



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE

répond à vos questions !



GUIDE PRATIQUE

A L'USAGE DES MAIRES,
PRÉSIDENTS DE LA RÉGION,
DU DÉPARTEMENT
ET DES INTERCOMMUNALITÉS

L'EPF GUADELOUPE, qui sommes-nous ?

L'Etablissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe a été créé par arrêté préfectoral n° 2013-30 du 10 mai 2013. Il existe en France 23 Etablissements Publics Fonciers Locaux.

Les EPF sont des outils techniques permettant aux communes et aux intercommunalités de mieux organiser le développement et l'aménagement de leur territoire grâce à la définition et à la mise en œuvre d'une véritable politique foncière.

L'EPF Guadeloupe compte parmi ses membres, 31 communes, 4 EPCI et la Région Guadeloupe.

L'EPF a pour mission essentielle de réaliser pour ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Ces acquisitions font l'objet d'un portage par l'EPF et au terme de la période de portage comprise en général entre 2 à 6 ans, les biens sont rétrocédés à la collectivité pour le compte de laquelle ils ont été acquis.

Les compétences de l'EPF sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état, dépollution ... et revente des terrains (soit à la collectivité soit à son opérateur qu'elle aura désigné). L'EPF réalise les études et les travaux inhérents à ces actions. Il peut fournir toutes prestations techniques et d'ingénierie à ses membres dans le cadre de ses compétences.

L'EPF n'est pas un aménageur il n'est pas compétent pour réaliser des travaux, hormis les travaux d'entretien et de gestion des sites qu'il a acquis.

Préambule

La fonction de maire ou de président de collectivité territoriale est exigeante. Avec leurs équipes, les responsables élus doivent avoir à la fois, une large vision des projets et des perspectives pour leurs territoires, mais également une acuité et une technicité dans différents domaines, notamment pour ce qui est de la maîtrise du foncier.

Le Chef d'édilité doit ainsi, s'inscrire dans une action publique dynamique, sans cesse renouvelée afin d'accroître le potentiel et l'attractivité de son territoire.

En ce début de nouvelle mandature des maires et des présidents d'EPCI nous avons souhaité répondre à vos premiers questionnements sur l'EPF Guadeloupe, votre outil opérationnel en matière d'aménagement et de gestion de votre foncier.

Le guide que vous tenez entre vos mains a donc vocation à répondre à ces questions.

Que ce premier guide puisse satisfaire à vos premières interrogations et vous incite à nous contacter et à nous rendre visite.



Partie I

AVANT L'ACQUISITION

A - COMMENT DOIS-JE SOLLICITER L'EPF ?

Aucune délibération n'est nécessaire à ce stade, il me suffit d'envoyer un courrier de saisine à l'EPF indiquant la référence cadastrale de la (ou des) parcelle(s) à acquérir, le projet envisagé et le cas échéant, les coordonnées du (ou des) propriétaire(s).

B - AVANT DE SOLLICITER L'EPF, EST-IL NECESSAIRE POUR MOI D'IDENTIFIER LES PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE QUE JE SOUHAITE ACQUERIR ?

Non, c'est le rôle de l'EPF. Il se charge de rechercher le titre de propriété, d'identifier les propriétaires, héritiers et ayants droits ; s'occupe également de régler la succession avec le concours d'un notaire en déduisant ensuite, les frais du prix de vente.

C - QUI ENGAGE LA NEGOCIATION AVEC LE PROPRIETAIRE ?

C'est l'EPF uniquement. Il sert d'intermédiaire entre le propriétaire et la Collectivité ou l'EPCI.

D - L'EPF PEUT-IL M'AIDER DANS LA RECHERCHE D'OPPORTUNITE FONCIERE ?

Oui. L'EPF peut se charger de la sélection de biens qui correspondraient aux souhaits exprimés par la Collectivité ; ainsi qu'à ses projets.

E - L'EPF PEUT-IL INTERVENIR POUR UNE OPERATION DE NATURE PRIVEE ?

Non l'EPF intervient dès lors que l'intérêt général est justifié et avéré (développement économique, réalisation d'équipements publics, réalisation d'infrastructures routières, aménagements urbains, programme d'habitat, résorption de l'habitat insalubre...).

F - L'EPF PEUT-IL SE SUBSTITUER A UNE COMMUNE POUR EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION ?

Oui, il me suffit de déléguer mon droit de préemption à l'EPF.

G - L'EPF INTERVIENT-IL SEULEMENT PAR VOIE AMIABLE ?

Non, dès lors que l'Utilité Publique du projet est avérée l'EPF peut exproprier.

H - COMBIEN ME COÛTE L'INTERVENTION DE L'EPF ?

L'EPF intervient à titre gratuit. Seuls les frais de portage sont à honorer à l'issue de l'acquisition.



I - L'EPF EST-IL EN CAPACITE D'ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES DANS LA REALISATION D'UN PROJET ?

Oui, en cas de besoin. L'EPF peut accompagner les collectivités dans l'amorçage des projets.

J- L'EPF PEUT-IL M'AIDER SUR DES OPERATIONS DE REGULARISATION FONCIERE ?

Oui. L'EPF porte une assistance technique et administrative. Il peut procéder à la rédaction des actes de vente en la forme administrative.



Partie II **L'ACQUISITION**

A - COMMENT EST FIXE LE PRIX D'ACQUISITION ?

L'EPF se base sur l'évaluation des services du Pôle domanial de l'Etat. Toutefois le prix peut être réévalué sur la base d'une contre-expertise diligentée par l'EPF.

B - PEUT-ON ACHETER PLUS CHER OU MOINS CHER QUE LE PRIX FIXE PAR FRANCE DOMAINE ?

Oui, le prix peut être réévalué à la hausse ou à la baisse sur la base d'une contre-expertise diligentée par l'EPF.

C - QUI DEVIENT PROPRIETAIRE A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ?

C'est l'EPF, jusqu'à la rétrocession en fin de portage.

D- N'EST-IL PAS PLUS INTERESSANT POUR MOI DE CONTRACTER UN EMPRUNT ?

L'EPF est un opérateur foncier, et ne peut être assimilé à un organisme financier.

En revanche, la spécificité de L'EPF est de procéder à un certain nombre de missions, que LUI SEUL peut remplir (recherche du titre de propriété, reconstitution de l'indivision, négociation avec le propriétaire ...)





Partie III

LA GESTION DU BIEN

A – QU’EST-CE QUE LE PORTAGE ET QUELLE EST SA DUREE ?

On appelle « portage foncier » le fait d’acheter et de garder dans son patrimoine durant une période définie, un bien acheté pour le compte d’une personne publique.

La durée du portage varie en fonction de la nature du bien et du projet. Elle est comprise en général entre 2 et 6 ans avec possibilité d’avoir une rétrocession anticipée ou une prorogation.

On appelle « frais de portage » une somme calculée sur le coût d’acquisition (prix d’acquisition + frais d’acquisition).

Les frais de portage varient entre 1% et 3 % du capital restant dû. Les frais de portage permettent de couvrir les frais de structure et ceux liés à l’affectation du personnel à la mission confiée par la collectivité à l’EPF.

Les conditions sont définies dans une convention dont les termes seront étudiés en assemblée délibérante.

B - QUAND-DOIS JE PAYER L’EPF ?

Chaque année, à la date d’anniversaire d’acquisition du bien, l’EPF m’adresse une facture pour le paiement de l’annuité.

Je peux aussi, payer au terme de la période de portage mais cela nécessite un accord préalable de l’EPF.

C - PUIS-JE PRENDRE POSSESSION DU BIEN DURANT LA PERIODE DE PORTAGE ?

L’EPF gère le bien en bon père de famille. Le bien reste la propriété de l’EPF, il en assume toutes les charges et responsabilités incombant à celui-ci jusqu’à la fin du portage foncier.

Néanmoins, dans le cas où la collectivité souhaiterait occuper le bien avant la rétrocession, une convention de mise à disposition peut être établie entre elle et l’EPF de Guadeloupe.

D – QUI INTERVIENT EN CAS DE DEMOLITION D’UN BIEN ?

C’est l’EPF pour tous travaux de proto-aménagement (désamiantage, démolition, dépollution des sols...).





E - L'EPF DOIT-IL OBTENIR MON AUTORISATION AVANT D'ENTREPRENDRE DES TRAVAUX ?

S'il s'agit de travaux urgents de mise en sécurité du bâtiment ou de cessation d'un danger imminent, l'EPF agit sans demander l'accord de la collectivité, il fait simplement une information.

Pour les autres travaux l'accord préalable de la collectivité est sollicité. Le défaut de réponse dans un délai de 2 mois suivant la saisine est considéré comme un avis favorable.

F - QUI ASSURE LA SURVEILLANCE DU BIEN DURANT LE PORTAGE ?

C'est l'EPF. Celui-ci pouvant éventuellement solliciter l'appui de la commune.

G - EN CAS D'EVENEMENT CLIMATIQUE MAJEUR, L'EPF PEUT-IL METTRE A DISPOSITION DE MA COMMUNE DES BIENS IMMOBILIERS ?

Oui, dès lors que le bien ne présente pas de danger pour les familles. L'EPF peut mettre à disposition des communes, les biens inclus dans son patrimoine.



Partie IV LA RETROCESSION

A - LE BIEN DOIT- IL ETRE INTEGRALEMENT PAYE AU MOMENT DE LA RETROCESSION ?

Oui, c'est un impératif.

B - L'EPF PEUT IL RETROCEDER LE BIEN A QUELQU'UN D'AUTRE ?

Le bien est acheté pour le compte de la collectivité, l'EPF n'a pas le droit de le revendre sans l'accord express de cette dernière.

Dès lors que la collectivité ne souhaite pas intervenir directement, elle peut demander à l'EPF, la rétrocession du bien à un opérateur public ou privé qu'il lui appartiendra de désigner.

C - L'EPF TIRE -T-IL UN BENEFICE DE LA RETROCESSION DU BIEN ?

Non l'EPF revend au même prix quelle que soit la durée du portage. L'une des missions de l'EPF est de lutter contre la spéculation foncière.



EN CONCLUSION

10 BONNES RAISONS DE FAIRE APPEL A L'EPF !

1. L'EPF recherche le titre de propriété
2. L'EPF recherche les indivisaires, héritiers et ayants droit
3. L'EPF négocie
4. L'EPF acquiert le bien
5. L'EPF entretient le bien durant le portage et fait les travaux nécessaires au maintien en l'état du bien
6. L'EPF peut démolir quand cela est nécessaire
7. L'EPF accompagne la commune / collectivité dans le montage des projets
8. L'EPF joue un rôle de conseil auprès des communes
9. L'EPF peut se substituer à la commune pour acheter par voie de préemption et/ou par voie d'expropriation
10. L'EPF met son expertise au service de ses membres afin de mettre en œuvre les procédures foncières

*Avec l'EPF,
le foncier n'est plus un frein mais un moyen !*



Une équipe à votre service



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE

Immeuble SEMAG
Route de la Rocade
97139 Grand Camp Abymes

Tél. 0590 91 66 05 - fax : 0590 91 52 41
email : contact@epf-guadeloupe.fr
www.epf-guadeloupe.fr

