

L'EPF et le territoire Guadeloupéen

Avec une population de 402 000 habitants selon le dernier recensement de l'Insee en 2013, le territoire insulaire de la Guadeloupe subit depuis de nombreuses années un étalement urbain linéaire autour des axes routiers préjudiciable à son développement. Devant un prix du foncier élevé dans les centres bourgs, et les lotissements des communes de l'agglomération Pointoise, les zones urbanisées n'ont cessé de progresser au détriment de la surface agricole utile. Ce mitage important rend plus difficile la mise en place des transports collectifs publics ainsi que la bonne utilisation des sols agricoles. Enfin, les centres bourgs de certaines communes subissent des retombées négatives de la vacance importante qui empêche une rationalisation du foncier en espace urbain dense.

Le scénario établi par l'INSEE en 2008 prévoit une augmentation d'ici 2030 de 50 000 nouveaux habitants. Pour ces seuls nouveaux habitants, il faudra prévoir 19 000 logements supplémentaires, auxquels s'ajoutent 38 700 logements liés au phénomène de décohabitation et au retard de construction. Il s'agit donc de 57 700 logements à construire d'ici 2030, soit environ 2000 hectares pour un rythme de 120 hectares par an en prenant une moyenne de 30 logements/hectare. En comptant les activités économiques et les espaces publiques, les besoins à l'horizon 2030 sont estimés à 3000 hectares, soit 180 hectares par an¹.

C'est donc pour maîtriser le foncier de manière rationnelle à l'échelle de la Guadeloupe, en se dotant d'une ingénierie juridique, administrative et financière que l'établissement public foncier a été créé en 2013. L'EPF est un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC), compétent pour réaliser, pour son compte ou le compte de ses membres toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou la réalisation d'une opération d'aménagement². Les missions de l'établissement public local de Guadeloupe concernent aussi bien l'acquisition (par voie amiable, expropriation ou par le droit de préemption), le portage, la gestion, la remise en état des terrains ainsi que toutes études utiles à cette maîtrise foncière. L'établissement public se finance principalement par la taxe spéciale d'équipement (TSE), les contributions de l'état et des collectivités locales ainsi que les rémunérations de ses prestations de services, gestions et ventes des biens mobiliers et immobiliers. Les EPFL fonctionnent avec un président, un élu local ainsi qu'un directeur, à la tête d'une équipe restreinte, tout deux nommés par le conseil d'administration.

Pour l'EPF de Guadeloupe, l'assemblée générale, qui représente tous les membres comporte 39 personnes, dont 31 pour les communes, 6 pour les EPCI, 1 pour le département et 1 pour la région. Cette assemblée générale élit un conseil d'administration, qui lui-même élit le président et nomme le directeur. L'équipe restreinte est constituée de la directrice, deux chargés de missions foncières, un chargé de gestion du patrimoine, une assistante foncière et un chargé d'entretien du patrimoine.

Le PLOM, cadre de l'intervention de l'EPF en matière de logement pour les 5 prochaines années

La principale mission de mon stage au sein de l'établissement fut le suivi du Plan logement Outre-mer (PLOM), un dispositif signé en 2016 par l'état, ses services compétents dans le domaine du logement ainsi que les partenaires sur cette thématique. Ainsi, l'EPF, signataire de ce document a pris des engagements pour rattraper le retard de construction de logements en Guadeloupe, et

¹ Programme pluriannuel d'intervention 2013-2018; EPF de Guadeloupe

² Guide 2016 des établissements publics fonciers locaux

particulièrement du logement social. Parmi les engagements de l'établissement, le recensement des logements vacants des centres villes de Guadeloupe ainsi que l'actualisation des Protocoles d'interventions foncières (PIF) en vue de constituer le volet habitat des PLH ont été les 2 principales missions sur lesquelles j'ai travaillé. Les PIF sont les cadres de l'intervention de l'EPF dans les communes, puisqu'il établit, dans un document validé par la commune et l'établissement public, les secteurs prioritaires concernant les acquisitions de fonciers.

L'actualisation des PIF a pris la forme d'un marché qui visait à établir, de manière pré-opérationnelle les opportunités foncières de chaque commune pour y construire du logement dans un délai rapide (5 ans). C'est un marché à procédure adaptée (MAPA), divisé en 6 lots correspondant aux EPCI, comportant 2 phases. La première vise à établir des scénarios de demandes en logements pour les 5 prochaines années, sur la base des indicateurs disponibles auprès des organismes compétent en la matière. Dans cette première phase, il a aussi été demandé de construire une cartographie des logements sociaux, existant ou à venir, en 2016, afin de mieux comprendre leurs répartitions spatiales. Dans la seconde phase, il s'agissait d'établir avec chaque ville, sur la base des scénarios de la phase 1, une projection des logements à construire dans la ville, en définissant leurs emplacements, leurs types et leurs formes. Cette étape de concertation avec les communes permettra de mettre en évidence les opportunités foncières disponibles, en vue d'un travail d'acquisition rapide par l'EPF. Ma mission sur ce marché s'est concentrée sur l'élaboration du cahier des charges du marché, de la constitution des pièces administratives, ainsi que de l'analyse des candidatures et l'attribution du marché aux candidats.

Le deuxième engagement de l'EPF par rapport au PLOM consiste au recensement exhaustif des logements vacants situés en zones urbaines et périurbaines. Avant de proposer un marché pour la réalisation de ce recensement dans toutes les communes de Guadeloupe, une expérimentation a été effectuée sur la commune de Grand-Bourg. Il s'agissait d'affiner la méthode d'enquête et de vérifier la pertinence des données présentes dans le fichier foncier, disponible auprès de la direction générale des finances publiques, qui constatent la vacance par rapport à l'absence de versement de la taxe foncière. Devant un écart non négligeable entre les données de terrain et celles du fichier foncier, il a été décidé de passer un marché sur tout les centres-bourgs des communes membres de l'EPF afin d'effectuer un recensement exhaustif de la vacance, avec vérification sur le terrain. Il s'agit d'un marché à procédure adaptée, divisé aussi en 6 lots correspondant aux EPCI de la Guadeloupe. Ma contribution à cette mission a d'abord été cartographique puisque j'ai eu à traiter les données brutes issues de l'enquête de terrain dans le but d'en faire des cartes ainsi que des fiches parcelles comprenant un bref descriptif de la parcelle, de l'état du bâti, la surface, le POS et PPR ainsi que la photo correspondante. Dans un second temps, j'ai participé à l'élaboration du cahier des charges de ce marché, ainsi qu'à l'analyse des candidatures.

L'élaboration de marchés publics ainsi que le temps nécessaire à la réponse des candidats étant relativement long, j'ai suivi et assisté ma tutrice le reste du temps sur diverses missions que je vais décrire succinctement.

Dans le courant de l'année, la commune de Petit-Bourg a sollicité l'EPF pour la reconstruction de l'école de la Lézarde, cette dernière ne répondant plus aux normes sismiques. La commune nous a donnée des critères de recherche comprenant la distance par rapport à l'ancienne école à reconstruire et la surface minimum du terrain. A partir de ces critères, nous avons fait une recherche

par logiciel SIG et identifier environ 15 parcelles qui pouvaient convenir. A la suite de cela, une visite de terrain a permis d'écarter les parcelles les plus difficiles d'accès, trop en pentes ou nécessitant un déboisement important. A l'issue de cette visite, un compte rendu avec la commune a été fait en proposant les 3 parcelles retenue pour l'école. Les recherches de propriétaires ainsi que les prix fixés par le service des domaines pour ces parcelles permettront de choisir de manière définitive.

Une acquisition de 2 parcelles situées à Saint-François, en vue de l'extension d'un foyer communal m'a été confié. J'ai d'abord pris attache du service urbanisme de la ville pour récupérer les informations nécessaires à l'acquisition. Un dossier a été ouvert avec l'élaboration de fiches parcelles, des renseignements sur les vendeurs, une demande de certificat d'urbanisme. Les propriétaires ont été contacté, j'ai élaboré l'arbre généalogique de la famille pour connaître l'ensemble des héritiers de la succession. En parallèle, je me suis rendu sur le terrain avec l'enquêteur de l'avis des domaines pour qu'il puisse établir une estimation de prix.

Enfin, l'EPF travaille actuellement sur une autre mission qui pourra concerner à terme l'ensemble des communes de Guadeloupe. La commune de Vieux-Fort nous a transmis une liste de biens vacants supposés sans maitres. Nous travaillons actuellement sur la procédure de récupération des biens sans maitres, notamment sur la phase de recherche effective de propriétaire. Pour le moment, suite à la liste qui nous a été transmise, des demandes d'informations auprès des hypothèques afin de vérifier que les titres de propriété ont été faites. Si le nom trouvé dans la demande d'informations est conforme à celui établit par la direction des finances publiques, la parcelle est classée comme n'étant pas sans maitres. Elle est donc écartée. En revanche, lorsque aucune fiche d'information n'a pu être fourni par le service de publicité foncière, ou que le nom ne correspond pas, nous lançons une autre méthode de recherche. On estime à 1 an environ les premiers résultats permettant d'établir une liste de bien supposés sans maitre qu'il faudra soumettre à la commission des impôts direct de la commune, ce qui marquera le début de la procédure de récupération du biens vacants sans maitres pour la commune.

Retour sur 5 mois de stage au sein de l'EPF de Guadeloupe

Le travail que j'ai effectué à l'EPF de Guadeloupe est donc en grande partie centré sur le code du droit civil, pour tout ce qui est de la question de la propriété, ou des successions. Les formalités de demandes d'informations auprès des hypothèques, de demandes d'estimations des domaines, de contact de propriétaires sont autant de compétences que ce stage m'a permis d'aborder. Le travail cartographique m'a permis de conforter mes acquis dans ce domaines, puisque j'ai travaillé avec cet outil la plupart du temps. Pour chaque nouveau dossier à étudier, il faut élaborer une fiche parcelle, qu'il conviendra de joindre à la demande d'avis des domaines. Pour certaines missions, l'élaboration de fiches parcelles nécessite la gestion de pages automatiques, plus complexe, ce qui m'a donné l'occasion de faire valoir auprès de l'établissement mes compétences d'ingénieur sachant maîtriser les outils informatiques.

Ce qui m'a manqué pour réellement être efficace dans ce stage a été une véritable méthode de travail, pour pouvoir gérer plusieurs dossier à la fois. C'est une des composantes du métier de Chargé de mission foncière puisque les acquisitions dans ce domaines prennent parfois plusieurs années. La facilité de communication écrite, notamment pour rendre compte et informer les maires des communes m'a aussi fait défaut, tout comme une connaissance des métiers plus opérationnel de l'urbanisme, lorsque je devais écrire le cahier des charges du marché.