HAMAC



Au début des années 1980, afin de faciliter l'accession à la propriété de familles Guadeloupeennes disposant de faibles ressources, les communes de Guadeloupe ont mis à disposition du foncier communal sur lequel ont été édifiés des logements en accession sociale type LES (logement évolutif social).

Cependant, la phase d'accession n'a jamais pu être finalisée, et ce en raison de difficultés diverses liées aux aspects techniques, administratifs, financiers et sociaux de ces opérations de régularisation.

Aussi, l'EPF s'est-il engagé auprès des collectivités en apportant son expertise en matière de régularisation foncière des occupants sans titre.

Interface entre le vendeur et l'acquéreur, l'EPF intervient dès la constitution du dossier jusqu'à la publication de l'acte de vente au service de la publicité foncière.

Derrière chaque acte, qui en apparence ne semble relever que de l'administratif, se cache une réalité dissonante : celle de l'insalubrité et de la vétusté des logements à régulariser.

C'est donc à partir de ce postulat, qu'est née la filiale HAMAC (Habitat, AMélioration, ACquisition), outil d'ingénierie foncière qui vise à mettre en place des opérations groupées amélioration/acquisition, afin de permettre l'accession à la propriété et l'amélioration de l'habitat pour les familles les plus modestes.

Aujourd'hui, il est évident que régularisation foncière et amélioration du cadre de vie des futurs propriétaires ne peuvent être dissociées.

« HAMAC » est donc un outil prenant en compte, à la fois la dimension humaine du projet d'acquisition et les préoccupations des ménages, qui, depuis de nombreuses années, ont la volonté de devenir propriétaires de leur bien.

Ainsi, force est de constater que la régularisation foncière revêt un caractère technique, mais aussi social, car accédant au statut de propriétaire, les familles peuvent conséquemment prétendre aux aides relatives à l'amélioration de l'habitat et vivre ainsi dans un logement décent.

Enfin, nonobstant les réussites significatives et l'accroissement des demandes, il faut souligner que les principales difficultés rencontrées par l'EPF dans la réalisation des actes administratifs au profit des occupants, résident tant dans la capacité de ces derniers à payer le prix et les frais d'acquisition, que dans la transmission des attestations de paiement par les services financiers.

2-4-5 Le projet Rose de Porcelaine



L'EPF a acquis, le 14 septembre 2020, une maison édifiée sur la parcelle BE 67 à Prise d'Eau sur le territoire de la commune de Petit-Bourg, en vue d'y construire un équipement social.

La Maison de l'Enfance à Caractère Social (MECS) KANNEL, dont les locaux sont actuellement situés à la résidence Fleurs de Canne à Petit-Bourg, accueille actuellement 40 jeunes filles de 8 à 21 ans. La situation sociale alarmante de ce public, l'absence totale de sécurité et l'inadéquation des locaux aux besoins imposent une relocalisation urgente de la MECS.



Dans cette optique, l'ARCAVS, acteur reconnu aux Antilles pour les réhabilitations à vocation sociale, a proposé de réaliser cet équipement pour le compte de l'Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie (ALEFPA).

Cheville ouvrière de l'opération, l'EPF est fière d'apporter ainsi une solution rapide, innovante et efficace à des familles en situation fragilité.

Ce projet baptisé « ROSE DE PORCELAINE » prévoit de nouveaux espaces adaptés pour l'accueil

de ces jeunes filles et des services dédiés que ces dernières pourront solliciter quotidiennement.

Sur la parcelle voisine BE 27, l'ARCAVS préconise de conserver la demeure actuelle. Le projet ROSE DE PORCELAINE se traduirait alors en 3 logements réalisés pour les jeunes filles de 17 à 21 ans. Cette possible extension doit être intégrée à la réflexion sur la faisabilité financière et sur le modèle économique du projet.



Bilans
2013-2021

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE



3.

**NOS RÉPONSES
À UN (A)MÉNAGEMENT
QUI SE RÉINVENTE**



3-1 UNE ACTION MILITANTE EN FAVEUR DE LA SOBRIETÉ FONCIÈRE

3-1-1- Aller au-delà de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe une ambition de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En vue d'atteindre cet objectif à long terme, la loi fixe un jalon intermédiaire de réduction de 50% de la

Nos réponses à un [A]ménagement qui se réinvente

consommation foncière de 2021 à 2031, par rapport à la décennie précédente.

Le ZAN va donc profondément revisiter les principes et les pratiques d'aménagement en vigueur en France et singulièrement en Guadeloupe ; les PLU et les autres documents d'urbanisme et d'aménagement (SCoT, SAR) devront être révisés pour intégrer cet impératif de lutte contre l'artificialisation.

En Guadeloupe, les efforts consentis devront être à la hauteur des enjeux et des phénomènes à l'œuvre ;

à titre indicatif, la tâche urbaine autour de l'agglomération centre de la Guadeloupe a augmenté de 451% entre 1955 et 1985, et de 82% entre 1985 et 2005. Si l'étalement urbain semble ralentir à partir du début des années 2000, il augmente malgré tout de 8% entre 2005 et 2010 et de 5% de 2010 à 2017...

L'EPF souscrit pleinement à l'esprit et aux dispositions de la loi. Le ZAN traduit la sobriété foncière que l'établissement promeut depuis sa création en Guadeloupe ; il s'agit là d'un impératif à observer rapidement sous peine de voir la Guadeloupe se transformer en île-ville, à l'instar de certains voisins caribéens (St Kitts, Antigua, Saint-Martin, Barbade...). Aussi l'EPF ambitionne-t-il d'aller au-delà de l'objectif du ZAN en reconquérant les espaces ouverts à tort à l'urbanisation, mais aussi en éradiquant les « verrous » du paysage, à travers notamment les programmes Émergence et Régénérescence.

3-1-2 La reconquête des friches urbaines

Les friches urbaines, qui sont de véritables territoires délaissés, représentent un important gisement foncier. Leur recyclage est un enjeu majeur pour le développement de nos centres urbains, au sein de notre contexte insulaire qui doit faire face à la pression foncière et la raréfaction du sol.



Quartier Chanzy - Pointe-à-Pitre

Ainsi, une réflexion est actuellement menée par l'EPF, par anticipation, sur le devenir de la future friche du Centre Hospitalier de la Guadeloupe, qui s'étend sur plus de 10Ha, aux portes d'entrée de la Ville de Pointe-à-Pitre.



3-1-3 - La poursuite de la reconquête des dents creuses et lieux vacants, le programme VANAB, pour redonner une âme aux centres-villes

Offrant bien souvent des emprises foncières importantes à l'échelle du territoire, les friches urbaines permettent, en reprenant vie, la création de centralités nouvelles et constituent des leviers de redynamisation et d'attractivité. Elles sont également une chance pour d'importants projets de renaturation.

De par son engagement en faveur de la sobriété foncière, l'EPF se positionne sur ces opportunités pour redonner une valeur d'usage à ces fonciers abandonnés – souvent marqués par les stigmates d'activités anciennes, parfois polluantes – et participer ainsi à l'amélioration du cadre de vie et à la réflexion portée sur la ville innovante de demain.

- la préservation d'une qualité architecturale,
- des valeurs d'usages oubliées que l'on fait renaître,
- l'investissement des espaces publics (grâce à la création d'espaces sportifs, d'espaces de rencontres, d'œuvres d'arts pour éveiller la curiosité et raconter la ville).

3-1-4 Une nécessité, la sanctuarisation des terres agricoles

Fidèle à son positionnement pour tenter d'enrayer l'étalement urbain des agglomérations et le mitage urbain, à son engagement dans le maintien d'un équilibre entre le développement et la préservation, à ses actions pour favoriser le retour de certains fonciers à une vocation agricole, l'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe milite pour la préservation et, au-delà, pour la sanctuarisation des terres agricoles.

Sur le territoire guadeloupéen, les paysages agricoles sont porteurs d'une identité remarquable et représentent un réservoir nourricier non négligeable. Les protéger et permettre leur expansion, c'est favoriser le développement de l'agriculture et permettre d'opérer les mutations qui se sont nécessaires dans le monde de demain.

La protection du terroir est donc l'affaire de tous ! Elle ne concerne pas uniquement le monde rural et agricole, mais l'ensemble des Guadeloupéens. C'est pourquoi l'EPF souhaite fortement y contribuer ! Sanctuariser les terres agricoles, c'est soutenir le développement de l'agriculture guadeloupéenne et c'est avant tout favoriser la production locale et le « consommer local ». En effet, protéger les terres agricoles situées à proximité des villes est aujourd'hui l'un des axes clés pour une alimentation plus durable.

C'est un pari sur l'avenir.



**HUIT ANNÉES D'EXPERTISES
RECONNUES ET ÉPROUVÉES**

4.



Huit années d'expertises reconnues et éprouvées

4-1 UNE EXPERTISE QUI S'INTENSIFIE

L'équipe de l'EPFG a développé, au fil des ans, des expertises complémentaires pour porter des solutions pertinentes aux problématiques foncières protéiformes auxquelles l'établissement doit répondre dans l'exercice de ses missions.

4-1-1 L'acquisition des biens en indivision : un apprentissage formateur

L'indivision est la situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien sans pour autant que leurs parts respectives se trouvent matériellement divisées. Le régime de l'indivision est encadré par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Il existe plusieurs façons de sortir de l'indivision. Le législateur indique que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ». En conséquence, l'indivisaire qui souhaite quitter l'indivision peut, à tout moment, informer les autres indivisaires de sa volonté. Ils ont alors la possibilité de se mettre d'accord pour vendre et se partager

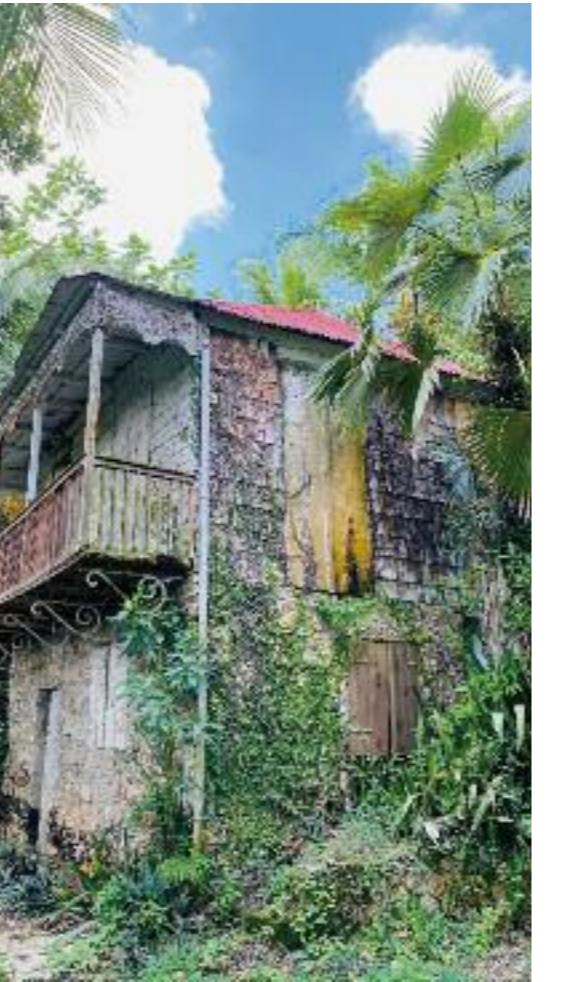
le prix. Il y aura, lieu dans cette hypothèse, de régler préalablement à la vente, la succession du défunt chez un notaire qui établira les actes de notoriété (acte constatant la dévolution successorale) et d'attestation de transmission immobilière (acte opérant la transmission du bien dans le patrimoine des héritiers).

Mais ces actes ont un coût. L'EPF a développé une expertise en matière d'acquisition de biens indivis en accompagnant les indivisaires dans le règlement de la succession, en les aidant notamment à retrouver leur titre de propriété ; Il peut également avancer les frais pour le géomètre (certificat de concordance, document modificatif du parcellaire cadastral, déclaration préalable, affichage), le généalogiste (pour établir l'arbre généalogique), le détective privé (pour retrouver les héritiers).

Il est à noter que le prix de vente peut servir en partie, à financer les frais de succession. Ainsi, les indivisaires n'ont pas à faire l'avance des sommes dues, tant au notaire qu'à l'administration fiscale, ce qui représente un atout pour la sortie d'indivision.

En conclusion, l'EPF intervient comme un facilitateur, en aidant les indivisaires à surmonter les ob-

Habitation Mamiel



tacles majeurs au règlement des successions préalable à l'acquisition des biens indivis.

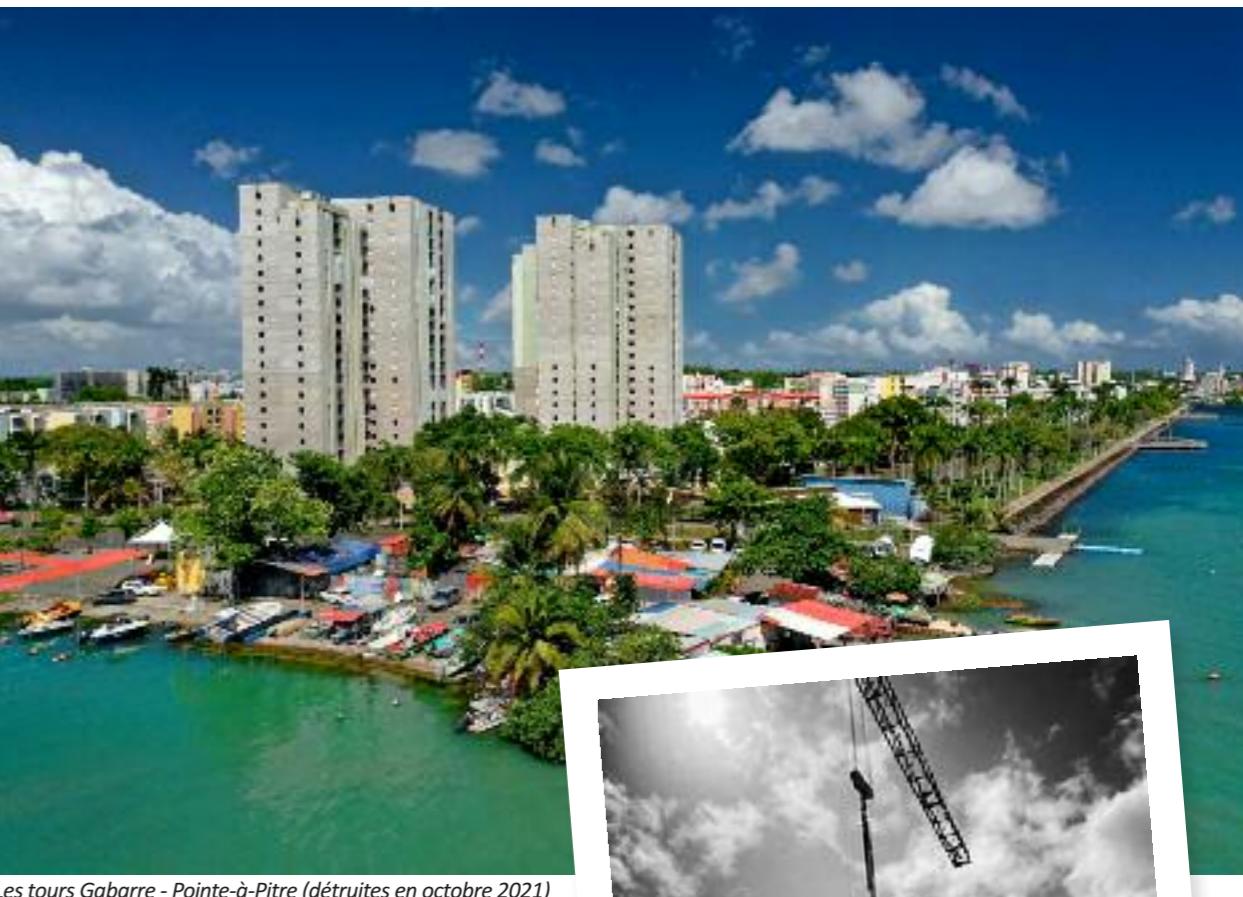
4-1-2 La réalisation des travaux de Proto Aménagement : un nouveau métier

L'EPFG réalise des acquisitions pour le compte de ses membres et devient propriétaire du bien pour une période comprise en général entre 5 et 6 ans. Il assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, conformément aux dispositions du code civil.

Afin d'assurer la sécurité de ses biens, garantir leur préservation et permettre la réalisation d'un futur projet d'intérêt général, l'EPF procède, durant cette phase de portage, à différents travaux :

- Travaux de grosses réparations, de désamiantage, de démolition, d'évacuation d'encombrants, de sécurisation, de réfection de toiture et de traitements anti-nuisibles ;
- Travaux d'entretien général (peinture, plomberie, électricité, maçonnerie, menuiserie...).

Ces travaux font l'objet d'une procédure de mise en concurrence des entreprises afin de retenir la meilleure proposition technique et financière. L'EPF sollicite ensuite l'accord du bénéficiaire avant le démarrage des travaux, en précisant la nature, le coût et la durée de réalisation.



Les tours Gabarre - Pointe-à-Pitre (détruites en octobre 2021)

Les travaux de proto-aménagement constituent le plus souvent une étape préalable incontournable des opérations de renouvellement urbain portant sur des quartiers anciens dégradés. Le rôle de l'EPF est ainsi de mettre à disposition du bénéficiaire une parcelle prête à l'emploi pour la réalisation d'un futur projet d'intérêt général.



4-1-3 : La mise en œuvre des procédures foncières pour une intervention plus coercitive

Dans le cadre de sa mission de conseil et d'expertise, l'EPF est amené à conseiller ses membres sur des procédures prévues par le législateur permettant de régler des difficultés relevant du domaine foncier. Pour cela, il est indispensable de s'interroger sur l'objectif visé. La collectivité souhaite-t-elle faire cesser un risque ? Agit-elle à des fins esthétiques ? A-t-elle un projet sur la parcelle ? A chaque problème sa solution ! Dans le champ des possibles, l'on peut citer la procédure de bien en état d'abandon manifeste, la procédure de péril ordinaire, la

Immeuble à démolir - ville de Pointe-à-Pitre

Bailli - Procédure de bien en état d'abandon manifeste

procédure de péril imminent, la procédure de bien vacant sans maître... Face aux biens en état d'abandon, les communes peuvent recourir à la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon, prévue par les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le principal intérêt de cette procédure est d'inciter fortement les propriétaires défaillants, à mettre fin à l'état d'abandon, sous menace d'expropriation. En effet, si défaut de réaction de la part des propriétaires, ces derniers pourront être expropriés dans le but de réaliser toute opération d'intérêt collectif sur la parcelle concernée.



4-2 L'EPF DÉVELOPPE UN PARTENARIAT VOLONTAIRE ET RESPONSABLE

De par la nature de ses interventions, l'EPF représente le 3ème homme, le middleman comme disent les anglo-saxons, entre les collectivités locales et les SEM. A ce titre, il a 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.

Ces partenariats ont été développés évidemment 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 les aménageurs (SIG, SEMAG, SEMSAMAR, SP HLM, SIKOA), les services de l'État (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).

ENTRETIEN AVEC VÉRONIQUE ROUL, SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE L'ARMOS

Pouvez-vous nous présenter l'ARMOS ?

L'association régionale des maîtres d'ouvrages sociaux (ARMOS) regroupe les 5 bailleurs sociaux de la Guadeloupe (SIG, SEMSAMAR, SIKOA, SEMAG



Véronique ROUL - Secrétaire générale de l'ARMOS

et SP HLM), soit environ 37 000 logements sociaux, répartis sur tout l'archipel. L'ARMOS est un espace de réflexion, de représentation, de retours d'expériences, de mutualisation et de prestations de services. Elle porte les messages des bailleurs dans leur globalité, au-delà des spécificités de chacun. Il convient de noter que 3 de ces opérateurs – représentant les trois quarts du parc social guadeloupéen – sont des SEM, les deux autres, des organismes HLM. La présence d'élus locaux dans l'actionnariat et les conseils d'administration des bailleurs sociaux augmente leur capacité à influer sur les politiques du logement. La moitié du parc social de la Guadeloupe est concentré sur le

territoire de Cap Excellence. Les bailleurs, tant que la demande existe, ont la volonté d'aménager toutes les communes de la Guadeloupe – le parc social couvre 31 des 32 communes de l'archipel –, mais certains élus ne veulent pas de logements sociaux, de peur des problèmes sociaux ou des phénomènes de ghettoïsation. Pourtant 80% des Guadeloupéens sont éligibles au logement social et dans cette dernière catégorie, on estime même que 80% le sont au logement très social. La pauvreté chronique qui caractérise le territoire impose un développement de l'offre en logements abordables, tant en locatif qu'en accession sociale.

Quel regard portez-vous sur le partenariat avec l'EPF ?

Le partenariat avec l'EPF est essentiel dans la programmation des bailleurs sociaux car il permet de bénéficier des dispositifs d'immobilier foncier, sur un territoire où le foncier est rare et cher. Cette donnée d'entrée influence sur les coûts de production et sur les loyers de sortie des logements, qui font partie, en Guadeloupe, des plus élevés au niveau national.

Cette situation est paradoxale quand on sait que la population se place parmi les publiques les plus pauvres de France. Ce partenariat favorise aussi une plus grande diversification des opérations, dans un secteur où l'on observe la prépondérance des programmes en VEF montés par les promoteurs privés. Aujourd'hui, en mettant à

disposition des parcelles avec l'accord des collectivités locales, l'EPF joue réellement un rôle de contrepoids, d'arbitre pour dynamiser le marché et l'offre foncière. Il occupe une position centrale, en interface avec les financeurs et sa capacité à agir vite et bien est unanimement reconnue et saluée. Les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre et intensifier leur travail avec l'EPF !

Quels sont les principaux défis auxquels sont confrontés les bailleurs sociaux de la Guadeloupe ?

Les principaux défis sont la maîtrise des coûts de production, la réhabilitation du parc ancien dans un contexte où l'adaptation des logements au vieillissement de la population et la construction en centres urbains constitués sont des nécessités. Ces deux problématiques sont liées. C'est la volonté de tous les acteurs de redynamiser les centres-bourgs et les centres-villes, de reconquérir les dents creuses, d'endiguer la spirale négative qui affecte certains territoires, comme Pointe-à-Pitre qui concentre les difficultés sociales.

Favoriser l'offre de logements pour les seniors autonomes, dans ces espaces où l'ensemble des commodités et moyens de transport sont disponibles dans un périmètre de 500 mètres, permet d'amorcer cette dynamique. Mais il est difficile

de construire dans ces périmètres ; à Pointe-à-Pitre, il faut systématiquement inclure des fondations spéciales, prendre en compte les immeubles mitoyens qui menacent ruine ou incendie, régler les problèmes de succession. Le rôle de l'EPF est ici fondamental pour proposer des fonciers privilégiés.

La parole de l'établissement est reconnue et entendue, grâce à la personnalité de sa directrice, son engagement vif et constant, tout comme l'expertise de son équipe.

D'autres chantiers sont également sur la table : l'offre de logements pour les jeunes, le dévelop-

ement de constructions innovantes, (bas-carbone, avec des matériaux produits localement ou dans la zone caraïbe – bois notamment) la relance d'opérations d'aménagement du territoire structurantes. Nous savons pouvoir compter également sur le soutien de l'EPF sur ces sujets.

L'EPF PEUT COMPTER SUR DES PARTENAIRE SOLIDES

Animés par une volonté commune de développement des territoires de la Guadeloupe, l'Établissement Public Foncier et ses partenaires

Signature de convention de partenariat - EPF/ Banque des Territoires.

De gauche à droite : Claude EDMOND, 1er V-P de l'EPF - Olivier SICHEL, Directeur général de la Caisse Générale des Dépôts et Directeur de la Banque des Territoires - Corine VINGATARAMIN, Directrice générale de l'EPF - Patrick SELLIN, Président de l'EPF - Edmée MAURIELLO, 3è V-P de l'EPF - Christophe LAURENT, Directeur régional de la Banque des Territoires.



Le partenariat avec les services de l'État, les bailleurs sociaux, Action Logement est également essentiel au regard des nombreux défis auxquels doivent faire face les acteurs concernés par la problématique du logement en Guadeloupe.

Il s'agit, au final, d'une collaboration gagnant-gagnant, qui aura permis aux bailleurs sociaux notamment, de bénéficier des dispositifs de minoration foncière, sur un territoire où le foncier est rare et cher.

Signature de convention EPF/Agence Française de Développement



Ces partenariats ont ainsi pu :

- Favoriser une plus grande diversification des opérations ;
- Accroître l'effet de levier sur la réalisation des projets portés notamment par la cohérence de leurs interventions ;
- œuvrer pour des territoires plus attractifs et plus inclusifs ;
- Développer une cohésion sociale et territoriale ;
- Permettre l'amélioration du cadre de vie des populations.

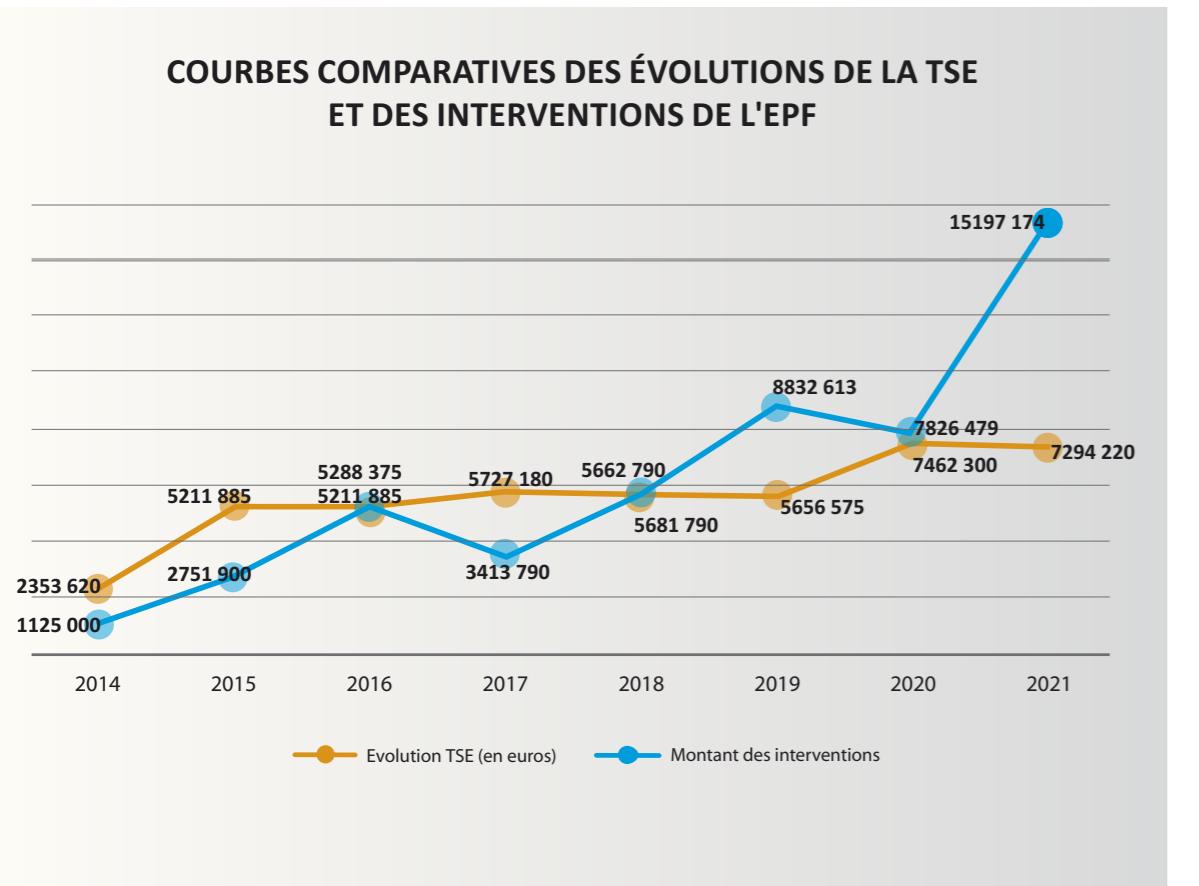
Bilan
2013-2021



5.

**DES MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS
AU SERVICE D'UNE EFFICACITÉ
ET D'UNE AUTONOMIE ACCRUES**

Des moyens financiers et humains au service d'une efficacité et d'une autonomie accrues



5-1 L'EPF DE GUADELOUPE : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOLIDE AU SERVICE DES TERRITOIRES

5-1-1 La taxe spéciale d'équipement (TSE) est la principale recette de l'EPFL de Guadeloupe. Désireux de ne pas alourdir la charge contributive des Guadeloupéens, les élus ont fixé celle-ci à 15 euros par habitant en 2015, puis à 20 euros en 2021.

Sur les huit années d'exercice, les interventions de l'EPF ont été en moyenne de 50 904 209 €, pour une recette de 44 599 455 €.

Comparativement aux recettes, le pourcentage des interventions est supérieur à hauteur de 12,38 %.

TABLEAU EVOLUTION DE LA TSE ET DES INTERVENTIONS DE 2014 à 2021

ANNÉE	TSE	INTERVENTIONS
2014	2 353 620	1 125 000
2015	5 211 885	2 751 900
2016	5 211 885	5 288 375
2017	5 727 180	3 413 790
2018	5 681 790	5 662 790
2019	5 656 575	8 832 613
2020	7 462 300	7 826 479
2021	7 294 220	15 197 174
TOTAL	44 599 455	50 098 121

PART DE LA TSE DANS BUDGET DE L'EPF – EVOLUTION DE 2014 A 2021

ANNÉE	TSE	BUDGET TOTAL	% de la TSE/BUDGET
2014	2 353 620	4 260 124	55%
2015	5 211 885	7 709 238	68%
2016	5 211 885	18 345 872	28%
2017	5 727 180	26 694 760	21%
2018	5 681 790	28 941 376	20%
2019	5 656 575	70 913 671	8%
2020	7 462 300	96 414 364	8%
2021	7 294 220	127 648 681	6%
TOTAL	44 599 455	380 928 086	12%

L'EPF a acquis son autonomie grâce à la mise en place d'une stratégie financière basée sur les axes suivants :

- le remboursement par « unité » (par rapport à chaque année) des portages réalisés pour le compte des collectivités et EPCI afin de limiter le risque financier que pourrait constituer le portage « in fine » (remboursement de l'intégralité des frais (à l'issue de la période de portage)
- la modulation des taux de portage afin de coller au plus près des dépenses liées à la gestion du patrimoine, ce qui permet aux communes de mieux accepter ces frais inhérents au portage
- la création d'une véritable relation d'entraide avec les responsables financiers des collectivités et EPCI afin de s'assurer de l'inscription des sommes liées au portage dans les budgets prévisionnels
- un travail de facturation rigoureux, précis et fait dans les temps, qui est le reflet d'une véritable politique de recouvrement des recettes
- Le remboursement des emprunts sur des durées très courtes n'excédant pas 5 ans ce qui correspond aux durées moyennes de portage
- Le maintien à un niveau raisonnable (1 000 000 €) du volume financier des acquisitions dans les premières années compte tenu de la relative jeunesse de l'établissement.

Le patrimoine de l'EPF est au 31 décembre 2021 constitué de 171 biens, répartis sur l'ensemble du territoire guadeloupéen. Ce qui représente un investissement de l'ordre de 5 904 209 € pour une superficie acquise de 1 309 24 m² (30 ha).

Bilan 2013-2021

Aujourd’hui, l’EPF est un opérateur solide et fiable qui a su gagner la confiance des financeurs et des donneurs d’ordre. L’octroi par l’AFD d’un prêt bonifié de 5 M€, le 19 mai 2022, et le cofinancement par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d’un programme d’investissement à hauteur de 10 M€, illustrent cette confiance et les perspectives engageantes dont jouit l’EPF.

5-1-2 Le dispositif de la loi SRU

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige les communes à disposer d’un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Sont concernées les communes qui comptent plus de 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération, au sens de l’INSEE, ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d’au moins 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

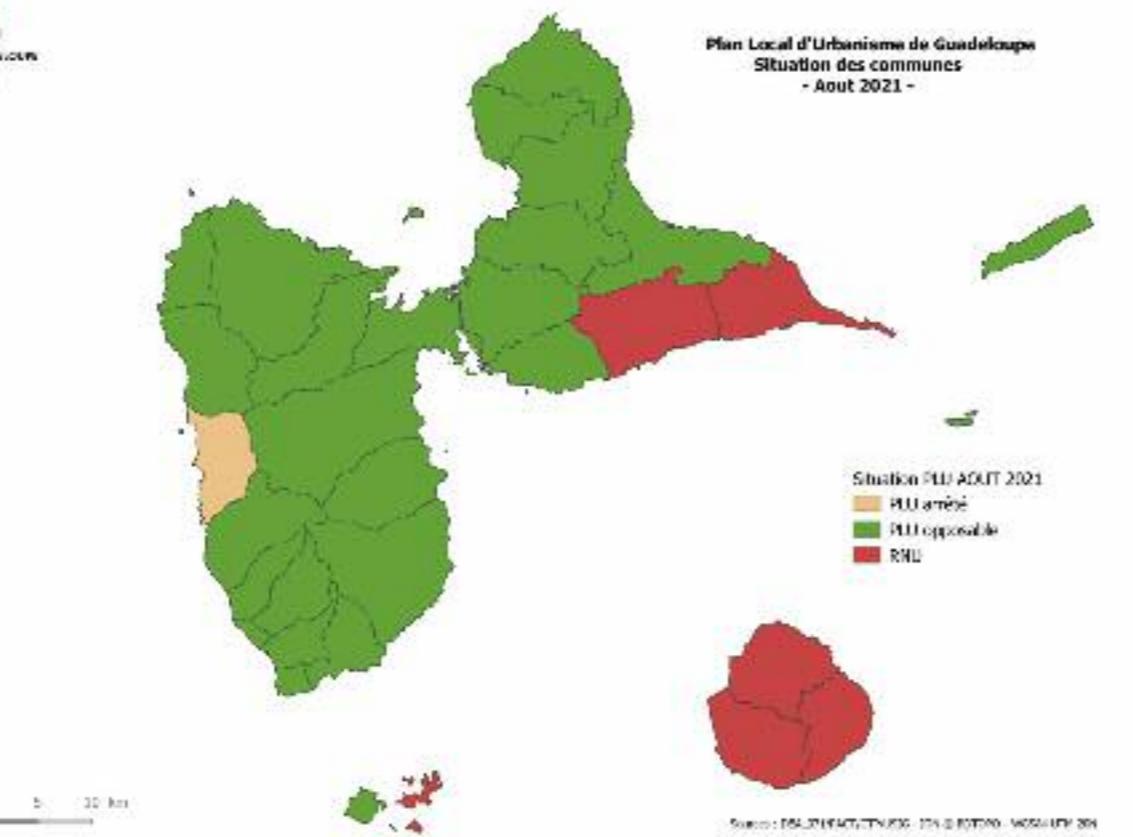
Au 1er janvier 2021, 19 communes de Guadeloupe doivent respecter un taux légal de 25 % de logements sociaux. Au total, 10 communes n’atteignent pas le taux requis par la loi, ce qui représente un déficit cumulé de 6 822 logements. La communauté d’agglomération de la Riviera du Levant regroupe plus de la moitié de ce déficit (3 529 logements manquants).

En cas de non-conformité avec les dispositions de la loi SRU, les communes sont redevables d’un prélèvement annuel. Mis en place par les services de la DEAL en avril 2017, ce prélèvement est :

- Reversé à l’établissement public foncier local de Guadeloupe pour les communes adhérentes, ou à défaut au « FRAFU », et s’élève à environ

750 000€ par an, soit un reversement global à l’EPF au 31 décembre 2021 de 3 167 574.25€.

- Utilisé pour le dispositif de minoration foncière mis en place en 2016 par l’EPF et mobilisé pour la production de logements sociaux : 4 opérations d’habitat en ont bénéficié entre 2017 et 2021 pour un montant global de 1 600 000€.



5-1-3 Le dispositif de minoration foncière

Conseil Départemental de l’Habitat et de l’Hébergement 2022

PROJET LAKOU REZYLIANS . Morne-à-l’eau PARCELLES CA 255, 256, 269, 270

Premier projet de l’Ecoquartier Coeur de Grippon

La ville de Morne à l’Eau a souhaité le portage des parcelles CA 255, 256, 269, 270 par l’EPF dans le cadre du projet d’Ecoquartier Coeur de Grippon. Les parcelles concernées situées en plein cœur du centre-ville doivent tenir, par le futur projet qui sera développé, d’apporter une réponse à ces réflexions autour d’une ville nouvelle et renouvelée. L’enjeu est fort, car située au cœur du périmètre d’intervention de l’Ecoquartier, cette future opération qui proposera une offre mixte de logements et commerces ou services, sera une véritable vitrine à l’échelle de la Guadeloupe pour le savoir-faire local en matière de bâti et de logements exemplaires durables.

L’ensemble des acquisitions a été réalisé au courant de l’année 2015 :

- CA 256 – 30 janvier 2015
- CA 255 et CA 269 – 2 Juillet 2015
- CA 270 – 04 novembre 2015

Conjointement avec la commune est ensuite lancée, en Septembre 2018 une étude de faisabilité urbaine dans le but de produire un plan guide associé à un cahier des charges, qui permettra de définir les conditions de développement et d’épanouissement de cette future portion de l’Ecoquartier Coeur de Grippon.

L’opération, qui sera un projet pilote « démonstrateur » vise à proposer un programme mixte et innovant de logements et commerces et services qui s’inscrit dans la démarche globale et générale de l’Ecoquartier Coeur de Grippon initié par la Ville en 2017.

La SIKOA a été désignée comme opérateur au courant du 1er trimestre 2019 pour le projet de construction de ce programme : soit 13 logements et 2 commerces sur ce foncier.

Ils ont obtenu leur permis de construire le 19 mars 2021.

La pose de la première pierre a eu lieu le 23 mars 2021 en présence des différents partenaires. L’EPF a retrocéé le foncier le 25 février 2022 dernier.

Ce projet de haute qualité environnementale a bénéficié du dispositif de minoration foncière.



Etude de faisabilité urbaine (EPF)

Un lotissement d’usage mixte et plus bertrand à fort potentiel



Les avancées des opérations les plus significatives en 2021

Projet de Résidence - Ville de Saint-François



Le dispositif de minoration foncière consiste à réduire le coût du foncier, de façon à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de constructions de logement sociaux, tout en s'ins-

crivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

Après délibération de son conseil d'administration, en date du 14 décembre 2016, L'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe a fixé les différentes modalités de participation aux dispositifs de minoration foncière. Le dispositif offre ainsi aux bailleurs sociaux l'opportunité de sortir des programmes immobiliers en présence de problématiques pointues, tel que l'équilibre financier de l'opération ou encore la pluralité d'offres de logement.

A travers ce type d'interventions, l'EPFG poursuit sa mission en honorant le cadre d'accompagnement fixé dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et, ce faisant, se positionne comme un outil opérationnel central pour la réponse publique aux enjeux de développement et d'aménagement du territoire guadeloupéen.

C'est dans le but de conforter cette expertise naissante que les membres du conseil d'administration ont délibéré, le 22 février 2017, sur le cadre fixant les modalités financières des dispositifs de minoration foncière.

5-2 L'EPF MET EN PLACE UNE DÉMARCHE QUALITÉ POUR OPTIMISER SON FONCTIONNEMENT

L'EPF de Guadeloupe a entrepris depuis plusieurs mois de formaliser des procédures visant à l'amélioration des méthodes de travail en renforçant la cohésion d'équipe.

Dans ce cadre, le cabinet QHSE Antilles a été mandaté pour mettre en place la démarche qualité au sein de la structure.

L'objectif recherché est de proposer de meilleurs services et prestations à nos membres et prestataires et faire évoluer les salariés en mettant en place des processus basés sur des indicateurs précis.

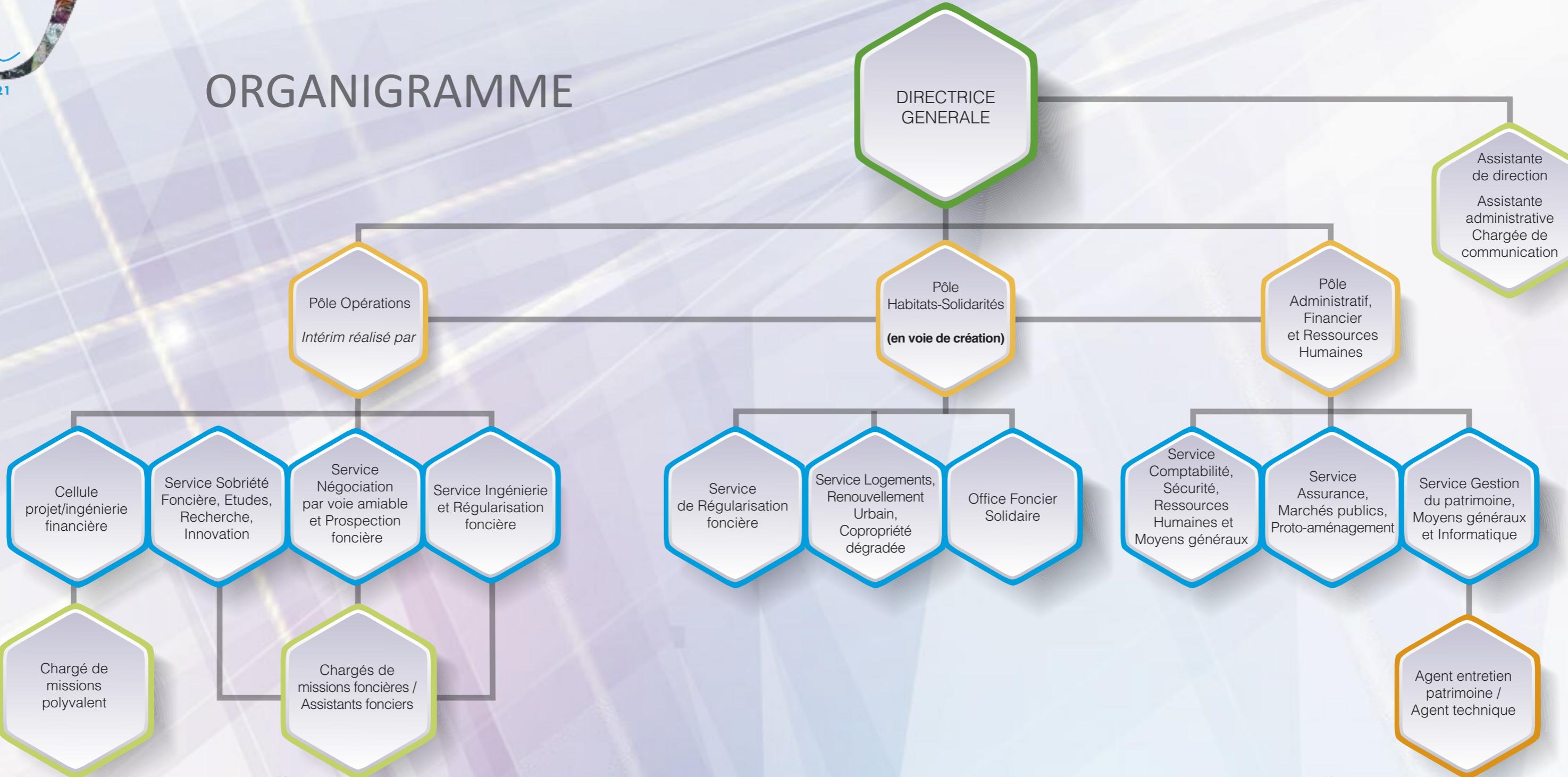
La démarche qualité s'appuie sur une politique qualité avec des objectifs précis en termes de production et de management et approuvée par la totalité des salariés.

Elle passe par un audit de fonctionnement afin d'établir un état des lieux organisationnel et fonctionnel, la mise en place d'un système documentaire élargi et la sensibilisation de l'ensemble des salariés à de nouvelles habitudes de travail.

5-3 L'ÉQUIPE DE L'EPF : DES COMPÉTENCES TECHNIQUES ETHIQUES À L'ÉCOUTE DES BESOINS DES TERRITOIRES AUJOURD'HUI ET DEMAIN



ORGANIGRAMME



 **epf**
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE
Bilan
2013-2021



6.
LES FAITS MARQUANTS EN 2021 :
UNE ACTIVITÉ SOUTENUE MALGRÉ LA CRISE



L'agrément en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS)

L'habitat a été retenu comme la première des priorités stratégiques de l'EPF pour la période 2019-2023. Après avoir lancé une étude d'opportunité en fin d'année 2019, l'EPF a sollicité l'année suivante, auprès des services de l'État, un agrément en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Celui-ci a été accordé par arrêté préfectoral en date du 03 mai 2021. L'OFS est un nouvel acteur foncier destiné à favoriser l'accession sociale. Ce dispositif contribuera à un aménagement plus durable du territoire ; visant avant tout l'amélioration de la qualité de vie des ménages de la Guadeloupe. Les OFS et le Bail réel solidaire (BRS) rendent possible une forme d'accession à la propriété, sécurisée et durablement maîtrisée. Parce que le marché guadeloupéen du logement ne permet pas de satisfaire la demande des ménages à faibles revenus, ce dispositif est plus que nécessaire.

Cette première année a été l'occasion d'expérimenter ce nouveau dispositif, d'un point de vue économique et social, de confirmer et de revoir des trajectoires pour tenter de chercher une identité propre à l'OFS, une identité locale, en réponse au besoin existant.

Les faits marquants en 2021

Une activité soutenue malgré la crise

2021 : une activité soutenue malgré la crise ; synthèse des Faits marquants

L'année 2021 fut marquée par le changement de présidence de l'EPF de Guadeloupe. Lundi 20 septembre 2021, Patrick SELLIN fut élu Président de

l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, à l'unanimité par les membres de l'Assemblée Générale qui s'est tenue à l'Espace régional du Raizet.

Il a ainsi, succédé à Jean-Claude CHRISTOPHE qui fut à la tête de l'Établissement pendant 6 années.

La signature de l'avenant / Convention cadre du programme Action Cœur de Ville

Basse-Terre est l'une des trois communes de l'archipel qui s'est inscrite dans le programme "Action Cœur de Ville" qui a vocation à booster le développement des petites et moyennes communes. Parmi les priorités intégrées dans l'avenant, on retrouve la consolidation des activités marchandes et une amélioration de la proposition d'habitat à la demande. La nouvelle offre cible les séniors, les jeunes et spécialement les étudiants, les professionnels de l'hôtellerie et les hébergements d'ur-

gence. Sur le plan économique, la stratégie action cœur de ville a de quoi rassurer les commerçants du chef-lieu puisque l'ambition est de consolider les activités marchandes.

Par ailleurs, Basse-Terre entend aussi booster sa stratégie numérique, l'objectif de marketing territorial vise à faire de Basse-Terre une smart city de la Caraïbe.

L'EPF apporte son expertise et un accompagnement sur la définition de la stratégie foncière de la

Ville en vue d'amorcer les projets de réqualifications urbaines participant à son développement. L'EPF a donc mandaté des études visant aussi à affiner l'identité des quartiers-cibles et identifier les potentialités en matière d'aménagements et d'équipements urbains.

Les grandes orientations et programmes sont en cours de finalisation, notamment pour :

La Diagonale des Arts (Zone de Carapenne jusqu'au boulevard maritime) - Crée un fil rouge autour des atouts culturels et patrimoniaux du quartier (Scène nationale, Square Pichon, Maison Coquille, Maison Léonard, Rivière aux Herbes, La Glacière, etc.)

Le Quartier des Lettres et des Sciences (Zone du Carmel / Lycée Gerville Réache) - Développer un vivier de logements et services pour les étudiants et jeunes actifs dans un quartier qui se veut jeune et dynamique pour l'ensemble des établissements supérieurs de Basse-Terre et Saint-Claude

Eco-Quartier Alliance (Bas du Bourg) - Réhabiliter et redynamiser ce quartier pour une meilleure appropriation par la population et les forces vives y étant domiciliées.

Sérénité (Champ d'Arbaud) - Créer une offre de logements et services séniors adaptés et reprendre les abords du Champ d'Arbaud pour une meilleure valorisation de l'espace

Confiance (Sortie de la Rue de la République) - Offrir une plateforme pour le développement de services et d'activités économiques porteurs.



Les négociations menées pour le règlement des occupations illégales de Trioncelle

Depuis plus de 30 ans, les parcelles de terres de la zone de Trioncelle, situées sur le territoire de Baie-Mahault étaient occupées illégalement par des agriculteurs. Cette situation devait trouver un épilogue en 2017, au moment de l'achat des parcelles par la SEMSAMAR. La SEM et l'EPF ont donc œuvré de concert afin de régulariser cette situation. C'est ainsi que les négociations ont commencé avec les agriculteurs qui s'étaient constitués en collectif pour défendre leurs intérêts. En définitive, les agriculteurs ont pu percevoir des indemnités tant pour le foncier que pour l'exploitation. Toutes les parties ont donc signé une convention en 2021, avec à la clef, un acte de vente au profit de l'EPF de Guadeloupe.



Démolition Maison Sarkis Commune de Capesterre Belle-Eau

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe a fait l'acquisition de la parcelle AP 1477, avenue Paul Lacavé à Capesterre Belle-Eau, en 2014, sur laquelle était érigée la maison Sarkis. Ainsi, en décembre 2021, l'EPF a procédé à sa démolition qui de prime abord n'était pas une opération facile au vu de sa vétusté et de sa situation en plein bourg de Capesterre Belle-Eau. Grâce au professionnalisme de la Société SATP, cette opération a été un véritable succès, salué pour tous les professionnels du milieu.



La participation active de l'EPF au plan jeunesse

Du 13 au 16 décembre 2021, l'équipe de l'EPF a participé activement au PLAN ACTION JEUNESSE, manifestation organisée à l'initiative des services de l'État, notamment par le biais d'ateliers spécifiques centrés sur le thème « bien vivre ensemble ». Des ateliers enrichissants autour de plusieurs thématiques :

- Définition de la « jeunesse »
- Accès au logement et à l'habitat
- Mobilité
- Santé
- Accès aux services dédiés à la jeunesse

La réalisation de la 2^{ème} édition de VIL'AWT

Cette deuxième édition du projet VIL'AWT, propulsée par l'Établissement Public Foncier, nous aura permis de 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.

« La Place des rêves », une œuvre de J. Akwaba Matignon





Zoom sur le nouveau siège

L'EPFG s'est désormais doté d'un nouveau siège. Cette relocalisation, dans un bâtiment moderne et adapté, marque une nouvelle ère et confère une nouvelle dimension à l'établissement.

Le projet du siège social de l'Établissement Public Foncier de la Guadeloupe est un projet qui se veut ambitieux et innovant, à l'image du dynamisme de l'établissement.

Outre une esthétique soignée, une image marquée et un fonctionnement optimal, le traitement architectural et technique du projet a cherché à mettre en avant l'utilisation de procédés innovants et passifs dans le but de créer des espaces de vie de qualité, confortables et surtout durables !

La parcelle d'assiette du projet est située à Grand-Camp et offre une surface de 1 275m². Le terrain d'assiette du projet est une parcelle étroite, plutôt longue, située au sein d'un contexte urbain peu qualitatif mais dont nous espérons que le projet provoquera l'amorce d'un renouvellement urbain. La parcelle constituait une vraie poche végétale au cœur de cette zone d'activités, et c'est la raison pour laquelle le projet imaginé a suivi deux principes forts, clairement exprimés par le bâtiment réalisé :

- la protection des espaces de vie intérieurs vis-à-vis de l'environnement direct tout en favorisant un ancrage fort du bâtiment avec son environnement direct
- la forte végétalisation du bâtiment afin d'accentuer cette protection et créer une véritable bulle pour les usagers.



Le bâtiment se compose de deux blocs principaux, accueillant les pôles majeurs constituant l'entreprise : le pôle opérationnel, d'une part, et le pôle administratif et directionnel, de l'autre.

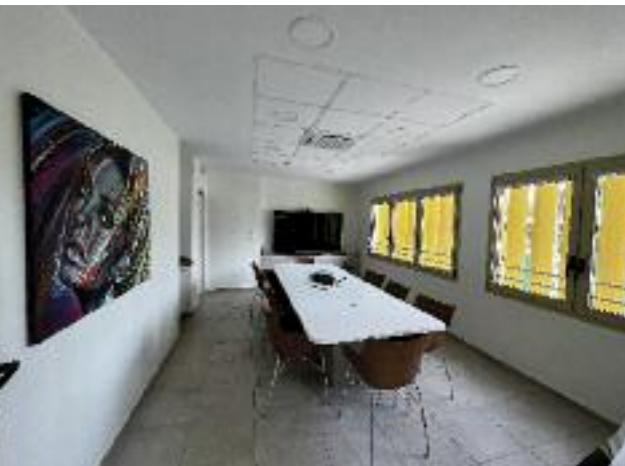
Les espaces intérieurs sont pensés pour garantir un maximum de confort. L'élément fort du projet est l'aménagement d'une faille végétalisée entre les deux bâtiments, permettant une respiration, une aération, des percées visuelles au sein de la structure. Elle se développe aussi dans la continuité urbaine d'un axe fort qui relie Grand-Camp

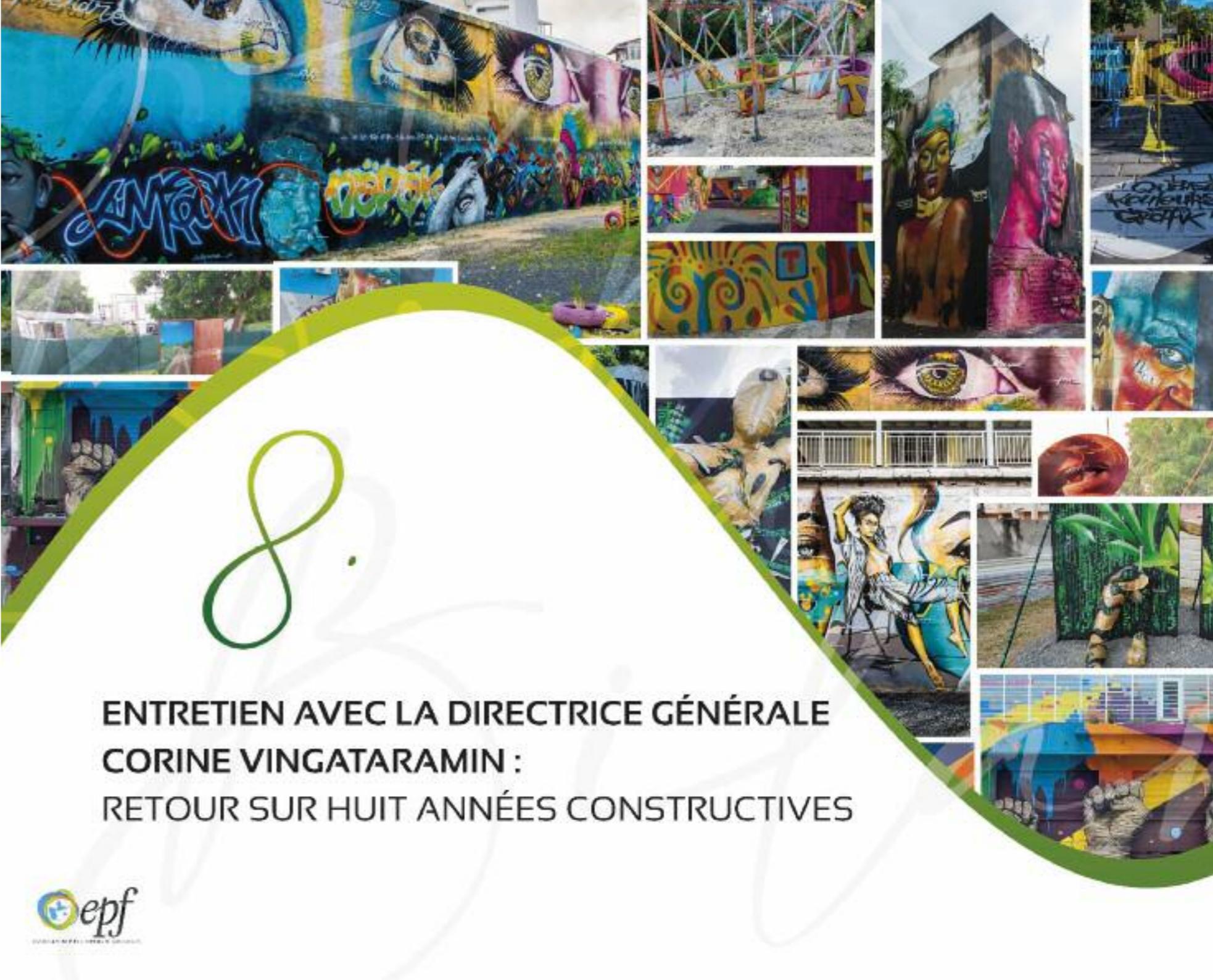


à Vieux-bourg, et concours au parti résolument végétalisé du siège.

Au final, ce projet a été réfléchi avec l'objectif de réaliser un bâtiment bioclimatique, un environnement de travail protégé notamment par l'intermédiaire de cet important filtre végétal, précurseur et innovant dans sa conception et dans les espaces de vie et de travail qu'il offre. Il a permis de révéler et d'exploiter toutes les potentialités d'une parcelle qui paraissait presque inexistante dans le quartier, à travers un projet qui intègre son environnement et qui valorise le quartier.

Les travaux ont démarré fin 2019, mais ont été fortement freinés par les crises sanitaires et sociales qui ont paralysé la Guadeloupe, lors des deux années suivantes. Finalement, grâce au professionnalisme et à la ténacité des entreprises, le bâtiment a été livré en avril 2022.







Entretien avec Corine VINGATARAMIN

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Retour sur huit années constructives

Q1. Vous êtes la directrice de l'EPF Guadeloupe depuis sa création il y a de cela huit ans. S'il vous fallait faire part de ce vécu en quelques mots que nous diriez-vous ?

J'ai occupé différentes fonctions dans les métiers de l'aménagement : chargée d'études, chargée d'opération, responsable de l'urbanisme en collectivité, responsable de l'aménagement dans une collectivité majeure... Mais je serais tentée de dire que les métiers liés à la maîtrise du foncier sont de loin les plus passionnantes. Ils nécessitent une capacité d'adaptation de tous les instants. Le foncier est à la fois le point d'ancrage et le point de départ de tout ce qui fonde notre société, à savoir notre histoire, notre géographie, notre sociologie, notre culture... Outre la négociation qui fait appel à des compétences et des qualités humaines spécifiques, c'est un métier qui se réinvente tous les matins et qui nous réserve des surprises au quotidien. Partir d'à peu près rien et amener l'établissement à son plus haut niveau, a été, pour moi, une aventure particulièrement exaltante et enthousiasmante.

Q2. Vous êtes à la tête d'une équipe administrative et technique. Pouvez-vous nous faire partager votre pratique du management et les temps forts de celui-ci ?

Mon statut de directrice générale m'a conféré une chance rare, celle de choisir et de construire mon équipe au fil du temps, en fonction de nos besoins et de nos missions. C'est une très lourde responsabilité car, en cas d'erreur, vous êtes la seule à assumer... En matière de recrutement il y a eu beaucoup de belles réussites et quelques échecs... Mais cela fait aussi partie de la vie de l'entreprise. Encore aujourd'hui, je considère que la principale difficulté en matière de management est d'apprendre à mes collaborateurs à travailler ensemble. Nous vivons dans une société qui valorise avant tout la réussite individuelle ; notre éducation, à la fois scolaire et familiale, nous pousse à la réussite solitaire. Or dans le monde du travail c'est différent et travailler à l'EPF c'est d'abord travailler en équipe, communiquer avec ses collègues, leur donner la bonne information, s'intéresser à leur travail et à leurs difficultés... Développer l'intelligence collective et créer de la solidarité professionnelle demeure sans doute un des principaux challenges en matière de management et de gestion des ressources humaines.

Q3. Qu'attendez-vous du nouveau siège pour la mise en œuvre des missions actuelles et futures de l'EPF ?

L'entrée dans ce nouveau siège est pour moi synonyme de changement. C'est une nouvelle ère qui s'ouvre et j'ai préparé mon équipe pendant plusieurs mois à cette évolution. Nous avons des défis de taille auxquels nous allons devoir faire face dans les années à venir. Travailler à l'EPF c'est aussi avoir la capacité d'anticiper sur les changements et évolutions de notre territoire, du point de vue économique, sociale et environnemental.

Il faut encore, plus qu'avant, que nous nous habituions à travailler sur des temporalités différentes, le court, le moyen et le long terme. Il faut également que nous soyons tout aussi performants sur les missions qui relèvent de la gestion courante (régularisation foncière, procédures foncières, classement de voirie, gestion du patrimoine...) que celles qui relèvent du développement et qui projettent notre territoire dans la modernité, tout en renforçant son attractivité.

J'attends de mon équipe encore plus de rigueur et d'expertise sur les sujets qui sont au cœur de notre action ; l'excellence est à ce prix et la Guadeloupe en a besoin.

Q4. La question foncière et l'aménagement du territoire sont au cœur de vos actions et des défis permanents à relever pour le développement économique et social de l'archipel Guadeloupe ?

Comment inscririez-vous l'EPF à moyen et long terme, au regard d'autres défis tels la transition climatique, le vieillissement de la population, la réduction des inégalités...

Dans les prochaines années nous articulerons notre action autour de nos principaux défis :

- **Le défi social** trouve sa traduction dans 4 projets portés par l'établissement à savoir : le projet « SILVER CITY » visant à favoriser la création, dans l'ensemble des bourgs de Guadeloupe, de programmes d'habitat inclusif destinés aux séniors autonomes afin de répondre aux enjeux du vieillissement de la population. Le projet « ROSE DE PORCELAINE » conçu pour les femmes en situation de fragilité et nécessitant des solutions d'hébergement adaptées. L'agrément de l'EPF en qualité d'« OFFICE FONCIER SOLIDAIRE » afin d'offrir aux populations les plus défavorisées et celles situées en secteurs menacés un logement digne et décent. Le projet de création de la filiale « HAMAC » (Habitat AMélioration ACquisition)

qui doit permettre aux nombreuses familles guadeloupéennes concernées par des opérations de régularisation foncière, d'obtenir un titre de propriété et disposer des financements adéquats pour rénover leur logement. Nous prévoyons la création d'un pôle « HABITAT-SOLIDARITES » en charge de tous ces sujets.

- **Le défi économique** s'articule aussi sur 2 actions en cours de concrétisation à savoir : la création de la foncière redynamisation des commerces des coeurs de ville qui facilitera l'installation ou la réinstallation dans de meilleures conditions des activités, commerces et services peu consommables de proximité. Le recensement du potentiel foncier des zones d'activités existantes en vue de leur utilisation par des entreprises dont le déploiement ou le déploiement nécessite des surfaces beaucoup plus importantes. Ce recensement sera fait en vue d'optimiser et rationaliser le potentiel foncier existant.

- **Le défi environnemental** s'inscrit quant à lui, dans une temporalité beaucoup plus longue et prend appui sur 4 projets portés par l'établissement :

1. Le projet « VERT FONCIER » qui vise à renaturer les délaissés urbains en centre-ville ;
2. Le projet « EMERGENCE » qui accueille l'évolution du trait de côte et cherche à valoriser les biens et les personnes dans les communes concernées par l'élévation du niveau de la mer

et impactées par les conséquences des changements climatiques ;

3. Le projet « **REGENERESCENCE** » qui vise à une désartificialisation des sols, par des opérations d'acquisition/renaturation dans les secteurs ruraux concernés par la déprise démographique, en particulier ceux des Grands Fonds ;

4. Et enfin, le programme **VIL AN NOU AN BALAN** destiné à la reconquête des logements vacants et des dents creuses situés au sein des bourgs de nos communes. Ainsi, ce projet apporte une nouvelle attractivité à ces espaces délaissés grâce à une offre d'habitat diversifiée, un retour des commerces, une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics. Ce projet d'envergure offre également l'opportunité à tous de réinvestir les bourgs et de lutter dans le même temps contre l'étalement urbain.

- **Pour finir le défi organisationnel** qui est de loin le plus stratégique puisqu'il répond aux enjeux de performance et d'efficacité de l'administration territoriale ; il s'appuiera sur 3 démarches visant à une meilleure organisation et donc à un meilleur fonctionnement de l'établissement :

1. Le projet « **LYANNAJ FOS** » qui est un outil informatique en cours de déploiement, chargé de guider les collaborateurs, étape par étape, de l'initiation d'une acquisition à sa clôture, tout en offrant un suivi de l'ensemble des projets. 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 ;

2. La mise en place de la comptabilité analytique : après plusieurs essais infructueux nous avons

pu enfin bénéficier de l'appui d'un cabinet spécialisé afin de nous permettre d'analyser notre comptabilité dans un objectif de rationalisation de nos dépenses et d'optimisation de nos process. C'est particulièrement important pour nous de jouer, vis-à-vis de nos mandants, la carte transparence quant à l'utilisation de la Taxe Spéciale d'Équipement, mais également de mesurer et quantifier le travail fourni par nos équipes au quotidien pour répondre au mieux à leurs sollicitations ;

3. La mise en place de la démarche qualité en 2023 viendra parachever ce défi organisationnel et nous permettra d'aborder le 3ème Programme Pluriannuel d'Interventions, celui de 2024-2029, forts de nos expertises et de notre expérience, d'une structure au modèle économique solide et d'une organisation performante.