10 Ans
10 Actions

Valoriser la Terre

Ménager l'avenir

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA GUADELOUPE
Route de la Rocade - Grand-Camp 97139 Les Abymes

Tél : 0590 91 66 05 I contact@epf-guadeloupe.fr

www.epf-guadeloupe.fr

Parcelle VERT FONCIER - Pointe-à-Pitre

ACTION N°1 :

RENATURER LES CENTRES-VILLES ET LUTTER CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR

LE PROJET VERT FONCIER

Parce que les dents creuses sont une véritable richesse écologique dans le tissu urbanisé, représentant de réels enjeux de biodiversité, l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe a souhaité valoriser ces espaces à l'abandon en proposant une approche inédite 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; celui-ci étant intimement lié à 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.

Le principe consiste à acquérir en centre-ville des parcelles destinées à la création d'espaces verts, à des opérations de renaturation, de jardins partagés et à la réalisation d'aménagements paysagers.

L'objectif du projet « VERT FONCIER » est multiple puisqu'il s'agit de :

- Sortir progressivement le foncier de l'indivision et constituer un réservoir foncier destiné aux générations futures ;
- Préserver et de 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 fraicheur 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 jardins partagés

CHU - Les Abymes

ACTION N°2 :

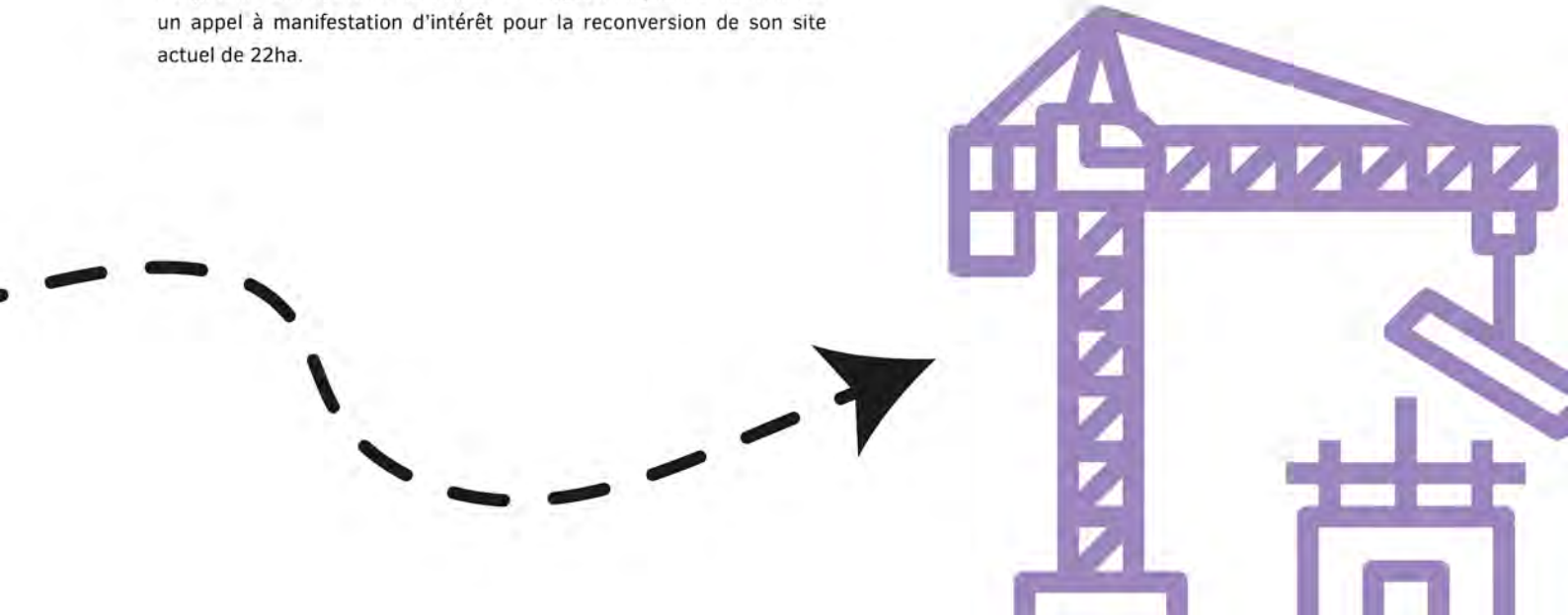
L'INGÉNIERIE FONCIÈRE AU SERVICE DU TERRITOIRE

LA RECONVERSION DU CHU DE POINTE-À-PITRE/LES ABYMES

La reconversion du site du CHU de Pointe-à-Pitre /Abymes est un projet majeur pour le département. Le déménagement d'une partie des services du CHU d'ici 2023, pose en effet, la question du devenir du site actuel, des risques encourus en termes d'occupation illégale et de gardiennage et plus globalement de sa reconversion compte tenu de son emplacement privilégié.

C'est donc dans ce cadre que l'EPFG a procédé à plusieurs diagnostics sur l'ouvrage actuel (amiante, matériaux, pollution des sols, VRD et structurel); l'objectif étant de mettre en place des outils d'aide à la décision concernant le devenir de ce site représentant un foncier remarquable en cœur de l'agglomération pointoise.

Afin d'anticiper son départ vers ses nouveaux locaux, le Centre Hospitalier Universitaire de Pointe-à-Pitre/Les Abymes a donc lancé un appel à manifestation d'intérêt pour la reconversion de son site actuel de 22ha.



Résidence BOUTIN - Morne-à-L'eau

ACTION N°3 :

LA RECONQUÊTE DES CENTRES ANCIENS

LE PROGRAMME “VIL AN NOU AN BALAN“

Ce programme est destiné à la reconquête des logements vacants et des dents creuses situées 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. Un projet d’envergure qui offre également, l’opportunité à tous de réinvestir les bourgs, et de lutter dans le même temps contre l’étalement urbain.

Ce programme présente le triple avantage de :

- **Lutter contre l’étalement urbain et l’artificialisation des sols (et ainsi protéger le foncier agricole),**
- **Reconstruire la Ville sur elle-même,**
- **Redynamiser les Centres-bourgs avec l’apport d’une nouvelle offre d’habitat**

Projet OPALESCENCE - Sainte-Anne

ACTION N°4 :

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

DUBELLAY – SAINTE-ANNE

En 2018 et 2019, l'EPFL de Guadeloupe a mené une opération emblématique au titre du traitement de l'habitat indigne en plein cœur urbain de la commune de Sainte-Anne. Depuis une dizaine d'années, la collectivité envisageait la réalisation d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI), sur le quartier dit « Dubellay » à quelques mètres de la mairie et de l'église, sans parvenir à mobiliser les moyens techniques et financiers.

Par conséquent, Sainte-Anne a sollicité l'intervention et l'ingénierie de l'EPF pour mener les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'une opération de RHI.

Le site d'environ 12 000 m² est occupé par de nombreuses constructions, présentant pour la plupart d'entre elles des caractéristiques de logements indignes, édifiées depuis plusieurs années avec l'accord des anciens propriétaires. Cet état d'insalubrité comporte de nombreux risques pour les personnes et pour les biens et affecte de manière importante la qualité paysagère du centre ancien.

La mission de l'EPF dans cette opération :

- **Réaliser un diagnostic bâti et socio-économique permettant à l'Agence Nationale de Santé d'établir un arrêté d'insalubrité en vue de la réalisation de la future RHI**
- **Acquérir le foncier**
- **Sécuriser le site qui est occupé par la démolition des ruines, la réalisation d'un accès pour les secours et la pose d'un borne incendie**
- **Assurer le portage des biens durant la phase opérationnelle.**

BLACHON - Le Lamentin

ACTION N°5 :
LA RÉGULARISATION FONCIÈRE

La régularisation foncière s'inscrit dans le droit fil des actions menées par l'Etablissement Public Foncier ; et ce, depuis sa création en 2013.
Force est de constater qu'outre son caractère technique, la régularisation foncière revêt une forte dimension sociale. Cette procédure s'est au fil des ans, imposée à nous ; et est ainsi devenue un métier annexe développé par l'EPF, accentuant la nécessité pour l'établissement de s'adapter aux spécificités du territoire et aux demandes des collectivités.
Ces 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 en 2021, ce sont 55 actes qui furent signés ; et l'année 2022 s'est achevée avec un total de 100 actes ; ce qui atteste d'une vraie montée en puissance des régularisations.

La remise des titres de propriété constitue à chaque fois, un moment empreint d'une immense satisfaction, car en devenant propriétaires de leurs logements, les familles peuvent désormais prétendre aux aides relatives à l'amélioration de l'habitat ; ce qui leur permettra le maintien dans un domicile décent.
Sans oublier que l'obtention de droits réels sur la propriété est une condition sine qua non pour permettre aux ménages de transmettre leur patrimoine. C'est un aspect essentiel !
En faisant office d'interface entre le vendeur et l'acquéreur, l'équipe de l'EPF intervient très en amont de la procédure de vente.
C'est ainsi que l'établissement se positionne désormais, comme un coordinateur majeur auprès des Collectivités, afin de répondre aux préoccupations des ménages qui, depuis de nombreuses années, ont la volonté d'accéder à la propriété.

Tracé de la déviation de la BOUCAN - Sainte-Rose

ACTION N°6 :

UNE EXPERTISE EN TERMES DE NÉGOCIATION AMIABLE

L'EXEMPLE DE LA DÉVIATION DE LA BOUCAN

Dans le cadre des travaux de désengorgement de certains secteurs routiers, La Région Guadeloupe a lancé un projet de déviation au niveau du pont de la Boucan situé dans la commune de Sainte-Rose.

Afin de réaliser ce projet régional d'envergure, dont l'objectif est de fluidifier l'accès à Sainte-Rose, Deshaies et Pointe-Noire par le littoral, l'EPF en signant une convention d'assistance technique, a été chargé d'acquérir le foncier nécessaire à l'opération.

Au-delà de la simple acquisition, il a fallu mettre en place une démarche de compensation foncière en faveur des propriétaires impactés, et dans le même temps, veiller à la préservation du Patrimoine agricole du Nord Grande-Terre.

Le mode opératoire

L'EPF procède à l'acquisition dans leur totalité de parcelles dont les propriétaires ne souhaitent pas conserver le solde, puis procède à des recompositions foncières afin d'obtenir de nouvelles parcelles d'un seul tenant. Celles-ci sont ensuite attribuées aux bénéficiaires par des reventes avec soultes.

27 parcelles appartenant à 7 propriétaires, pour une superficie totale de **21 ha 05 à 85 ca** sont concernées.

Sur les 7 propriétaires, le Groupement Foncier Agricole (GFA) de Grande Rivière a fait l'objet d'un traitement spécifique.
Avec une superficie impactée de 9 ha 78 a 36 ca il représente en effet 46 % du foncier faisant l'objet de mesures de compensation.
Mobiliser sur les soldes disponibles eût été irréalisable, au regard de la très grande superficie à compenser.
Aussi, L'EPF a dû innover en faisant appel aux acteurs institutionnels.

Place des rêves - Deshaies

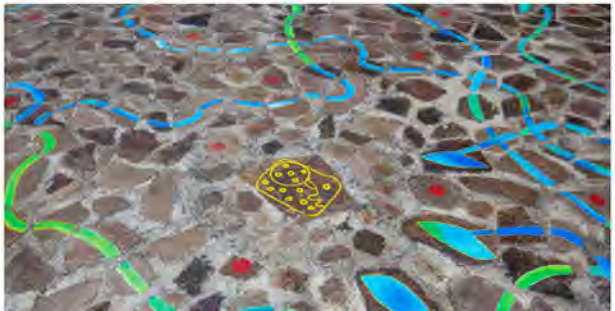
ACTION N°7 :
LE PROJET VIL'AWT

RÉUNIR LA VILLE ET L'ART

Né en 2018, Le projet VIL'AWT traduit la volonté de réunir la Ville et l'Art, en introduisant des œuvres artistiques au sein de nos centres anciens ; alors que celles-ci sont habituellement cantonnées à des lieux d'exposition dédiés.
L'idée est de valoriser temporairement à travers l'art urbain, des sites acquis en centre ancien par l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe ; et bénéficiant d'un emplacement stratégique.
Car, force est de constater qu'entre la date d'acquisition des biens par l'EPF et la date de démarrage des travaux, s'écoulent très souvent, plusieurs années.

La 1ère édition a rencontré un vif succès. Succès qui ne s'est pas démenti à l'occasion de la 2ème édition en 2020.
Ainsi, par le biais de l'art, l'EPFG parfait sa mission publique foncière par **le recrutement d'une équipe hétérogène d'artistes en charge d'embellir ces dents creuses non exploitées.**

Offrant à la Ville un nouveau visage, le projet **VIL'AWT** s'inscrit à la fois, dans **une démarche novatrice de valorisation du Patrimoine et de démocratisation d'accès à la culture.**



S'ajoutant à l'aspect paysager avec le traitement esthétique des biens, la réalisation du projet VIL'AWT recouvre plusieurs objectifs :

- Un objectif utilitaire avec la mise à disposition des parcelles pour du stationnement ou pour la réalisation de certains événements
- Un objectif culturel avec l'introduction et la démocratisation de l'art en ville par la réalisation d'œuvres éphémères et transposables (fresques murales retraçant l'histoire du quartier, de la commune, valorisant des personnages emblématiques des lieux...)
- Un objectif social avec la mise en place de chantiers d'insertion permettant à des jeunes de découvrir de nouveaux métiers et/ou d'exprimer un talent artistique
- Un objectif de développement durable en donnant la priorité à la valorisation et au recyclage des déchets à des fins artistiques

La rencontre entre ces deux univers diamétralement opposés est alors surprenante à plus d'un titre ! À l'instar de l'exemple de l'œuvre réalisée sur le territoire de la ville de Deshaies, intitulée « La Place des rêves » ...

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

Maison “Coquille” - Basse-Terre

ACTION N°8 :

LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

LA MAISON «COQUILLE» À BASSE-TERRE

En 2018, L'Établissement Public Foncier a procédé pour le compte de la ville de Basse-Terre à l'acquisition de la Maison COQUILLE, située à la rue Léonard.
S'inscrivant ainsi dans le dispositif "Action Cœur de Ville" (ACV) qui visera à transformer ce site empreint d'authenticité et idéalement situé au cœur du centre historique ; en un hôtel de charme aux prestations de haut standing, d'un restaurant gastronomique, d'un espace détente et d'un salon de thé.

Édifié par le Procureur Général Robert Germain Coquille en 1771 sur les parcelles AM 427 et 435 situées rue du Nègre sans Peur en bordure de la Rivière aux Herbes, cette maison s'inscrit entièrement dans le cadre de **la préservation du patrimoine architectural de la ville de Basse-Terre.**

Ces parcelles d'une superficie de 1 659 m2 comportent deux bâtiments principaux et une dépendance en maçonnerie de pierres et bois. Le jardin en deux terrasses est particulièrement remarquable du fait de ses arbres, son kiosque en bois, son escalier à double volée et son bassin.
L'entrée, le bâtiment principal, les cours pavées de terre cuite et de ciment gris, l'escalier, la fontaine et le jardin font l'objet d'un **arrêté de classement parmi les monuments historiques** en date du 13 septembre 1990, publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Basse-Terre le 07/02/1991.

Parcelle AC34 - Entrée de ville de Baillif

ACTION N°9 :

LE RECYCLAGE FONCIER LE PROTO-AMÉNAGEMENT

LE PROJET **RÉGÉNÉRESCENCE** POUR LA VILLE DE BAILLIF

En 2018, la commune de Baillif sollicite l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe en vue de faire cesser l'état d'abandon d'un immeuble situé en plein cœur du centre-bourg, vacant et n'étant plus entretenu depuis de nombreuses années.

L'Etablissement Public Foncier propose, dès lors à la ville de lancer une procédure de bien en état d'abandon manifeste et de l'accompagner dans sa mise en œuvre.

Au terme de ladite procédure, la Préfecture a pris un arrêté portant **déclaration d'utilité publique (DUP) et cessibilité de la parcelle** qui représente à la fois, une urgence sanitaire, urbaine et paysagère.

En conséquence, l'Etablissement Public Foncier est devenu propriétaire, pour le compte de la ville de Baillif, de cette parcelle cadastrée AC n°34, par ordonnance d'expropriation en date du 06 octobre 2022.

Dès lors que la procédure administrative et juridique achevée, il s'agira donc pour la ville de relever le défi suivant : redonner vie à cet espace situé stratégiquement à l'entrée du bourg ! Et, ce encore davantage, à l'heure où le leitmotiv du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** s'impose dans le conscient collectif nous rappelant **l'impérieuse nécessité de limiter la consommation des espaces naturels en faisant désormais, du recyclage foncier un impératif !**

l'étape suivante fut de mettre en œuvre le phasage des travaux soumis à un process bien défini : le désamiantage, la déconstruction, et la démolition ...

C'est donc seulement après cette étape indispensable, que le projet final pourra enfin sortir de terre !

Offrir une seconde vie à cette parcelle de 419 m2... c'est la volonté affichée de la municipalité, accompagnée par l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe pour la désignation d'un opérateur en vue de la réalisation du programme « **REGENERESCENCE** » constitué de 10 logements de type T3 avec commerces en pied d'immeuble.

Par sa concrétisation, ce projet répond à plusieurs problématiques :

- Supprimer toute nuisance visuelle et environnementale (résorption de l'insalubrité)
- Permettre le recyclage foncier
- Permettre une requalification de l'entrée de ville
- Redynamiser l'activité économique du centre- ville en proposant une offre de commerces
- Proposition d'une offre de logements en centre-ville

Cette procédure de bien en état d'abandon manifeste, initiée par l'EPF pour la ville de Baillif est la première, à ce jour, à avoir abouti sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe.

Ruines de l'ancienne Indigoterie - Vieux-Habitants

ACTION N°10 :

L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

L'EXEMPLE DE "BLEU INDIGO" À VIEUX-HABITANTS

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.

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.

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). C'est ainsi que celui-ci a été accordé par arrêté préfectoral en date du 03 mai 2021.

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 réaliser dans ce cadre.

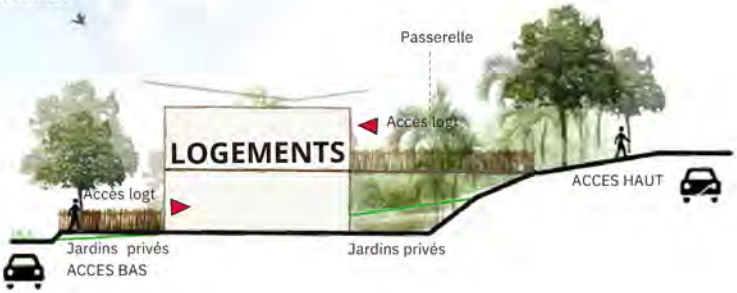
L'EPFG a d'ores et déjà démarré 3 projets d'habitat en BRS (Bail Réel Solidaire) qui s'inscrivent dans **une démarche à la fois qualitative et écologique.**

À l'instar du programme « ***Bleu Indigo*** » sur le territoire de Vieux-Habitants, composé de 8 logements et d'une épicerie solidaire.

Ce dispositif qui revêt une forte dimension sociale et 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.

À NOTER !

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 perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.



10 ans
10 actions

1. POINTE-À-PITRE
RENATURATION DES CENTRES-VILLES/ LUTTE CONTRE ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS

2. LES ABYMES
INGENIERIE FONCIERE AU SERVICE DU TERRITOIRE /RECONQUÊTE DES FRICHES HOSPITALIERES

3. MORNE-À-L'EAU
RECONQUÊTE DES CENTRES ANCIENS

4. SAINTE-ANNE
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE FONCIERE

5. LAMENTIN
REGULARISATION FONCIERE

6. SAINTE-ROSE
EXPERTISE EN TERMES DE NEGOCIATION AMIABLE

7. DESHAIES
VIL'AWT

8. BASSE-TERRE
PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

9. BAILLIF
RECYCLAGE FONCIER/ PROTO AMENAGEMENT

10. VIEUX-HABITANTS
OFFICE FONCIER SOLIDAIRE/ BAIL REEL SOLIDAIRE

epf
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE

ACTION FONCIÈRE DE L'EPF GUADELOUPE de 2013 à 2023

Communes adhérentes

Nombres de communes adhérentes à l'EPF

Acquisitions

205 ACQUISITIONS = **447** HECTARES = **67** MILLIONS €

ACQUISITIONS	HECTARES	MILLIONS €
163 EN CENTRE ANCIEN en zone urbaine	69 HECTARES (15% des acquisitions)	43 MILLIONS €
84 EN FONCIER BÂTI	48 HECTARES	20 MILLIONS €
121 EN FONCIER NON-BÂTI	400 HECTARES	44 MILLIONS €
41 EN ZONE PÉRI URBAINE	72 HECTARES	20 MILLIONS €

Opérations de réhabilitation urbaines

8 OPÉRATIONS = **1** MILLIONS € DE TRAVAUX = **3,94** MILLIONS € D'ACQUISITIONS = **22 000** M2 DE SUPERFICIE GLOBALE

Recyclage foncier

24 ACQUISITIONS = **4,37** MILLIONS € = **4,37** MILLIONS € DE TRAVAUX

Réserve foncière

304 HECTARES = **1** MILLIONS €

Habitat

36 OPÉRATIONS = **700** LOGEMENTS

100 < **300**

ACTES DE RÉGULARISATION *signés en 2022*

ACTES DE RÉGULARISATION PRÉVUS *sur la période 2024-2028*