EPF MARTINIQUE

Etablissement Public Foncier Local

PPI 2021-2025

SOMMAIRE

1ère partie

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE MARTINIQUE

Présentation et contexte territorial 4

2ème partie

PROGRAMMES PLURIANNUELS D'INTERVENTION 2014-2019 & 2021-2025

Bilan, enjeux et propositions 12

3ème partie

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025

Orientations et modalités 27

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PPI 2021-2025 39

> Editorial

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, un outil du confortement et du développement de l'Établissement Public Foncier Local de Martinique (EPFL de Martinique) au service de la Martinique.

La perception paroxystique du temps qui passe face aux besoins d'une population qui attend des solutions aux difficultés individuelles ou collectives de la vie en société, contraint les organisations publiques à renouveler leurs modes de pensée et d'action pour aider à la construction d'un avenir meilleur.

Cet objectif est la raison d'être finale de l'action publique, au service des populations.

Pour autant, s'il n'y a d'avancée réelle que dans le progrès humain, aucun développement économique et social ne peut se concevoir sans traiter de la problématique foncière, sujet éminemment complexe sur le territoire martiniquais.

Fort d'un premier cadrage au travers de son PPI 2015-2019, l'EPFL de Martinique inscrit ses interventions pour les prochaines années dans la poursuite de l'œuvre déjà entreprise, tout en renforçant qualitativement et quantitativement son engagement au bénéfice de ses mandants, particulièrement dans le domaine du logement et sur les projets de revitalisation des centres-bourgs et des quartiers anciens.

Elle tire aussi la leçon de la baisse de l'activité de l'établissement en 2020, année marquée profondément par la pandémie COVID-19, par les délais liés au renouvellement des conseils municipaux et communautaires et par des soucis de personnel.

Les orientations 2021-2025 s'accompagnent donc de la création de nouveaux outils et de nouvelles méthodes de travail, du redimensionnement des moyens et des ressources de l'établissement, du renforcement du maillage de ses partenaires afin d'affermir les conditions de réussite du challenge foncier.

L'objectif est bien de surmonter ensemble le verrou foncier pour fluidifier l'action publique et aider à la sortie de projets au bénéfice du plus grand nombre.

Telle est l'ambition du conseil d'administration et de l'équipe administrative de l'Etablissement Public Foncier Local de Martinique, qu'ils souhaitent partager avec vous au travers de la présente plaquette.

Bien à vous,

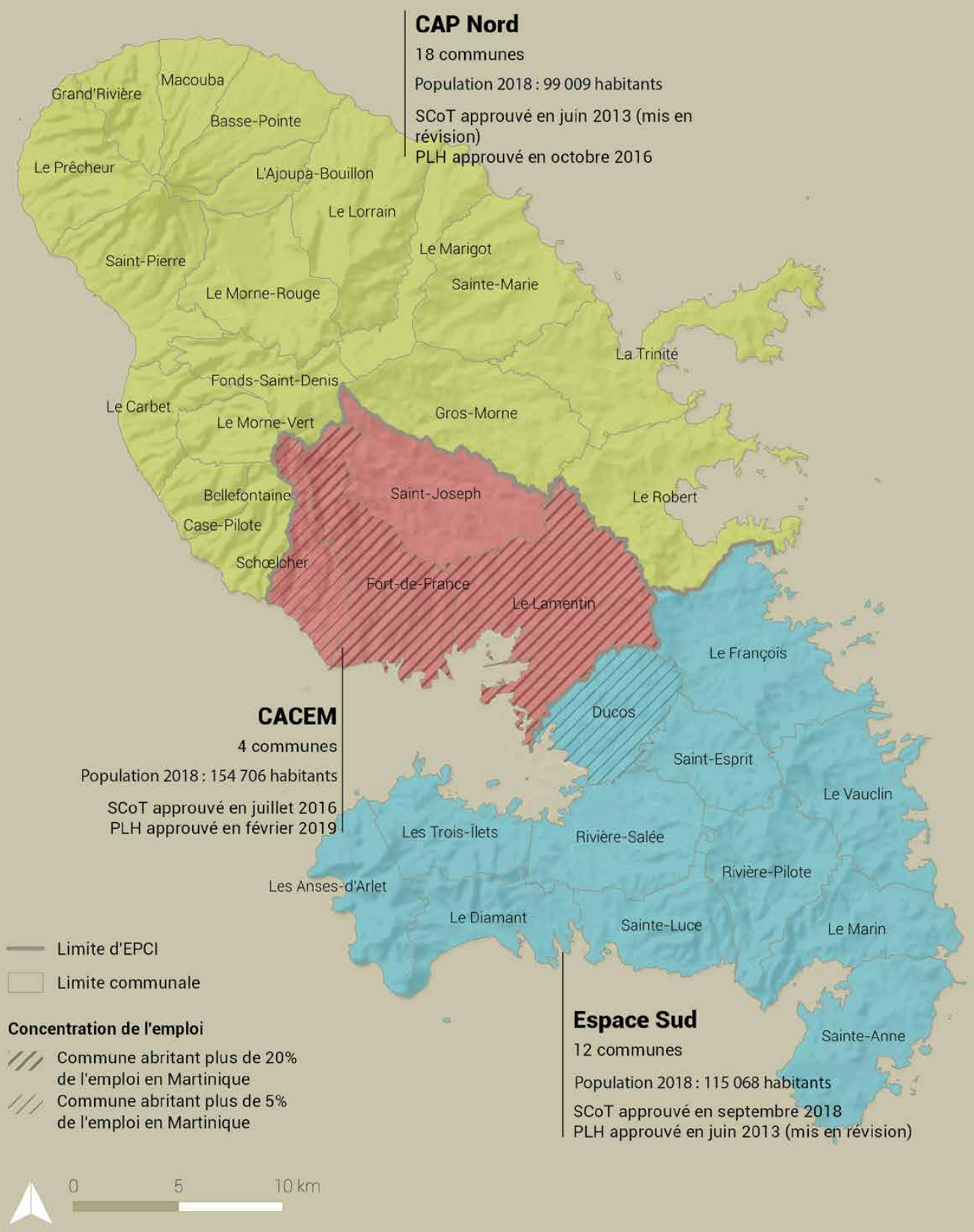
Le Président du Conseil d'Administration	Le Directeur général
Arnaud RENE-CORAIL	Edouard GAMESS

1ère partie

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE MARTINIQUE

Présentation et contexte territorial

LES 3 COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION DE MARTINIQUE



Le territoire d'intervention

Un territoire contraint

La Martinique s'étend sur 1128 km², soit le 1/6ième d'un département moyen. Au-delà de son caractère insulaire, c'est un espace restreint et, avec 330 hab./ km², densément peuplé. Cette densité est d'autant plus ressentie que plusieurs contraintes naturelles (volcanisme, relief accentué, risques sismiques etc.) et règlementaires (PPRN[1]) limitent l'espace mobilisable.

En 2018, bois, friches et landes occupaient 60 % des terres, agriculture et urbanisation se partageant les 40% restants. L'exiguïté de l'espace disponible explique pour partie les coûts fonciers élevés avec, en zone urbaine, des prix de 100 à 300 €/m² pour des terrains nus.

Un espace inégalement occupé

11 des 34 communes ont plus de 10 000 hab. 7 sont regroupées dans un espace central qui, de Schoelcher à Ducos, et de Trinité au François, abritait en 2016, dans 28% du territoire : 72% des emplois, 56 % des habitants et 30% de l'espace agricole exploité. Le secteur supporte aussi les flux de circulation les plus forts. Avec le Sud touristique, c'est là où la confrontation entre les différents usages du foncier est la plus intense.

Une urbanisation diffuse

La dispersion de l'habitat est constitutive de l'histoire résidentielle de la Martinique. Mais, les derniers 40 ans, avec un parc de logement multiplié par deux, ont accentué le phénomène.

Le développement de l'accession à la propriété, par une classe moyenne en expansion, à la recherche de terrains à leur portée, a alimenté cet émiettement. En 40 ans, la part urbanisée de l'île est passée de 8 à 20%.

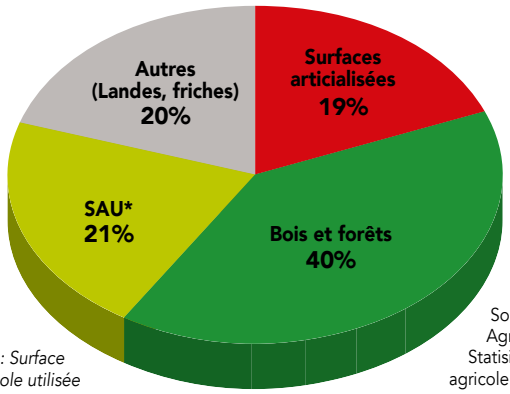
Un foncier encore faiblement maîtrisé et complexe à acquérir

Environ 20% du foncier est public. L'Etat en possède les 2/3, à 95% en zone non constructible (Espaces protégés et bande littorale des "50 pas"). Communes et EPCI en maitrisent moins de 5%.

En outre, une part non négligeable de ce foncier public est occupée sans titre par des ménages, installés là, souvent depuis plusieurs décennies. Pour eux, seule la régularisation est possible, ce que l'Etat et les communes ont commencé à faire.

Créé entre autres, pour pallier le manque de réserves foncières publiques, l'EPFL de Martinique monte progressivement en charge sur ce segment avec 0,2 % des surfaces cadastrées de Martinique, acquises ou en cours d'acquisition, fin 2019.

Répartition de la surface totale du département

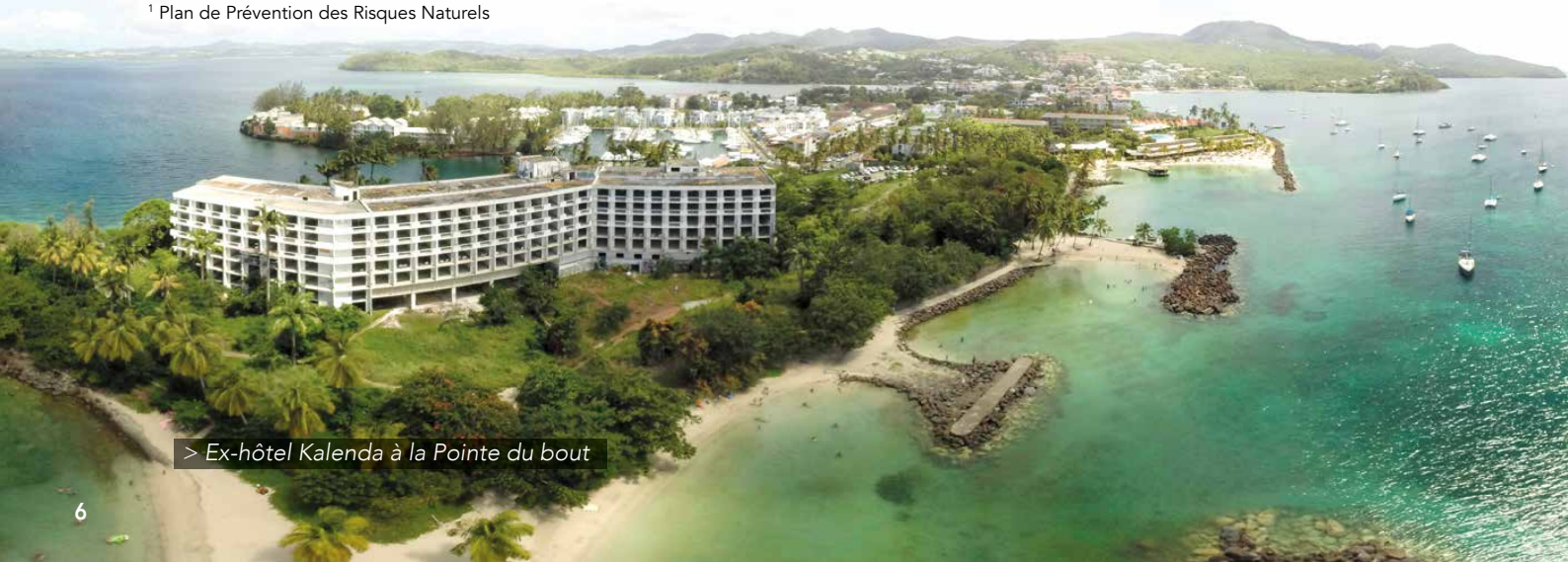


* SAU : Surface agricole utilisée

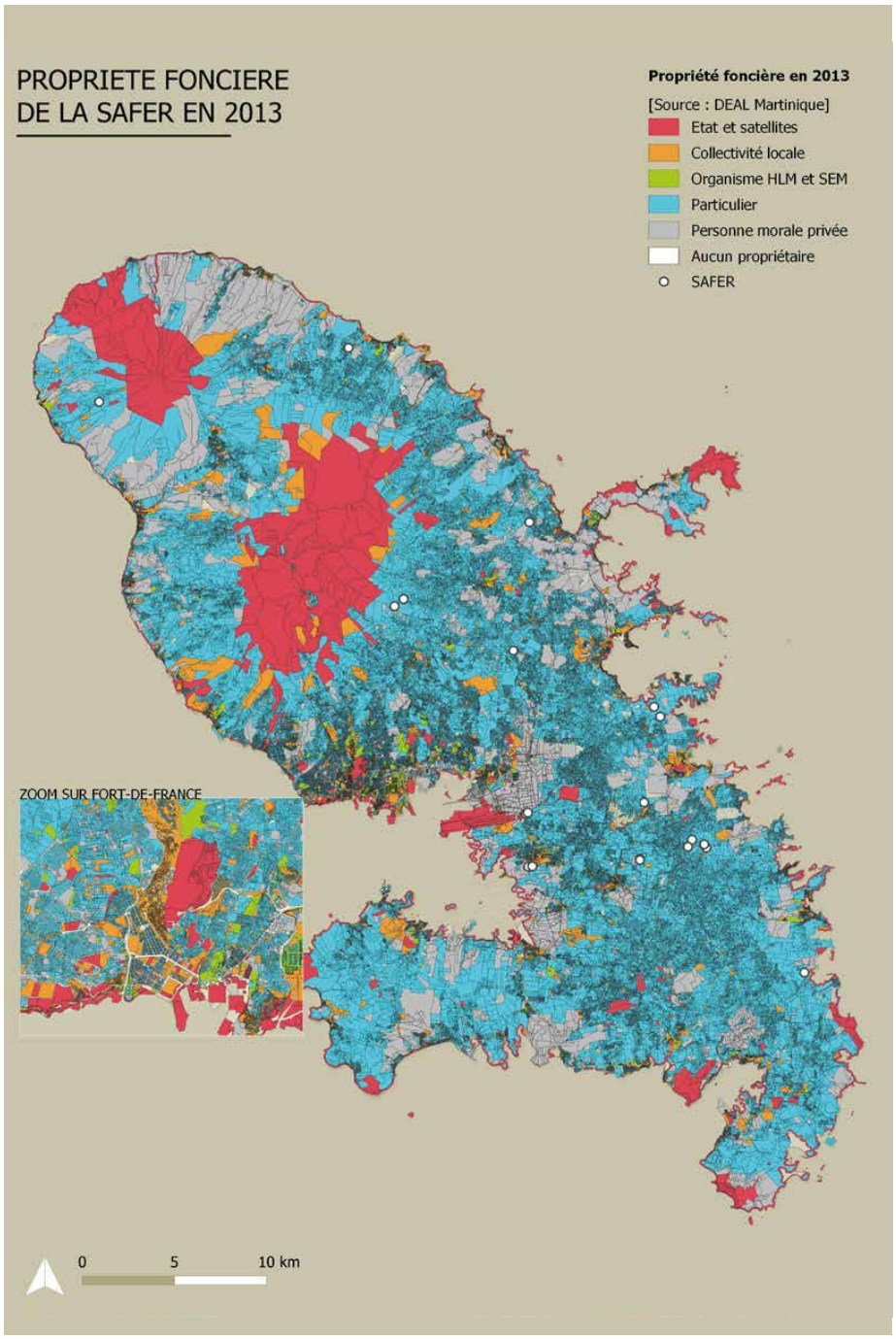
Source : Agreste/ Statisitique agricole 2018

Dans les 80 % de propriétaires privés, on compte ¾ de particuliers et ¼ de personnes morales. Certaines d'entre elles hébergent de gros patrimoines familiaux dont quelques-uns dépassent la totalité du foncier communal. Le reste de la propriété privée est beaucoup plus morcelé.

[1] Plan de Prévention des Risques Naturels



> Ex-hôtel Kalenda à la Pointe du bout



Les parcelles sont souvent très petites : moins de 300 m² en moyenne pour les acquisitions de l'EPFL de Martinique dans les bourgs. Près de 40 % des biens des personnes physiques relèvent de statuts comme l'indivision, la succession non réglée, ou la propriété en litige. En découlent des procédures d'acquisition compliquées et longues (expropriation, "abandon manifeste", médiation entre indivisaires, ...) qui, fin 2019, représentaient ¾ des interventions de l'EPFL de Martinique.

> *Baie des Trois-Ilets*

Des enjeux de développement en mutation

L'EPFL de Martinique a été créé, et son premier Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) construit, pour faire face à la pression des besoins en logement et accompagner le développement économique et touristique. Chemin faisant, un 3ème objectif s'est invité, avec la nécessaire revitalisation et recyclage urbain des centres bourgs et des quartiers anciens.

Ces objectifs restent valables, mais ils s'inscrivent dans un contexte désormais très différent.

L'inversion des tendances démographiques

A la création de l'établissement en 2012, la Martinique sortait d'une longue période de modernisation et de hausse démographique. En effet, de la sortie de la guerre jusqu'au milieu des années 2000, sa population a augmenté de 60%. Dans les 20 dernières années de cette période, le solde migratoire a été quasiment nul, fait plutôt nouveau dans l'histoire démographique de l'île au 20ième siècle.

Avec les besoins de renouvellement de l'habitat et les effets de la défiscalisation, il en résultait une pression forte de la demande de logement dans tous les segments du marché.

La crise de économique de février 2009 n'a pas été sans effet sur l'économie de l'île. L'emploi ne progresse plus, et les flux d'émigration ont repris. De 2006 à 2016, l'île a perdu 15 000 habitants. La demande de logement n'a plus la même intensité. Des difficultés de location apparaissent dans des groupes HLM mal situés.

Les besoins en logement se diversifient. Avec la hausse du niveau de vie moyen, la demande en accession reste forte. Faute de foncier adéquat, elle peine à s'exprimer, et la part des accédants stagne. Le taux de pauvreté est toujours deux fois supérieur à la moyenne nationale, et le nombre de logements très sociaux nécessaires pour accueillir ceux des ménages vivants en habitat indigne est encore élevé.

Enfin, la population vieillit vite. De 15,9% en 1999, la part des plus de 60 ans est passée aujourd'hui à 25,8%. Cette évolution ne sera pas sans effet sur le marché, avec un besoin croissant de rapprochement vers les centres et les services.

Une vacance massive dans les bourgs et quartiers anciens

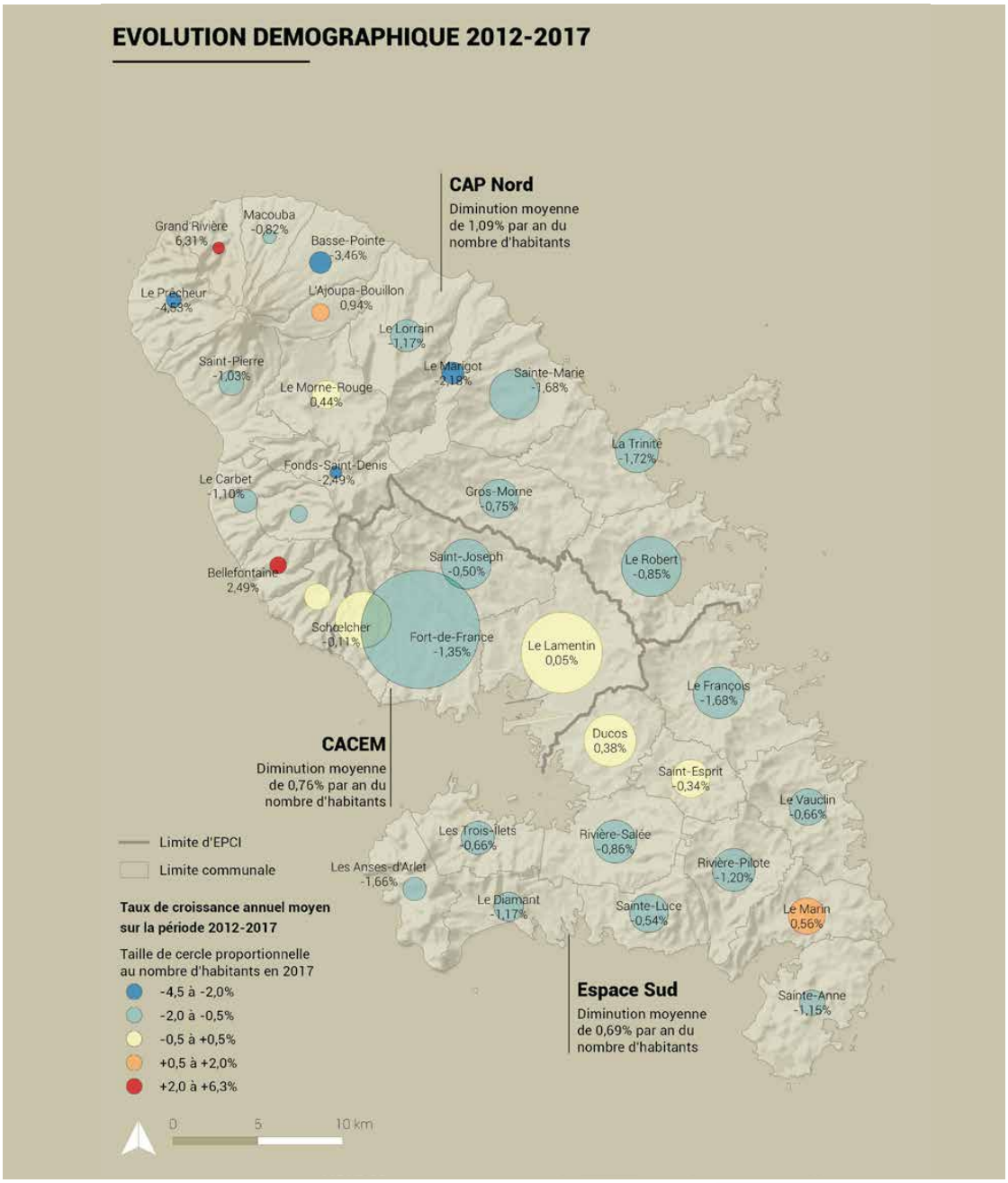
Entre 2006 et 2016, il s'est construit environ 3000 logements par an, avec une hausse du parc d'environ 30 000 unités. Mais, dans le même temps, le nombre de logements vacants a explosé, passant de 21 000 à 33 000 en 10 ans.

Si tous ne relèvent pas d'une vacance structurelle, ceux pour qui c'est le cas, souvent en très mauvais état, sont regroupés dans les centres anciens, contribuant par leur présence massive à l'impression de déshérence.

Peu de communes ont échappé à cette évolution. Dans une démographie en déprise, la production neuve a accéléré l'obsolescence de la fraction la moins qualifiée du parc. La récupération de ce bâti ancien n'est pas simple. Sa qualité est souvent médiocre. Ses aménités urbaines ne sont pas toujours optimales. Enfin, les problèmes d'indivisions et de successions non réglées entrainent de lourdes carences d'entretien. Dans un territoire aussi exigu que la Martinique, négliger des espaces urbains aussi bien situés par rapport aux services, serait dommageable.

Malgré cette difficulté, la reconquête des tissus anciens est un enjeu toujours plus important de l'aménagement de l'île.

> Place Clarissa Jean-Philippe à Sainte-Marie



> Plaine de l'Union à Sainte-Marie

Vers un territoire résiliant

La Martinique a suffisamment subi de catastrophes naturelles, pour savoir que la prévention des risques est nécessaire à la pérennité de son développement.

Le territoire a mis en place les procédures et les démarches pour mieux gérer ces risques : Plan de Prévention des Risques Naturels, adaptation de l'habitat aux dangers sismiques, investissements dans la protection des inondations, etc. Il faut aller plus loin. La crise climatique, puis la crise sanitaire, ont mis en évidence de nouveaux enjeux.

Beaucoup des activités humaines se situent le long des côtes, exposées **au risque de submersion marine**. L'île l'a déjà subie en 1999 lors de l'ouragan Lenny. Au Prêcheur, plusieurs maisons ont été envahies par la mer. Elles ont été démolies et leurs occupants déplacés. Le PPRN estiment à 15 000 habitants, les personnes exposées au risque de submersion (5% de la population). Avec la montée du niveau des mers, cette zone va s'étendre.

Le secteur le plus sensible se situe à Fort-de-France et au Lamentin, avec des zones d'habitat et d'activités, un axe routier majeur et un aéroport. Le développement de l'île dans des espaces moins exposés est une question qui se pose désormais.

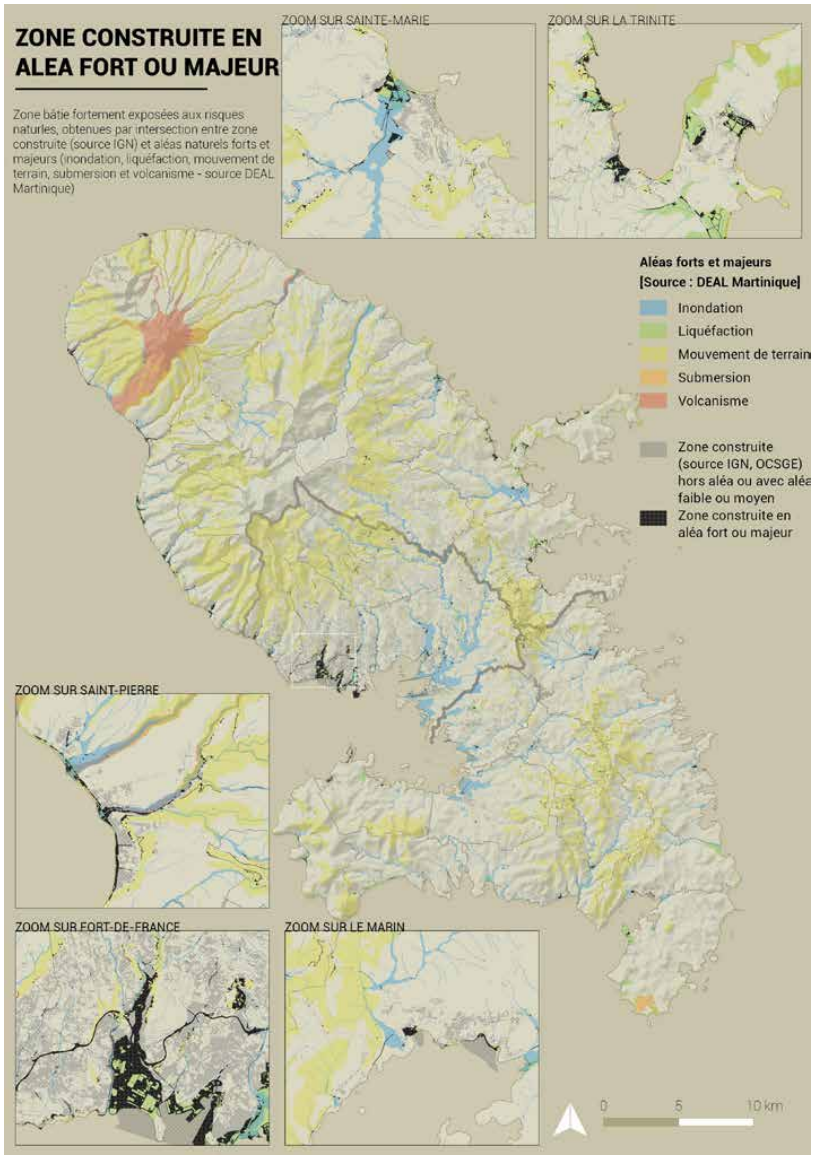
La fragilité des chaînes d'approvisionnement, récemment apparue, n'a pu que conforter les responsables de l'ile dans leur volonté **d'améliorer son autonomie alimentaire**. Tous produits confondus, le taux de couverture des besoins est à peine supérieur à 20%. De plus, ce taux s'érode. Les bonnes terres sont souvent les plus faciles à urbaniser. La surface agricole exploitée, déjà limitée, a reculé (- 12% de 2010 à 2018). Les friches se développent. Soutenue par la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM), la SAFER s'efforce de les reconquérir pour aider à l'installation de jeunes. Préserver l'espace agricole, surtout ses meilleures terres, est une réelle nécessité, en orientant le développement vers les secteurs déjà urbanisés.

Cet objectif est celui du Ministère de la transition écologique, tel qu'exposé dans son Plan Biodiversité de 2018, instaurant le principe de « zéro artificialisation des terres ». Le tassement de la pression démographique devrait permettre de l'atteindre plus facilement.

Il n'y a pas de secteurs d'activité et plus particulièrement le **secteur touristique**, dont l'avenir ne soit pas interrogé par ces changements. Son évolution est rapide depuis 10 ans. Plusieurs grosses structures hôtelières, dans le recyclage desquelles l'EPFL est impliqué, ont fermé.

La location saisonnière s'est développée. L'île s'oriente vers un modèle plus qualitatif dans l'air du temps. La remise en cause du transport aérien de masse incite à se tourner vers une clientèle plus ciblée. La préservation des paysages et la mise en valeur du patrimoine sont autant d'atouts sur ce plan, et des voies à poursuivre.

Ces virages, l'économie de l'île doit les amorcer rapidement. Mais, la suite demandera du temps. Avec ses possibilités d'anticipation et d'action foncière de long terme, l'EPFL de Martinique est un outil précieux pour ce projet.



Pour faire face à ces problèmes de rareté foncière l'EPFL de Martinique a été créé en 2012 à l'initiative des Communautés d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) et du Centre de la Martinique (CACEM). D'emblée ce projet a reçu le soutien du Département de Martinique et de la Région Martinique (devenus depuis en fusionnant, la Collectivité Territoriale de Martinique). En 2014, la Communauté Atlantique (CAP Nord) rejoignait l'EPFL de Martinique. Ce dernier est réellement devenu actif à la toute fin de 2012.

L'EPFL de Martinique n'est pas un organe d'aménagement. Sa mission consiste à faciliter les politiques foncières des collectivités membres et de ses partenaires grâce à sa connaissance des marchés fonciers et sa maîtrise juridique et opérationnelle des procédures d'acquisition. Son intervention physique sur les terrains acquis se limite à leur remise en état de constructibilité (démolition, défrichement, dépollution, ...).

Dans le fonctionnement standard, l'initiative de l'acquisition revient à une communauté d'agglomération, une de ses communes membres ou à la CTM. Ceci étant, pour juger de l'opportunité d'une acquisition, l'EPFL de Martinique peut agir en conseil, notamment à travers l'élaboration d'une stratégie d'acquisition cohérente avec les objectifs de développement des bénéficiaires et planifiée dans le temps, appelée *"Protocole d'Interventions Foncières"* (PIF). A ce jour, trois ont été signés (Sainte-Marie, Schoelcher et Sainte-Luce). Un accord spécifique, mais voisin, a été passé avec Fort-de-France pour la mise en œuvre du programme contractualisé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Une fois la demande approuvée par son Conseil d'administration, l'EPFL de Martinique, procède à l'acquisition du bien – il dispose pour cela de plusieurs droits délégués, tels que la préemption ou l'expropriation - et va le garder en propriété le temps nécessaire au bénéficiaire pour monter son projet. Les différentes étapes de ce portage sont rappelées dans le schéma ci-dessous. On soulignera qu'en cas de rétrocession à un tiers, le bénéficiaire peut maîtriser le foncier de son projet sans mobiliser de financement propre.

Une convention passée entre le bénéficiaire et l'EPFL de Martinique règle les conditions de ce portage : durée, conditions financières (frais de portage), charges de gestion et d'investissement de la responsabilité de l'EPFL de Martinique ou du bénéficiaire, et les modalités de la rétrocession, dont le prix (1). Cette convention peut être établie pour l'acquisition d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles nécessaires la réalisation d'un projet.

Ce schéma a subi peu de modifications au cours du premier Plan Pluriannuel d'Intervention (2015-2019). La principale, donnée par le Conseil d'administration, a été la possibilité d'acquérir sans portage (en *"auto-saisine"*) des biens destinés au logement social, dès lors que le bailleur HLM destinataire était clairement identifié et la commune d'implantation bien évidemment d'accord.

A l'aune de l'expérience du premier, le second PPI (2021 – 2025) entérine plusieurs changements.

[1] Au cours du premier PPI, le prix de rétrocession était fixé au prix initial sans actualisation, majoré des frais pris en charge par L'EPFL DE MARTINIQUE dans la durée du portage.

SCHEMA D'INTERVENTION DE L'EPFL de Martinique

Phases	Prospection	Acquisition	Portage	Rétrocession
Contenu	**Identification** des fonciers à acquérir.`	Mise en œuvre des **procédures d'acquisition.**	**Gestion** (1) et **mise en état de constructibilité** (2) des fonciers acquis.	**Rachat par le bénéficiaire**, ou par l'acquéreur qu'il désigne, au prix d'acquisition initial.
		Convention de portage		
Missions de l'EPF	*Assistance* , aide aux études urbaines	**Prise en charge directe** ou *accompagnement* selon les procédures	**Prise en charge par EPFM** avec facturation au bénéficiaire, ou *prise en charge par ce dernier*	*Assistance* au montage de projet, recherche de partenaires

(1) Entretien et nettoyage du terrain, sécurisation, gardiennage, assurances, impôts et taxes, perception des loyers éventuels.
(2) Relogement des occupants, démolition, dépollution, …

Pourquoi un plan pluriannuel d'intervention ?

L'adoption d'un **Plan Pluriannuel d'intervention (PPI)** n'est pas qu'une obligation réglementaire pour l'EPFL de Martinique. La réitération de ce document tous les 5 ans, l'oblige à se projeter dans l'avenir et à ajuster sa stratégie d'intervention, ses objectifs et les moyens pour les atteindre, à l'évolution du contexte et des besoins du territoire. Alors qu'en 2015, les enjeux en matière de logement et les difficultés de l'industrie touristique étaient très présents dans les esprits, on voit aujourd'hui émerger d'autres préoccupations. La capacité de la Martinique à mieux absorber les crises de toute nature qui se répètent, comme évoqué plus haut, ou les contraintes financières qui entravent les capacités d'action d'un nombre croissant de collectivités, en sont deux exemples.

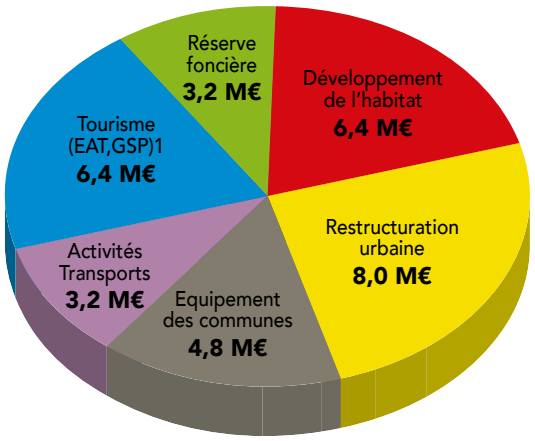
Le PPI 2015 – 2019, le premier pour l'EPFL de Martinique avait fait de l'accompagnement aux communes sa ligne de conduite majeure, en prévoyant d'y consacrer 60% des 32 millions de dépenses d'acquisition qui lui paraissaient raisonnables d'envisager dans la période, compte tenu des moyens financiers à sa disposition. A l'écoute des communes pour satisfaire les besoins fonciers de leur politique d'équipement, l'EPFL de Martinique souhaitait les entraîner vers deux objectifs prioritaires : le développement de l'habitat, et notamment de l'habitat social pour répondre à la forte demande qui prévalait encore, et la nécessaire redynamisation des bourgs et quartiers anciens, sur laquelle des communes commençaient à se mobiliser.

En dehors de ce volet communal, et à l'initiative entre autres de la Région Martinique, l'implication de l'EPFL de Martinique dans le recyclage de plusieurs établissements hôteliers d'envergure en difficulté, constituait l'enjeu le plus important.

A côté de ces deux gros volets du PPI, le Conseil d'administration avait souhaité se garder des moyens pour :

- engager une collaboration avec les autres acteurs institutionnels sur des enjeux de développement et d'aménagement généraux dans le domaine de l'économie ou des transports ;
- sensibiliser les acteurs de l'aménagement de la Martinique à la nécessité d'une politique de réserves foncières au service d'objectifs de développement de long terme.

PPI 2015-2019 - Les objectifs d'acquisition



(1) EAT : Espaces d'aménagement touristique - GSP : Grand Saint-Pierre

Initialement prévu pour 2020-2024, le **deuxième PPI de l'EPFL de Martinique a été décalé sur la période 2021- 2025**, en raison du quasi gel de son activité en 2020 suite à la pandémie COVID-19. Cette année 2020 a été aussi marquée par des changements importants dans la gouvernance de l'établissement : le décès du directeur, l'arrivée d'un nouveau Président et un renouvellement en profondeur du Conseil d'Administration après les élections 2020 du bloc communal, et l'arrivée d'un nouveau directeur. Il était important que les nouvelles instances puissent s'approprier un document qui va guider l'action de la structure pendant 5 ans, et l'adapter à leur vision.

En 2019, le PPI 2020-2024 avait été préparé à la faveur du bilan du précédent. On en trouvera les résultats ci-dessous.

A cette occasion, des rencontres ont eu lieu avec des élus et/ou des techniciens des 3 EPCI pour recueillir remarques et attentes sur les évolutions souhaitées. Les principaux acteurs du foncier ont également été consultés : services de l'Etat, opérateurs HLM, aménageurs, SAFER, ... Une réunion a eu lieu avec la Ville de Fort-de-France sur le rôle possible de l'EPFL de Martinique dans le programme de renouvellement urbain (NPNRU).

Le projet de PPI a ensuite été construit par un groupe de travail, missionné par le précédent Conseil d'administration, et réunissant membres élus et collaborateurs de l'EPFL de Martinique. Il a été présenté à ce conseil en février 2020, puis rediscuté pour amendements par la nouvelle équipe en février-mars 2021, avant son adoption définitive le 07 avril 2021.

2ème partie

PROGRAMMES PLURIANNUELS D'INTERVENTION 2014-2019 & 2021-2025

Bilan, enjeux et propositions

> Parking de la Galleria

PPI – Bilan général et enjeux

L'EPFL de Martinique intervient dans 29 des 34 communes de l'île. Il est présent dans presque toutes les plus importantes en terme de population. Il a aussi été sollicité pour le recyclage d'équipements hôteliers en difficulté.

L'EPFL de Martinique est désormais un acteur très présent dans les politiques foncières des différentes collectivités.

Depuis son début d'activité, il est intervenu dans **135 projets** de logements ou d'équipements, a étudié l'acquisition de près de **500 parcelles, dont 130 acquises** à la fin de 2019, et environ **230 en cours d'acquisition**. Le solde correspond à des projets en suspens ou abandonnés. L'importance des en-cours, au regard du nombre d'acquisitions, est symptomatique de la problématique foncière martiniquaise et de la complexité de l'action de l'EPFL de Martinique. En zone agglomérée, 75 % des parcelles étudiées ont moins de 500 m². L'investissement en temps est le même que pour des terrains de plusieurs hectares.

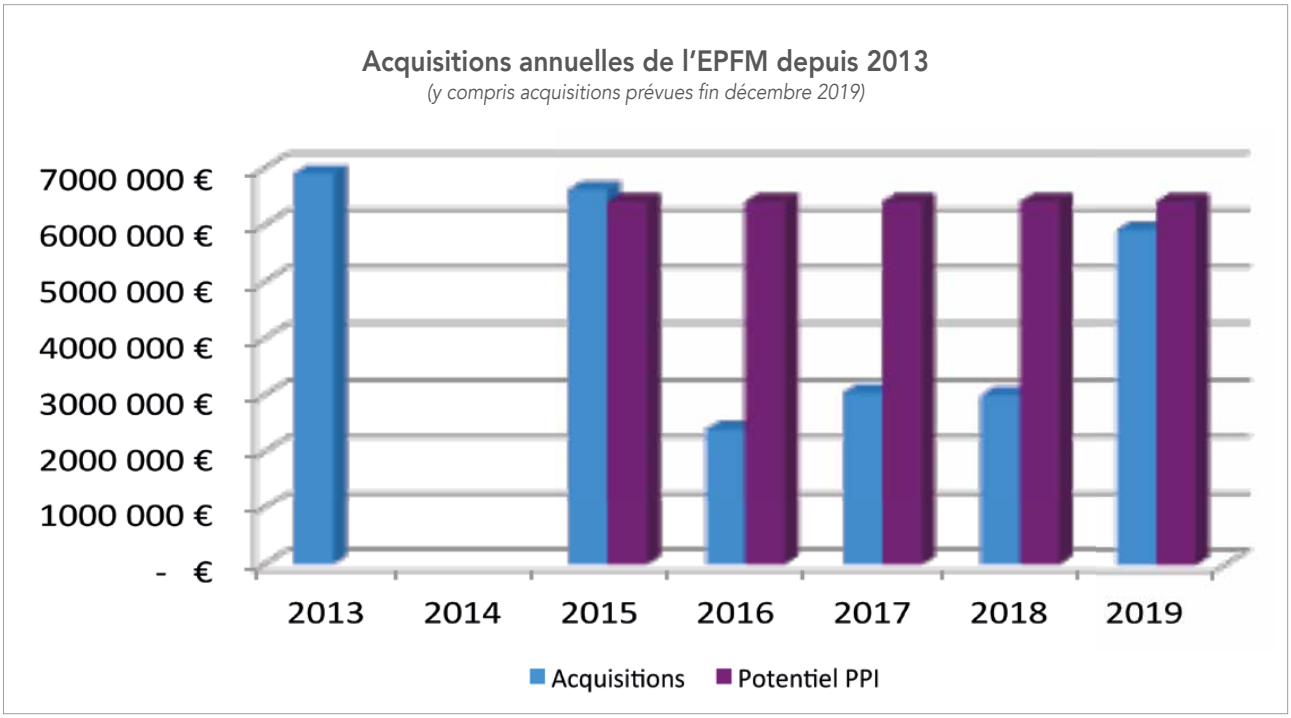
Comme évoqué précédemment, les procédures sont longues.

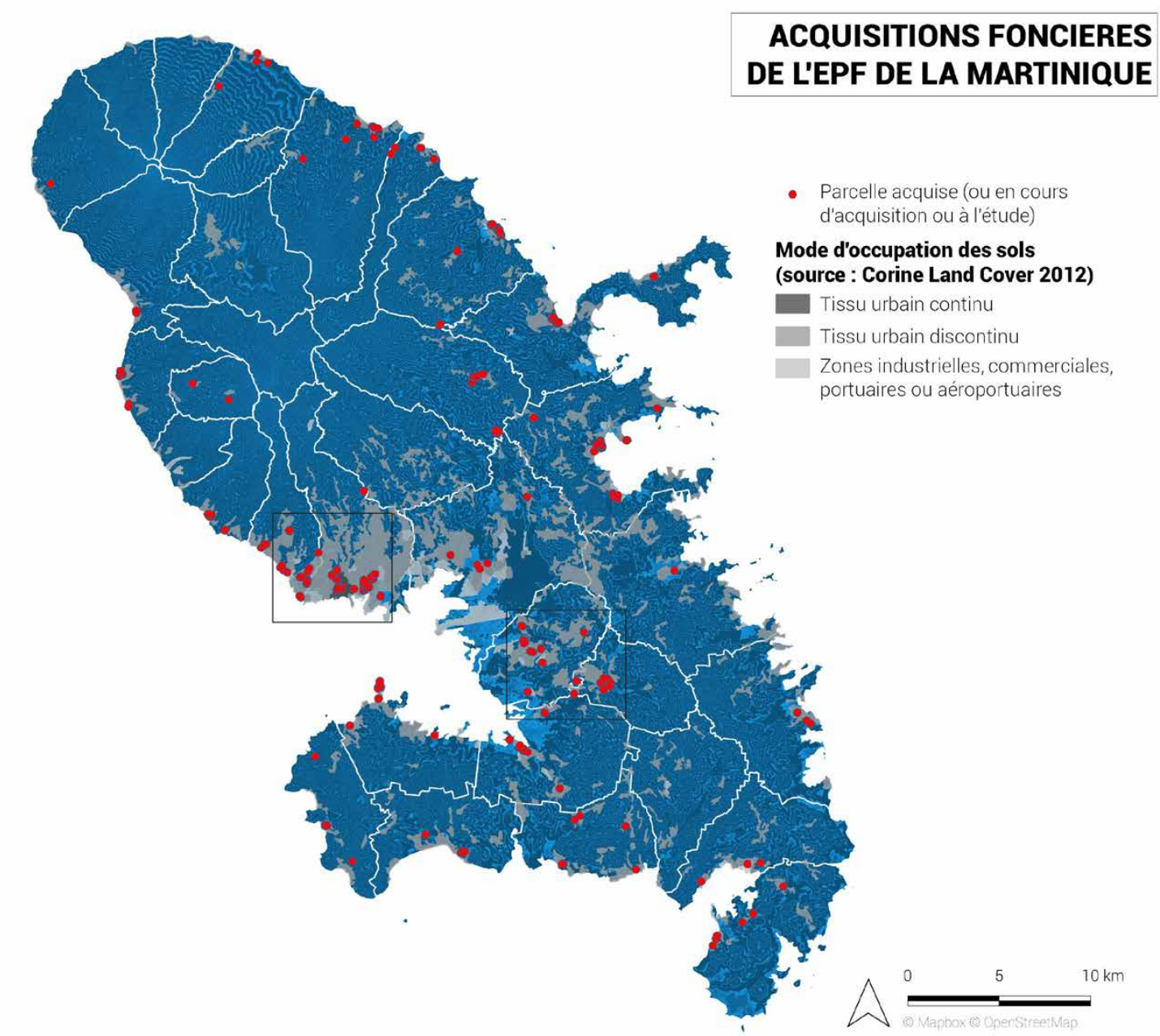
PPI 2015 – 2019

21,3 M€ d'acquisitions *(4,2 M€/an)*, soit : **26 ha** et **128 parcelles** pour **56 projets**

Avec **21,3 millions d'euros d'acquisitions en 5 ans**, l'EPFL de Martinique n'a pas mobilisé tous les **moyens financiers à sa disposition** au cours de ce premier PPI (pour rappel **32 millions**). Les délais pour concrétiser la maîtrise des prospects fonciers en sont une des causes. Avec un portefeuille de 230 parcelles en cours d'acquisition, soit un investissement de plus de 20M€, les perspectives pour le nouveau PPI se présentent sous un jour différent.

Toutefois, si les acteurs du développement et de l'aménagement n'ont pas davantage sollicité l'EPFL de Martinique, c'est aussi parce qu'ils ont tardé à en mesurer tous les apports. Seules trois communes, Sainte-Marie et Schoelcher, et depuis peu Sainte-Luce, ont choisi de mettre en place une programmation foncière pluriannuelle et d'en déléguer la mise en œuvre à l'EPFL de Martinique. A ce jour, CAP Nord est l'unique EPCI à avoir formalisé un partenariat. En dehors du volet touristique, l'EPFL de Martinique n'est pas présent dans les grands projets de développement de la CTM. Enfin, les opérateurs de logement avaient leur propre prospection foncière, et n'ont fait appel à lui que de manière discontinue.





Enjeu n°1 du PPI 2021 – 2025 : devenir un acteur incontournable de l'action foncière publique
Le positionnement de l'EPFL de Martinique va évoluer. D'expert reconnu de l'acquisition, il veut devenir opérateur de politique foncière. Ses compétences doivent s'élargir pour en maîtriser toutes les étapes depuis l'identification des besoins des mandants jusqu'à la cession opérationnelle. Pour ce faire, il va devoir se situer plus en amont des processus de programmation, en multipliant les partenariats et les démarches contractuelles à l'échelle intercommunale et régionale par territoriale, tout en poursuivant son accompagnement des communes au travers des Protocoles d'Interventions Foncières (PIF).

15

• Généraliser les Protocoles d'interventions foncières

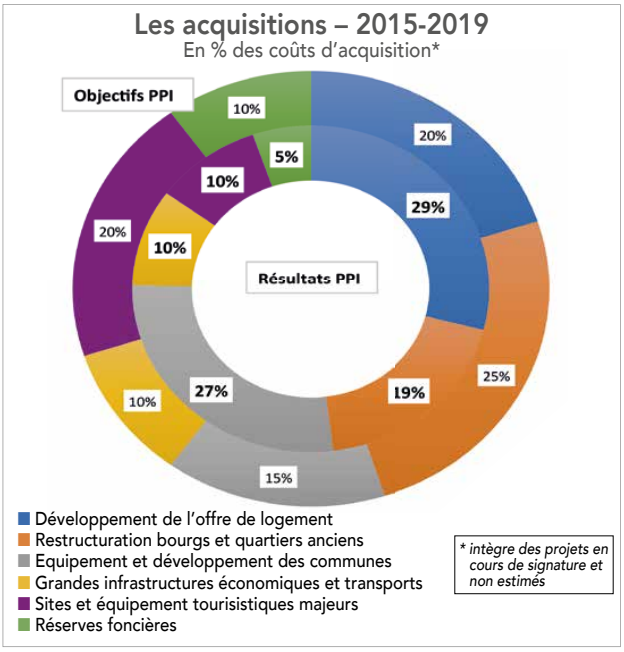
L'enjeu est de proposer aux communes une gestion planifiée de leur action foncière calée sur leur projet urbain dans tout ou partie de leur territoire. Les outils proposés doivent être le plus intégrés possible : identification des besoins, analyse des gisements, conseil sur les dispositifs réglementaires adaptés (Ex : orientations d'aménagement), prospection foncière, prise en charge des procédures d'acquisition, programmation de la sortie du portage, ...

La capacité des communes à dégager une vision prospective de leur devenir est la clé de la réussite de ces protocoles. L'EPFL de Martinique doit être en mesure de les accompagner en interne ou en externe sur ce point.

• Contractualiser avec chacun des 3 EPCI

Via leurs documents de planification (SCoT, PLH, etc), les Communautés d'Agglomération sont prescriptrices de programmation. Une contractualisation avec elles, pourrait prendre en compte à la fois, la mise en œuvre de leurs compétences opérationnelles propres (Développement économique par exemple), mais également les actions prévues dans les communes par ces documents, en particulier dans le domaine du logement.

• Diversifier les partenariats.



L'EPFL de Martinique a la volonté d'être le prestataire foncier des grands acteurs de l'aménagement et du développement de la Martinique : Collectivité Territoriale de Martinique (CTM), opérateurs de logement, aménageurs publics, SAFER, ... En renforçant les partenariats avec eux, l'objectif est de pouvoir non seulement réagir à leurs besoins, mais aussi de les anticiper, en développant ses fonctions de prospecteur et maître d'œuvre de l'action foncière.

> Habitat dégradé à L'ermitage, Fort-de-France

Le Protocole d'Interventions Foncières de Sainte-Marie

En 2017, l'EPFL de Martinique a signé avec la Ville de Sainte-Marie un protocole aux termes duquel il s'engageait à intervenir dans 4 secteurs prioritaires avec comme objectifs :

- d'une part, la constitution de réserves foncières pour anticiper sur les besoins en équipements de proximité d'importants quartiers excentrés.
- d'autre part, des opérations de recyclage foncier dans le centre-bourg pour la réalisation d'environ 200 logements sociaux.

La mission de l'EPFL de Martinique comporte plusieurs aspects :

- mobilisation de sa connaissance des négociations et des procédures pour acquérir les parcelles identifiées ;
- prospection foncière dans les îlots stratégiques ;
- veille foncière pour enrichir le projet des opportunités ;
- assistance à maîtrise d'ouvrage pour aider à la sortie opérationnelle : recherche de partenariats, de moyens d'étude, de financements, PNM, ... notamment dans l'habitat, grâce aux relations nouées avec les opérateurs.

L'EPFL de Martinique intervient en centre-bourg dans 5 périmètres et 61 parcelles, d'une surface cumulée de plus de 1 ha. Fin 2019, 20% de ces parcelles étaient acquises. Agir en centre bourg est un travail de dentelle. Ces parcelles font en moyenne 175 m^2. Indivisions ou successions non réglées sont fréquentes. En sortir nécessite du temps. L'EPFL de Martinique espère boucler son programme d'acquisitions en 2022, ce qui n'empêche pas le passage à l'opérationnel aux endroits déjà mûrs. Cinq parcelles ont été revendues à deux bailleurs pour la réalisation de logements sociaux. D'autres îlots sont en négociation.

L'EPFL de Martinique a engagé à ce jour 2 millions d'euros dans ce protocole. Sainte-Marie ne devra en reprendre que les 20% correspondants aux équipements publics. La Commune peut en étaler le paiement sur 15 ans.

La vision que la Commune avait du futur de son centre, est pour l'EPFL de Martinique, la clé du succès de cette opération.

- **Aider à la requalification et restructuration des bourgs et quartiers anciens,** était une des deux priorités du 1er PPI. Avec 15 projets sur 79 parcelles, et 2,2 millions d'engagés, le résultat est à première vue modeste.

Interventions directes dans les bourgs et quartiers anciens
15 projets, 79 parcelles
2,2 M€ engagés,
dont 0,5 acquis

Mais, le réaménagement urbain et foncier n'a pas été la seule forme d'action des communes dans leur bourg. Le renouvellement de leur offre de logement les a aussi mobilisées. 132 immeubles vacants et dégradés, ou dents creuses urbaines, ont été acquis ou vont l'être, avec en vue près de 900 logements nouveaux, soit plus de 45 % de la programmation habitat induite par les interventions de l'EPFL de Martinique

Des communes ont aussi cherché à réintroduire équipements et services pour dynamiser leur centre et éliminer des friches urbaines.

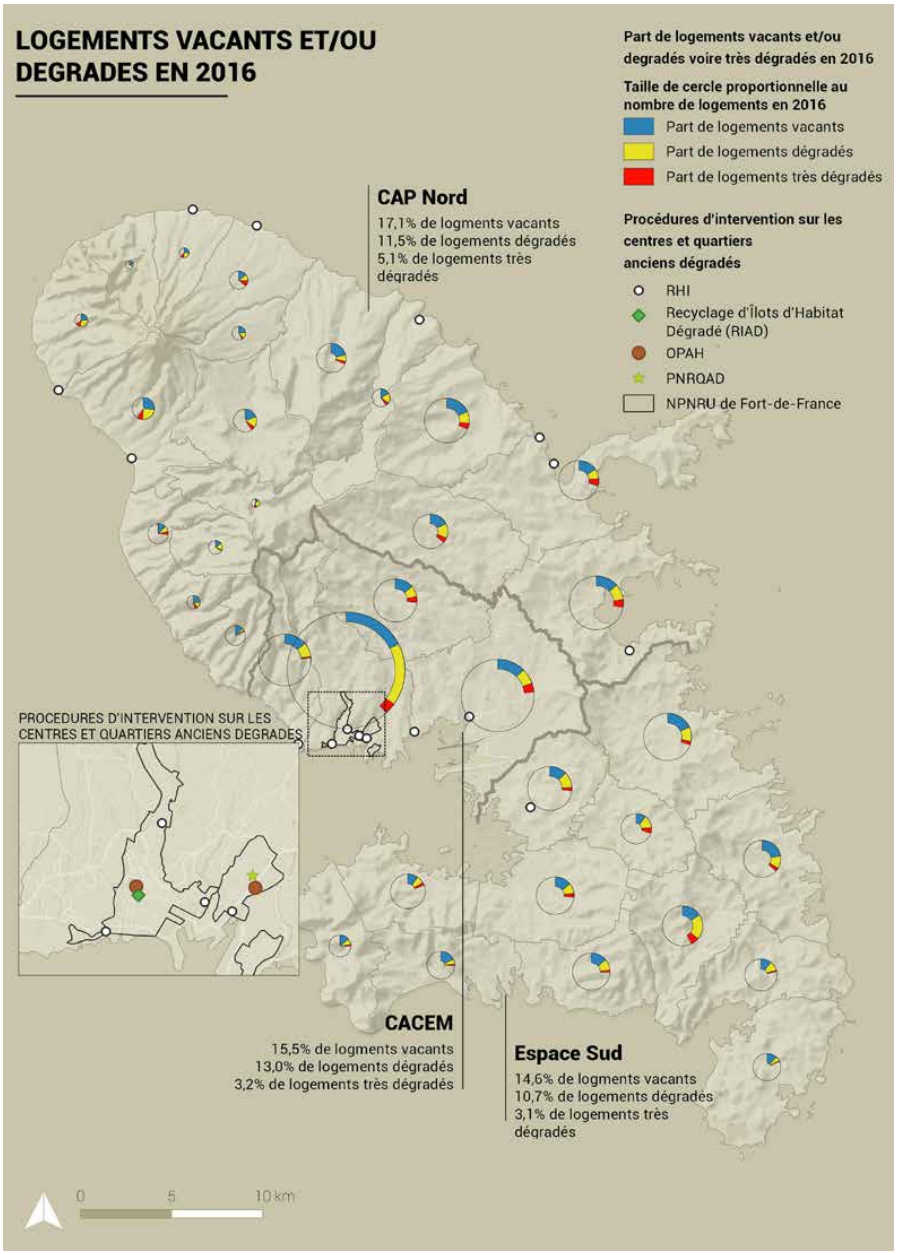
Au final, l'intervention cumulée de l'EPFL de Martinique dans les bourgs et les quartiers anciens a porté sur 320 parcelles, dont 65 acquises, et 175 en cours d'acquisition. Dans 80 cas, les démarches n'ont pas abouti, suite à des changements dans la programmation des communes.

L'EPFL de Martinique a engagé 13,5 M€ de crédits, dont 4,2 M€ déjà dépensés dans des acquisitions finalisées.

Ces crédits consacrés aux différents aspects de la restructuration urbaine, ont représenté 20% des dépenses du PPI 2015-2019, pas tout à fait les 25% projetés, et encore moins les 8 M€ que l'EPFL de Martinique avait réservé à cette thématique. Mais comme il a été dit, la durée et la complexité de ces interventions avaient été sous-estimées.

Rien que pour terminer les opérations en cours (180 parcelles ≈ 9 M€), cette thématique va continuer à mobiliser fortement l'EPFL de Martinique. A ce jour, six communes ont mis en place avec lui une démarche globale et concertée d'intervention sur leur centre ancien.

Les besoins de rénovation des centres et de reprise du parcellaire en déshérence restent énormes.



À Fort-de-France, l'EPFL de Martinique va intensifier son action dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) engagé en 2020.

A l'échelle de la Martinique, plus de 33 000 logements sont inoccupés, très souvent très dégradés et presque toujours dans les centres anciens. Et ceci ne vaut pas seulement pour les secteurs d'habitat, mais aussi pour les zones d'activités où on voit apparaître des friches ou des parcelles sous occupées. Dans un cas comme dans l'autre, un gisement foncier est disponible permettant d'éviter l'artificialisation de nouveaux espaces.

La démarche est exigeante. L'EPFL de Martinique en maîtrise désormais les aspects juridiques et réglementaires. Reste que la réussite en la matière demande à la fois une vision du devenir des espaces concernés, et du temps pour gérer les rythmes différents auxquels l'acquisition des parcelles va se faire. Dans un cas comme dans l'autre, l'EPFL de Martinique a la capacité d'apporter des réponses aux besoins des communes.

Enjeu n°2 du PPI 2021 – 2025 : être plus actif et présent dans la politique de restructuration urbaine

Dans un contexte de rareté foncière, il y a un réel besoin d'accélérer la reconquête des secteurs urbanisés plus ou moins délaissés, en engageant la Martinique dans un processus visant à la « zéro artificialisation des sols ». D'ores et déjà, cet objectif est devenu incontournable en matière de programmation de logement social. A la charnière du réglementaire et de l'opérationnel, l'EPFL de Martinique a un rôle stratégique à jouer dans ce processus. Il doit adapter ses moyens, les faire monter en technicité et intensité pour apporter la réponse la plus complète et efficace aux besoins des communes.

> Rocade de Fort-de-France

Les moyens d'intervention sur le tissu urbain existant par sa requalification et/ou son recyclage ne manquent pas : dispositifs fiscaux de différents ordres, aides de l'ANAH ou de l'Etat en matière de réhabilitation, procédures de lutte contre l'habitat indigne ou insalubre (RHI..), aides du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU), plans de relance, ...

En Martinique, ils ont été largement mobilisés. Ainsi, en 2018, on recensait une quinzaine d'opérations RHI terminées ou en cours.

Mais, cela reste des dispositifs assez ciblés. Tous les acteurs du logement et de l'aménagement sont convaincus qu'il faut accélérer, et proposer aux communes et à leur EPCI, le dispositif le plus complet possible capable de les accompagner de manière globale et dans la durée.

L'EPFL de Martinique est un des maillons essentiels de ce dispositif. Les moyens prévus cherchent à englober l'ensemble du processus avec :

- En amont, **un fonds d'études,** lui permettant d'amorcer une démarche de programmation urbaine, préalablement à son intervention, de préférence en partenariat avec d'autres instances de financement, telle que le FRAFU, ou des organismes d'études, tel que l'ADDUAM (Agence de développement durable d'urbanisme et d'aménagement de la Martinique).
- En cours d'opération : son s**avoir-faire** dans l'action foncière (ingénierie juridique, gestion des relogements, maîtrise d'œuvre de la démolition et de la dépollution) et des moyens financiers incitatifs avec **la refonte du Fonds de minoration** vers l'ensemble des opérations d'équipement et de logement concourant à la requalification des quartiers anciens et à l'élimination des friches et du bâti vacant (Minoration du prix de revente au bénéficiaire ou à l'acheteur désigné).
- En aval : **la structuration d'un pool de partenaires** (assistance à maîtrise d'ouvrage, aménageurs, opérateurs logements, …) spécialisé dans la restructuration urbaine, et mise en place de solutions de sorties pour le patrimoine vacant : bail à réhabilitation longue durée et fonds de valorisation (participation à des recyclages urbains temporaires).

> Quartier des Terres Sainville à Fort-de-France

La résorption de la vacance de logements

Problématique : Les quartiers anciens sont constellés d'immeubles vacants et dégradés, qui contribuent au sentiment d'abandon de ces espaces et nuisent à leur attractivité. Pour beaucoup, les propriétaires sont défaillants, et on ne peut attendre d'eux une remise aux normes. Tous ne sont pas situés dans des ensembles fonciers suffisants pour intéresser des investisseurs.

Les sorties possibles que pourraient proposer l'EPFL de Martinique

❶ Pour des immeubles dont la structure et l'état permettent une requalification en logement = ***le bail emphytéotique***

- Achat du bien par l'EPFL de Martinique et mise en place d'une convention d'action foncière de longue durée (15 à 30 ans). Reprise du bien par la commune par annuités.
- Signature d'un bail à réhabilitation de la même durée avec un opérateur qui va réhabiliter le bien, le gérer et le louer.
- En fin de convention, transfert du bien à la commune qui peut, soit repasser un bail avec l'opérateur, soit le gérer en direct.

NB : A étudier, montage comparable avec sortie en accession.

❷ Pour des immeubles de moindre intérêt ou faute de demandes locatives dans le secteur.

- Achat du bien par l'EPFL de Martinique et mise en place d'une convention de longue durée avec la commune. Reprise par annuités.
- Aménagement d'attente par l'EPFL de Martinique dans le cadre du **Fonds de valorisation.**

> Logement vacant - Trinité

> Logements remis sur le marché – Fort-de-France

L'habitat est, avec les équipements communaux, une des deux priorités dont les résultats ont été au-delà des objectifs du PPI, avec **7 M€ de dépenses effectives** pour une perspective de 6,4 M€.

La thématique du logement devrait encore absorber une bonne part du budget du PPI 2021-2025, puisque le coût de la centaine de parcelles en cours d'acquisition est estimé à une dizaine de M€. Toutes n'iront pas nécessairement au bout.

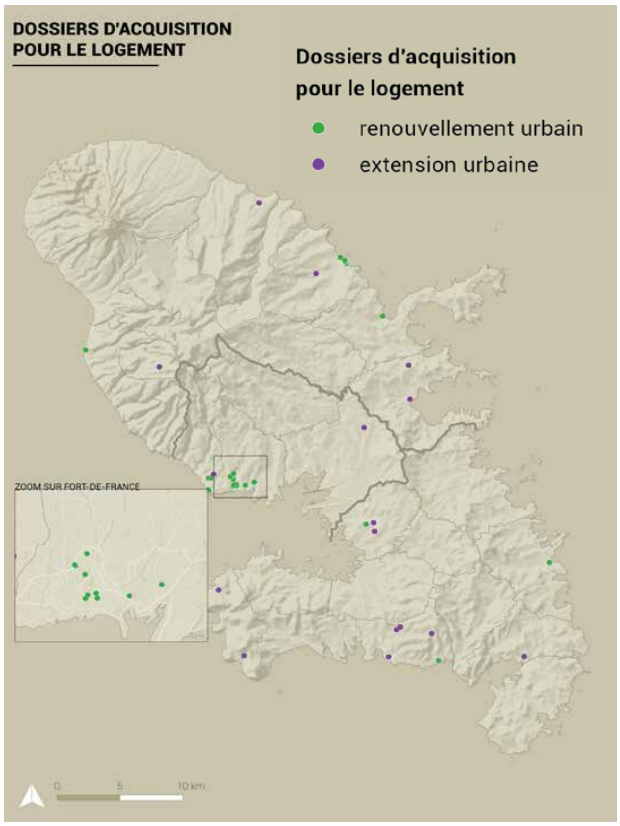
Le potentiel de logements réalisables à partir des acquisitions effectives ou projetées de l'EPFL de Martinique, s'élève à environ 1850 dont 550 sur des parcelles déjà acquises (30%).

Sur ces 1850 logements potentiels, 850 sont issus de projets de rénovation urbaine en centres anciens (≈ 45%), nécessitant l'acquisition de 131 parcelles. Les 1000 autres seront réalisés en extension urbaine, sur seulement 25 parcelles. Cette différence illustre bien toute l'exigence de la démarche de rénovation avec son lot de freins et de délais qui y sont attachés.

Habitat : 46 projets engagés 156 parcelles concernées pour 56 ha, dont 56 acquises pour 9 ha et 7 M€.

Aucune opération d'habitat réalisée sur un foncier apporté par l'EPFL de Martinique n'a été terminée à ce jour. Les premières livraisons devraient intervenir en 2021/2022. On mesure ici le décalage entre l'action de l'EPFL de Martinique et le moment où elle aura un effet sur la réponse aux besoins sociaux et sur l'équilibre du marché. Cela explique en partie pourquoi cette action n'apparaît pas toujours déterminante aux yeux des opérateurs. Pourtant, dans le domaine du logement, cette action monte en régime. Avec une traduction opérationnelle s'étendant sans doute sur la durée du PPI (5 ans), les 1850 logements dans les cartons de l'EPFL de Martinique, représenteront au mieux 20% de la production annuelle moyenne des opérateurs immobiliers publics ou privés.

En matière de logement social, l'impact du foncier par l'EPFL de Martinique est sans doute un peu plus grand. Deux tiers des acquisitions sont destinés à de la production HLM. L'EPFL de Martinique a été créé en grande partie pour soutenir cette production. Il bénéficie d'un financement spécifique en la matière à travers le reversement des prélèvements effectués sur les communes déficitaires en logement social au titre de la loi SRU. Mais, la part des opérations fléchées EPFL de Martinique ne sera pas dans l'immédiat supérieur au tiers de la programmation HLM (≈ 700 logt./an). Cette part va augmenter. Les opérateurs de logement social vont devoir réorienter leur production sur le foncier recyclé des bourgs et quartiers anciens. Ils pourront le faire en s'appuyant sur les outils juridiques et le savoir-faire de l'EPFL de Martinique.



Enjeu n°3 du PPI : Agir sur la programmation de logements

La montée en régime de l'intermédiation foncière de l'EPFL de Martinique dans la production de logements est un axe fort du 2ième PPI. Toutefois, outre des objectifs quantitatifs, les leviers d'action de l'EPFL de Martinique sur la programmation de logements sociaux sont multiples, comme une meilleure intégration paysagère et urbaine, des formes urbaines variées.
Pour cela, l'EPFL de Martinique investira davantage, en ingénierie et en moyens financiers, dans le développement d'une production de logements diversifiés et adaptés aux revenus et aux attentes des ménages.

Le principe d'une minoration à la rétrocession du prix des terrains destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux a été acté dès 2015 et l'adoption du 1er PPI. C'était une manière de redistribuer les crédits issus des "prélèvements SRU" reversés à l'EPFL de Martinique. Elle permettait de compléter les aides existantes pour s'ajuster aux contraintes d'équilibre financier des opérations.

Au-delà de ces aspects financiers, elle a permis d'établir un lien entre les opérateurs HLM et l'EPFL de Martinique et des échanges sur leur programmation. Cette coordination mérite d'être renforcée. Elle doit intervenir plus en amont pour que l'Établissement puisse mieux anticiper sur les besoins fonciers des organismes. Un Fonds de minoration rénové en restera le support.

Ce dernier va évoluer et ceci dans deux directions :

- Favoriser la réalisation d'opérations de construction en recyclage urbain dans les centres anciens ;
- Aider à la diversification de l'offre de logement et à la mixité des opérations.

Sur le segment de l'accession au logement, l'EPFL de Martinique entend d'ailleurs aller plus loin en créant un **Office Foncier Solidaire (OFS)**. L'objectif recherché est de permettre à des familles d'accéder à la propriété à des conditions privilégiées.

> *Terrains acquis par l'EPFL de Martinique rue Sévère à Fort-de-France et projet de logements de la société OZANAM*

Opération "Monésie" de Sainte Luce

Objet : Réalisation d'un opération mixte habitat-équipements (Ecole – Plateau sportif) en continuité du quartier Monésie dans les hauteurs de Sainte-Luce.

Description
Le quartier de Monésie a été retenu dans le PLU comme un lieu de développement et de densification de l'habitat.
La parcelle de 3,8 ha est classée au PLU en zone 1AU. Elle est comprise dans une orientation d'aménagement (OAP).
La partie habitat devrait s'étendre sur un peu plus de 2 ha et inclure des logements sociaux et des logements en accession sociale et libre (nombre de logements estimé à 90)

Rôle de l'EPFL de Martinique
- Acquisition du terrain en 2019 au prix de 2,7 M€ (71 €/m²), évalués par la direction de l'immobilier de l'Etat.
- Convention de portage passée avec la commune sur 5 ans avec engagement de reprise du foncier.
- Assistance à la recherche d'aménageur et d'opérateurs logement.
- Mise au point du projet dans la durée de la convention de portage.
- Cession à l'aménageur désigné par la commune au prix initial d'acquisition (2,7 M€), majoré des frais de portage. Application de la minoration froncière au prorata de la surface affectée au logement social.

Apport de l'EPFL de Martinique, pour :
- La commune, possibilité de peser sur le contenu de l'opération sans avoir à maîtriser le foncier.
- Les opérateurs, accès à un foncier au prix maîtrisé dans un marché haussier.

L'EPFL de Martinique a été sollicité plus que prévu par les communes pour des acquisitions foncières destinées à des projets d'équipement et d'aménagement de l'espace public. Les réalisations, 6,3 M€ d'acquisitions, dépassent très largement les hypothèses de dépenses initiales (4,8 M€).

22 communes sur les 34 ont eu au moins un projet à un moment. Pour 20 d'entre elles, ces projets sont toujours valides. 8 communes se sont engagées sur plus de trois projets dont Schoelcher (5), les Anses d'Arlet et Saint-Esprit (4 chacune).

Les projets sont extrêmement diversifiés : plusieurs extensions de locaux techniques, 3 postes de police, une halte routière, quelques équipements éducatifs ou culturels, peu d'aménagements d'espaces publics sinon quelques espaces de stationnement, ... et 3 investissements pour des activités économiques de proximité (un village artisanal et commercial, une zone artisanale, 1 Fab lab*).

19 des 43 projets en cours sont situés dans des centres anciens. Ils participent donc de la volonté de requalifier et de redynamiser ces centres. Mais, sauf exception comme à Case Pilote ou à Sainte-Marie, il s'agit d'interventions ponctuelles, qui ne s'inscrivent pas dans un schéma général de requalification.

Equipements communaux :
42 projets engagés
71 parcelles concernées
pour **13,8 ha**,
dont **33 acquises** pour **8,1 ha**
et **6,3 M€**.

Pour les projets d'équipements, le règlement de l'EPFL de Martinique offre deux modalités de portage aux communes :

- Une convention de 5 ans avec remboursement du capital "in fine" au moment de la rétrocession ;
- La convention de longue durée, 10 ou 15 ans, avec remboursement du capital par annuités constantes tout au long de la convention.

> *Médiathèque du Saint-Esprit*

Dans les 24 conventions signées fin 2019, les communes avaient choisi la 2ème option dans les 2/3 des cas.

La proportion augmente avec le temps.

Beaucoup de ces projets communaux d'équipement naissent d'opportunités foncières identifiées par les communes. Dans ce champ de l'activité de l'EPFL de Martinique, l'expropriation est l'exception, l'acquisition amiable la pratique la plus courante. La conclusion de ce type de dossiers est plus rapide. Fin 2019, le stock des acquisitions en cours était ainsi trois fois moins important que pour l'habitat.

En contrepartie, les programmations sont moins stabilisées et peuvent fluctuer avec le temps. Les projets tardent à sortir. Et les difficultés financières qu'un nombre croissant de communes rencontrent, notamment avec la crise sanitaire COVID-19, ne facilitent pas la conclusion des projets. Aucune rétrocession n'a eu lieu, et les quelques conventions arrivées à échéance ont dû être renouvelées.

Cette situation est doublement pénalisante, pour les communes qui peinent à satisfaire les attentes de leurs administrés, et pour l'EPFL de Martinique qui voit son stock foncier augmenter.

(*) Atelier mettant à la disposition du public des outils de fabrication d'objets assistée par ordinateur.

Enjeu n°4 du PPI 2021 – 2025 : aider à la sortie des projets communaux
Pour cela, l'EPFL de Martinique souhaite accompagner un peu plus les communes pour les aider à concrétiser leurs projets, et ceci depuis la conception et la programmation, jusqu'à la recherche de financement. En amont, l'EPFL de Martinique va développer et consolider ses ressources en ingénierie, tant en interne qu'en externe.

Nouvelle orientation : Partenaire des acteurs du logement

L'attention que L'EPFL de Martinique veut apporter à la réussite des projets des communes, passera par plusieurs canaux :

- **L'organisation du suivi régulier des dossiers en étroite collaboration avec les communes** : degré d'avancement du projet, examen des évolutions éventuelles et des besoins fonciers complémentaires, perspectives de sortie de convention, ...

- **Le renforcement de son ingénierie :** ingénierie foncière en phase d'acquisition, ingénierie de projet dans la durée du portage, ingénierie financière à la finalisation. Pour ce faire, l'EPFL de Martinique renforce ses compétences internes, tout en s'appuyant sur un réseau de partenaires : ex : l'ADDUAM pour les études préalables, les opérateurs HLM pour les expertises immobilières, les SEM et SPL pour les questions d'aménagement, ou la SAFER en matière agricole,

- **L'évolution des modalités de portage** pour les rendre à la fois plus lisibles et mieux adaptées aux contextes particuliers de chaque opération et de chaque commune. L'enjeu est de construire avec les communes des conditions de portage qui ne soient pas un frein, mais au contraire un stimulant dans le processus opérationnel du projet.

Ceci vaut en particulier pour la durée du portage fixée selon les cas entre 5 et 15 ans, avec en arrière-plan, des conditions de reprise du bien par le bénéficiaire pouvant se faire en une fois en fin de convention ou à lisser par annuités sur les années restantes pour atténuer l'impact sur les finances de la commune.

> *Marché aux poissons de Fort-de-France*

Les projets d'équipements communaux ou d'aménagement urbain situés en centre bourg ou en quartier ancien, et participant à leur requalification, bénéficieront également d'un soutien particulier : minoration du prix de rétrocession du foncier et prise en charge au cas par cas des dépenses d'investissement annexes.

Saint – Esprit (Espace Sud) - Relocalisation du poste de police municipale.

Objectif de la commune : déplacer le poste de police dans un lieu plus adapté. Objectif secondaire : résorber une des friches immobilières qui jalonnent le centre bourg et altèrent son attractivité.

Déroulement de l'opération.

- Identification du bien par la commune à l'occasion d'une DIA*.
- Préemption par l'EPFL de Martinique, au prix de France Domaine, soit 91 500 €.
- Signature, à la date d'acquisition (avril 2016), d'une convention de portage de 5 ans entre l'EPFL de Martinique et la ville, en vertu de quoi :
  - L'EPFL de Martinique gère et met en état de constructibilité le bien (désamiantage).
  - La commune en contrepartie dédommage l'EPFL de Martinique pour sa gestion, via un forfait de portage égal à 1% du prix d'acquisition, majoré des charges annuelles (assurances, taxes), soit au total 1650 €/an.

> *Angle des rues Gueydon et André Aliker, site du futur poste de police*

- En fin de convention, reprise du bien par la Ville (avril 2021) au prix initial de 91 500 €, auquel s'ajoute le coût de désamiantage (31 500 €),puis réalisation de l'équipement.

Intérêt pour la commune. Possibilité de monter sereinement son projet sans entamer sa capacité financière. Mobilisation de l'ingénierie d'acquisition de l'EPFL de Martinique

Le Robert (Cap Nord) – Extension du centre nautique

Déroulement de l'opération.

- Préemption de l'EPFL de Martinique sur 6 parcelles, d'une surface de 975 m², pour un montant de 240 000 €. Travaux de mise en état de constructibilité (démolition) pris en charge par la commune.
- Signature d'une convention de portage de 15 ans, prenant effet à la date d'acquisition en novembre 2017.
- Paiement du bien par la ville par annuités constantes, auxquelles s'ajoutent annuellement : un forfait de portage de 1% du capital restant dû et la refacturation des assurances et taxes.
- Possibilité pour la commune de réaliser son équipement avant la fin du portage.

> *Centre nautique de la Pointe Lynch*

**DIA : Déclaration d'Intervention d'Aliéner*

L'EPFL de Martinique a été sollicité dans 14 dossiers d'acquisition pour des projets d'intérêt territorial ou supra communal. Chacun représente des surfaces et des volumes financiers importants : 81 ha pour un coût de 18 M€.

À ce jour, 13,5 M€ d'acquisitions ont été engagées, dont 6,4 M€ dans les 5 ans du 1er PPI. C'est la moitié de ce que l'EPFL de Martinique envisageait de consacrer à ce type de projets.

La plus grosse part de ces 13,3 M€, soit 11,8 M€, a été investie dans l'acquisition d'un terrain en Espace d'Aménagement Touristique (EAT) et 3 grosses structures hôtelières en difficulté, dont deux en 2013.

L'EPFL de Martinique n'est impliqué que dans un seul projet de foncier économique significatif : l'extension du parc d'activités PETIT-JEAN-ROGET (ex-SEMAIR) au Robert, programmée par CAP Nord.

Aucune acquisition de terrains n'a été réalisée, ni même engagée, pour des aménagements routiers ou des infrastructures de transport.

L'EPFL de Martinique travaille sur plusieurs dossiers de réserves foncières de long terme. Elles représentent en surface, un potentiel d'acquisition important : 61 ha. Mais à ce jour, une seule de ces démarches s'est concrétisée pour 2 ha à Rivière Salée. Et, les autres dossiers sont pour le moins encore assez incertains.

Acquisitions stratégiques
12 projets engagés
20 parcelles concernées
pour **76 ha**,
dont **5 acquises** pour **9 ha**
et **6,4 M€**.

L'EPFL de Martinique a besoin d'avancer sur deux volets :

- Le service aux communes, dans les différents registres qui les concernent : les services à la population, l'habitat, l'aménagement urbain, la reconquête des centralités, ...
- La mobilisation sur les grands enjeux de développement de la Martinique.

Dans ce dernier registre, les problématiques sont en train de changer. Les grandes infrastructures de transport de la Martinique sont en place, et peu de développements sont attendus à court terme. S'agissant des espaces d'activités, l'objectif est plutôt d'optimiser l'occupation de ceux qui existent.

> *Ex-hôtel Kalenda à la Pointe du bout*

Les investissements dans la restructuration de l'appareil hôtelier sont désormais engagés. L'intervention a permis de sécuriser ces patrimoines. Désormais, le temps est à leur recyclage, et pour l'établissement à leur rétrocession et aux recettes qui vont avec.

L'EPFL a désormais les moyens de s'investir sur d'autres enjeux de développement du territoire, tels que :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine touristique et des terres agricoles avec, en ligne de mire, un objectif de "zéro artificialisation des sols" particulièrement adapté à un espace restreint comme la Martinique.
- La mutation de l'île vers un modèle de développement plus durable, intégrant les conséquences prévisibles du réchauffement climatique et la nécessité de conforter une biodiversité soumise à une pression anthropique croissante.

Enjeu n°5 du PPI : renforcer la capacité de l'EPFL de Martinique à accompagner le territoire dans les changements majeurs qu'il va devoir affronter, et donc pour cela à faire évoluer son modèle :

- Avec plus d'autonomie dans ses choix d'investissements ;
- Une modification de son rôle, d'intermédiaire foncier à maître d'ouvrage la constitution de réserves foncières en Martinique.

Les thématiques nouvelles sur lesquelles l'EPFL de Martinique veut se mobiliser nécessitent toutes des investissements de long terme. Ainsi, constituer des réserves pour anticiper le recul du trait de côte, suppose de s'inscrire à une échéance de 30 ans au moins.

En règle générale, l'EPFL de Martinique n'intervient pas de sa propre initiative mais à la demande d'une collectivité territoriale, qui lui garantit la reprise du bien acquis à la fin du portage. Il n'a pas vocation à détenir des biens au-delà de quelques années. Comme on a pu le voir ce dispositif atteint sa limite dans des acquisitions de long terme, pour lesquelles trouver un mandant peut s'avérer difficile.

Le Conseil d'administration de l'EPFL de Martinique a ouvert la possibilité d'acquisitions en nom propre et sans portage, pour des parcelles destinées à du logement social dès lors que l'opérateur final est clairement identifié. Encadré par les décisions du conseil d'administration, ce mécanisme de **"l'auto-saisine" va être étendu aux réserves stratégiques de très long terme**, dès lors qu'il n'est pas souhaitable ou possible de retenir un bénéficiaire final.

Cette capacité de l'établissement à détenir un patrimoine dans la longue durée modifie son objet et son organisation.

> *Savane des esclaves, Trois-Ilets*

La **fonction "gestion du patrimoine foncier"** qui existe de manière embryonnaire, va devoir être développée.

D'autres organismes fonciers publics sont déjà présents sur ces nouveaux champs d'intervention pour lesquels l'EPFL de Martinique est sollicité : par exemple la **SAFER** sur les zones agricoles, ou le **Conservatoire du Littoral** pour les sites côtiers remarquables.

L'EPFL de Martinique ne vient pas en substitution de ces organismes, mais bien en complémentarité.

Le projet de convention avec la SAFER (cf. ci-dessous) présente un exemple d'une collaboration possible. D'autres contractualisations du même type vont être établies.

Projet de Convention EPFL de Martinique / SAFER de Martinique.

Les missions des EPFL de Martinique et des SAFER se rejoignent sur beaucoup de points. Si le 1er intervient prioritairement en zone urbanisée, et le 2ième dans les espaces naturels et agricoles, tous doivent engager les politiques foncières nécessaires à un développement plus durable. Cette complémentarité a été promue par le législateur dans la loi « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové" (ALUR) de 2014, en souhaitant la mise en place de relations contractuelles entre les deux familles d'organismes.

La collaboration entre l'EPFL de Martinique et la SAFER de Martinique s'inscrit dans ce mouvement, et s'articule autour de trois grands axes d'intervention :

- La protection de l'espace naturel et agricole, mais aussi, en particulier pour le second, une mise en valeur à la fois plus durable, mais également plus efficace qu'aujourd'hui ;
- Le traitement des espaces périurbains, dans lesquels l'enjeu est d'optimiser, voire de limiter, le développement de la ville, sans fragiliser les activités agricoles qui s'y maintiennent ;
- La programmation des espaces bâtis nécessaires au développement de l'agriculture.

De manière plus concrète, ce projet de convention prévoit de :

- Mutualiser les données d'observation sur les différents marchés fonciers, et échanger les expertises ;
- Coordonner les interventions, porter un regard partagé sur les documents de planification (SCoT, PLU...), et de tirer avantage de chacun des statuts pour l'intervention la plus appropriée Ex : Convention de gestion autorisant une exploitation agricole temporaire sur des acquisitions de l'EPFL de Martinique.
- Organiser des mécanismes de compensation, en favorisant le recyclage agricole de terres urbanisables en contrepartie d'un développement urbain sur des friches non exploitées (mise en œuvre du principe de « zéro artificialisation des sols »).

3ème partie

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025

Orientations et modalités

> Centre-ville de Fort-de-France

Les grandes orientations

Une priorité transversale : l'économie d'espace et la requalification des centres bourgs et quartiers anciens.

Un objectif de :

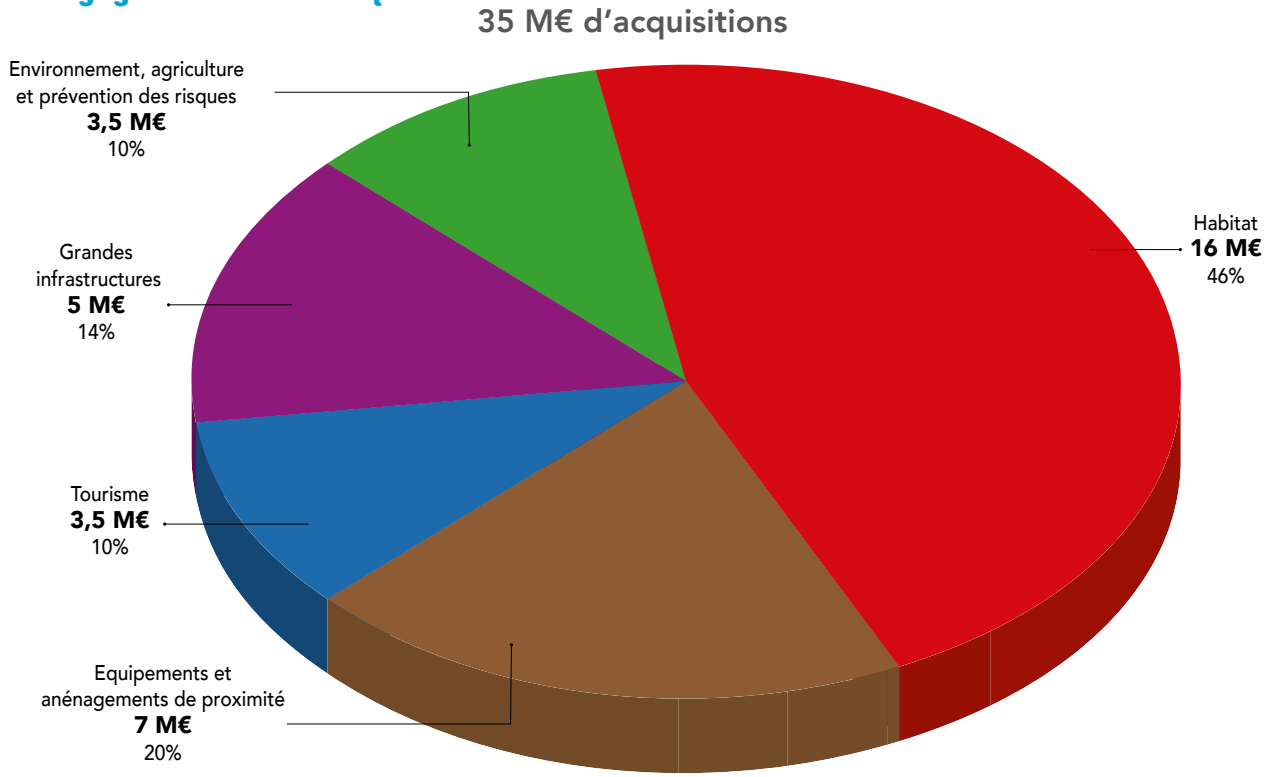
50 % d'acquisitions dans les zones déjà urbanisées (Zones U des PLU) avec mobilisation prioritaire des friches, dents creuses et locaux vacants et ceci aussi bien pour des opérations d'habitat que pour des équipements communaux ou des initiatives en matière économique.

15 % d'acquisitions dans les zones agricoles et naturelles pour des projets liés à la protection de l'environnement, la préservation de l'activité agricole, à la prévention des risques, et le cas échéant du développement des transports en commun.

35 % maximum en extension urbaine (Zones AU des PLU) avec recherche de compensation et reconversion de secteurs urbains en zone naturelle ou agricole.

- **Un investissement toujours dominant dans l'habitat** (**46%** du budget prévu), avec :
  - la montée en régime des projets de requalification des quartiers anciens dans un nombre croissant de communes, et notamment à Fort-de-France avec le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
  - les besoins de diversification de l'habitat (Séniors, jeunes, accédants modestes, ...).
- La volonté de **continuer à accompagner les communes** dans le développement de leurs services à la population au même niveau que dans le PPI précédent (7 M€ - 20%).
- Une mobilisation accrue sur **les enjeux de long terme de la Martinique**, et notamment dans la résilience de son modèle de développement : qualité environnementale, prévention des risques, autonomie alimentaire, ... (10% du budget, mais beaucoup plus en superficie, car faible coût du foncier dans les secteurs ciblés)
- Une capacité à participer aux actions encore à mener pour la **mutation du secteur touristique** (**10%** du budget) et à relayer les besoins de la CTM et des EPCI pour leurs **projets d'infrastructures (14%)**.

Les engagements thématiques



Un budget en augmentation : 41 M€ de dépenses d'intervention

contre 35 M€ dans le PPI précédent.

▶ **46 M€ de recettes**

- Des recettes fiscales (Taxe Spéciale d'Equipement) et parafiscales (reversement SRU) stables, malgré pour la TSE, la suppression de la taxe d'habitation sur laquelle elle était en partie adossée.
- Compensation garantie par l'Etat au moins dans la durée de ce PPI.

⇨ *Pas d'augmentation du taux de la TSE.*

- Une prévision de produits de rétrocession très importante, sur la base des fins de convention, soit 17 M€, dont 10 M€ assurés ou quasiment assurés avec la revente de fonciers.

⇨ *La capacité d'un recours adapté et non contraint à l'emprunt.*

▶ **Près de 90 % des recettes affectés aux dépenses d'intervention**

- Avec au sein des charges de fonctionnement, une charge financière limitée et des frais de structure contenus.
- Une montée en régime des frais d'intervention hors acquisitions, avec la création de fonds d'études et de valorisation (cf. ci-dessous), le renforcement de la minoration foncière, et l'impact des réformes décidées des conditions de portage sur le reste à charge pour l'EPFL de Martinique.
- Pour autant, un budget d'acquisitions en hausse de 10% par rapport à celui du PPI précédent.

Les principales modalités du PPI

Pour atteindre les objectifs fixés dans le PPI 2021-2025, l'EPFL de Martinique a souhaité s'appuyer sur des évolutions majeures de ses conditions et modes d'intervention.

▶ **Une évolution des règles du portage foncier**, avec davantage de lisibilité et de souplesse pour s'ajuster à la nature des opérations et aux besoins des bénéficiaires. Elle s'accompagne d'une augmentation des possibilités "d'auto saisine".

▶ **Un accroissement de ses interventions autres que les acquisitions** : augmentation des apports en études et ingénierie, création d'un fonds de valorisation temporaire, et surtout l'élargissement et l'approfondissement du fonds de minoration.

▶ La consolidation d'un **dispositif intégré d'intervention dans les centres et quartiers anciens**, prenant en compte outre l'ingénierie foncière, cœur de métier de l'EPFL de Martinique, l'appui aux études préalables, le conseil et l'expertise opérationnelle, l'organisation des partenariats, un appui financier via le fonds de minoration, et des outils de réoccupation des biens fonciers et immobiliers maîtrisés, soit de manière temporaire (fonds de valorisation), soit de manière durable (bail à réhabilitation).

▶ La mise en **adéquation des moyens de l'EPFL de Martinique aux objectifs du PPI 2021-2025**.

Recettes	TSE	20 M€
	SRU	3 M€
	Cessions	17 M€
	Emprunts	6 M€
Total recettes		**46 M€**

Charges	Frais de structure	3,5 M€
	Annuités d'emprunts	1,5 M€
	Total charges	**5 M€**
Dépenses d'intervention	Portage (coûts nets)	2 M€
	Fonds d'intervention	4 M€
	Acquisitions	35 M€
	Total dép.d'intervention	**41 M€**
Total dépenses		**46 M€**

Principales modalités du PPI

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DU PORTAGE FONCIER

Rappel : On entend par portage foncier, l'opération qui consiste pour l'EPFL de Martinique à acquérir un bien pour le compte d'un bénéficiaire et de le garder dans son patrimoine pour une durée fixée dans les règles de fonctionnement de l'établissement. Cette durée correspond au temps nécessaire au bénéficiaire pour passer à la phase opérationnelle du projet auquel est destiné le bien. Au terme du portage, le bénéficiaire s'engage à racheter le bien à l'EPFL de Martinique. Un contrat, dite convention de portage, fixe l'ensemble des engagements des parties : durée du portage, conditions de rétrocession, modalités financières, ...

Les modalités financières définissent notamment les frais que le bénéficiaire aura à régler à l'EPFL de Martinique en contrepartie de son portage, et qui comportent :

- Une participation forfaitaire aux dépenses de structure et au coût d'immobilisation du capital de l'organisme dits "frais de portage".
- La prise en charge des dépenses que l'EPFL de Martinique supporte en tant que propriétaire: assurance, impôts et taxes, frais d'entretien ou de gardiennage, ... Elles sont désignées, ci-dessous, sous le vocable "dépenses réitérables", dans la mesure où elles ont un caractère le plus souvent annuelle. Ces dépenses peuvent être diminuées des recettes éventuelles perçues par l'EPFL de Martinique au titre des différents droits d'occupation possibles.
- Des frais annexes à l'acquisition, intervenant une fois dans le temps du portage et comprenant : les frais de notaire, les dépenses des procédures pour l'acquisition ou la libération des biens, les frais d'études et d'ingénierie, notamment pour le relogement des occupants, et les investissements nécessaires à la mise en état de constructibilité du bien (démolition, dépollution, sécurisation, …).

NB : Les parties peuvent décider que tout ou partie de ces dépenses sont de la responsabilité du bénéficiaire du portage.

Objectifs

L'évolution prévue des modalités de portage entérine des pratiques qui, à l'expérience, s'étaient imposées au cours du 1ier PPI. Elle répond à trois préoccupations :

- Apporter de la simplification et de la lisibilité au dispositif ;
- Conserver de la souplesse pour adapter les conventions au plus près des besoins des communes et des caractéristiques des projets ;
- Inciter à la reprise opérationnelle des biens par les bénéficiaires, et contribuer ainsi à la nécessaire dynamisation du stock foncier détenu par l'EPFL de Martinique.

Règles de fonctionnement

- Les principaux changements prévus au titre des mesures de simplification concernent
  - L'unification des frais de portage au taux de 1% quels que soient la nature de l'opération et le type de bénéficiaire ;
  - Des conditions de remboursement du capital, associées à une durée de portage, selon désormais deux modalités :
    - Dans le cas général, par annuités constantes sur 15 ans maximum.
    - En une fois, en fin de portage, si à la signature de la convention, il est prévu que le bien sera cédé à un tiers repreneur, la durée du portage étant limitée à 5 ans.
- La souplesse du dispositif se retrouve dans le souhait d'un cadre souple, avec :
  - des durées de portage exprimées en fourchettes, ajustées au rythme de chaque projet,
  - des possibilités de renouvellement et de dérogation pour les acquisitions inscrites dans un programme complexe et multi dimensionnel (ex : rénovation d'un centre bourg),
  - des modalités ajustables de remboursement des frais annexes, sur décision du Conseil d'administration, quand l'équation opérationnelle et financière du projet le nécessite (Cf. ci-dessous fonds de minoration).
- Enfin, le maintien de frais forfaitaires au taux de 1% et la refacturation intégrale des frais de gestion des fonciers ont des objectifs pédagogiques et incitatifs. Moins un portage dure, moins il coûte. Mais, ce n'est qu'un des versants d'une stratégie globale pour dynamiser le stock foncier de l'établissement. La volonté de l'EPFL de Martinique d'être encore plus présent dans l'assistance technique aux communes en constitue l'autre versant.
- Ces différentes modalités ne s'appliquent pas aux **acquisitions** en nom propre, **sans portage**, autorisées par le Conseil d'administration ("auto saisine "). Le PPI prévoit d'en étendre le champ. Elles étaient déjà possibles pour des opérations de logement quand l'opérateur final était bien identifié. Désormais, elles le seront aussi pour des investissements de long terme dans les domaines de l'environnement, de l'agriculture, de la prévention des risques ou de réserves foncières de long terme.

Les conditions de portage

Tableau de synthèse des modalités de portage du PPI 2021-2025

	Frais de portage [1]	Coûts à la charge du bénéficiaire du portage		Modalités privilégiées de remboursement du capital à l'EPF [3]	Durée du portage
		Assurances, taxes, frais de gestion	Frais et investissements non réitérables		
Habitat centres bourgs, quartiers anciens.	1%/an	Facturation annuelle	Au plus tard en fin de convention [2]	En fin de convention	2 à 5 ans [4]
Habitat en extension urbaine	1%/an	Facturation annuelle	Au plus tard en fin de convention	En fin de convention	2 à 5 ans
Equipements, aménagements de proximité centres bourgs, quartiers anciens	1%/an	Facturation annuelle	Fin de convention ou par annuités[2]	Par annuités	10 à 15 ans
Equipements, aménagements de proximité en extension urbaine	1%/an	Facturation annuelle	Fin de convention ou par annuités	Par annuités	10 à 15 ans
Equipements et sites touristiques majeurs	1%/an	Facturation annuelle	Au plus tard en fin de convention	En fin de convention	2 à 5 ans
Grandes infrastructures	1%/an	Facturation annuelle	A la date de la dépense	En fin de convention	5 à 10 ans
Environnement, agriculture et prévention des risques	1%/an	Facturation annuelle	Fin de convention ou par annuités	Par annuités ou en fin de convention	15 à 30 ans

[1] Les frais forfaitaires de portage sont calculés, notamment en cas de reprise par annuités, sur le capital restant dû.

[2] Pour les opérations de restructuration urbaine supportant des coûts annexes élevés, l'EPFL étudiera la possibilité d'en prendre tout ou partie à sa charge (Cf ci-dessous Fonds de minoration).

[3] Les frais forfaitaires de portage sont calculés, notamment en cas de reprise par annuités, sur le capital restant dû.

[4] Pour ces opérations complexes sur les plans juridique et opérationnel, des renouvellements de convention pourront être étudiés.

> Îlet Sainte Marie

LES NOUVELLES RÈGLES DU FONDS DE MINORATION

Rappel : Dans la mesure où aucun des EPCI de Martinique n'a souhaité demander la délégation de compétence des aides à la pierre, l'EPFL de Martinique est, de par la loi, réceptionnaire du produit des prélèvements effectués sur le budget des communes déficitaires en logement social par rapport aux taux minima fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), soit 20 ou 25% selon les cas. En contrepartie, il s'est engagé dans une politique volontaire d'acquisitions de foncier. En complément, et pour soutenir cette production, et compenser le coût élevé du foncier en Martinique, l'EPFL de Martinique a décidé en 2015 de minorer dans certains cas le prix des terrains destinés à la production de logements locatifs sociaux au moment de la rétrocession en fin de portage. Cette minoration peut aller jusqu'à 30% du prix initial, et s'ajoute aux autres aides dont peuvent bénéficier les opérations pour compenser les surcharges foncières, et notamment celle du FRAFU.

Objectifs

- **Clarifier les règles d'éligibilité au fonds de minoration** en définissant plus précisément les logements bénéficiaires. Cela vaut en particulier pour les hébergements collectifs, tels que les résidences pour personnes âgées ou pour étudiants, dont le statut, au regard du fonctionnement du Fonds, n'était pas clair,
- **Elargir le champ des logements aidés** à ceux destinés aux catégories moyennes de ménages, pour permettre davantage de mixité sociale dans les opérations projetées,
- Et surtout, prendre en compte dans le fonctionnement du Fonds, l'engagement prioritaire de l'EPFL de Martinique en faveur de la **requalification des quartiers anciens et de la redynamisation des centres bourgs**, avec l'élargissement de la minoration aux équipements réalisés par les communes dans ce type de quartier.

Règles de fonctionnement

Globalement on distinguera deux types de minorations : une minoration « *logement* » et une sur-minoration « *opérations en centre bourg ou quartier ancien* ».

1 La minoration "Logement"

Tous les logements pris en compte dans la définition actualisée du parc social retenue par la **loi SRU sont éligibles**, notamment :

- Les logements sociaux (LLS, LLTS, LES)
- Les logements locatifs intermédiaires financés en PLS[1],
- Les logements en accession construits avec un PSLA[2] ou dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS),
- Les places en hébergement d'insertion (CHRS) ou d'asile (CADA)[3] financées par l'Etat (DJSCS)[4]
- Les logements communaux conventionnés avec l'Etat, ou les logements d'insertion gérés par un organisme agréé.

Cette minoration s'applique **aussi bien aux logements ordinaires, qu'aux structures d'hébergement.**

La minoration est modulée en fonction du caractère plus ou moins social des programmes :

- **Les logements éligibles à la Ligne Budgétaire Unique de l'Etat** (LLS, LLTS, LES) bénéficieront comme actuellement d'une minoration pouvant aller jusqu'à 30% du prix initial d'acquisition du bien. Ce taux vaudra également pour les CHRS et CADA financées par l'Etat (DJSCS).
- **Les autres types de logement ou d'hébergement éligibles** à la minoration "logement" bénéficient d'un **taux maximal de 15%.**

[1] PLS = Prêt Locatif Social
[2] PSLA = Prêt social en location accession.
[3] Centre d'hébergement et de réinsertion sociale et Centre d'accueil pour demandeurs d'asile.
[4] Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale

❷ La surminoration "Centres bourgs et quartiers anciens".

Une **minoration foncière complémentaire** est créée pour les opérations contribuant à la restructuration et la requalification des **centres bourgs et des quartiers anciens**.

Y seront éligibles :

- les programmes de logement déjà bénéficiaires de la minoration "habitat". Dans ce cas, cette nouvelle minoration s'ajoute à la précédente.
- Les équipements et aménagements engagés par les communes et qui concourent à la valorisation de ces espaces.

- Cette minoration sera **fixée par le conseil d'administration** (CA) au cas par cas en fonction des enjeux et des équilibres financiers de l'opération, **sans dépasser 20 %** du prix d'acquisition initiale.
- Au titre de cette surminoration, le Conseil d'administration se donne la possibilité de **mettre à la charge de l'EPFL de Martinique, tout ou partie des dépenses non réitérables** (frais d'acquisition initiaux, dépenses d'études et d'ingénierie -y compris relogement- et travaux de mise en constructibilité) pour des opérations coûteuses et complexes, situées en territoire stratégique et incluses dans un programme d'ensemble.

Tableau de synthèse des modalités de portage du PPI 2021-2025

	Logement	Centres bourgs & quartiers anciens		
	Minoration	Surminoration	Minoration complémentaire (au cas par cas)	
			Cibles	Modalités
Logement LLS - LLTS - LES	0 à 30%	0 à 20%	Opérations complexes et coûteuses, en secteur stratégique, et comprises dans un programme d'ensemble	Prise en charge totale ou partielle des frais d'études et d'ingénierie et/ou des frais de démolition ou dépollution, et/ou des frais de relogement, ...
Logement intermédiaire et accession sociale	0 à 15%	0 à 20%		
Equipements communaux	Sans objet	0 à 20%		

NB : Dans les secteurs d'aménagement ou de programmation, un dispositif spécial permettant de tenir compte du calcul en déficit d'opération sera étudié dans le cadre des conventions passées avec les villes ou les aménageurs. Il devra aboutir à une minoration équivalente à celle qu'aurait produit le régime de base.

> Travaux de la voie du TCSP sur l'avenue Maurice Bishop à Fort-de-France

Exemple n°1 : Opération de logements comprenant 10 logements en LLS, 5 en LLTS et 15 en PLS (locatif intermédiaire réalisés par un bailleur HLM sur un terrain en périphérie de bourg, classé en 1AU au PLU.

Coût d'investissement = 355 000 €, dont prix initial du foncier = 300 000 €, frais d'acquisition = 25 000 € et dépenses de proto aménagement = 30 000 €.

Opération à enjeu moyen => taux de minoration retenu : 20 % pour les LLS / LLTS, 10 % pour les PLS

Minoration foncière sur la partie **LLS et LLTS**, soit 50 % du terrain = 150 000 € ***20%** = 30 000 €

Minoration foncière sur la partie **PLS**, soit 50 % du terrain = 150 000 € ***10%** = 15 000 €

Minoration foncière totale = **45 000 €**.

Prix rétrocession = Prix initial (300 k€) + frais (25K€) + proto aménagement (30k€) – minoration (45 K€) **= 310 000 €**.

Exemple n°2 : Opération de logements comprenant 10 logements en LLS, 5 en LLTS et 15 en PLS (locatif intermédiaire) réalisés par un bailleur HLM en restructuration sur espaces très dégradés en centres bourgs

Coût d'investissement = 500 000 €, dont prix initial du foncier = 300 000 €, frais d'acquisition = 25 000 € et dépenses de proto aménagement = 175 000 €.

Opération à enjeu clé dans le projet de restructuration, et couteuse eu égard à la configuration des parcelles => taux de minoration retenu = maximum, soit 30 % pour les LLS / LLTS, 15% pour les PLS + 20 % à chaque fois pour intervention sur centre bourg, soit 50 % pour les LLS / LLTS, 35% pour les PLS

Prise en charge de 80% des frais de proto aménagement, soit 140 000 €.

Minoration sur la partie **LLS et LLTS**, soit 50 % du terrain = 150 000 € *50% = 75 000 €

Minoration sur la partie **PLS**, soit 50 % du terrain = 150 000 € *35% = 52 500 €

Minoration foncière totale = 75000 € + 52 500 € +140 000 € = 267 500 €

Prix rétrocession = Prix initial (300 K€)+ frais (25 K€) + proto aménagement (125 k€) – minoration (267,5K€) = **232 500 €**.

> *Construction de logements sociaux à Ravine Bouillé, Fort-de-France*

LE FONDS D'ÉTUDES

Objectifs

Le développement des capacités d'ingénierie et d'études de l'EPFL de Martinique est une des conditions de réussite du deuxième PPI. L'établissement doit être en mesure de davantage accompagner les collectivités, non seulement en matière de diagnostic et de stratégie foncière, mais également en matière de programmation urbaine. Au cours du PPI 2015-2019, c'est dans les communes qui s'étaient dotées d'un schéma de développement et d'aménagement de leur territoire que l'intervention de l'EPFL de Martinique a été la plus efficace et la plus pertinente.

Cet accompagnement des communes en ingénierie est indissociablement lié à la généralisation des Protocoles d'Intervention Foncière.

L'ambition de l'EPFL de Martinique est d'investir jusqu'à 1 M€ en la matière d'ici à 2025.

Règles de fonctionnement

La mobilisation du Fonds pourra se faire soit par la valorisation de prestations internes soit par le recours à des expertises externes. Sur ce point, l'EPFL de Martinique n'exclut pas de mettre en place des accords-cadres pour structurer dans la durée la relation avec certains prestataires. L'EPFL de Martinique pourra intervenir en maîtrise d'ouvrage directe ou en appui aux collectivités, seul ou en partenariat.

Ces missions d'ingénierie et d'études pourront concerner :

- les études de programmation urbaine sur tout ou partie de la commune, notamment dans les centres et quartiers anciens ;
- les diagnostics fonciers pour la mise en œuvre d'un PIF ;
- les expertises immobilières pour juger des capacités d'un foncier préalablement à son acquisition ;
- les diagnostics d'occupation sociale préalables au relogement ;
- les diagnostics techniques nécessaires à la réalisation des travaux de proto aménagement ;
- toutes autres études appropriées.

Etude de programmation urbaine pour la Ville de Sainte Luce, préalable à la contractualisation d'un Protocole d'intervention foncière. *Réalisée par l'ADDUAM sous la direction de l'EPFL de Martinique*

Principes d'aménagement

Carte 3 - Tache urbaine à 25 m avec un seuil plancher de 50 bâtis par entité : les quartiers potentiels de développement clairement identifiés desservis par les transports en commun (Sources : ©IGN - BD TOPO® 2017 & BD ORTHO 2017 / Réalisation : ADDUAM 2018)

LE FONDS DE VALORISATION TEMPORAIRE DES PARCELLES

Objectifs

Ce Fonds est un complément à l'accompagnement prioritaire que l'EPFL de Martinique entend apporter aux communes dans leur politique de requalification et de redynamisation de leurs centres bourgs et quartiers anciens.

Même maîtrisées par la puissance publique, nombreuses sont les parcelles comprises dans un périmètre en restructuration qui restent dans un état de délabrement et d'abandon, souvent de nombreuses années, le temps que la programmation se mette en place. Cela ne contribue pas à donner confiance aux investisseurs et à la dynamique du projet.

Pour les parcelles dont il est propriétaire, la motivation de l'EPFL de Martinique est de sortir de cette logique en proposant des mises en valeur légères et temporaires.

Ces aménagements seraient réalisés en concertation avec les communes et si possible avec les collectifs de riverains.

L'objectif quantitatif est de traiter une centaine de parcelles dans la durée du PPI pour un budget global d'environ 500 000 €.

Règles de fonctionnement

Ces interventions viennent en complément des travaux de démolition et de nettoyage qui incombent déjà à l'EPFL de Martinique.

Elles peuvent concerner (liste non limitative) :

- l'aménagement d'aires de repos ou d'espaces verts de proximité ;
- les travaux nécessaires à l'installation d'un jardin créole collectif ;
- la réalisation d'objets décoratifs, tels que fresques ou sculptures ;
- l'aménagement sommaire de places de stationnement pour le voisinage.

A ce titre, l'EPFL de Martinique pourra financer aussi bien des travaux que des dépenses d'ingénierie sociale.

Il pourra en assurer directement la maîtrise d'ouvrage ou participer à un projet piloté par la commune.

Un cadre juridique ad-hoc sera mis en place pour garantir le caractère temporaire de l'investissement et éviter toute appropriation ultérieure de l'usage de la parcelle.

> *Jardin créole sur parcelle vacante à Fort-de-France*

> *Parking de proximité sur parcelle vacante au Robert*

Le dispositif d'intervention des centres bourgs et quartiers anciens

Objectifs

- Faire du recyclage urbain et de la redynamisation des centres-bourg et quartiers anciens une priorité effective de l'EPFL de Martinique.
- Pour cela, vaincre les réticences des communes à s'engager dans une démarche qui leur paraît complexe et longue, par un dispositif d'accompagnement le plus complet possible.
- Pour répondre aux différentes difficultés auxquelles sont confrontées ces collectivités, prévoir à la fois du conseil et de l'ingénierie, des outils opérationnels et un appui financier.

Modalités

La phase préparatoire.

- Réalisation d'un **diagnostic foncier** permettant de faire un inventaire des parcelles du périmètre concerné, avec comme objectif de les classer en fonction de la facilité plus ou moins grande à les mobiliser ("dureté foncière") et de leur potentiel de réutilisation. Sur ce dernier point, l'EPFL de Martinique a la capacité de mobiliser l'expertise de ces partenaires aménageurs ou opérateurs de logement ;
- Élaboration par la commune d'un **projet urbain**, tenant compte des contraintes de tous ordres, décrivant le devenir souhaité du territoire d'étude, identifiant les gisements fonciers stratégiques et leur affectant de manière cohérente leurs destinations futures ;
- Construction d'une **stratégie foncière** avec définition des moyens à mettre en œuvre pour aboutir à la maîtrise de ces parcelles.

L'EPFL de Martinique a l'expérience et les outils pour prendre en charge directement ou indirectement les temps du diagnostic et de la stratégie foncière.

Cette dernière peut déboucher sur la signature d'un Protocole d'Interventions Foncières (PIF), permettant de programmer l'action de l'EPFL de Martinique dans le territoire concerné.

A travers son Fonds d'études, il peut fortement inciter à la réalisation des projets urbains.

La phase d'acquisition et de portage

C'est le cœur de l'intervention de l'EPFL de Martinique dans le processus de recyclage urbain avec trois modes d'intervention :

- la maîtrise d'ouvrage des acquisitions proprement dites pour le compte du mandat, en mobilisant toutes les procédures nécessaires (préemption, expropriation, "biens sans maître", ...) ;
- le portage foncier intermédiaire et la conduite des travaux de proto aménagement nécessaire à la remise en constructibilité des terrains ;
- à travers le Fonds de valorisation temporaire, la réalisation d'aménagements légers et provisoires amorçant le processus de requalification sans attendre la phase opérationnelle.

La phase opérationnelle

La participation de l'EPFL de Martinique à la réussite de cette phase se fait de 3 façons différentes :

- par le **conseil et l'ingénierie** à la fois dans la conduite d'opération, la recherche d'opérateurs et de financements ;
- par un **appui financier via le fonds de minoration** recentré sur la problématique de la rénovation urbaine ;
- par des **propositions de sortie de portage** pour les biens acquis à travers la recherche active de porteurs de projets susceptibles de reprendre le foncier.

Une des clés de la réussite de ce dispositif est de pouvoir associer les opérateurs et aménageurs le plus en amont du processus.

L'EPFL de Martinique envisage de formaliser des partenariats avec chacun d'entre eux.

L'EPFL de Martinique dispose d'une équipe de collaborateurs, légère et réactive, peu coûteuse en frais de structure. Fin 2020, sous la responsabilité et le management de son directeur, elle était composée de trois chargé-e-s de mission :

- Un **responsable du développement et de la prospection foncière**, chargé notamment du conseil aux communes en matière de stratégie foncière, de la mise en place des Protocoles d'Intervention Foncière (PIF) et du suivi des conventions de portage. Avec le Directeur, il assure la relation avec les EPCI et les autres partenaires. Il s'occupe enfin du développement des outils statistiques et cartographiques et de la gestion de l'observatoire foncier.
- Une **responsable des négociations et acquisitions foncières**, chargée à la fois des démarches amiables, et des procédures juridiques nécessaires, soit directement pour celles pouvant être déléguées à l'EPFL de Martinique (préemption, expropriation), soit en appui aux communes pour les autres (« Biens sans maître », « Abandon manifeste »). Elle gère également les relations avec toutes les parties prenantes à ces procédures : services des communes et de l'Etat, notaires ... Avec ces derniers, elle agit sur la question des indivisions enkystées ou des successions non réglées.
- Une **responsable de la coordination administrative et du suivi comptable et financier** qui, outre la gestion interne à l'établissement, a la charge du suivi des conventions de portage, et de tous les mouvements financiers et actes de gestion qui leurs sont attachés.

Le PPI 2021-2025 ne remet pas en cause l'équilibre et la souplesse du fonctionnement de l'équipe. Mais la montée en régime du stock foncier et un investissement croissant dans la problématique du renouvellement urbain, très gourmande en temps de travail, nécessitent le **renforcement de l'équipe**, notamment autour des fonctions :

- **Études, conseils et contractualisation ;**
- **Gestion du patrimoine.**

Dans le premier cas, ce renforcement est une conséquence directe de la volonté de l'EPFL de Martinique de mieux accompagner les projets de recyclage urbain, d'être plus présent dans l'élaboration des stratégies urbaines et foncières, d'accroître ses apports en études et ingénierie, de structurer et d'entretenir un réseau de partenaires efficaces, et en fin de processus, de multiplier le nombre de Protocoles d'Intervention Foncière. Il est induit par la volonté d'augmenter la dotation du Fonds d'études. Ce renforcement pourra permettre à l'EPFL de Martinique d'être davantage sur le front des observatoires.

Pour sa part, la gestion du patrimoine n'occasionne pour l'instant qu'assez peu de tâches. Elles sont principalement assurées par le directeur. Ceci étant, on a pu voir avec les dossiers de recyclage foncier de Fort-de-France que les questions de relogement, de démolition ou de sécurisation avaient demandé un investissement en temps important. Ce sont des situations qui vont se multiplier à l'avenir, et pour lesquelles l'EPFL de Martinique va devoir se structurer. La fonction à consolider s'organisera autour des tâches de :

- Gestion de l'occupation : relogement des occupants, traitement des problèmes de squat, mais aussi suivi des loyers, relation locataire pour ceux qui sont maintenus en place, … ;
- Mise en état de constructibilité : démolition, dépollution, évacuation des déchets, et sécurisation.
- Gestion courante : assurances des biens, nettoyage, et le cas échéant gardiennage, ...

Cette gestion de patrimoine doit être appréhendée de façon dynamique, en s'attachant à favoriser les usages temporaires dans la durée du portage – mobilisation du Fonds de valorisation -, et en anticipant sur la sortie du portage, notamment vis à vis des communes, en mettant en place avec elle un suivi de l'avancement de leurs projets

Ce renforcement des moyens humains sera complété par le **déploiement d'outils de suivi interne** avec comme objectifs :

- L'optimisation du suivi et de la gestion des opérations ;
- La transversalité de l'information entre les différents chargés de mission, par des interfaces partagées ;
- Le suivi en temps réel de l'activité de l'EPFL de Martinique.

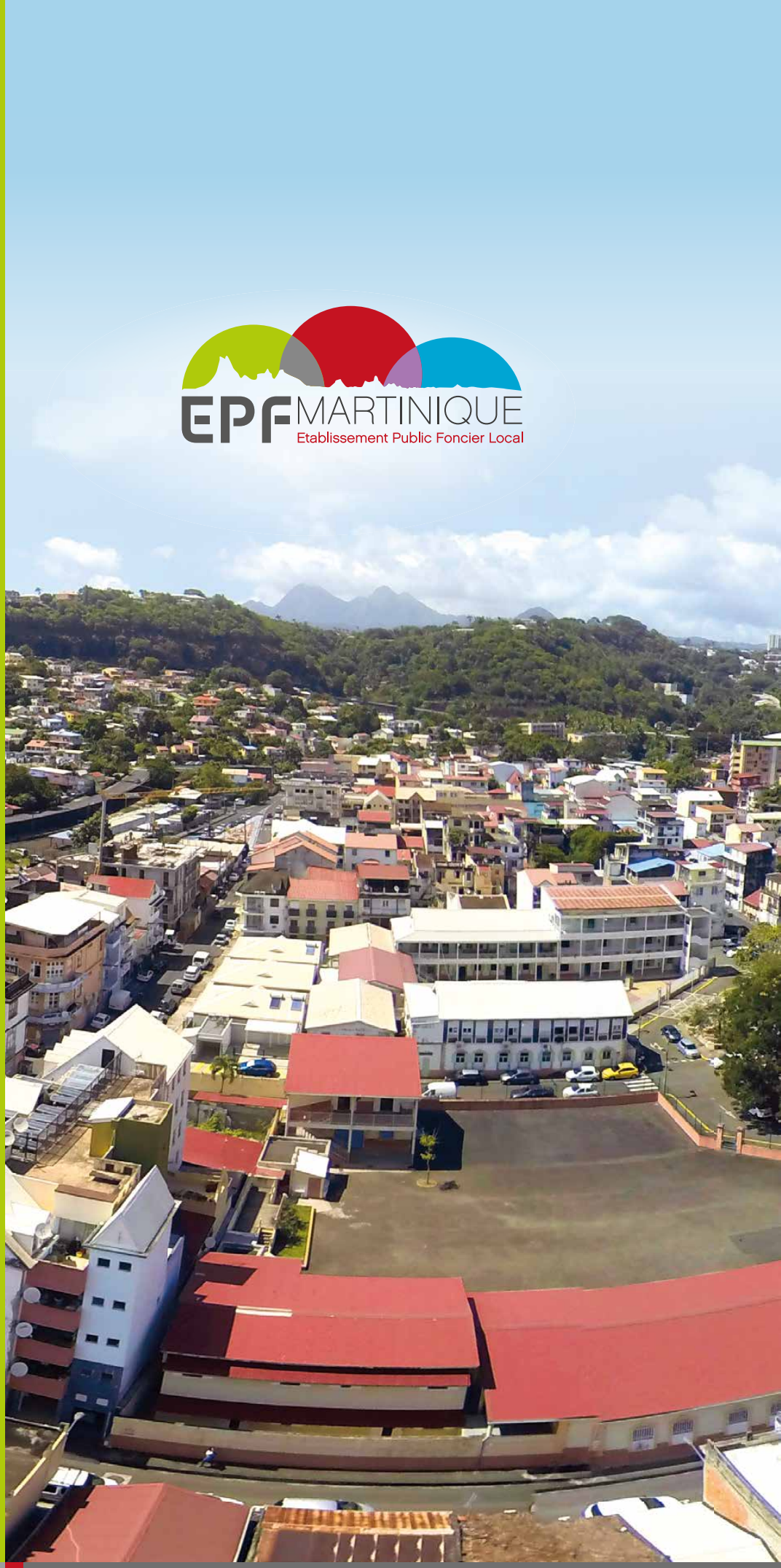
Les moyens de l'EPFL de Martinique

	Volume d'acquisitions projetées		Dont rénovation centres bourgs & quartiers anciens	Coût du Portage		Convention	Fonds de minoration	
				Frais de portage	Assurances, taxes, frais de gestion	Durée du portage et remboursement du capital	Minoration logement	Centres et quartiers anciens
Habitat	**16 M€**	*45%*	**11 M€**	1%	Bénéficiaire	2 à 5 ans (renouvelables si restructuration urbaine) & possibilité «In fine»	Oui	Surminoration + au cas par cas frais annexes (2)
			70%					
Equipements et aménagements de proximité	**7 M€**	*20%*	**5 M€**	1%	Bénéficiaire	10 à 15 ans & annuités		Surminoration + au cas par cas frais annexes (2)
			70%					
Equipements et sites touristiques majeurs	**3,5 M€**	*10%*	*1,5 M€*	1%	Bénéficiaire	2 à 5 ans & possibilité «In fine»		
			40%					
Grandes infrastructures	**5 M€**	*15%*	Probablement en majorité hors centralités urbaines	1%	Bénéficiaire	5 à 10 ans & possibilité «In fine»		
Environnement, agriculture et prévention des risques	**3,5 M€**	*10%*	Probablement en majorité hors centralités urbaines	1%	Bénéficiaire	15 à 30 ans & annuités ou «In fine»		
Total arrondi	**35 M€**	100%	***17,5 M€***					
			50%					
Fonds d'intervention (Minoration, études, valorisation)	**4 M€**							
Frais de portage (nets des recettes)	**2 M€**							
TOTAL Dépenses d'intervention	**41 M€**							

(1) Possibilité de bail emphytéotique avec opérateur de réhabilitation sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans

(2) Frais non réitérables comprenant les frais d'acqusisition, les dépenses liées au relogement, les coûts de démolition, de nettoyage, et de dépollution

> Z.I. Les Mangles Acajou



Date d'édition : novembre 2021

Etablissement Public Foncier de Martinique

Immeuble Phénix • 4ème étage • ZA du Lareinty • 97232 LE LAMENTIN
Tél. : 05 96 79 24 15 • Fax : 05 96 56 76 72 • contact@epf-martinique.com • www.epf-martinique.com