EPF MARTINIQUE
Etablissement Public Foncier Local

Rapport d'activité 2017

Questions à ...

Luc CLEMENTE
Président de l'EPFL Martinique

Quelle a été la dynamique de l'EPFL Martinique durant 2017 ?

Créer des conditions favorables à la mobilisation efficace du foncier, promouvoir une utilisation plus économe des espaces, privilégier les interventions sur des espaces anciennement urbanisés : telles sont les interventions de l'EPFL où s'affirment des priorités fortes. L'EPFL accompagne les collectivités publiques dans la définition de leurs politiques foncières et met en place, avec elles, des stratégies d'acquisition adaptées à leurs projets et aux conditions technico-économiques de leur faisabilité. Établies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019, les orientations de la politique de l'Établissement sont élaborées en concertation avec les acteurs et institutionnels du foncier et visent à répondre aux enjeux territoriaux.

Comment améliorer la maitrise du foncier par les pouvoirs locaux ?

Si tous les défis en termes de développement territorial semblent globalement similaires notamment la pression foncière, les immeubles inoccupés, etc. ceux-ci impliquent une approche nuancée permettant la réponse la plus adéquate possible. Par ce constat, l'EPFL Martinique oriente ses actions de façon à épauler au mieux les collectivités publiques afin de définir et concrétiser les principaux projets de la politique foncière.

La proximité avec les enjeux locaux et les connaissances des réalités locales font de l'EPFL l'outil de prédilection pour la détermination d'une stratégie foncière et la mise en œuvre d'actions permettant la valorisation du patrimoine foncier et ce, dans le respect de l'intérêt général. La signature d'un plan d'intervention foncière (PIF) avec chaque commune devrait permettre de concrétiser les orientations retenues.

Ivan SOBESKY
Directeur de l'EPFL Martinique

Quelles ont été les principales interventions ?

L'année 2017 a été charnière quant à la stratégie foncière au service du logement et du développement économique. L'EPFL a poursuivi et accru son activité d'accompagnement et de conseil auprès des collectivités. Fort de cette synergie, l'EPFL a investi près de 18 millions d'euros pour acquérir le foncier nécessaire notamment à l'attractivité du territoire et au renforcement de la production de logements et d'équipements publics. C'est parce que la mobilisation du foncier est indispensable à la rénovation urbaine, que l'EPF y apporte une contribution majeure grâce à son dispositif minoration foncière. Cette année, une attention particulière a été apportée et des dispositifs spécifiques ont été étudiés afin de répondre aux enjeux de revitalisation des centres bourgs, de requalification des friches et de traitement de l'habitat. » Les résultats enregistrés en 2017 témoignent de l'efficacité de notre stratégie.

Quel bilan peut-on en tirer ?

Les politiques foncières publiques sont efficaces si elles anticipent les projets, si elles sont pérennes, et mises en œuvre avec l'évolution des règlements d'urbanisme. Cette démarche permet ainsi d'obtenir la plus grande efficacité car elle associe de façon cohérente tous les acteurs du foncier Martiniquais. Dans cette optique et à mi-parcours du PPI, l'EPF Martinique a pu mesurer la difficulté d'acquérir de nombreuses parcelles au sein des différents bourgs. Celles-ci étant souvent placées dans des indivisions compliquées voire insolubles. L'EPF a proposé d'agir de manière contraignante avec la mise en place de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de procédures d'expropriation. Nécessaires à la maitrise du foncier par les collectivités, ces procédures constituent pour certaines familles l'issue favorable à des situations inextricables.

Opérations phares

La Martinique est confrontée à des défis majeurs: pression foncière, étalement urbain, sous-utilisation du foncier, détériorations de certains quartiers, immeubles vacants, …
En matière de politique foncière, les actions publiques, les enjeux et les réalités de terrain

AU SERVICE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ANSES D'ARLET

Sur un terrain de 447 m² environ situé à l'Allée des Arlésiens, s'élève un immeuble à usage mixte (habitation et commerce). Le bien est actuellement loué par une société qui y exerce une activité commerciale et de restauration. La ville des Anses d'Arlet a ainsi, sollicité l'EPFL Martinique afin d'acquérir cette parcelle faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner. L'EPFL s'engage à déduire les loyers du montant de chaque annuité versée par la ville des Anses d'Arlet. Les objectifs de ce portage foncier d'une durée de 15 ans sont multiples. Il s'agit pour la ville, d'intégrer cette parcelle dans le projet de Village Artisanal et Commercial. Pour l'EPFL, cette acquisition contribue à la réalisation d'un projet urbain, favorisant l'activité économique et le développement touristique.

EN FAVEUR DE L'HABITAT

CARBET

Dans le cadre d'un programme de revitalisation du centre-bourg, des parcelles ont été repérées parmi les dents creuses et autres parcelles supportant des constructions vétustes et abandonnées. La ville du Carbet a donc eu recours à l'EPFL Martinique pour l'acquisition de ces 18 parcelles. En perspective : la construction de logements sociaux. À l'expiration du portage par l'EPFL, la ville souhaite désigner la Société Martiniquaise d'Habitation à Loyer Modéré (SMHLM), en qualité de repreneur des biens constituant l'ilot 1 situés Rue Pory Papy.

SAINT-PIERRE

À la rue Caylus, existe une habitation ancienne sur deux niveaux, en bon état. C'est cette parcelle de 100 m², face à la mairie qui, en septembre 2017 a fait l'objet de l'intervention de l'EPFL. La ville souhaite par ce portage foncier d'une décennie, héberger une partie de ses services notamment le suivi et l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Par cette nouvelle opération, l'un des objectifs de l'EPFL est assuré : mettre en œuvre la politique locale de l'habitat des villes.

peuvent différer d'une ville à l'autre. C'est pourquoi les collectivités publiques disposent d'un instrument stratégique leur permettant d'optimiser leur politique foncière et d'influer positivement sur le développement territorial : l'Établissement Publique Foncier Local.

DUCOS

Au regard des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, la ville de Ducos souhaite améliorer le taux de logements sociaux sur son territoire. Afin de mettre en œuvre une politique d'habitat durable et de satisfaire aux impératifs de densification du tissus urbain existant, elle a donc sollicité l'EPFL afin de faciliter la sortie d'une opération sur le site de la Grande Rochelle. Ainsi, les parcelles sises rue de la Source de 1 212 m², au lieu dit Grande Rochelle de 4 709 m² et celle située à Zizine et des Etages de 255 m² seront acquises par l'EPFL Martinique au titre de réserves foncières. À termes, cette acquisition sera rétrocédée à la SIMAR qui y construira des logements sociaux.

SCHŒLCHER

Dans le cadre de la procédure de Résorption d'Habitat Insalubre, la ville de Schœlcher a interrogé l'EPFL Martinique afin de se porter acquéreur d'une parcelle de 365 m² située au quartier Sud Batelière. Cette parcelle est nécessaire pour le relogement des habitants de constructions insalubres du quartier Fond Batelière. Rappelons que le quartier Fond Batelière a été recensé dans une étude relative aux quartiers d'habitat précaire et/ou insalubre de Martinique. Quartier ancien, construit au cours de vagues successives d'habitat informel, Fond Batelière est composé en majorité d'habitations situées au fond d'une anse. Améliorer la qualité de vie de ses habitants et valoriser le quartier sont les objectifs prioritaires de la ville. Il a été nécessaire d'obtenir une déclaration d'utilité publique au profit de l'EPFL Martinique, en vertu de la délégation de la ville. Faute d'accord amiable avec les propriétaires, cette acquisition a été réalisée par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

FORT-DE-FRANCE

Dans le cadre de l'avenant de clôture à la Convention du PDRU, l'EPFL Martinique a été mandaté pour les opérations de Requalification des Ilots Anciens Dégradés (RIAD). Ainsi, l'EPFL Martinique est en charge de l'acquisition, des travaux de dépollution et de démolition avant la cession des parcelles aux bailleurs sociaux. L'objectif étant de produire une offre de 90 logements neufs sur la ville basse à l'exception du secteur des Terres Sainville. Le programme d'acquisition se décompose en six ilots : Canal la Carrière, Carlos Finlay, Bas Gueydon Nord et Sud, Lamartine, Sévère. La convention définit les missions respectives de l'EPFL Martinique et de la ville et les participations financières de chacun, dans le cadre de la minoration foncière consentie aux opérations de logement social.

Opérations phares

POUR LES FUTURS ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

En juillet 2017, la ville du Robert a fait appel à l'EPFL Martinique afin d'acquérir six parcelles d'une surface totale de 974 m², situées au 38, route de Pointe Fort, concernant lesquelles une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée. L'EPFL Martinique a été délégué pour l'exercice du droit de préemption urbain pour l'acquisition de ces dites parcelles. Le projet d'aménagement du littoral de Pointe Fort prévoit la réalisation de l'extension du centre nautique et de ses annexes.

Le conseil municipal de la ville du Robert a autorisé l'intervention de l'EPFL Martinique, dans le cadre d'un portage foncier d'une durée de 5 ans, permettant l'acquisition des parcelles des ilots Gibraltar et Derrière Bourg. Nécessaire à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain, cette acquisition entre dans le cadre des objectifs de l'EPFL Martinique visant à contribuer à la mise en œuvre d'un projet urbain et à la réalisation d'équipements collectifs.

Constitution d'une réserve foncière pour y implanter un relais d'une médiathèque, la ville du Robert anticipe des actions ou opérations d'aménagement et maitrise le foncier. En effet, elle a sollicité l'EPFL Martinique afin d'acquérir trois parcelles sur les terres du Vert-Pré. Ces acquisitions entrent dans le cadre de l'objectif de l'EPFL Martinique de contribuer à la mise en œuvre d'un projet urbain et de rénovation d'habitat et à la réalisation d'équipements collectifs.

Chiffres clefs

EPFL

28 membres
composent le Conseil d'Administration
(14 titulaires et 14 suppléants)

4 professionnels
assurent au quotidien le fonctionnement de l'EPFL Martinique

2 913 443 €
ont été investis pour l'acquisition des parcelles en 2017

40 parcelles
ont été acquises pour une surface de 13 415 m²

204 722 m²
de parcelles ont été acquises depuis la création de l'EPFL Martinique

18 876 017 €
ont été investis pour l'acquisition des parcelles depuis la création de l'EPFL

27 dossiers
enregistrés pour 81 parcelles

27 391 729 €
est le volume financier de dossiers en cours répartis sur la CACEM, CAP Nord et CAESM

OBSERVATION FONCIÈRE EN MARTINIQUE

609 307 041 €
volume financier du marché foncier et immobilier

192 ha
de terrains vendus

515 appartements
vendus

702 maisons
vendues

2657 transactions
sur le marché foncier et immobilier

194 882 395 €
volume financier global sur la vente des terrains

66 801 700 €
volume financier global sur la vente des appartements

145 821 699 €
volume financier global sur la vente des maisons

Directeur de publication :
Ivan SOBESKY
Conception et Rédaction :
Agence Mots d'Ici
Décembre 2018

Immeuble Phénix - 4ème Etage
ZA du Lareinty - 97232 LE LAMENTIN
Tél. : 0596 79 24 15 - Fax : 0596 56 76 72
contact@epf-martinique.com
www.epf-martinique.com

EPF MARTINIQUE
Etablissement Public Foncier Local