

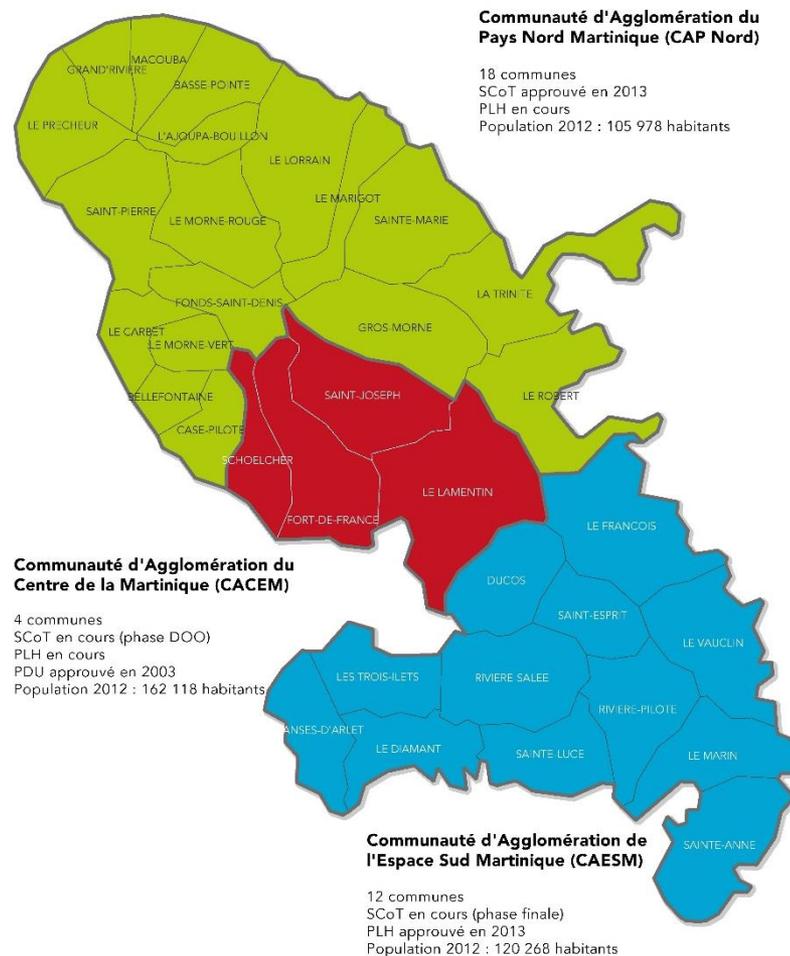
# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Présentation

Avril 2015

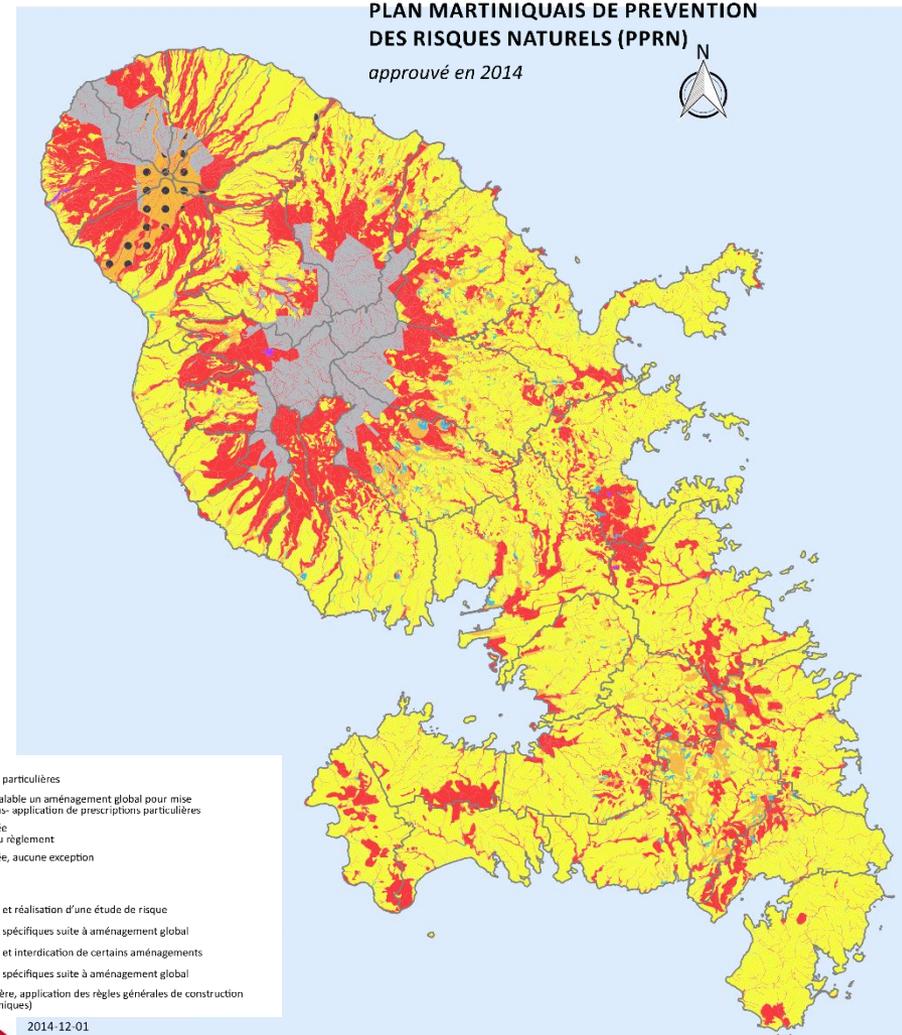
# Présentation de l'Établissement

- **Création en 2011 à l'initiative des communautés d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) et du Centre de la Martinique (CACEM) avec le soutien de la Région et du Département.**
- Adhésion en 2014 de la communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord), toutes les communes sont désormais couvertes par l'action de l'EPF.
- **Un conseil d'administration de 14 membres représentatif avec :**
  - 4 administrateurs par Communauté d'Agglo. ,
  - 1 pour la Région,
  - 1 pour le Département.
- **Premier budget en 2013.**
- **Depuis 2014, une structure technique de 4 personnes.**



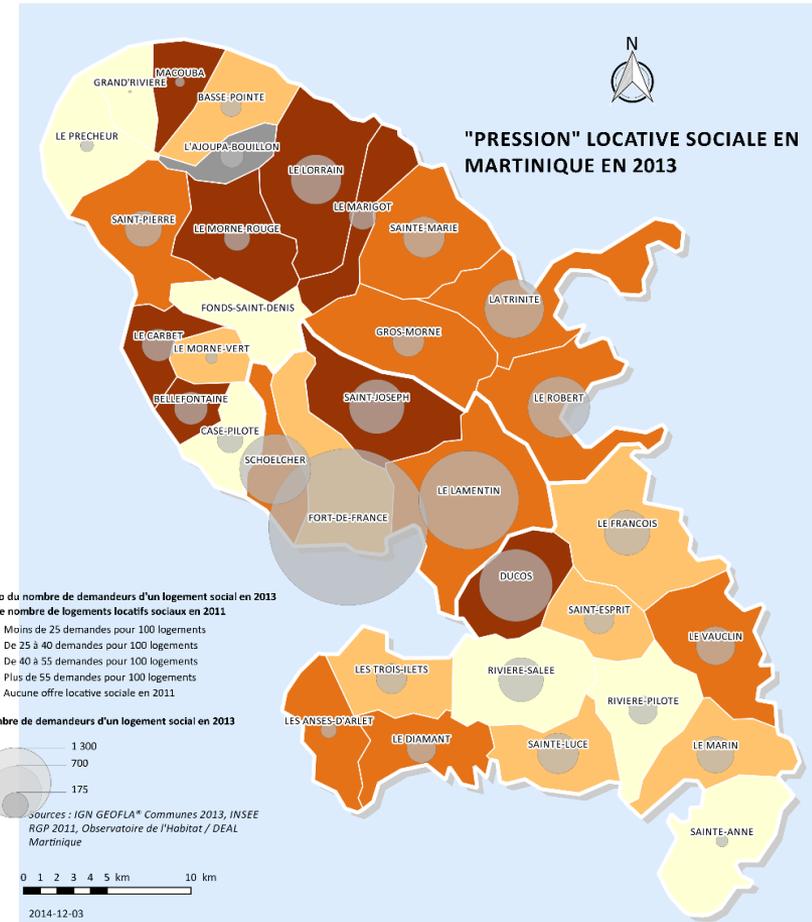
# Le contexte foncier de la Martinique

- **La Martinique, 388 000 h sur 1 128 km<sup>2</sup>, soit une densité moyenne de 345 h/km<sup>2</sup>.**
- Environ 45% d'espaces boisés et naturels, 35% de terres agricoles, **20 % de zones urbanisées en 2011** (Source : DEAL).
- **De fortes contraintes environnementales** : avec ¼ des terres avec plus de 50% de pente, 31% de surfaces en aléas forts (zones grise et rouge), 350 km de côtes (88% de la population), avec encadrement loi littoral, hausse des risques de submersion, problème propriété foncière (50 pas).
- **34 communes avec un fort émiettement de l'urbanisation**, un espace construit multiplié par 4 en 40 ans.
- **Des situations d'indivision très nombreuses** (40% des biens des particuliers).
- **Des prix fonciers élevés** : 40 à 70 €/m<sup>2</sup> en espace constructible non aménagé (Zones AU).



# Les enjeux : une forte demande de logement

- Malgré une population désormais en légère baisse, **des besoins importants en logement**, en raison :
  - de nombreux logements vétustes et insalubres (12 opérations RHI en cours) ;
  - d'un desserrement élevé, du fait notamment du vieillissement de la population (2 fois plus rapide qu'au niveau national).
- **3000 logt/an pour le maintien de la population** (7,7 logt pour 1000 hab.), près de 50% en individuel.
- ⇒ **10 000 demandes de logements sociaux**, soit 5 pour une attribution annuelle.
- ⇒ **21 communes /34** en retard sur les objectifs SRU (Taux = 25% dans Espace Sud). 900 logt. conventionnés (publics ou privés) à produire/an pour rattrapage avant 2025.
- **Un développement résidentiel géré surtout par le réglementaire, avec peu d'anticipation foncière.**
- **Une production HLM en partie couverte à moyen terme par les réserves des opérateurs.**

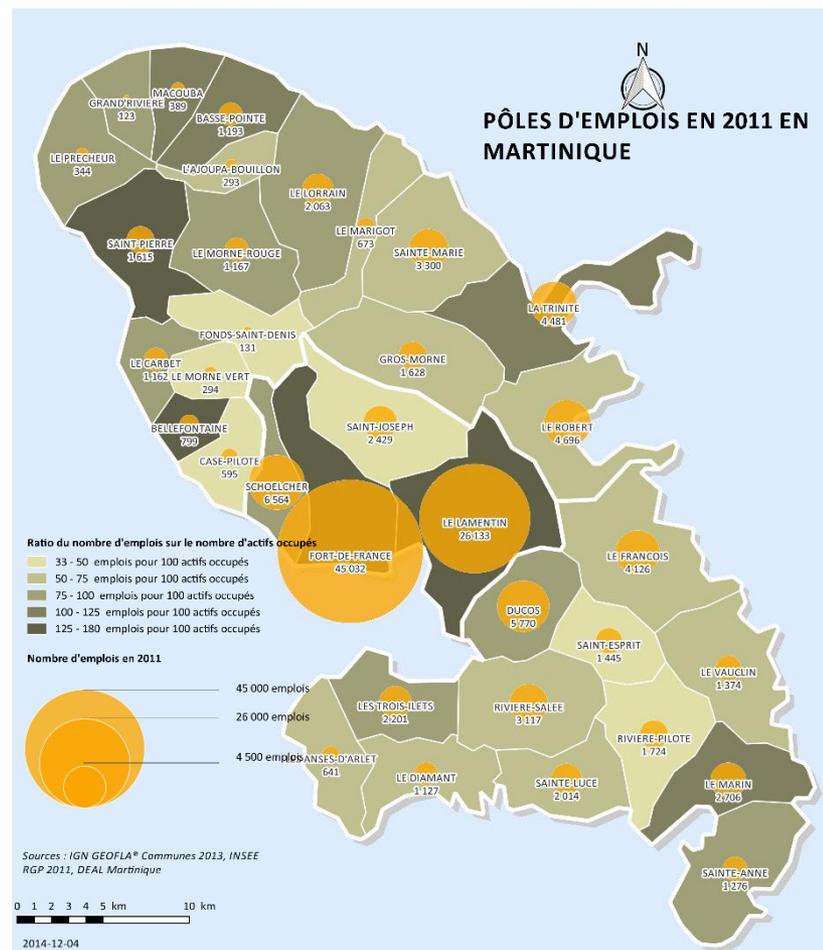


# Les enjeux : le développement économique

- Un fort taux de chômage (> à 25% des actifs), qui fait du développement économique un enjeu majeur.
- Une polarisation de l'activité au centre de la Martinique, mais un potentiel de réorganisation avec le développement envisagé des infrastructures de transport collectif.
- Une évolution du modèle de développement touristique.

## Mais...

- **Une situation transitoire** avec la réorganisation politico administrative (Création de la Collectivité Unique) et la révision en cours des principaux documents stratégiques.
- **Des besoins fonciers limités en espaces économiques** : priorité à la restructuration de l'existant, projets souvent déjà maîtrisés.
- Dans les premiers temps du PPI, **des sollicitations plutôt centrées sur la problématique touristique**.



# Un enjeu fortement porté par les communes : le renouvellement urbain

## Constats :

- **une infrastructure urbaine traditionnellement peu développée** et fragilisée par le développement périurbain récent (économique et résidentiel) ;
- un abandon des centres accentué par les **cas d'indivision** ;
- des friches et îlots urbains dégradés présents dans la **quasi totalité des communes**.

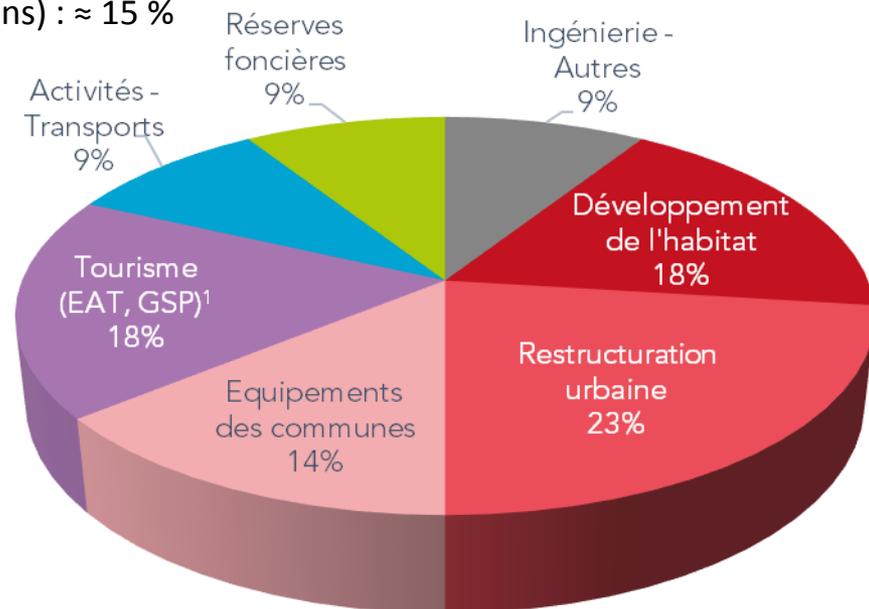
## La redynamisation des espaces centraux :

- **une préoccupation de plus en plus fréquente des communes** : 11 des 34 dossiers traités par l'EPF et 33 % des acquisitions potentielles ;
- une ambition qui ne se limite pas à la **seule résorption du bâti insalubre** ;
- **des démarches complexes** tant sur les plans réglementaire (Procédures très techniques telles que l'abandon manifeste, biens sans maître, RHI..), qu'urbain (nécessité d'un projet d'aménagement).



# Les grandes orientations du PPI

- **35 millions d'interventions en 5 ans**, dont 32 millions d'acquisitions et 3 millions de dépenses en ingénierie et autres types d'investissement, **financées par** :
  - La TSE :  $\approx 50\%$
  - Les autres recettes (Prélèvements SRU et cessions) :  $\approx 15\%$
  - L'emprunt :  $\approx 35\%$ .
- **60 % des acquisitions en accompagnement des projets des communes**
  - Principalement dans leurs efforts de restructuration urbaine ;
  - Mais également dans le domaine du développement de l'habitat et des équipements.
- **30 % pour des projets de développement supra-communaux**, avec prédominance dans ce PPI des interventions dans le secteur touristique
- **10 % pour de la réserve foncière à long terme** (anticiper sur les développements d'infrastructures).
- Début 2015, **les 2/3 de ces objectifs d'acquisitions (21 M€)** avaient fait l'objet au minimum d'une **1<sup>ère</sup> approche**.



PPI : DÉPENSES 2015-2019

# Un objectif : la montée en compétence des communes

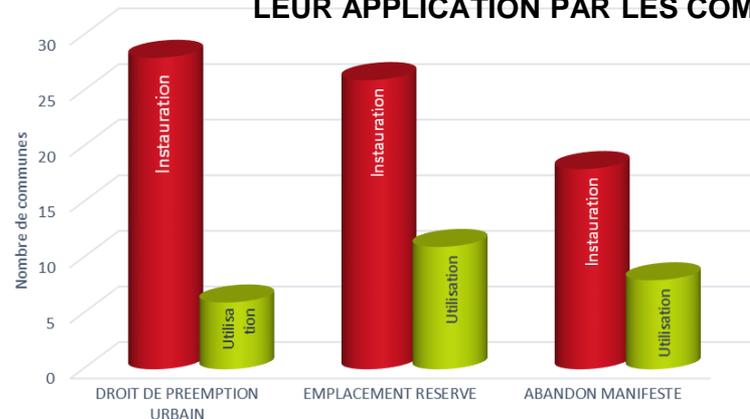
## Des communes peu interventionnistes en matière de politique foncière :

- moins d'une dizaine de communes avec réserves foncières (parfois anciennes). ;
- un accès au foncier en partie délégué aux opérateurs de logement social ;
- une faible utilisation des outils de maîtrise foncière (cf. graphique) ;
- L'absence d'une action coercitive et soutenue sur les tissus urbains dégradés et vacants.

## L'ingénierie d'accompagnement des communes : une condition de réussite du PPI :

- des communes peu outillées sur le plan technique ;
- des attentes fortes en matière d'ingénierie vis à vis de l'EPF ;
- des moyens conséquents prévus dans le cadre du PPI : recours à prestataires, pôle ressources ;
- des complémentarités à organiser avec les autres intervenants en ingénierie urbaine (ex. : ADUAM).

## OUTILS DE POLITIQUE FONCIÈRE ET LEUR APPLICATION PAR LES COMMUNES



### Ingénierie : une large palette d'interventions

- Conseil pour la mise en place du volet foncier d'un projet urbain
- Aide à l'élaboration d'un plan d'action foncière
- Diagnostics fonciers préalables
- Etudes de faisabilité, diagnostics techniques, assistance au montage financier
- Accompagnement dans la recherche d'opérateurs
- Veille foncière (suivi DIA, suivi des prix...)
- Aide à la négociation foncière
- Gestion des procédures : préemption, biens sans maître, abandon manifeste, expropriation...
- ...

L'intervention de l'EPF pourra se faire sur ses moyens propres ou par le recours à des prestataires.

# Des conditions de portage adaptées à la situation des communes

## Objectif

Faciliter l'investissement des communes dans les politiques foncières

## Modalités

- **Des durées de portage modulables :**
  - Adaptées à la diversité des projets ;
  - Rachat étalé dans le temps pour limiter les a coups sur la trésorerie des communes ;
  - Avec début de remboursement différé (franchise) pour inciter à une mise en œuvre opérationnelle rapide.

*NB Possibilité de portage longue durée pour les équipements communaux.*

- **Frais de portage réduits pour les communes** (1% contre 2% pour les autres bénéficiaires)
- **Gestion par l'EPF** des fonciers et de leur remise en état de constructibilité

## DURÉES DE PORTAGE EN FONCTION DES TYPES D'ACQUISITION

Thématiques	Durée maximale du portage	Dont durée de la franchise de remboursement
<b>PROJETS D'INTÉRÊT COMMUNAUX</b>		
<b>1. Développement de l'habitat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncier parc social</li> <li>• Zones habitat MT et LT</li> </ul>	8 ans 14 ans	5 ans 5 ans
<b>2. Restructuration urbaine :</b> <i>Redonner de la vie aux quartiers anciens et aux centralités</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitions ponctuelles (une à deux parcelles) - si logement social</li> <li>• Acquisitions dans le cadre d'un programme d'ensemble (à partir de la dernière parcelle)</li> </ul>	5 ans 8 ans 8 ans	3 ans 5 ans 5 ans
<b>3. Le soutien aux communes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements et services de proximité</li> <li>• Infrastructures économiques : ZA, tourisme intégré</li> </ul> (En option : portage long terme)	5 ans 5 ans <b>(15 ans)</b>	3 ans 3 ans <b>(0 an)</b>
<b>PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL OU COMMUNAUTAIRE</b>		
<b>4. Le développement touristique :</b> EAT, Grand St-Pierre, Embellie Trois Ilets, ... <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restructuration équipements hôteliers</li> <li>• EAT et projets majeurs</li> </ul>	5 ans 8 ans	2 ans 3 ans
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Activités :</b> développement et restructuration d'espaces majeurs</li> <li>• <b>Transport :</b> accompagnement grandes infrastructures (TCSP, transport maritime)</li> </ul>	8 ans 12 ans	3 ans 4 ans
<b>LES RÉSERVES FONCIÈRES À LONG TERME</b>		
<b>Notamment à l'Initiative EPF (avec pré validation politique)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A destination multiple,</b> vocation communale, communautaire, régionale</li> </ul>	<b>Sans objet</b>	<b>Sans objet</b>

# La priorité pour l'habitat social : la minoration foncière

## Objectif : Réalisation de logements sociaux

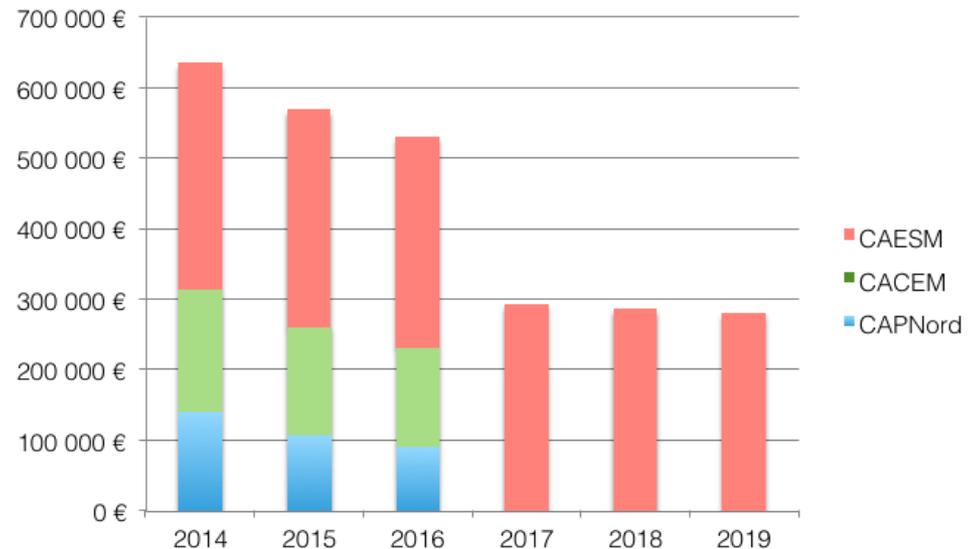
- en particulier dans les communes en déficit/ loi SRU ;
- et en accompagnement de la restructuration urbaine.

## Principes

- Minoration foncière pour permettre le montage des opérations, en complément des aides Etat, Région, Département (FRAFU).
- Prise en charge des frais de remise en état de constructibilité, notamment dans les secteurs de renouvellement.

## Financement

- **Les “prélèvements SRU”** reversés à L'EPF (635 000 € en 2014). En priorité dans les communes prélevées, à défaut dans les autres
- A terme, sur **fonds propres en partenariat avec les EPCI.**



## PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS SRU REVERSÉS À L'EPF

# Le partenariat avec les collectivités

## A travers ces partenariats, volonté de l'EPF :

- **d'assurer une visibilité à moyen terme** de ses interventions ;
- **d'inciter à la mise en place de démarches foncières prospectives.**

NB A travers les CAFO ( Convention d'action foncière) initiées par l'Etat, quelques communes ont déjà une expérience de ces démarches contractuelles partagées.

## Un dispositif emboîté avec élargissement du champs contractuel.

### 1. Les conventions de portage (déjà en place)

Cadre contractuel de base et formalisation des conditions de portage de chaque acquisition : destination du foncier acquis, durée et coût du portage, modalités de gestion du bien dans la durée du portage, conditions de la reprise par la collectivité ( prix, fonds de minoration, nombre d'annuités...).

### 2. Les Plans d'action foncière (à généraliser à partir de 2015)

Sur tout ou partie de la commune, leurs objectifs :

- Inciter cette dernière à **anticiper ses besoins fonciers** et à les **hiérarchiser** dans le temps.
- **Planifier les interventions de l'EPF** en fonction des objectifs de la commune.

### 3. Les protocoles de programmation avec les communautés (en projet)

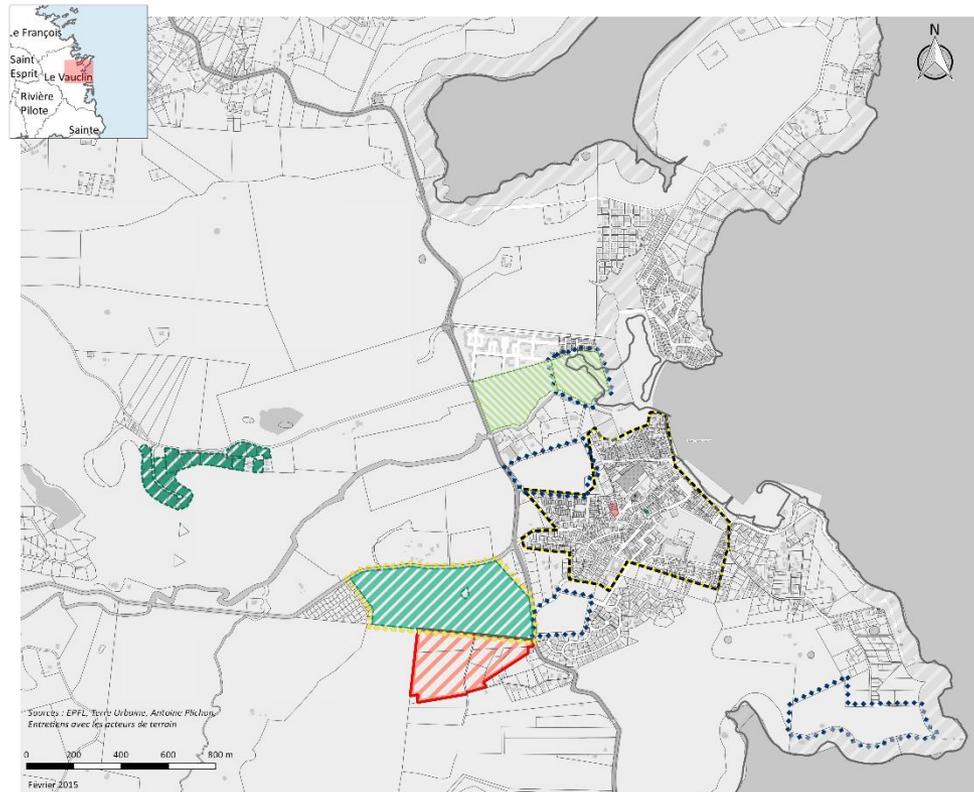
Objectif : **traduire les documents de planification dans une convention cadre** (SCoT, PLH,..).

- Appui de l'EPF en ingénierie et en études
- Articulation avec les politiques communautaires : OPAH, programmation.
- Mise en place d'outils communes (Ex : Fonds de minoration).

# Le plan d'action foncière

**La volonté de monter rapidement des plans d'action foncière, même partiels, avec les communes.**

- Repérage de quelques enjeux urbains et de quelques secteurs stratégiques en articulation avec les documents d'urbanisme et les PLH.
- Identification des fonciers à mobiliser et compilation de l'information correspondante (référence cadastrale, surface, occupation, propriétaire)
- Contractualisation dans le cadre d'un protocole avec engagements réciproques.



**Incitation à s'engager sur des démarches de programmation urbaine à plus longs termes**

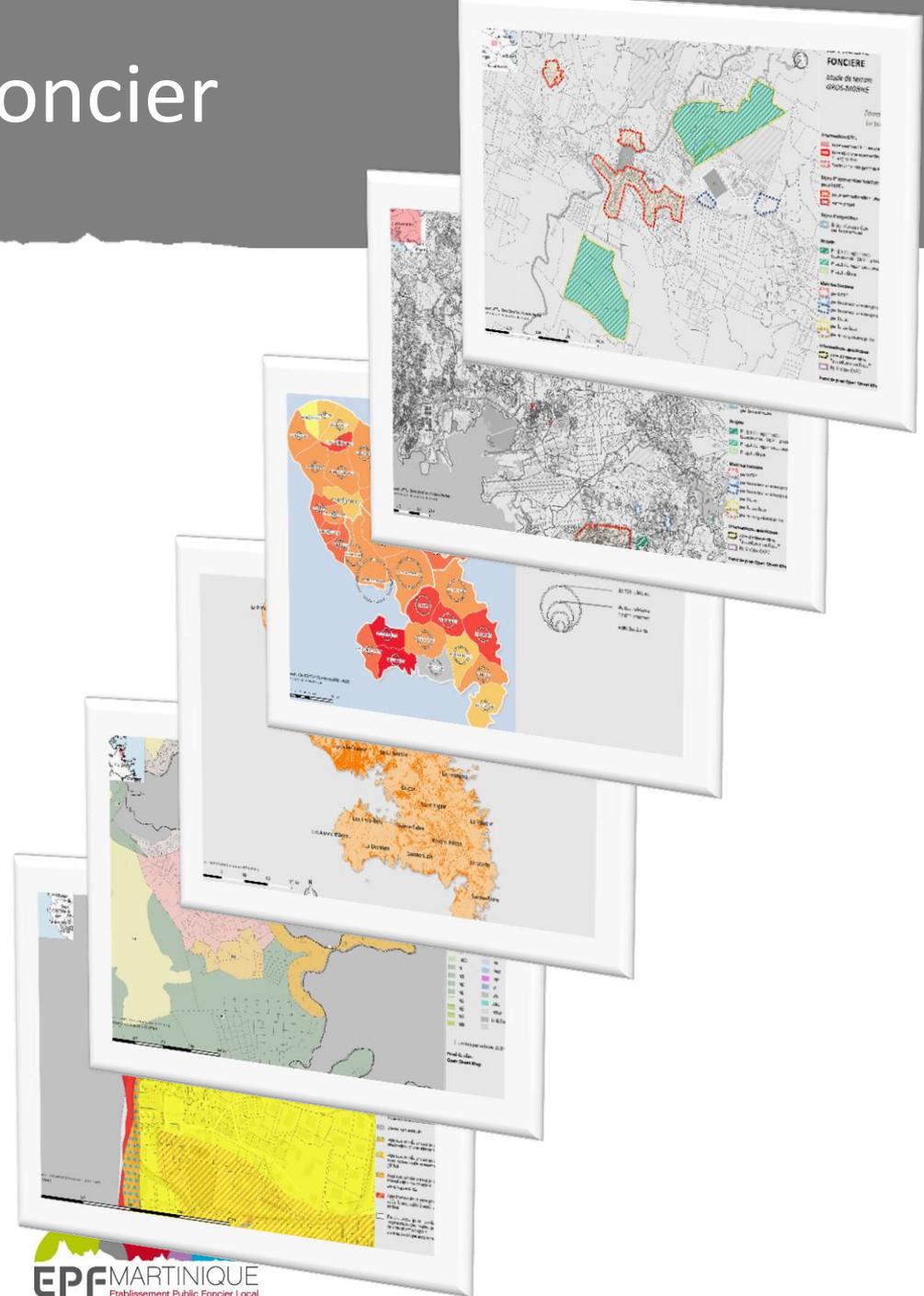
# Un outil : l'atlas foncier

**Aide à la décision par la visualisation territoriales des enjeux guidant l'approche foncière :**

**Des cartes générales** (zonage de POS/PLU, Plan de Prévention des Risques Naturels, pôles d'emplois, poids démographique des communes, pression locative sociale, indice de la construction...)

**Des cartes d'approche foncière** (maîtrises foncières, projets de logements, projets de restructuration urbaine, aire d'abandon manifeste, terrain objet d'un enjeu d'acquisition spécifique...)

**Des zooms** à l'échelle des communes, des bourgs, des centres urbains...



# Synthèse du PPI

Thèmes d'intervention	Montant prévisionnel (million d'€)	%	Conditions de portage			
			Durée maximale	Franchise de remboursement <sup>1</sup>	Frais de portage	Fonds de minoration
<b>Accompagner le développement des communes</b>						
<b>1. Répondre aux besoins en logement</b>	6,4	20%			1%	
Accroître l'offre sociale			8 ans	5 ans		Oui
Développer l'offre résidentielle (Zones U et Au)			14 ans	5 ans		
<b>2. Accompagner la requalification et la restructuration des bourgs et quartiers anciens</b>	8,0	25%			1%	
Interventions ponctuelles			5 ans	3 ans		Oui
ou interventions dans un programme d'ensemble			8 ans	5 ans		
<b>3. Soutenir les projets d'équipement et de développement des communes</b>	4,8	15%			1%	
Equipements et services de proximité						
Structures locales d'accueil des activités et investissement touristique de proximité			5 ou 15 ans	3 ans (0 si bail 15 ans)		Non
<b>Soutenir les projets majeurs de développement de la Martinique (Intérêt supra communal)</b>						
<b>1. Prendre en compte les besoins fonciers des grandes infrastructures</b>	3,2	10%			2%	
Réalisation et restructuration d'espaces économiques majeurs			8 ans	3 ans		Non
Infrastructures et réseaux de transport d'intérêt régional			12 ans	4 ans		
<b>2. Contribuer au développement/ à la valorisation des sites et équipements touristiques majeurs</b>	6,4	20%			2%	
Aménagement des sites touristiques majeurs			8 ans	3 ans		Non
Restructuration des grands équipements hôteliers			5 ans	3 ans		
<b>Anticiper les besoins fonciers à long terme</b>						
Réserves foncières stratégiques (sur initiative de l'EPF le cas échéant)	3,2	10%	/	/	/	/
32 millions d'€ d'acquisitions en 5 ans						
+ 3 millions d'€ au titre de l'ingénierie, des travaux de mise en constructibilité et du fonds de minoration						
<b>Total des dépenses : 35 millions d'Euros</b>						