EPF MARTINIQUE
Etablissement Public Foncier Local

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013

**Objectifs organisationnels** atteints
**Lancement réussi** des premières actions

# EDITOS

## L'Etablissement Public Foncier de Martinique (EPF), un outil déterminant pour l'aménagement

Le caractère insulaire de la Martinique fait de la question foncière un enjeu prioritaire pour l'avenir du développement martiniquais. C'est cet enjeu qui a motivé la création d'un EPF local en Martinique.

L'EPF Martinique contribue, aux côtés des collectivités, à la mise en œuvre effective et réussie des opérations d'aménagement. Il permet aux acteurs publics de l'aménagement du territoire d'accélérer le déploiement des actions, en apportant son expertise en termes d'ingénierie, de conseil et de portage foncier.

L'intérêt de l'EPF réside dans la possibilité qu'il offre de mutualiser ses ressources financières et techniques pour la réalisation d'acquisitions et d'opérations foncières.

Après quelques mois de mise en route, notre EPF est désormais en ordre de marche pour agir aux côtés des collectivités, comme l'atteste le rapport d'activité 2013.

Très bonne lecture à tous.
**Luc Clémenté,**
**Président de l'EPF**

## L'année 2013, une année de lancement réussi

Opérationnel depuis le 15 novembre 2012, l'Etablissement Public Foncier de Martinique s'est attelé, en 2013, à structurer son organisation afin de proposer un fonctionnement opérationnel et efficient.

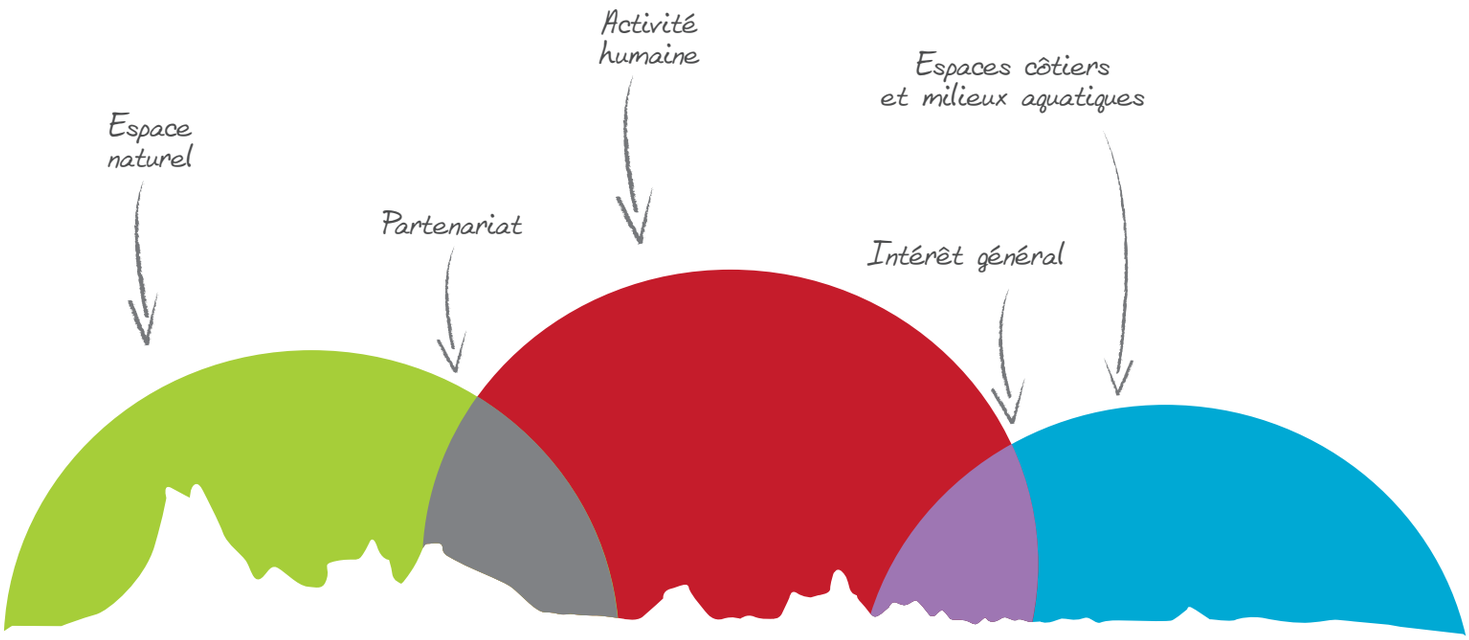
C'est également en 2013 que nous avons pu effectuer nos premières acquisitions pour le compte de collectivités, prouvant s'il en était besoin tout l'intérêt de l'EPF pour les projets d'aménagement martiniquais.

Nous souhaitons continuer à mener les interventions les plus pertinentes possibles compte tenu des besoins identifiés et des problématiques foncières du territoire. La réalisation de notre Plan Pluriannuel d'Intervention en 2014 permettra d'affiner et de planifier nos interventions.

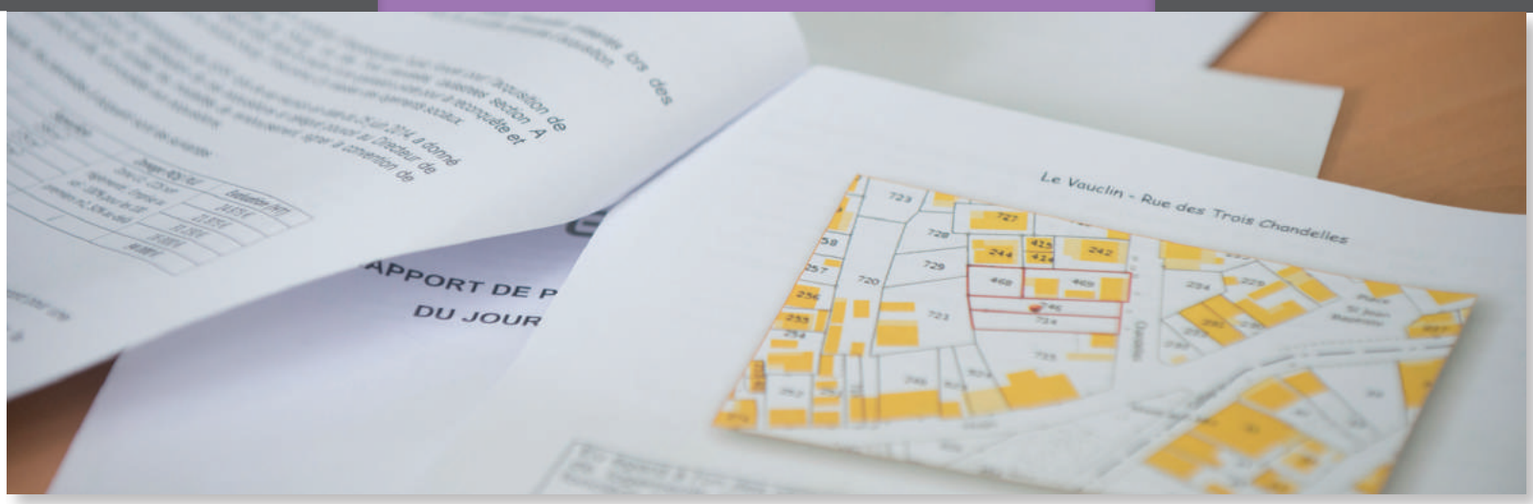
Très bonne lecture à tous.
**Ivan Sobesky,**
**Directeur de l'EPF**

# SOMMAIRE


- Page 5 — Carte d'identité
- Page 6 — Moyens humains et financiers
- Page 10 — Panorama 2013 : les temps forts de l'activité
- Page 14 — Perspectives 2014 : un EPF en ordre de marche avec des opérations d'envergure

# Carte d'**identité**




## L'EPF de Martinique : conseiller, acquérir, gérer, rétrocéder

L'Etablissement Public Foncier local de la Martinique est né de la volonté des élus de Martinique de doter **le territoire d'un outil d'ingénierie, d'acquisition et de portage foncier**.

Sa mission est d'assister les maîtres d'ouvrage publics et les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières.

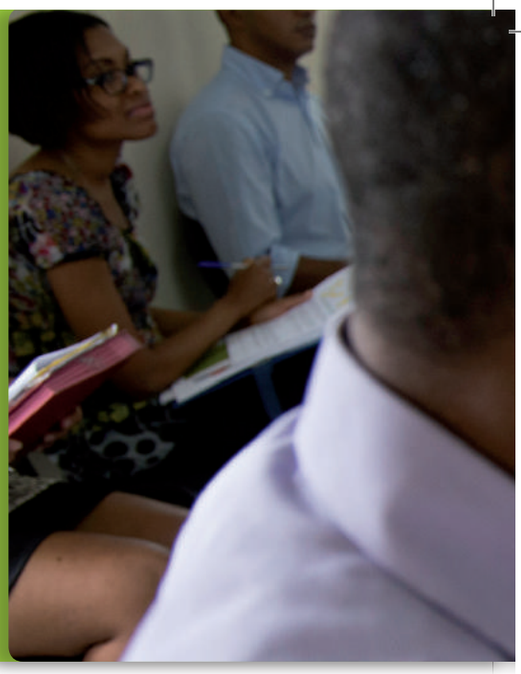
L'EPF de Martinique intervient ainsi à plusieurs niveaux :

- en amont, **il conseille** la collectivité pour la mise en œuvre opérationnelle des documents de planification et sur les procédures d'acquisition adéquates;
- pour **l'acquisition du terrain**, il négocie, préempte ou exproprie si nécessaire;
- durant la phase de **portage**, il gère le bien foncier en cas de location, dépollution ou démolition;
- enfin, il assure la **rétrocession** du terrain à la collectivité qui le rembourse par annuité ou en fin de portage.

**Les visées prioritaires de l'EPF Martinique**

Au regard des besoins en équipement et en aménagement du territoire martiniquais, l'EPF a orienté sa stratégie d'action vers 4 champs d'intervention prioritaires :
- Le logement,
- L'équipement public et collectif,
- Le développement économique,
- Et la réserve foncière, dans une moindre mesure.

# Moyens **humains** et **financiers**



## Des femmes et des hommes au service de l'aménagement

Sous la présidence de Luc CLEMENTÉ, l'EPF est structuré autour :

- **d'un conseil d'administration**, composé des représentants de la CACEM, de la CAESM, de Cap Nord, de la Région et du Département.
- **d'un bureau** dont les membres sont Charles-André MENCE, Raphaël VAUGIRARD, Sylvia SAITHSOOTHANE et Simon MORIN.

Au quotidien, c'est une équipe de 4 personnes, dirigée par Ivan SOBESKY, qui déploie l'action de l'EPFL.

| Collectivité | Titulaires | Suppléants |
|---|---|---|
| **CAESM** | <br>• Eugène LARCHER<br>• Christian RANO<br>• Fred Michel TIRAULT<br>• Charles André MENCE | <br>• Ernest JEAN-LAMBERT<br>• Henri PAQUET<br>• Hugues TOUSSAY<br>• José CHARLOTTE |
| **CACEM** | <br>• Pierre SAMOT<br>• Didier LAGUERRE<br>• Luc CLÉMENTÉ<br>• Athanase JEANNE-ROSE | <br>• David ZOBDA<br>• Frantz THODIARD<br>• Emile GONIER<br>• Mathurin BASTE |

| Collectivité | Titulaires | Suppléants |
|---|---|---|
| **CAP NORD** | <br>• Lucien SALIBER<br>• Raphael VAUGIRARD<br>• Gwladys COLER<br>• Serge MENIL | <br>• Norbert MONSTIN<br>• Louis-Edouard VIRAYIE<br>• Claude BELUNE<br>• Guy Angèle RUSTER |
| **Conseil Régional** | • Simon MORIN | • Manuela MONDÉSIR |
| **Conseil Général** | • Sylvia SAITHSOOTHANE | • Luc De GRANDMAISON |

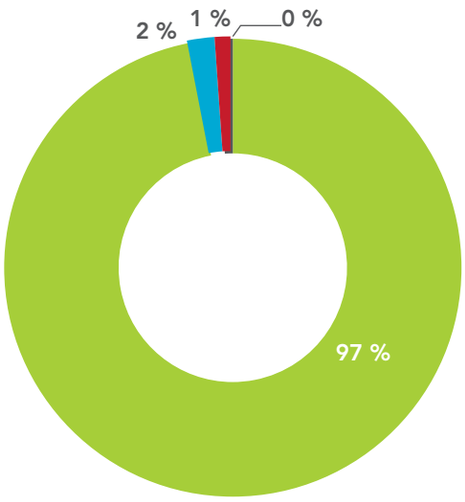
# Moyens **humains** et **financiers**

## Des moyens financiers mutualisés

Par nature, les EPF fonctionnent grâce au produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (une taxe additionnelle aux quatre taxes locales). Pour la Martinique, elle est actuellement calculée sur une base de 10€/habitant et par an. En 2013, une dotation au démarrage et un prélèvement SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) ont complété les recettes de l'établissement.

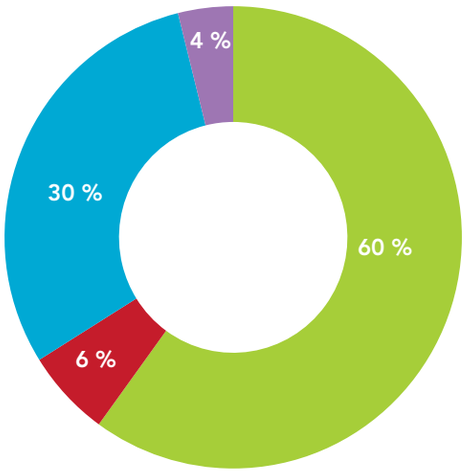
En 2013, au total, l'EPF a bénéficié d'un budget de 7M€ dont 97% a été affecté à l'acquisition foncière de deux réserves d'intérêt économique.

**Dépenses réelles de fonctionnement**




- Achats fonciers
- Frais généraux
- Charges de personnel
- Charges financières

**Recettes réelles d'investissement**




- Taxe spéciale d'Equipement
- Atténuations de charges (Région + Trois-Ilets)
- Prélèvement SRU
- Dotation de démarage

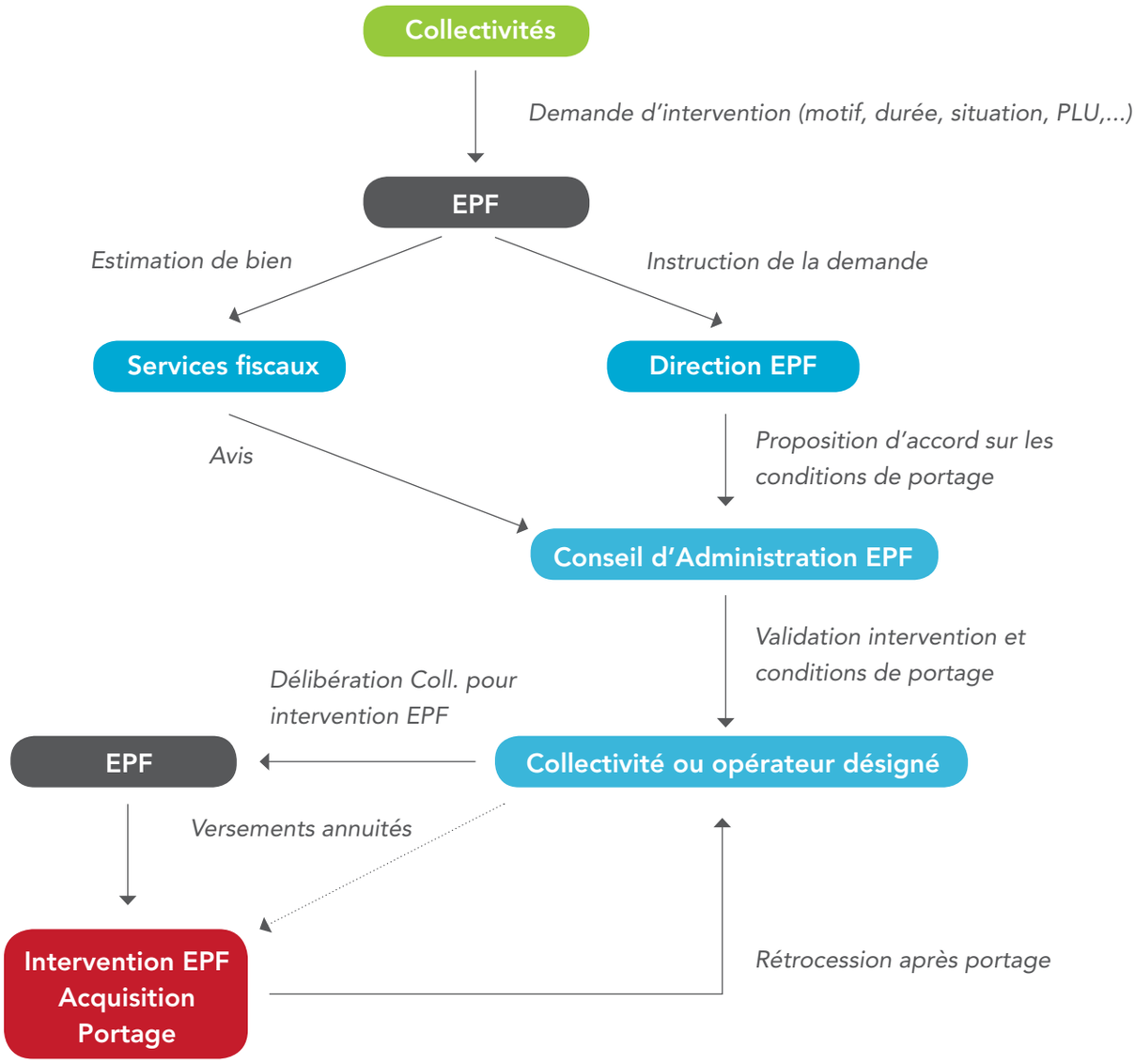
## Une méthodologie d'intervention planifiée

En 2013, le Conseil d'Administration a entériné les orientations stratégiques d'intervention de l'EPF Martinique et les taux d'intervention.

- Politique de l'habitat : 50%
- Aménagement et équipements collectifs : 5%
- Développement économique : 33%
- Infrastructures et transport : 5%
- Réserves foncières : 7%

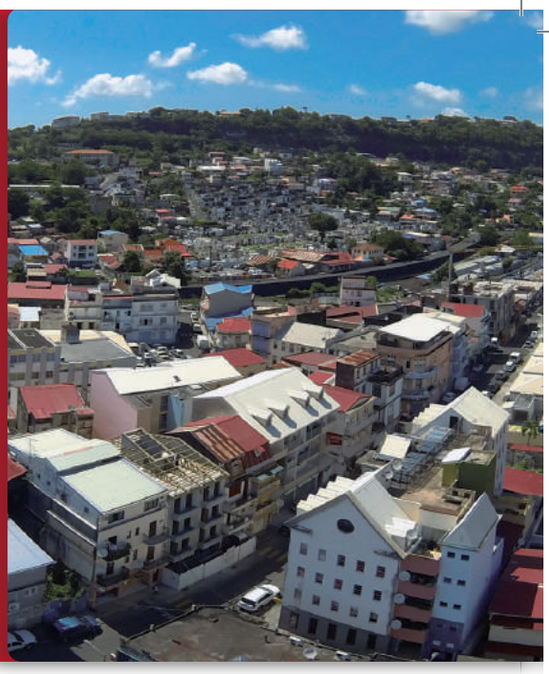
Ces orientations qui ont pour objectif de répondre aux besoins d'aménagement du territoire seront affinées en 2014 grâce aux conclusions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en cours de réalisation.

L'EPF a également structuré sa réponse et ses procédures d'intervention afin de garantir transparence et réactivité aux collectivités qui le sollicitent.



# Panorama 2013

## Les **temps forts** de l'activité



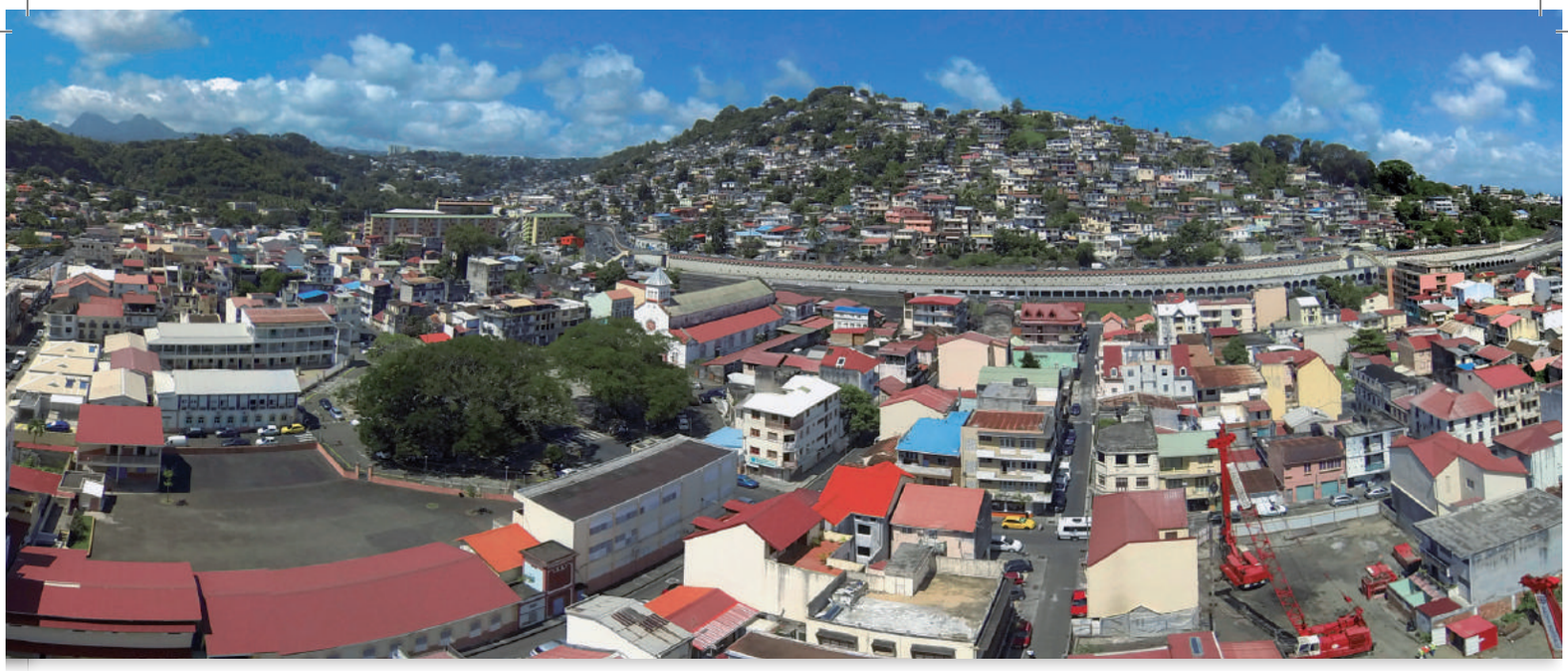
**L'année 2013 pour l'EPF a été marquée par l'acquisition de deux parcelles importantes au regard de leur superficie et de leur potentiel : l'ex-hôtel Kalenda aux Trois Ilets et une parcelle à la Pointe Cherry au Diamant. Ces acquisitions ont placé le développement économique en axe majeur d'intervention pour 2013. Parallèlement, d'autres demandes d'acquisition ont été déposées. Elles concernaient majoritairement la maîtrise foncière avant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. Ces demandes sont en cours de traitement. Enfin, l'année 2013 a été celle du lancement effectif de l'EPF ; l'occasion de rencontrer l'ensemble des acteurs institutionnels pour informer de l'existence et des perspectives nouvelles offertes par la structure.**

## Des acquisitions majeures à vocation économique

**Une opération utile et nécessaire : le rachat de la propriété de l'ancien hôtel Kalenda**

Dans le cadre d'un portage foncier pour la commune des Trois-Îlets, l'EPF de Martinique a racheté la propriété de l'ancien hôtel Kalenda. Ce portage a permis de débloquer une situation pénalisante pour le secteur économique en Martinique, après 8 années de tentatives de reprise infructueuses par des opérateurs.

Le rachat de cette surface de 31 062 m² a été réalisé pour un montant de 4,8 millions d'euros. L'Établissement Public Foncier a financé l'opération à hauteur de 3,320 millions d'euros. Il a en outre bénéficié d'une subvention d'1 million d'euros du Conseil régional et d'un apport de la commune des Trois-Îlets de 480 000 euros (10%). La convention avec la ville des Trois-Îlets a été signée pour 4 ans, permettant à la Ville de sélectionner, dans l'intervalle, un nouveau porteur de projet pour relancer ce site.



**Pointe la Cherry, une réserve à fort potentiel**

En 2013, l'EPF a procédé, pour la Ville du Diamant, à l'acquisition d'une parcelle de 5 ha à proximité d'un établissement hôtelier. Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 2,1 millions d'euros. L'orientation de cette réserve foncière sera définie courant 2014.

## Des acquisitions en cours pour résorber l'habitat insalubre et soutenir la production de logements sociaux

Plusieurs projets d'acquisition ont été mis à l'étude en 2013. Par exemple, dans le centre bourg de la commune du Vauclin, l'EPF étudie la possibilité de racheter une emprise de 754 m², rue des Trois chandelles, pour la construction de logements sociaux.

De même, sur la commune de Schœlcher, l'acquisition d'une parcelle de 365 m² au quartier Batelière a été mise à l'étude en 2013. Elle concerne une opération de résorption d'habitat insalubre de l'ensemble du quartier Sud.

Sur Fort-de-France, plusieurs projets d'acquisition ont été soumis à l'EPF en 2013, notamment au quartier « Bas Gueydon », et « Canal la Carrière » ainsi qu'en Centre Ville. Ces acquisitions sont estimées à plus d'1 million d'Euros.

Aux Anses d'Arlet, l'EPF a également été sollicité pour un projet de logements, la réimplantation d'une école ainsi que la réalisation d'un plateau sportif.

D'autres acquisitions sollicitées en 2013 ont été étudiées et instruites avec la collaboration des municipalités concernées. Elles ont finalement trouvé des issues différentes, ne nécessitant pas l'intervention financière de l'EPF.

## Des rencontres régulières avec le réseau national des EPF locaux

En 2013, l'EPF de Martinique a participé à plusieurs rencontres professionnelles pour s'intégrer dans le réseau des EPF locaux. L'objectif : le partage d'expérience et la mutualisation des connaissances afin d'offrir aux acteurs de l'aménagement du territoire une expertise approfondie et élargie. Ainsi, à deux reprises, les EPF locaux se sont réunis afin d'aborder des enjeux et problématiques communes à chacun des territoires. L'EPF de Martinique a proposé, dès 2013, d'organiser l'Assemblée Générale des EPF en 2015.

Par ailleurs, l'EPF de Martinique a apporté sa contribution dans le cadre de l'élaboration de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), en partenariat avec l'association des EPFL, sur l'évolution législative des EPF.

## Mieux faire connaître les missions et les champs d'action de l'EPF

Année d'installation, 2013 a été fortement rythmée par les rencontres auprès des municipalités de la Martinique pour présenter plus en détail la structure et l'intérêt d'y recourir. En conseil municipal ou lors d'échanges informels, la quasi-totalité des maires et des services d'urbanisme

ont pu bénéficier d'informations sur les modalités d'intervention de l'EPF. Les villes du Lamentin, des Anses d'Arlet, du Saint-Esprit, du François, du Diamant, de Sainte Marie, de Trinité, de Ducos, du Vauclin ont officiellement reçu l'EPF de Martinique. Les échanges se poursuivent en 2014.

Parallèlement, des rencontres ont été organisées avec les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'ADUAM (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique), les partenaires financiers, le SICSM (Syndicat Intercommunal du Centre et du Sud de la Martinique), le SMTVD (Syndicat Martiniquais de Traitement et Valorisation des Déchets) et les communautés d'agglomérations.

## Structuration de l'équipe interne de l'EPF en 2013

Nommé en novembre 2012, le Directeur de la structure, Ivan SOBESKY, a progressivement constitué l'équipe de permanents de l'EPF Martinique.

Au total, 3 profils de postes ont été retenus pour les recrutements qui ont abouti concrètement en 2014 :

- Un profil administratif et comptable, transversal à l'activité : Betty PANCRATE
- Un juriste foncier : Audrey ZIRCON
- Un inspecteur foncier (urbanisme, cartographie, SIG) : Christophe CLAIRIS

L'équipe, en ordre de marche, apporte soutien technique et expertise aux collectivités qui sollicitent l'EPF pour le montage de leurs opérations foncières.

*De gauche à droite : Audrey ZIRCON, Christophe CLAIRIS, Betty PANCRATE, Ivan SOBESKY*

# Perspectives

## Un **EPF** en ordre de marche avec des **opérations d'envergure**

### De nouvelles acquisitions en 2014

Des projets d'acquisition, soumis en 2013, se précisent avec des dénouements possibles en 2014. Les collectivités concernées passent ainsi à la phase opérationnelle de leur politique d'aménagement.

### Elaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention

L'élaboration du PPI de l'EPF Martinique est prévue pour 2014. L'établissement de ce programme a pour objectif de donner à l'EPF plus de visibilité pour adopter une stratégie d'action pertinente, au regard des enjeux prioritaires de la Martinique. L'analyse des problématiques foncières rencontrées en Martinique, effectuée dans le cadre du PPI, permettra ainsi d'identifier les espaces disponibles pour la construction de logements, d'équipements publics ou la création d'activités économiques, avec, à terme, pour support, une cartographie des besoins d'acquisition et un plan de financement global.

Du PPI résulteront :

- des orientations techniques
- une stratégie d'intervention financière et opérationnelle.

Le PPI tiendra compte des priorités énoncées dans les documents de planification existants ou en cours d'élaboration (SAR, SCOT, PLH et PLU).

## Evolution du Budget et du périmètre d'intervention de l'EPF

Avec l'intégration de Cap Nord (Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique) au 1er janvier 2014, l'EPF interviendra désormais sur tout le territoire martiniquais. Cette adhésion entrainera l'accroissement des ressources de l'EPF et une extension de ses capacités d'actions.

EPF MARTINIQUE
Etablissement Public Foncier Local

contact@epf-martinique.com
Tél 05 96 79 24 15
Fax 05 96 56 76 72
Rue Zizine et Des Etages - 97224 Ducos

Agence Mots d'Ici - 05 96 56 55 81