

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

↓  
La stratégie foncière au service  
des projets martiniquais

↓



## Le Programme Pluriannuel d'Intervention, l'expression d'une ambition forte et d'une stratégie d'intervention partagée au service du développement de la Martinique

Le caractère insulaire de la Martinique auquel s'ajoutent ses contraintes naturelles fait de la question foncière un enjeu prioritaire de son développement.

L'Etablissement Public Foncier local de Martinique constitue, à ce titre, un outil déterminant et indispensable au service des acteurs publics. L'EPF de Martinique a depuis ses débuts démontré son intérêt et sa capacité à intervenir dans la mise en œuvre des opérations d'aménagement, par son expertise et ses actions de conseil. Doté d'une gouvernance locale et de moyens spécifiques, il mutualise ses ressources techniques et financières pour des opérations de portage avec une volonté de maîtrise des coûts, de régulation de la spéculation, et d'optimisation de la disponibilité foncière.

Avec l'élaboration de son premier Programme Pluriannuel d'Intervention, l'EPF de Martinique entend aller plus loin. Issu d'une large concertation et d'un recensement des besoins auprès des acteurs de l'aménagement de notre territoire, le PPI donne à l'EPF plus de visibilité pour adopter une stratégie d'actions pertinente, au regard des enjeux prioritaires de la Martinique.

Cette stratégie doit être d'autant plus efficiente que le contexte financier actuel oblige à être économe de nos moyens.

L'analyse des problématiques foncières rencontrées en Martinique a permis d'identifier les grandes orientations à donner à l'action de notre Etablissement dans ses interventions auprès des communes et particulièrement en matière de restructuration urbaine, de construction de logements et d'équipements publics. Il a aussi mis en évidence la nécessité d'une implication plus large dans le développement économique pour le maintien ou la création d'activités à l'échelle de la Martinique.

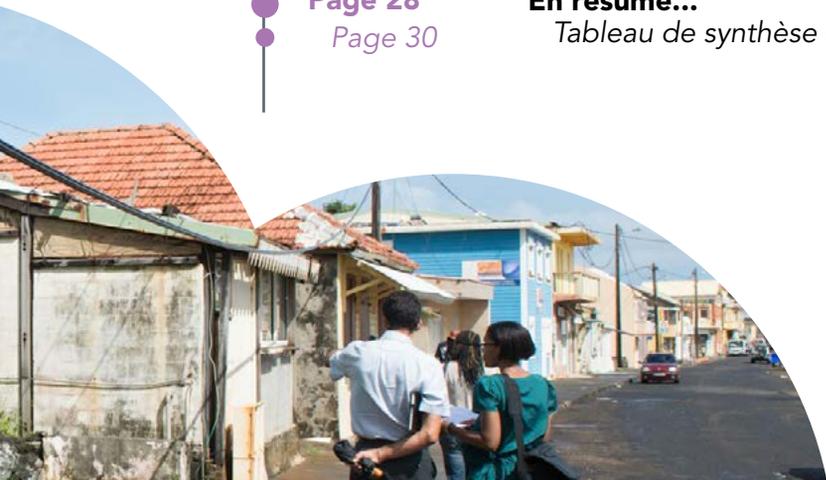
Nous vous proposons de découvrir la stratégie d'actions préconisée par l'EPF de Martinique, avec son premier Programme Pluriannuel d'Intervention, présenté dans ce document.

Très bonne lecture à tous.

**Luc CLEMENTE,**  
Président de l'EPF de Martinique



<b>Page 4</b>	<b>L'EPF de Martinique</b>
<i>Page 6</i>	<i>Présentation générale de l'EPF de Martinique</i>
● Page 6	Dès l'origine : une volonté politique forte
● Page 7	Son territoire : 34 communes, 388 364 habitants
● Page 8	Une gouvernance représentative des territoires
● Page 8	Son organisation administrative
● Page 9	Ses premières orientations
<b>Page 10</b>	<b>Les enjeux d'une intervention foncière</b>
<i>Page 12</i>	<i>La nécessaire intervention</i>
● Page 12	L'importance des contraintes et risques naturels
● Page 14	L'urbanisation diffuse
● Page 14	Le phénomène massif de l'indivision
● Page 15	La concentration de l'activité économique
● Page 15	Un développement touristique à poursuivre
● Page 16	Le poids des besoins en logements, notamment sociaux
● Page 17	Des communes peu expérimentées en matière d'intervention foncière
<b>Page 18</b>	<b>Le Programme Pluriannuel d'Intervention</b>
<i>Page 20</i>	<i>La stratégie : le soutien global aux politiques foncières des collectivités</i>
● Page 20	Accompagner les projets d'intérêt communal : 60% des acquisitions
● Page 22	Soutenir les projets d'intérêt intercommunal : 40% des acquisitions
<i>Page 24</i>	<i>Les outils d'intervention : des partenariats déterminants</i>
● Page 24	Un portage foncier adapté aux bénéficiaires et aux opérations
● Page 25	Les engagements conventionnels : structurer les démarches foncières
● Page 25	L'EPF : «pôle ressources» dans les politiques foncières
● Page 26	Priorité au logement social : le fond de minoration
<i>Page 27</i>	<i>Les engagements financiers : 35 M€ en 5 ans pour mieux répondre aux besoins des collectivités</i>
<b>Page 28</b>	<b>En résumé...</b>
<i>Page 30</i>	<i>Tableau de synthèse des objectifs</i>



# L'EPF de Martinique





## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'EPF DE MARTINIQUE

### Dès l'origine : une volonté politique forte

Créé par arrêté préfectoral le 6 juin 2011 et installé le 17 novembre 2011, l'Établissement Public Foncier de Martinique (EPF) est opérationnel depuis le 15 novembre 2012. Il est né de la volonté des Communautés d'agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) et du Centre de la Martinique (CACEM) d'aider leurs collectivités membres à surmonter les difficultés d'accès au foncier, frein récurrent tant en matière de développement économique que résidentiel. Les Conseils Régional et Général, membres de droit, ont dès le départ soutenu cette initiative. La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) a rejoint l'EPF en 2014.

L'EPF est un outil d'ingénierie, d'acquisition et de portage fonciers au service de ses collectivités membres. Il ne peut agir qu'à leur demande. Son apport est de plusieurs ordres.

En amont, il peut agir en conseil des collectivités, pour élaborer les objectifs et outils d'une stratégie foncière, ou

conduire les procédures nécessaires à la finalisation d'une acquisition. Il fait partie des délégataires possibles des droits de préemption ou d'expropriation.

Il acquiert le bien pour le compte de la collectivité bénéficiaire, sans qu'à ce stade elle ait besoin de mobiliser des financements. Pendant toute la durée de portage, l'EPF reste propriétaire du bien acquis et va en assurer la gestion et l'entretien.

Au terme de cette période, il le rétrocède à la collectivité (ou à un organisme public qu'elle désigne) au prix de l'acquisition initiale, majoré des seuls frais de portage.

Un EPF n'a pas de compétence d'aménagement et son intervention physique se limite à la remise en état de constructibilité des terrains (démolition, défrichage, dépollution...). Son activité est financée par un impôt additionnel aux taxes locales, la taxe spéciale d'équipement. Son produit est plafonné à 20 € par habitant, de l'ordre de 10 €/hab. en Martinique.



**Son territoire :  
34 communes, 388 364 habitants**



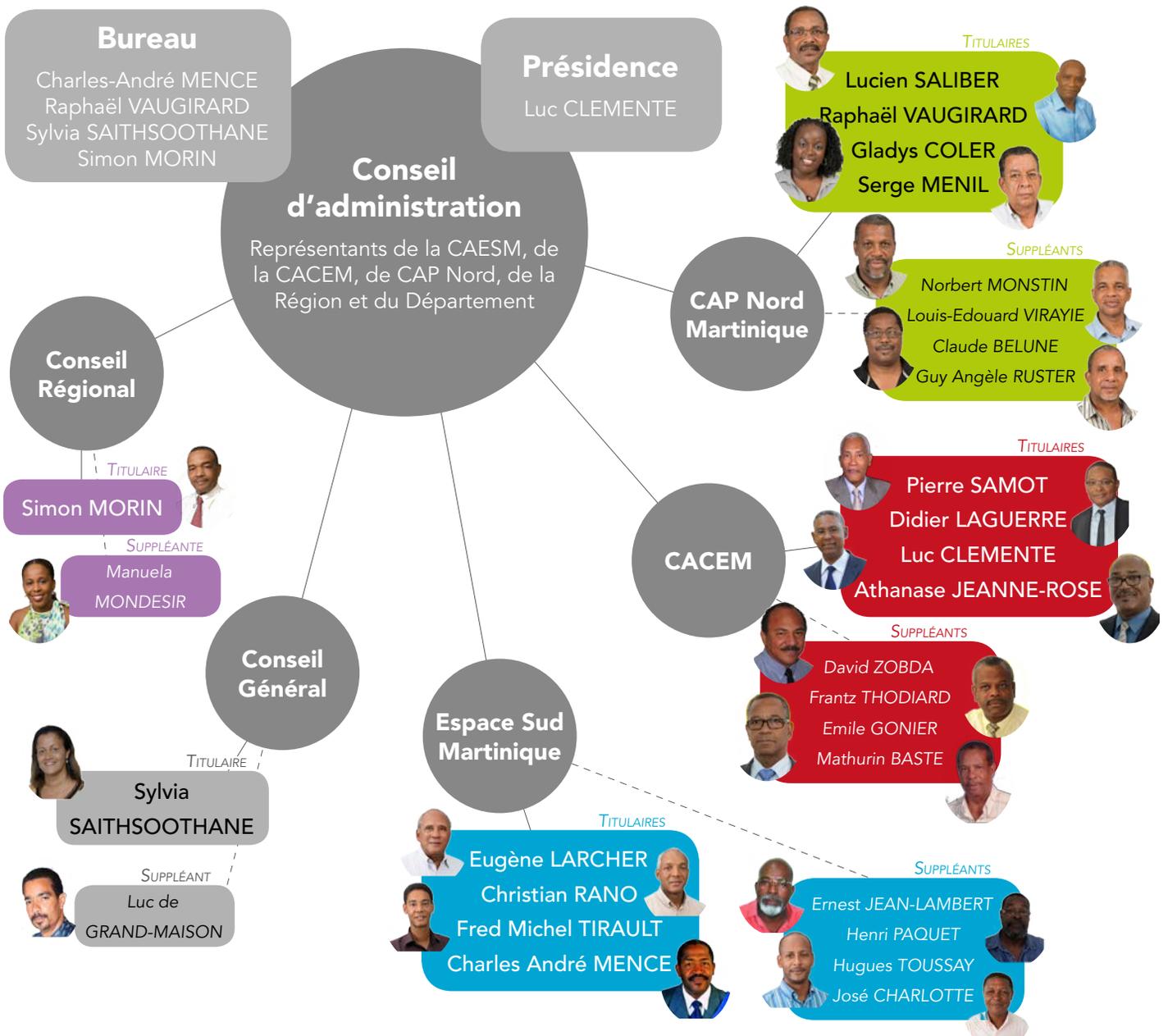
Les 3 EPCI de Martinique

*EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PDU : Plan de Déplacement Urbain  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs*

Sources : IGN GéoFLA Communes 2013



## Une gouvernance représentative des territoires



## Son organisation administrative



## Ses premières orientations

La satisfaction des besoins en logement et le développement économique ont été les motivations principales des collectivités publiques à l'initiative de l'EPF de Martinique.

En 2012, son Conseil d'administration (CA) a souhaité qu'environ la moitié des crédits engagés soit orientée vers la première priorité, et 33 % vers la seconde.

Pour le reste, le CA a jugé utile :

- que l'EPF puisse accompagner les projets des communes et autres collectivités pour l'amélioration des équipements et infrastructures de la Martinique, notamment dans le domaine des transports collectifs (10%) ;
- qu'une part des acquisitions, soit 7%, puisse être mobilisée dans des espaces stratégiques, sans nécessairement une affectation future complètement définie.

Avec cette marge de manœuvre, il affichait la volonté de ne pas enfermer l'activité de l'EPF dans un cadre trop rigide dans cette phase de montée en régime.

Le début de l'activité de l'EPF a été consacré à la sensibilisation des acteurs de l'aménagement aux enjeux d'une politique foncière et au recensement des projets. Le temps de maturation de ces projets a été d'autant plus long que tous les territoires de la Martinique étaient occupés à finaliser leurs documents stratégiques de développement (SCoT ou PLH notamment). Fin 2014, l'EPF était mobilisé sur une trentaine de dossiers, représentant d'ores et déjà près de 19 millions d'Euros de dépenses potentielles. 7 millions d'Euros d'acquisitions s'étaient concrétisées, pour l'essentiel dans des friches touristiques.

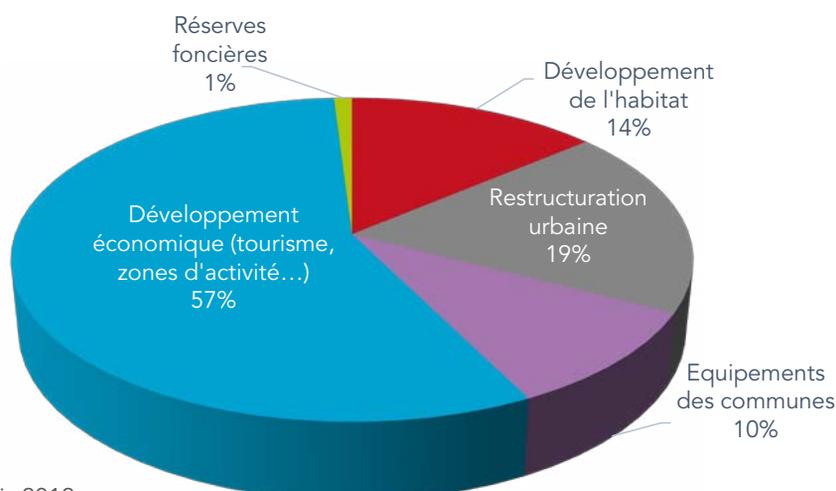
Compte tenu des délais des procédures inhérentes à la plupart d'entre eux, la quasi totalité des dossiers engagés n'aboutira qu'en 2015 ou 2016 (voire 2017 pour les plus complexes).

Les interventions sur les équipements touristiques pèsent encore très fort en volume financier dans l'ensemble des opérations de l'EPF (cf. graphique ci-dessous).

En 2014, le nombre de saisines dont il a été l'objet, a été en augmentation rapide. Les communes qui, faute de moyens, s'étaient restreintes, ont été de plus en plus nombreuses à s'investir dans une politique foncière. Les priorités se sont diversifiées. L'habitat a représenté plus de la moitié des dossiers récents, avec une préoccupation fréquente, pas formellement identifiée jusque là, la restructuration et la requalification des bourgs et des quartiers anciens. Au vu des contacts en cours, cette montée en puissance de l'activité de l'EPF n'est pas terminée.

Répondre au coup par coup aux différentes sollicitations n'est pas la meilleure façon de satisfaire aux enjeux de développement de la Martinique. Définir des priorités d'intervention avec les collectivités bénéficiaires de l'activité de l'EPF, organiser ces priorités dans le temps en fonction de l'évolution prévisible des besoins, adapter les modalités de travail de l'EPF aux spécificités de chacune de ces priorités, inscrire le développement de l'Etablissement dans une perspective de long terme ménageant une capacité durable d'action, sont aujourd'hui indispensables. L'élaboration du Programme Pluriannuel d'Interventions à 5 ans est arrivée au bon moment pour organiser les lignes directrices de l'activité de l'EPF face à un flux de nouvelles demandes en augmentation rapide et constante.

D'obligation, l'élaboration de ce PPI est devenue une nécessité.



Interventions de l'EPF depuis 2012

# Les enjeux d'une intervention foncière en Martinique







## LA NÉCESSAIRE INTERVENTION

### L'importance des contraintes et risques naturels



La Martinique est particulièrement exposée aux risques naturels.

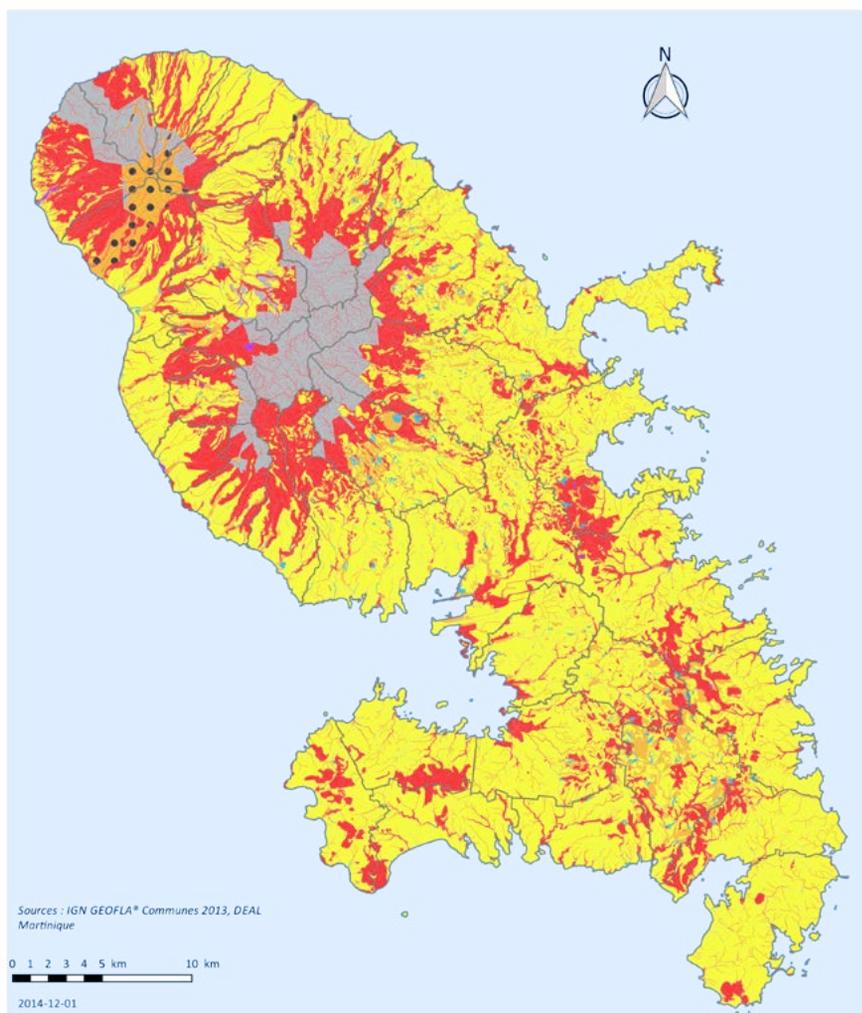
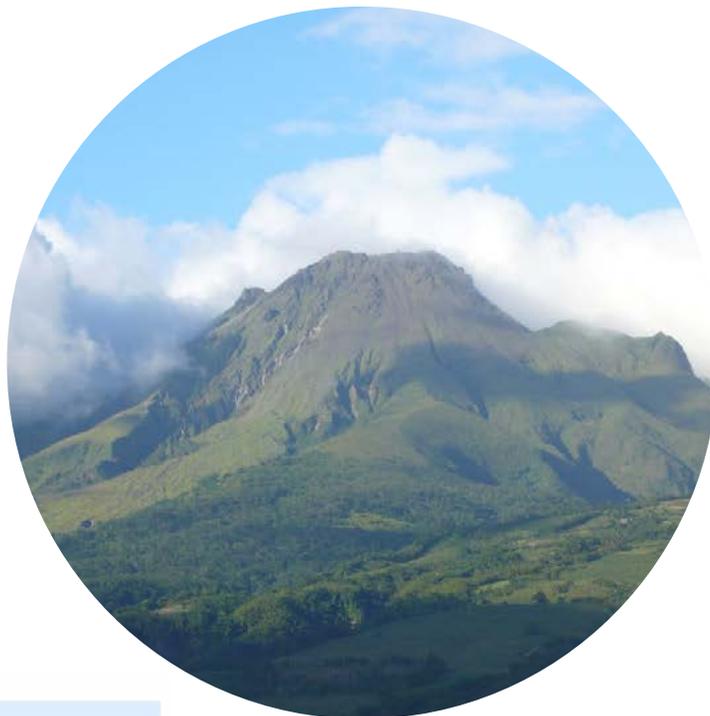
Territoire dominé par la montagne Pelée et soumis à des tremblements de terre réguliers, il est sujet aux risques volcaniques, sismiques ainsi qu'aux effets de tsunامي.

La Martinique possède un relief montagneux associé à un climat tropical humide. La fréquence de précipitations fortes et la saison des cyclones entraînent des risques de houles, ruissellements, éboulements et des crues régulières, qui impactent fortement son fonctionnement.

L'État a ainsi élaboré puis révisé en 2011 un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Ce dernier délimite précisément l'ensemble du territoire par secteur, selon les risques auxquels il est soumis. Le PPRN fixe donc des zones totalement interdites de constructions et des zones où des aménagements permettent d'anticiper et de prévenir les risques.

La Martinique possède de nombreux ensembles naturels faisant l'objet de protection : Pelée, Pitons du Carbet, presqu'île du Diamant, site des Salines à Sainte-Anne, presqu'île de la Caravelle, Mangrove, etc. Au total, les Espaces Boisés Classés couvrent 42 % du territoire. Et le foncier ayant une pente moyenne supérieure à 50% représente le quart de la surface foncière de Martinique.

Outre les risques naturels, la Martinique compte quelques zones de risques technologiques liés à certaines activités pour lesquelles un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été élaboré, notamment autour de la Société Anonyme de Raffinerie des Antilles (SARA) au Lamentin.



Plan Martiniquais de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en 2014

**Zonage réglementaire du PPRN**

- Application de prescriptions particulières
- Nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis-à-vis des aléas- application de prescriptions particulières
- Pas de construction autorisée sauf exceptions précisées au règlement
- Pas de construction autorisée, aucune exception Possibilité d'expropriation
- Aléas non évalués
- Application de prescriptions et réalisation d'une étude de risque
- Application de prescriptions spécifiques suite à aménagement global
- Application de prescriptions et interdiction de certains aménagements
- Application de prescriptions spécifiques suite à aménagement global
- Pas de prescription particulière, application des règles générales de construction (parasismiques et paracycloniques)

## L'urbanisation diffuse

L'urbanisation de la Martinique est marquée par son aspect diffus. Composée de 34 communes, la Martinique s'est peu construite autour des bourgs. Le développement pavillonnaire et l'étalement urbain des 40 dernières années ont fait passer la part urbanisée de la Martinique de 8 à 22 % aujourd'hui.

Il en résulte une géographie urbaine singulière avec un fort développement résidentiel, un véritable émiettement de l'urbanisation où le logement individuel domine, et borde toute route s'élançant vers les hauteurs des reliefs ou en bord de littoral, sur du foncier *a priori* disponible. La taille des bourgs originels est presque infime comparativement.

La Martinique compte cependant quelques entités urbaines conséquentes, mais, même dans ces villes, la part originelle du centre ancien est réduite.

Par ailleurs, dans un marché onéreux, le désir d'accession à la propriété des classes moyennes s'opère en dehors de la ville principale et s'éloigne progressivement du centre de l'île. Les ménages acquéreurs se concentrent dans les communes les plus accessibles de l'agglomération centre, mais vont de plus en plus loin chercher foncier ou logements moins onéreux.

L'un des effets les plus marquants de cette dilution urbaine est l'importance du parc automobile et l'ampleur des embouteillages quotidiens sur les axes majeurs.

La mise en place d'une Autorité Organisatrice des Transports en 2015 va permettre de développer des réseaux collectifs à une échelle cohérente. L'AOT sera le seul acteur auprès duquel l'EPF Martinique pourra alors se positionner en amont pour constituer les réserves foncières nécessaires au développement du réseau.



## Le phénomène massif de l'indivision

Issus de succession, donation, en lien avec les migrations des actifs, la Martinique possède un ensemble très important de biens abandonnés ou sans maître.

Connue sous le nom "d'indivision", cette situation engendre un nombre très élevé de parcelles vacantes, dont les propriétaires héritiers sont inconnus, éparpillés de part le monde. Il représente 40 % du foncier appartenant à des particuliers.

Implantés dans les bourgs et centres anciens, ces biens dégradés, abandonnés, ces parcelles non entretenues, participent à un déclassement des bourgs dont l'image devient de moins en moins accueillante.

Les interventions des collectivités y sont d'autant plus complexes, qu'elles possèdent peu de services en interne pour mener à bien des procédures d'expulsion rendues obligatoires du fait de cette propriété multiple.



## Le poids des besoins en logements, notamment sociaux

La demande locative sociale équivaut à 10 000 logements. Elle se concentre sur la CACEM (54%). Cap Nord en compte 24 %, en lien avec une population à faible revenu. La population d'Espace Sud dispose de meilleurs revenus et représente la part la plus modeste de la demande.

Avec l'évolution de la loi SRU 29 communes sont aujourd'hui dans l'obligation d'avoir un seuil de logements sociaux d'au moins 20 % pour les communes de Cap Nord ; et de 25 % pour les communes de la Cacam et d'Espace Sud.

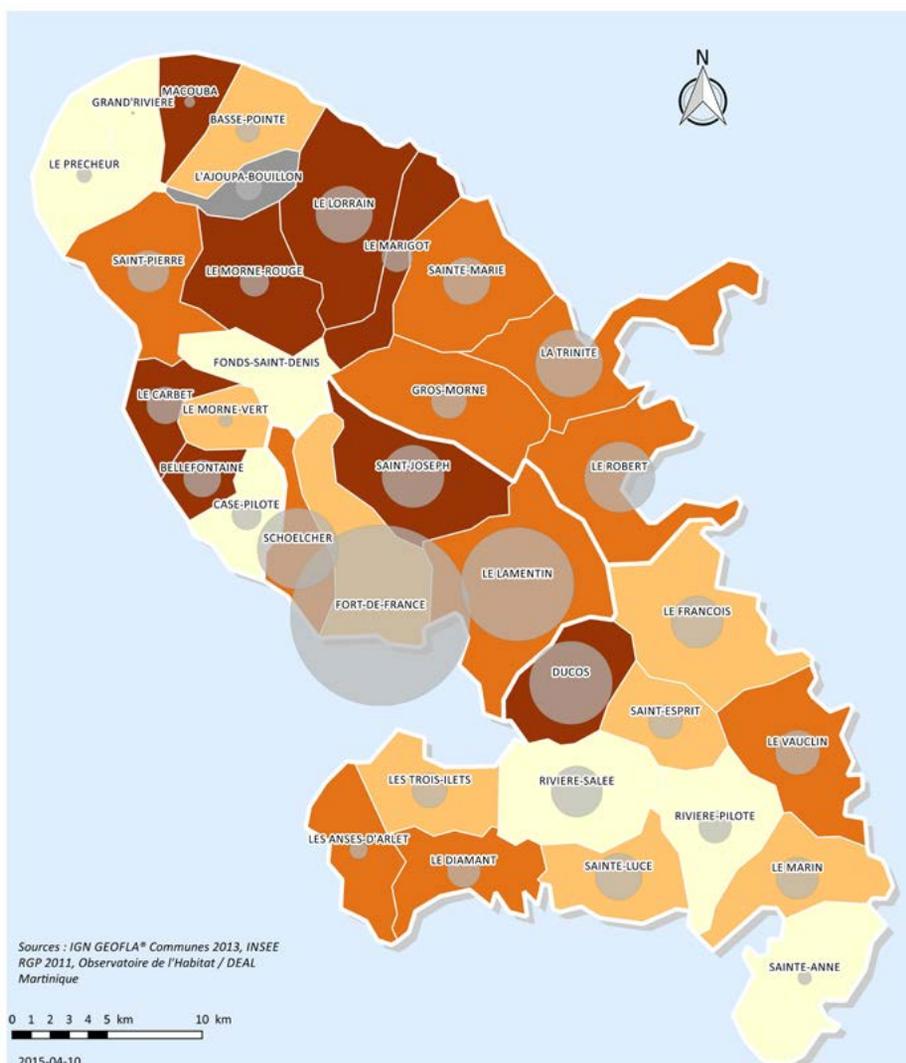
L'EPF Martinique est le récepteur des prélèvements SRU qui viennent abonder son budget. Ils doivent être utilisés pour soutenir la production de logements sociaux à échéance de 3 années. Le PPI souhaite mettre en œuvre

un fond de minoration spécifique pour favoriser le locatif social dans les zones urbaines.

Le contexte de tensions autour de l'habitat et de l'accès au logement suscite l'intervention des collectivités autour de politique de l'habitat.

Leurs grands objectifs sont assez proches :

- assurer une offre nouvelle, à un rythme toujours soutenu : environ 3500 logements par an ;
- revaloriser le parc existant et restructurer les centres anciens ;
- développer le parc locatif social : en s'appuyant sur les exigences de la SRU pour la production d'au moins 940 locatifs sociaux par an ;
- répondre aux besoins sociaux de la population.



Pression locative sociale en Martinique en 2013

Ratio du nombre de demandeurs d'un logement social en 2013 sur le nombre de logements locatifs sociaux en 2011

- Moins de 25 demandes pour 100 logements
- De 25 à 40 demandes pour 100 logements
- De 40 à 55 demandes pour 100 logements
- Plus de 55 demandes pour 100 logements
- Aucune offre locative sociale en 2011

Nombre de demandeurs d'un logement social en 2013



## Des communes peu expérimentées en matière d'intervention foncière

La plupart des 34 communes de Martinique ont peu d'expérience en matière d'intervention foncière. Les outils de la maîtrise foncière ont été mis en place, mais ils sont peu utilisés (cf. graphique ci-dessous). L'utilisation de la procédure d'expropriation pour utilité publique est exceptionnelle.

Quelques communes, moins d'une dizaine sans doute, ont anticipé leurs besoins en constituant des réserves foncières. Quand c'est le cas, c'est parfois les derniers résultats d'initiatives anciennes.

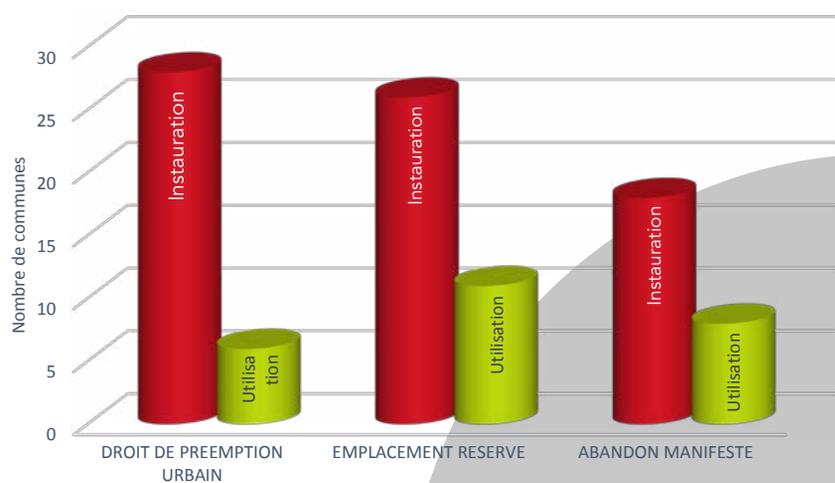
En matière d'habitat, et notamment d'habitat locatif social, les communes ont assez fréquemment délégué la maîtrise des terrains aux bailleurs.

Leur participation à la politique foncière est essentiellement réglementaire. En matière de logement, elle s'efforce d'adapter leurs documents d'urbanisme pour faciliter le montage des opérations.

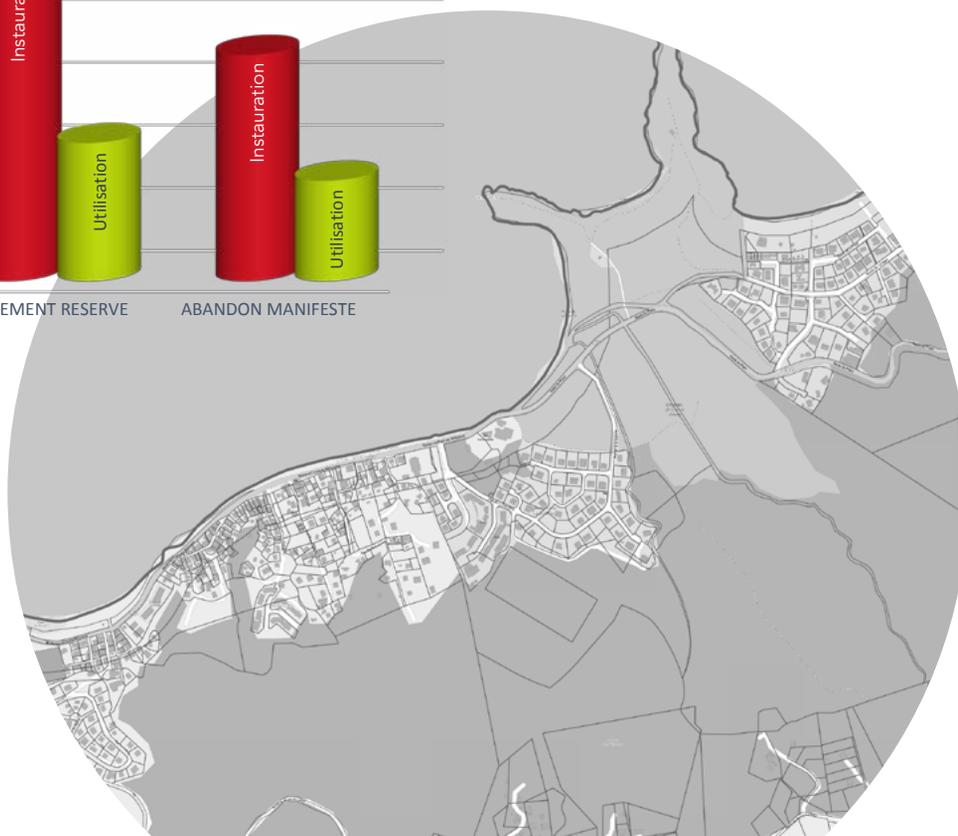
La majorité des communes sont à dominante rurale et de taille moyenne ou petite. Leurs moyens techniques sont limités et insuffisants pour s'engager dans des procédures complexes et non sans risques juridiques. Et le contexte financier difficile qu'elles subissent, ne les incite pas à s'engager dans des actions foncières dont elles n'auront le bénéfice qu'à long terme.

Pour autant tout milite sur ce territoire (contraintes environnementales multiples, concentration de la propriété, convergence des besoins sur les secteurs stratégiques) pour engager une action de long terme permettant d'optimiser l'utilisation du foncier encore disponible. La réutilisation du tissu urbain existant, particulièrement complexe en raison d'un grand nombre de propriétés indivises, justifie à lui seul une action coercitive et soutenue.

L'existence à l'échelle du territoire d'un organe techniquement et financièrement dédié à l'action foncière ne peut que renforcer la détermination des communes.

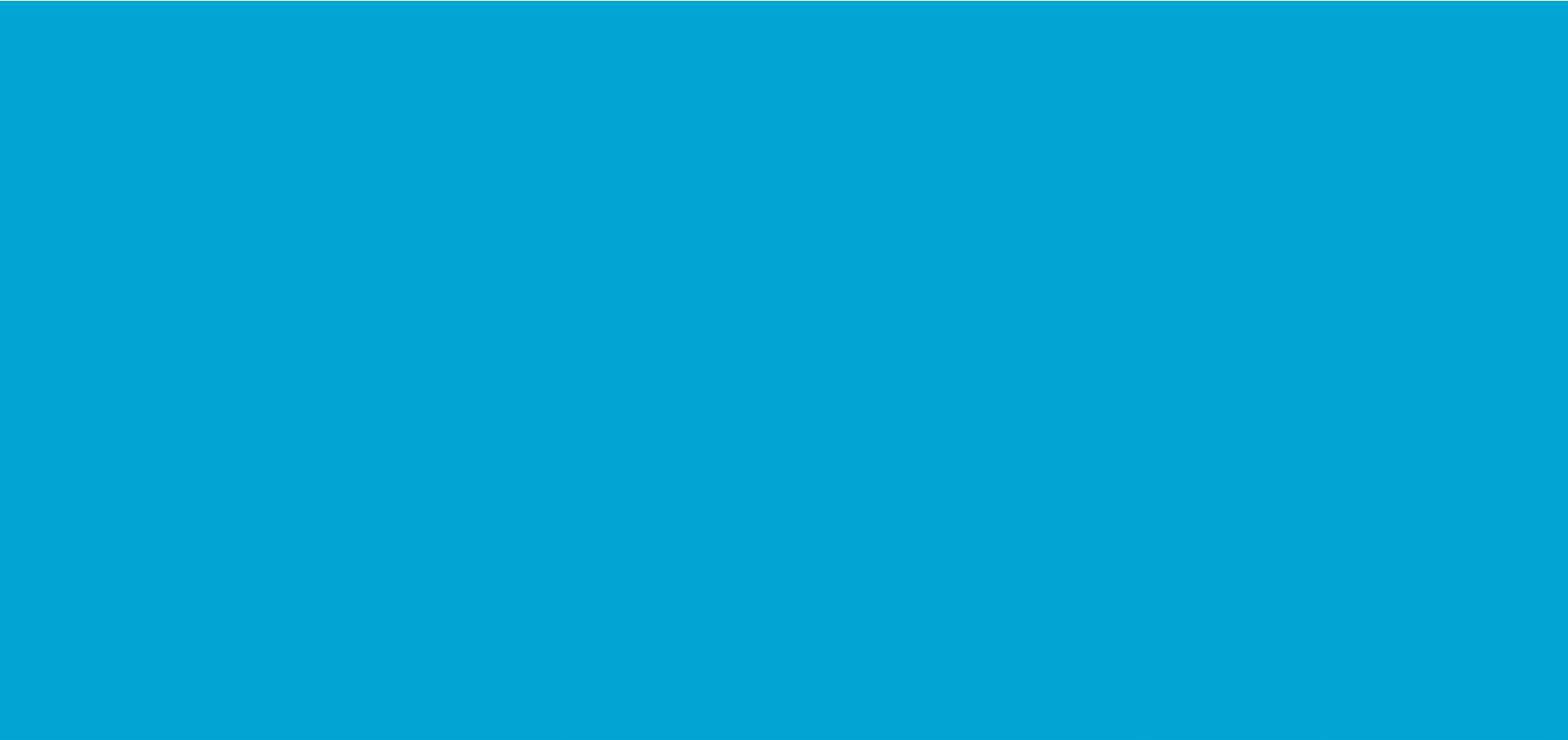


Outils de politique foncière et leur application par les communes  
Source : Enquête EPF 2014



# Le Programme Pluri-annuel d'Intervention

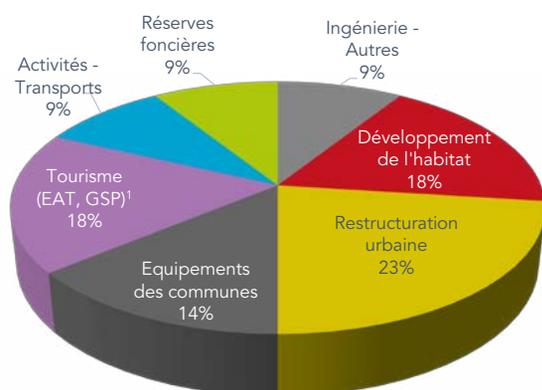




# Le Programme Pluriannuel d'Intervention



## LA STRATÉGIE : UN SOUTIEN GLOBAL AUX POLITIQUES FONCIÈRES DES COLLECTIVITÉS



PPI : dépenses 2015-2019

<sup>1</sup> EAT ; Espaces d'Aménagement Touristique  
GSP : Grand Saint Pierre

## Accompagner les projets d'intérêt communal : 60% des acquisitions

### Le développement de l'habitat

Il comprend les acquisitions à destination du développement du parc locatif social, la constitution de réserves foncières pour des opérations mixtes d'habitat.

Les acquisitions se réaliseront surtout pour les programmes à venir à moyen terme, sans doute en fin de PPI ou pour être aménagées au-delà d'un horizon de 5 ans.

Ce foncier permettra aux communes de produire des logements sociaux d'une nouvelle forme (opérations plus petites, moins massives, plus mixtes) et une offre plus complète et diversifiée en matière d'habitat.

Le PPI repose sur les politiques menées à l'initiative des communes, inscrites dans les grands documents de programmation et de planification communautaire (SCoT et PLH notamment). Il est adapté avec une répartition des volumes financiers de l'EPF à échéance de 5 années, qui privilégie les projets d'intérêt communal.

Ce PPI vient s'inscrire dans des fonctionnements préexistants et modifier les stratégies foncières en place. Il est adapté à une montée en puissance progressive de l'EPF, nouvel établissement public, acteur foncier majeur du territoire martiniquais.

### L'exemple...

#### OPÉRATION MIXTE HABITAT / ÉQUIPEMENT - LES ANSES D'ARLET

La commune des Anses d'Arlet a planifié son développement résidentiel sur 10 ans, en cohérence avec le PLH adopté par la CA Espace Sud Martinique. Dans ce cadre, elle envisage un projet d'urbanisation avec équipements (école, plateau sportif) et habitat, en continuité du bourg de Petit Anse. La commune est soumise à la règle des 25% de logements sociaux (SRU). L'opération devrait être majoritairement HLM – l'opérateur est présent – avec quelques logements en accession.

L'acquisition porte sur les 25% urbanisables d'une parcelle de 20 ha. L'EPF a été sollicité pour mener la procédure d'acquisition, qui sera vraisemblablement une expropriation, et porter le foncier quelques années, le temps pour la commune de finaliser son montage. Au terme de ce portage, l'EPF rétrocédera le bien à son prix initial, pour la partie logement à l'opérateur présent, pour la partie équipement à la commune. La commune aura ainsi limité son implication financière et évité les risques spéculatifs. Le foncier destiné à recevoir des HLM pourra bénéficier du fonds de minoration.

## Le volet restructuration urbaine

Ce sont les interventions d'acquisitions de dents creuses, de friches urbaines, de bâtis dégradés ou vacants, voire de bâtiments en bon état mais inscrits dans un périmètre de renouvellement, ou de restructuration urbaine identifiée par la collectivité. L'objectif est d'y réaliser du logement, social et privé, des services et activités, des espaces publics, bref une opération proposant de la mixité urbaine.

Ces acquisitions s'inscriront dans un conventionnement spécifique avec l'EPF de façon à préciser les périmètres, les vocations attendues, les délais, etc. afin qu'une première approche de faisabilité soit réalisée au préalable.

Ces interventions s'appuieront sur un schéma de restructuration urbaine, un projet d'aménagement, au moins sur le périmètre concerné ou plus largement du secteur urbain (quartier, centre bourg, ...), pendant la durée du

portage par l'EPF. L'objectif est qu'à la fin du portage foncier par l'EPF, la collectivité puisse rapidement engager l'aménagement prévu ou encore rétrocéder le foncier aux porteurs du projet.

## L'exemple...

### RESTRUCTURATION URBAINE - SAINTE-MARIE

La commune de Sainte-Marie souhaite poursuivre son développement et procéder à la construction d'un marché dans le bourg.

Un emplacement comprenant une dizaine de parcelles dont certaines comportent un bâti très dégradé, les autres, non bâties, étant utilisées à usage de parking, a été choisi pour recevoir cette opération.

Ce projet fera l'objet d'une convention avec l'EPF qui contribuera à la maîtrise foncière.

L'acquisition amiable sera privilégiée mais l'EPF mettra en œuvre toute procédure permettant de parvenir

à la réalisation du projet dans les meilleurs délais et conditions (abandon manifeste, bien sans maître, préemption, ou expropriation). L'EPF

réalisera les démolitions et le nettoyage des parcelles au fur et à mesure de leur libération. La commune remboursera

à l'EPF le coût de ces interventions. Une durée de portage suffisamment longue (environ 8 ans) permettra de mener à leur terme

l'ensemble des procédures dans les délais.

En option, il pourra être proposé à la commune un portage de longue durée (15 ans), avec étalement des annuités de rachat sur toute la durée du portage.



## Le volet équipements communaux

Il comprend :

- les zones artisanales communales. En général de petite dimension, elles ont vocation à accueillir des activités dont on ne souhaite pas le développement au sein de l'habitat pour des questions de nuisance, desserte ou simplement d'espace ;
- les équipements et services à la population : gare routière, parking de co-voiturage, station d'épuration, gymnase, etc. ;

- les projets touristiques intégrés correspondant à des interventions ponctuelles favorisant le tourisme local, patrimonial et rural : ptt, chemins de randonnées, aire et parcours de découverte, etc.

Ces sollicitations sont effectuées à la demande des communes même si elles sont issues de réflexions communautaires, dans le cadre du SCoT par exemple.

## Soutenir les projets d'intérêt intercommunal : 40% des acquisitions

### Les projets majeurs de développement

L'EPF doit être un partenaire utile à la mise en place des projets structurants pour le devenir de la Martinique. Ces projets sont actuellement portés par les intercommunalités, la Région ou le Département, et à terme ils le seront aussi par la Collectivité Territoriale de Martinique qui doit se substituer à ces deux derniers à la fin 2015.

Ces projets sont bien identifiés dans les documents de planification des collectivités, comme les SCoT au niveau des Communautés d'agglomération ou le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) à l'échelle de la Martinique.

L'extension – restructuration de la zone d'activités de la SEMAIR au Robert, pour laquelle l'EPF a d'ores et déjà été sollicité, en est un bon exemple. Dans un registre différent, les besoins fonciers liés à une relance éventuelle du transport maritime intérieur (gare d'embarquement, stationnements, ...) pourrait en être un autre.

A court terme, le volume des interventions de l'EPF en matière de développement économique et d'infrastructures majeures devrait rester modéré. Des réalisations d'envergure sont en voie d'achèvement (exemple : la 1<sup>ère</sup> tranche du transport en site propre dans l'agglomération centre). En matière de zones d'activité, l'heure est plutôt à la restructuration et à la requalification de l'existant qu'au développement. Le foncier des projets en cours est généralement maîtrisé (exemple : zone d'activités intercommunale de Maupéou projetée par Espace Sud à Rivière Salée).

Toutefois, une fois le Schéma d'Aménagement Régional révisé, et les SCoT adoptés dans les Communautés d'Agglomération du Centre et du Sud, la Martinique va entrer dans une nouvelle phase de projets. Avec la mise en place de la Collectivité territoriale de Martinique et l'unique autorité organisatrice des transports en 2016, les grandes options des politiques de déplacement vont rapidement être précisées.

La mise en place de stratégies foncières de long terme autour de ces grands projets d'aménagement et de développement devrait occuper une bonne partie de l'activité de l'Etablissement dans la deuxième partie de la période couverte par le PPI.

### Le développement et la restructuration des infrastructures touristiques

Les perspectives sont très différentes en matière d'activités touristiques. Dans un contexte plus concurrentiel, le secteur a besoin de se moderniser et de se diversifier.

L'EPF est un maillon essentiel dans les processus de restructuration des grands équipements hôteliers en difficulté. Il a d'ores et déjà été sollicité à deux reprises, et pourrait l'être à nouveau.

L'EPF a également un rôle à jouer dans la valorisation des grands sites touristiques du territoire. Neuf d'entre eux doivent faire l'objet d'une opération "d'aménagement

### L'exemple...

#### HÔTEL LE KALENDA - LES TROIS-ÎLETS

L'établissement est fermé depuis plus de 8 ans, plusieurs tentatives de reprise ayant échoué. C'est aujourd'hui une friche immobilière installée au cœur d'un site touristique majeur de la Martinique, la Pointe du Bout aux Trois-Îlets.

Le rachat par l'EPF a permis d'engager un processus de restructuration de ce site, associant tous les acteurs importants du tourisme.

L'Etablissement a financé l'opération à hauteur de 4,8 millions d'Euros avec une aide de la Région de 1 million et une participation de la commune de 10%.

L'acquisition a été faite dans le cadre d'un portage pour le compte de la commune. Par convention, celle-ci a accepté de reprendre le bien au bout de 4 ans. Pour cette dernière, il est essentiel qu'un investisseur s'engage à racheter le bien avant la fin de ces 4 ans.

L'EPF accompagne la commune dans cette démarche. Il l'assiste dans la conduite d'opérations et a participé à certaines des études techniques nécessaires. C'est lui qui assurera la maîtrise d'ouvrage d'une probable démolition des bâtiments existants.

Un appel à manifestation d'intérêt a été organisé, au terme duquel un porteur de projet a été pré-retenue pour réinvestir le site.

Début 2015, la phase de négociation des conditions de rachat était engagée.



touristique" (Espaces d'Aménagement Touristique, EAT). Quelques-uns demanderont une intervention foncière de l'EPF.

L'Etablissement devra enfin accompagner les grands projets à caractère patrimonial, comme le "Grand Saint Pierre" et "l'Embellie Trois-Ilets" qui font partie de la stratégie de diversification de l'offre touristique portée par les acteurs du secteur.

Les acquisitions dans le cadre de projets touristiques devraient occuper une part importante de l'activité de l'Etablissement dans le cadre de ce PPI (estimation prévisionnelle : 20 %). Toutefois, les opérations de restructuration hôtelière sont des interventions à chaque fois lourdes sur le plan financier. Il y a un réel enjeu à accélérer la reprise des patrimoines déjà portés par l'EPF, pour qu'il conserve sa capacité d'action en la matière.

Site de l'ex-hôtel  
Méri dien - Kalenda

## La constitution de réserves foncières

La capacité d'intervenir dans des secteurs qui, du fait de leur localisation, apparaissent stratégiques, sans pour autant que des perspectives d'aménagement précises aient été arrêtées, est apparue comme une nécessité du Programme pluriannuel d'intervention à plusieurs titres :

- pour la constitution de réserves foncières, éventuellement dans le cadre de Zone d'Aménagement Différée, dans des zones qui ne sont pas nécessairement aujourd'hui urbanisables, mais qui apparaissent comme le prolongement naturel du tissu urbain existant ;
- dans des opérations de restructuration agricole, quand les acquisitions favorisent à la fois un maintien d'activité à court terme et offrent à long terme des possibilités un développement des activités économiques et/ou de l'habitat ;
- dans la perspective d'équipements ou d'infrastructures très stratégiques – l'extension du réseau de Transports en Commun en Site Propre par exemple - pour lesquelles l'anticipation foncière est une condition de la réussite.

On notera que dans de très nombreux cas, un partenariat avec la SAFER sera nécessaire.

Pour ces opérations, comme pour des acquisitions dédiées, la validation et l'engagement de reprise par une collectivité ou un opérateur public, seront recherchés. Mais, l'EPF se garde la possibilité, après avis de la commune, d'intervenir pour son propre compte, sur des fonciers qu'il a lui même identifiés, sans bénéficiaire désigné des acquisitions. L'intérêt stratégique de la localisation des acquisitions constitue pour lui la garantie d'une valorisation future de ce portefeuille foncier de long terme.

Le volume financier envisagé pour ce volet du PPI (600 à 700 000€ /an) offre une capacité d'intervention de plusieurs dizaines d'hectares. On rappellera que beaucoup d'acquisitions seront faites au prix de la terre agricole. Cette hypothèse peut paraître élevée au vu des opportunités actuelles. Mais, ce volant non identifié d'intervention est aussi la marge de souplesse que le CA a souhaité pour la mise en place de son PPI.



## LES OUTILS D'INTERVENTION : DES PARTENARIATS DÉTERMINANTS

### Un portage foncier adapté aux bénéficiaires et aux opérations

L'élaboration du PPI a été l'occasion d'approfondir les méthodes de travail de l'EPF pour les ajuster aux besoins et contraintes de ses bénéficiaires. On rappellera que sa mission est d'acquérir un bien foncier pour une collectivité adhérente, et de le porter financièrement le temps pour cette dernière de mettre au point son projet.

#### La durée de portage

La collectivité aura désormais le choix de cette durée dans la limite d'un maximum, variable en fonction du type d'opérations :

- court (5 ans) dans tous les projets ciblés et qui ne justifient pas la constitution de réserves foncières (équipements communaux ou projets isolés de logement par exemple) ;
- court aussi dans les opérations de recyclage d'équipement hôtelier, l'objectif étant de retrouver une sortie rapide ;
- plus long (8 ans) dans les programmes complexes de restructuration urbaine ou d'aménagement (Zones d'activités, projet de développement touristique) ;
- très long (12 à 14 ans) quand l'enjeu est de constituer des réserves foncières, pour préparer le développement des réseaux de transport ou structurer les extensions futures de l'espace urbain d'une commune.

#### Les conditions du rachat par la collectivité

Pour éviter des sorties de trésorerie trop importantes en fin de portage, le rachat se fera sur plusieurs années par annuité constante, couvrant le prix initial du terrain, les frais d'acquisition et de remise en état. Ces annuités démarreront au bout d'une période de franchise, également variable selon le type d'opérations. Une collectivité qui anticipera sa date de reprise, bénéficiera d'un rachat « in fine », ce qui peut être intéressant quand le foncier est destiné à un tiers (Bailleurs HLM, aménageurs, ...).

*NB : Pour les équipements communaux, un portage de 15 ans, avec reprise par annuité sans franchise, sera proposé en option aux communes.*

#### Les frais de portage

L'EPF facture aux bénéficiaires une contribution annuelle à la couverture de ses charges de structure et de ses frais financiers. Elle a été estimée à 2% du prix du bien porté. Pour les fonciers à usage de logements ou d'équipements communaux, le Conseil d'administration l'a limitée à 1%.

## Les engagements conventionnels : structurer les démarches foncières

L'intervention d'un EPF local se fait toujours à demande d'un opérateur public (communes, EPCI, départements, régions, organismes HLM, SEM,...) et requiert dans tous les cas l'avis de la commune, lieu de l'acquisition.

Cette intervention introduit des obligations réciproques à transcrire dans un cadre contractuel. Chaque acquisition donne lieu à la signature d'une convention de portage. L'intérêt de ce cadre contractuel est aussi de donner de la visibilité à la politique foncière. Les collectivités ont besoin de savoir jusqu'où l'EPF va les suivre, quand elles s'engagent dans un projet urbain un peu complexe. L'EPF doit connaître les intentions de long terme du bénéficiaire pour s'assurer de la solidité des perspectives de sortie. L'articulation des cadres conventionnels cherche à organiser cette visibilité.

### La convention de portage

Pour chaque opération, elle précise son emprise, ses objectifs précis, le coût d'acquisition, les travaux de remise en état pris en charge par l'EPF et la durée de portage. Elle précise les conditions de reprise (Franchise, nombre d'annuités, montant) et le coût des frais de portage.

### Le plan d'intervention foncière

Il est pluriannuel et permet de planifier les acquisitions de l'EPF dans une commune. Il peut concerner tout ou partie du territoire communal. Il recense les fonciers à enjeu et décrit comment leur acquisition s'inscrit dans le projet de développement et d'aménagement de la commune. Il précise les modalités d'intervention des deux partenaires : études de faisabilité à réaliser, mesures réglementaires à prendre par la commune, organisation de la veille foncière, etc...

### Le protocole de programmation

Elle est signée avec les EPCI pour faire le lien avec leurs documents stratégiques, en particulier leur programme local de l'habitat. Elle permet de cibler les territoires prioritaires, d'articuler l'intervention de l'EPF avec les actions du PLH et d'organiser les partenariats (cf. fonds de minoration).

## L'EPF : «pôle ressources» dans les politiques foncières

La montée en compétence de l'ensemble des acteurs de l'aménagement de la Martinique, en matière de maîtrise du foncier, est une des conditions de la réussite de leurs projets de développement.

Intervenant spécialisé, l'EPF peut jouer un rôle clé en la matière. Participant actif de l'assemblée des EPF de France, il est en mesure de rediffuser localement l'expérience accumulée par les membres de cette association, à travers l'édition de fiches techniques et l'organisation de formations.

Mais c'est par l'appui apporté en ingénierie aux collectivités dans la mise en place de leur stratégie foncière que l'EPF entend influencer fortement sur la qualité et la réussite des politiques d'aménagement et de développement du territoire. C'est un axe fort du premier PPI de l'Etablissement. Il entend y consacrer près de 5% de son budget.

## L'exemple...

### PORTAGE FONCIER DANS UNE COMMUNE

La commune X a identifié une propriété vacante intéressante pour réaliser du logement social. A sa demande, l'EPF mène les procédures nécessaires (Abandon manifeste par exemple) et acquiert le bien (400 000 € + 50 000 € de frais et travaux). Cette opération rentre dans les axes prioritaires de l'Etablissement et fait partie d'un programme d'ensemble ayant fait l'objet d'un Plan d'intervention foncière (cf. ci-contre). L'EPF propose la durée de portage correspondante, soit 8 ans, avec remboursement en trois annuités de 150 000 € à partir de la sixième année. Les frais annuels de portage sont limités à 1%.

L'EPF assiste la commune dans l'étude de la faisabilité de l'opération et la recherche d'investisseur. Un bailleur HLM rachète le terrain à l'EPF au bout de 4 ans. Il bénéficie au passage du fonds de minoration (cf. ci-dessous). La vente au bailleur se situe avant le début du remboursement par la commune. Hormis 4 ans de frais de portage, celle-ci n'a donc supporté aucune dépense dans cette opération.

## Priorité au logement social : le fond de minoration

Les besoins en logements sociaux restent très importants en Martinique. En 2014, 21 communes sur 34 n'atteignaient pas le pourcentage requis de logements conventionnés et étaient soumises à prélèvement. Les difficultés d'accès au foncier pour accélérer la production de logements sociaux ont été un des principaux motifs de création de l'EPF. C'est aujourd'hui encore la principale priorité de son PPI.

Tout est prévu dans le projet de règlement de l'Etablissement pour favoriser cette production. Les durées de portage ont été adaptées, les frais de portage minorés.

### Le fonds de minoration

Depuis 2013 et la loi du 18 janvier (Loi Duflot), les Etablissements publics fonciers sont réceptionnaires des prélèvements subis par les communes déficitaires. A ce titre, l'EPF de Martinique a reçu 635 000 € pour l'année 2014.

Le Conseil d'administration a décidé d'affecter ces sommes à la création d'un fonds de minoration foncière pour favoriser l'équilibre des opérations.

Ce fonds de minoration financera en priorité les surcoûts des opérations en restructuration urbaine : démolition, dépollution, remise en état, ...

En Martinique, le FRAFU (Fonds Etat, Région, Département) prend en charge les surcoûts fonciers des opérations locatives sociales. Ses aides du FRAFU ne sont pas toujours suffisantes, conduisant parfois les bailleurs à renoncer à l'opération. Dans ces cas-là, le fonds de minoration pourra prendre en charge tout ou partie du déficit.



### Le fonds de minoration communautaire

Les financements issus des « prélèvements SRU » vont s'estomper jusqu'à disparaître. C'est le sens de l'action que l'EPF mène avec les Communautés d'agglomération. Pour autant, les besoins en logements sociaux resteront. L'EPF proposera aux CA de cofinancer avec lui la prolongation du dispositif sur leur territoire.

### L'exemple...

#### REVENTE AVEC MINORATION - LE VAUCLIN

Comme beaucoup de bourgs de Martinique, Le Vauchlin est confronté à une forte dégradation de son centre-ville, avec des parcelles en friche, des ruines et des immeubles vacants et dégradés.

La Commune entend enrayer cette dégradation en favorisant la reprise de ce tissu délaissé par des opérations de logement ou d'équipement.

Elle a demandé l'appui de l'EPF, qui a eu l'opportunité de mobiliser plusieurs parcelles contigües (trois non bâties, une avec présence d'une ruine) et de dégager un foncier suffisamment grand pour accueillir une petite opération HLM (environ 10 logements).

Un bailleur s'est porté candidat à condition de disposer d'un foncier financièrement accessible.

L'EPF s'est engagé à lui céder le terrain en prenant à sa charge dans le cadre de son fonds de minoration :

- les frais de démolition et de nettoyage du terrain ;
- 25 €/m<sup>2</sup> de remise sur le prix de rétrocession du terrain.

La contribution de l'EPF correspond à la surcharge foncière restant à assumer par l'opérateur après subvention du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU).



## LES ENGAGEMENTS FINANCIERS : 35 M€ EN 5 ANS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

Le PPI représente une capacité d'intervention de 35 millions d'Euros en 5 ans, dont :

- 32 millions en acquisitions foncières (6,4 M€ /an en moyenne) ;
- 3 millions en dépenses induites par la stratégie retenue : ingénierie, travaux de remise en état des terrains, fonds de minoration.

La taxe spéciale d'équipement, dont le produit est d'environ 10 Euros par habitant, constitue la principale recette de financement. Elle devrait rapporter environ 4 millions d'Euros par an et 20 millions sur 5 ans. Nette du solde de fonctionnement, elle entre pour plus de 50 % dans le financement du PPI.

Compte tenu des perspectives de montée en régime de l'activité de l'EPF, le PPI est construit sur un produit de TSE constant. Rien n'interdira de le modifier en cours de PPI si nécessaire.

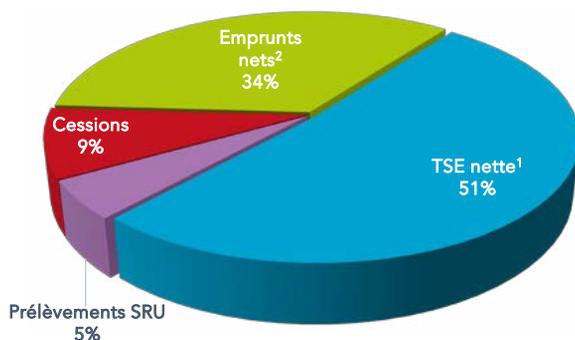
Les autres produits (Prélèvements SRU et cessions de foncier en fin de portage) devraient apporter environ 5 millions d'Euros.

Les cessions (≈ 3M€) ont été estimées a minima. Cette estimation ne tient notamment pas compte notamment de la revente des propriétés hôtelières acquises avant le démarrage du PPI. Cette revente est pourtant vivement souhaitable et pourrait apporter des marges de manoeuvre supplémentaires.

La réalisation du PPI imposera un recours à l'emprunt d'environ 14 millions en 5 ans. Nets des remboursements en capital, les emprunts entreront pour 34% dans le plan de financement.

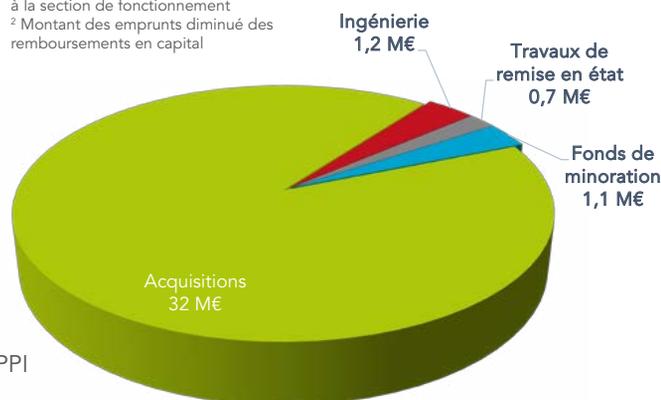
L'annuité d'emprunt ne dépassera pas le tiers des recettes propres de l'Etablissement (TSE nette du solde de fonctionnement). Le financement du PPI préserve l'activité ultérieure de l'EPF.

Le financement du PPI :  
35 M€ en 5 ans



Répartition des dépenses du PPI

<sup>1</sup> Produit de la TSE net des versements à la section de fonctionnement  
<sup>2</sup> Montant des emprunts diminué des remboursements en capital



En résumé...







## TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS

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>	<b>6,4</b>	<b>20%</b>			<b>1%</b>	
Accroître l'offre sociale			8 ans	5 ans		
Développer l'offre résidentielle (Zones U et Au)			14 ans	5 ans		Oui
<b>2. Accompagner la requalification et la restructuration des bourgs et quartiers anciens</b>	<b>8,0</b>	<b>25%</b>			<b>1%</b>	
Interventions ponctuelles			5 ans	3 ans		
ou interventions dans un programme d'ensemble			8 ans	5 ans		Oui
<b>3. Soutenir les projets d'équipement et de développement des communes</b>	<b>4,8</b>	<b>15%</b>			<b>1%</b>	
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>	<b>3,2</b>	<b>10%</b>			<b>2%</b>	
Réalisation et restructuration d'espaces économiques majeurs			8 ans	3 ans		
Infrastructures et réseaux de transport d'intérêt régional			12 ans	4 ans		Non
<b>2. Contribuer au développement/ à la valorisation des sites et équipements touristiques majeurs</b>	<b>6,4</b>	<b>20%</b>			<b>2%</b>	
Aménagement des sites touristiques majeurs			8 ans	3 ans		
Restructuration des grands équipements hôteliers			5 ans	3 ans		Non
<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>						

<sup>1</sup> Les annuités de remboursement commencent après la période de franchise.





↓

[www.epf-martinique.com](http://www.epf-martinique.com)  
[contact@epf-martinique.com](mailto:contact@epf-martinique.com)

Tel : 05 96 79 24 15

Fax : 05 96 56 76 72

rue Zizine et des Etages - 97224 DUCOS

↑