

N°4 FONCIÈREMENT

La lettre d'information de l'EPF Martinique
Avril 2018

Le mot du Président



Après cinq années d'exercice, l'Etablissement Public Foncier a clôturé 2017 avec un volume cumulé de 21 272 714,15 euros d'acquisition et une surface cumulée de 11 586 m². Cette année a marqué une grande inflexion sur les acquisitions destinées au logement social. Nombre d'entre elles ont dû faire l'objet de procédure d'expropriation, compte tenu des problèmes d'indivision rencontrés. Cette nouvelle année va donc permettre d'accentuer la volonté des élus de répondre aux enjeux du logement mais aussi aux besoins des équipements publics et du foncier. L'EPF poursuit son développement notamment sur les orientations définies dans le PPI 2015-2019 : venir en appui des besoins des collectivités de Martinique en mettant en synergie une stratégie de long terme favorisant un meilleur développement du territoire.

Bonne lecture !

Luc CLEMENTE



À la Une

L'EPF se dote d'un outil d'observation des prix du foncier

Né d'une volonté du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de renforcer sa connaissance des marchés fonciers et immobiliers, l'Observatoire des Prix du Foncier assurera le suivi régulier des tendances de ces marchés en veillant à la qualité et à la fiabilité des données recueillies. Initialement destiné à servir les besoins propres de l'Etablissement en termes d'évaluation des biens, ce dispositif fait résonance auprès des collectivités et des acteurs de l'aménagement du territoire. En effet, la connaissance des prix du foncier est un enjeu essentiel pour toute collectivité qui souhaite évaluer et mettre en œuvre sa politique de développement et d'aménagement durable.

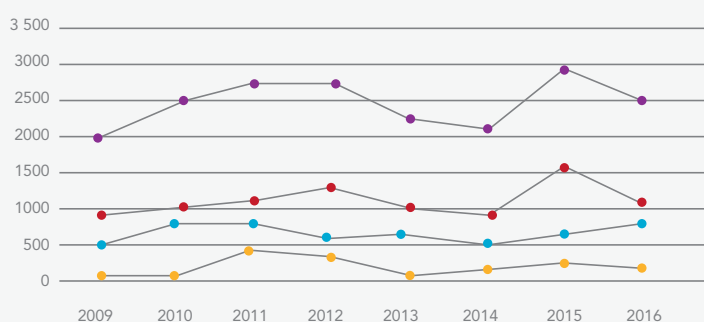
L'observation des prix du foncier permet à la fois d'avoir une vision prospective et stratégique. Cet outil s'appuie sur plusieurs indicateurs issus de plusieurs sources publiques notamment le volume de transactions, les types de vente et les mutations foncières. Les informations, les chiffres et l'analyse critique des résultats ainsi obtenus seront mutualisés et permettront à terme à tous les acteurs du foncier d'observer les tendances des marchés fonciers immobiliers.

Rappelons que le statut particulier de l'EPF Martinique autorise l'accès à des données relatives aux mutations des cinq dernières années. Cela permet de faire de l'Observatoire des Prix du Foncier, un outil pérenne d'analyse et d'interprétation des données et statistiques.

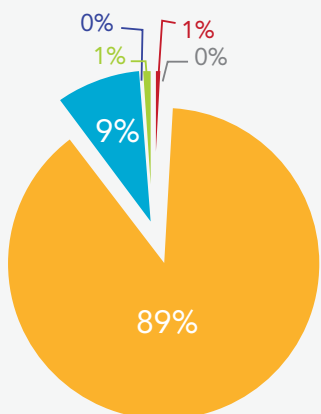
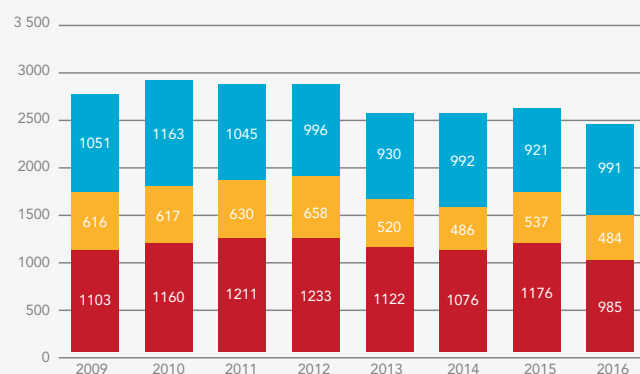
Quelques données de synthèse des transactions foncières en Martinique

En 2016, le montant des transactions foncières et immobilières s'élève à plus de 511 millions d'euros. Des marchés principalement tirés par les communautés d'agglomération du Centre et du Sud de la Martinique avec chacune 40% de part de marché contre 20% pour Cap Nord.

Volume des transactions foncières et immobilières (en millions d'euros)

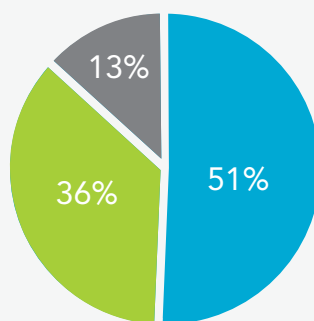


Nombre de ventes, foncier bâti ou non bâti



Nature des mutations entre 2009 et 2016

- Adjudication
- Échange
- Expropriation
- Vente
- Vente en l'état de futur achèvement
- Vente terrain à bâtir



Biens immobiliers vendus de 2009 à 2016

- Appartement
- Maison
- Local industriel, commercial ou assimilé



En Bref

1ère cession avec Ozanam – Opération à Sainte-Marie



L'EPF a procédé à sa première cession foncière au profit de la société OZANAM. Il s'agit en effet, de 4 parcelles qui viennent compléter les acquisitions réalisées par le bailleur OZANAM et par la ville de Sainte-Marie. Ces acquisitions qui ont été faites suite à une procédure d'expropriation ont permis d'assurer la maîtrise foncière totale de l'emprise du projet.

Rappelons que cette cession a été réalisée avec une minoration foncière de 30% (soit 30% en moins que le prix d'acquisition) pour permettre la réalisation de 60 logements sur le front de mer dont la première pierre a été posée en juillet 2017.



Reflex'

Evolution du statut de l'EPF Martinique en faveur du logement social

Les membres du Conseil d'Administration de l'EPF ont souhaité pouvoir bénéficier d'une plus grande réactivité pour acquérir du foncier destiné au logement social. Ils ont donc modifié les statuts de l'EPFL Martinique.

Cette évolution du statut permet de réaffirmer le rôle de l'Etablissement Public Foncier comme outil efficace. L'objectif pour les collectivités locales étant de pouvoir constituer une réserve foncière et d'assurer une ingénierie foncière de proximité pour porter les projets locaux.

Par ailleurs, l'EPF dans le seul cas du logement social, a le pouvoir de s'auto saisir des opportunités d'acquisition afin de constituer la réserve foncière. Celles-ci recevront, bien entendu, l'aval de la commune concernée.



Gloss' Aire

Qu'est-ce qu'une « Expropriation » ?

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (Etat, collectivités territoriales, ...) de contraindre un particulier ou une entreprise à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure contribue notamment à la réalisation d'équipements d'intérêts généraux (écoles, logements sociaux, ...).

Cette procédure passe par la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et la réalisation d'un état parcellaire sur lesquels figure l'ensemble des propriétaires.

En Martinique, l'EPF a souvent recours à cette procédure en raison des situations d'indivision qui rendent impossible une vente amiable. Ces expropriations sont finalement plutôt bien perçues car elles permettent de liquider des situations très anciennes pour lesquelles un accord n'a pu être trouvé.

Il faut savoir que l'ordonnance d'expropriation et la fixation des indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation.