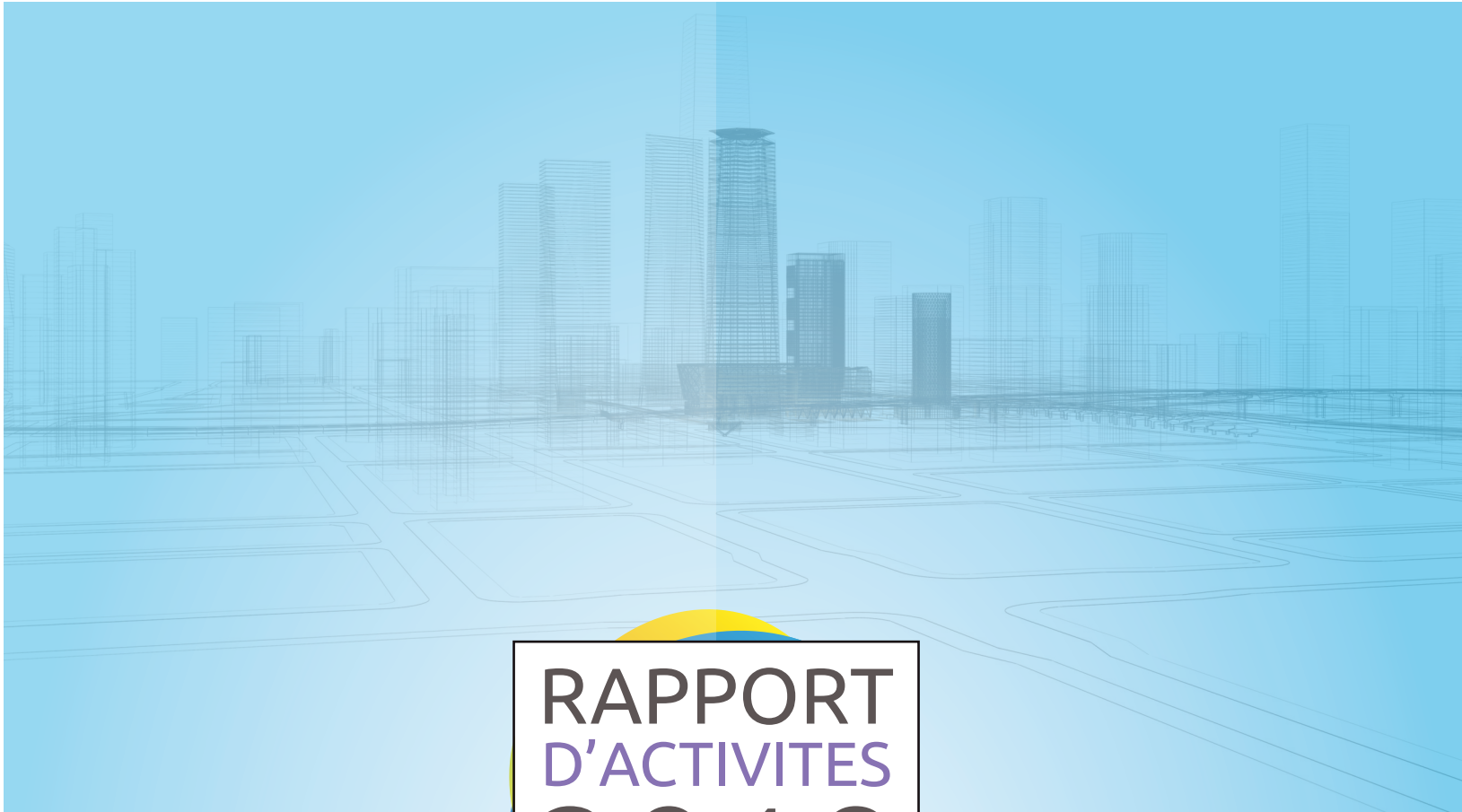




# RAPPORT D'ACTIVITES 2019



# SOMMAIRE

|                           |   |
|---------------------------|---|
| LE MOT DU PRESIDENT ..... | 4 |
|---------------------------|---|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION ..... | 6-7 |
|--------------------------------|-----|

## **1<sup>ère</sup> PARTIE :**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| UNE ANNEE RICHE DE RENCONTRES ..... | 8 |
|-------------------------------------|---|

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1-1 L'assemblée générale des EPFL en Guadeloupe .....                                         | 8  |
| 1-2 Séminaire « reconversion des friches urbaines » .....                                     | 9  |
| 1-3 Séminaire « l'action foncière au service de la préservation<br>de la biodiversité » ..... | 10 |
| 1-4 Le relais « inter-entreprises » .....                                                     | 11 |
| 1-5 Séminaire « l'EPF Acquiert pour vous et après ? » .....                                   | 14 |

## **2<sup>ème</sup> PARTIE :**

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| NOTRE ACTION PLURIELLE DE TERRAIN ..... | 16 |
|-----------------------------------------|----|

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>La reconversion des friches urbaines, notre appui méthodologique porte ses fruits .....</i> | <i>16</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 2-1 Projet de reconversion CHU .....      | 16 |
| 2-2 Opération DUGOMMIER .....             | 17 |
| 2-3 Ecole Elie CHAUFFREIN .....           | 19 |
| 2-4 Notre « action coeur de ville » ..... | 19 |
| Maison Coquille (Basse-Terre)             |    |
| Projet LUMINESCENCE (Pointe-à-Pitre)      |    |

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>La promotion de nouvelles formes d'habitat : l'EPF un acteur essentiel .....</i> | <i>24</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 2-5 Projet REDEAU .....     | 24 |
| 2-6 Projet RESILIENCE ..... | 25 |

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>La lutte contre l'habitat indigne : un engagement efficace de l'EPF .....</i> | <i>27</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2-7 Projet Du Bellay .....                                                                   | 27 |
| 2- 8 Le Nouveau Programme de renouvellement Urbain de l'agglomération centrale (NPNRU) ..... | 29 |

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Contre l'artificialisation des sols et pour la préservation de l'économie agricole, une implication forte de l'EPF .....</i> | <i>33</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2-9 Un pari gagné : la déviation de La BOUCAN .....                                           | 33 |
| 2-10 La contribution de l'EPF à l'inventaire du patrimoine agricole du Nord Basse Terre ..... | 34 |

## 3<sup>ème</sup> PARTIE :

### DES PROCEDURES SECURISEES ET EFFICACES ..... 36

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 3-1 Le Règlement de Gestion et de Protection des Données ..... | 36 |
| 3-2 L'audit Assurances .....                                   | 36 |
| 3-3 L'audit Marchés Publics .....                              | 37 |
| 3-4 Les formations collectives .....                           | 38 |

## 4<sup>ème</sup> PARTIE :

### UNE ACTIVITE QUI SE DIVERSIFIE ET TOUJOURS PLUS DE TRANSPARENCE DANS L'UTILISATION DE LA TSE .... 39

|                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| 4-1- L'activité 2019 en chiffres .....                               | 39    |
| 4-2- Nos acquisitions en hausse .....                                | 44-45 |
| 4-3-Payeur régional – Restitution .....                              | 46    |
| 4-4- La régularisation foncière au coeur de nos préoccupations ..... | 47    |

## 5<sup>ème</sup> PARTIE :

### UNE EQUIPE EN MOUVEMENT ..... 48-49

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| 5-1 Organigramme .....                                           | 48-49 |
| 5-2 Vie de notre équipe .....                                    | 50    |
| 5-3 Notre nouveau siège : première pierre et programmation ..... | 53    |

## 6<sup>ème</sup> PARTIE :

### NOS PERSPECTIVES ..... 54

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6-1 Le deuxième PPI 2019 – 2023 .....                                                                                                   | 54 |
| 6-2 La création de l'Office Foncier Solidaire .....                                                                                     | 55 |
| 6-3 La création de la Filiale HAMAC .....                                                                                               | 56 |
| 6-4 La mise en oeuvre du Plan Logement Outre-Mer 2 .....                                                                                | 57 |
| 6-5 Le Projet VIL'AWT 2 .....                                                                                                           | 57 |
| 6-6 La mise en œuvre des IFFHCA (Interventions Foncières pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien) ..                                  | 59 |
| 6-7 La réponse à l'Appel à Manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre<br>du Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement ..... | 59 |
| 6-8 Le projet SILVER City .....                                                                                                         | 60 |



## Le mot du président

# 2019 : UNE ANNEE CHARNIERE

**L'**année 2019 est incontestablement une année charnière dans l'existence de notre Établissement Public Foncier. Cette année je la place sous le signe du progrès et de la diversité. Trois actions illustrent cette double évolution :

- Le conseil d'administration a validé le projet de création d'un Office Foncier Solidaire et une demande d'agrément va être transmise au préfet en ce sens ;
- La place croissante prise par la régularisation foncière dans l'activité de notre Établissement a favorisé et permis la mise en perspective de la création d'une filiale « HAMAC » dédiée aux opérations de titrement et de régularisation foncière ;
- Le Programme Pluriannuel d'intervention 2019-2023 approuvé par notre conseil d'administration en mai 2019 place désormais l'habitat au coeur de nos interventions avec la mise en oeuvre des projets « IFFHCA » et « SILVER CITY » destinés à favoriser l'habitat en centre ancien avec une attention toute particulière pour nos seniors.

Ce fut également une année riche de rencontres.

De nombreux temps forts sont venus rythmer cette année charnière : le plus mémorable étant la tenue au mois de mai en terre guadeloupéenne de l'Assemblée Générale de l'Association des Établissements Publics locaux de France.

Un événement autour duquel se sont greffées d'autres manifestations remarquables qui ont concouru à renforcer la notoriété et l'image de notre EPF, mais ont été aussi l'occasion d'une reconnaissance des compétences et de l'engagement social de l'ensemble de notre équipe.



ETABLISSEMENT PUBLIC FON





*L'année 2019 est une année de progrès qui se traduit aussi par le volume inédit d'acquisitions qui dépasse désormais le montant de la TSE perçue. Evolution qui renforce notre autonomie financière et ce faisant, notre capacité d'agir. Cette tendance vous en conviendrez est rassurante compte tenu de la conjoncture budgétaire observée ces dernières années.*

*Concernant la diversité je souhaite souligner notre implication dans la lutte contre l'habitat indigne qui au-delà de nos prérogatives initiales est devenue une de nos priorités. Notre EPF est un des principaux partenaires du Plan Logement Outre-mer. Et je suis particulièrement fier de contribuer ainsi au mieux-être des guadeloupéens.*

*Au fil du temps l'EPF de Guadeloupe est devenu un outil opérationnel et un acteur omniprésent de l'aménagement et du développement*

*durable au service des territoires de la Guadeloupe comme je l'ai souligné en mai 2019 à l'occasion de la présentation du bilan des cinq premières années de notre EPF.*

**Jean-Claude CHRISTOPHE**

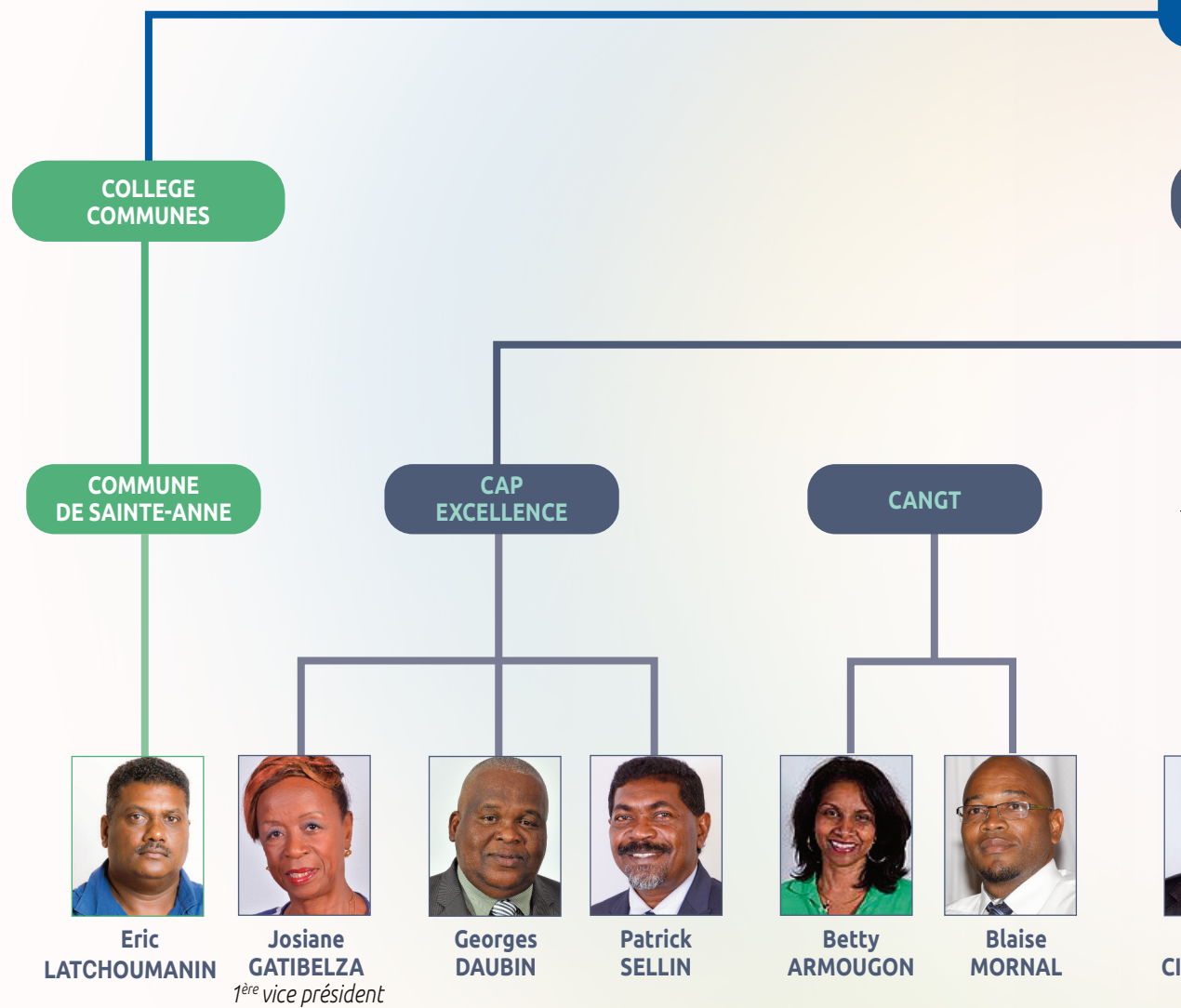
Président de l'EPF de Guadeloupe



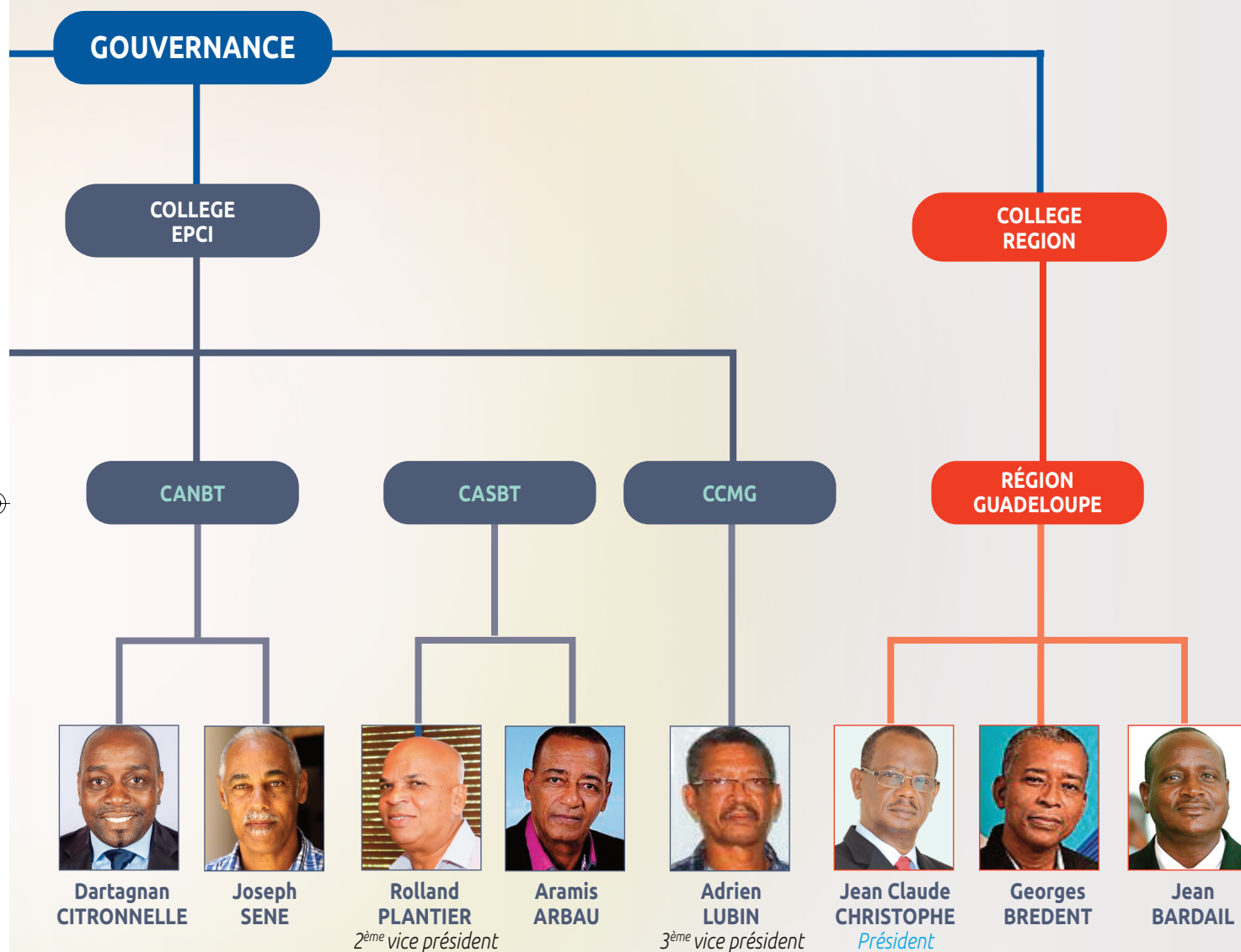




## CONSEIL D'ADM



# ADMINISTRATION



# UNE ANNEE RICHE DE RENCONTRES

## 1-1 L'assemblée générale des EPFL en Guadeloupe

Plusieurs temps forts ont rythmé l'année 2019. Ce fut en effet, une année riche de réalisations, de victoires, de rencontres et d'événements !

Chaque année, se tient l'Assemblée Générale des Etablissements Publics Fonciers de France ; la dernière s'étant déroulée à BESANCON en octobre 2018.

Une délégation de l'EPF Guadeloupe y était d'ailleurs, présente.

En 2019, c'est la Guadeloupe qui fut Terre d'accueil de l'Assemblée Générale des EPFL, du **28 au 31 Mai**.

Ainsi, ce sont 13 EPF qui ont répondu favorablement à cette invitation :

- EPFL du Doubs
- EPFL d'Auvergne
- EPF de la Réunion
- EPF de l'Ain
- EPF du Dauphiné
- EPFL du Pays Basques
- EPFL des territoires Oise et Aisne
- EPFL d'Alsace
- EPFL Foncier Coeur de France
- EPFL Béarn Pyrénées
- EPFL de la Martinique
- Office Foncier de Corse
- EPFA de Guyane

Ces rencontres revêtent un caractère essentiel dans l'activité des EPFL, car elles sont l'occasion pour chacun d'entre eux d'**échanger sur leur expertise et de confronter leurs problématiques communes**, tel que :

La production foncière pour le logement social, la dépollution des sols, la reconquête des friches urbaines, la revitalisation des centres anciens, la prise en compte de la biodiversité dans les actions menées, la création d'offices fonciers solidaires, la relocalisation des populations situées dans des zones à risques.

A celles-ci s'ajoutent pour les Départements et Régions d'Outre-Mer : l'indivision, la gestion de la pénurie foncière et la pollution des sols par la chlordécone.

Cette Assemblée Générale visait plusieurs objectifs :

- L'instauration d'un dialogue constant et constructif entre EPFL et acteurs aménageurs et développeurs
- La consolidation d'une réflexion partagée pour adapter les missions et les outils opérationnels aux enjeux de l'aménagement, du développement durable et du réchauffement climatique
- La recherche de solutions techniques nouvelles
- La valorisation des EPFL
- La découverte du territoire de la Guadeloupe par les congressistes

En outre, plusieurs manifestations sont venues se greffer autour de cet événement majeur pour l'EPF de Guadeloupe ; notamment :

- Le 28 Mai - Séminaire sur la thématique de la *"reconversion des friches urbaines"*
- Le 28 Mai - Soirée d'ouverture de l'AG des EPFL au cours de laquelle ont été présentés :

Le bilan des cinq premières années  
Le 2<sup>e</sup> programme Pluriannuel d'Intervention  
2019-2023

- Le 29 Mai - Pose de la première pierre du nouveau siège de l'EPFL Guadeloupe
- Le 31 Mai - Matinée d'échanges professionnels à Marie-Galante sur le thème : « *L'action foncière au service de la biodiversité, exemple de l'île de Marie Galante* »





Alphonse BELLONTE président de l'association nationale des EPFL de France et Jean Claude CRISTOPHE président de l'EPF Guadeloupe.

## 1-2 Séminaire « reconversion des friches urbaines »

Ce séminaire s'est tenu le 28 Mai 2019.

Cette rencontre fut l'occasion de rassembler en un seul lieu tous les acteurs de l'Aménagement.

Ainsi, les Présidents, Directeurs d'EPFL se sont succédés à la table des échanges devant un public nombreux constitués d'Elus, techniciens de Collectivités locales, services de l'Etat, aménageurs, ou encore d'opérateurs sociaux.

Faisant suite aux journées techniques nationales « Reconvertir les friches polluées » qui se sont déroulées en Mars 2017, sous l'égide de l'ADEME, dont l'objectif était de discuter de l'opportunité pour les EPFL d'intervenir sur ce type d'objets et de partager les bonnes pratiques qui garantissent leur plus-value ; le principal enjeu du séminaire du 28 mai 2019 consistait donc à renforcer cette première approche par la mise en exergue d'exemples concrets.

C'est ainsi que les participants ont pu apprécier l'expertise des EPFL du Doubs, Corse, Pyrénées et Coeur de France ; à travers la présentation de leurs retours d'expériences.

Les interventions de cette journée de séminaire se sont évertuées à démontrer :

- La plus value et le rôle des EPFL en termes de traitement des friches urbaines ;
- La reconquête des friches urbaines comme élément moteur du renouvellement urbain, impulsant une vraie dynamique urbaine;
- La pluralité des différentes pratiques opérationnelles.



Une journée qui s'est articulée autour de deux tables rondes :

- La première consacrée aux éléments de cadrage général sur la problématique « *Quelle place pour la prise en charge des friches urbaines dans l'activité des EPFL ?* »
- La seconde dédiée aux éléments clefs de la réussite du projet de reconversion « *Le rôle des EPF et les bonnes pratiques opérationnelles* »





### 1-3 Séminaire l'action foncière au service de la préservation de la biodiversité

Dans le cadre de l'assemblée générale des établissements publics fonciers locaux de France qui s'est tenue en Guadeloupe au mois de mai 2019, des échanges professionnels ont été organisés le vendredi 31 Mai sur l'île de Marie-Galante autour du thème : « **L'Action foncière au service de la Biodiversité** ».

A cette occasion, étaient présents les présidents Alphonse BELLONTE de l'association Nationale des EPFL et Jean-Claude CHRISTOPHE de l'EPF de Guadeloupe ; accueillis par Mme Madly LARNEY conseillère communautaire et adjointe au maire de Gand-Bourg, Mr Jean LUBIN conseiller communautaire/ élu de CAPES-TERRE ; et de M. Jean Pierre DEMENUS - DGS.

Une rencontre animée par :



• **Félix LUREL**  
Dr, expert en Ecologie insulaire et Biodiversité antillaise sur le thème de la « *Gestion du foncier et de la biodiversité en territoire insulaire. Le cas de l'archipel Guadeloupe* »



• **Willy CORNELIE**  
Ingénieur territorial, Directeur de l'aménagement du territoire et des services techniques de la Ville de Morne-A-l'eau pour la présentation de « *l'Eco Quartier Cœur de Grippon* »

Ces présentations ont mis en exergue les aspects suivants :

- Les menaces environnementales majeures au 21<sup>e</sup> siècle
- La richesse de la biodiversité guadeloupéenne
- Les spécificités du foncier guadeloupéen
- L'aménagement et l'urbanisation des espaces urbains en friche en y intégrant la biodiversité
- Le modèle Marie-Galantais : un territoire insulaire qui s'adapte aux enjeux du développement durable
- Le rôle de l'EPF comme acteur majeur de la Biodiversité du territoire Marie-Galantais
- La présentation de l'Eco-quartier « Cœur de Grippon » : une stratégie de développement durable au service des spécificités d'un territoire

Par suite des premiers échanges, la délégation s'est rendue sur le terrain, en exercice pratique à la découverte de Marie-Galante, afin de mieux appréhender sa réalité environnementale, sa biodiversité et ses projets d'aménagement durable.







## 1-4 Relais interentreprises 2019 : une aventure humaine mémorable !

*En 2019, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a participé au RIE pour la toute première fois.*

*Manifestation sportive née en 1998 à l'initiative du comité d'entreprise de la station radio et télévision RFO et la Caisse Mutuelle Complémentaires d'Actions Sociales de EDF ; celle-ci se veut conviviale, fédératrice et symbolique ; commémorant avant tout, l'anniversaire de l'abolition de l'esclavage.*

*Il s'agit d'une épreuve de relais pédestre, entre la Grande-Terre et la Basse-Terre.*

*Le RIE est donc un événement qui rassemble tous les salariés d'entreprises ou de membres d'associations de la Guadeloupe ; chaque équipe étant composée de 28 membres.*

*Mais permettez que je vous relate ici, la belle histoire de notre première participation !*

*Comment une simple idée s'est-elle muée en une extraordinaire aventure humaine ?*

*A l'issue de l'AG de l'association des EPFL en 2018, la perspective d'organiser la prochaine AG des EPFL en*

*Guadeloupe fut envisagée et proposée à notre directrice.*

*C'est ainsi, qu'en Mai 2019, pour la 1ère fois, L'EPF de Guadeloupe eut l'immense honneur d'accueillir*

*l'Assemblée Générale des EPFL.*

*Oh ! Faire venir la quarantaine de présidents, directeurs des EPFL de France et certainement leurs conjoints en Guadeloupe... quel challenge !*

*En marge de cet événement, notre Directrice nous proposa de participer au prochain RIE ; et ce afin de faire connaître une partie de notre histoire aux futurs participants de l'AG des EPFL 2019 ; et de renforcer l'esprit de cohésion entre les Etablissements Publics Fonciers Locaux de France.*

*En réponse au challenge lancé, seuls 3 garçons parmi les agents de l'EPF de Guadeloupe décident de courir.*

*Mais l'engouement pour cette manifestation sans précédent en Guadeloupe est tel que les autres agents veulent tous sans exception, faire partie de l'organisation.*







*Dans le but de créer notre équipe, nous sollicitons les futurs participants parmi les membres de l'AG et certains salariés des bailleurs sociaux de Guadeloupe (la SIKOA, la SEMSAMAR, La SIG et la SP HLM).*

*L'équipe composée de 9 femmes et de 15 hommes « Les EPFL et les opérateurs sociaux, ensemble ! » est née !*

*Notre parcours de 2019 nous fait partir de la ville de Basse-Terre pour rejoindre la ville de Baie-Mahault soit 63,7 kms et environ 3kms par relayeurs.*

*Les membres de l'AG sont arrivés en Guadeloupe le samedi 25 mai 2019 et 6 d'entre-eux ont couru sans entraînement sous la chaleur ardente de nos tropiques. Bravo à eux !*

*Les participants de Guadeloupe, quant à eux, se sont entraînés sans relâche en groupe ou en solo.*

*Pour notre première participation avec une équipe composée uniquement d'amateurs passionnés de sport, nous arriverons 52<sup>ème</sup> sur 55 équipes !*

*Cette place peut paraître insignifiante, mais pour nous relayeurs et simples participants, ce fût un moment de cohésion humaine mémorable !!!*

*Nous attendons tous de pouvoir renouveler cette expérience et prouver ainsi aux autres participants que nous pouvons faire beaucoup mieux.*

*La prochaine fois, nous aurons beaucoup plus de filles.*

*Attention ! « Les EPFL et les opérateurs sociaux, ensemble ! » n'ont pas dit leur dernier mot !*

Témoignage de Myriam MIRRE







## 1-5 Séminaire : L'EPF Acquiert pour vous et après ?

Le 18 octobre 2019, l'EPF a convié à l'hôtel SALAKO, l'ensemble de ses membres à un séminaire intitulé : « L'EPF acquiert pour vous, que se passe-t-il après ? ».

L'objectif premier de cette rencontre était de leur permettre de découvrir ou redécouvrir l'activité de l'établissement, qui a évolué de manière incontestable, depuis sa création en 2013.

Il est vrai que l'EPF avait déjà eu par le passé, l'occasion d'organiser ce type d'événements à destination de ses membres.

- Pour mémoire, en date du 28 octobre 2015, une rencontre organisée conjointement avec l'ordre des notaires a rassemblé plus d'une centaine de participants à l'espace régional du Raizet.

L'occasion pour l'EPF, les notaires et les géomètres du département de conférer autour de thématiques communes à nos métiers.

Lors de ces échanges, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a ainsi pu être présenté dans son rôle et ses missions ; ce qui a permis à l'assistance présente d'appréhender précisément la place qu'il allait désormais occuper dans le paysage institutionnel.

- En 2016, l'EPF a créé le concept « Dialogues avec l'EPF » qui se déroule sous forme de séminaire thématique.

Ce séminaire « *L'EPF acquiert pour vous, que se passe-t-il après ?* » qui s'est donc tenu en 2019 se voulait, en revanche, différent des autres en mettant en évidence, toute l'ingénierie mise en oeuvre par l'équipe de l'EPF au service de ses membres et en précisant les modalités de notre intervention :

- De la saisine par le bénéficiaire de l'acquisition à la signature de l'acte de vente
- De la gestion du patrimoine à l'accompagnement de nos membres dans le montage de projets

**Parce qu'acquérir n'est pas anodin** et requiert de mobiliser beaucoup d'énergie, de temps, et d'argent, il était important de rappeler que l'acquisition doit être avant tout soutenue par un projet ; et c'est en ce sens que l'EPF accompagne désormais ses membres dans la réalisation d'études visant à définir les projets.

Ces études sont réalisées par des équipes de maîtrise d'oeuvre aguerries sélectionnées par l'établissement à la suite d'une mise en concurrence.

Elles permettent ainsi, aux chargées de missions foncières de l'EPF de mener à bien les acquisitions pour lesquelles un volet plus coercitif est nécessaire ; et servent d'appui à l'élaboration de cahiers de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales dont le fil conducteur est l'innovation.

**Parce qu'être propriétaire comporte de lourdes responsabilités**, l'EPF a tenu à montrer que son équipe est constituée et accompagnée de professionnels, dont le rôle est d'assurer au mieux la gestion du patrimoine dans ses aspects techniques, administratifs, financiers, et juridiques.

**Parce que l'EPF est un opérateur foncier au service des politiques locales d'habitat**, il était primordial de souligner son rôle dans la production de terrains à bâtir, mais également dans le processus de productions des formes d'habitat et des « modes d'habiter » innovants notamment pour son action de mise en concurrence des opérateurs dans le cadre des programmes d'habitat.

En définitive, l'EPF, plus qu'un opérateur foncier est un **acteur désormais incontournable**, de l'aménagement et du développement du territoire au service de ses membres.





epf 2<sup>ème</sup> PARTIE :

# NOTRE ACTION PLURIELLE DE TERRAIN

*La reconversion des friches urbaines, notre appui méthodologique porte ses fruits*

## 2-1 Projet de reconversion CHU

En date de novembre 2018 l'EPF a signé une convention d'assistance technique et administrative avec l'ARS, le CHU afin d'accompagner ces deux institutions dans la reconversion du site actuel du CHU.

Pour rappel, le CHU doit déménager une partie de ses services à la fin de l'année 2023. Ce posera alors 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 en coeur d'agglomération.

### Quel projet, quel maître d'ouvrage ?

L'année 2019 a permis de fédérer les institutions publiques autour du projet afin que l'EPF ne soit pas seul à porter une réflexion de cette ampleur. La ville des Abymes, Cap Excellence et la région après plusieurs tentatives ont accepté de rejoindre le groupe de travail dédié au projet.

### Quel périmètre ?

Outre la question du tour de table s'est posée celle du périmètre le plus pertinent pour mener la réflexion car il apparaissait difficile voire impossible de se limiter stricto sensu au réaménagement du site du CHU (22







hectares) sans s'interroger sur l'incidence du développement des quartiers voisins avec lesquels, il partage beaucoup de problématiques (désenclavement, gestion des eaux pluviales, assainissement, desserte routière...).

#### Quelle temporalité ?

La question de la temporalité s'est également posée, avec la nécessité de prendre en compte une double temporalité. Celle du CHU qui s'inscrit dans les 4 ans à venir et celles des quartiers adjacents, beaucoup plus longue, 10 voir quinze ans à venir.

#### Quels espaces libérés ?

Aujourd'hui le CHU n'a pas encore tranché sur une libération totale ou partielle du site.

#### Quel porteur de projet ?

Plusieurs pistes vont être examinées à l'issue de l'état des lieux qui interviendra durant l'année 2020.

L'idée d'un porteur de projet privé retenu à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt a été avancée par le CHU. Néanmoins compte tenu de l'importance stratégique du site, idéalement placé au cœur de l'agglomération centrale, l'EPF s'est fortement prononcé en faveur d'un porteur de projet public susceptible d'inscrire son action dans celle portée aujourd'hui par Cap Excellence et les villes de Pointe à Pitre / Abymes dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, celui-ci ayant pour enjeu la requalification de la porte d'entrée Sud Est de l'agglomération centrale.

## 2-2 Opération Dugommier (Pointe-à-Pitre)

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 des bâtis en état d'abandon dans le quartier de Dugommier, aux abords du nouveau Palais de Justice inauguré en octobre 2018.

Conjointement, la Ville de Pointe-à-Pitre a souhaité l'assistance de l'EPF pour une maîtrise foncière sur plusieurs ilots autour du nouvel édifice afin de restructurer le quartier, ce qui représente près d'une vingtaine de parcelles à acquérir pour une surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup> en milieu urbain.

#### Quelle méthode l'EPF a-t-il mis en place afin de répondre à ces attentes ?

**Première étape :** l'EPF a initié une opération de recensement des dents creuses et des bâtiments en état irrémédiable, voués à la démolition, dans le périmètre immédiat du futur édifice.

Une démarche qui a consisté en une enquête de terrain suivie d'une mise en oeuvre opérationnelle pour exploitation rapide des données.

**Deuxième étape :** l'identification des présumés propriétaires des biens sur la base des informations délivrées par le cadastre. Ces derniers ont reçu un courrier





de contact les invitant à se rapprocher de l'établissement afin de faire part de leurs intentions concernant leur foncier.

**Troisième étape :** L'EPF procède à une recherche fastidieuse des titres de propriété nécessitant quelquefois de remonter le fil de la propriété et les généalogies successorales jusqu'au 19ème siècle.

Dans le même temps, l'établissement a diligenté un diagnostic des bâtiments afin de déterminer :

- L'état de la structure
- La préconisation des travaux à réaliser
- La démolition le cas échéant afin de s'assurer des procédures potentiellement envisageables dans de tels cas (procédures de péril ordinaire, de péril imminent, biens en état d'abandon manifeste...).

Avec l'accord des propriétaires contactés, une vaste opération de démolition du site a eu lieu en septembre 2018 afin de sécuriser le périmètre et permettre l'inauguration du nouveau Palais de Justice.

Simultanément, l'EPF a mandaté un cabinet d'architecte urbaniste afin de mener une étude de faisabilité

urbaine permettant d'entrevoir un projet alliant locaux d'activité, logements et espaces de stationnement.

Une étude qui permettra le lancement d'un appel à candidatures auprès d'opérateurs, en vue de la reconstruction du quartier sur lui-même.

A ce jour, les acquisitions par voie amiable du foncier constituant le site se poursuivent. Au cours de l'année 2019, l'EPF s'est ainsi porté propriétaire de six parcelles situées rue Dugommier et place Camille Desmoulins.

#### Rappel des missions de l'EPF dans le cadre de cette opération :

- 1° Accompagner la ville de Pointe-à-Pitre dans la réflexion foncière à mener autour de la restructuration du quartier du nouveau Palais de Justice
- 2° Sécuriser les abords du Palais de Justice en démolissant les ruines et en préparant le site à accueillir un nouveau projet
- 3° Identifier les propriétaires des ruines concernées et reconstituer leur titre de propriété



- 4• Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation d'un quartier d'affaires
- 5• Céder le foncier à des opérateurs sélectionnés à la suite d'un appel à projet mixant commerces, activités tertiaires et habitat

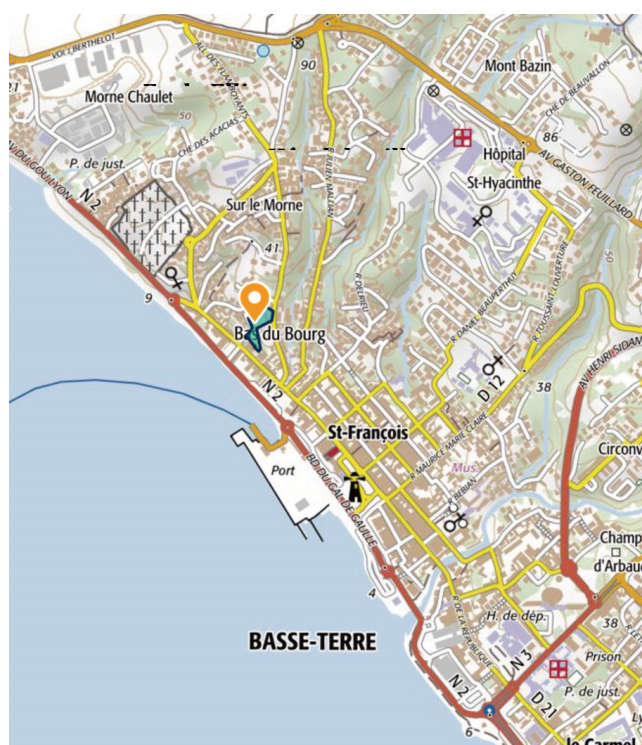
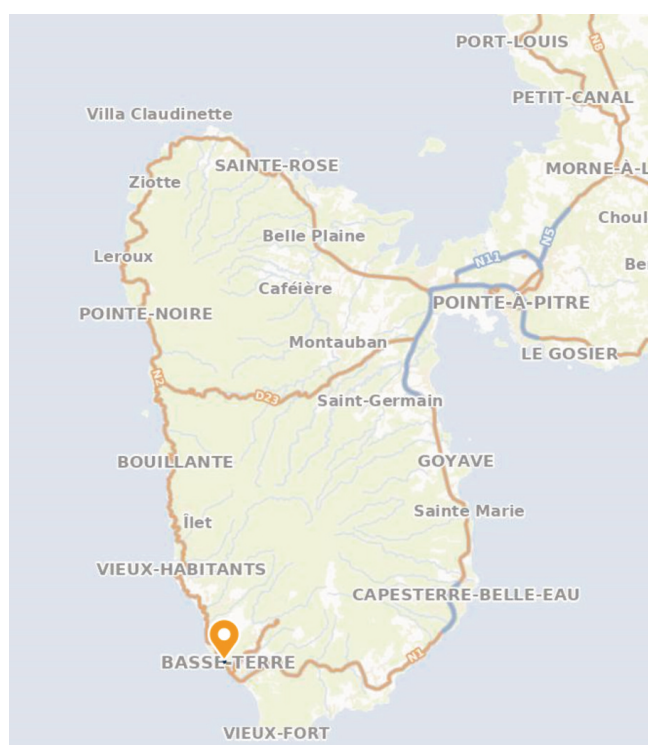
## 2-3 Ecole Elie Chauffrein

### *Le projet de reconversion de l'Ecole Elie Chauffrein à BASSE-TERRE est une opération de recyclage urbain*

L'expression de « renouvellement urbain », traduite en langage courant par « reconstruire la ville sur la ville »,

s'est imposée à la fin du XXème siècle, pour désigner les formes de recyclage des espaces urbains désaffectés ou jugés obsolètes, dans les villes des pays anciennement industrialisés (Bergel, 2002, Bonneville, 2004). La patrimonialisation apparaît bien au bout du compte comme une modalité, de plus en plus légitime, d'appropriation de l'espace.

En effet, dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles en milieu urbain et péri-urbain pour répondre à une demande croissante de foncier, mais aussi de lutte contre l'étalement urbain et de réduction des fonds publics, la reconversion des friches permet d'apporter une réponse. L'ancienne école Elie Chauffrein est un exemple de recyclage urbain. Le complexe im-



Hôtel de ville Ecole Elie Chauffrein





Le mobilier est situé sur le territoire de la commune de BASSE-TERRE (97000), au sein du quartier « Bas du Bourg », rue du Chevalier Saint Georges.

Le tènement foncier est composé de 2 parcelles cadastrées :



AR 117 2 395 m<sup>2</sup>

AR 119 712 m<sup>2</sup>

**Total 3 107 m<sup>2</sup>**



## La surface totale utilisable par bâtiment :

### Bâtiment A :

- 900 m<sup>2</sup> de surface utile
- 260 m<sup>2</sup> d'espace extérieur

### Bâtiment B :

- 476 m<sup>2</sup> de surface utile
- 48 m<sup>2</sup> d'espace extérieur

Il s'agit ici de réhabiliter les 2 bâtiments existants, en créant :

- Logements du T1 au T3
- Logements de types T3 dans la maison des Maîtres
- Parkings en réponse au règlement de la zone du PLU

## Le programme de reconversion réside en la réalisation :

### Bâtiment A :

- 3 logements T1 en intermédiaire
- 14 logements T2 en intermédiaire





- 3 logements T3 en intermédiaire  
Nécessité de modification de la distribution du bâtiment (coursive extérieure + ascenseur et escalier).

#### Bâtiment B :

- 7 logements T3 en intermédiaire en conservant la distribution actuelle du bâtiment

### Bilan financier estimatif :

- Estimation du coût total d'acquisition : 550 000 € sans les frais d'acquisition
- Estimation des frais de notaire : 39 566 €
- Coût des travaux de réhabilitation : 2 542 000 € HT

## 2-4 Notre « action cœur de ville »

### 2-4 1- Maison coquille (Basse Terre)

En Guadeloupe trois communes sont bénéficiaires du dispositif Action Cœur de Ville : Basse-Terre, Pointe-à-Pitre et Les Abymes.

Le 27 Septembre 2018, l'EPF a signé les conventions Action Cœur de Ville (ACV) avec l'Etat, les 3 communes bénéficiaires, les communautés d'agglomérations, la Banque des Territoires, Action Logement et la Région Guadeloupe.

ACV est un dispositif d'ampleur mis en place pour 5 ans visant à permettre le renouveau et le développement des centres-villes.

La ville de Basse-Terre a déterminé son périmètre de revitalisation du territoire (ORT) s'étendant des quartiers de Bas-du-Bourg au Carmel.

A travers ce dispositif, la finalité de la ville est de requalifier son cœur de ville par :

- une animation économique, touristique et socioculturelle ;
- une valorisation du bâti et une intégration du patrimoine de la ville ;
- l'aménagement intégrant l'accessibilité, les déplacements et l'accès aux équipements et services publics.

ACTION COEUR DE VILLE - MAISON COQUILLE  
COMMUNE DE BASSE-TERRE





L'une des actions de l'EPF dans le cadre du programme « Action Coeur de Ville » à Basse-Terre s'inscrit dans l'acquisition de la Maison Coquille et sa requalification en « Hôtel de charme ».

À la suite d'une visite en date du mois de mai 2019, la maison dite Coquille, édifiée 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, a retenu l'intérêt de l'EPF dans le cadre de la préservation du patrimoine architectural de la ville de Basse-Terre et du dispositif Action Coeur de Ville.

Ces parcelles d'une superficie de 1 659 m<sup>2</sup> 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.

L'EPF est ainsi, en cours d'acquisition du bien pour le compte de la ville de Basse-Terre, en vue de la réalisation d'un projet touristique, dont la finalité est de 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.

Conjointement, l'EPF a confié une double mission au cabinet de conseils en ingénierie touristique et financement de projets **KAURI CONSEIL**.

Aussi, le cabinet **KAURI CONSEIL** a établi :

- Un cahier des charges permettant à terme de sélectionner un opérateur qui aménagera le site et exploitera les lieux dans le cadre du projet correspondant le mieux aux attentes de la ville de Basse-Terre et qui saura redonner vie à la Maison Coquille et ses jardins ;





- Les conditions permettant de sécuriser financièrement l'opération.

## 2- 4 2 Projet LUMINESCENCE (Pointe à Pitre)

En amont du programme Action Coeur de Ville, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF) a soumis à la ville de Pointe-à-Pitre l'acquisition et le portage foncier des parcelles composant l'îlot dit Lardenoy. Cet îlot d'environ 3000 m<sup>2</sup> est situé à l'angle des quais Ferdinand de Lesseps et Lardenoy à Pointe-à-Pitre. Il est composé de 13 parcelles comportant pour certaines d'entre elles des bâtiments vacants dans un état irrémédiable voués à la démolition. Il bénéficie d'une belle ouverture sur la mer face au Memorial Act et pourra à ce titre se connecter au futur projet du Grand Port Maritime et contribuer à une nouvelle attractivité de la façade maritime de la ville.

Parallèlement à l'acquisition des biens et en vue de la réalisation d'un projet phare susceptible d'entraîner

dans son sillage la restructuration du centre ancien, des travaux d'ingénierie ont été nécessaires.

Ainsi, l'EPF a missionné deux experts :

- Un architecte est chargé de réaliser une étude de faisabilité urbaine en vue d'élaborer un cahier des charges permettant à terme de sélectionner un opérateur qui aménagera et exploitera le site.
- Un cabinet de conseils en ingénierie et financement de projet a été sollicité pour sélectionner à terme le ou les opérateurs et déterminer les conditions permettant de sécuriser financièrement de l'opération.

D'après une première expertise, la configuration de l'îlot dans l'armature urbaine du tissu pointois laisse l'opportunité de le désépaissir afin de mieux irriguer son cœur, et ce par des percées visibles et autres acheminements doux permettant de bénéficier d'une meilleure accessibilité et d'arrivées de lumière nécessaires à l'attractivité de nouveaux programmes. Cette opération a ainsi été baptisée « LUMINESCENCE ». Elle fait







partie des 14 projets soumis par l'EPF dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement.

L'objectif est de proposer un « macro-lot » composé de logements, commerces, parking, espaces verts, tenant compte de l'histoire du lieu par certains espaces à préserver, mais tout en anticipant une approche plus contemporaine de la ville portuaire tropicale de demain.

### *La promotion de nouvelles formes d'habitat : l'EPF un acteur essentiel*

## 2-5 Projet REDEAU à Pointe Noire

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs économiques, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe envisage de céder deux parcelles, dont il a actuellement la propriété, sur le territoire de la Commune de POINTE-NOIRE.

L'objectif étant de réaliser des aménagements de qualité et permettre ainsi, à de jeunes actifs de s'installer dans la Commune.

Il s'agit des parcelles cadastrées A310 et AO1. Ces dernières se situent en périphérie immédiate du centre-bourg au sein du quartier de Redeau et à proximité d'équipements structurants tels que le Stade, la Gendarmerie ou la Trésorerie. Elles se situent l'une au-dessus de l'autre, mais ne sont pas mitoyennes.

La parcelle A310, située en zonage UA et UAb du Plan local d'urbanisme, comprend 11 814 m<sup>2</sup> tandis que la parcelle AO1, située en zonage du futur PLU en zone UA contient 6 113 m<sup>2</sup>.

A l'issue de la procédure, il sera conclu avec le soumissionnaire présentant l'offre économiquement la plus avantageuse une promesse synallagmatique de vente suivant laquelle l'acquéreur s'engagera à réaliser son projet conformément au programme fonctionnel détaillé.

L'équipe qui aura été retenue à l'issue de cette consultation devra :

- Acquérir d'un seul tenant auprès de l'EPF le foncier correspondant aux parcelles A310 et AO1 dans leur totalité ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux concourant à l'opération ainsi qu'à la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

L'objectif de cette opération est de proposer à la population différentes formes d'habitat, adapté aux revenus des ménages et aux normes en vigueur (sismique, thermiques, confort d'usage) :

Des Logements Locatifs Très Sociaux et Locatifs Sociaux  
Des logements en accession sociale (PSLA - Prêt Social Location Accession)  
Des commerces et des services de proximité

A l'issue de la procédure de dialogue compétitif, il a été signé le 24 janvier 2020, une promesse de vente synallagmatique avec charges d'intérêt général entre l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe et SIKOA - SA HLM de Guadeloupe.

Le Permis de Construire a été déposé en mairie le 27/02/2020 sous le numéro PC971 12 20 10008. La livraison du programme est prévue pour le 1er trimestre 2023.

**SIKOA - SA HLM de Guadeloupe**, filiale du Groupe Action Logement, a répondu à la procédure de dialogue compétitif lancé par l'EPF en avril 2019.

L'OLS s'est conformé au dit programme et a proposé le programme suivant :

L'îlot A est destiné aux logements en location-accession (PSLA).

Les îlots B à G sont destinés à recevoir les logements locatifs (LLS et LLTS).

La typologie proposée est la suivante :

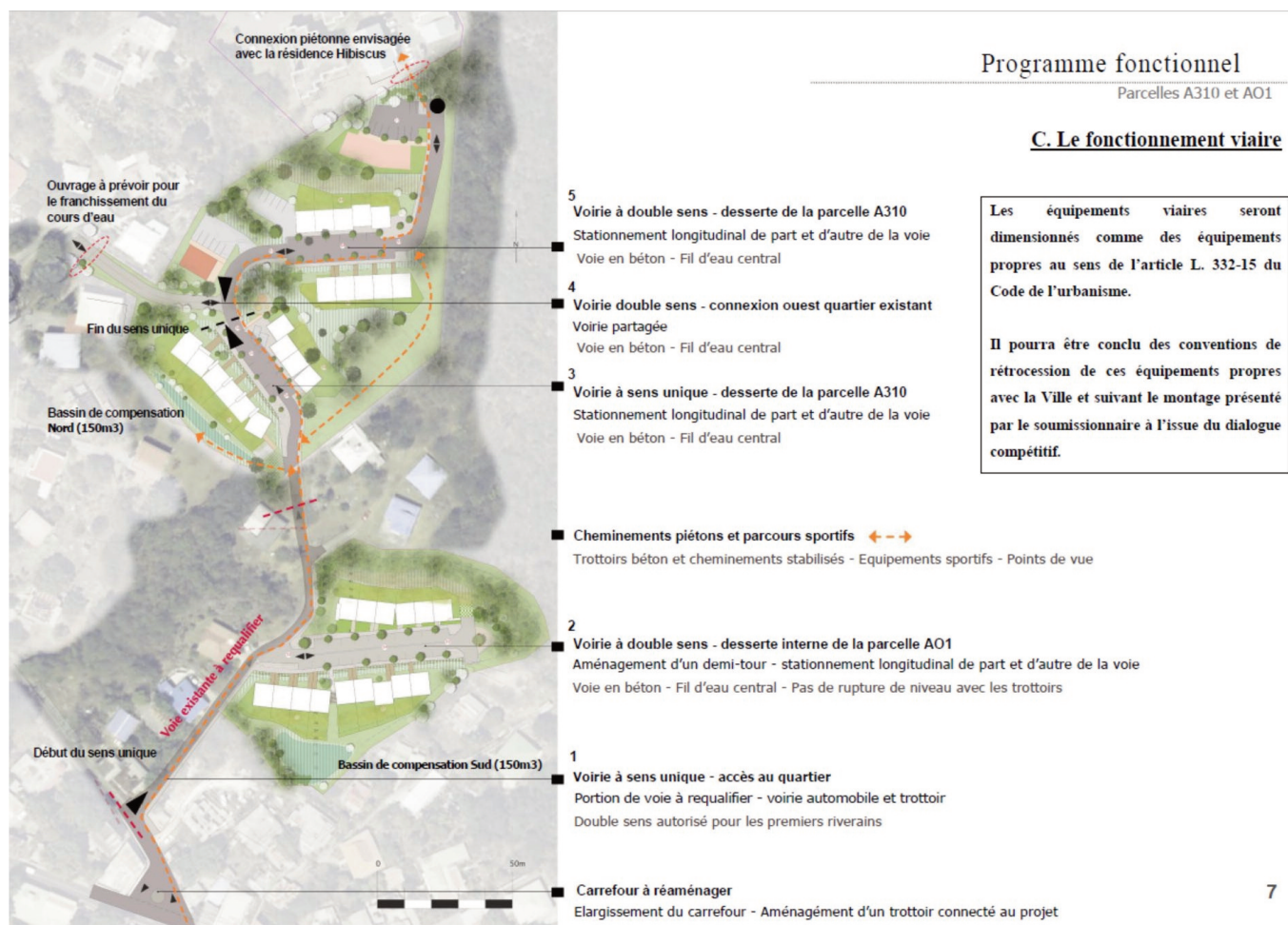
Les logements LLS et LLTS seront labellisés NF HABITAT par l'organisme CERQUAL.

Les constructions et les aménagements seront réalisés pour impacter le moins possible le site naturel.

Une laverie commune alimentée en eau de pluie et en énergie photovoltaïque sera réalisée sur l'îlot G permettant aux résidents de bénéficier d'un équipement pratique et durable. Les logements individuels locatifs et les PSLA seront équipés de citernes de récupération des eaux de pluie pour une alimentation des WC, du lave-linge et d'un robinet de puisage. Des bornes de recharges pour les véhicules électriques seront implantés sur les différents îlots, alimentées également par des panneaux solaires, installés sur des pergolas.

Enfin, des jardins partagés seront mis à la disposition des habitants.





## 2-6 Projet RESILIENCE

« L'Ecoquartier Coeur de Grippon, développé au sein de la commune de Morne-à-l'eau est le premier projet d'Ecoquartier en Guadeloupe à une échelle territoriale, visant à faire renaître la ville sur elle-même.

Dans ce contexte novateur, l'EPF a fait l'acquisition de deux parcelles, formant un îlot de 1700m2 et

jouissant d'une situation opportune à l'angle du Boulevard Nelson Mandela et de la rue Achille Renée Boisenuef.

Notre mission a consisté de concert avec la commune, à la définition d'une faisabilité d'aménagement de cet îlot aboutissant à la réalisation d'un cahier des charges urbaines et architecturales à destination d'un futur aménageur.



Le défi vis à vis de la Commune, était de retenir pour le développement sur cette parcelle, en projet pilote, l'ensemble des éléments majeurs environnementaux et durables, dans un contexte où la mobilisation foncière est une véritable contrainte.

Nous avons débuté notre mission par une lecture approfondie du site, de ses composantes, de ses opportunités et ses contraintes afin de définir les grandes orientations d'aménagement.

Ainsi se sont imposées naturellement six influences majeures qui ont guidé le futur aménagement :

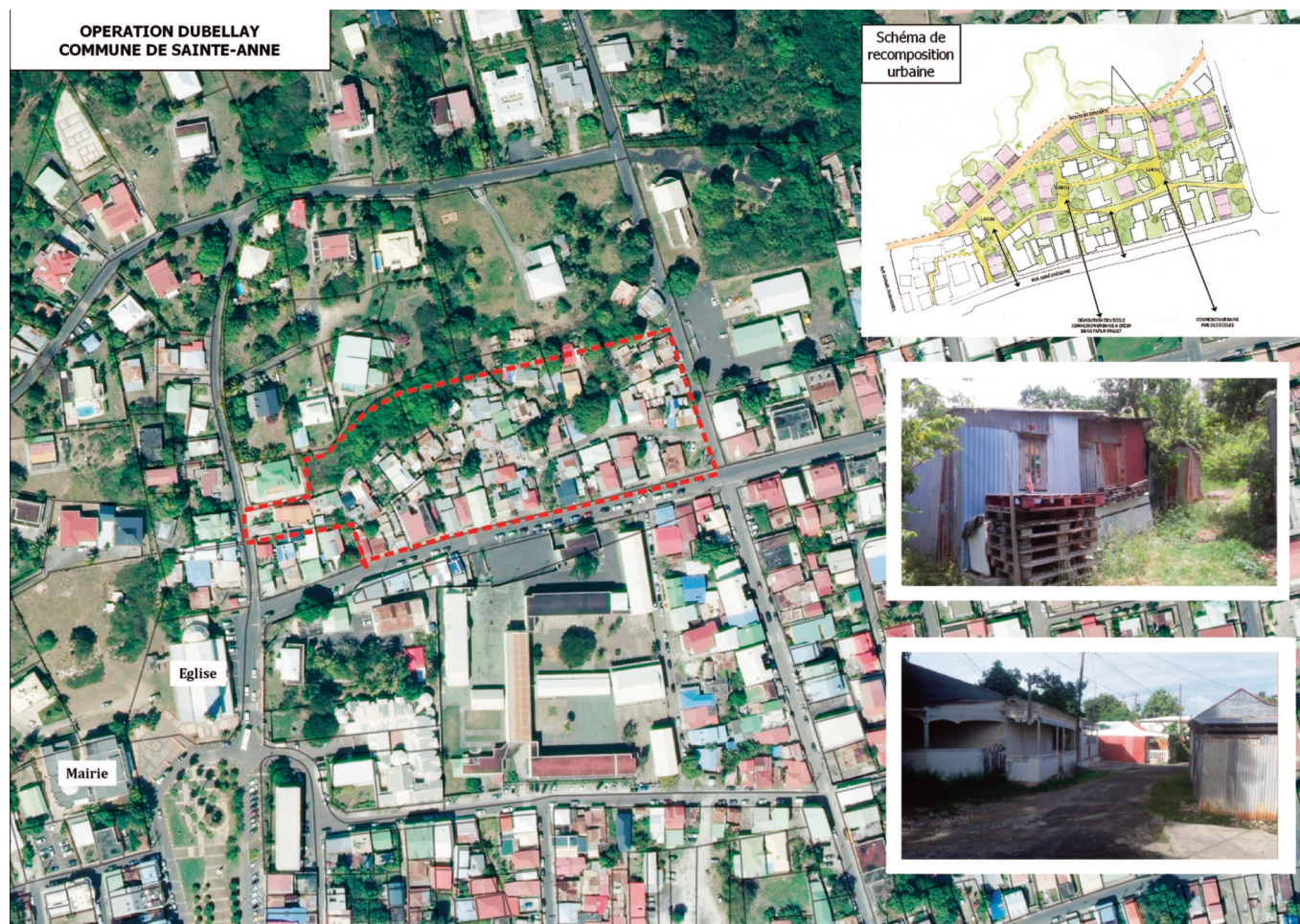
- l'accroche urbaine sur le boulevard et sa placette publique,
- l'installation de la pizzeria existante en front urbain sur le boulevard,
- le traitement particulier de la façade sur la rue A.R.Boisneuf,

- le traitement paysagé et partagé du coeur d'îlot,
- le traitement de la noue existante comme support de circulations douces,
- la performance énergétique des aménagements et constructions.

Nous avons ensuite abordé les enjeux de desserte et principalement les circulations douces, au regard du tissu existant, et du projet d'Ecoquartier afin de garantir à cet îlot un épanouissement futur, bien que jouissant d'une accessibilité aisée.

Ensuite ce sont posés les enjeux de programmation urbaine développés dans la continuité des vocations futures projetées par la commune sur ce secteur.

La ville souhaitait une opération mixte à vocation première d'habitation, exemple de ce que représente un programme mixte de logement, en centre urbain, dans le cadre de l'Ecoquartier de Grippon.





Le programme s'est ainsi développé à travers l'aménagement d'un îlot traversant, accueillant 12 logements collectifs et de l'habitat sénior, des locaux commerciaux, une place publique en interface avec la rue accueillant une aire de stationnement vélo, un cœur d'îlot végétalisé par des jardins privés et partagés et des espaces de jeux.

Le fil conducteur, autour de ce projet, restait une constante réflexion de la notion d'habiter, de la recherche de la définition d'un Ecoquartier au sein de nos contextes insulaires, et plus précisément dans le contexte géographique, historique, urbain et environnemental de la commune de Morne-à-l'eau.

Quelle est en effet la recette pour créer une ville durable sous nos latitudes tropicales ?

Nous avons tenté d'y répondre à travers l'aménagement d'un îlot qui représentera néanmoins nous l'espérons, à l'échelle d'un quartier, les prémices, l'amorce du nouvel axe de développement communal.

### *La lutte contre l'habitat indigne : un engagement efficace de l'EPF*

## 2-7 Projet Dubellay

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

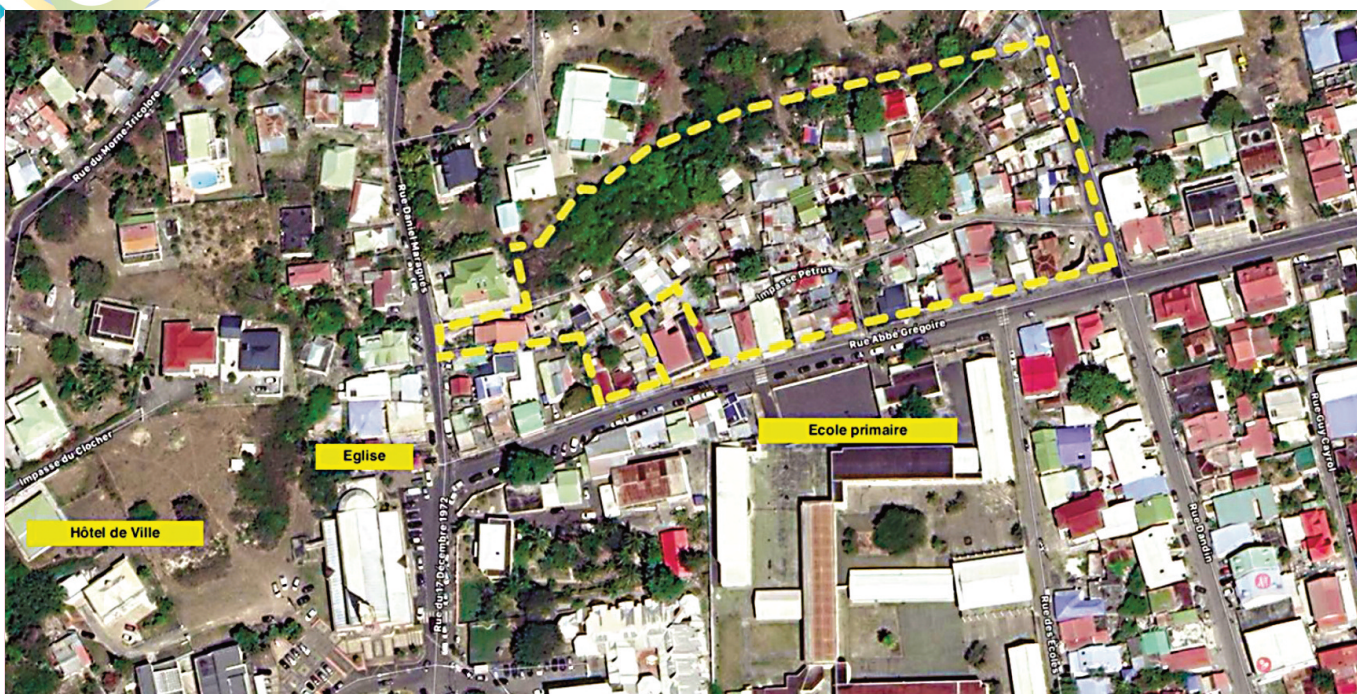
Le site d'environ 12 000 m<sup>2</sup> est occupé par de nombreuses constructions, présentant pour la plupart d'entre elles des caractéristiques de logements indignes, édifiés depuis plusieurs années avec l'accord des anciens propriétaires.

Un état d'insalubrité qui de manière visible, dégrade la qualité paysagère du centre ancien, mais de surcroît, comporte de nombreux risques pour les personnes et pour les biens.

Afin de répondre à la demande de la municipalité de Sainte-Anne, et de procéder aux acquisitions foncières, L'EPF a dans un premier temps, mis en oeuvre une démarche pré-opérationnelle visant à la réalisation d'un diagnostic complet de l'état d'occupation des







terrains intégrant à la fois un **diagnostic bâti** et un **diagnostic socio-économique**.

Une fois établi, ce rapport a été communiqué à l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Enfin, en décembre 2018, l'ARS a pris un arrêté d'insalubrité, critère d'éligibilité essentiel au financement d'une opération de résorption de l'habitat insalubre.

Ainsi, au cours du 1er trimestre 2019, l'EPF a acquis le site de Dubellay, composé de 3 parcelles.

Durant le portage du foncier assuré pour une durée de cinq ans par l'EPF, la SEMSAMAR poursuit la phase opérationnelle.

Les missions de l'EPF dans cette opération :

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





## 2-8 Le Nouveau Programme de renouvellement Urbain de l'agglomération centrale (NPRU)



Piloté par la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE, le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (nommé RUCAP) porte l'ambition de poursuivre et finaliser

la transformation des quartiers qui a été engagée par les villes membres de l'agglomération, notamment avec les Programmes de Rénovation Urbaine des villes des ABYMES (RUZAB) et POINTE-à-PITRE (RUCAP).

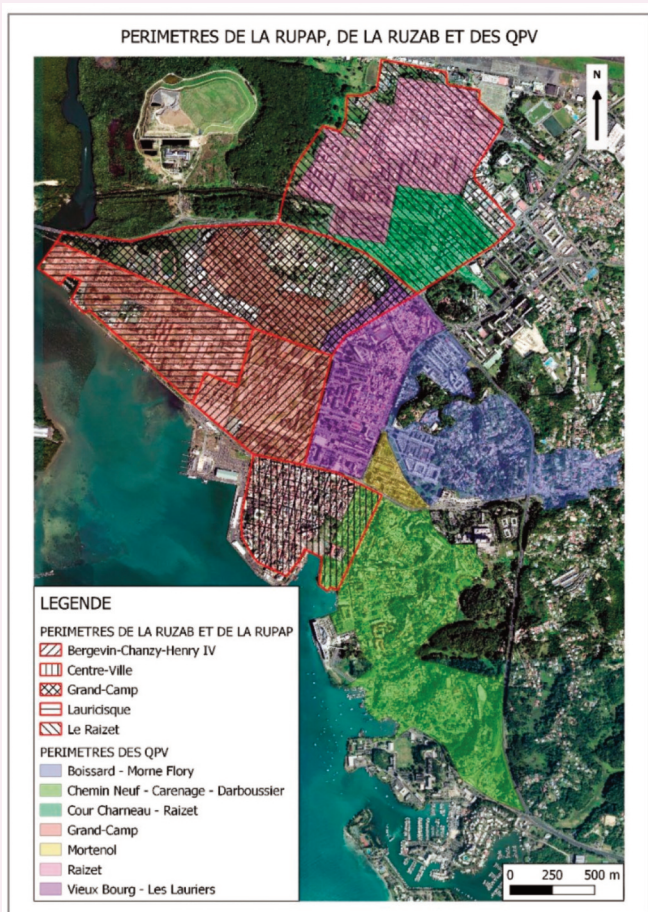
Ainsi le Président de CAP EXCELLENCE, Eric JALTON et son conseil communautaire ont souhaité que la priorité d'intervention soit fixée sur le quartier de Vieux-bourg aux ABYMES.

Les deux programmes de rénovation urbaine, entrepris il y a plus de 10 ans maintenant, sont des exemples de réussite tant en qualité architecturale

qu'en redynamisation des quartiers rénovés. Mais l'effort consenti avec le premier acte de rénovation n'est qu'un des maillons vers la transformation du territoire. Demeure encore bien présents des quartiers entiers qui portent les stigmates des dysfonctionnements urbains et sociaux.

En témoigne, la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville qui identifie sept (7) quartiers prioritaires, au titre de la politique de la ville (QPV), dont cinq (5) peuvent prétendre au dispositif ANRU dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) :





► **QPV GRAND-CAMP** (Bergevin - Lauricisque - Grand-Camp)

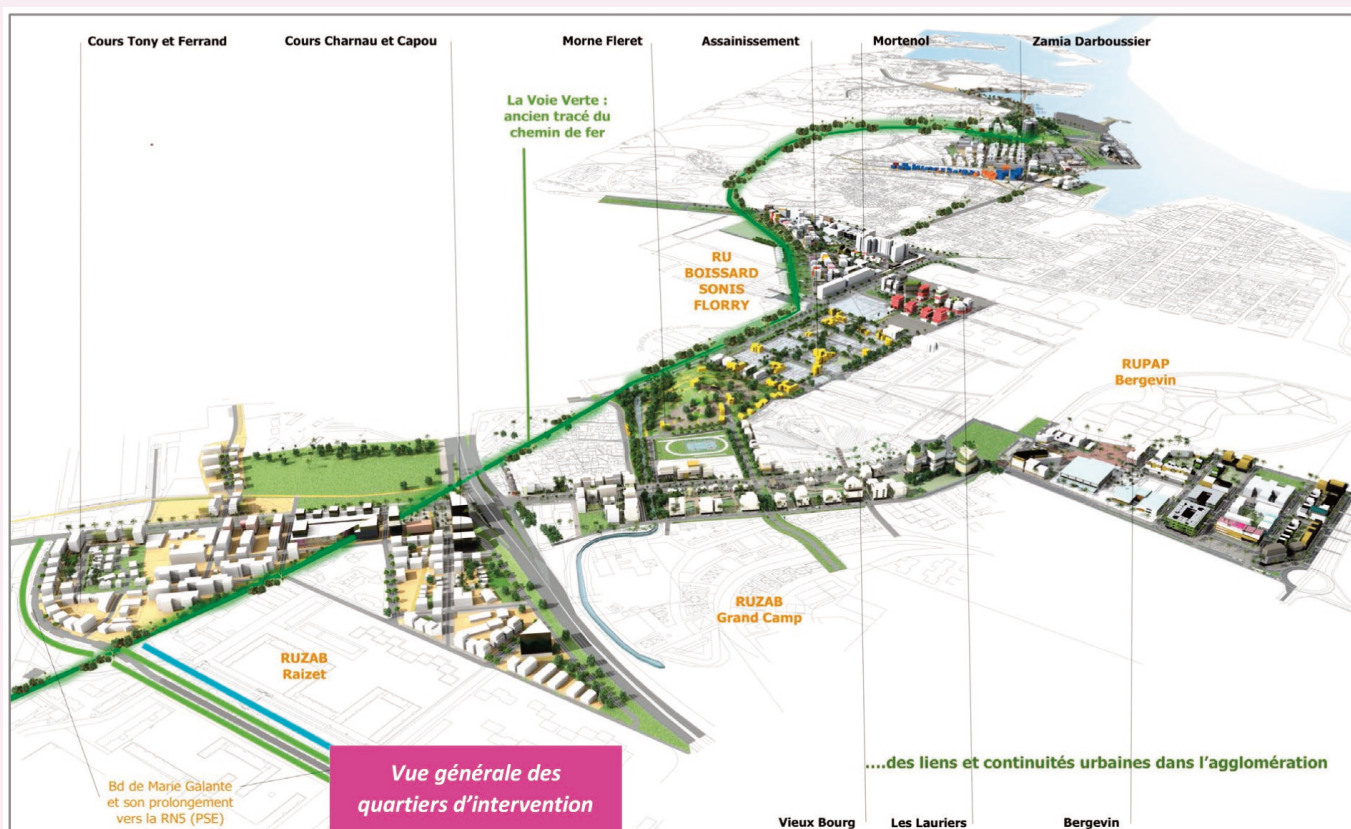
► **QPV MORTENOL** (Mortenol - Georges Roux)

► **QPV CHEMIN NEUF / CARENAGE / DARBOUSSIER** (Darboussier - cour Zamia - Carénage - Chemin Neuf - Blanchard - Louisy Mathieu - Fonds)

► **QPV COUR CHARNEAU / RAIZET** (Capou - Cour Charneau - Ferrand - Raizet)

► **QPV VIEUXBOURG / LES LAURIERS** (Vieux-Bourg/Morne Fléret - Assainissement - Les Lauriers)

Les QPV VIEUX-BOURG / LES LAURIERS et COUR CHARNEAU / RAIZET constituent le « **COEUR D'AG-GLO** », tel que défini par la communauté d'agglomération. Il est le coeur du projet pensé par CAP EXCELLENCE et validé par l'ANRU à l'occasion du comité d'engagement (CE) du 21 décembre 2017, et confirmé par le CE intermédiaire du 21 novembre dernier.





## Vieux-Bourg : « COEUR D'AGGLO »

La vocation première du quartier est renforcée dans sa position centrale qui l'impose comme le noyau du « COEUR D'AGGLO ».

CAP EXCELLENCE est appelée à traiter la poche d'habitat indigne qui longe de part et d'autre l'axe routier de la RNS, colonne vertébrale de notre agglomération. Il s'agira ici de structurer et de qualifier le morceau de ville qui favorisera les liens entre Bergevin, Raizet, et Capou-Ferrand, mais aussi Grand-Camp et Lacroix en passant par le Morne Fléret.

Les intentions affichées ont pour objectif premier de faire de ce quartier une référence de la ville de demain. Toutefois, il ne s'agit pas de proposer ici une ville nouvelle mais bel et bien de renforcer le dynamisme de ce site et par conséquent les sites qui l'entourent.

### Décloisonner le quartier

Le projet de la RUCAP met en avant le decloisonnement des quartiers par un maillage urbain renforcé et l'insertion d'une ligne verte qui s'appuie sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer, qui a la particularité de traverser le

territoire de part en part (voir vue générale des quartiers d'intervention plus haut). Cette trame d'avenir se pose alors comme le support de la promenade verte et bleue qui relie par les voies maritimes les deux rives de notre territoire liant ainsi les quartiers Baie-Mahaultiens jusqu'ici séparés par la barrière naturelle qu'est la rivière salée.

Pour parachever cette volonté de decloisonnement dans le quartier de Vieux-

Bourg, le projet propose de maintenir son rapport au sol. Vieux-Bourg sera ainsi ce quartier de ville où la nature est prépondérante. Un « quartier vert » enrichi de nouvelles liaisons spatiales.

Ainsi, le quartier de Vieux-Bourg est le nouvel esprit du lien entre les quartiers. Il a vocation à incarner, à la fois un quartier de passage, mais aussi un espace de destination, un espace de vie avec un mode vie mi-rural mi-urbain où se côtoient services, logements et commerces.



### La RUCAP... Répondre avant tout à la réalité et aux besoins du territoire Traiter les maux urbains et sociaux

Traiter les maux de ville ne peut se limiter à intervenir sur l'urbain. C'est pourquoi l'ambition de CAP EXCELLENCE au travers de son NPNRU, consiste à répondre avant tout à la réalité et aux besoins du territoire.



A l'instar de la situation de notre archipel, notre communauté d'agglomération fait face à une décroissance démographique, néanmoins ralentie grâce aux rénovations urbaines engagées qui témoignent d'une **nouvelle attractivité de notre territoire**. Il n'en est pas moins vrai que la population du territoire de CAP EXCELLENCE vieillit. Ce qui pousse la collectivité à construire une stratégie de peuplement autour d'une politique de mixité générationnelle impulsée par le NPNRU et confortée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui se construit parallèlement. Le projet RUCAP sera donc le socle de l'action que CAP EXCELLENCE entend apporter en termes d'habitat.

Cependant, la dégradation des quartiers impose un renouvellement du parc privé et social. En outre, il s'avère après enquête, que la grande majorité des administrés aspire à l'accession à la propriété et ce dans leur propre quartier. Cap excellence souhaite répondre à cette demande en proposant, dans les quartiers prioritaires de la Ville (QPV) et sur le reste du territoire, une offre diversifiée, attractive et accessible à toutes les catégories socio-professionnelles.

**Equilibre territorial et mixité sociale** se présentent ainsi comme les indicateurs de réussite de ce projet. 50% des habitants du territoire vit en deçà du seuil de pauvreté et 1/3 des administrés résident dans les QPV. La fragilité des habitants et des ménages impose de mettre en place une dynamique renfor-



cée d'accompagnement social et d'insertion (formation, emploi) des populations. Accompagner et conforter le développement économique dans les quartiers est l'un des leviers et outils de cette dynamique de transformation des quartiers.

### **Poursuivre la mutation des quartiers en cohérence avec tous les programmes urbains (ACV, ORT, PRU, RHI, ...)**

La mutation des quartiers est une entreprise qui s'inscrit dans un temps long et dont la réussite est garantie par une cohérence des actions de la puissance publique. C'est donc empreint de ce précepte que la communauté d'agglomération CAP EXCELLENCE, assure la gouvernance du projet de Renouvellement Urbain qui s'articule avec les premiers programmes en PRU (RUZAB, RUPAP) et le programme ACV.

Outre la définition à terme du secteur d'intervention prioritaire Vieux-Bourg, le soutien et l'accompagnement des villes dans la finalisation des PRU s'est imposé comme une évidence.

Ainsi, dès le protocole de préfiguration du NPNRU, certaines opérations ont

été identifiées telles que les démolitions de la barre AB (Henri IV) ou des tours Gabarre qui à elles seules représentent un investissement à hauteur de 38,5 M€, dont 19 M€ ANRU.

La programmation d'équipements et la définition du projet urbain global ont conforté le projet de réalisation du groupe scolaire Félix EDINVAL à Bergevin et de sa marmothèque initialement dans la RUPAP.

Enfin, les réflexions se poursuivent sur des secteurs tels que le Morne des Capitaines à Grand-Camp et Gabarre à Lauricisque).

Tant d'opérations à fort enjeu qui mobilisent les acteurs de la ville sur des thématiques telles que l'habitat, ou encore les politiques et stratégies foncières.

Le Président de CAP EXCELLENCE Eric JALTON a la volonté que le projet RUCAP soit prétexte à construire ou renforcer les partenariats. C'est d'ailleurs cette partition qui se joue aujourd'hui avec l'EPFL, qui apporte son expertise et sera, sans aucun doute, un acteur majeur dans la stratégie foncière et opérationnelle du NPNRU.

*(Éric JALTON – Président de Cap Excellence)*



A ce jour, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de CAP EXCELLENCE est dans sa phase d'études et son calendrier de mise en oeuvre doit conduire à la définition de la trame d'une nouvelle convention partenariale avec l'ANRU qui sera présentée aux partenaires dès le dernier trimestre 2020.



## *Contre l'artificialisation des sols et pour la préservation de l'économie agricole, une implication forte de l'EPF*

### 2-9 Un pari gagné : 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.

Une convention d'assistance technique a été signée entre la Région Guadeloupe et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe afin d'acquérir le foncier nécessaire à l'opération.

Très tôt dans la stratégie d'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, **l'EPF a défini et initié une démarche de compensation foncière en faveur des propriétaires impactés** qui en feraient la demande.

#### **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 a 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.

#### **La collaboration des institutionnels**

##### **1. Le Département**

Situé sur le territoire de la commune du Lamentin, le GFA de Grande Rivière est un acteur de l'industrie cannière. Il était donc essentiel de garantir la continuité de son exploitation sans perte de superficie.

Dans un premier temps, les grands ensembles fonciers de la zone ont été recensés dans le but de négocier avec le ou les propriétaire(s) le rachat de terrains permettant l'installation du GFA. Très rapidement l'EPF a décidé

d'entamer des négociations avec le Département, plus gros propriétaire foncier de la zone et partenaire institutionnel. Un accord de principe a été obtenu.

Des parcelles répondant aux critères du GFA, notamment en termes de valeur agronomique, ont été identifiés dans le secteur de Brie sur le territoire de la commune du Lamentin. Ces terrains faisaient toutefois l'objet de baux au profit de deux sociétés agricoles, la SCEA AIGUEBEL et la SA CEGF.

L'EPF a entrepris des négociations avec les dirigeants de ces entités, qui ont accepté le principe d'une résiliation partielle de leurs baux afin de permettre l'installation du GFA de Grande Rivière.

Dans ce cas particulier, la compensation foncière ne se réalise pas sous la forme d'une cession mais d'un bail emphytéotique au profit du GFA, garantissant la poursuite de l'activité sans perte de surface, tout en préservant le patrimoine foncier de la collectivité. Cette opération a fait l'objet d'une convention quadripartite entre le Département, la Région, l'EPF et le GFA.

##### **2. La Région**

Un des propriétaires impactés du Lamentin a souhaité bénéficier d'une compensation sous la forme d'un terrain dans la commune de Capesterre Belle-Eau où il réside. En contrepartie il acceptait de vendre à l'EPF la totalité de sa parcelle, soit 2 ha, sise au Lamentin. Le solde de la parcelle permettant d'offrir une solution de compensation à 3 propriétaires, son acquisition constituait donc un enjeu dans le dispositif mis en place par l'EPF.

Après avoir identifié une propriété régionale de plusieurs hectares à Capesterre Belle-Eau, l'EPF a amorcé des négociations avec la Région. Celles-ci ont abouti à la décision de vendre au propriétaire impacté un terrain d'une superficie équivalente à celle de sa propriété du Lamentin.

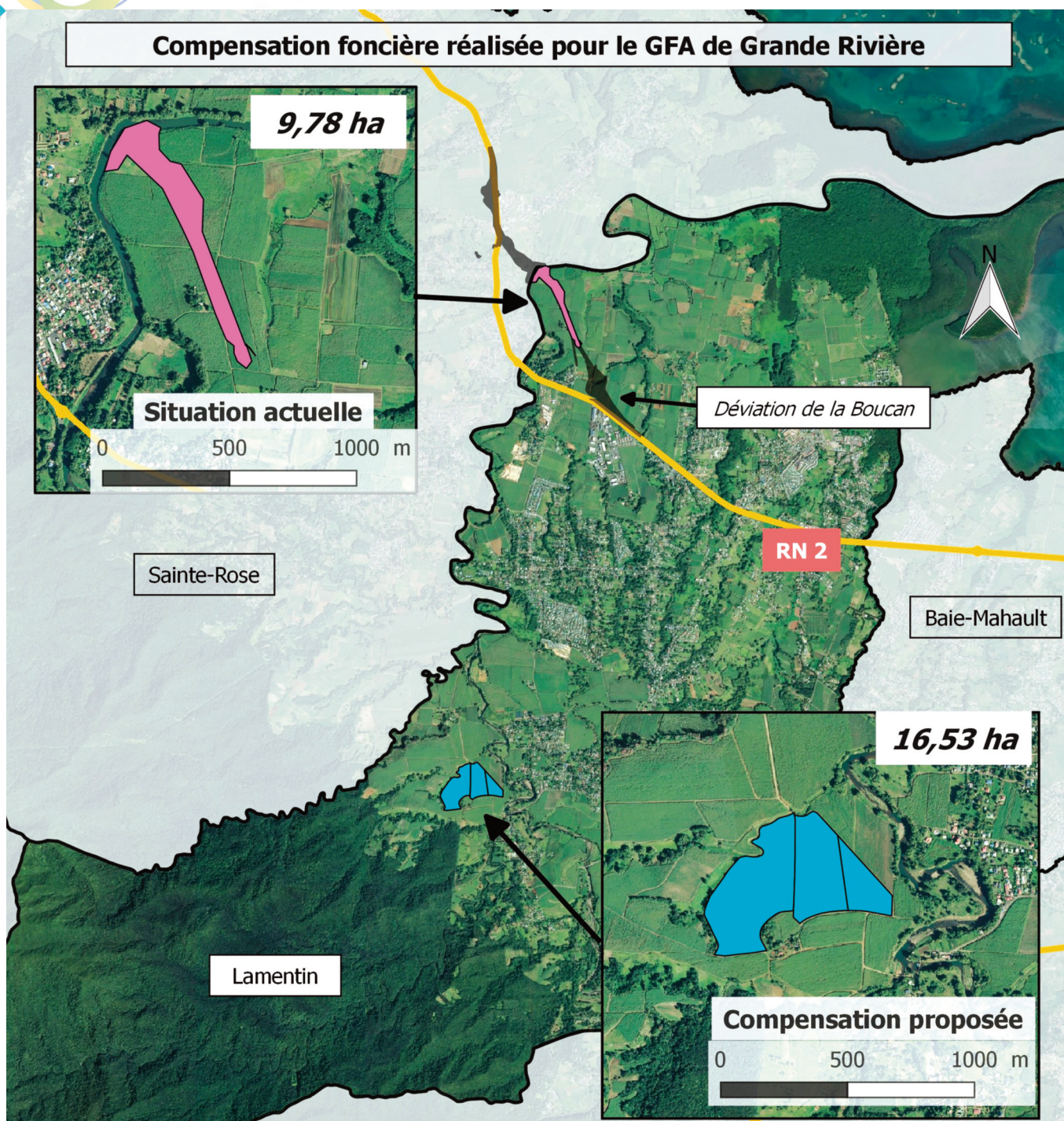
##### **3. La SAFER**

La SAFER a également contribué au dispositif de compensation foncière en acceptant de vendre à l'EPF deux parcelles dans la commune de Sainte-Rose, au bénéfice d'un propriétaire impacté sur la totalité de sa propriété.

##### **Un pari gagné**

L'EPF attache une grande importance à mener ses opérations de maîtrise foncière dans une logique « gagnant-gagnant ».





**La préservation des intérêts du propriétaire est prioritaire et garantit le succès des négociations.**

Des accords satisfaisants ont été trouvés avec la grande majorité des propriétaires qui ont particulièrement apprécié la qualité d'écoute de l'EPF ainsi que sa réactivité.

On peut aujourd'hui affirmer que le pari des compensations foncières est un pari gagné.

## 2-10 La contribution de l'EPF à l'inventaire du patrimoine agricole de Nord Basse Terre

La mission d'assistance foncière de l'EPF pour la réalisation de la déviation de la Boucan, en Nord Basse-Terre a été l'occasion pour notre établissement de se doter de champs de compétences élargies.



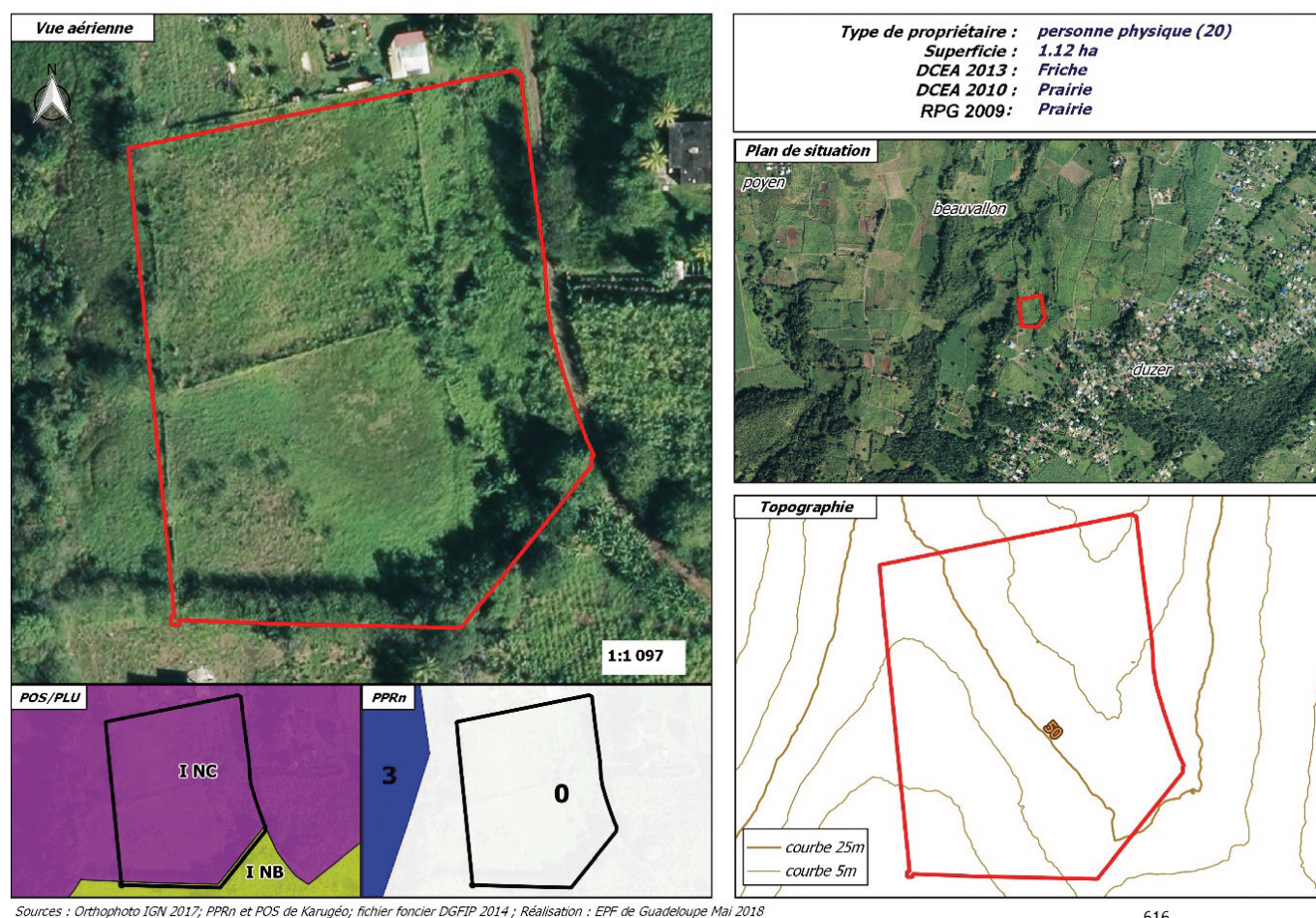
En effet, ce projet routier, nécessaire au développement du territoire guadeloupéen, impacte l'agriculture du Nord Grande-Terre sur une trentaine d'hectares. Soucieux de réduire au maximum la diminution de terres à fortes valeurs agronomiques, l'EPF s'est engagé à compenser les surfaces agricoles perdues.

Un vaste recensement de terres agricoles a été mené, grâce au système d'informations géographiques. Le but final étant de trouver du foncier agricole, qui ne serait pas ou sous-exploité dans le but de le remettre en culture. Après utilisation d'un certain nombre de bases de données et de filtres, on comptait environ 600 parcelles qui correspondaient aux critères. Une sélection ma-

nuelle cette fois-ci, à l'aide de la photographie aérienne a permis d'identifier une dizaine de parcelles.

Ce premier travail a montré notamment que le foncier agricole du Nord Grande-Terre appartenait en majorité au Département. Un deuxième recensement a été réalisé par l'EPF, cette fois-ci dans le but d'identifier l'ensemble du foncier du Département sur les communes de Deshaies, Lamentin et Sainte-Rose. Cette collaboration plus étroite avec un partenaire public a permis d'identifier d'autres parcelles agricoles qui pouvaient faire partie de la compensation foncière pour les propriétaires impactés par le projet de déviation de la Boucan.

### Extrait de l'inventaire du patrimoine agricole de Nord Basse-Terre



616





**epf** 3<sup>ème</sup> PARTIE :

## DES PROCEDURES SECURISEES ET EFFICACES

### 3 -1 Le Règlement de Gestion et de Protection des Données

Depuis l'entrée en vigueur de la loi RGPD (Règlement Général sur la Protection des données) le 25 mai 2018, le traitement des données personnelles s'applique à toute organisation dès lors qu'elle est établie sur le territoire de l'Union Européenne ou que son activité cible directement des résidents européens. Ce nouveau règlement s'inscrit dans la continuité de la Loi française Informatique et Libertés de 1978 et renforce le contrôle par les citoyens de l'utilisation qui peut être faite des données les concernant.

Eût égard à l'activité de l'EPF et à l'indispensable confidentialité des données personnelles recueillies dans le cadre de ses missions, l'Etablissement devait de manière inéluctable, se mettre en conformité avec les nouvelles directives de l'Union Européenne.

Ainsi, l'Association des EPFL a proposé à ses membres en début d'année 2019 de participer à une formation visant à exposer les enjeux de la protection des données et à mettre en place un plan d'action pour aboutir à la mise en conformité RGPD.

Parmi les 9 EPFL qui participaient à la formation, 6 d'entre eux ont décidé à l'issue de celle-ci, de choisir un prestataire commun qui les accompagnerait dans cette procédure afin de mutualiser les compétences de chacun et de réduire les coûts globaux de cette mission. C'est ainsi qu'un audit visant à évaluer le niveau de maturité de chaque EPFL dans le traitement des données personnelles a été réalisé en Juillet 2019 par un cabinet spécialisé pour l'EPF de Guadeloupe. Cette étude aura permis de prioriser les différentes pratiques à mettre en place, autour d'un plan d'action.

Ce plan d'action comprend une centaine d'actions à exécuter et doit s'étaler sur une période de 18 mois. Les actions prioritaires pour la mise en conformité concernent notamment :

- L'information des personnes,
- La conservation des données,

- La formation du personnel,
- La sécurisation et l'archivage des données

Pour se faire, un délégué à la protection des données (DPO) devra être nommé, afin de mettre en oeuvre la conformité RGPD au sein de l'organisme, mais également d'informer et de conseiller le responsable de traitement et les salariés des obligations relatives au RGPD.

### 3-2 L'audit Assurances

La croissance exponentielle du volume d'activités de l'EPF, et notamment du nombre d'acquisitions, au cours de ces dernières années, a subséquemment engendré celle des contrats d'assurances.

Compte tenu de la pluralité des contrats (responsabilité civile générale, dommages aux biens, propriétaire non occupant, multirisque), il s'avérait nécessaire de procéder à l'examen de l'ensemble des contrats afin de vérifier la qualité de nos couvertures.

Le rapport réalisé par un cabinet d'étude spécialisé dans la gestion des risques a ainsi fait les préconisations suivantes :

- Pour les dommages aux biens : l'augmentation des primes liées aux « garanties recours des voisins et des tiers », « effets du vent » et l'augmentation de la franchise en cas d'incendie.
- Le recours à un ingénieur « prévention » lors des acquisitions afin de déterminer la nature des travaux à réaliser pour la mise en sécurité du bâtiment.

Un nouvel audit qui aura auguré l'élaboration d'un cahier des charges.

Afin de s'y conformer, une consultation a été lancée dans le but de réamorcer les marchés d'assurance :

- Responsabilité civile générale (dont volet Individuelle accident) et professionnelle
- Responsabilité civile des mandataires sociaux
- Dommages aux biens – Bris de machines tous risques informatiques & autres matériels



L'attribution des nouveaux marchés aura permis que le montant des garanties accordées corresponde réellement aux risques encourus ; par ailleurs l'optimisation des dépenses de l'EPF est désormais possible grâce au montant des franchises et des primes négociées.

Avantages de ce nouveau marché :

- Un unique contrat (réactualisé chaque année en fonction de l'évolution du patrimoine, des entrées et des sorties) mutualise la couverture de l'ensemble des acquisitions ;
- Suppression d'une gestion fastidieuse des contrats ;
- Diminution des risques.

### 3-3 L'audit Marchés Publics

L'EPF de Guadeloupe a pour vocation d'accompagner les collectivités et les EPCI membres dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique foncière.

Il est qualifié de pouvoir adjudicateur et passe à ce titre, des marchés publics qualifiés de contrats administratifs.

Afin de perfectionner la technicité de ses collaborateurs et de sécuriser les process dans le cadre des marchés publics, la Direction de l'Etablissement a sollicité un audit en mars 2019 auprès d'une société d'ingénierie de projet dénommée « Services, Conseil, Expertises et Territoires » (SCET) dans l'objectif :





- 
- d'identifier d'éventuelles anomalies quant à la passation et à l'exécution des marchés par rapport aux dispositions réglementaires, jurisprudentielles et contractuelles,
  - de mettre en évidence les risques encourus par la société du fait des anomalies détectées,
  - de proposer le cas échéant des actions correctives.

Parmi les actions correctives, on peut notamment citer la mise en place :

- D'un profil acheteur,
- De marchés simplifiés à la place des bons de commande pour les marchés de gré à gré,
- Des accords cadre pour les besoins récurrents.

Grâce aux solutions apportées par cet audit et à la mise en place de procédures, l'Etablissement a pu sensibiliser l'ensemble du personnel aux enjeux de la commande publique et s'assurer que les règles de passation des marchés étaient bien respectées.

### 3-4 Les formations collectives

Les formations collectives contribuent au développement d'une culture commune et des compétences collectives au sein d'une entreprise.

Ainsi, ces formations consistent à proposer des programmes conçus et adaptés aux problématiques de la structure ; et ce afin de répondre à des besoins aux compétences identifiées.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- › Adapter les compétences des collaborateurs à leur poste de travail,
- › Renforcer les compétences pour conquérir de nouveaux marchés,
- › Définir les compétences nécessaires pour répondre aux besoins de demain, en fonction des événements de l'entreprise, des nouvelles législations en vigueur,
- › Permettre la reconversion des salariés,
- › Favoriser l'épanouissement professionnel des salariés,

C'est donc dans ce contexte que la Direction et le Responsable des Ressources Humaines de l'EPF ont décidé de mener une réflexion d'ensemble sur les besoins collectifs de formation.

A cet effet, ils ont donc souhaité prioritairement, la mise en place d'une formation relative aux procédures réglementaires dans le cadre des Marchés Publics, à la suite de l'audit réalisé sur cette thématique en mars 2019 par la SCET ; pour permettre une meilleure compréhension et une maîtrise de la passation et de l'exécution des marchés publics.

Ainsi, en avril 2019, a débuté une formation sous forme de 3 modules :

**Module 1** : Initiation à la passation des marchés publics (2 jours),

**Module 2** : Passation des marchés publics : Perfectionnement (1 jour),

**Module 3** : Exécution des marchés publics des acheteurs publics (2 jours).

A l'issue de cette formation les 11 agents participants ont pu acquérir les compétences suivantes :

- › Décrire le déroulement d'un marché au niveau administratif et financier,
- › Identifier les points sensibles de l'exécution des marchés et connaître les précautions à prendre,
- › Savoir procéder aux différentes vérifications nécessaires à la bonne exécution du marché, conformément aux règles des marchés publics.

#### Retour d'expériences :

D'un point de vue technique, cette formation a permis de sensibiliser l'ensemble du personnel :

- Aux enjeux de la commande publique,
- Au respect des règles de passation des marchés dans les missions respectives de chacun.

Pour ce qui est de l'ambiance de travail au sein de l'Etablissement Public Foncier, il s'agit d'une expérience positive qui a favorisé :

- La cohésion du groupe,
- L'interaction entre les membres de l'équipe,
- L'implication de chacun des salariés dans la vie de l'EPF.



## eptf 4<sup>ème</sup> PARTIE :

# UNE ACTIVITE QUI SE DIVERSIFIE ET TOUJOURS PLUS DE TRANSPARENCE DANS L'UTILISATION DE LA TSE

## 4-1 L'activité 2019 en chiffres

### 4-1 A Des livrets à destination de nos membres

Pour clôturer cette 5<sup>e</sup> année d'existence de notre établissement, l'EPF s'est lancé dans la réalisation d'un livret à destination des membres du Conseil d'administration.

Ce livret présente, sous la forme de deux cartographies, l'ensemble des acquisitions par commune et des parcelles en cours de prospection. Ces deux illustrations ont été complétées par un tableau récapitulatif en terme financier, visant à comparer les sommes per-

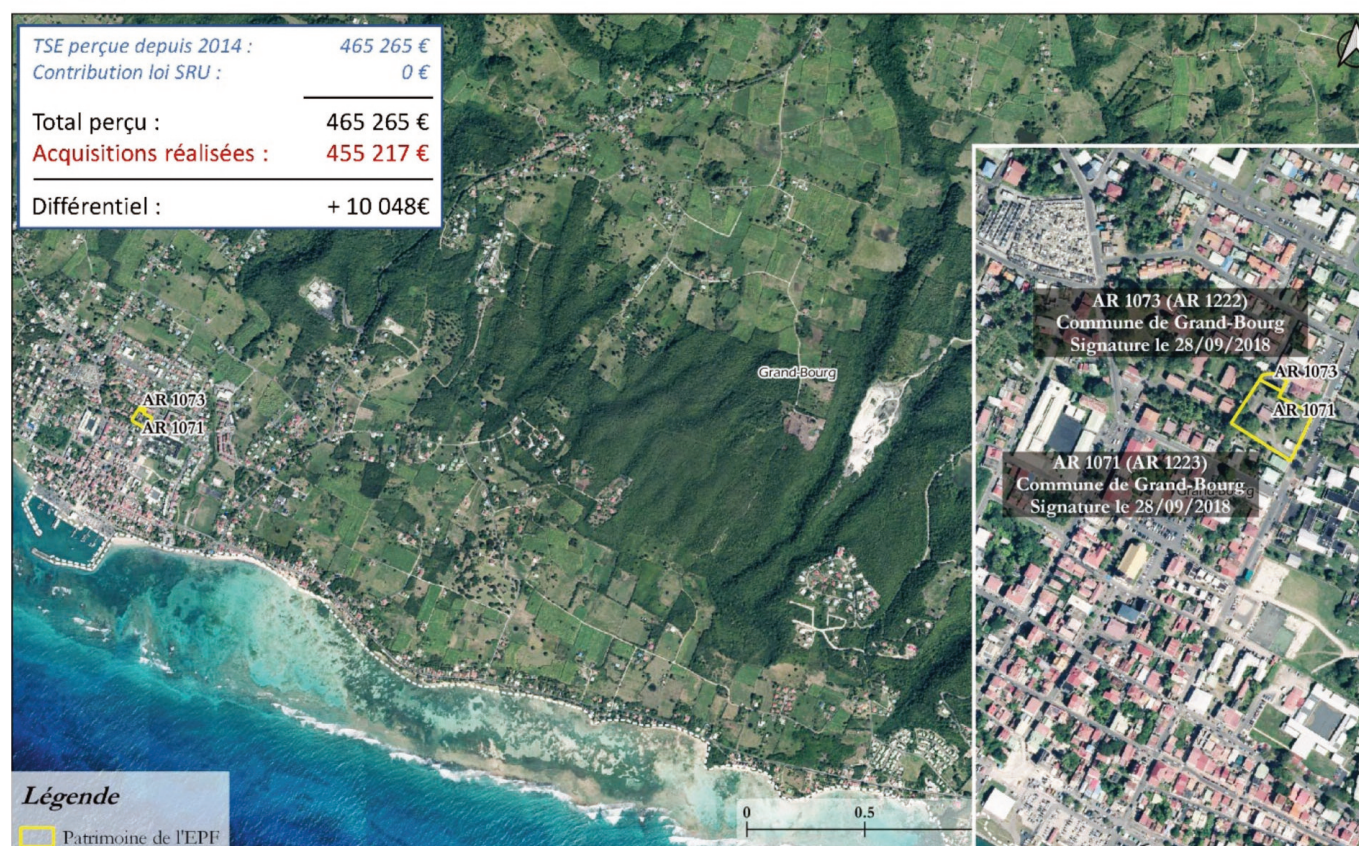
çues par l'EPF pour chaque commune avec les sommes dépensées pour les acquisitions foncières.

L'EPF de Guadeloupe étant bénéficiaire du produit de la contribution à la loi SRU, prélevé par la DEAL, nous avons pu également ajouter cette information.

Ainsi, après 5 années d'exercices et à l'aube de nouveau Programme pluriannuel d'intervention (PPI), l'EPF a pu avoir un regard précis sur ses activités, commune par commune, afin de poursuivre son action, toujours dans le souci d'un aménagement du territoire raisonné et durable.



Carte patrimoine de l'EPF à Grand-Bourg



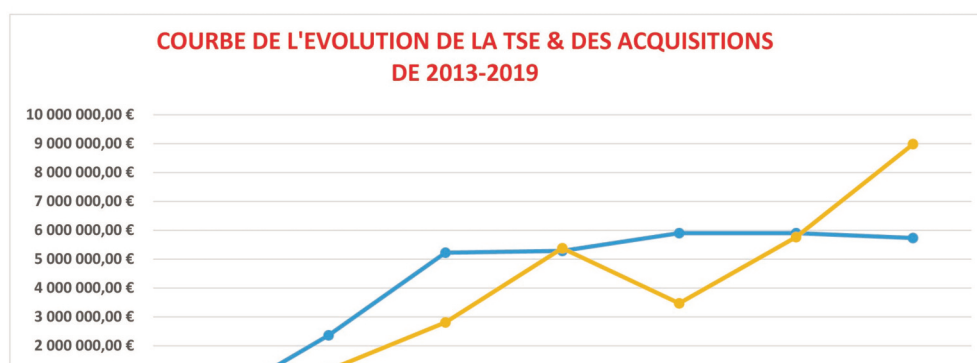


#### 4-1 B Représentations graphiques des activités de 2014 à 2019

### EVOLUTION DE LA TSE & ACQUISITIONS DE 2013 À 2019

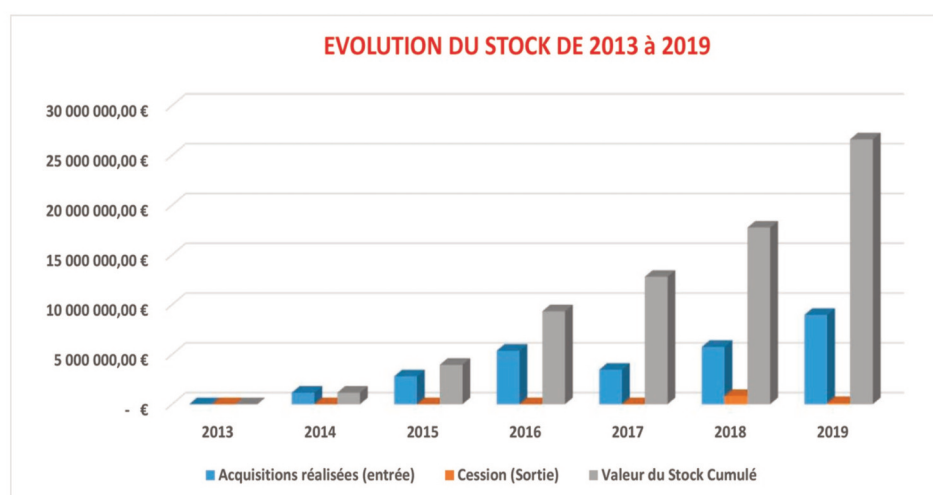
| Libellés   | 2013 | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| TSE perçue | - €  | 2 357 987,00 € | 5 218 844,00 € | 5 282 967,00 € | 5 898 103,00 € | 5 900 670,00 € | 5 728 858,00 € |

| Libellés               | 2013 | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Acquisitions réalisées | - €  | 1 154 753,50 € | 2 803 159,06 € | 5 376 567,44 € | 3 469 218,08 € | 5 760 346,87 € | 8 977 803,72 € |



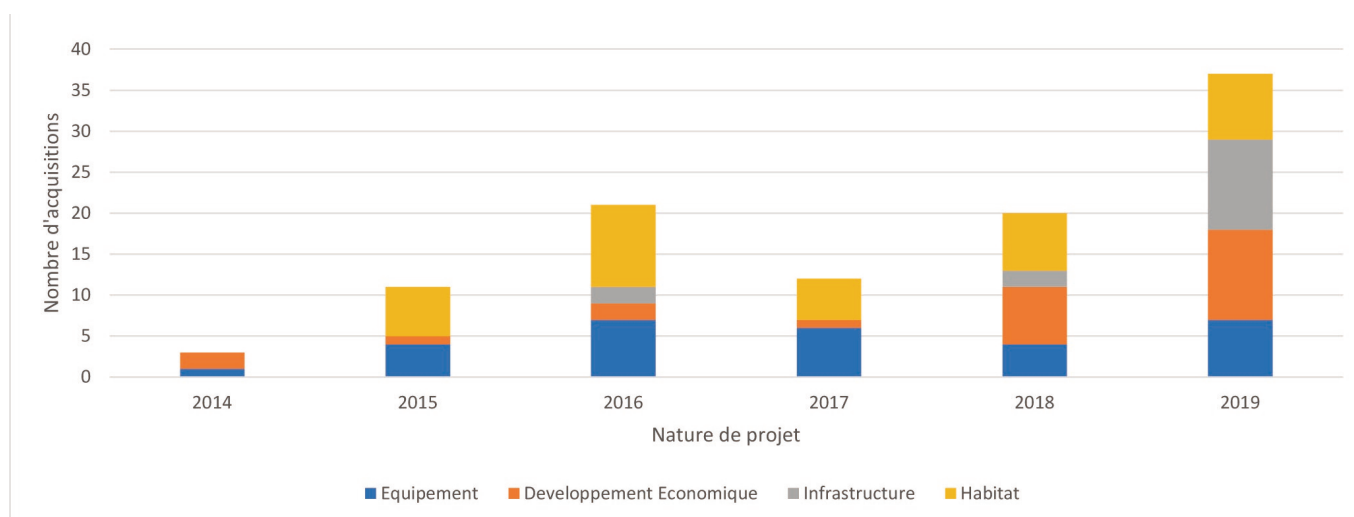
### EVOLUTION DU STOCK DE 2013 À 2019

|                                 | 2013 | 2014           | 2015           | 2016           | 2017            | 2018            | 2019            |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Acquisitions réalisées (entrée) | - €  | 1 154 753,50 € | 2 803 159,06 € | 5 376 567,44 € | 3 469 218,08 €  | 5 760 346,87 €  | 8 977 803,72 €  |
| Cession (Sortie)                | - €  | - €            | - €            | - €            | - €             | 822 427,91 €    | 115 742,16 €    |
| Valeur du Stock Cumulé          | - €  | 1 154 753,50 € | 3 957 912,56 € | 9 334 480,00 € | 12 803 698,08 € | 17 741 617,04 € | 26 603 678,60 € |

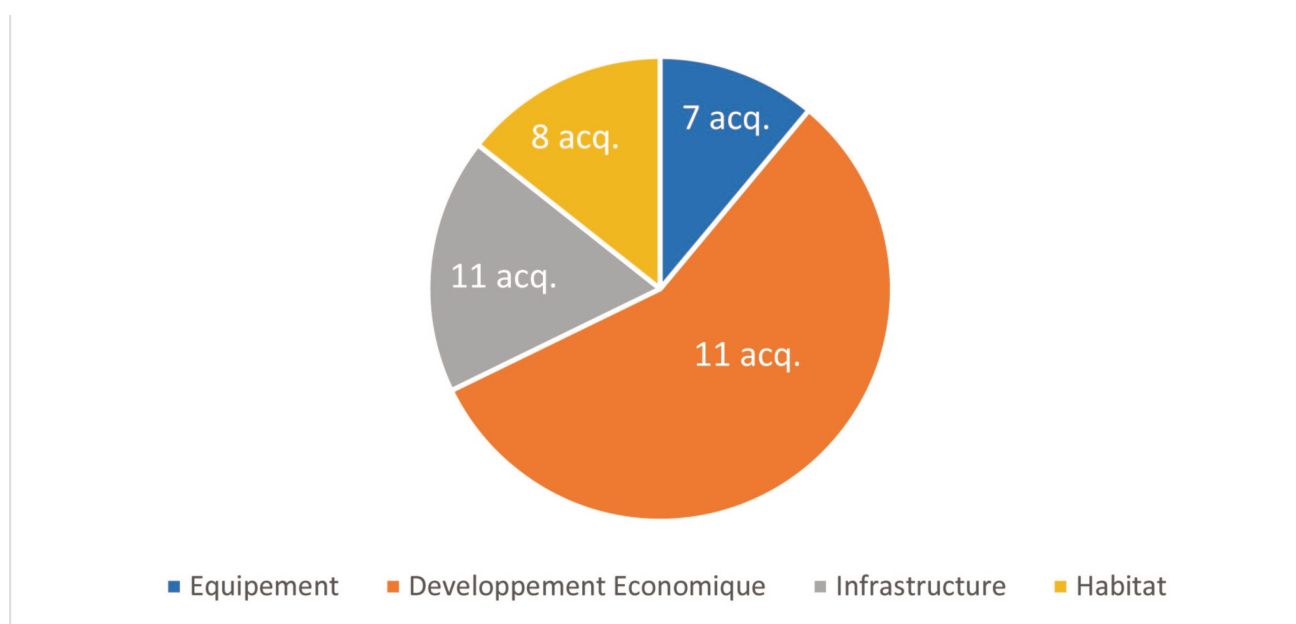




## Acquisitions EPF 2014-2019 par nature de projet et en nombre

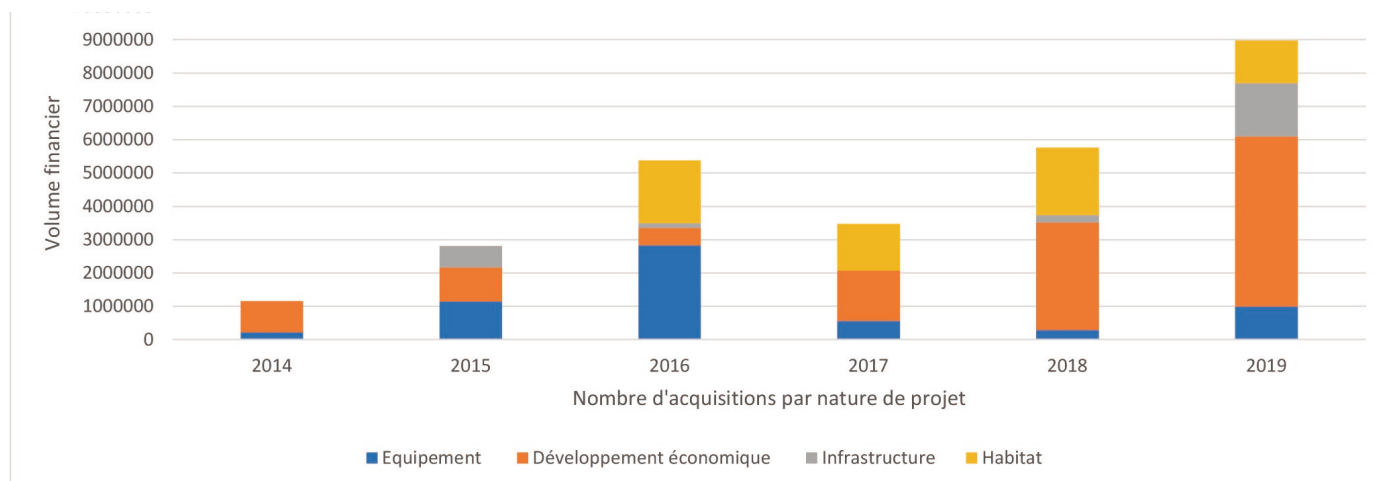


## NOMBRE D'ACQUISITION PAR TYPE D'ACTIVITÉS EN 2019





## Acquisitions EPF 2014-2019 par nature de projet et en volume financier



## ACQUISITIONS 2019

| MEMBRE         | PARCELLE (en m²) | SUPERFICIE | PROJET ACQUISITION                  | PRIX NOTAIRE   | FRAIS DE    | COÛT TOTAL     |
|----------------|------------------|------------|-------------------------------------|----------------|-------------|----------------|
| ANSE BERTRAND  | BA 31            | 673        | Maison pluridisciplinaire de santé  | 40 000,00 €    | 1 581,45 €  | 41 581,45 €    |
| BASSE TERRE    | AK 39            | 300        | Logements                           | 110 000,00 €   | 9 175,31 €  | 119 175,31 €   |
| CAP EXCELLENCE | AD 1290          | 50480      | Agropark                            | 4 543 200,00 € | 51 277,63 € | 4 594 477,63 € |
| DESHAIES       | AT 511           | 213        | Annexe de mairie                    | 20 000,00 €    | 1 286,53 €  | 21 286,53 €    |
| GOURBEYRE      | BA 55            | 1590       | Mise en valeur habitation Bisdary   | 130 000,00 €   | 2 583,83 €  | 132 583,83 €   |
| LAMENTIN       | AD 154           | 225        | Restructuration urbaine             | 27 000,00 €    | 1 367,80 €  | 28 367,80 €    |
| MORNE A L'EAU  | AD 524-96        | 107        | Désenclavement du marché aux vivres | 12 840,00 €    | 1 285,54 €  | 14 125,54 €    |
| MORNE A L'EAU  | BD 459           | 1678       | Equipement public                   | 408 000,00 €   | 5 740,09 €  | 413 740,09 €   |
| MORNE A L'EAU  | AC 54            | 131        | Espace public                       | 18 000,00 €    | 1 168,27 €  | 19 168,27 €    |
| MORNE A L'EAU  | AD 53            | 84         | Ecoquartier                         | 10 000,00 €    | 1 069,22 €  | 11 069,22 €    |
| MORNE A L'EAU  | AC 319           | 564        | Logements                           | 48 800,00 €    | 1 728,42 €  | 50 528,42 €    |
| MORNE A L'EAU  | AD 177           | 159        | Parking municipal                   | 20 600,00 €    | 1 240,37 €  | 21 840,37 €    |
| PETIT BOURG    | AL 143-146       | 328        | Logements-Commerces                 | 60 000,00 €    | 2 002,51 €  | 62 002,51 €    |
| PETIT CANAL    | AW 282           | 331        | Logements                           | 33 100,00 €    | 1 629,45 €  | 34 729,45 €    |
| POINTE A PITRE | AO 102           | 57         | Commerces                           | 29 000,00 €    | 1 601,45 €  | 30 601,45 €    |
| POINTE A PITRE | AO 95            | 141        | Commerces                           | 79 876,00 €    | 2 056,58 €  | 81 932,58 €    |
| POINTE A PITRE | AO 105           | 115        | Commerces                           | 60 000,00 €    | 1 912,55 €  | 61 912,55 €    |
| POINTE A PITRE | AO 86            | 65         | Commerces                           | 35 000,00 €    | 1 654,27 €  | 36 654,27 €    |
| POINTE A PITRE | AO 98            | 137        | Commerces                           | 65 000,00 €    | 2 112,83 €  | 67 112,83 €    |
| POINTE A PITRE | AO 101           | 88         | Commerces                           | 39 600,00 €    | 1 606,22 €  | 41 206,22 €    |
| REGION         | AD 248           | 2150       | Infrastructure routière             | 215 000,00 €   | 3 685,57 €  | 218 685,57 €   |
| REGION         | AB 635           | 48637      | Infrastructure routière             | 58 850,00 €    | 1 905,30 €  | 60 755,30 €    |
| REGION         | AB 51-AY 166     | 16576      | Infrastructure routière             | 20 426,00 €    | 1 246,25 €  | 21 672,25 €    |
| REGION         | AB 822           | 1437       | Infrastructure routière             | 2 055,00 €     | 267,97 €    | 2 322,97 €     |
| REGION         | AB               | 823 2885   | Infrastructure routière             | 3 808,00 €     | 458,47 €    | 4 266,47 €     |
| REGION         | AB 423-424-425   | 37299      | Infrastructure routière             | 47 016,00 €    | 2 648,86 €  | 49 664,86 €    |



# BILAN DU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2017-2019

| N°    | Communes       | SRU<br>2017-2019 | Enveloppe de<br>15% de la TSE<br>sur la période<br>2017-2019 | Total reçu<br>sur la<br>période<br>2017-2019 | EPCI                                             | Fonds<br>utilisés<br>sur<br>2017-2019 | Projet                                | Cout global<br>(d'acquisition,<br>travaux, études<br>frais annexes) | Minoration<br>foncière<br>disponible | Prix<br>de cession<br>minoré réel | Ecart          | EPCI | Acquisitions | Part dédiée<br>à l'habitat | Total (Requ-<br>SRU + TSE) | Ecart<br>dépense) |
|-------|----------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------|--------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| 1     | DESHAIES       | 3 0720,45 €      | 2 8462,50 €                                                  | 59 182,95 €                                  | Communauté<br>d'Agglo.<br>du Nord<br>Basse-terre |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 2     | GOYAVE         | -€               | 5 2825,50 €                                                  | 52 825,50 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 3     | LAMENTIN       | 1 2130,65 €      | 110 414,25 €                                                 | 122 544,90 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 4     | PETIT-BOURG    | 1 52 030,60 €    | 1 64 846,25 €                                                | 316 876,85 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 5     | POINTE NOIRE   | 4 7719,63 €      | 44 158,50 €                                                  | 91 878,13 €                                  |                                                  | 3 78 190,94 €                         | Opération<br>Redeau /<br>Pointe Noire | 378 190,94 €                                                        | 91 878,13                            | 89 635,00 €                       | -196 677,81 €  |      | 6 340 835 €  | 891 824 €<br>14%           | 3 883 458 €                | -2 457 377 €      |
| 6     | SAINTE-ROSE    | 5 2 856,32 €     | 1 37 493,00 €                                                | 190 349,32 €                                 | Communauté<br>d'Agglo.<br>du Nord<br>Basse-terre |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 7     | ANSE-BERTRAND  | -€               | 34 728,75 €                                                  | 34 728,75 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 8     | LE MOULE       | 270 847,88 €     | 152 622,00 €                                                 | 423 469,88 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 9     | MORNE-A-L'EAU  | 108 722,56 €     | 118 120,50 €                                                 | 226 843,06 €                                 |                                                  | 365 795,48 €                          | Immeuble<br>Boutin                    | 365 795,48 €                                                        | 226 843,06                           | 220 000,00 €                      | 81 047,58 €    |      | 1 762 717 €  | 898 212 €<br>51%           | 31 708 39 €                | 1 408 122 €       |
| 10    | PETIT-CANAL    | 1 18 899,00 €    | 5 5773,00 €                                                  | 174 672,00 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 11    | PORT-LOUIS     | -€               | 3 9611,25 €                                                  | 39 611,25 €                                  | Cap<br>Excellence                                |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 12    | BAIE MAHAULT   | -€               | 2 10 039,75 €                                                | 210 039,75 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 13    | LES ABYMES     | -€               | 3 85 076,25 €                                                | 385 076,25 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 14    | POINTE-A-PITRE | -€               | 1 10 126,25 €                                                | 110 126,25 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 15    | LA DESIRADE    | -€               | 10 455,75 €                                                  | 10 455,75 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 16    | ST-FRANCOIS    | 375 411,54 €     | 9 6844,50 €                                                  | 472 256,04 €                                 | CA La Riviera<br>du Levant                       |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 17    | SAINTE ANNE    | 4 21 340,13 €    | 1 68 381,00 €                                                | 589 721,13 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 18    | BAILLIF        | 9 0703,73 €      | 3 8886,75 €                                                  | 129 590,48 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 19    | BASSE-TERRE    | -€               | 7 4616,75 €                                                  | 74 616,75 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 20    | BOUILLANTE     | -€               | 5 0589,00 €                                                  | 50 589,00 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 21    | CAPESTERRE B-E | -€               | 1 30 248,00 €                                                | 130 248,00 €                                 | Communauté<br>d'Agglo.<br>Grand Sud<br>Caraïbe   |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 22    | GOURBEYRE      | -€               | 5 3934,75 €                                                  | 53 934,75 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 23    | SAINT CLAUDE   | 1 084,71 €       | 7 1610,75 €                                                  | 89 695,46 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 24    | TERRE-DE-BAS   | -€               | 7 404,75 €                                                   | 7 404,75 €                                   |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 25    | TERRE-DE-HAUT  | -€               | 1 1468,25 €                                                  | 11 468,25 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 26    | TROIS-RIVIERES | 1 07 026,11 €    | 5 8207,50 €                                                  | 165 233,61 €                                 | Communauté<br>de Communes<br>de Marie-Galante    |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 27    | VIEUX-FORT     | -€               | 1 2762,00 €                                                  | 12 762,00 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 28    | VIEUX-HABIT    | 7 7798,63 €      | 5 1322,50 €                                                  | 129 121,13 €                                 |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 29    | CAPEST. M-GTE  | -€               | 2 2720,50 €                                                  | 22 720,50 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 30    | GRAND-BOURG    | -€               | 3 6648,00 €                                                  | 36 648,00 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| 31    | SAINT-LOUIS    | -€               | 1 7205,75 €                                                  | 17 205,75 €                                  |                                                  |                                       |                                       |                                                                     |                                      |                                   |                |      |              |                            |                            |                   |
| TOTAL |                | 1 884 291,94     | 2 557 604,25                                                 | 4 441 896,19 €                               |                                                  | 7 43 986,42 €                         |                                       | 7 43 986,42 €                                                       | 3 18 721,19 €                        | 3 09 635,00 €                     | -1 15 630,23 € |      | 25 812 987 € | 7 538 118 €                | 18 934 987 €               | -6 878 000 €      |

Mise à jour le : 04/09/2020

## 4-2 Nos acquisitions en hausse







EN 2019  
37 parcelles acquises  
30,9 hectares

### 4-3 Payeur régional - Restitution suite à la mise en place du contrôle hiérarchisé de la dépense (CHD) pour l'EPFL.

Au cours de l'exercice 2019, le Centre des finances publiques a mis en place un contrôle hiérarchisé de la dépense (CHD) pour l'EPFL.

Ce CHD repose sur des contrôles plus ciblés et mieux organisés, fondés sur une analyse des risques liés au mandatement. Le comptable a effectué cette analyse pour le budget 30100. La présente restitution d'informations a pour but de vous communiquer les principaux enseignements tirés des contrôles effectués au titre du CHD. Elle permet de dresser un bilan de la qualité du mandatement pour l'exercice 2019, en mettant l'accent sur les erreurs les plus fréquemment rencontrées pour chaque nature de dépense.

Le niveau de risque est faible, le taux d'erreur est de 2,52 % sur la totalité des opérations contrôlées et 0,25 % sur uniquement les dépenses de type patrimoniales. Ce délai a été fixé d'un commun accord avec l'établissement. Les erreurs dites « patrimoniales » sont les erreurs lézant le patrimoine de la collectivité (TEPS : taux erreurs patrimoniales significatives).

Depuis le 1er juillet 2010, le délai global de paiement, cumulant celui de l'ordonnateur et du comptable, est de 30 jours (20 jours pour l'ordonnateur et 10 jours pour le comptable).

**Le délai global est excellent**, la collaboration avec le service comptable de l'EPFL est efficace et dynamique.

Toutes catégories de dépenses confondues, le taux d'erreur de votre collectivité est satisfaisant et en légère amélioration par rapport à l'année précédente.

Pour 2019, le TEPS de votre collectivité demeure largement en deça de 2%, à 0,25 %. Il révèle une bonne qualité de mandatement et permet de poursuivre le contrôle hiérarchisé de la dépense pour l'exercice 2020.

### 4-4 La régularisation foncière au cœur des préoccupations

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe est chargé d'accompagner les collectivités dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique foncière.

Faisant suite à la disparition de l'Agence Foncière d'Urbanisme et d'Aménagement de la Guadeloupe (AFUAG), l'établissement s'est engagé en 2017 aux côtés des communes en apportant une expertise en matière de rédaction d'actes de vente au profit d'occupants sans titre.

L'EPF est chargé d'intervenir sur ces dossiers en coordonnant les différents prestataires (géomètre, diagnostiqueurs...), institutions publiques (France Domaine, Trésor Public...) et fait office d'interface entre l'acheteur et le vendeur.

Sa mission comprend entre autres :

- La recherche du titre de propriété de la ville ;
- La commande et le suivi des prestations de géomètre (certificat de concordance, DMPC, plan descriptif des parcelles...) ;
- La saisie de France domaine en vue de l'obtention d'une estimation de la valeur vénale des lots à céder ;
- La rédaction des projets de délibération autorisant la vente des parcelles...

Cette assistance technique et administrative consiste in fine en la rédaction d'actes de vente en la forme administrative.

A titre indicatif, l'Etablissement est aujourd'hui actif sur 4 communes à savoir :

- Pointe-Noire (Lotissements de Guyonneau, Raie-d'Eau, Tyrolien) ;
- Le Lamentin (Blachon, Pierrette, Bourg, Vincent, Bagatel, La rosière, Bréfort) ;
- Vieux-Fort (Enclos 1 et 2) ;
- Capesterre Belle-Eau (Sources Pérou 3, Flamboyants 28 et 45, Kermadec).

A court terme, les interventions devraient porter sur 4 autres communes (Basse-terre, Les Abymes, Gourbeyre et Saint-Claude) et à moyen terme sur Morne-à-l'Eau, Goyave, Petit-Canal, La Désirade, Goyave et Terre de Haut.

De 2017 à aujourd'hui, la montée en puissance de cette activité est significative.

Les besoins exprimés par les mandants sont de plus en plus importants et concernent tant la régularisation classique de parcelles en lotissement communal que celles intégrées aux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).





A gauche : M. Rolland PLANTIER - Maire de Vieux-Fort (EN 2019)  
au milieu Aurélie KANCEL – Assistante foncier  
à droite Carole BIZET – Chargée de missions foncières

En effet, dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre multi sites menée par la SEMSA-MAR pour le compte de la Ville de Capesterre Belle-Eau, l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a été sollicité en 2019 afin de procéder à la rédaction d'actes de vente en la forme administrative.

Le nombre de lots à régulariser est évalué au nombre de 150 et repartit sur 4 secteurs à savoir Brest, Montplaisir, Pasteur et Sarlassonne

A moyen terme, l'EPF interviendrait aussi dans les RHI de Marie-Galante, du Moule et des Abymes.

Force est de constater que ces opérations de régularisation foncière revêtent certes un caractère technique mais aussi social car, en devenant propriétaire de leur logement, ces familles peuvent désormais prétendre aux différentes aides relatives à l'amélioration de l'habitat et à l'adaptation des personnes à mobilité réduite et/ou des personnes âgées ; et ce, afin de faciliter le maintien à domicile.

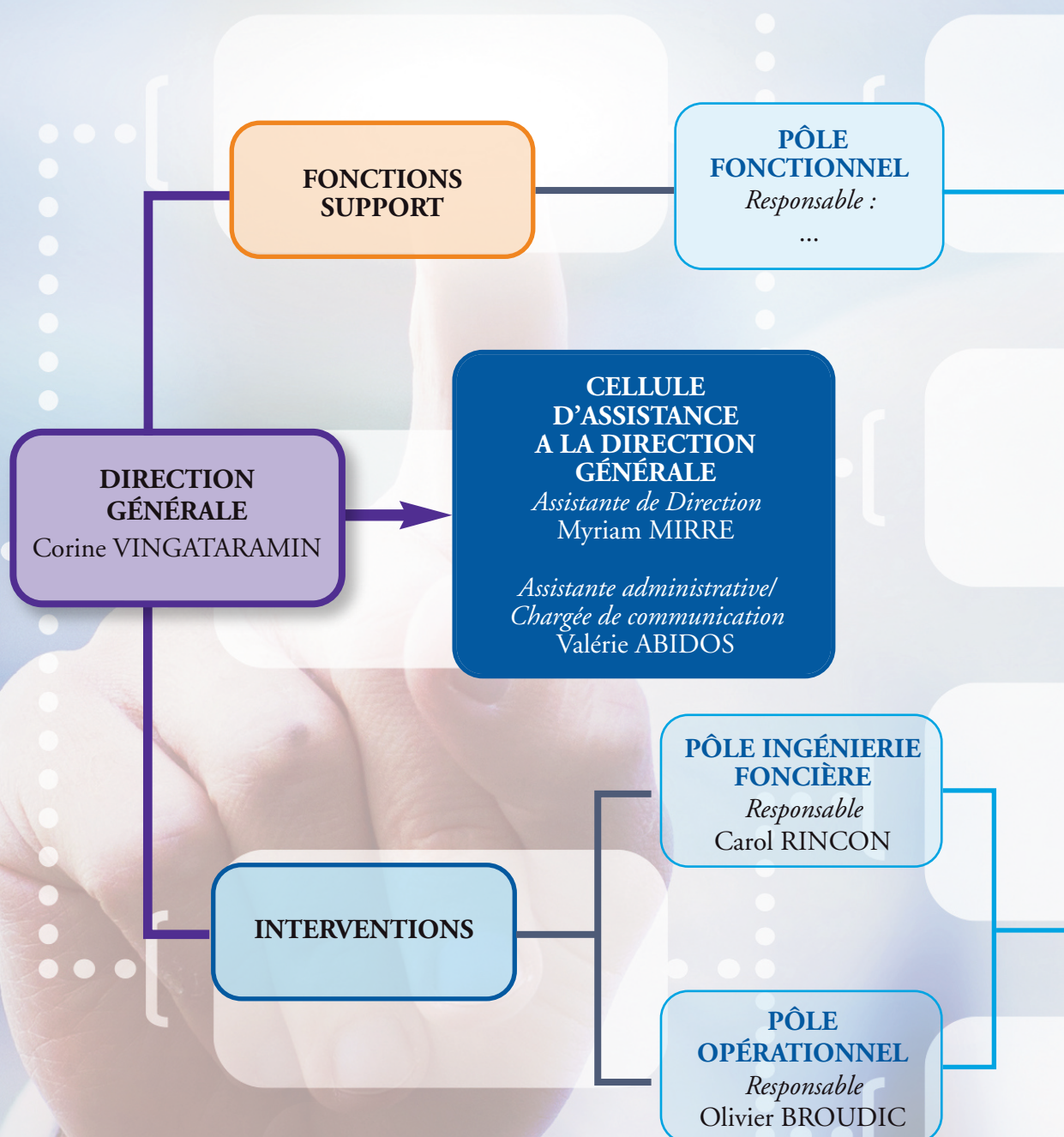
Ces opérations pourraient leur permettre par ailleurs de transmettre ce patrimoine en cas de succession.



**5<sup>ème</sup> PARTIE :**

**5-1 Organigramme**

**UNE EQUIPE**





## EN MOUVEMENT

### SERVICE GESTION DU PATRIMOINE ASSURANCES MARCHÉS PUBLICS

*Chef :*

...

### SERVICE COMPTABILITÉ R.H MOYENS GÉNÉRAUX

*Chef :*

Florian HEGESIPPE

### SERVICE DES INTERVENTIONS PAR VOIE JUDICIAIRE PROCÉDURES FONCIÈRES/ RÉGULARISATION FONCIÈRE

*Cheffe :*

Carole BIZET

### SERVICE ÉTUDES RECHERCHES & INNOVATIONS (Recyclage foncier, renouvellement urbain, Copropriété dégradée, Résorption de l'Habitat Insalubre)

*Chef :*

...

### SERVICE DES INTERVENTIONS AMIABLES

*Cheffe :*

Séverine FLATOT

### CELLULE D'ASSISTANCE AUX FONCTIONS SUPPORTS

*Assistant administratif*  
Romain HELISSEY

*Agent entretien du Patrimoine*  
Chester BYNOE

### CELLULE D'ASSISTANCE AUX INTERVENTIONS ET D'AIDE À L'AMORÇAGE DES PROJETS/ PROSPECTION FONCIÈRE

*Assistante foncier*  
Sonarria FRECHOU





## 5-2 Vie de l'équipe EPF

Nos remerciements à notre collègue Cindy SOU-PRAYEN avec des témoignages de coéquipiers ...  
La première salariée de l'EPF GUADELOUPE arrivée le 14 Avril 2014

Après avoir passé plusieurs années à l'Education nationale, Cindy a rejoint l'EPF en qualité d'assistante de direction.

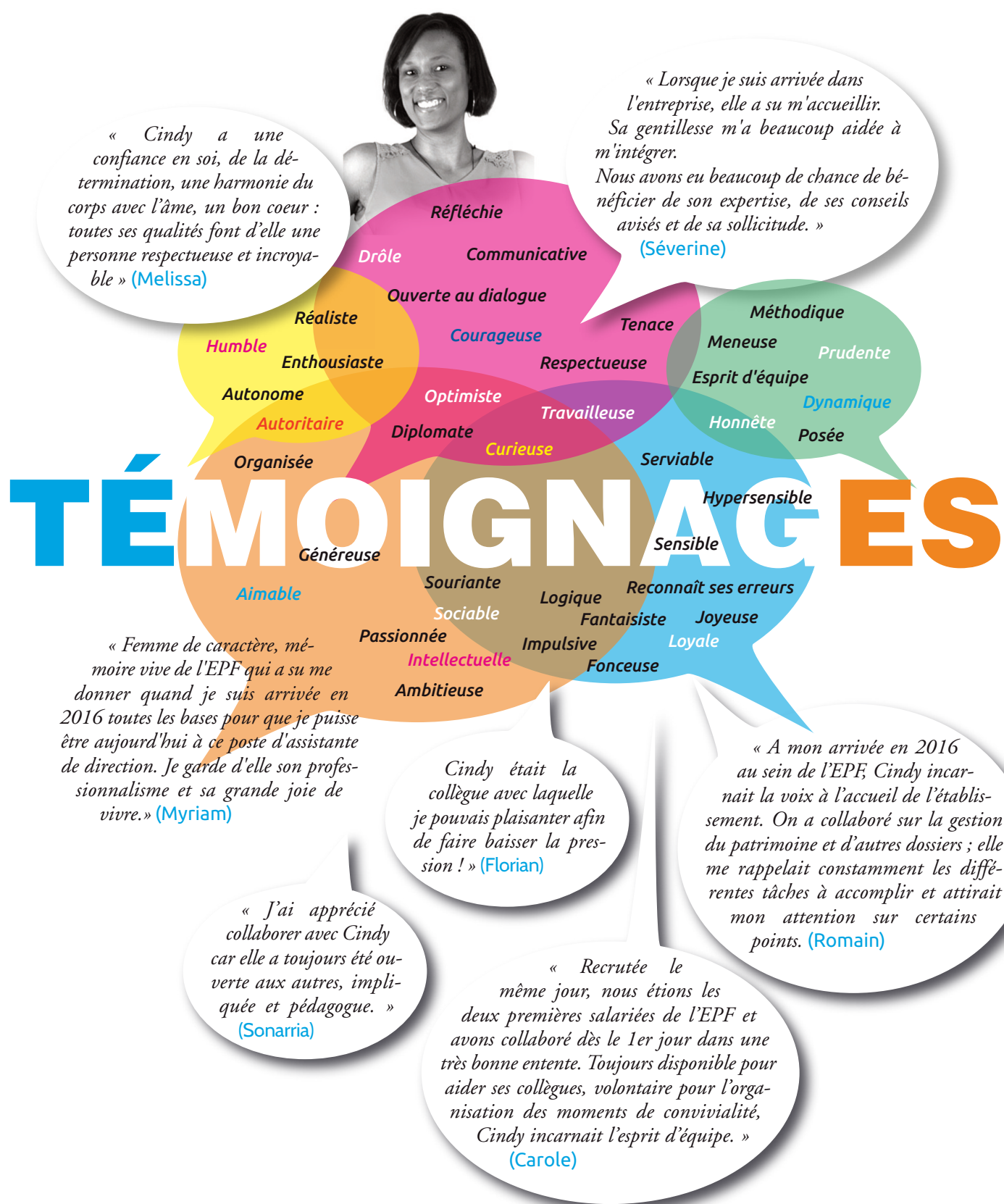
A force de persévérance et de pugnacité, 4 ans plus tard, elle a été nommée cadre en charge de la gestion

du patrimoine et des marchés publics ainsi que régisseur de la régie d'avances et de recettes.

Cette évolution professionnelle souhaitée par la directrice en accord avec le président, lui a permis de participer à la gestion de l'établissement tant dans sa partie administrative que dans sa partie opérationnelle.

Élément référent au sein de l'entreprise, Cindy a su par sa personnalité et son professionnalisme obtenir la sympathie de tous :





*“Ce qu'on peut donner de meilleur aux autres, c'est de les révéler à eux-mêmes.”*

Socrate

Le 01 er Octobre 2019 Cindy s'est choisi une nouvelle orientation professionnelle en se formant pour relever un nouveau défi.

## Bienvenue à nos nouveaux collègues



### Sonarria FRECHOU

*« Je suis Sonarria FRECHOU, jeune urbaniste ayant intégré l'équipe opérationnelle de l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe en avril 2019. J'ai souhaité intégrer une structure qui traite les problématiques liées à l'habitat informel et*

*l'occupation sans titre dans le cadre de mon Master 2 en urbanisme spécialité « Habitat et Innovation ». En effet, cette thématique a retenu mon attention dans le cadre de mon mémoire de fin d'études. Il m'a semblé intéressant d'analyser les paramètres socio-culturels qui régissent le rapport à la terre et comprendre comment s'est construite la personnalité juridique des habitants des Antilles Françaises et de facto l'importance que revêt l'objet foncier dans la construction de leur identité.*

*Une fois ma formation d'urbaniste achevée, j'ai intégré l'EPF de Guadeloupe en qualité d'assistante foncier.*

*J'interviens à la fois sur le volet régularisation foncière, que sur celui de l'amorçage de projets urbains. Je travaille sur les fonctions d'assistance auprès des chargées de missions (cartographie, recherche de titres, prospection foncière...) et sur le lancement d'un projet expérimental nommé « HAMAC » (Habitat, Amélioration, Acquisition) ».*



### David COUPECHOUX

Jeune urbaniste, détenteur d'un Master 2 Professionnel « Urbanisme durable, projet, action opérationnelle » David COUPECHOUX s'est appliqué à avoir une vision précise des enjeux stratégiques de l'aménagement urbain en Guadeloupe.

Désireux d'appréhender le monde dans sa globalité, et d'un tempérament plutôt curieux, son parcours est la preuve de son atypie.

En effet, il s'est tout d'abord intéressé aux Sciences Politiques avant de se tourner vers l'urbanisme. Ainsi, après une première expérience dans le domaine géopolitique, David COUPECHOUX intègre l'équipe de l'EPF durant 1 année, de 2018 à 2019.

Selon lui, son expérience professionnelle à l'EPF aura été riche d'enseignements, tant sur la pratique que sur le plan personnel.

Une expérience qui lui aura permis d'ajouter de nouvelles cordes à son arc, à développer des compétences administratives et géomatiques ; mais aussi à travailler en équipe en s'adaptant aux différentes sensibilités. Ainsi, c'est avec beaucoup d'ardeur et d'implication que David COUPECHOUX a participé à l'évolution de dossiers tels que celui du Grand Port Maritime de Guadeloupe, ou encore celui de la reconversion du site actuel du CHU.



## 5-3 Notre nouveau siège : première pierre et programmation





## NOS PERSPECTIVES

### 6-1 Le deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019 - 2023.

Les activités des Etablissements Publics Foncier s'exercent dans le cadre d'un PPI réalisé par tranches annuelles conformément aux dispositions de l'article L 324-5 du code de l'urbanisme.

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a élaboré au moment de sa création en 2013 un PPI destiné à encadrer ses interventions pour la période 2013-2018.

Un nouveau PPI couvrant la période 2019-2023 a été élaboré en 2019 par les responsables de l'EPF assisté par le cabinet MENSIA. Il a été adopté par le conseil d'administration le 24 mai 2019.

Pour l'élaboration de ce deuxième PPI compte tenu de l'importance de ce document stratégique à visée opérationnelle, comme a pu le démontrer les quatre ans d'application du premier PPI, les responsables de l'EPF de Guadeloupe ont souhaité consolider la concertation avec les collectivités membres et ses administrateurs.

Le contenu de ce nouveau PPI en résumé :

#### › L'EPF Guadeloupe : acteur incontournable de l'aménagement du territoire guadeloupéen

##### • L'EPF est d'abord au service de l'aménagement durable de la Guadeloupe

- Acteur majeur du recyclage foncier, avec pour raison d'être de limiter la consommation foncière dans notre territoire insulaire et fragile
- Opérateur de projets à forte valeur ajoutée socio-économique et à impact minimal sur l'environnement
- Développeur affirmé et assumé de projets
  - + Une ingénierie spécialisée au service de l'acquisition foncière
  - + Une ingénierie de veille et d'exploration

##### • L'EPF est au service de ses membres

- Il accompagne la réalisation de leurs projets
- Il cherche à faire évoluer ces projets dans le

sens d'une contribution positive à l'aménagement durable

#### › Une ambition exprimée qui doit refléter l'activité réelle de l'établissement et la valeur ajoutée produite sur chaque axe, à savoir :

1. Donner à tous les guadeloupéens un logement digne et oeuvrer au renforcement de l'armature urbaine
2. Permettre la réalisation de projets d'intérêt régional
3. Accompagner la refonte de l'offre économique
4. Soutenir les communes et les EPCI dans la structuration et l'amélioration de leur offre d'équipements et de services
5. Œuvrer à la protection et à la restauration de l'environnement et au développement de la résilience face aux risques

#### › Pour mettre en oeuvre ces priorités stratégiques des années à venir

- Des règles d'intervention et des principes de relation avec les membres revus pour correspondre aux objectifs portés par l'établissement
- Un établissement qui se met en condition de réaliser l'ambition qu'il s'est fixée et de piloter son activité avec :
- Un plan de progrès interne pour accroître la capacité d'intervention et la performance
  - L'adaptation du dimensionnement, des compétences et de l'organisation de l'équipe aux objectifs stratégiques et à l'ambition volumétrique
  - Une meilleure structuration pour gagner en efficacité : outillage, amélioration et automatisation des processus
  - La structuration du pilotage de l'activité : suivi du temps passé, suivi du temps à passer par projet pour adapter en permanence la charge de travail
- Des indicateurs de réussite de l'ambition affichée pour piloter l'activité de l'EPF



Ci-dessous tableau récapitulatif des moyens humains et financier par axe :

| Moyens affectés aux orientations prioritaires                                                     | Moyens humains        |                             | Moyens financiers                  |                  |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|--------------|
|                                                                                                   | Nombre d'acquisitions | Difficulté des acquisitions | Volume prévisionnel d'acquisitions | Frais de portage | Minoration   |
| 1 Donner à tous les guadeloupéens un logement digne et renforcer l'armature urbaine               | 30-50                 | +++                         | 10 M€ - 15 M€                      | 0                | Jusqu'à 100% |
| 2 Permettre la réalisation de projets d'intérêt régional                                          | 30-50                 | ++                          | 8 M€ - 12 M€                       | 3 à 10 %         | -            |
| 3 Accompagner la refonte de l'offre économique                                                    | 5-7                   | +                           | 10 M€ - 15 M€                      | 1 à 3 %          | -            |
| 4 Soutenir les communes dans la réalisation de leurs équipements et services                      | 12-15                 | +                           | 2 M€ - 5 M€                        | 1 à 3 %          | -            |
| 5 Œuvrer à la protection de l'environnement et au développement de la résilience face aux risques | 5-7                   | +                           | 2 M€ - 5 M€                        | 1 %              | -            |

Extrait de la présentation faite au CA par le cabinet MENSIA.

- Le choix d'indicateurs pertinents à suivre et à présenter à l'occasion de chaque bilan d'activité
- La contribution à une compétence collective et partenariale sur le champ de l'aménagement avec la montée en compétence des membres sur le champ de l'aménagement et des relations à nouer ou à approfondir pour améliorer les synergies avec les partenaires (aménageurs, organismes HLM, promoteurs, monde économique, ...)

## 6-2 Un office foncier solidaire (OFS) en Guadeloupe : une réponse adaptée a de nombreux enjeux

« Donner à tous les guadeloupéens un logement digne et renforcer l'armature urbaine » constitue l'orientation politique majeur du Programme Pluriannuel d'In-





Intervention de l'EPF de Guadeloupe pour la période 2019-2023. Cette double dimension contribue à un aménagement plus durable du territoire et vise, avant tout, l'amélioration de la qualité de vie des ménages de Guadeloupe

Afin de répondre à ces enjeux plusieurs dispositifs ont été mis en place au sein de l'EPF (recensement des dents creuses et des logements vacants dans les centres anciens...) d'autres sont en cours d'expérimentation.

L'office Foncier Solidaire (OFS) constitue l'un d'entre eux. Créés par la loi ALUR en 2014, l'OFS dont le principe est basé sur la dissociation du foncier et du bâti, permet de produire des logements à des prix abordables.

La Guadeloupe présente des spécificités structurelles qui justifient pleinement la mise en place d'un Office Foncier Solidaire :

**1. Une part importante de la population éligible au logement locatif social et à l'accession sociale à la propriété**

*En effet, 75% des ménages guadeloupéens disposent de revenus inférieurs au plafond du PLUS et près de 60% des ménages sont éligibles au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).*

**2. Une quantité importante de logements indignes ou dangereux que la collectivité cherche à résorber**

*(la zone des 50 pas géométriques où la menace sur les vies humaines se cumule avec des situations de grande précarité sociale et d'indignité de l'habitat).*

**3. La suppression de plusieurs produits spécifiques et dispositifs d'aide qui venaient en soutien à la résorption de l'habitat indigne**

**4. Un nombre important de communes carencées au titre de la loi SRU**

*Le parc locatif social est très fortement concentré dans l'agglomération centrale, plus particulièrement à Pointe-à-Pitre et aux Abymes. A l'inverse, 15 communes de Guadeloupe (près de la moitié des communes) font l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU.*

**5. Un fort attachement des ménages à la propriété de leur logement**

**6. Une quantité importante de biens vacants en centres urbains**

**7. Des enjeux quantitatifs (liés à un besoin massif de résorption des situations d'indignité) et qualitatifs avec une offre de logements qui répond à la demande et aux besoins des familles**

Le conseil d'administration du 12 février 2020, a statué en faveur de l'agrément de l'EPF de Guadeloupe en OFS. Il a ainsi autorisé la directrice à mener les études de préfiguration nécessaires à la constitution du dossier de demande d'agrément avec pour objectif est le dépôt du dossier en préfecture à la fin du mois de juin 2020.

La création d'un OFS devrait permettre de diversifier le produit « logement » et de concevoir des opérations beaucoup plus adaptées aux modes de vie des familles et aux spécificités des territoires qu'ils s'agissent de territoires urbains, péri-urbains ou ruraux.

De plus, ce nouveau dispositif permettra à de nombreux ménages guadeloupéens d'accéder à la propriété, sachant que seulement 11% d'entre eux y parviennent contre 20% en France Métropolitaine.

## 6-3 Création de la filiale HAMAC

L'Établissement Public foncier de Guadeloupe est régulièrement sollicité par les communes en vue de procéder à des missions de régularisation foncière.

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

La phase d'accession n'a jamais pu être finalisée en raison de difficultés de tous ordres liées aux aspects techniques, administratifs, financiers et sociaux de ces opérations de régularisation.

L'action de l'EPF consiste à rédiger des actes de vente en la forme administrative.

Mais derrière un 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.

Une réalité qui va à l'encontre d'une des principales prérogatives de l'Établissement : la lutte contre l'habitat indigne.

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



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

« **HAMAC** » est donc un outil qui prend en compte la dimension humaine du projet d'acquisition, car derrière chaque acte administratif se cachent bien souvent des réalités sociales et familiales délicates, des situations de vie aux problématiques multiples.

L'ampleur des opérations à mener et la complexité de mise en oeuvre du dispositif « **HAMAC** » on donc conduit l'EPF à s'interroger sur la mise en place d'une filiale dédiée, totalement autonome, tant dans ses missions que dans son fonctionnement budgétaire.

L'étude de faisabilité confiée à la SCET (Société de Conseils et d'expertises des territoires) est en cours avec une livraison des premières conclusions à la fin du mois de mai 2020.

## 6-4 Participation de l'EPF à la mise en oeuvre du Plan Logement Outre Mer 2

Dans le cadre de l'élaboration de l'accord régional du Plan Logement Outre-Mer 2 (PLOM 2) l'EPF de Guadeloupe a été chargé de mener à bien les travaux consacrés au foncier et à la mobilisation foncière.

Le groupe de travail constitué à cet effet, s'est réuni à 2 reprises, et a rassemblé des personnalités issues et d'institutions et d'horizons divers à savoir :

- La DEAL
- L'Agence des 50 pas géométriques,
- L'ordre des architectes ;
- l'association des urbanistes de la Guadeloupe ;
- Le CAUE ;
- Le CESER ;
- Le CCEE ;
- Le conseil départemental

Les échanges se sont révélés intenses et fructueux avec une confrontation de points de vue parfois fortement divergents.

Le format adopté lors de cette 1ère rencontre était un échange sous la forme d'un constat partagé de la situation foncière en Guadeloupe et singulièrement de l'usage qui en est fait pour des opérations d'habitat.

Lors de la 2ème rencontre un effort de concision et de précision a été demandé à l'ensemble des participants

afin d'aboutir à des propositions concrètes susceptibles d'être mises en oeuvre dans une durée compatible avec celle du PLOM 2 à savoir 5 ans.

Suite au constat partagé de nombreuses propositions ont été formulées certaines apparaissent totalement novatrices comme :

### Dans le domaine de la mobilisation du foncier :

- Mettre à la disposition des opérateurs du foncier viabilisé et « prêt à l'emploi » (cahiers de prescriptions architecturales et urbaines) ;
- Identifier dans toutes les communes des parcelles de repli permettant le relogement des populations situées en secteurs menacés ;

### Le foncier comme outil de diversification de l'habitat

- Soutenir la création d'un office foncier solidaire afin de faciliter la réalisation de logements adaptés aux revenus des familles et aux spécificités des différents territoires ;
- assurer la maîtrise foncière des parcelles vides dans les lotissements existants afin de diversifier l'offre de logement, optimiser le foncier situé en zone constructible et favoriser la mixité sociale (petites résidences seniors, maisons individuelles en bande...)
- encourager l'habitat « participatif » en permettant à un ou plusieurs indivisaires d'être maintenu sur le site via le système de « financeur actif » ;
- mettre oeuvre dans les centres anciens des opérations dites de « silver city » afin de permettre aux opérateurs la réalisation de programmes dédiés aux seniors.

Ces propositions vont fortement influencer en 2020 les interventions de l'EPF dans le domaine du logement.

## 6-5 VIL'AWT 2020 - 2<sup>ème</sup> édition : l'art gagne du terrain dans nos villes

Né en 2018, le projet VIL'AWT traduit la volonté de l'EPF de valoriser temporairement, à travers l'art urbain, des sites acquis en centre ancien.

### Une première édition réussie !

En 2018, le projet VIL'AWT s'est illustré magnifiquement dans les communes de Pointe à Pitre, Sainte-Anne, Vieux-Habitants, Lamentin, Bouillante, et Petit Canal.



Grâce aux artistes PACMAN, Kolektif 4KG, Steek et Al-Fredus et la collaboration de l'association « Tout est possible » sur le volet insertion, de nombreuses oeuvres ont pu être réalisées apportant couleur, mouvement et diversité dans le paysage urbain.

La 2ème édition de VIL'AWT va être lancée en 2020. Les nombreux enseignements tirés de la 1ère édition permettent une approche quelque peu différente qui se fera dans le cadre du lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt. Les projets artistiques pourront prendre diverses formes : PICTURALE - SCULPTURALE - FIGURATIVE - ABSTRAITE - PHOTOGRAPHIE - PAYSAGER - DESIGN FLORALE - AMÉNAGEMENT ET MOBILIER

Les sites retenus sont au nombre de 10 et répartis sur l'ensemble de l'archipel :

- Saint-Louis de Marie Galante
- Vieux-Fort
- Saint-François
- Pointe-à-Pitre/ Centre-ville
- Pointe à Pitre /Dugommier
- Morne-À-L'eau
- Deshaies
- Abymes / Vieux Bourg
- Petit-Bourg
- Anse-Bertrand



VIL'AWT | ÉDITION 2017-2018 | AVANT/APRÈS



## 6-6 IFFHCA (Interventions Foncières pour favoriser l'habitat en centre ancien)

Lors de la signature du Plan Logement Outre-Mer 1 (PLOM), l'Etablissement Public foncier de Guadeloupe s'est engagé à procéder au recensement des logements vacants et des dents creuses des centres anciens en vue de leur reconquête.

La mise en oeuvre opérationnelle de cette étude se décline en un plan massif d'Intervention Foncière pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien (IFFHCA). Ce plan consiste en la sélection des parcelles agglomérées pouvant accueillir de petites opérations multifonctionnelles au regard des critères suivants :

- le degrés d'insalubrité du bâti (à démolir, à réhabiliter);
- état de la parcelle (dents creuses, logements vacants et partiellement vacants) ;
- surface globale parcellaire de 300m<sup>2</sup> minimum ;
- contexte urbanistique et réglementaire (disposition du site et enjeux du secteur).

Ainsi, l'EPFG entend participer à la relance de la production de logements en accompagnant ses membres dans la réalisation d'études de faisabilités urbaine en amont des acquisitions. L'objectif étant de s'assurer de la viabilité technique et financière d'un potentiel projet.

L'établissement a fait le choix d'apporter aux clients publics pour le compte desquels il réalise ces acquisitions, une prestation complète incluant une mission de maîtrise d'oeuvre urbaine en vue de :

- vérifier la pertinence des acquisitions en amont par une étude de faisabilité urbaine afin de déterminer le projet urbain le plus approprié ou s'assurer de la viabilité du projet porté par la collectivité ;
- accompagner les personnes publiques dans le choix des opérateurs par l'élaboration d'un cahier des charges en vue d'une mise en concurrence ;
- fournir une assistance dans le montage des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre l'acquisition par voie d'expropriation lorsque cela s'avère nécessaire.

*(Sonarria FRECHOU- Assistante foncier)*

## 6 -7 L'EPF et la DEAL engagés dans le plan d'investissement volontaire d'action logement

Suite à l'appel à manifestation d'intérêt d'Action Logement dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire, l'EPF et la DEAL ont mutualisé leurs efforts afin de répondre en présentant un projet conjoint.

Pour rappel Le PIV d'un montant de 9 milliards d'euros se décompose en 7 axes pour améliorer le logement des salariés. Pour ce qui est de la Guadeloupe, ce plan a identifié 2 axes majeurs :

**! éradiquer le parc social indigne**  
**! développer une offre locative de qualité en centre-ville et centre-bourg**

L'axe 5 de ce plan intitulé « Améliorer l'habitat dans les Outre Mer » consacre un investissement massif au profit de logement en Outre Mer à hauteur de 1,5 milliard d'euros, l'objectif étant **d'apporter des solutions structurantes pour traiter les urgences en matière de production et réhabilitation de logements.**

Les crédits ouverts par Action logements permettent aux opérateurs de bénéficier de prêt à des taux et des conditions de remboursement particulièrement avantageux.

La démarche conjointe de l'EPF et de la DEAL est basée sur l'apport d'un foncier entièrement maîtrisé, se présentant comme un véritable moyen de diversification de l'offre de logements.

Sur l'ensemble du territoire guadeloupéen 12 sites propriété de l'EPF ont été retenus, ce qui représente environ 3,41 ha, 255 logements (122 LLS (48%) - 76 LLTS (30%) - 57 PLS ( 22%)) et 45,9 millions d'euros de travaux. Le financement Action Logement porte sur 15,7 millions d'euros (30%). Ces programmes verront le jour à l'horizon 2022.

Les travaux de proto-aménagement et de libération des sols seront réalisés par l'EPF.

Sur la base d'un cahier des charges élaboré par une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et les élus des communes et EPCI concernés, l'EPF procédera à la mise en concurrence des opérateurs dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt ; une fois l'opérateur désigné l'EPF rétrocèdera le foncier afin de permettre la réalisation des opérations ;



Le projet porté par l'EPF et la DEAL s'inscrit dans une démarche de requalification des centres anciens avec pour objectif le renforcement de la mixité sociale, fonctionnelle et la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'EPF affirme désormais un peu plus son rôle d'outil au service d'un aménagement raisonné du territoire.

## 6-8 Projet SILVER CITY

Selon les études récentes faites par l'INSEE, à l'horizon 2030 la Guadeloupe comptera 134 séniors (personnes âgées de + de 65 ans) pour 100 jeunes.

Cette nouvelle donne démographique va induire indubitablement un certain nombre de bouleversements dans les modes d'habiter qui vont devoir s'adapter à la problématique du vieillissement et de la réduction de la mobilité mais également à toutes les autres problématiques qui y sont rattachées directement ou indirectement (perte d'autonomie et dépendance, isolement, organisation des soins à domicile...).

Face à ce nouveau défi, l'EPF, conscient de la nécessité de constituer des réserves foncières afin d'anticiper ces grands changements sociétaux, a imaginé un projet dénommé « SILVER CITY » qui vise à créer des programmes de logements adaptés aux séniors.

Ce projet « SILVER CITY » s'appuiera sur une démarche qui s'organisera autour de 2 axes :

- Identifier et de maîtriser dans toutes les communes de Guadeloupe, des opportunités foncières idéalement situées. Plusieurs critères rentreront dans le choix des opportunités :
  - La proximité de commerces (boulangerie pâtisserie, superette fruits/légumes frais, petit marché couvert avec vente de fruits, légumes, viandes, poissons, pharmacie...), services (infirmière, kine/ostéopathe, médecin...) et équipements de toute nature (religieux, de santé, culturels...), à ce titre la prospection foncière s'organisera autour et dans \$ L'existence de trottoirs aménagés à proximité de la résidence afin de faciliter les déplacements ;

- Des parcelles de taille suffisante afin de permettre le développement de programmes mixtes logements/services. La reconquête d'un ou de plusieurs îlot sera privilégiée ;
- La qualité de la desserte par les transports collectifs ;
- Des lieux calmes et arborés
- Construire un cahier des charges en partenariat avec la commune, les partenaires institutionnels type CGSS, le conseil départemental, afin de lancer un appel à manifestation d'intérêt en vue de retenir un opérateur. Les éléments qui seront pris en compte dans le cahier des charges seront les suivants :
  - Programme de petite taille 12 à 15 logements ;
  - Tous les étages desservis par un ascenseur ;
  - Logements sur 1 niveau ;
  - Logements type 3
    - 2 grandes chambres pour favoriser la mobilité ;
    - une pièce cellier/buanderie ;
    - 1 séjour spacieux pour permettre de recevoir la famille au cours d'un déjeuner
    - 1 cuisine accessible et fonctionnelle
    - un balcon avec possibilité de mettre des jardinières
    - une salle de bain adaptée aux PMR
  - résidence sécurisée avec code d'accès à l'entrée ;
  - salle commune pour projections film ect... ;
  - interphone dans les logements pour communiquer avec les voisins le cas échéant ;
  - petite cour intérieure arborée avec tables et bancs.

Il s'agit sans nul doute d'un projet audacieux compte tenu de l'attachement des familles guadeloupéennes à leur résidences principales, mais aujourd'hui l'étalement urbain et la désertification progressive des communes rurales contribue à renforcer l'isolement des personnes âgées et imposent une organisation coûteuse pour le maintien des personnes à domicile.

L'EPF espère grâce à ce projet « SILVER CITY » provoquer un regain d'intérêt pour l'habitat en centre ancien et organiser la prise en charge de nos séniors dans de meilleures conditions.