

Plan Stratégique de développement

2021

2026

— FONCIER

Plan Pluriannuel d'Intervention

— AGRICULTURE

Plan Pluriannuel d'Activités

— AMÉNAGEMENT

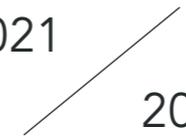
Programme Stratégique Opérationnel



Epfa TERRITOIRE
D'AVENIRS
Guyane

Plan Stratégique de développement

2021



2026



Sommaire

01

L'établissement Public Foncier
& d'Aménagement de la Guyane
p.02

02

La Guyane :
Repères et enjeux
p.10

03

Stratégie
d'intervention
p.40

04

Agir pour le foncier
p.48

05

L'OIN, faire la ville
amazonienne durable
p.76

06

Développer l'agriculture durable
p.136

07

Conditions de la réussite
p.156

08

Pour en savoir plus
p.164

L'Établissement Public Foncier & d'Aménagement de la Guyane (EPFAG)

01

L'EPFAG EST UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT QUI REMPLIT AUSSI LES FONCTIONS D'UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'UNE SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL.

Pour expliciter sa stratégie, l'EPFAG a élaboré le présent plan stratégique de développement qui rassemble, selon la terminologie des trois métiers :

- **Un Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI)** pour les missions foncières EPF ;
- **Un Plan Stratégique Opérationnel (PSO)** pour les missions d'aménagement urbain EPA et notamment l'opération d'intérêt national - OIN Guyane ;
- **Un Plan Pluriannuel d'Activités agricoles (PPA)** pour les missions agricoles SAFER.

C'est l'objet de ce document sur la période 2021-2026. Elle recouvre plusieurs périodes de programmation Etat-CTG (CCT), et Europe (PO FEDER et FEADER).

Présentation de l'EPFAG

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement en Guyane (EPFAG) est un établissement public national à caractère industriel et commercial créé par le décret 2016-1865 du 23 décembre 2016. Il fait suite à l'EPAG qui avait été créé par le décret n°96-954 du 31 octobre 1996 modifié.

01. L'établissement Public Foncier & d'Aménagement de la Guyane

C'est donc à ce titre une « personne morale de droit public assumant une mission spéciale et disposant pour cela d'une certaine autonomie administrative et financière ».

L'EPFAG présente les caractéristiques suivantes : la personnalité morale, la personnalité publique, et l'autonomie administrative et financière. L'EPFAG est aussi caractérisé par la spécialité de l'objet, et par conséquent ses limites.

● La personnalité morale

L'EPFAG est un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

La personnalité morale confère à l'établissement la personnalité juridique ; par conséquent, il est titulaire de droits et d'obligations. Elle lui confère une existence juridique propre, distincte de celle de la personne qui l'a créée, c'est-à-dire l'Etat.

- il possède un patrimoine qui peut comprendre des biens immobiliers et mobiliers ;
- il dispose d'un pouvoir propre de gestion de ses recettes et de ses dépenses regroupées en un Etat prévisionnel des recettes et des dépenses (« EPRD ») dans le cas des établissements publics industriels et commerciaux (le vocable budget est utilisé pour les établissements publics à caractère administratif) qui peut être alimenté de diverses façons ;
- il peut agir en justice.

De façon plus générale, l'EPFAG en qualité d'établissement public constitue au sein de l'administration de l'Etat une entité individualisée, dotée d'un nom, d'un siège social, de locaux, d'une adresse, d'un personnel, de statuts.

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

■ La personnalité publique

L'EPFAG est une personne morale de droit public, c'est-à-dire soumise par principe au champ d'application du droit public, quand bien même son activité est de nature industrielle et commerciale. De ce fait, il bénéficie des prérogatives attachées à la personnalité publique.

Parmi les plus usuelles, on citera :

- la durée illimitée de l'établissement (sauf exception notable, telle que les établissements publics aménageurs créés pour un projet précis) ; ce caractère n'enlève pas la possibilité de supprimer l'établissement par un texte de même niveau ;
- le pouvoir de prendre des décisions exécutoires qui s'imposent aux autres sujets de droit sans qu'il soit besoin de recourir au juge ;
- la possibilité d'acquérir des immeubles par la voie amiable de préemption ou d'expropriation ;
- la possibilité de disposer d'un domaine public ;
- l'insaisissabilité de ses biens et le fait d'échapper aux voies d'exécution forcée du droit privé.

Parallèlement, l'appartenance à la sphère publique entraîne l'application de règles plus contraignantes, qui tendent à prévenir toute dérive dans la gestion de l'établissement.

Il en est ainsi notamment de l'existence d'une tutelle de l'Etat sur l'EPFAG : d'une part le ministère chargé du budget, en tant que tutelle financière, d'autre part les ministères dans les domaines duquel l'établissement exerce son activité, en tant que tutelle technique, à savoir les ministères en charge de l'urbanisme, des transports, du logement, de l'agriculture, et de l'outre-mer. Ils sont notamment représentés au conseil d'administration de l'établissement.

Cette tutelle se manifeste aussi sous différentes formes, par l'intervention dans la gestion de l'établissement d'autorités qui lui sont extérieures : le contrôle économique et financier de l'Etat, et le contrôle de légalité exercé par le préfet.

Par ailleurs, l'EPFAG est soumis aux règles de la comptabilité publique, c'est-à-dire à la mise en œuvre du principe de la séparation des fonctions d'ordonnateur et de comptable ainsi qu'à la présence d'un comptable public responsable personnellement et pécuniairement.

Il s'agit là de la contrepartie de la gestion de fonds publics, et ces règles visent à en garantir une utilisation conforme à leur objet. Cette soumission de principe des établissements publics au droit public entraîne a contrario une soumission d'exception au droit privé qui peut faire intervenir le juge judiciaire.

L'organisation de l'EPFAG obéit à un schéma simple :

- l'établissement public national est administré par une assemblée délibérante désignée sous le vocable de conseil d'administration et est géré par un directeur général, ordonnateur des dépenses et des recettes de l'Établissement.
- les opérations financières et comptables des établissements publics sont donc réalisées par un ordonnateur et un comptable public.

Néanmoins, l'EPFAG est soumis au droit privé et relève donc de la compétence de la juridiction judiciaire (compétence d'exception des tribunaux de l'ordre administratif). La part de droit privé et de compétence judiciaire est beaucoup plus importante, jusqu'à devenir prédominante dans le triple domaine des rapports avec le personnel, les usagers et les tiers. Les contrats conclus par les EPIC sont presque toujours des contrats de droit privé. Cela vaut spécialement pour les relations avec les usagers. En revanche,

les contrats peuvent avoir un caractère administratif lorsqu'ils ont pour objet l'exécution de travaux publics ou lorsqu'ils intègrent des clauses exorbitantes du droit public.

Le personnel de l'EPFAG relève du droit privé (droit du travail) à l'exception du directeur général et du comptable qui relèvent du droit de la fonction publique.

L'autonomie administrative et financière

L'autonomie administrative et financière résulte de la personnalité morale. Elle implique que l'établissement dispose des moyens lui permettant de s'administrer librement.

L'autonomie administrative est étroitement liée à l'autonomie financière. Personne morale, l'établissement dispose d'un EPRD ou d'un budget propre alimenté par diverses ressources : ventes de produits, subventions de l'Etat, emprunts, taxes fiscales.... L'autonomie financière est d'autant plus grande dans un établissement public à caractère industriel et commercial qu'il dispose, parmi ses ressources, des produits commerciaux importants de son activité.

L'EPFAG est soumis aux dispositions des titres Ier et III du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'exception des 1° et 2° de l'article 175 et des articles 178 à 185, 204 à 208, 220 à 228 de ce même décret, ainsi qu'aux dispositions du décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat. (Article R 321-21 du code de l'urbanisme).

Le référentiel comptable imposé aux organismes publics dépendant de l'Etat en application du décret du 7 novembre 2012 relatif à la

gestion budgétaire et comptable publique, comporte trois volets :

- Un recueil des normes comptables validé par le conseil de normalisation des comptes publics dans son avis n° 2015-05 du 8 avril 2015 et auquel un arrêté du 1er juillet 2015 confère valeur réglementaire ;
- Un plan de comptes unique mis en œuvre en 2016 et qui se substitue aux plans de comptes M9-5, M9-51 et M9-4 auxquels l'EPAG était assujéti ;
- Une instruction comptable commune du 1er avril 2016, applicable au 1er janvier 2016.

L'EPFAG ayant une activité commerciale d'aménageur qui diffère donc de la notion d'administration publique dépourvue d'activité marchande, n'est pas totalement soumis au titre III du décret GBCP et il n'a pas à tenir de comptabilité budgétaire. Il applique donc le titre III à l'exception des articles portant spécifiquement sur la comptabilité budgétaire (1° et 2° de l'article 175, articles 178 à 185, et 204 à 208).

Les domaines d'interventions de l'EPFAG

L'EPFAG dispose d'un champ d'intervention défini dans l'article 2 de son statut : « par les articles L. 321-36-1 et L. 321-36-2 du code de l'urbanisme et l'article L. 181-39 du code rural et de la pêche maritime et conformément à leurs dispositions, cet établissement intervient sur l'ensemble du territoire de la Guyane.

Il peut également réaliser des missions de conseil et d'expertise

dans les pays frontaliers de la Guyane et les collectivités d'outre-mer. Ces missions sont rémunérées. »

De plus, l'établissement est habilité à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt directement à la réalisation de ses missions, conformément aux dispositions des articles L. 321-30, R.* 321-18 et R.* 321-19 du code de l'urbanisme. (cf article 4)

L'EPFAG a les missions suivantes :

Une mission foncière

L'EPFAG en tant qu'établissement public foncier de l'Etat acquiert du foncier par la voie amiable et peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par celui-ci, ainsi que le droit de préemption prévu par le code rural et de la pêche maritime.

La mission foncière se traduit principalement par les actions suivantes :

Réaliser des interventions foncières et des opérations immobilières pour son compte ou, par convention passée avec eux, pour l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y ayant vocation. Les réserves foncières ainsi constituées permettront d'anticiper des projets répondant aux objectifs précités et se traduiront par des acquisitions foncières et immobilières sur les secteurs identifiés.

Afin d'atteindre ces objectifs, hormis les modes d'acquisition amiable, l'EPFAG dispose de prérogatives de puissance publique soit par délégation soit en tant que titulaire de ces droits. Il s'agit des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme. Dans tous les cas,

ces droits s'exercent pour une durée et sur un périmètre définis dans le temps avec des objectifs répondant à ceux définis à l'art. L300-1.

Un droit de préemption urbain peut lui être délégué par une commune sur décision de l'assemblée délibérante sur un périmètre donné. Un droit de préemption en zone d'aménagement différé peut lui être attribué par l'autorité qui crée la zone ou par délégation par la commune concernée. L'EPFAG dispose des prérogatives d'une SAFER en termes de droit de préemption. Le droit de préemption en secteur rural n'est pas encore appliqué en Guyane en raison de l'absence de création du comité technique dont la composition, fixée par décret, comporte les catégories de membres mentionnées au 1° du II de l'article L. 141-6 du code rural et de la pêche maritime.

Une mission d'aménagement en faveur de l'habitat et du développement économique

[article L 300-3 et suivants du code de l'urbanisme faisant suite à la loi n° 2018-1074 du 26 novembre 2018]

L'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention et dans les conditions prévues par le code de la commande publique, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte à une ou plusieurs des missions suivantes :

1° La réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;

2° La réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application du livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique ;

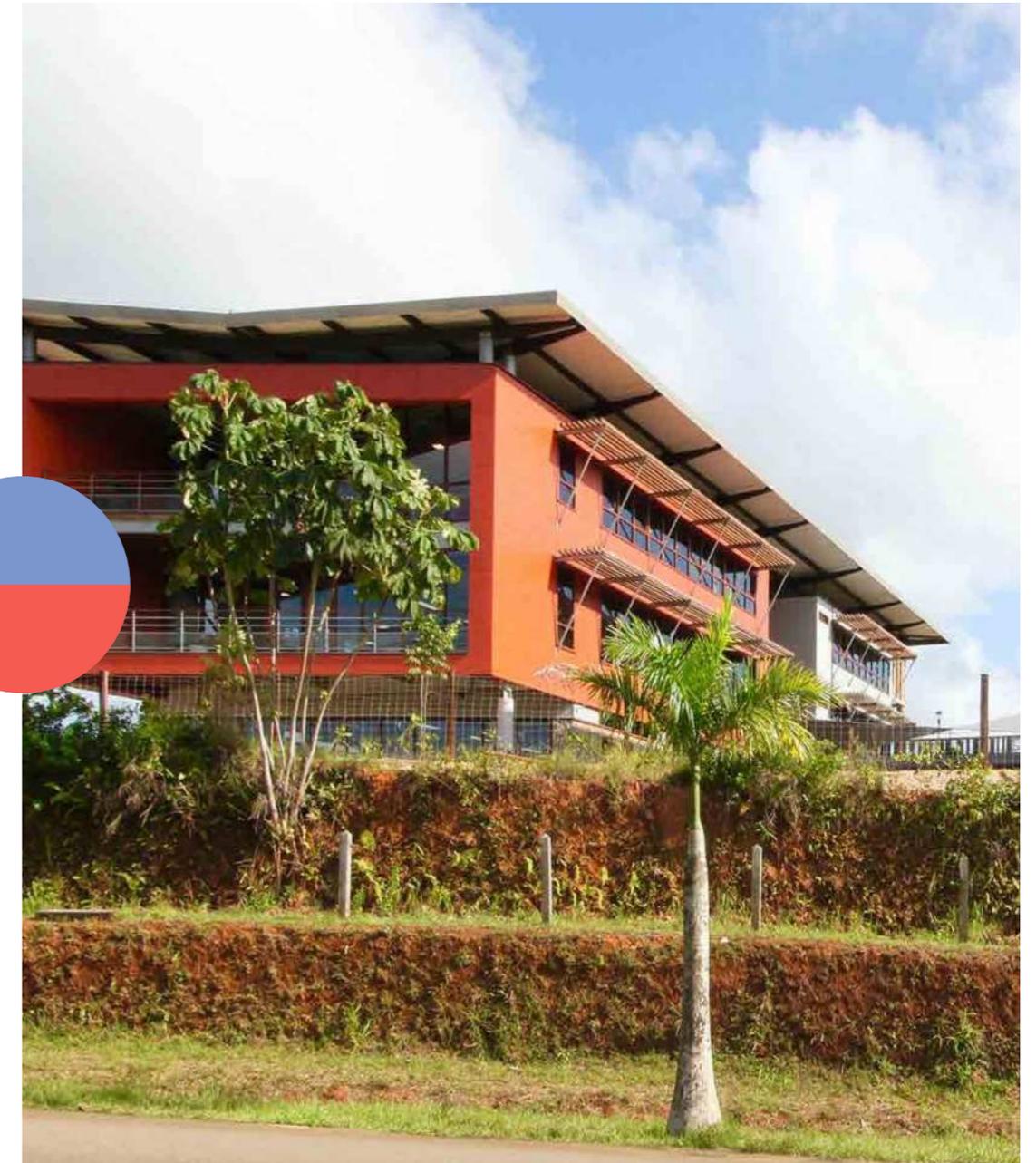
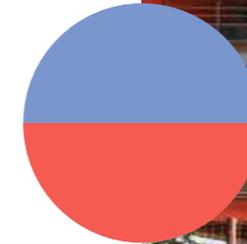
3° L'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers dans

le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

L'EPFAG peut en effet réaliser ou faire réaliser, pour son compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, toutes les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme.

■ Une mission d'aménagement des espaces ruraux :

Réaliser en application de l'article L 321-36-2 du code de l'urbanisme et selon des modalités définies par la convention prévue au deuxième alinéa de l'article L. 5141-6 du code général de la propriété des personnes publiques, des travaux d'aménagement rural sur les terres qui lui sont concédées et cédées par l'Etat, et concéder ou céder, après leur aménagement, les terres dont il est propriétaire, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.



La Guyane : *Repères et enjeux*



02

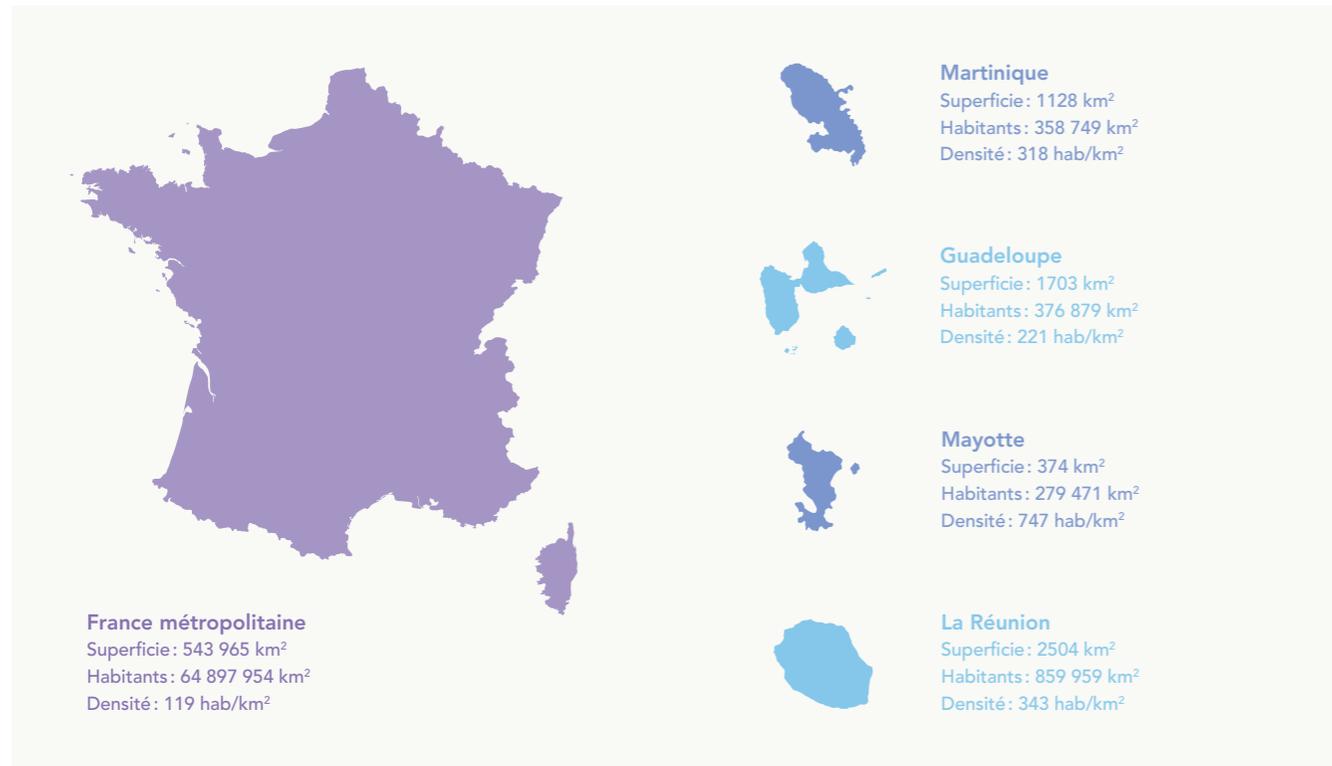


Repères géographiques

La Guyane présente des caractéristiques géographiques et démographiques très originales. Contrairement aux autres Départements d'Outre-Mer (DOM), elle n'est pas insulaire et forme le plus vaste Département Français d'Amérique avec une superficie de 83 534 km² (soit 16 % du territoire métropolitain) comparable à celle du Portugal ou de la Nouvelle aquitaine.



Guyane
 Superficie: 83 534 km²
 Habitants: 290 691 km²
 Densité: 3 hab/km²



Estimation INSEE au 1er janvier 2020

Elle est formée par le socle ancien du massif des Guyanes. Deux fleuves servent de frontières naturelles: à l'ouest le Maroni (625 km de long) et à l'est l'Oyapock (425 km). La côte Atlantique est basse et marécageuse, bordée de cordons littoraux et de lagunes.

Le chef-lieu du département est Cayenne, également principale ville et premier port de Guyane. L'intérieur des terres, soumis au climat tropical, forme un plateau forestier très dense qui s'élève pour constituer les terres hautes. Le territoire est bien arrosé en particulier par le fleuve Maroni, à l'ouest et le fleuve Oyapock à l'est.

Sa densité de population de 3 hab/km², comparable à celle du Sahara, est très inégalement répartie: d'une part une forte

concentration de la population sur les agglomérations de la bande littorale, et d'autre part une dissémination de multiples zones faiblement peuplées dont la population s'accroît à des rythmes variables.

Ce territoire, difficile à aménager, accuse un retard accumulé de ses infrastructures de base associé à une maintenance plus coûteuse que partout ailleurs (agressivité du climat, éloignement de centres de production...).

Les effets conjugués de la configuration du territoire et de la pression démographique induisent des besoins considérables et une véritable course contre la montre pour les institutions en charge de les réaliser.



Repères démographiques

LA GUYANE EST UN DÉPARTEMENT PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE.

IL CONNAÎT DEPUIS UNE QUARANTAINE D'ANNÉES UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ÉLEVÉE SE TRADUISANT PAR UNE URBANISATION GALOPANTE ET PEU MAÎTRISÉE.

La population d'environ 280 000 habitants est très jeune (42,7 % des Guyanais ont moins de 20 ans), et souvent sans emploi (46 % des moins de 25 ans sont au chômage).

La population guyanaise a doublé ces 20 dernières années et est appelée à doubler encore d'ici 2040 pour atteindre probablement 500 000 habitants.

En 2018 la Guyane comptait 276 000 habitants en Guyane contre environ 252 000 en 2014. Aujourd'hui, les estimations sont à 280 000 habitants, soit l'équivalent de la population de Montpellier ou Strasbourg. Toutefois, certains acteurs locaux pensent que le chiffre réel serait de 300 000 personnes.

La population réelle reste difficile à évaluer et les recensements officiels ne prennent pas entièrement en compte l'immigration illégale – certains estiment entre 35 000 et 40 000 le nombre de ressortissants étrangers qui, tous les ans, tentent d'entrer en Guyane.

Le taux de croissance de la population est l'un des plus élevés de France, avec Mayotte. Entre 2013 et 2018, la Guyane a en moyenne un taux de croissance de la population de 2,5 % par an – contre 0,54 en France métropolitaine. Le taux de natalité est plus de deux fois supérieure à celui de l'Hexagone. (IEDOM, INSEE). En 40 ans, la population de la Guyane a été multipliée par 4,7 ; et ces 20 dernières années, elle a doublé.

La population se concentre surtout sur l'étroite bande littorale située entre la forêt équatoriale dense et le rivage mouvant de l'Atlantique, notamment à Cayenne et dans ses alentours jusqu'à Kourou, et à Saint-Laurent du Maroni. Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) regroupe la moitié de la population.

La Guyane a ainsi de tout temps été une terre d'immigration, qu'il s'agisse d'une immigration forcée d'esclaves puis de bagnards, soutenue par l'Etat (cas des Hmongs), d'une immigration économique (Haïtiens, Chinois, Syro-Libanais, Antillais, Guyaniens, Surinamais, Brésiliens et plus récemment d'autres Sud-américains).

La mosaïque ethnique guyanaise est riche : se côtoient des Créoles (eux-mêmes issus de vagues migratoires), des Amérindiens (populations originelles de la Guyane, Arawaks, Caraïbes et Tupi-Guaranis), des Noirs Marrons (descendants d'esclaves du Surinam), des asiatiques, des Métropolitains des caribéens (Haïti notamment), des sud américains (Brésiliens notamment)...



Repères socio-économiques

L'Europe en Amérique du sud

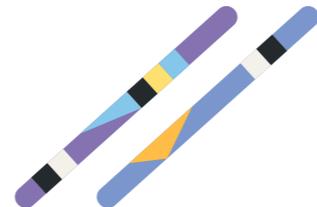
La Guyane se situe en Amérique du Sud, à proximité de l'équateur. Seul département d'outre-mer continental, ses frontières avec les pays voisins -le Suriname et le Brésil- ont la particularité d'être des fleuves, facilement perméables. Dans ce contexte transfrontalier, la Guyane représente « la vitrine de l'Occident » en Amérique du Sud, avec un niveau de vie plus élevé que ses voisins, dû essentiellement à une économie de transfert en provenance de la métropole, l'économie productive restant très peu développée. Son système social est atypique en Amérique, notamment avec des systèmes de santé et d'éducation à la fois gratuits et de bon niveau. L'approvisionnement de la Guyane passe essentiellement par le port de Degrad des Cannes, à Remire Montjoly. L'aéroport international de Cayenne Felix Eboué a des connexions quotidiennes vers Paris et les Antilles Françaises. Le continent américain est essentiellement desservi par deux lignes qui relient Cayenne à Fortaleza et Belém, et une autre qui rejoint Miami. Elles ne permettent pas une ouverture aisée vers le reste des Amériques. Il n'y a pas de transports internationaux de voyageurs terrestres ou maritimes vers les pays voisins.

Une économie en construction

L'économie guyanaise est quant à elle dominée par le secteur tertiaire et le secteur public. Les secteurs primaires et secondaires subissent directement les contraintes liées à l'éloignement et à

l'isolement. L'économie est également fortement dépendante de l'activité spatiale développée par le centre spatial de Kourou. La principale ressource naturelle de la Guyane est le bois. Son exploitation est difficile d'accès en raison du manque de pistes forestières et de son caractère luxuriant. La production actuelle ne permet pas de répondre aux consommations endogènes. Le secteur minier fortement "concurréné" par l'orpaillage illégal, se développe lentement, grâce à l'exploitation de l'or, en particulier de gisements d'origine alluviale. Plusieurs gros projets miniers industriels sont en préparation, ils ont un aspect clivant au sein de la société.

En raison de l'importance de la forêt équatoriale, la part des terres cultivables est particulièrement réduite. Celles-ci représentent moins de 0,5% de la superficie totale du département, mais progressent régulièrement. L'essentiel de l'activité agricole est situé sur la côte. Les principales productions sont des cultures vivrières telles que l'igname, le manioc... La biodiversité exceptionnelle du territoire est réelle et toujours louée dans les discours, mais aujourd'hui n'est quasiment pas valorisée dans les champs de l'économie. L'agriculture est une source fiable de création de richesses et d'emplois, tant la production reste insuffisante par rapport à la consommation.



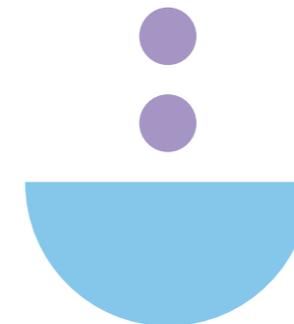
Quelques chiffres clés

Source Rapport IEDOM 2019

82 700

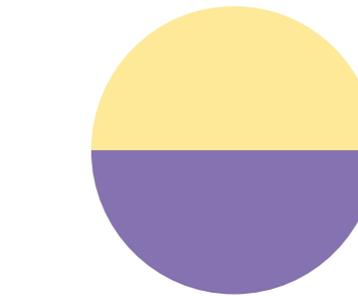
Guyanais âgés de 15 ans ou plus sont considérés actifs en 2017

Le PIB est de
15 339 €
par habitant (moitié de celui de la Métropole 34 151€, et avant dernier parmi les DOM)* Insee 2017.



64 200

Guyanais sont en emploi en 2017 dont 41 % sont dans l'administration publique



14 677

entreprises en Guyane au 31 décembre 2016 dont 9 329 entreprises «ressortissantes» guyanaises enregistrées au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) en septembre 2017.

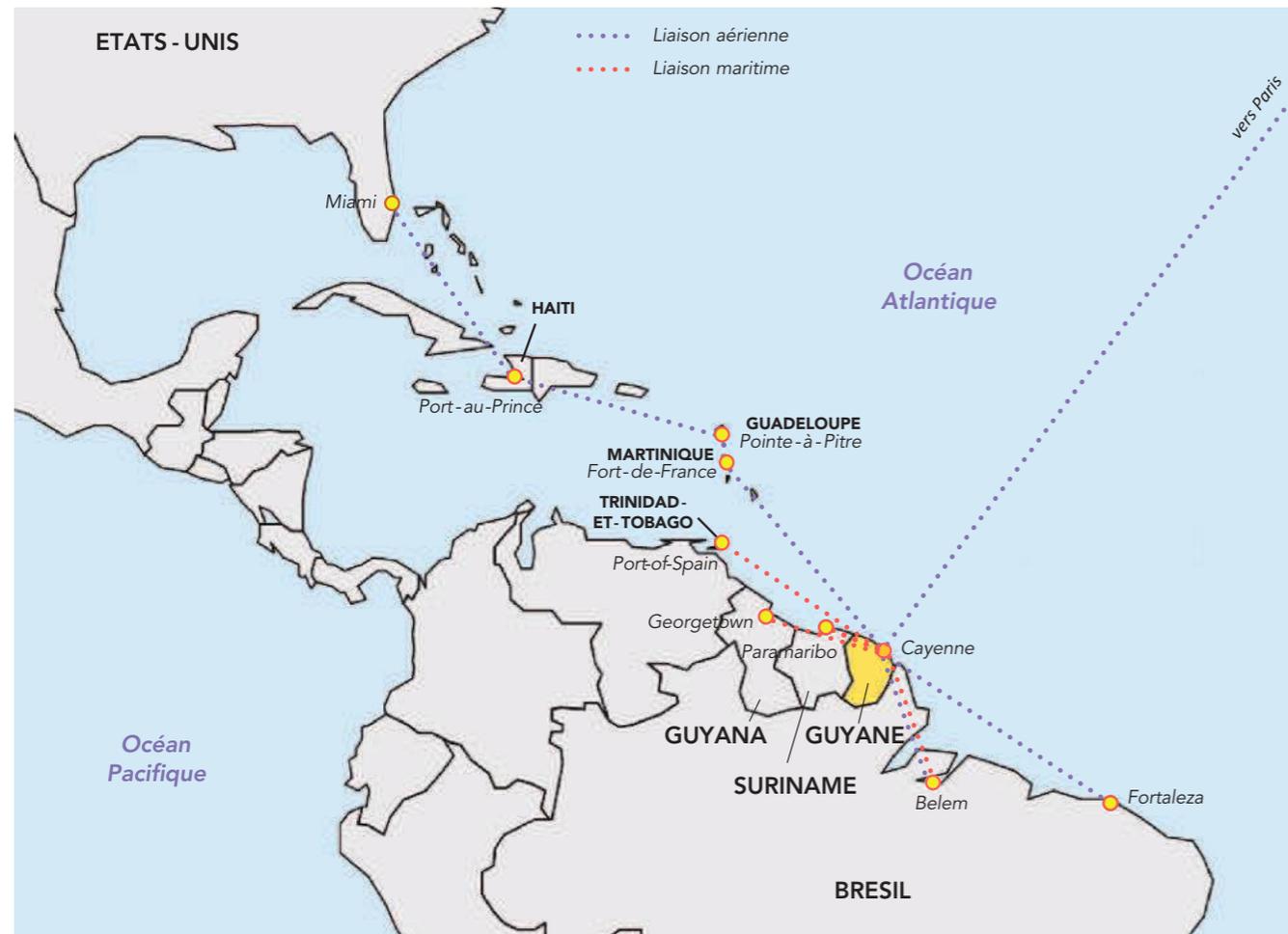
22 %

de sa population au chômage dont 46 % chez les jeunes de moins de 25 ans, alors que près de 5 000 offres d'emploi ne sont pas pourvues.

Le spatial représente près de
15 % du PIB
et 1 emploi salarié privé sur 6.

Des besoins de fonciers dédiés aux activités économiques

Les besoins supplémentaires de fonciers dédiés à l'activité économique (hors agriculture et minier) sont estimés pour 2030 entre 100 ha et 250 ha selon les scénarii (cf. étude Deloitte 2018 pour la CTG). Sur la période 2021-2026, nous retiendrons 34 ha sur le territoire de la CAACL, 24 ha sur Saint Laurent du Maroni et Mana et 20 ha sur la ville de Kourou soit un objectif cumulé de 78 ha à aménager pour l'OIN à long terme. (Étude OIN sur les besoins en foncier économique 2020).



Repères sur le logement et le modèle économique de l'EPFAG

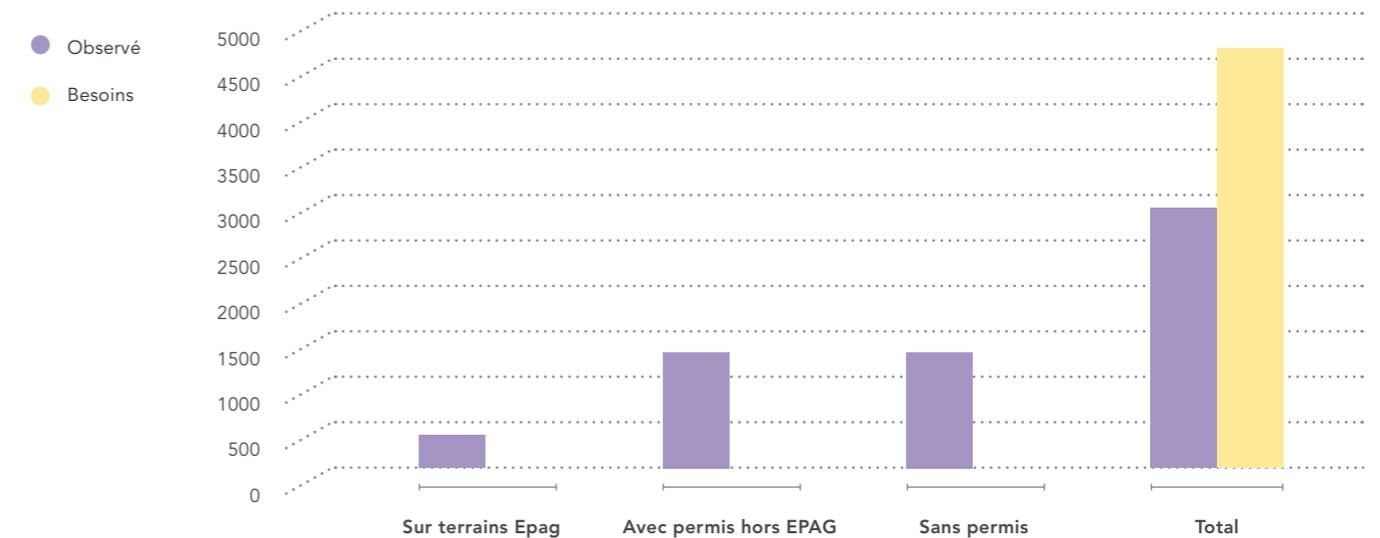
Données quantitatives

Le retard structurel en logements, en équipements essentiels et en matière économique résulte du différentiel entre cette explosion démographique et l'évolution des investissements dans ce domaine et ont pour conséquence une situation de précarité croissante :

- une sur-occupation croissante des logements existants ;

- une production de logements illicites formant des bidonvilles qui constituent souvent des sas d'immigration clandestine, ou bien des installations illégales permettant de construire une habitation en dur ;
- un grand nombre de marchands de sommeil dans tous les centres villes et leur périphérie ;
- un marché du foncier et du logement extrêmement tendu avec des prix sans rapport avec l'économie locale, les revenus ou la qualité des immeubles proposés.

Construction de logements en Guyane (CGEDD 2016)



L'étude sur la production de logements pour la Guyane 2017-2027 (actualisation de l'étude INSEE DEAL de 2014) indique les besoins annuels par territoire en termes de production de logement (hypothèse basse) :

- CACL : 2 060
- CCDS : 940
- CCOG : 2 740
- CCEG : 860

Soit un besoin total de 4 400 logements/an à 5 200 logements/an, dont 70 % de logements sociaux, qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des 10 prochaines années à la fois pour accompagner l'évolution démographique et pour permettre la décohabitation ainsi que la résorption de l'habitat insalubre. On dénombre aujourd'hui environ 9 000 familles qui sont en attente d'un logement et plus de 24 000 habitants qui vivent dans des conditions d'insalubrité.

La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population

Seuls quatre ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale en 2013, contre près de six sur dix aux Antilles ou dans l'Hexagone. Cette faible proportion s'explique en partie par la jeunesse de la population et ses bas revenus, mais également par une faible fluidité dans le parcours résidentiel. Même les ménages guyanais avec des revenus conséquents accèdent peu à la propriété. A contrario, ils sont nombreux à habiter dans le parc public.

La Guyane présente l'écart le plus marqué de France entre les prix au m² du parc social et en secteur libre. La population en forte croissance génère une forte demande. Or, la diversité et la quantité de logements offerts ne suivent pas : le pouvoir de négociation reste en faveur de l'offre de logements, avec en conséquence des loyers en secteur libre élevés. La mobilité est très faible dans le parc public. Près de la moitié des ménages occupent leur logement depuis plus de huit ans ; même quand leurs revenus augmentent, les ménages continuent à vivre dans le parc social.

Ainsi, les logements sociaux guyanais ne semblent pas jouer leur rôle d'ascenseur dans le parcours résidentiel des ménages guyanais, et de nombreux ménages pauvres ne peuvent y accéder. Le parc locatif privé avec ses loyers très élevés est également peu accessible. Les ménages pauvres sont majoritairement logés dans de l'habitat spontané et cher. Leur logement est souvent de mauvaise qualité et surpeuplé. Bien qu'insatisfaits de leur logement et souhaitant déménager, ils ne peuvent accéder à la propriété ou au marché locatif.

En 2018, plus d'un Guyanais sur deux vit en dessous du seuil de pauvreté¹, la moyenne nationale étant à 15 %. L'écart de revenu entre les 20 % des foyers les plus pauvres et les plus riches et de 10 contre 4 en métropole (source INSEE).

En Guyane il y a une forte disparité selon les EPCI et les communes : 60 % des foyers sous le seuil de bas revenus dans la CCEG contre 27 % dans la CACL 30 % des allocataires en Guyane ayant un revenu constitué à 100 % des prestations de la CAF avec une part très importante à Camopi (81 %). La dépendance aux prestations

de la CAF est logiquement liée au seuil de bas revenus des foyers. Il y a à ce jour 151 000 allocataires de la CAF soit 56 % de la population. (AUDEG 2019)

En terme spatial, les travaux menés par l'agence d'urbanisme mettent en exergue le mitage du territoire y compris dans les secteurs agricoles et naturels ainsi que le taux de croissance du logement illégal, toujours supérieur au logement légal depuis près de 20 ans (5,2 %/an pour le premier).

Une part importante de la population se loge donc en toute illégalité. On estime que cela représente 1 000 à 1 500 logements de plus tous les ans, et actuellement 40 % des logements Guyanais (AUDEG 2017).

Cette situation est intenable socialement, économiquement ou sanitaire et met à mal toute politique de planification. Le SAR, le SCOT, les PLU, et l'ensemble des dispositifs de protection de l'environnement et de protection des espaces agricoles doivent servir dans ces conditions à mener à bien la réalisation des aménagements cohérents que l'on doit mener sur le territoire guyanais. De plus, en l'absence de police de l'urbanisme structurée, les communes et le département se privent de surcroît de plusieurs millions de recette fiscale par an au titre de la taxe d'aménagement.

Une simplification pour accélérer les projets

La simplification et l'adaptation aux réalités amazoniennes des textes et références nationaux sont un souci permanent.

En effet, le travail d'adaptation à réaliser est important et le nombre de personnes concernées une très faible partie de la population nationale.

Le rapport du CGEDD établi par Mme Marie-Anne BELIN et Mr Philippe GRAND de décembre 2018 commandé par le ministre chargé de la cohésion des territoires et du logement et la ministre chargée des outre-mer préconise et propose des adaptations et simplifications des normes en matière d'aménagement pour la Guyane et Mayotte.

L'EPFA Guyane travaille actuellement avec ses partenaires sur les thématiques et recommandations du rapport, notamment sur les questions liées à l'environnement, l'urbanisme, la rétrocession des ouvrages, la fiscalité, les procédures d'enquêtes publiques... Cette réflexion a permis à l'EPFA Guyane de rédiger un document de travail identifiant des thématiques prioritaires dans le cadre du travail de simplification des normes en Guyane compte tenu du contexte et des possibilités législatives à venir.

¹ Un seuil de pauvreté local plus faible est une curiosité quand le surcoût de la vie en Guyane permet en même temps de justifier une majoration de salaire de 40 % pour les agents de la sphère publique.

L'habitat insalubre

L'insalubrité est caractérisée par un habitat dont la configuration, l'équipement, l'Etat ou les conditions dans lesquelles il est occupé altèrent, aggravent ou constituent un risque direct pour la santé de ses habitants. Sur l'ensemble des neuf communes de l'OIN, 78 secteurs ont été définis comme « potentiellement insalubres ». Le degré d'insalubrité varie selon qu'il concerne la dégradation du bâti ou l'absence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement). L'étude de 2014 indique le niveau de remédiabilité allant du bâti remédiable au bâti irrémédiable.

En 2015, on compte près de 37 445 constructions spontanées sur les neuf communes concernées par l'OIN, dont 8 463 à Saint-Laurent du Maroni.

- en moyenne 52 % du bâti total est édifié sans autorisation d'urbanisme sur ces 9 communes ;
- la CAUL est sensiblement à la moyenne (51 %) ;
- le taux très élevé du bâti total édifié sans autorisation d'urbanisme à Montsinéry-Tonnégrande (80 %) et Roura (69%), le taux plus faible à Kourou (14 %) ;
- une croissance moyenne du bâti spontané de l'ordre de 6 % par an sur ces 9 communes ;
- 31 % du bâti spontané situé en zone agricole, 24 % en zone potentiellement insalubre, 11 % en zone à risque ;
- 17 % du bâti spontané situé sur du foncier appartenant à l'Etat.

Source AUDEG observatoire de l'habitat décembre 2019

Les actions engagées par l'Etat permettent de sortir 500 logements par an de l'insalubrité mais demeurent insuffisantes, eu égard notamment à la croissance du nombre de logements spontanés, estimée à 1000 par an, comme indiqué précédemment.

Le financement de l'aménagement et le modèle économique de l'EPFAG

Une opération d'aménagement consiste à partir d'un espace vierge ou à reconverter, et y concevoir une ville, un quartier...

Les dépenses sont du foncier, des études, des travaux, et divers frais de structure et financiers.

Les recettes sont les ventes des terrains à construire aménagés (charges foncières) et des aides publiques le cas échéant.

Un aménageur public comme l'EPFAG inclut dans ses aménagements une part importante de logements sociaux, mais aussi d'espaces publics : voiries, parcs, espaces pour des services publics ou d'éducation...

L'EPFAG, conformément aux orientations votées, réalise des aménagements de type « Ecoquartier », simples mais de qualité supérieure aux réalisations réalisées en général en Guyane.

Le foncier destiné aux logements sociaux est commercialisé moins cher que le privé. Son niveau de prix est fortement concerté, conséquence de l'implication importante des financements publics dans la partie logement ensuite.

En effet, la LBU octroyée aux logements sociaux neufs est généralement égale ou supérieure au montant de la charge foncière vendue par l'EPFAG.

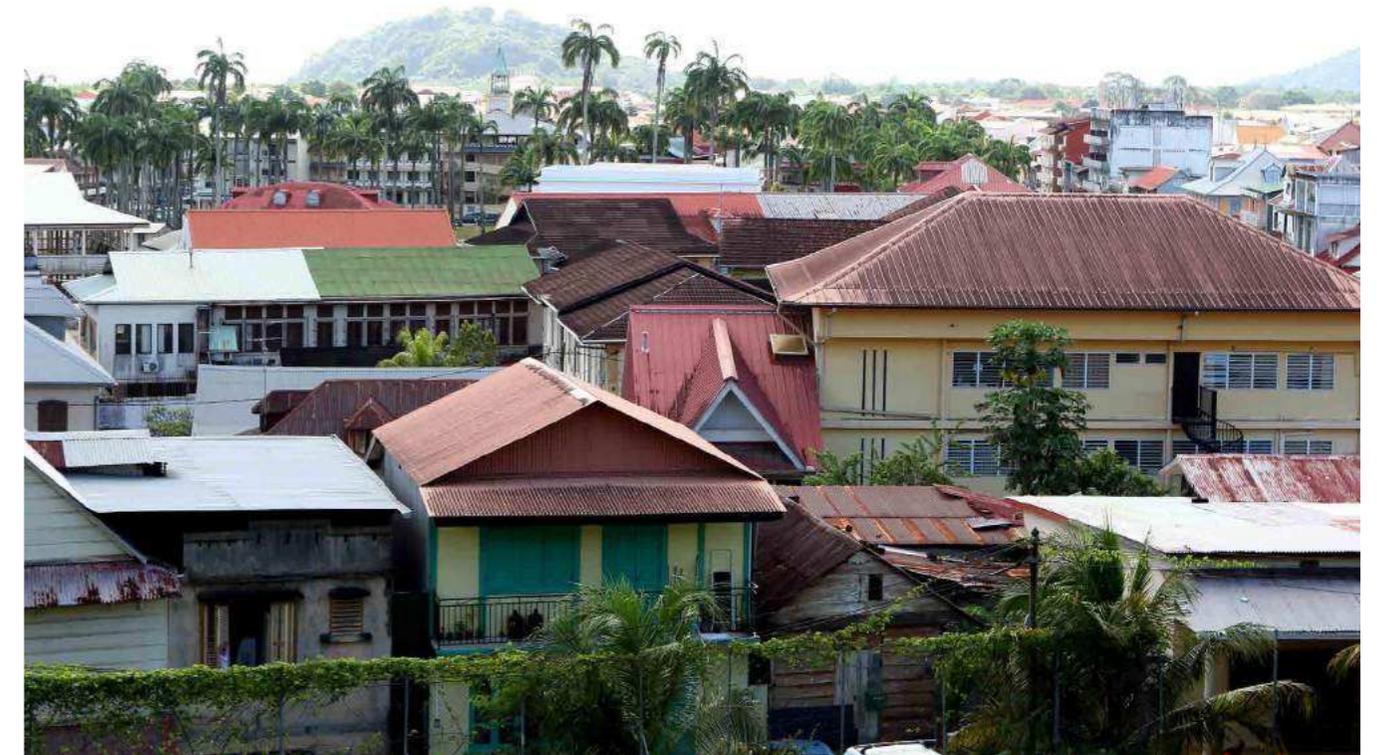
Le foncier destiné au privé doit être à un tarif compatible avec le marché. Sa détermination implique de connaître les comptes à rebours des promoteurs, et estimer l'aspect attractif du quartier. Il résulte in fine de la négociation commerciale au cas par cas. Que ce soit pour les bailleurs ou pour les privés, le nombre de

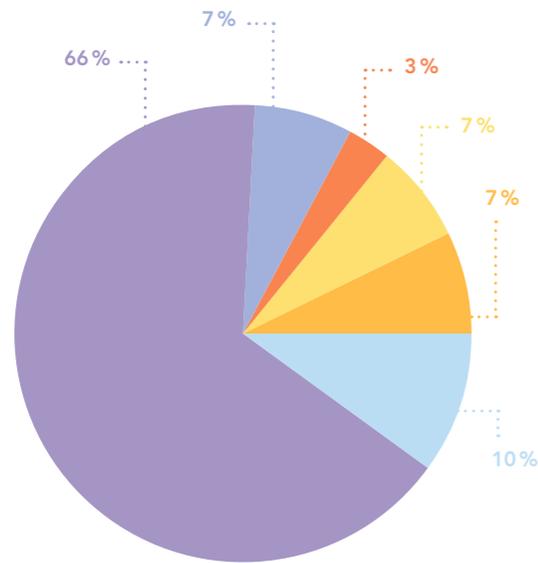
bailleurs ou de promoteurs est très réduit : Entre 1 et 5. Cela ne facilite évidemment pas la dynamique des ventes.

Les aménagements en tant que tels sont donc déficitaires, et leur équilibre nécessite l'intervention de la puissance publique.

L'Etat, la CTG et les fonds Européens interviennent donc dans le financement de l'aménagement, notamment via le FRAFU.

Il représente un peu moins de 40 % des recettes d'une opération, les ventes de foncier aménagé représentant 60 % de celles-ci. Le FRAFU permet de limiter le coût des charges foncières, notamment pour le logement social. On notera l'absence de financement des communes dans l'action pour le logement. Cette remarque rejoint une réflexion précédente sur la nécessité de contrôler l'urbanisation du territoire et de permettre des ressources fiscales aux communes.

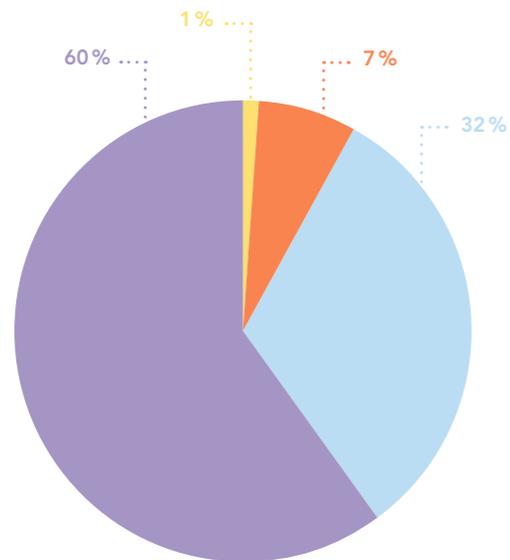




Structure des dépenses

Source : 3 opérations EPFAG consolidées (2016)

- Acquisitions
- Études et travaux
- Équipements publics
- Frais financiers
- Divers
- Frais propres EPFAG



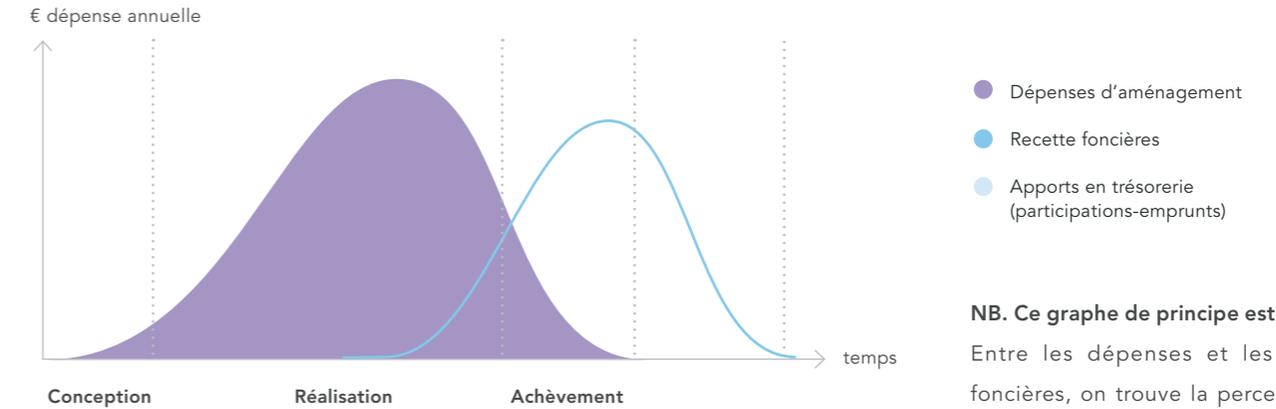
Structure des recettes

Source : 3 opérations EPFAG consolidées (2016)

- Vente de charges foncières
- Subventions
- Participations
- TSE

Les dépenses et les recettes ne sont pas simultanées. La mise en perspective temporelle d'une opération permet d'illustrer

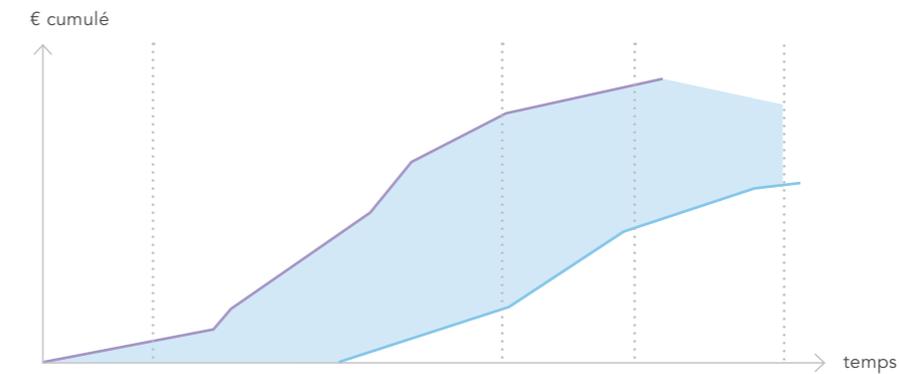
les aspects financiers, et notamment le besoin de trésorerie de l'établissement, comme illustré ci-dessous.



- Dépenses d'aménagement
- Recette foncières
- Apports en trésorerie (participations-emprunts)

NB. Ce graphe de principe est simplifié :

Entre les dépenses et les recettes foncières, on trouve la perception des participations et subventions.



Le besoin de trésorerie est toujours un aspect important.

Il prend un relief particulier pour le PSD 2021-2026, car le démarrage de l'OIN implique le triplement de l'activité d'aménagement. Il voit aussi se réaliser simultanément les trois plus grosses opérations de portage foncier jamais réalisées par l'EPFAG.

Il a aussi une importance cruciale en cas de crise, comme en 2020, période pendant laquelle les dates des recettes reculent, alors que des dépenses sont inévitables.

La cour des comptes recommande une trésorerie de 3 mois d'activité. La fourchette 3 à 6 mois est une cible raisonnable.

Repères sur la question du foncier

Quelques repères historiques

Un foncier essentiellement domanial

Les premiers actes juridiques qui scellent la propriété de l'Etat sur la généralité des biens de la colonie datent de 1825. En 1878, l'Etat devient gestionnaire du domaine de la colonie. Vingt ans plus tard, en 1898, l'Etat se proclame propriétaire de tous les biens domaniaux en Guyane.

En 1895, un domaine pénitentiaire est créé. Il tombera en désuétude en 1948 avec la fin du bagne.

En 1930, le territoire de l'Inini représentant 80% du territoire est créé. Cette partition de la Guyane sera supprimée en 1969.

En 1932, le service du cadastre est créé.

Les modes d'occupation du sol

De 1948 à 1975, le régime des attributions est celui des concessions à vocation agricole ou d'élevage, avec un rythme d'octroi relativement faible de quelques centaines d'hectares sur la période concernée.

De 1976 à 1983, une nouvelle forme d'occupation des terres est lancée avec le bail emphytéotique. Les offres atteignent des volumes significatifs avec plus de 5 000 ha, notamment avec la mise en œuvre d'un « plan vert » dirigé par le ministre Olivier STIRN.

Dès 1985, le plan vert s'essouffle, principalement à défaut d'aménagement des terrains attribués aux porteurs de projets agricoles. Les unités de production agricoles dépérissent, et les travailleurs agricoles vont s'installer à leur propre compte en

pratiquant l'abattis-brûlis autour des bourgs ruraux de la frange littorale, en devenant alors des occupants sans titre.

De la reconnaissance de spécificités

En 1987, un décret reconnaît une spécificité amérindienne ou Bushinenge avec la création de zones de droit d'usage collectif « aux communautés d'habitants tirant traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt ».

Près des zones d'habitat, on constate une squatérisation anarchique aux abords de l'île de Cayenne et de Saint Laurent, et des occupations « sauvages » mises en œuvre par des « associations foncières » organisant ce squat. Enfin la revendication politique de légitimité à disposer du sol ancestral est présente.

Les accords de Cayenne en 2017 disposent sur ce thème que 400 000 ha sont dédiés aux populations Amérindiennes et Bushinengés. Par ailleurs 250 000 ha sont dédiés aux collectivités locales.

Si le transfert de foncier de l'Etat aux collectivités dispose de processus connus et existants, celui de 400 000 ha sur des critères ethniques nécessite un travail amont important.

Par ailleurs, autant il semble assez aisé d'identifier 400 000 ha de zones naturelles en forêt (les ZDUC actuelles représentent 700 000 ha) autant identifier 250 000 ha de foncier d'Etat à proximité des villes est une gageure.

Les conséquences de l'arrivée de nouveaux migrants

La Guyane continue d'être une terre d'accueil pour l'immigration. De 1986 à 1992, la guerre civile au Suriname a conduit à l'afflux massif de réfugiés sur l'ouest guyanais.

A partir de cette période, de nouvelles poches d'habitat spontané aux abords de Cayenne, et des squats se créent un peu partout

avec en majorité des populations Haïtiennes et Brésiliennes. Dans le début des années 2000 apparaît le quartier spontané de Sablance à Macouria qui compte aujourd'hui plus de 700 logements.

Les catastrophes naturelles telles que le séisme de 2010 en Haïti ou la dégradation de situations économiques comme au Brésil en 2018/19 accentuent ces migrations.

L'occupation anarchique continue

L'urbanisation spontanée est, par essence, le contraire de la planification urbaine. Planifier la ville revient à projeter le développement d'un territoire. Or, quand celui-ci s'exerce hors de toute maîtrise, cela conduit à des déséquilibres.

En plus d'une qualité de vie dégradée pendant des années, il est démontré que le traitement a posteriori de ces zones coûte 50% plus cher qu'un aménagement a priori.

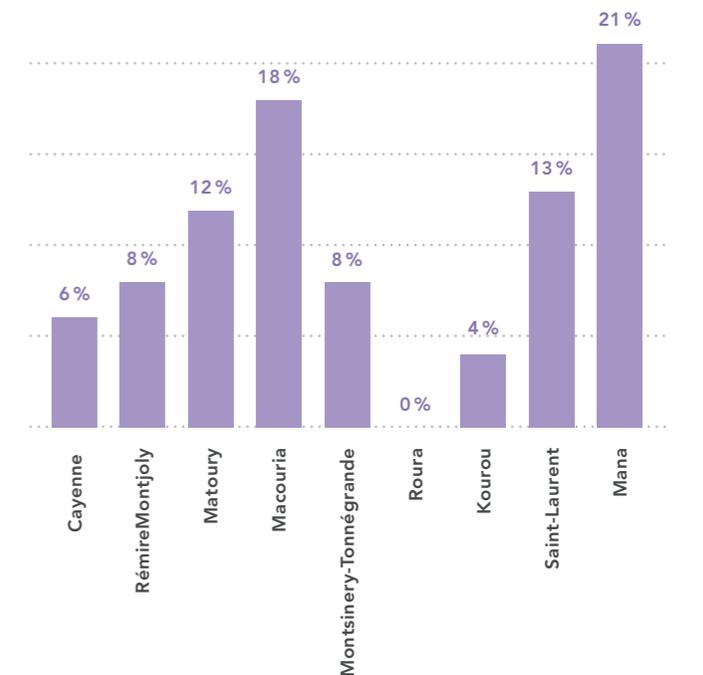
Sur certains secteurs dits « à enjeux de développement », l'urbanisation spontanée représente un réel frein à l'aménagement, que ce soit sur les secteurs d'Opération d'Intérêt National (OIN), les Zones d'Activités Economiques (ZAE) ou encore les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

L'urbanisation spontanée en OIN représente 11% des constructions recensées en 2015 soit plus de 4 270 constructions.

Avec le taux Guyanais moyen d'occupation des logements de 3,5 (hypothèse basse pour ce type de logements), cela représenterait 15 000 personnes à reloger si ces constructions illégales étaient démolies pour faire des aménagements neufs.

C'est à Mana que les proportions sont les plus importantes : 21% du bâti spontané se trouve en secteur OIN. Soit 742 constructions

réparties sur les trois secteurs : Dégrad canard, Charvein et Javouhey. En nombre c'est Saint Laurent qui est en tête avec plus de 1000 logements illégaux en secteur OIN en 2016.



La densité moyenne est de 0,7 bâti spontané par hectare en secteur OIN. Cette moyenne est de 0,9 sur l'île de Cayenne. Les secteurs suivants ont également des densités bien supérieures à la moyenne : « Sablance » à Macouria (2,5 bâtis spontanés/ha), « Cogneau Lamirande » à Matoury et « Vampires » à Saint-Laurent du Maroni (2,9 bâtis spontanés/ha), « Javouhey » à Mana (2,2 bâtis spontanés/ha).

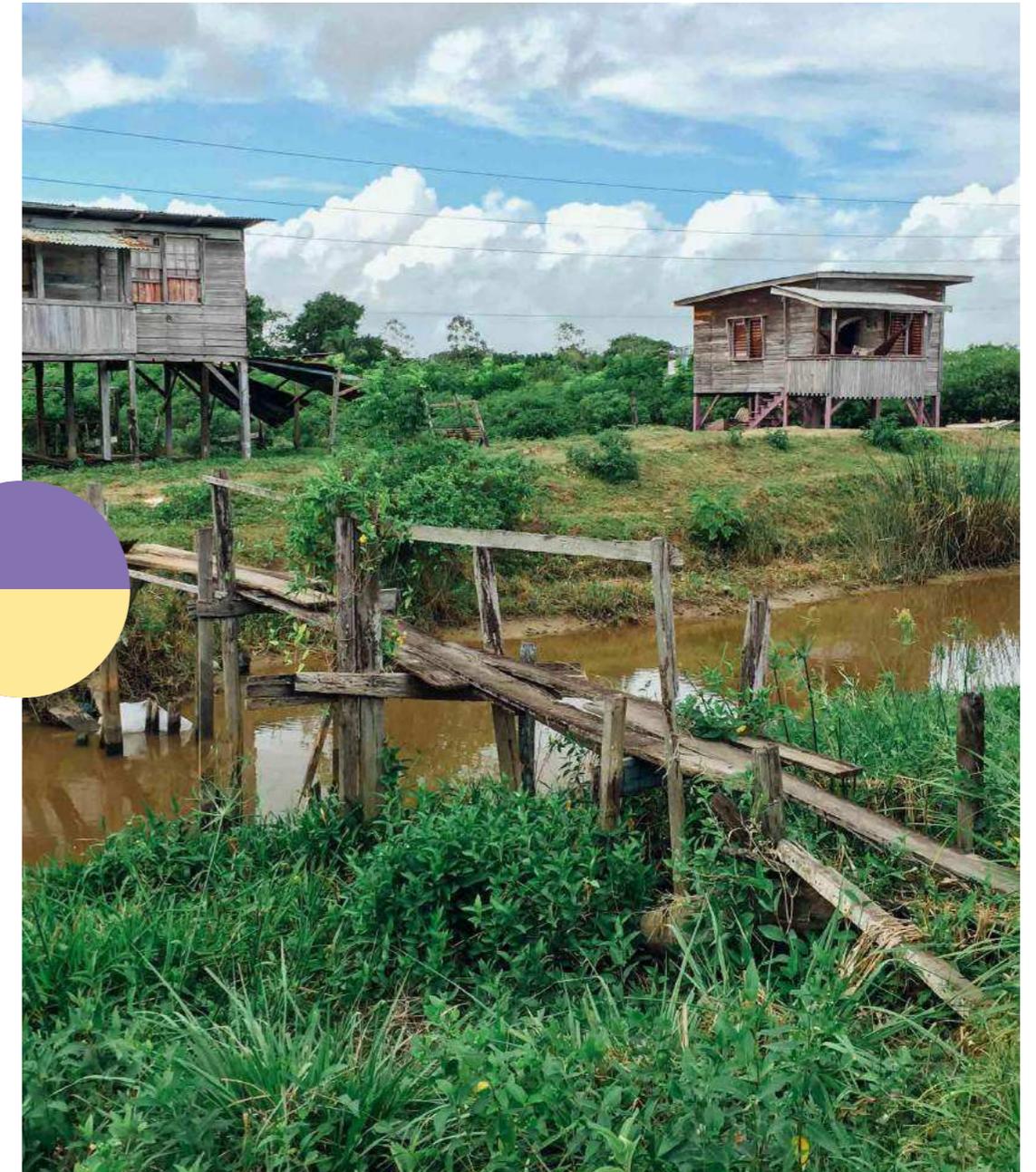
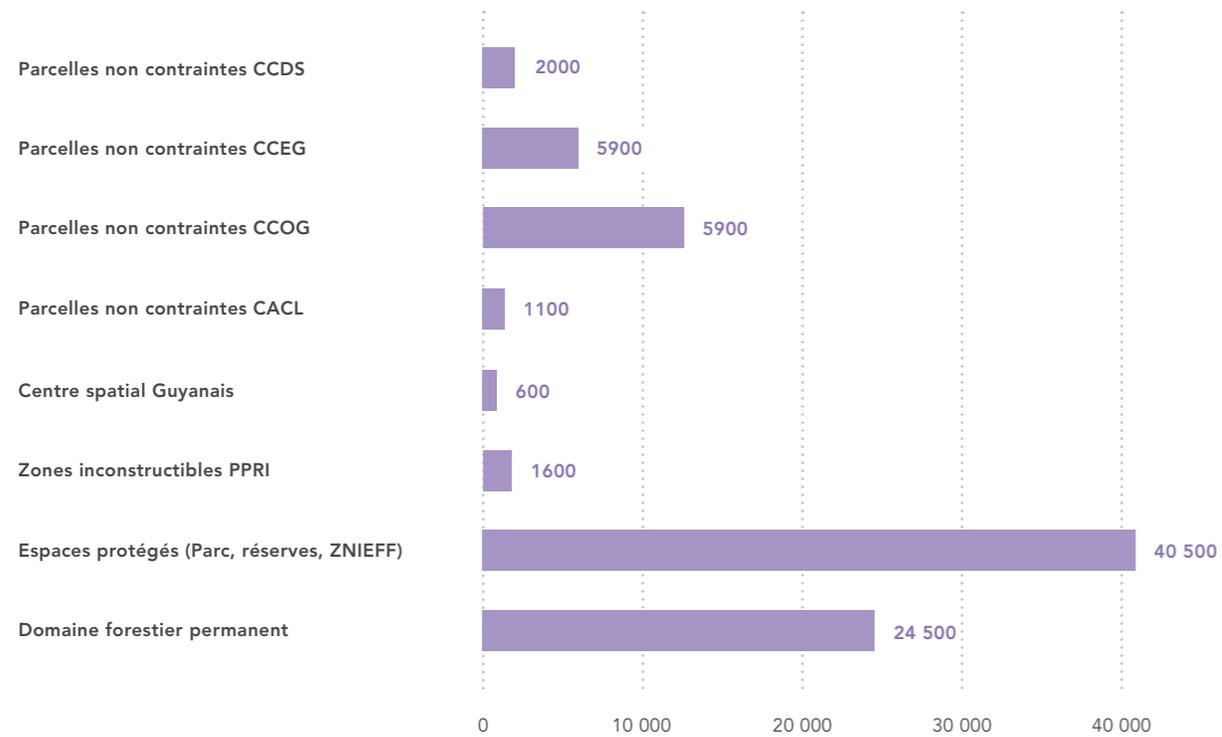
La surface de l'OIN n'étant pas uniformément squattée, les occupations illégales forment des quartiers, qui s'étendent et se densifient.

Pallier la pénurie de terrains aménageables

Un foncier enclavé

La concentration de la population sur la bande littorale contraint l'intervention foncière dans ce secteur, marqué par une rareté de disponibilité de terrains domaniaux dans les secteurs urbains et péri-urbains. Concernant les terrains domaniaux disponibles dans ce même secteur, leur accès nécessite la réalisation de travaux importants de désenclavement. Ils correspondent à l'ouverture de nouvelles terres, notamment nécessaires à l'agriculture.

Répartition des 84 000 ha de la Guyane



Foncier "non contraint"

Pour obtenir la carte du foncier non contraint, on part de la carte globale de la Guyane et on retire successivement :

1. Foncier soumis à des contraintes environnementales fortes : ce sont les zones en vert

- domaine forestier permanent (DFP) ;
- zone de coeur du parc amazonien ;
- réserves naturelles nationales, régionales ou biologiques
- arrêtés de protection du biotope (APB) ;
- zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ;
- sites classés pour la protection des monuments naturels et des sites présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- inventaire des zones humides de la convention de RAMSAR ;
- zones de droit d'usage collectif (ZDUC) ;

2. Foncier soumis à des contraintes de risques lorsque les documents existent : ce sont les zones en bleu

- plan de prévention des risques (aléas forts et moyens) : inondation, érosion littorale, mouvement de terrain, technologique ;
- atlas des zones inondables (crues fréquentes).



On distingue ensuite le foncier Etat (en jaune), le foncier privé (en rouge) et le foncier appartenant au CNES (pour sa grande superficie sur le littoral, en orange).

Limites

Les cartes produites ne tiennent pas compte :

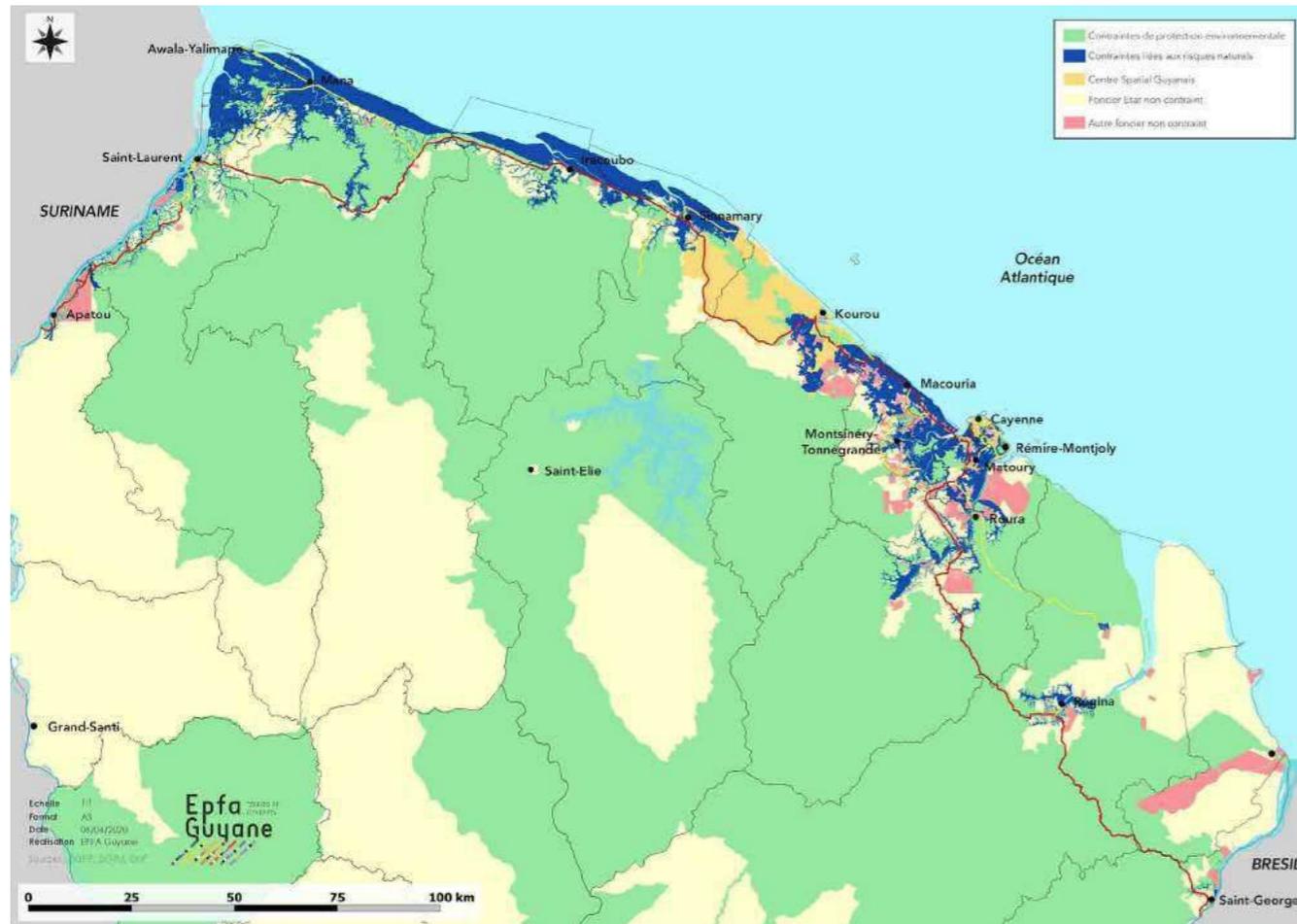
- des contraintes de réglementations urbanistes type PLU ou SAR, évolutives plus facilement que les contraintes précédentes ;
- des contraintes de topographie et de pente trop complexes à intégrer à cette échelle ;
- des contraintes d'éloignement des zones déjà aménagées ;
- des documents inexistant.



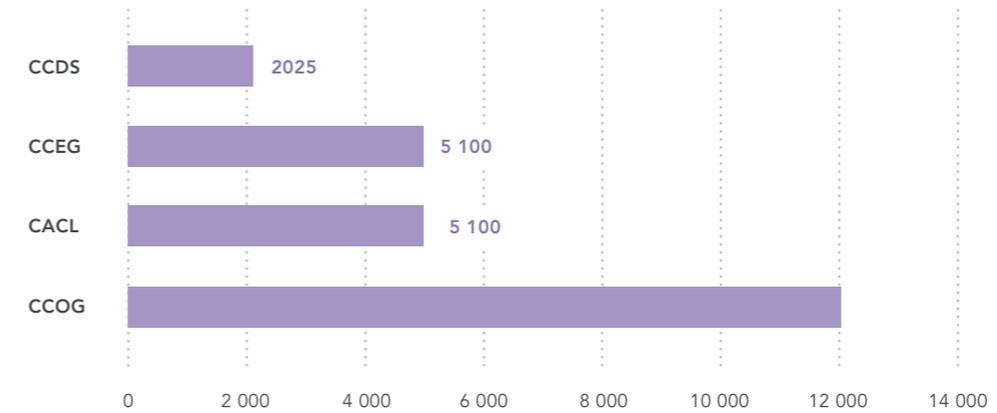
Compte tenu des contraintes diverses, les surfaces théoriquement utilisables pour l'aménagement urbain représentent 20 000 km² (soit ¼ du territoire), mais environ 1 100 km² sur le centre littoral, là où la pression démographique est la plus forte.

Le foncier de la Guyane est essentiellement propriété de l'Etat, mais majoritairement loin des villes.

L'Etat a un domaine privé, représentant plus de 90 % des terres, essentiellement en forêt, et un régime spécifique dans le code général de la propriété des personnes publiques.



Répartition des 19 665 km² du foncier de l'État non contraint



Le foncier réellement exploitable pour les aménagements futurs est très faible au regard des surfaces du domaine privé de l'Etat potentiellement non contraint, et surtout de sa localisation.

En effet, les territoires non contraints les plus importants sont enclavés en forêt et sans aucune desserte, ou une desserte par les fleuves en pirogue uniquement, mais ils sont surtout éloignés des principaux lieux de vie actuels.

A cela s'ajoutent la nécessaire prise en compte de dispositions prévues pour les communautés autochtones ainsi que la protection des espaces naturels. Un des plus grands parcs nationaux terrestres du monde est en Guyane, loin des principales zones habitées.

Il est important aussi de rappeler que le taux d'artificialisation de la Guyane est extrêmement faible : 0,02 % contre 9,3 % en métropole.

AU FINAL, ET CONTRAIREMENT AUX APPARENCES STATISTIQUES, ON PEUT RETENIR QUE : LE FONCIER UTILE POUR L'AMÉNAGEMENT URBAIN N'EST PAS MAJORITAIREMENT PROPRIÉTÉ D'ÉTAT. LE FONCIER UTILE, PROCHE DES LIEUX DE VIE

ET D'ACTIVITÉS EST TRÈS CONTRAINT PAR SES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES : INONDABILITÉ ET MAUVAISE QUALITÉ GÉOTECHNIQUE SONT LES HANDICAPS LES PLUS FRÉQUENTS.

L'ABSENCE D'AMÉNAGEMENT NE CONSERVE PAS LE PATRIMOINE NATUREL : IL PERMET LE DÉVELOPPEMENT DE ZONES D'HABITAT ILLÉGAL.

LA PRÉSENCE D'OCCUPATION SANS TITRE, PARFOIS ANCIENNES CONTRAINT L'AMÉNAGEMENT À POSTERIORI. L'HABITAT ILLÉGAL NE RESPECTE AUCUNE RÈGLE ENVIRONNEMENTALE NI SANITAIRE.

Une faible densité d'occupation

L'habitat illicite ou spontané, est une pratique courante en Guyane, en réponse en partie à la faiblesse de l'offre. Il représente 40 % des constructions, et jusqu'à 80 % dans certaines communes (AUDEG 2017). Il peut donc prendre des proportions importantes, formant de véritables « quartiers » d'habitat peu dense en secteur urbain ou périurbain ou rural. Les maisons peuvent être spacieuses et de

qualité, construites sur des parcelles importantes. Ou parfois au contraire être très insalubres.

Par ailleurs, les « parcelles jardins » ou « jardins créoles » représentent une des seules formes d'agriculture de proximité, à laquelle la population guyanaise est très attachée.

Les cessions et régularisations sont conditionnées par la valorisation agricole du foncier et réalisées le plus souvent dans le cadre d'associations foncières. Ces terrains sont en théorie inconstructibles, mais ce critère est rarement respecté. Il s'agit de parcelles (de grande taille) cédées aux « pluriactifs » dans les zones agricoles des PLU. La valorisation agricole n'est pas forcément pérenne et les terrains peuvent, quelques années après leurs acquisitions, faire l'objet de spéculations foncières très lucratives. L'absence d'application du droit de préemption agricole favorise cette spéculation.

Une incidence sur les valeurs vénales

En raison de la faiblesse de l'offre de foncier aménageable, le foncier n'est pas un bien cher dans son ensemble, mais la concurrence exercée sur les terrains les plus intéressants pour l'extension urgente de l'urbanisation, notamment autour de l'île de Cayenne et de Saint Laurent du Maroni, entraîne des prix comparables aux zones tendues de métropole.

Les autres acteurs de l'aménagement

Les aménageurs en Guyane sont en plus de l'EPFAG :

- La SENOG qui travaille dans l'ouest guyanais avec essentiellement une ZAC en concession (ZAC St Maurice à St Laurent) ;
- La SEMSAMAR qui intervient sur tout le territoire avec la réalisation d'opérations d'aménagement et de réalisation de constructions en compte propre ou en concession (ZAC

concorde à Matoury, Balaté à St Laurent) ;

- La SIMKO (CDC Habitat) qui termine la ZAC Crique Anguille à Matoury et ne poursuit pas cette activité.

Repères sur l'agriculture guyanaise

Une disparité territoriale

Globalement en Guyane, le nombre d'exploitations professionnelles agricole augmente, +12 % depuis 2010. Elle représentait 31 358 ha en 2016, soit 0,4 % de la surface du territoire. Cependant il existe une disparité territoriale très forte, avec :

- une tendance à la baisse du nombre d'exploitations sur le littoral, -9,45 % pour la CACL et -39,85 % pour la CCDS ;
- une tendance à la hausse très forte d'exploitations sur les fleuves, +8,91 % pour la CCEG, +23,93 % pour la CCOG.

La Guyane est le seul département français dont le nombre des exploitations augmente. L'agriculture guyanaise employait en 2010 plus de 20 564 personnes, dont 41 % en main d'œuvre familiale, dont exploitants et coexploitants.

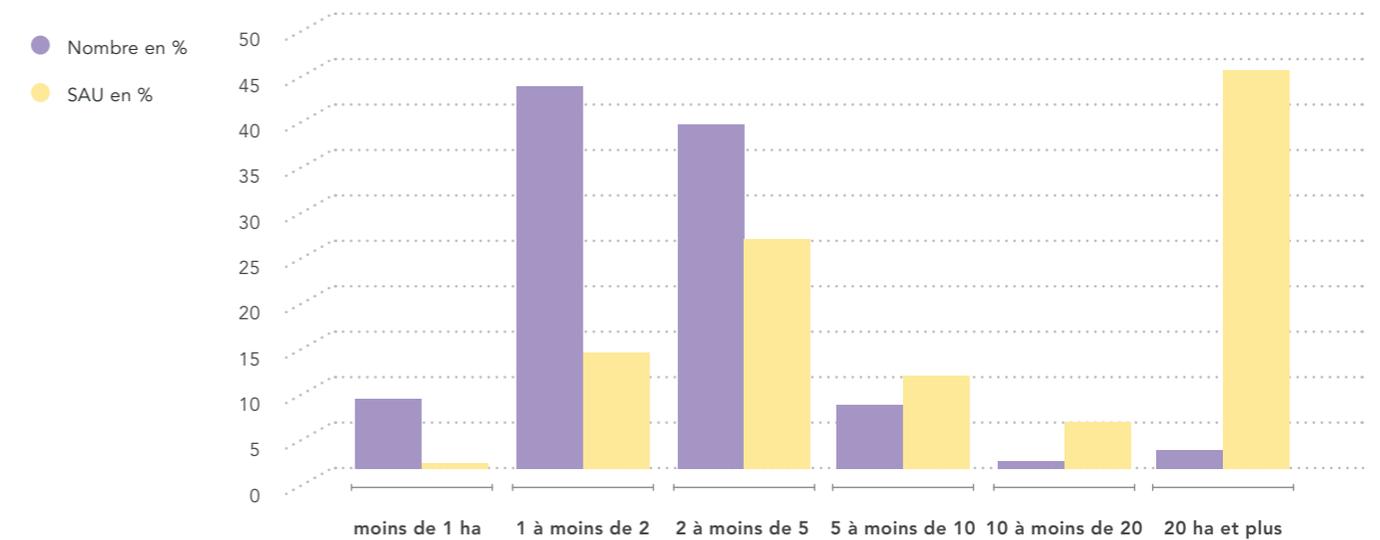
L'agriculture sur le littoral

L'agriculture sur le littoral est caractérisée par :

l'agriculture de filière, en structuration, avec 1/6 des exploitations agricoles occupant la moitié de la surface agricole utile ; et complétée par des jardins créoles qui permet une production essentiellement vivrière.

Répartition des exploitations selon la taille en Guyane

Source : Agreste Recensement agricole 2010EPFAG consolidées (2016)



L'agriculture le long des fleuves

L'agriculture le long des fleuves souffre de l'absence de communication terrestre. Le fleuve avec la pirogue reste quasiment le seul vecteur de transport. On y retrouve une agriculture essentiellement familiale qui regroupe 5/6 des exploitations agricoles et l'autre moitié de la surface agricole utile. La production est essentiellement vivrière, avec un système d'abattis.

Une production endogène contrastée

L'agriculture de filière représente un millier d'exploitations qui rentrent dans les statistiques. Le nombre d'exploitation est insuffisant pour couvrir la demande locale. Par exemple, le taux

d'autosuffisance en viande est estimée à :

- 17,5 % pour la viande bovine
- 16,8 % pour la viande porcine.

Pour les filières végétales, 80 % du marché est alimenté par des produits locaux, principalement issus des systèmes d'exploitation conventionnels de maraîchage et arboricoles. Ce modèle d'agriculture bénéficie des aides européennes et d'une mécanisation des exploitations agricoles. Néanmoins, le marché local souffre de l'entrée souvent illégale de produits étrangers surinamais et brésiliens.

De l'autre côté, l'agriculture familiale traditionnelle est manuelle, non déclarée et présente des rendements faibles. Étant destiné



principalement à l'autoconsommation, un surplus de couac, fruits et légumes produit peut être distribué dans les marchés du littoral (Saint Laurent du Maroni et Cayenne). Cette surproduction de plusieurs milliers de tonnes échappe à toutes les statistiques.

■ Des contraintes fortes qui pèsent sur l'agriculture guyanaise

L'accès au foncier aménagé

L'accès au foncier demeure un facteur limitant dans le développement agricole de la Guyane. Sur la bande littorale, le foncier agricole fait l'objet d'une spéculation foncière forte et non contrôlée, avec un changement d'usage des terres agricoles et une hausse des prix incompatible avec le maintien de l'agriculture. Les terres agricoles disponibles étant majoritairement sous couvert forestier, l'installation de nouveaux agriculteurs nécessite des investissements financiers importants. On estime le coût moyen pour désenclaver les parcelles à 3 000 euros/ha la défriche et entre 150 000 et 300 000 euros/km le linéaire de piste.

Le long des fleuves, la situation est celle d'une agriculture sur abatis, principalement sur du foncier de l'État. Ce type de structure foncière ne permet pas la création d'une agriculture de filière, qui a besoin d'un vrai marché foncier et d'autorisations pour se développer.

La structuration des filières

La structuration des filières est limitée par de nombreux facteurs, tels que :

- Une limitation du l'accompagnement technique et de solutions adaptées au contexte particulier de la Guyane ;
- Une concurrence des pays frontaliers dont les coûts de production sont beaucoup plus faibles ;

- Une dépendance aux intrants agricoles. En provenance de l'hexagone, leur approvisionnement induit des surcoûts liés aux transports et aux aléas du transport maritime entraînant des retards de livraison.

Mais aussi des problèmes techniques :

- Un manque de compétences agricoles. Environ 95 % des exploitants n'ont pas de formation agricole justifiée par un diplôme et la main d'œuvre locale est souvent constituée par des salariés étrangers en situation irrégulière,
- Le système financier, tant au niveau des prêts bancaires que des subventions, est basé sur le droit français et européen qui présente une rigidité difficilement compatible avec la phase actuelle de développement agricole guyanais.

Des aides réparties inégalement

De par son manque de structuration, l'agriculture le long des fleuves ne bénéficie pas facilement des aides de la filière agricole.

Repères sur les finances publiques en Guyane

LA GUYANE PRÉSENTE UN CONTEXTE SPÉCIFIQUE QUANT AU FONCTIONNEMENT DE SES FINANCES PUBLIQUES. AINSI, LES DOTATIONS DE L'ÉTAT ÉTANT CALCULÉES EN PRENANT POUR BASE LA POPULATION AU 1ER JANVIER N-3, ELLES SONT CONSTAMMENT EN RETARD PAR RAPPORT À LA POPULATION RÉELLE QUI CROÎT DE MANIÈRE EXPONENTIELLE (INDUISANT PAR LA MÊME UNE FUITE EN AVANT BUDGÉTAIRE).

Par ailleurs, la proportion des jeunes étant très élevée au sein de la population, les collectivités locales sont contraintes à des efforts constants en matière de constructions scolaires. Enfin, la Guyane souffre d'un retard de développement qui oblige les collectivités territoriales à des efforts supplémentaires dans tous les domaines, notamment la formation professionnelle. Ainsi, en 2012, alors que les dépenses moyennes des régions et départements en France sont de 1 462 euros, les dépenses en Guyane sont presque 50 % supérieures (2150 euros).

● Les dépenses et recettes publiques : un bilan déséquilibré

Des produits des impôts locaux à la fois très faibles (ramenés à l'habitant, environ deux fois moins importants qu'en métropole) et très inégalement répartis entre des communes : certaines perçoivent des montants élevés en raison de l'implantation d'activités économiques majeures (centre spatial, barrages, etc.) quand certaines communes n'appliquent pas la fiscalité directe ou la mettent en place progressivement.

La faiblesse de ces produits est toutefois à relativiser quand on la rapporte au revenu de la population guyanaise ou au PIB régional. Comme dans d'autres départements/régions d'outre-mer, la fiabilisation de la matière fiscale en lien avec le recensement cadastral et l'adressage constitue un enjeu important pour le développement des recettes des collectivités ;

- Une fiscalité spécifique à l'outre-mer (octroi de mer principalement) qui compense pour tout ou partie cette faiblesse de la fiscalité directe ;
- Des dotations en moyenne plus importantes qu'au niveau national, mais également moins ciblées du fait de critères de répartition faisant principalement intervenir la population.

Des dépenses de fonctionnement qui sont composées pour près des deux tiers par les dépenses de personnel. Au final l'autofinancement ou épargne brute, s'il ne s'est pas détérioré sur la période 2014-2017, reste structurellement très faible. Plusieurs communes présentent des déficits de fonctionnement importants. Les investissements sont très largement financés par les subventions et les recettes d'investissement hors emprunt (fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée, part investissement de l'octroi de mer). Ces recettes ont couvert sur la période 2014-2017 environ 90% des dépenses d'investissement réalisées.

Seules les communes de Mayotte affichent un taux qui s'approche de ce ratio.

Deuxième particularité, sur l'année 2017 les dépenses d'investissement sont moins qu'ailleurs portées par les intercommunalités. Ce constat mériterait d'être confirmé sur une période plus longue dans le cadre d'une analyse du bloc communal dans son ensemble. Les investissements ont ainsi pu être financés sans augmentation de la dette des communes.

Cette dernière n'est certes pas particulièrement élevée rapportée aux recettes de fonctionnement, mais est très importante au regard des capacités de remboursement (absence d'autofinancement qui est la principale ressource pour rembourser la dette).

Source rapport AFD Observatoire des communes de Guyane 2019

■ La capacité d'investissement public en Guyane

De nombreux programmes de financement sont en cours et, parfois, en attente de porteurs de projets. En tout, les financements existants cumulés pour la Guyane s'élèvent à près de 2 milliards d'euros.

Le Plan d'Urgence débloqué par l'Etat suite à la crise sociale de 2017 (1,085 milliard d'euros) est destiné à financer certains des besoins de rattrapage dans les infrastructures et services publics les plus pressants pour la population guyanaise (90 millions d'euros ont été alloués pour la santé, 400 millions d'euros pour l'éducation). Il comporte aussi des subventions exceptionnelles octroyées à la CTG pour le soutien aux collectivités locales (112 millions d'euros) ainsi que le financement de remboursement de dettes de certains organismes publics (20 millions d'euros pour le remboursement des dettes fournisseurs de l'hôpital de Cayenne).

Des investissements et programmes de financement additionnels soutiennent le développement de l'économie guyanaise. On peut citer, entre autres, les 277,7 millions d'euros du Contrat Plan Etat-Région 2015-2020 (dont 28,4 millions sont alloués au « développement économique durable » de la Guyane) ; les 173,5 millions d'euros du Plan de Développement Rural de la Guyane 2014-2020 ; les 607,8 millions d'euros des programmes FEDER, FSE, FEADER, IEJ dans le cadre de la Stratégie Europe 2020 sur la période 2015-2020, le contrat de convergence territorial 2019-2022, les financements affichées pour le plan logement outre-mer ou la démarche outre-mer 5.0.

Il faut toutefois garder à l'esprit que ces programmes ne sont pas additifs et qu'une bonne partie de l'offre est composée de prêts de la banque des territoires ou de l'AFD dont la mobilisation peut être limitée par la capacité de remboursement des collectivités.

● De futurs investissements compromis par des incertitudes budgétaires

La croissance démographique comparable aux années précédentes et la situation socio-économique des guyanais étant tout sauf suffisante, une hypothèse de croissance des investissements similaire à celle connue les années précédentes paraît crédible. Il faut éviter d'accumuler de nouveaux des retards qui déclencheront au mieux un autre plan d'urgence dans 10 ans ou moins.

Devant l'importance des investissements à réaliser dans les vingt années à venir, ne serait-ce que pour répondre aux besoins de base des populations, les ressources indispensables à ces dépenses d'investissement prévisibles semblent à la fois insuffisantes et incertaines.

Les recettes de fonctionnement des collectivités locales, et en particulier les communes, souffrent d'une fuite en avant qui ne peut qu'augmenter au fur et à mesure que la démographie continue de croître et que la part d'habitants non imposables ne baisse pas (ce qui est notamment le cas sur les zones frontalières).

Dans le climat créé par la crise sanitaire COVID 19 on peut s'interroger sur la permanence et le niveau des contributions de l'Etat, et même sur celle de l'Europe.

Ainsi, la capacité d'investissement des collectivités territoriales ainsi que celle de l'Etat pourraient être mise à mal durant l'exercice 2021-2026. Pourtant cette crise a aussi mis en évidence les risques liés aux habitats illégaux, insalubres ainsi que le coût humain et financier pour la puissance publique de ces quartiers en général et en cas de crise.

L'opération d'intérêt national constitue toujours une réponse adaptée dans ce contexte aux attentes de la Guyane. Elle représente un investissement à la fois rapide à mettre en œuvre et de long terme.

L'atteinte d'un objectif de production de 22 000 logements en 15 ans impose une montée en puissance dans les prochaines années. Le foncier aménagé pour le logement par l'EPFAG doit viser 2000 logements par an en 2026, et y rester ensuite.

Stratégie d'intervention

03



LA STRATÉGIE D'INTERVENTION A POUR AMBITION DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE CE TERRITOIRE GUYANAIS, VASTE ET DIVERSIFIÉ, MAIS AUSSI AUX AVENIRS MULTIPLES D'UNE POPULATION TRÈS HÉTÉROGÈNE, DONT LA SOMME REFLÈTE LA RICHESSE DE CETTE TERRE DE FRANCE EN AMAZONIE.

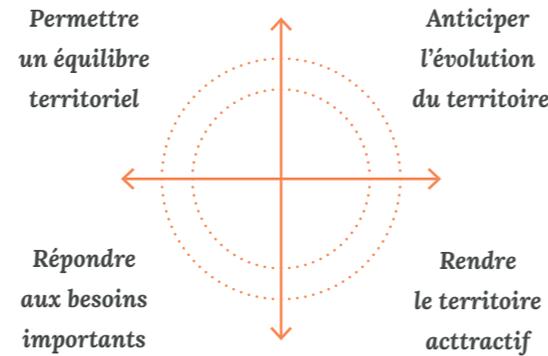
Dans l'exercice de ses missions, l'EPFA Guyane devra sur la période 2021 - 2026 :

- Porter et promouvoir les politiques publiques de développement durable, sobriété foncière, production de logements ou encore de protection de la biodiversité ;
- Répondre aux besoins du territoire en termes de foncier aménagé pour le logement, les équipements publics et l'agriculture ;
- Améliorer le modèle économique des aménagements qu'il réalise et l'optimisation des coûts, notamment via une densification adaptée des projets urbains en maintenant une qualité des réalisations des espaces publics et privés (innovation, choix des matériaux...).

L'explosion urbaine et l'environnement singulier de la Guyane font de la question foncière la pierre d'achoppement des politiques d'aménagement et de développement durable du département. Dans ce contexte, l'EPFAG, conçu pour la Guyane, est l'outil naturel pour développer les grands projets urbains que nécessite le territoire, seuls à même de juguler la pression sur le foncier constructible et le logement et, par conséquent, de diminuer la production d'habitat illicite.

La stratégie d'intervention se fonde sur les objectifs du schéma d'aménagement régional (SAR) arrêté le décret n°2016-931 du 6 juillet 2016. L'EPFAG a pour ambition d'être un des acteurs de la

mise en œuvre de ce schéma, en particulier en tant qu'outil dédié à la mise en oeuvre de l'opération d'intérêt national.

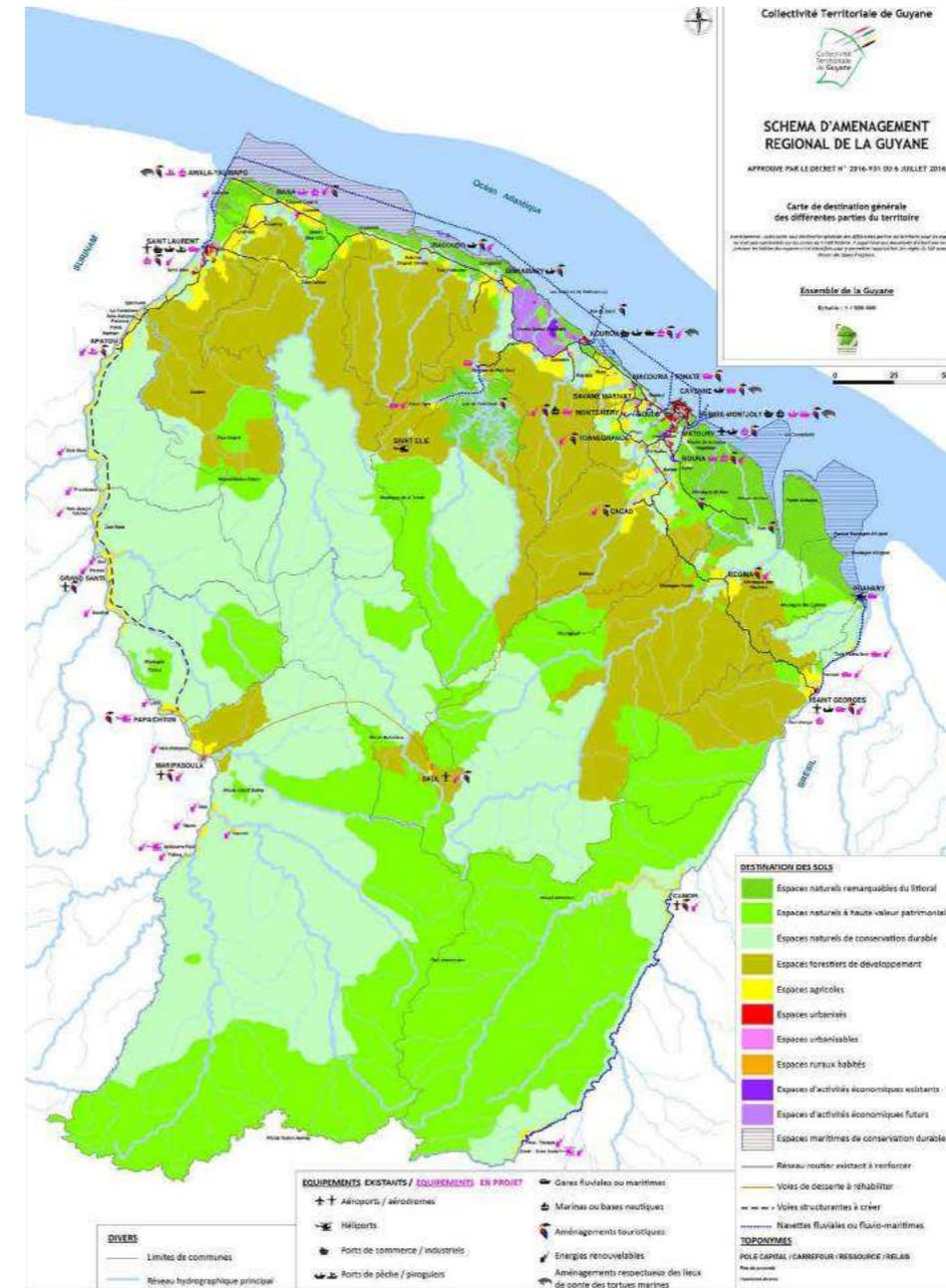


Principes d'intervention

Les types d'intervention et la gouvernance de l'EPFAG est la suivante :

- Il mènera à terme les opérations engagées ;
- Il transformera en opérations d'aménagement des secteurs sur lesquelles des études de conception ou de programmation urbaines voire déjà des études pré opérationnelles sont en cours ;
- Il préparera de nouvelles opérations.

Pour choisir les nouvelles opérations qu'il va lancer les quatre critères ci-dessous seront retenus. Ensemble, ils sont les orientations de son intervention.



Secteurs OIN

L'Etat a décidé de flécher ses contributions prioritairement sur les secteurs OIN. L'EPFAG mettra en œuvre cette intention ; il interviendra en priorité dans les secteurs OIN.

Engagement des collectivités et des partenaires

Le 1er critère sera l'engagement des collectivités dans l'opération. L'EPFAG ne réalisera pas d'opération contre le gré des élus. Il interviendra là où il trouvera un soutien politique et financier :

1 - Engagements pour le copilotage de l'opération

Chaque opération aura son propre pilotage, celui-ci sera conforme au schéma de gouvernance de l'OIN pour les opérations concernées, mais ils seront tous fondés sur le même process :

- Tenue régulière une à deux fois par an d'un comité de pilotage partenarial co-présidé par le Maire (ou le Pdt) et le directeur de l'EPFAG et réunissant les partenaires de l'opération : services de l'Etat et de la CTG, bailleurs, urbanistes, promoteurs, organisations agricoles, porteurs d'équipements ; ces comités de pilotage feront le point sur les avancements et les difficultés du projet ;
- Tenue régulière – toutes les 6 à 8 semaines – d'un comité technique associant les représentants de la ville (ou de l'EPCI), sous l'autorité d'un membre de la direction générale, et le chargé d'opération, les BET, les partenaires financiers publics éventuels (ANRU, Etat, CTG) ;
- Mise à disposition par la ville d'un interlocuteur décisionnaire pour le projet.

L'EPFAG établira une charte de pilotage déclinant les principes de pilotage établis par le présent PSD.

Par rapport à la gouvernance OIN, ce comité regroupera, ou tiendra lieu en tant que de besoin à l'échelle du projet, les groupes de travail thématiques « Foncier, aménagement, et logement », « Equipements publics et scolaires », « Equipements économiques et transports » et « Développement durable ».

2 - Engagement financier

Cet engagement pourra se traduire par une contribution au déficit de la ZAC si elle en présente un. Aucune opération (cf infra) ne sera engagée avec un déficit prévisionnel.

Il devra se traduire par la reprise des espaces publics, des VRD et des équipements dès l'achèvement de l'opération ; l'EPFAG proposera des protocoles dans ce sens aux collectivités.

Le fait que les collectivités ne contribuent que modestement aux équilibres des bilans facilitera ce transfert.

Le cas d'opérations impossibles à équilibrer en respectant les critères usuels se pose. Une solidarité entre opérations de l'OIN (ou une modification des taux FRAFU sur certains territoires) est indispensable. Cela passe probablement par une application réglementaire sur le FRAFU. (cf post)

3 - Engagement règlementaire

Seront privilégiées les opérations sur des espaces constructibles -ou prévus pour l'agriculture, pour les aménagements agricoles- dans les documents d'urbanisme et ne nécessitant donc pas de modification ni de révision, ou pour lesquelles l'équipe municipale aura entamé ces procédures de révision. Sur les projets partagés nécessitant des mises en conformité de documents d'urbanisme les procédures intégrées (type PIL) seront privilégiées pour des raisons d'efficacité.

4 - Faisabilité économique, financière, foncière, technique et politique de l'opération

Aucune opération qui se traduirait par un déficit formel ne sera engagée. Aucun arrêté de création, de réalisation de ZAC ne serait pris dans ces conditions. L'EPFAG ne prendra pas le risque de lancer des travaux en absence d'équilibre prévisionnel des opérations.

L'EPFAG enclenchera en priorité des ZAC sur les espaces en OIN les plus favorables à la création de nombreux logements, dans les secteurs maximisant les recettes de charges foncières.

Il établira par convention avec l'Etat la possibilité que d'éventuels excédents d'une opération combleront des déficits d'opérations ultérieures potentiellement déficitaires.

Les opérations réalisées en priorité seront celles :

- dont le foncier est aisément acquérable, sans occupants sans titre, sans multiplicité de propriétaires ni indivision. En particulier seront réalisées prioritairement les opérations dont le foncier sera majoritairement détenu par l'Etat ou par les collectivités, en particulier là où ils se seront engagés à le remettre gracieusement à l'EPFAG ;
- dont les études de sols auront montré la faisabilité immédiate.

Enfin en lien avec le critère 1 de priorisation, l'EPFAG privilégiera les opérations recevant un accueil favorable des élus et des populations qui se caractérisera par des engagements. L'enjeu est de ne pas démarrer des opérations dont les délais risquent d'être allongés par des recours contentieux ou par des mouvements de protestation.

Production en masse des logements

Le logement constitue une urgence sociale en Guyane. L'EPFAG privilégiera les opérations proposant un nombre élevé de logements. Lui seul en effet a, grâce à la garantie de l'Etat, la surface financière pour les réaliser tandis que des opérateurs privés peuvent mener des opérations plus petites et en particulier des lotissements. L'EPFAG privilégiera les opérations de plusieurs centaines de logements. Elles sont dans les secteurs où les tensions sont les plus fortes.

- Pour les opérations agricoles, les opérations permettant l'installation de plus de 20 agriculteurs seront prioritaires.

L'EPFAG privilégiera les opérations urbaines :

- Proposant une vision globale du développement de la ville, intégrant des espaces de bureaux et de commerce, des équipements publics ou privés, et une intégration des sujets Habitat – équipements – espaces publics – commerces et activités – accessibilité ; et non seulement des opérations de logements ou des ZAE ;
- Offrant une mixité des programmes de logements ;
- Favorisant la densification ou le renouvellement urbain sur les opérations en extension urbaine, en particulier les opérations pouvant conduire à la résorption de RHI ou RHS ;
- En continuité urbaine, ou reliées par des infras et des services de transport au reste de la ville ;
- De types éco quartier c'est-à-dire satisfaisant à des critères d'attention environnementale et de qualité de vie ;
- Et d'une manière générale innovantes en matière d'aménagement et d'architecture.

Paramètres chiffrés du PSD :

Les principaux paramètres déterminants du PSD pour l'aménagement urbain sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

Nombre moyen de logements par hectare	30
Surface moyenne des logement	72
Prix au m ² de foncier	20
Prix moyen au m ² des travaux	80
Taux de la rémunération EPFAG	8,50 %
Taux de voirie primaire dans les travaux	75 %
Répartition des logements sociaux	60 %
Répartition des logements libres	40 %
Prix des logements sociaux (SDP)	285 €
Prix des logements libres (SDP)	350 €

Détail dans le chapitre 7 intitulé : **En savoir plus**

Focus : Les objectifs de performance environnementales de l'EPFA Guyane

L'État a défini plusieurs classes d'objectifs de performance environnementales pour les EPA, le plan stratégique de développement permet de travailler sur deux sujets.

- Améliorer la performance environnementale de l'établissement sur des indicateurs comparables ;
- Avoir une réelle adéquation des indicateurs au contexte géographique, économique et climatique Guyano-Amazonien.

Économie circulaire :

Alors que l'indicateur national est de réemployer sur site 20 %

des terres excavées, l'EPFAG a pour objectif d'en réemployer plus de 80 %.

En l'absence de filière existante en Guyane, la valorisation des déchets de chantier pose actuellement des problèmes. L'EPFAG a pour objectif de faciliter l'émergence de filières, grâce à la programmation anticipée de chantiers importants.

Sobriété énergétique et carbone :

L'indicateur national se base sur la RE 2020, nous nous baserons sur la RTA DOM. Dans ce domaine l'EPFAG se donne pour objectif que 20% des constructions en OIN répondent à des normes de qualité plus exigeantes que la RTA.

Ecoconception :

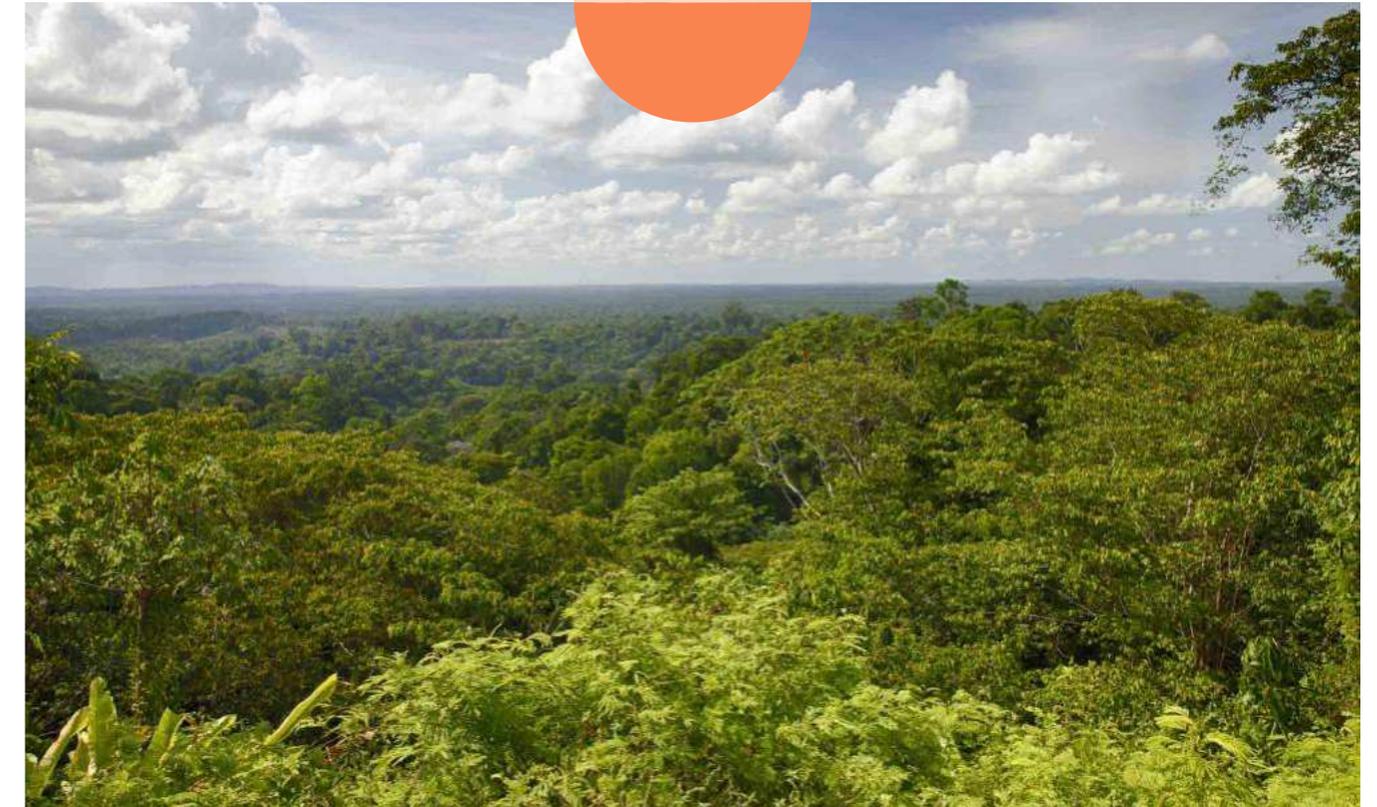
L'indicateur national propose d'employer des matériaux bio ou géosourcés dans 50 % des opérations. L'EPFAG a pour objectif de les employer dans 100 % des opérations. Les demandes prévues sont majoritairement qualitatives, laissant une grande capacité de créativité aux architectes. L'approche quantitative nécessitera d'avoir une grille de mesure de critères des bâtiments biosourcés cohérente avec les matériaux disponibles sur place. Cela permettra d'éviter des effets pervers, comme l'importation depuis l'Europe de matériaux bio ou géo-sourcés correspondant à la norme et non à la ressource présente en Guyane.

Biodiversité et sobriété foncière.

Biodiversité : L'indicateur national vise un minimum de 20 % des surfaces totales des opérations en surface favorable à la biodiversité. L'EPFAG vise ici un minimum de 50 % des surfaces de l'opération d'intérêt national. Pour ce qui est de la sobriété foncière, il est important de rappeler que l'aménagement tel que réalisé par l'EPFA est, en tant que tel, économe en foncier et

favorable à l'environnement. En effet, dans les zones périurbaines de Guyane où se situent les secteurs OIN, l'inaction publique génère toujours de l'habitat illégal consommateur d'espace (moins de 3 logements/ha), polluant et très destructeur des milieux naturels. De plus, les secteurs aménagés de l'OIN présenteront une densité supérieure à la moyenne communale, dans la limite des prescriptions réglementaires applicables.

L'ensemble de ces travaux, alliés au retour d'expérience des quartiers labellisés écoquartier, doit permettre d'établir un label de qualité Ecoquartier Amazonien, qui pourra devenir normatif d'ici 5 à 6 ans.

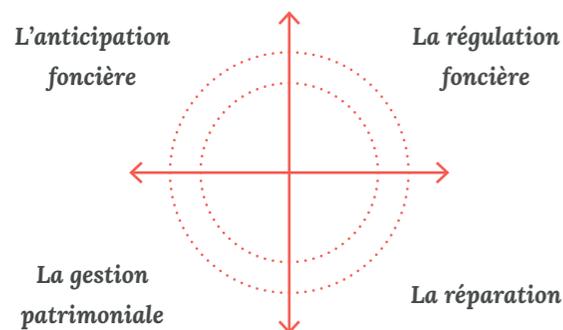


Agir pour le foncier



04

LES 4 AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION SONT :



L'anticipation foncière

Impulser un projet de territoire

L'anticipation foncière est le levier majeur par lequel l'EPFAG peut intervenir au sein des territoires, en vue de soutenir les politiques publiques en matière de stratégies foncières et urbaines dont les objectifs sont in fine la production de logements et d'équipements ainsi que le développement d'une offre foncière adaptée à l'économie endogène.

Assurer la connaissance foncière du territoire

Les études menées en interne par l'EPFAG ou en partenariat avec l'Agence d'urbanisme (AUDEG) sur la connaissance du territoire

permettent d'identifier les secteurs potentiels d'intervention et de préparer l'avenir. A ce sujet, les observatoires relancés à partir de 2017 (foncier, habitat spontané, économie) participent à une réflexion transversale sur des thématiques fondamentales.

Mettre en œuvre des zones d'aménagement différencié (ZAD)

La ZAD est un outil d'anticipation foncière ayant pour objet la constitution de réserves foncières et la lutte contre la spéculation foncière par une régulation des prix de mutation, par la fixation de valeurs de référence par le service évaluateur de l'Etat et opposables aux tiers. La possibilité pour les personnes publiques et par extension au regard de la Loi pour l'EPFAG d'intervenir par un droit de préemption spécifique, que ce soit en zone urbaine ou non, a pour but de favoriser la projection à long terme (de 6 ans jusqu'à 12 ans) du développement de tout ou partie d'un territoire. Sa limite tient au fait que ce droit ne s'exercera qu'en cas de mutation.

Acquérir du foncier

Dans le cadre de ses missions, l'EPFAG recherche les propriétaires fonciers afin d'engager des négociations et de parvenir dans la grande majorité des cas à des acquisitions amiables. Anticiper, c'est également acheter le foncier au bon moment et le plus en amont possible des projets.

Les acquisitions foncières peuvent également être réalisées par la voie de donations, de préemption, par adjudication ou encore par expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le cadre de l'OIN, l'EPFAG mettra en œuvre l'ensemble des outils disponibles, sous réserve d'autorisation.

Transformer et recycler le foncier

L'objectif final de l'anticipation foncière est de mettre à disposition sur le marché le foncier adapté à chaque projet. Dans le cas de foncier bâti, il pourra s'agir d'intervenir par des actions de démolition ou de réhabilitation partielle en vue de sa conservation ou de sa requalification. Les interventions de recyclage et de renouvellement urbains seront priorités lors des demandes de nouvelles interventions

La connaissance des marchés du foncier et de l'immobilier

L'établissement maintiendra puis renforcera sa connaissance des marchés foncier et immobilier.

La régulation foncière

Lutter contre la spéculation

La lutte contre la spéculation foncière peut être mise en œuvre dans des secteurs fonciers tendus (agglomération du centre littoral et Saint Laurent du Maroni) afin d'éviter une flambée artificielle des prix de mutation.

L'outil privilégié de cette politique est le droit de préemption : Soit le droit de préemption urbain qui peut être délégué par chaque commune à l'EPFAG, sur tout ou partie du territoire. Soit le droit de préemption au titre des réserves foncières par les communes ou par l'Etat.

Au sein de l'OIN, les 11 ZAD créées par décret en septembre 2018 sur les communes de Cayenne, Matoury, Rémire-Montjoly, Macouria, Montsinéry-Tonnégrande, Kourou, Saint-Laurent et Mana permettent d'assurer cette fonction dans des secteurs à enjeux. L'EPFAG en est le titulaire.

L'instauration de nouveaux périmètres de DPU ou de ZAD renforcera les capacités d'action des maîtres d'ouvrage publics.

Assurer la connaissance du marché foncier

La connaissance du marché foncier et immobilier permet de comprendre les facteurs pesant sur les mutations, et de pouvoir définir et agir par la définition d'une politique adaptée.

Le travail concerté mené avec les différents acteurs du foncier soit au niveau local soit au niveau de l'Etat ne peut que participer à cette démarche. L'objectif est de définir de manière pérenne, une méthodologie ainsi qu'un référentiel fiable des prix par commune et par secteurs.

En ce sens, et à titre d'exemple, il est primordial qu'une lecture commune et écrite des données de la base DVF (Demandes de valeurs foncières) soit adoptée.

Aider à la structuration d'un marché foncier

Les communes du Haut Maroni et de l'Oyapock n'ont pas de marché foncier structuré. L'intervention de l'établissement a pour objet d'aider ces territoires à la création d'un marché foncier en prévenant des spéculations éventuelles par une approche méthodologique complète qui commence à faire ses

preuves (origine du foncier, taux d'occupation, identification des occupants, délimitation des espaces privés et publics, opérations de bornage, procédure de régularisation adaptée au profil des acquéreurs, etc). L'opération Régularisation Foncière de Masse des Occupants Sans Titre (RFMOST) de Maripasoula pourrait être dupliquée dans plusieurs communes.

Remettre sur le marché des biens vacants

Les bourgs de Guyane connaissent de nombreux biens vacants, parfois sans maître. L'objectif de cette politique est de permettre aux communes d'acquérir ces biens à l'issue d'une procédure que l'EPFAG met en place à leurs côtés. La démarche vise à les incorporer au domaine communal puis à les recycler et ainsi permettre de créer une nouvelle offre foncière structurée et lisible dans les bourgs et centres-bourgs et redonner du dynamisme à la commune. Ce type d'accompagnement se réalise notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (NPNRU et ACV).

Assurer la protection du patrimoine naturel et de la biodiversité

L'EPFAG peut gérer du foncier en zone naturelle dans le but de le conserver ou de le valoriser pour lui-même ou pour autrui. Cela peut notamment concerner des espaces de compensation écologique ou des zones à enjeux particuliers en terme de biodiversité. Cette action foncière peut se concrétiser dans les délais beaucoup plus rapides que toute protection de nature réglementaire. Cette prérogative comprend aussi des actions mises en œuvre en coopération avec le conservatoire du littoral et des espaces lacustres.

La réparation

Connaître et intervenir dans les secteurs d'habitats illégaux

La réhabilitation ou la démolition d'habitat spontané, souvent insalubre, constitue une politique prioritaire. La connaissance fine de ces secteurs et de leur évolution doit être partagée avec l'EPFAG, en vue de définir une politique foncière adaptée. Dans le cadre de l'OIN, plusieurs secteurs comprennent un volet incontournable de RHI ou RHS.

Assurer le relogement

La mise en œuvre du droit au logement peut rendre obligatoire le relogement de familles, à la charge de l'établissement suivant le cas, dans le respect des dispositions en vigueur à cet effet.

Participer aux projets de régularisation foncière

La maîtrise du foncier constitue l'un des axes prioritaires d'une opération de RHI, comprenant des régularisations et des démolitions. L'établissement peut participer à la mise en œuvre d'une politique publique de résorption d'habitat spontané et insalubre et dans ce cas traiter tous les aspects, y compris les contentieux y afférant. Ce type de projet doit bénéficier d'un fort et solide portage politique pour pouvoir être mené à son terme.

La gestion patrimoniale

L'indispensable surveillance du foncier

La politique de surveillance et de maîtrise du foncier, notamment du foncier public, relève de la puissance publique (Etat et collectivités). C'est un aspect très important de la gestion patrimoniale car en dépend la mise en œuvre rapide ou non d'actions permettant de limiter les désordres liés à l'occupation sans titre.

Tous les propriétaires publics ainsi que l'EPFAG ont été ou seront confrontés à ce phénomène sur leurs fonciers.

La Loi ELAN codifiée est venue créer et assouplir un certain nombre de dispositions permettant aux propriétaires fonciers de faire cesser les constructions en cours d'édification sans droit ni titre dès leur constatation.

Des moyens communs comme la mutualisation des données ou l'appui technique et des moyens propres à chaque propriétaire comme la ressource humaine nécessaire devront être déployés afin de garantir un suivi optimal.

C'est déjà le cas sur les périmètres de l'OIN où l'Etat est propriétaire de 1 800 hectares dont 1 400 à 1 500 devraient à terme être transférés à l'EPFAG, libres de toute occupation, comme le prévoient les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

En parallèle, l'EPFAG demeure responsable de la surveillance et de la sécurisation de ses sites opérationnels et de sa réserve foncière.

Gérer le foncier

La durée moyenne de portage des immeubles acquis ou portés par l'établissement est de l'ordre de 7 à 8 ans et varie selon la complexité et la nature des projets. L'EPFAG assure seul la gestion courante de ses biens et conserve sur ceux-ci ses obligations de propriétaire avec pour objectif de :

Maintenir les immeubles à bon niveau de surveillance et de sécurité
Orienter les actes de gestion en considérant les échéances des biens vis-à-vis des projets.

Gérer les contentieux

La gestion patrimoniale entraîne nécessairement des contentieux, notamment sur l'occupation illégale. Ceux-ci doivent être gérés par l'établissement. Ces dernières années, cette branche des contentieux a davantage concerné la réserve foncière agricole, mais le contentieux lié aux occupations illégales sur les secteurs à urbaniser est en croissance très rapide.

Les modes opérationnels d'intervention

La connaissance des territoires et du marché foncier

Le Système d'Informations Géographiques (SIG) est un outil fondamental pour la réalisation des missions de l'établissement, tant au niveau opérationnel qu'au niveau de la prospection et de l'étude du territoire. La qualité des données alimentant le SIG est donc essentielle pour permettre aux agents de travailler sur des cartographies les plus à jour possible (parcellaire cadastral, photos aériennes, documents d'urbanisme, documents topographiques et géotechniques ...).

Dans une démarche tournée vers la communication sur nos métiers et en phase de commercialisation, l'utilisation de l'outil LandSIM 3D permet aussi de mieux visualiser les territoires et les projets.

d'équipements ainsi que le développement d'une offre foncière adaptée à l'économie endogène.

Le conseil et l'assistance en ingénierie foncière

L'EPFAG doit être en capacité d'apporter conseil et assistance dans le cadre de ses compétences à l'Etat ou à toute collectivité qui lui en fait la demande.

En fonction de la nature de la demande et du travail que cela

engendre, ces missions font l'objet de conventions d'une durée moyenne d'un an... Bien que ce domaine d'intervention soit moins coûteux que celui des acquisitions foncières, il n'en demeure pas moins qu'il propose un ensemble de prestations préalables et essentielles quelle que soit la finalité du besoin de la personne publique demanderesse. La possibilité d'intervenir par mandat est actuellement exclue par décision du conseil d'administration.

Les études pré-opérationnelles dans le cadre d'actions foncières pour de futures opérations d'aménagement

L'établissement est en capacité de réaliser des études de programmation urbaine, et des études pré-opérationnelles d'aménagement.

Le droit de préemption sur les espaces naturels et agricoles

Sa mise en œuvre ne peut se faire sans mise en place par l'Etat du comité technique compétent sur ce sujet.

Le portage foncier conventionné

Les 6 étapes de l'intervention foncière :

1. La contractualisation

L'EPFAG signe avec l'EPCI, la commune ou collectivité concernée ou l'Etat une convention (cadre) définissant les études, les projets voire les opérations à mener sur son territoire. L'EPFAG signe ensuite une convention (opérationnelle) pour chaque opération, soit avec l'intercommunalité, soit avec la commune concernée ou

encore un établissement ou un service de l'Etat. Chaque volet de la contractualisation nécessite une négociation et une évaluation des risques préalables.

2. La négociation et l'acquisition des biens

Ces conventions signées autorisent l'EPFAG à négocier et acquérir les biens situés dans le périmètre foncier défini par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.

3. La gestion des biens

L'EPFAG surveille, sécurise et gère les biens acquis.

4. La requalification des biens

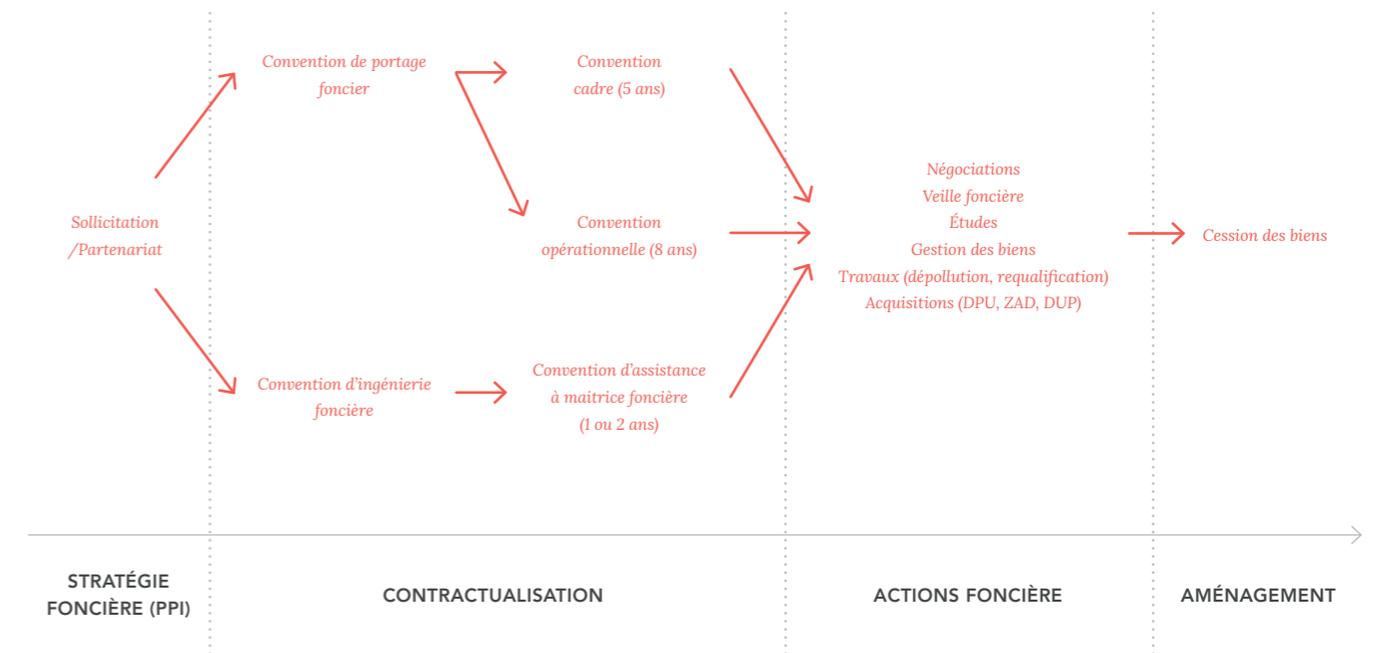
Si besoin, l'EPFAG exécute les travaux de recyclage foncier suivant des engagements bien définis.

5. La cession des biens

A l'issue du délai défini lors de la signature des conventions, l'EPFAG revend les biens à la personne publique cocontractante ou à tout autre acheteur désigné par la commune.

6. Le projet de la personne publique

L'EPFAG s'informe sur la mise en œuvre du projet de son cocontractant et veille à la sécurité juridique de la convention signée.



Action Coeur de Ville - SLM

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Saint-Laurent	PNRU	-
					ACV	X

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	-	Intention	X
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Moyenne	Faisabilité	
Priorité Collectivité	< 2022	OST	Non	Pré-opérationnel	
Priorité État	< 2022			Opérationnel	

DESCRIPTION

L'objectif consiste en la redynamisation du centre-ville sur 5 ans à travers l'activité économique, la mobilité, l'espace public...

Le dispositif ayant évolué depuis 2018 vers l'ORT, les orientations seraient adaptées.

Foncier: le périmètre global ACV de 59 hectares avec un périmètre prioritaire sur la quartier officiel (15ha). La priorité porterait sur le foncier Etat et les friches urbaines utiles à la ville.

Une convention de portage sur 5 ans est en cours de discussion depuis 2019 mais n'a pas abouti à une contractualisation à ce jour.

CONTRAINTES

- **Conditions du succès:**
 - Un cadre contractuel clair et signé en 2020
 - Une capacité financière et les moyens associés
 - La coordination des dispositifs et des partenaires ORT, Foncière, etc)
- **Risques:**
 - Capacité décisionnaire et volonté politique
 - L'absence de cession du foncier Etat à la commune

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2025
Études	100%	< 2022
Procédures	100%	< 2023
Cession	100%	2025



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	2 400
Foncier	1 600
Études et travaux	400
Frais financiers	
Frais de gestion	
Recettes	2 400
Cessions	2 400
Subventions	

Délaissés urbains Centre-bourg - Mana

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Mana	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	en cours	Maitrise foncière	-	Intention	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Moyenne	Faisabilité	X
Priorité Collectivité	< 2022	OST	Non	Pré-opérationnel	
Priorité État				Opérationnel	

DESCRIPTION

L'objectif d'une étude foncière visant l'analyse de la structure de propriété et de la mutabilité foncière avec une finalité opérationnelle inscrite au PLU (OAP). Des études pré-opérationnelles voire une maîtrise d'ouvrage ou une assistance à maîtrise d'ouvrage seraient envisagées.

À ce jour une convention d'anticipation foncière signée en 2015 sur le bourg et la ZAE complétée le 22/10/2019 par un avenant prévoyant une étude de faisabilité et de programmation en centre-bourg.

Le budget d'études contractualisé est de 50 000 euros.

CONTRAINTES

- **Conditions du succès:**
 - Finaliser l'étude de mutabilité foncière des terrains identifiés
 - Traduire au PLU les orientations programmatiques à court, moyen et long termes
 - Besoins: une équipe dédiée stable composée d'un chargé d'opérations foncières, d'un chargé de développement urbain et d'un technicien foncier Correspondant à 1 ETP
- **Risques:**
 - À ce stade, pas d'évaluation des risques

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2024 *
Études	100%	< 2022
Procédures		
Cession		

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	700
Foncier	600
Études et travaux	100
Frais financiers	
Frais de gestion	
Recettes	700
Cessions	
Subventions / TSE	700



* Sous réserve de demande effective par la commune

DGTM - Echangeur des Maringouins (Cayenne)

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
				ACV		-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	X
Priorité Collectivité	< 2023	OST	Oui	Opérationnel	
Priorité État	< 2023				

DESCRIPTION

Ce projet a été initié en 2014 par l'Etat et la Collectivité régionale.

Sa réalisation est prévue dans des délais ambitieux qui doivent s'accompagner d'un portage politique fort et d'une ingénierie stable. Il est notamment prévu la validation d'un AVP au 1er trimestre 2020

Une convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPFAG a été signée en août 2021.

CONTRAINTES

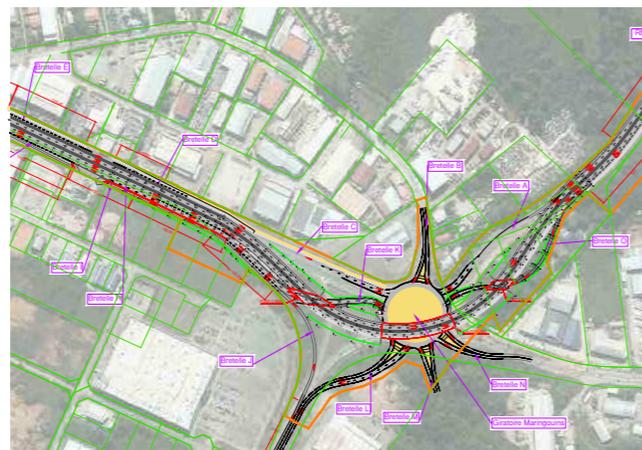
Le planning initial des travaux de l'opération est d'ores et déjà dépassé.

Initialement, la DGTM souhaitait une libération foncière de certains terrains avant la fin de l'année 2020 pour engager les premiers travaux.

Cette échéance est notamment mise à mal pour plusieurs raisons : retards de validations, maîtrise foncière complexe (foncier public, privé) donc longue, le renouvellement de la DUP en avril 2020.

Une analyse fine des risques est requise avant toute action.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2026
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2026
Cession	100%	2021 - 2026



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	4 700
Foncier	3 900
Études et travaux	200
Frais financiers	100
Frais de gestion	500
Recettes	4 700
Rétrocessions	4 700
Subventions	

NPNRU SLM - Centre Fleuve

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Saint-Laurent	PNRU	X
				ACV		-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	-	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Oui - Forte	Pré-opérationnel	X
Priorité Collectivité	< 2022	OST	Non	Opérationnel	
Priorité État	< 2022				

DESCRIPTION

L'objectif est celui du renouvellement urbain du centre-ville sous l'égide de la ville et de l'ANRU.

La convention opérationnelle de portage foncier signée en avril 2019 entre l'EPFAG et la commune avec un budget prévisionnel de 9 M€ sur 8 ans permettra l'acquisition du foncier utile pour ce projet (ingénierie/stratégies/procédures). Sur la base d'un périmètre d'étude « Centre fleuve » (850 parcelles/100 ha) large, le choix d'un périmètre prioritaire (DUP prévue sur 14 îlots) et 3 parcelles au quartier des Orchidées en cours de négociation a été défini.

CONTRAINTES

• Conditions du succès :

Coordination des dispositifs NPNRU et ACV (devenue ORT)
Définition d'un projet stabilisant un périmètre d'intervention définitif et financé.

Le délai de définition du projet doit être court car il impacte la durée de la procédure de DUP.

• Risques :

Capacité décisionnaire et volonté politique
Capacité financière de la ville pour la durée de la convention
Organisation et restructuration des moyens et ressources humaines de la ville

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2026
Études	100%	< 2022
Procédures	100%	< 2026
Cession		2022

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	9 300
Foncier	7 500
Études et travaux	800
Frais financiers	170
Frais de gestion	830
Recettes	9 300
Cessions	8 600
Subventions	700



Doublement RN1 – Pont du Larivot

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Matoury - Macouria	PNRU	-
				ACV		-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Oui	Pré-opérationnel	X	Opérationnel
Priorité Collectivité	< 2023	OST	Oui			
Priorité État	< 2023					

DESCRIPTION

En 2017, le premier volet de l'accord de Guyane a intégré l'aménagement entre l'échangeur de Balata et le carrefour de la RD51 (Carapa) et libéré des fonds pour engager le projet. La DEAL, porteur du projet, a lancé la concertation publique en février 2018.

Le projet consiste dans un premier temps en la réalisation d'un deuxième pont, en aval du pont existant. Chaque pont sera utilisé en sens unique. Dans un second temps, la RN1 sera doublée de l'échangeur de Balata au carrefour de la RD51 (Carapa). Pour la maîtrise foncière, la DGTM a signé une convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPFAG en janvier 2019 pour 7 ans avec un budget initial de 8 M€.

CONTRAINTES

Les points potentiellement bloquants sont :

- une maîtrise foncière complexe
- le risque contentieux
- un retard dans les travaux.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2022
Études	100%	< 2021
Procédures	100%	< 2021
Cession	100%	2023



Transport en Commun en Site Propre (TCSP) – phase 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CACL	OIN	X
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
				ACV		-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	5%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Oui	Pré-opérationnel	X	Opérationnel
Priorité Collectivité	< 2023	OST	Oui			
Priorité État	< 2023					

DESCRIPTION

Ce projet a été initié en 2013 par la CACL. Le budget global est estimé à 160M€ pour la réalisation de 12km de ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Pour la maîtrise foncière, la CACL a signé une convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPFAG signée le 24/03/2016 pour 8 ans avec un budget initial de 5 M€, un avenant n°1 réévalue le budget à 7 M€, un avenant n°2 réévalue le budget à 11 M€.

CONTRAINTES

- La réussite passe par le respect du planning de financement européen qui implique une mise en service de la ligne A (Maringouins – Vieux port) avant la fin 2023.
- Cette échéance peut être mise à mal pour plusieurs raisons : maîtrise foncière complexe (foncier public, privé), retard dans les travaux, changement de cap politique, faille de procédure.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2022
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2022
Cession	100%	2023

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	11 076
Foncier	9 839
Études et travaux	771
Frais financiers	360
Frais de gestion	105
Recettes	11 076
Rétrocessions	11 076
Subventions	



Raban - Cayenne

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Création ZAC / PA		Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité
Priorité Collectivité	LT	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	✗
Priorité État	CT	OST	Oui		Opérationnel

DESCRIPTION

- Objectifs de résorption de l'habitat insalubre et de requalification du maillage viaire.
- Secteur Raban stratégique d'une surface de 6ha, situé en mitoyenneté du stade municipal Georges CHAUMET, faisant l'objet d'une OAP.
- Priorité sur le foncier problématique (OST + succession non liquidée) d'une surface de 3ha.

CONTRAINTES

- Les études de dureté foncière et de faisabilité (juin 2019) ont mis en évidence les enjeux et le potentiel d'aménagement du secteur, autour de 2 scénarii (approche paysagère sur l'espace public/ rue commerçante).
- Le PLU est opposable depuis le dernier trimestre 2019.
- Risques :**
Les orientations de la Ville sont basées sur le plan guide PDRU, à ce jour en cours d'élaboration, et dont l'échéance n'est pas communiquée par la Ville.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	2 400
Foncier	1 200
Études et travaux	1 100
Frais financiers	
Frais de gestion	100
Recettes	2 400
Cessions	2 300
Subventions	100



AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2026
Études	100%	2021
Procédures	100%	
Cession	100%	2028

Friche TDF - Montsinéry-Tonnégrande

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN	✗
ZAE		Mixte	Commune	Montsinéry-Tonnégrande	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Création ZAC / PA	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	✗
Priorité Collectivité	< 2023	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	
Priorité État	< 2023	OST	Non		Opérationnel

DESCRIPTION

Objectif de redynamisation du bourg par la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets d'aménagements.

Périmètre d'intervention : ZAD Savanes de Montsinéry (179ha), renouvelée par arrêté préfectoral le 28/03/2020.

L'OIN n°12 comprend la quasi-totalité du périmètre d'intervention. Un plan guide est en cours de modification afin de tenir compte notamment des observations formulées par la collectivité.

Des négociations sont en cours avec TDF sur 45ha de son foncier.

CONTRAINTES

- Risques :**
 - Échéances impactées par la crise sanitaire
 - Orientations politiques divergentes
 - Délais courts

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	2 100
Foncier	1 100
Études et travaux	500
Frais financiers	
Frais de gestion	500
Recettes	2 000
Cessions	2 000
Subventions	

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2021
Études	100%	2021
Procédures		
Cession	100%	2022-2023



ACV / NPNRU - Cayenne

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	×
				ACV	×

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	×
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Faisabilité
Priorité Collectivité	MT	OST	Oui		Opérationnel
Priorité État	MT				

DESCRIPTION

L'EPFA Guyane accompagne la Ville (convention d'ingénierie du 04/06/2020) sur des missions d'ingénierie foncière sur le secteur Canal Laussat (19ha), jugé prioritaire.

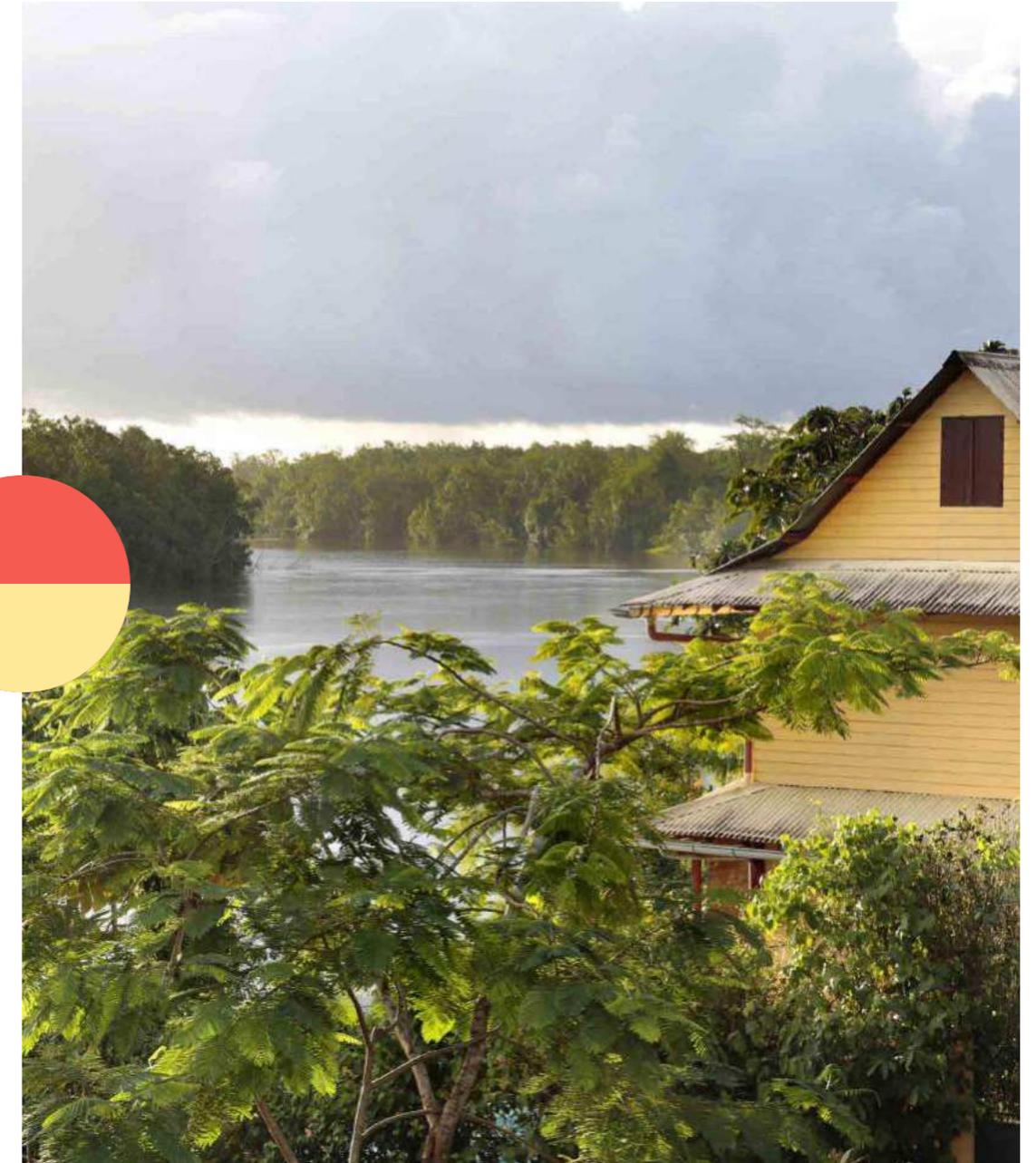
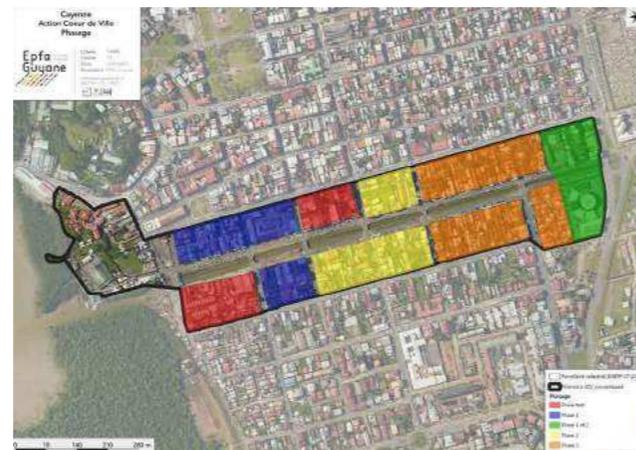
Ces études permettront de valider des projets éligibles à l'ANRU et ouvriront la voie à la négociation d'une convention de financement.

CONTRAINTES

- **Conditions du succès:**
 - Orientations politiques claires
 - Coordination des dispositifs et partenaires
- **Risques:**
 - Échéances compromises par la crise sanitaire
 - Changement de direction politique

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	6 000
Foncier	4 600
Études et travaux	900
Frais financiers	
Frais de gestion	500
Recettes	6 000
Cessions	5 600
Subventions	400

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2026
Études	100%	2021
Procédures	100%	
Cession	100%	2028



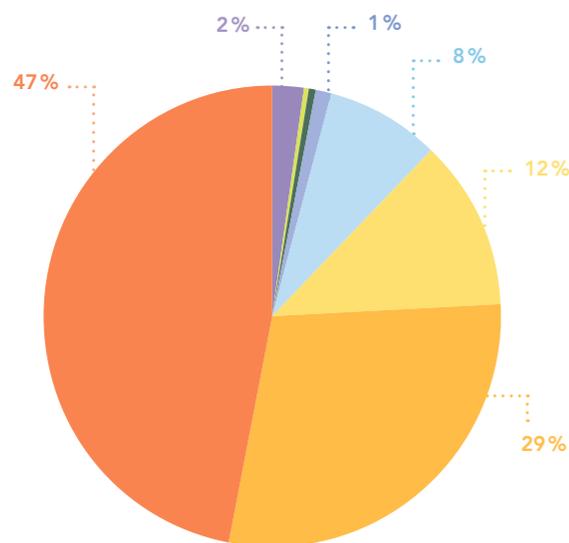
Le patrimoine foncier de l'EPFAG en 2021

Terrains EPFAG U = urbain R = rural P = portage

COMMUNE	TYPE	PARCELLES	SURFACE (M²)	SURFACE (HA)	PARCELLES	BAUX (M²)	BAUX (HA)
CAYENNE		42	234 184	23,42	0	0	0,00
Ploërmel	U	2	608	0,06	0	0	0,00
TCSP	P	20	53 249	2,73	0	0	0,00
Tigre-Maringouins	U	2	33 939	3,39	0	0	0,00
ZAC Hibiscus	U	1	14 621	1,46	0	0	0,00
ZAC Palika	U	17	145 629	14,56	0	0	0,00
KOUROU		138	29 197 294	2 919,73	83	20 002 204	2 000,22
Wayabo	R	138	29 197 294	2 919,73	83	20 002 204	2 000,22
IRACOUBO		0	0	0,00	0	0	0,00
Biomasse	R	-	-	-	-	-	-
MACOURIA		479	6 627 710	662,77	33	1 237 193	123,72
Doublement RN1-Larivot	P	3	171 996	17,20	0	0	0,00
Elysee-Parepou	U	13	746 911	74,69	0	0	0,00
Porte de Soula	U	7	65 046	6,50	0	0	0,00
Prefontaine Agricole	R	36	1 904 148	190,41	26	1 221 097	122,11
Prefontaine Habitat	R	9	61 156	6,12	0	0	0,00
Prefontaine 2019	U	2	55 678	5,57	0	0	0,00
Quesnel	U	3	263 204	26,32	0	0	0,00
Sainte-Agathe	U	8	17 153	1,72	7	16 096	1,61
Sud Bourg	U	10	468 390	46,84	0	0	0,00
ZAC de Soula	U	388	2 874 028	287,40	0	0	0,00
MANA		117	22 929 120	2 323,71	42	8 608 613	860,86
Bassin Mine d'or Agricole	R	71	22 571 203	2 291,39	42	8 608 613	860,86
Bassin Mine d'or Aub	U	45	357 917	32,31	0	0	0,00
MATOURY		62	632 931	63,29	0	0	0,00
Barbadines	U	1	116	0,01	0	0	0,00
Cogneau-Larivot	U	2	300 085	30,01	0	0	0,00

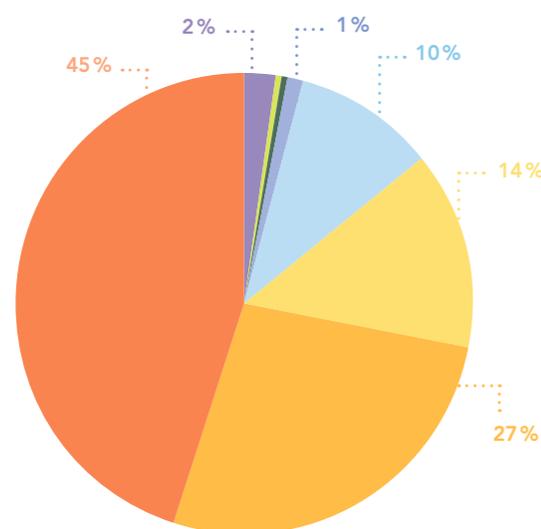
COMMUNE	TYPE	PARCELLES	SURFACE (M²)	SURFACE (HA)	PARCELLES	BAUX (M²)	BAUX (HA)
MATOURY							
Doublement RN-1 Larivot	P	1	693 998	69,40	0	0	0,00
Mélodie de Morthium	U	1	41 831	4,18	0	0	0,00
Sud Bourg	U	18	186 071	18,61	0	0	0,00
ZAC de la Chaumière	U	42	115 008	11,50	0	0	0,00
MONTSINERY-TONNEGRANDE		15	842 718	84,27	0	0	0,00
ZAC Montsinéry	U	13	562 056	56,21	0	0	0,00
ZAE Montsinéry	U	2	280 662	28,07	0	0	0,00
REGINA		0	0	0,00	0	0	0,00
Landau	R	-	-	-	-	-	-
REMIRE-MONTJOLY		95	606 635	60,66	0	0	0,00
Lindor-Beauregard	U	7	94 329	9,43	0	0	0,00
ZAC écoquartier	U	88	512 306	51,23	0	0	0,00
ROURA		38	18 625 719	1 862,57	0	0	0,00
Cacao	R	33	3 013 748	301,37	0	0	0,00
Howe	U	1	1 872 759	187,28	0	0	0,00
Yaoni	R	4	13 739 212	1 373,92	0	0	0,00
SAINT-GEORGES		3	1 599 867	159,99	0	0	0,00
Gabaret	R	3	1 599 867	159,99	0	0	0,00
SAINT-LAURENT		50	5 292 844	529,28	0	0	0,00
Allée de la Carrière	U	2	10 213	1,02	0	0	0,00
Crique Margot	R	36	4 583 063	458,31	0	0	0,00
Malgaches	U	7	440 646	44,06	0	0	0,00
Malgaches-Paradis	U	1	29 056	2,91	0	0	0,00
Margot	U	4	229 866	22,99	0	0	0,00
Vampires	U	-	-	-	-	-	-
SINNAMARY		12	2 306 262	230,63	0	0	0,00
Pointe Combi	R	12	2 306 262	230,63	0	0	0,00
TOTAL TERRAINS EPFAG		1053	89 599 251	8 959,93	158	29 848 010	2 984,80

Situation foncière de l'OIN



Structure de propriété du foncier OIN à titre indicatif

Structure foncière des périmètres de l'OIN.
Brut et aménageables. (Source Etude flash OIN 2016)



Structure de propriété du foncier OIN aménageable à titre indicatif

Le foncier aménageable représente environ 4 000 ha sur 5 800, mais les proportions changent très peu.



Le programme d'action par acteur

Le programme d'actions peut se décliner par acteur.

Pour le compte propre de l'EPFAG

L'EPFAG continuera de dédier des moyens importants à l'ingénierie technique, foncière et juridique nécessaire aux opérations d'aménagement qu'il conduit par :

- Des études de programmation urbaine ;
- Des études pré-opérationnelles d'aménagement ;
- L'exercice du droit de préemption dans les espaces agricoles et naturels lorsque la commission ad hoc aura été mise en place ;
- Une mission de rédaction d'actes administratifs que ce soit dans l'attribution des baux emphytéotiques agricoles ou les actes de cession d'emprises publiques aux collectivités.

Pour le compte de l'Etat et ses établissements publics

Le portage foncier pour les grands projets structurants représente une part importante de l'activité tels que :

- Doublement du pont et de la RN1 ;
- Echangeur des Maringouins ;
- Libération d'emprises pour projet public: ex. Pôle judiciaire et pénitentiaire de Saint-Laurent du Maroni en périmètre OIN22 – Margot sud ;
- Études et appui pour la régularisation de situations complexes : Giratoire de Sinnamary.

L'intervention de l'EPFAG se traduira également par la veille foncière sous les formes existantes.

Pour le compte des collectivités locales et EPCI

L'EPFAG accompagnera les collectivités sur des projets qui leurs sont propres, en mettant à leur service des compétences d'ingénierie et sous la forme de partenariats: groupement de commandes d'études par exemple.

Dans le cadre des conventions de portage, celles existantes se poursuivront :

- Convention de portage foncier: TCSP de la CACL ;
- Convention de portage NPNRU et ACV à Saint-Laurent du Maroni ;
- Convention d'assistance en ingénierie foncière pour le port de pêche Sinnamary et la régularisation des occupations dans le bourg ;
- Convention de portage au sein des Savanes de Montsinéry pour le compte de la commune ;
- Convention d'assistance et de portage pour le compte de la ville de Cayenne – NPNRU et ACV ;
- Régularisation foncière et espaces publics: Régularisation foncière massive des occupants sans titre de Maripasoula.

Études pré-opérationnelles d'aménagement.

Le plan d'affaire foncier. PPI

Il est composé des éléments suivants :

Les dépenses

Les acquisitions sont réalisées dans le cadre financier fixé par le conseil

d'administration dans des limites définies par France Domaines. Toutes les opérations prévues au PSD ont commencé.

Il est à noter que certaines figurent dans

les accords de Guyane de 2017 (JO du 2 mai 2017) telle que l'opération RN1/Pont du Larivot, ou le pôle judiciaire de Saint Laurent, sur l'OIN 22 Margot.

On décompose ces acquisitions en 3 tableaux :

Acquisitions foncières pour autrui, activité EPF de l'EPAG (PPI)

ECHANGEURS MARINGUINS	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier		0 %	0 %	10 %	25 %	30 %	20 %	15 %
Cessions		-	-	-	0 %	33 %	3 %	34 %
RN1								
Foncier	-	5 %	5 %	10 %	10 %	20 %	20 %	30 %
Cessions	-	-	-	20 %	0 %	30 %	30 %	20 %
TCSP	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
Foncier	5 %	10 %	15 %	50 %	10 %	10 %	-	-
Cessions	-	-	15 %	65 %	10 %	10 %	-	-
ACTION COEUR DE VILLE CAYENNE	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	-	0 %	10 %	30 %	20 %	20 %	0 %
Cessions	-	-	-	0 %	0 %	50 %	0 %	50 %
NPNRU ST-LAURENT	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	-	0 %	10 %	25 %	25 %	-	-
Cessions	-	-	-	0 %	10 %	25 %	20 %	20 %

RABAN NPNRU	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	-	-	10 %	20 %	50 %	20 %	-
Cessions	-	-	-	-	-	50 %	-	50 %
PNRU								
Foncier	-	-	-	0 %	20 %	20 %	20 %	20 %
Cessions	-	-	-	-	-	20 %	20 %	20 %
FRICHE TDF								
Foncier	-	-	100 %	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	100 %	0 %	-	-	-
PORTAGE FONCIER								
Foncier	-	-	-	25 %	25 %	25 %	25 %	-
Cessions	-	-	-	-	-	25 %	25 %	25 %



Optimisations possibles.

Le foncier des collectivités concerné par le TCSP est cédé à l'euro symbolique.

Cela représente 1,5 M€. Les autres optimisations possibles sont la maîtrise des coûts d'achat du foncier et la réduction des délais de portage.

Acquisitions foncières dans le cadre de l'activité aménageur de l'EPAG (PPI + PSO)

Opérations démarrées

PRÉFONTAINE HABITAT (Foncier privé)	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-
PALIKA (Foncier privé)								
Foncier	85%	15%	-	-	-	-	-	-
VAMPIRES AUTO CONSTRUCTION (Foncier privé)								
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-

Opérations nouvelles

CHARVEIN (Foncier État)	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	-	50%	50%	-	-	-	-
COGNEAU LARIVOT (Foncier privé)								
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-
LA LEVÉE (Foncier privé)								
Foncier	-	-	-	50%	50%	-	-	-
COGNEAU LAMIRANDE T1 (Foncier privé)								
Foncier	-	-	50%	50%	-	-	-	-
SUD BOURG MATOURY (Foncier privé)								
Foncier	20%	20%	20%	20%	-	-	-	-
SUD BOURG TONATE T1 (Foncier privé)								
Foncier	-	-	30%	30%	20%	20%	-	-
MARGOT NORD (Foncier privé)								
Foncier	-	-	-	40%	30%	0%	30%	-

MARGOT SUD (Foncier privé)	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	40%	40%	20%	-	-	-	-
LINDOR BEAUREGARD T1 (Foncier privé)								
Foncier	-	-	25%	25%	25%	25%	-	-
MALGACHE PARADIS PHASE 0 (Foncier État)								
Foncier	95%	5%	-	-	-	-	-	-
TIGRE MARINGOUINS (Foncier État et Privé)								
Foncier	-	10%	50%	30%	10%	-	-	-
MALGACHE PARADIS PHASE 1 (Foncier État)								
Foncier	-	-	50%	50%	-	-	-	-
JAVOUHEY (Foncier État)								
Foncier	-	-	-	100%	-	-	-	-

Les éléments de ce dernier tableau sont repris dans les bilans des opérations d'aménagement.



Optimisations possibles.

Le foncier de l'État concerné par l'OIN est cédé à l'euro symbolique, conformément aux engagements pris devant le conseil d'Etat en 2016.

Le foncier des collectivités n'est pas traité de manière homogène : Les mairies de Cayenne et Rémire ont apporté le foncier dans les opérations, celle de Matoury l'a vendu. La position de Kourou, propriétaire de l'essentiel du foncier de l'OIN n'est pas arrêtée.

Acquisitions foncières pour les activités agricoles (PPI + PPAS)

Toutes les opérations agricoles sont sur du foncier État, transféré gratuitement. La bonne réalisation des opérations tient donc au

respect du calendrier de transfert: commission, bornage, DMPC, préparation puis signature des actes.

Opérations

BASSIN MINE D'OR	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Foncier	100%	0%	0%	0%	0%	-	-
BIOMASSE IRACOUBO							
Foncier	-	0%	0%	14%	0%	14%	-
WAYABO							
Foncier	100%	0%	-	-	-	-	-
YAONI							
Foncier	93%	0%	0%	7%	0%	0%	-
LANDAU							
Foncier	-	-	0%	100%	0%	0%	-

Les travaux préparatoires du foncier

Une fois le foncier maîtrisé, ces dépenses concernent tous les travaux nécessaires préparatoires à une opération d'aménagement : protection contre les occupations illégales, dépollution, démolition, relogement...

Les frais d'études

Les frais d'études comprennent toutes les études nécessaires à l'action foncière, y compris les études pré-opérationnelles d'aménagement jusqu'au dossier de création de ZAC.

Le recours à l'emprunt

Le recours à l'emprunt pour la gestion de la trésorerie est nécessaire. L'emprunt nécessaire dans le cadre d'un portage foncier pour une collectivité pourrait être couvert par une garantie d'emprunt de ladite collectivité, ou d'une autre collectivité.

Point de vigilance : capacité d'emprunt et délai de remboursement par les bénéficiaires du portage.

Les recettes

La revente du foncier à la collectivité bénéficiaire du portage et la facturation de certains frais de portage.

C'est la recette principale. Elle se fait en fonction du planning des projets, conformément aux conventions de portage. Tout retard de revente impacte la trésorerie de l'établissement et retarde les projets.

Subventions

L'établissement pourra bénéficier des recettes de subvention du FRAFU prévues pour le portage foncier. Elles sont intégrées dans la maquette financière du PSD.

La taxe spéciale d'équipement (TSE)

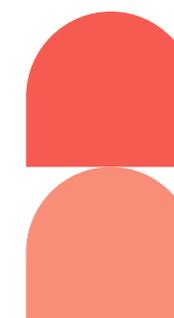
La TSE sera votée par le conseil d'administration dans la limite de 20 € par habitant. En 2021 elle se situe à 4,5 M€.

La TSE intervient sur les opérations foncières comportant des logements sociaux. Une politique en matière d'affectation spécifique de la TSE a été définie :

- Prendre à charge jusqu'à 100% des études foncières pour les plus petites communes à hauteur de 50K€ non cumulables
- Procéder à des actions de minoration foncière lors de la revente des biens ou en cas de régularisation foncière, sous réserve du contexte financier de l'établissement et de l'approbation de son conseil d'administration.

Mandats

L'établissement pourra recevoir des rémunérations dans le cadre des mandats qu'il portera le cas échéant.



***L'opération d'intérêt
national: Faire la ville
amazonienne durable***

05



Une OIN pour répondre au défi du logement pour tous

L'opération d'intérêt national constitue la principale nouveauté par rapport au PSD 2014-2020. Elle a été créée le 14 décembre 2016 par le décret n° 2016-1736. Ce décret fait suite à plusieurs années de préparation associant tous les acteurs.

L'objectif est d'apporter une réponse à l'urgence sociale en matière de logement, sur l'essentiel des zones urbanisées de la Guyane. A cette fin, 24 secteurs ont été définis sur 9 communes du littoral, pour 5 800 ha.

L'objectif est de permettre la production de 21 000 logements en 15 ans, ainsi que tous les équipements et espaces publics nécessaires. L'OIN doit permettre de doubler la production annuelle de logements, et notamment de logements sociaux. Quantitativement, en régime de croisière, les secteurs de l'OIN doivent permettre la production annuelle de 2 000 logements, dont 1 000 logements sociaux neufs représentant environ 65% de leur production totale.

Qualitativement, l'OIN vise aussi une amélioration des nouveaux quartiers, en particulier une labellisation de type écoquartier, en attendant un cahier des charges d'écoquartier Amazonien totalement cohérent avec l'environnement local.

05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

L'OIN doit permettre d'apporter des réponses concrètes aux questions de :

- Logement pour tous
- Lutte contre l'expansion des logements illégaux
- Adaptation des aménagements à l'environnement et au climat de la Guyane.
- Nationalisation des opérations d'aménagement pour les accélérer et en réduire le coût ;
- Contrôle de la consommation d'espaces naturels sur le long terme ;
- Innovation en matière de construction
- Anticipation des mutations profondes du territoire
- Coordination de l'ensemble des acteurs, facteur essentiel de réussite ;
- La dimension économique est intégrée à la démarche afin de mettre en cohérence la stratégie d'aménagement du territoire avec la structuration de pôles de développement économique, et le confortement des filières émergentes.

Enfin, l'articulation entre les projets d'aménagement et les questions de mobilité est fondamentale.

Sur l'ensemble de ces aspects, la logique de rattrapage doit viser les objectifs du futur et non simplement ceux d'hier.

Cette stratégie constitue un des trois piliers de l'action stratégique de l'EPFAG :

- **Faire la ville amazonienne**
- **Développer l'agriculture**
- **Agir pour le foncier**

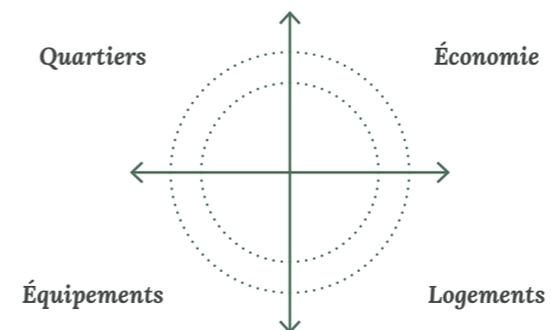
Plan Stratégique de Développement 2021-2026

L'EPFA Guyane a bénéficié d'une dotation de départ importante de près de 7M€ pour les études.

Il bénéficie aussi d'une gouvernance permettant à l'ensemble des acteurs d'être partie prenante de l'avenir du territoire.

Il doit enfin bénéficier d'un plan partenarial sur 15 ans (prévu en 2021) permettant de formaliser les engagements des acteurs publics impliqués.

Une OIN identifie des secteurs prioritaires pour l'aménagement urbain. Elle associe l'Etat et l'ensemble des collectivités, se place dans une démarche de développement durable, et se matérialise dans une logique de gestion raisonnée de l'espace. Elle combine les dimensions logements, transports, équipements publics et scolaires et développement économique et vise des standards de qualité tel le label éco quartier.



Les projets d'aménagement urbain développés par l'EPFA Guyane, ont vocation à optimiser la mixité fonctionnelle des opérations, notamment sur la partie logement, afin et de favoriser l'accès foncière des ménages à des coûts maîtrisés.

L'EPFA Guyane anticipe le développement du territoire en étroite collaboration avec les collectivités locales afin de produire un aménagement adapté à ses besoins humains et économiques. Il affirme son engagement dans un développement durable à travers de projets réfléchis sur le long terme, des approches innovantes de l'aménagement urbain et adaptés à l'évolution des défis sociaux et environnementaux. Il tient compte de la situation exceptionnelle de la Guyane et des spécificités de chaque périmètre pour faire émerger de nouveaux modèles de production de logements, d'activités économiques et d'espaces publics.

La Guyane compte désormais deux EcoQuartiers et l'EPFAG poursuit aujourd'hui la démarche en initiant, au préalable, une charte d'engagement dans la labellisation avec les communes afin d'optimiser les projets d'aménagement et de les accompagner dans le développement durable de leur territoire. Ces dispositions de qualité d'éco quartier, ou « type écoquartier » sont présentes dans les 3 contrats d'intérêt national (C.I.N) signés.

La prise en compte et la valorisation des corridors écologiques et urbains ou des zones humides dans les opérations, le développement des projets urbains autour de la biodiversité, l'exploitation des principes environnementaux forts, des savoirs-faires innovants et ancestraux pour un aménagement durable, permettent le respect des paysages et des éléments naturels, l'optimisation des ressources du site pour l'aménagement des réseaux, les constructions durables (matériaux durables locaux, architecture bioclimatique, performance énergétique, gestion de l'eau...).

S'ajoutent les réflexions sur la production de surfaces aménagées et charges foncière pour des commerces et autres activités économique, équipements scolaires, infrastructures publiques et dynamiques urbaines dont l'arrivée du TCSP sur le territoire de la CACL, pour une urbanisation équilibrée et durable favorisant une mixité sociale et générationnelle.

De la planification au plan programme

Le schéma d'aménagement régional (SAR) détermine la politique d'aménagement au niveau de la Guyane.

L'établissement poursuivra l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de ce schéma, avec notamment l'élaboration conjointe de plans programme et plans guides (Matoury, Saint Laurent, Maripasoula) et ceux liés à la programmation des projets OIN.

Les plans guides d'aménagement sont des études permettant les réflexions autour de véritables projets de territoires. Ils favorisent une vision globale des territoires sur les questions de maillage, de programmation territoriale et l'articulation entre les projets d'opération de logements, les équipements (établissements scolaires, établissements publics, infrastructures) et les opérations à vocation économique et agricole.

Le marketing territorial

L'action de l'EPFAG s'inscrit dans un cadre plus large de promotion, de valorisation, et du renforcement de l'attractivité du territoire guyanais. Cette action est nécessaire afin de permettre d'attirer de nouveaux acteurs, investisseurs en Guyane, elle passe notamment par de la communication ciblée au niveau national sur les opérations les plus emblématiques et susceptibles d'intéresser de nouveaux investisseurs, seuls ou en partenariat avec des opérateurs déjà présents.

Les 24 secteurs OIN et les autres périmètres d'aménagement.

L'OIN et les accords de Guyane.

Bien que créée fin 2016, l'OIN et son corollaire le montant de la LBU figure dans les annexes des accords de Guyane de 2017. En effet, on la retrouve dans deux engagements au titre du BTP, mais aussi de l'architecture, qu'il est intéressant de rappeler :

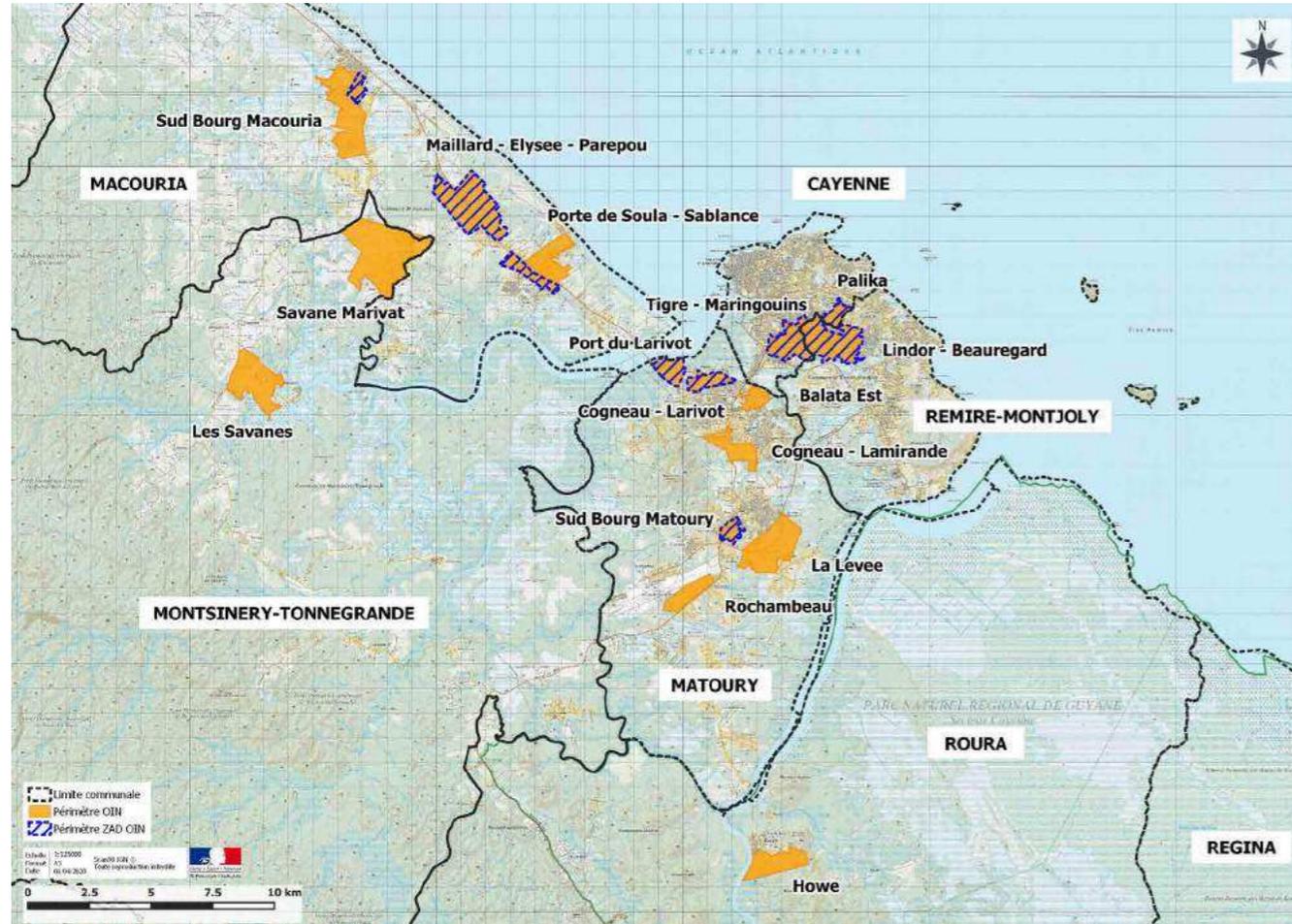
« Augmentation significative de la LBU, par un ou plusieurs abondements dès 2017, puis par une dotation initiale rehaussée les années suivantes pour atteindre 60 Millions d'Euros ».

Cette trajectoire est bien la trajectoire de l'Etat.

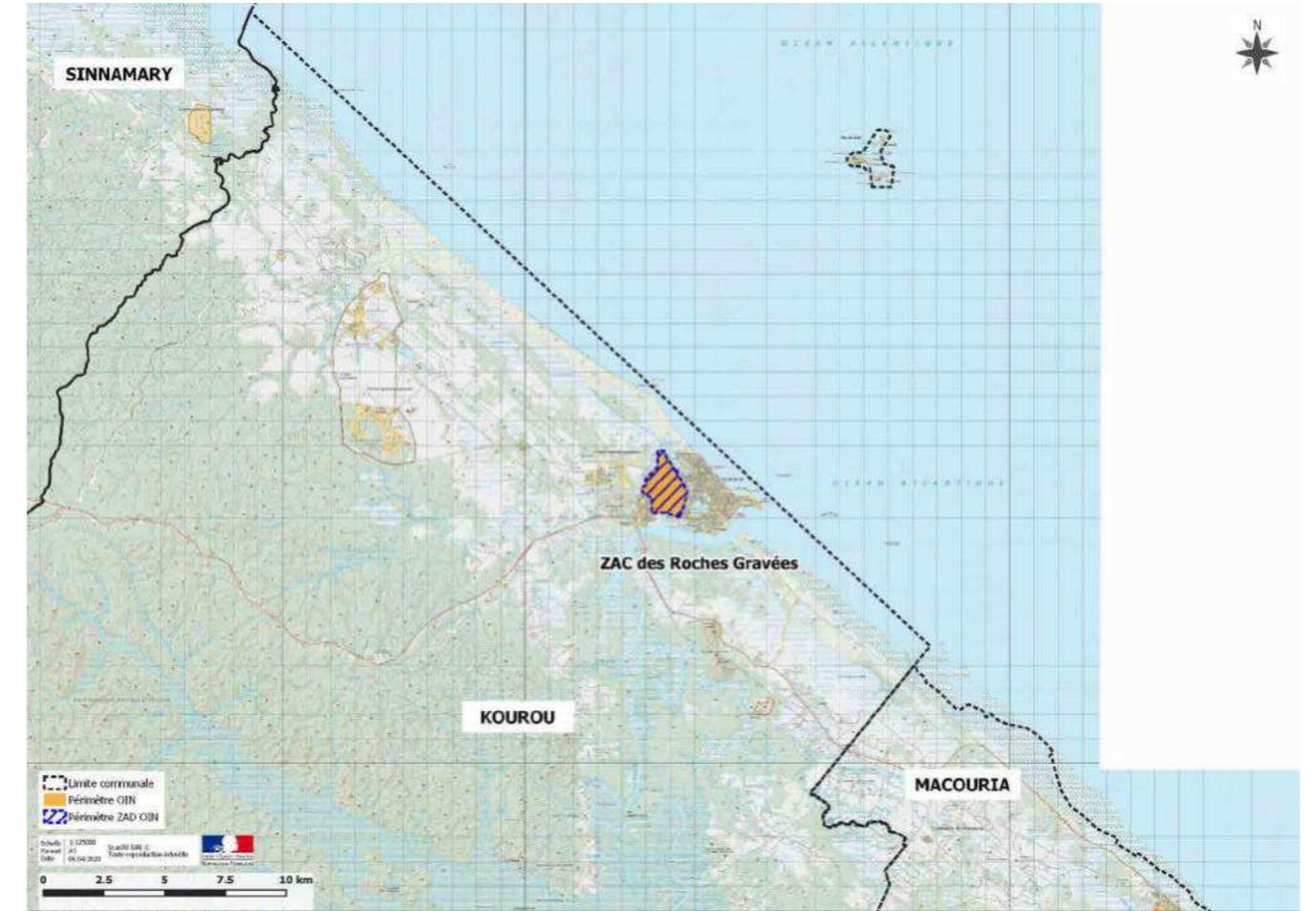
« Réforme de la gouvernance de l'OIN : le calendrier de mise en œuvre de l'OIN devra être raccourci ; sa gouvernance doit être revue, de manière équilibrée avec les acteurs économiques, de manière à convaincre les élus locaux d'adhérer, de participer pleinement à ce projet vital pour l'avenir de la Guyane et d'éviter les erreurs des ZAC déjà opérantes ; un point d'étape régulier sera réalisé sur l'OIN entre la FRBTP et les services de l'Etat. »

La gouvernance associant l'ensemble des acteurs a bien été mise en place, et un rapport CGEDD a identifié les voies et moyens d'adaptation et de simplification permettant des gains de temps.

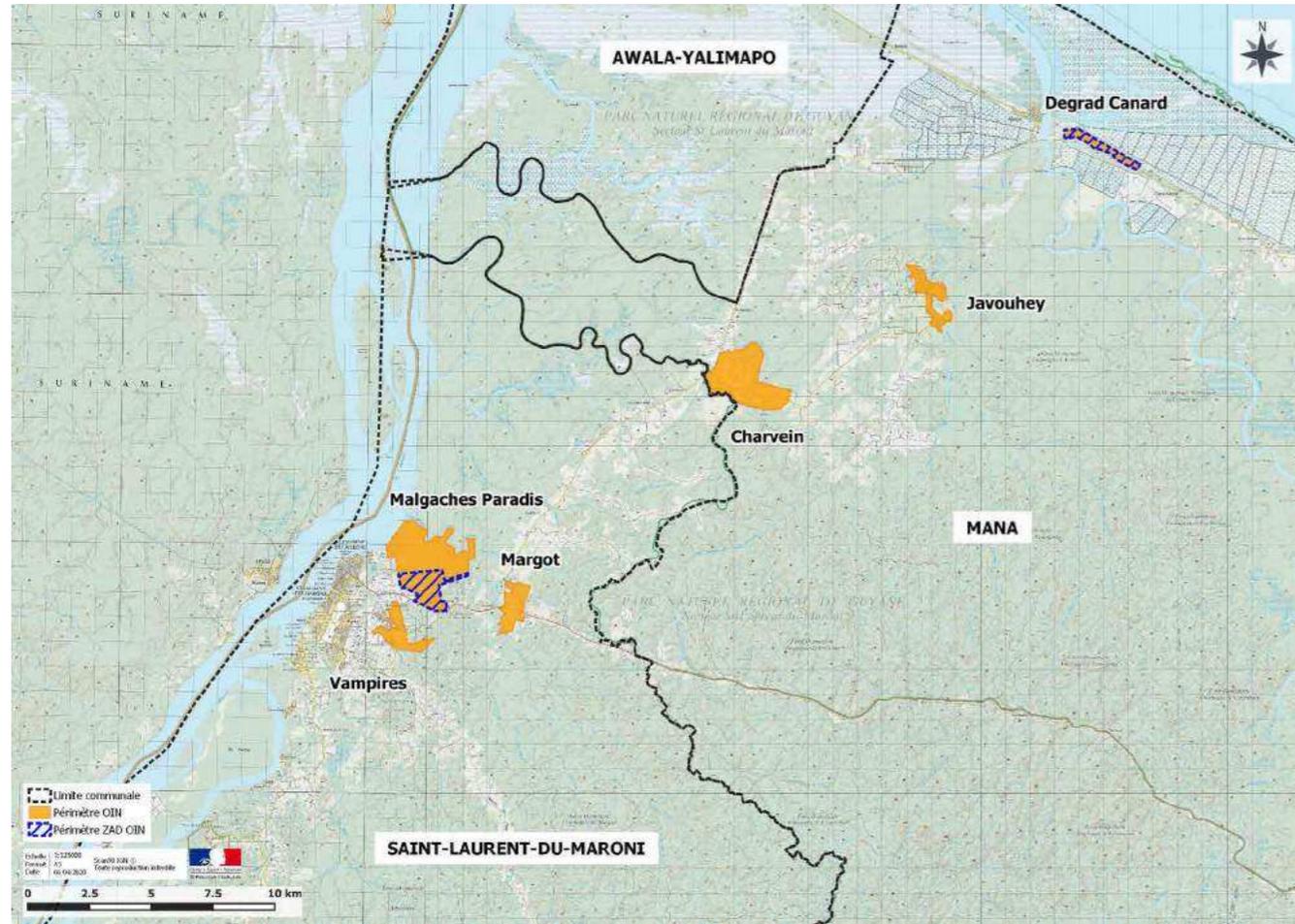
Localisation des secteurs OIN.



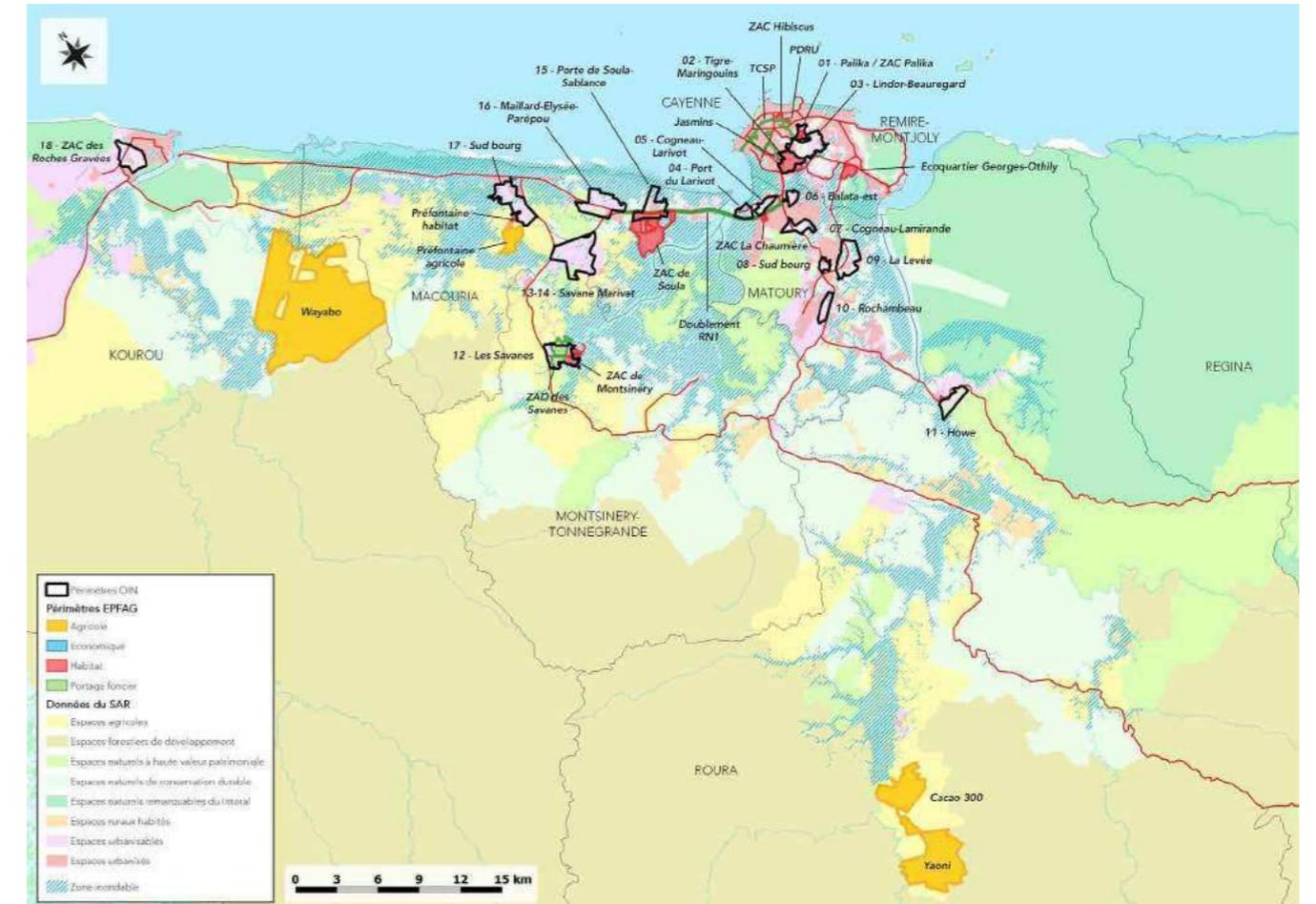
Localisation des secteurs OIN.

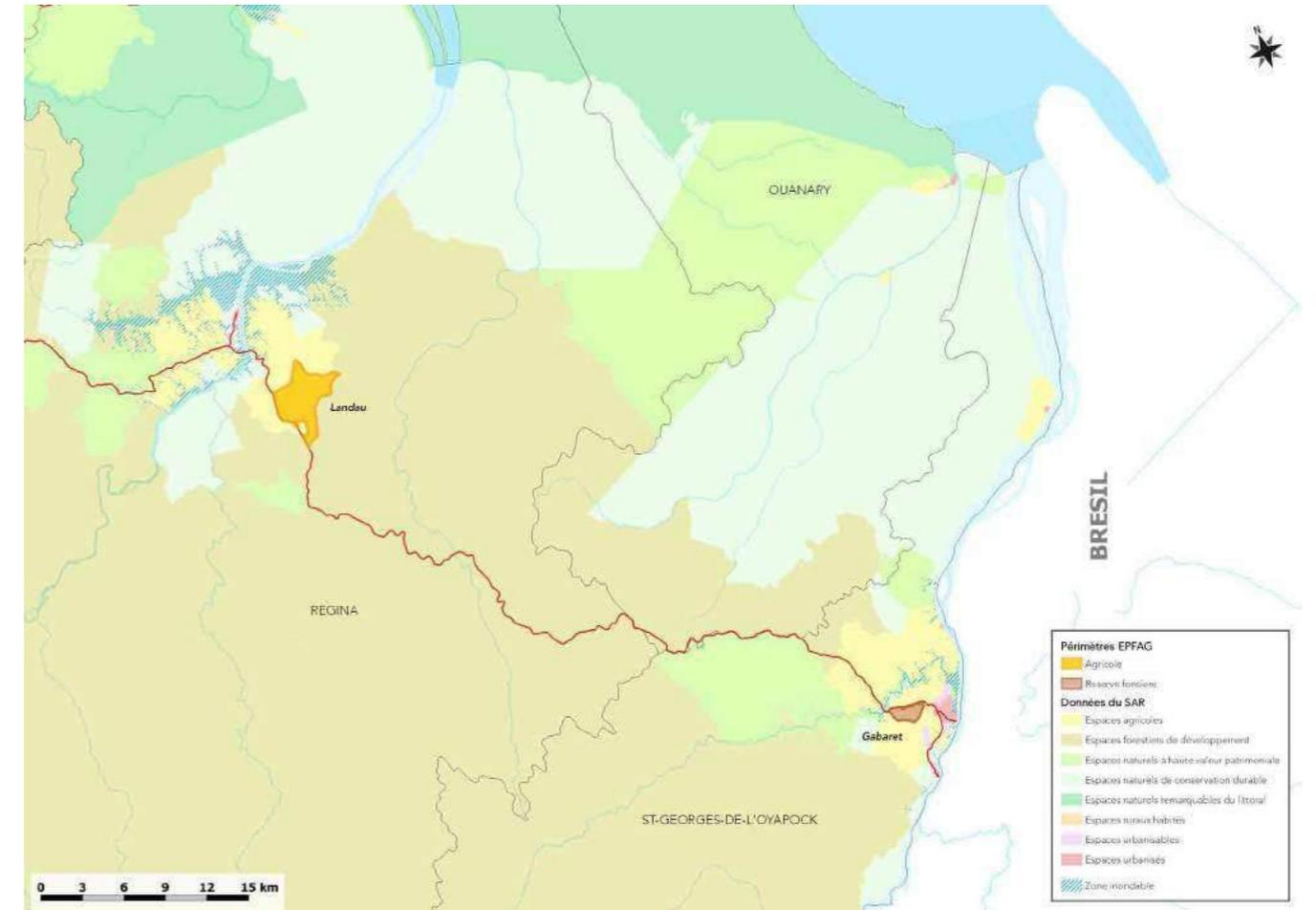
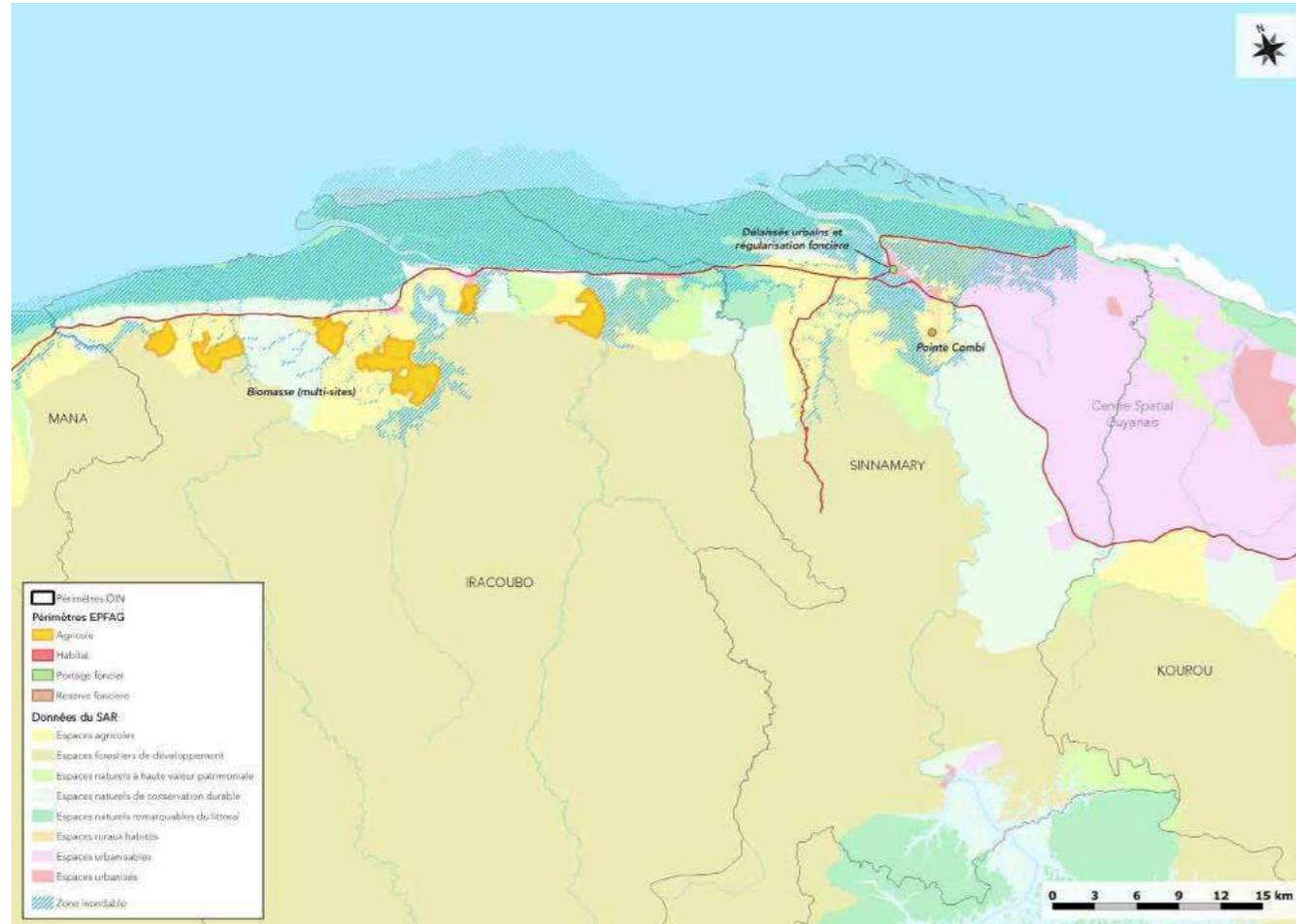


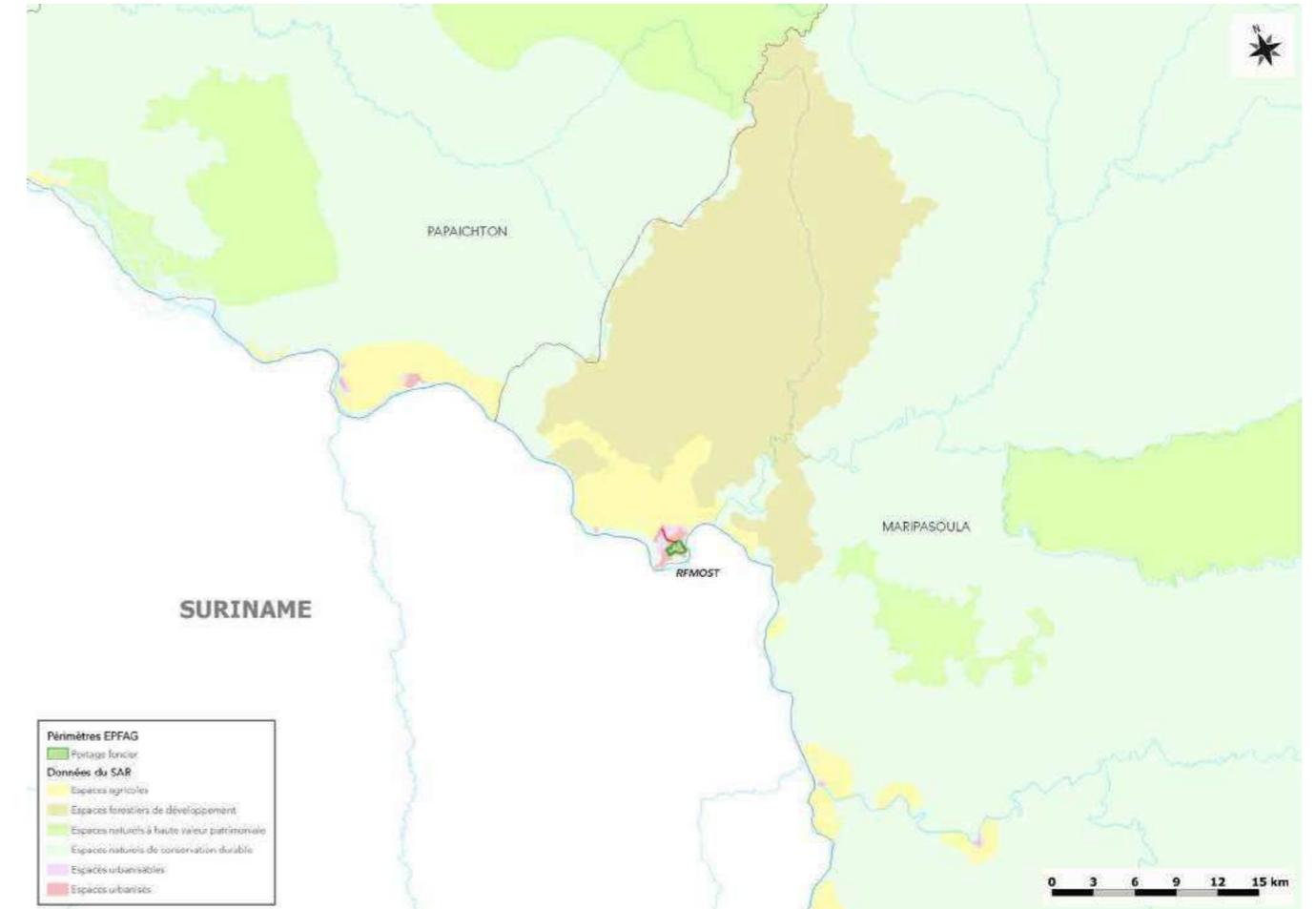
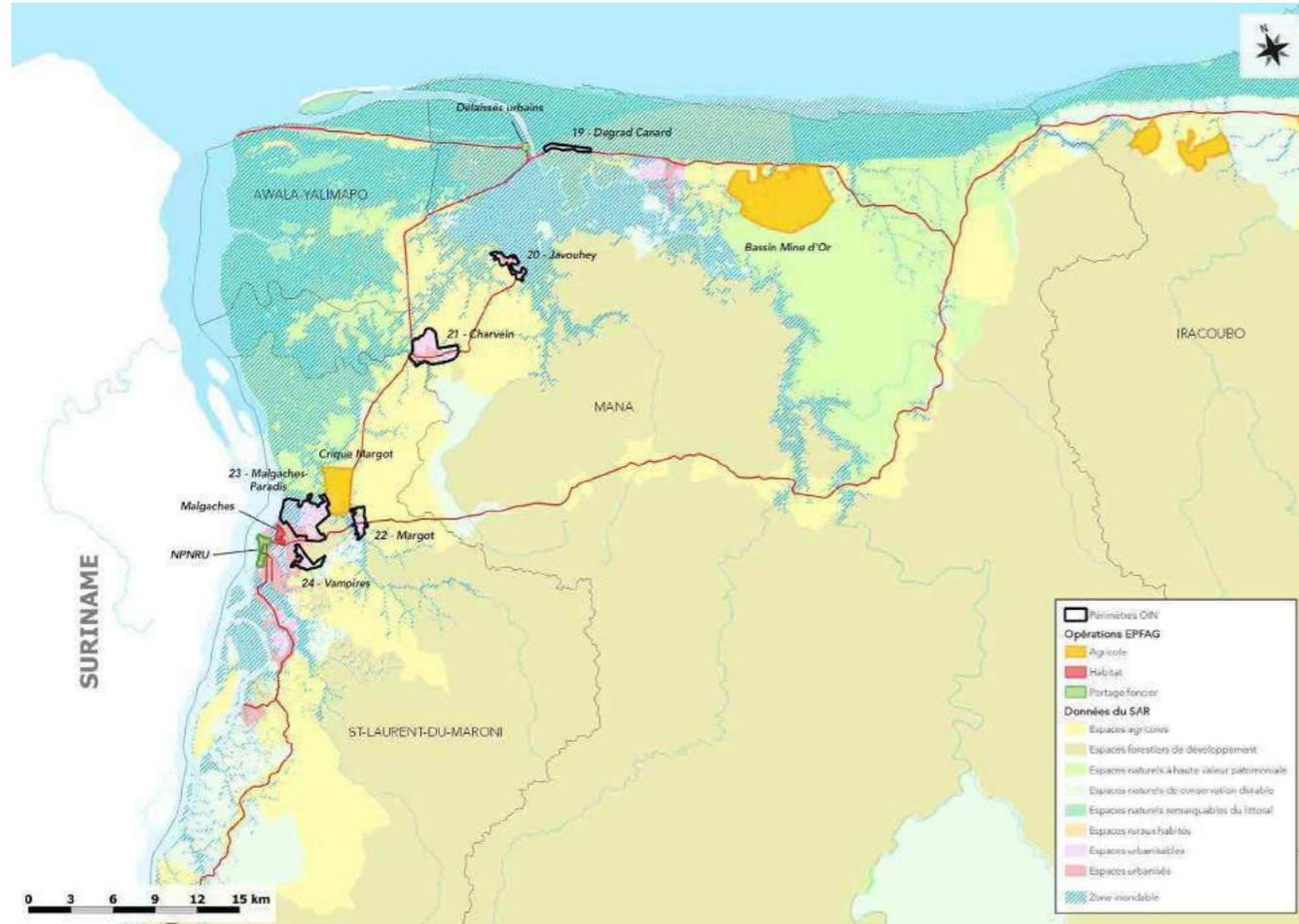
Localisation des secteurs OIN.



Les opérations.







Créer de nouveaux écoquartiers et anticiper l'évolution du territoire

La création de nouveaux quartiers a été l'axe majeur de développement de l'EPAG de 2007 à 2014. Ces opérations seront poursuivies, en prenant en compte plusieurs éléments :

- L'anticipation : l'évolution rapide du territoire et notamment la croissance démographique forte conjuguée à une lourdeur administrative et décisionnelle importante nécessitent une anticipation de l'action d'aménagement ;
- L'imagination : le modèle de développement souhaité est celui de la ville amazonienne durable, basé sur l'adaptation des valeurs des éco quartiers ;
- L'innovation : le contexte spécifique du vaste territoire guyanais nécessite une adaptation constante du mode de faire et du résultat de production attendu.

Anticiper

Les freins à l'aménagement de nouveaux quartiers sont multiples. Certains leviers doivent être traités par anticipation afin de fluidifier les opérations. En dehors des possibilités de simplification traitées par ailleurs, cela recouvre les enjeux suivants :

05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

Gérer les contraintes environnementales (eau, biodiversité, géotechniques)

La gestion des contraintes environnementales est un des facteurs d'allongement des procédures administratives en amont des opérations. Il conviendra par conséquent d'anticiper au mieux les études nécessaires.

Programmer et réaliser les équipements structurants

L'absence ou le sous dimensionnement des réseaux structurants est un des motifs importants de rallongement des opérations. Ces besoins doivent être mieux anticipés.

S'ouvrir sur de nouvelles normes

Certaines normes sont difficilement applicables, voire inapplicables dans certains secteurs, notamment sur les communes accessibles uniquement par les fleuves ; la piste à privilégier est l'ouverture alternative à des normes utilisées dans d'autres pays d'Amérique du sud, l'adaptation et la simplifications des règles. L'inflation actuelle des normes va à l'encontre de ce qui devrait fait en Guyane, où le rattrapage, avec un PIB moitié de la métropole, est la priorité.

Renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités locales

L'augmentation de la population n'est pas assez anticipée dans différentes communes, qui se trouvent rapidement fragilisées avec un déficit d'ingénierie, un déficit d'accompagnement pour la réalisation des équipements publics, et des transferts de gestion incertains dont les méthodes doivent être améliorées.

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

Imaginer

Formes urbaines

Les formes urbaines doivent être pensées dans le cadre de la densité, la compacité, la définition de centralités, d'espaces publics adaptés, de la sécurité urbaine, de la mutabilité des espaces et de leur évolutivité.

L'EPFAG travaillera spécifiquement sur ces aspects (*Ville inclusive, habitat informel et processus d'autoconstruction, Ville amazonienne durable et construction en zone tropicale, Guyane 2035, prospective stratégique et programmation urbaine et Culture partenariale, gouvernance et mobilisation citoyenne*). Thématiques pour lesquelles le Ministère de la transition écologique met en place un dispositif d'appui à l'établissement dès le démarrage du Plan Stratégique.

Mixités fonctionnelles

Toutes les opérations de l'EPFAG se font dans le cadre d'opérations mixtes incluant à la fois du logement, mais aussi de l'activité, notamment artisanale et commerciale afin d'assurer un maximum de mixité dans les programmes à réaliser.

Déplacements

La prise en compte des modes doux (séparés ou inclusifs) reste une priorité. En Guyane, la part modale de la marche à pied et des deux roues est très importante. L'anticipation foncière pour la mise en place de déplacements en sites propres est importante.

Innover

L'EPFAG à travers les opérations incluses dans le PSD, propose des méthodes favorisant l'expérimentation et l'innovation, et la

généralisation des réflexions permettant d'assurer un aménagement de qualité, économe et sobre en ressources, en particulier des sols, dans les tissus existants comme en extension urbaine, pour répondre aux objectifs de production massive de logements.

Les exemples de l'auto construction accompagnée via des modes de construction durable, les réflexions avec les partenaires sur des développements de filières de matériaux locaux ou de circuits courts, les lancements d'Appel à Manifestation d'intérêt en OIN Guyane dans le domaine de l'innovation, des aménagements sous la forme d'écoquartiers, la prise en compte des modes d'habiter, dans le respect des enjeux environnementaux et climatiques, avec un modèle économique compatible avec les financements mobilisables seront mis en oeuvre.

Les appels à manifestation d'intérêt (AMI) dans le domaine de l'innovation favoriseront la diversité des opérateurs de construction de logements locaux et la venue de nouveaux opérateurs adaptée ce qui participera à la montée en puissance de la production de foncier aménagé dans le cadre de l'OIN de Guyane.

Un marketing territorial fort doit être parallèlement engagé.



Démarche Ecoquartier

La démarche de labélisation écoquartier sera recherchée systématiquement dans les futures opérations.

SmartGrid

De même, la démarche consistant à envisager comment faire la ville intelligente et mieux adaptée aux usagers sera aussi recherchée.

Sociales

La prise en compte de cultures spécifiques doit aussi conduire, sur

la base de l'urbanisation traditionnelle, à envisager des modes de faire et d'aménagements, adaptés au contexte social et culturel, tout en restant évolutives.

Aménagements simplifiés

Les réflexions sur les aménagements simplifiés doivent répondre avant tout à une urgence sociale et sanitaire.

Les premières opérations envisagées se heurtent à l'application de toutes les procédures, et des problèmes fonciers. L'aspect qualitatif des aménagement simplifiés doit être discuté avec les représentants des collectivités pour garantir l'acceptabilité par les habitants et garantir la pérennité des ouvrages et leur gestion à terme par les collectivités.

Créer des lots libres sociaux

Ces lots libres, au moins pour certains, pourraient faire l'objet, dans un premier temps, d'une viabilisation minimale : chaussée sans trottoirs ni plantations, avec éclairage public distant, évacuation des eaux pluviales par fossés à ciel ouvert, assainissement collectif et revêtement en bicouche.

Favoriser l'auto construction et l'accession très sociale à la propriété.

Face aux difficultés d'accès au logement pour les populations les plus démunies, faute de produits adaptés à leurs besoins, une partie de la population s'installe de manière informelle dans des quartiers non planifiés. Ces implantations non maîtrisées impactent le développement urbain des villes et ne permettent pas toujours à leurs habitants d'y vivre dignement. C'est dans ce contexte que l'EPFA Guyane mettra en oeuvre un projet d'expérimentation d'auto construction encadrée et un office foncier solidaire (OFS). Il s'agit d'un modèle d'accompagnement à la construction qui

05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

permettrait aux ménages de produire de manière formelle des logements décents et correspondant à leurs besoins.

L'objectif est donc de développer une nouvelle forme d'offre d'accession au logement qui puisse être compétitive par rapport à la production informelle de logements et qui vienne élargir le panel de l'offre formelle existante.

Le produit recherché devra pouvoir être adaptable et répliquable pour y être développé sur des sites et des contextes différents et répondre à des publics variés aussi bien en termes de mode de vie que de ressources.

Les expérimentations visent à étudier la possibilité d'accompagner et d'encadrer l'auto construction d'un logement adapté à chaque famille et respectant les normes de construction et règles d'urbanisme. Elles seront mises en oeuvre au sein de certaines opérations d'aménagement sur les territoires de la CCOG et de la CACL pour représenter 5 à 10% des charges foncières aménagées.

Utiliser des matériaux endogènes

La rationalisation des opérations d'aménagement pour les accélérer et en réduire le coût fait partie des éléments de programmation et de réflexion en lien avec les grands projets de commande publique prévus en Guyane (TCSP, doublement de la RN1, lycées, collèges...)

Des réflexions sur la réduction des coûts intégreront des études visant l'innovation dans les matériaux endogènes.

La mise en place de filières de construction avec des matériaux endogènes permettra sur la période du PSD une économie sur les coûts de construction. L'utilisation du béton de latérite testé en 2014 dans l'opération écoquartier sur Rémire Montjoly en est un exemple. Les réflexions sur la fabrication et l'homologation

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

de briques de terre crue en latérite constituent une autre piste à finaliser sur la période 2021-2026. Une politique forte d'incitation vis-à-vis des industriels doit être engagée dans ces domaines.

Accélérer la production de logements

Répondre à un engagement de production quantitatif pour le logement

L'étude DEAL sur la production de logements à 10 ans pour la Guyane de 2017 précise les orientations nécessaires pour faciliter et accélérer le développement de l'offre de logements. Une part très significative de ces logements doit être réalisée en secteur OIN.

Favoriser la qualité du logement

De par ses prescriptions sur les futures constructions, l'EPFAG a un rôle important à jouer dans la qualité des logements, que ce soit en faveur du bio-climatique, de l'utilisation de matériaux endogènes (bois, terre crue, terre cuite...) ou de l'utilisation du photovoltaïque. Dans cette optique des expérimentations seront menées. Un premier AMI « maisons innovantes Guyanaises » a été lancé fin 2019 et se réalisera pendant le PSD.

Permettre l'émergence de montages immobiliers adaptés

Les réponses en termes de logement pour une grande part de la population guyanaise devraient passer par des montages opérationnels adaptés avec :

- Le renforcement de l'accession sociale à la propriété avec notamment le développement encadré de l'auto-construction, du PSLA, des LES accession...
- Le montage de coopératives d'habitants ;
- Le montage d'habitat participatif.

Améliorer la densité des opérations

Une des voies d'amélioration de la sobriété foncière, ainsi que de l'amélioration du modèle économique de l'aménagement se trouve dans la densité des logements dans les opérations d'aménagement. Cette question de la densité pertinente des opérations en Guyane a été synthétisée en 2012 par le rapport CGEDD Dupont-Levy.

Pour la préparation et le suivi du PSD et de l'OIN, il importe de bien la définir. Dans la pratique, le ratio par rapport à la propriété foncière, ni même à un périmètre de ZAC ne permet des comparaisons fiables.

Le rapport préconise de calculer la densité par rapport à la surface aménageable. Cette démarche a été testée sur les opérations passées de l'EPFAG, et sera reproduite sur les opérations à venir. Elle a l'intérêt de pouvoir permettre une comparaison raisonnable entre les opérations, mais aussi de répondre à d'autres besoins, tels que la détermination de la surface utile à la biodiversité dans une opération, surface qui est par nature non aménageable.

L'augmentation de la densité n'est pas possible de façon homogène

sur l'ensemble de l'OIN, car la densité renvoie à des réalités très disparates selon les contraintes qui pèsent sur le terrain. Il n'est donc pas à lui-seul un critère d'appréciation pertinent du projet urbain. À l'intérieur des périmètres les différentes contraintes se juxtaposent et réduisent fortement les surfaces réellement exploitables. Les surfaces cessibles représentent entre 20 et 40 % des surfaces des projets potentiels en raison des contraintes suivantes ;

- Hydrauliques (présence d'un cours d'eau, atteinte au champ d'expansion des crues...)
- Géotechniques (sols argileux, pollution...)
- Topographiques (forte déclivité, risque d'éboulements...)
- Environnementales (présence d'un biotope particulier)
- Sociales (présence d'occupants sans titres)
- Servitudes diverses (lagunes, STEP, décharges...)

Il convient donc de faire attention à la définition des surfaces aménagées par rapport aux surfaces aménageables pour le calcul des densités. Les opérations intègrent en Guyane plus qu'ailleurs les surfaces naturelles comme la conservation des couloirs écologiques ou des zones humides inondables de sorte qu'on soit en réalité plus dense que la surface annoncée si on la ramène à diverses surfaces brutes.

La densité renvoie à des réalités très disparates selon les contraintes qui pèsent sur le terrain. Elle n'est donc pas à elle-seule un critère d'appréciation pertinent du projet urbain.

IL N'EXISTE PAS DE DENSITÉ NI DE TYPOLOGIES IDÉALES. LA QUALITÉ D'UN PROJET SE MESURE À L'ADAPTATION D'UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS À SON CONTEXTE.

Pistes d'amélioration par opérations :

Le PSD présentant un scénario fondé sur une augmentation de la densité moyenne de 30 logements par ha (pour les 7 premières opérations) à 40 (pour les 7 suivantes) et à 50 pour les 8 dernières, voici les pistes d'amélioration au sein des opérations en cours ; L'EPFA Guyane s'appuie sur l'Atlas des tissus urbains de l'AUDeG (dec. 2019), Agence d'urbanisme de la Guyane, partenaire de la mise en œuvre de l'OIN, qui a travaillé sur l'exhaustivité des modalités d'occupation du sol, en particulier sur le volet urbain.

En parallèle, un travail partenarial avec la MIQCP, Mission Interministérielle pour la Qualité de la Construction Publique est en cours, commençant des actions de formation sur la programmation urbaine à destination des maîtres d'ouvrages publics et notamment les collectivités territoriales. Ce travail pourrait être rapidement concrétisé après les élections municipales via l'organisation de formations par le CNFPT, sollicité pour l'occasion.

La MIQCP accompagne depuis maintenant plus de 40 ans les collectivités locales ainsi que l'ensemble des maîtres d'ouvrages publics en faveur de la création ou de la réhabilitation de projet de bâtiment et de projet urbain de qualité adapté aux cadres de vie en Guyane.

Des objectifs de performances seront associés de à la réalisation des opérations.

Comparaisons globales et potentiel des opérations EPFAG.

Le fait d'exclure le foncier non aménageable de la base de calcul objective nettement le calcul de la densité. La part non aménageable représente 30 à 40 % des surfaces d'opérations à Saint Laurent, 60 % pour l'OIN sud bourg de Macouria.

Surface en m ²	FONCIER À COMMERCIALISER	FONCIER ÉCO À COMMERCIALISER	ESPACE ET ÉQUIPEMENT PUBLICS	FONCIER OCCUPÉ	FONCIER NON AMÉNAGEABLE	TOTAL
Tigre-Maringouins	201 348	0	132 266	5 974	72 733	412 321
ZAC Hibiscus	112 276	17 748	124 450	2 485	0	256 959
ZAC Palika	69 483	0	73 587	0	6 097	149 167
Roches Gravées T1	131 870	1 776	90 327	0	0	223 973
Sud Bourg T1	480 708	0	150 134	0	1 046 601	1 677 443
ZAC Soula T1	316 506	253 279	394 052	13 084	97 743	1 074 664
ZAC Soula T2	578 698	169 358	174 484	0	1 353 225	2 275 765
ZAC Soula T3	104 909	0	91 236	0	460 218	656 363
Charvein	4 278 108	0	0	0	867 225	5 145 333
Cogneau-Larivot	323 542	0	187 641	0	385 563	896 746
ZAC La Chaumière	56 802	28 234	36 033	3 211	5 824	130 104
Mélodies de Morthium	16 884	8 270	15 900	0	0	41 054
Sud Bourg	358 076	0	0	0	240 784	598 860
ZAC Montsinéry T1	62 573	0	24 780	0	18 899	106 252
ZAC Montsinéry T2	219 240	0	116 858	0	233 857	569 955
ZAC Ecoquartier	230 374	10 485	308 753	13 441	179 791	742 844
Malgaches-Paradis T0	22 298	0	3 035	0	4 425	29 758
Malgaches-Paradis T1	160 836	0	47 504	0	149 685	358 025
Vampires	162 117	0	91 431	0	126 036	379 584
						4 006 792
						676 207
						387 783

- CAYENNE
- MACOURIA
- MATOURY
- REMIRE-MONTJOLY
- KOUROU
- MANA
- MONTSINERY
- ST-LAURENT

Sur la commune de Cayenne :

En termes de densité, la Ville capitale (avec 58 000 habitants) se situe en dessous des villes de Châteauroux (43 000 habitants) et Chartres (39 000 habitants) mais au-dessus de St Quentin (55 000 habitants) ou de la Rochelle (75 000 habitants).

L'exercice visant une augmentation de la densité à Cayenne est sensible mais possible dans le temps, car la ville compte de nombreuses dents creuses. Elle atteint un niveau de densification moyen de l'ordre de 30 à 35 logements / ha. L'EPFA Guyane a déjà pratiqué le ratio de 35 logements / ha sur la Zac Hibiscus, unanimement accepté et acceptable.

La commune de Cayenne est en mesure d'accueillir des opérations d'un minimum de 35 logements par hectare.

Sur la commune de Matoury :

La commune semble aussi en mesure de faire l'effort sur les nouvelles opérations et d'accueillir des projets d'aménagement en OIN d'un minimum de 35 logements / ha.

À titre d'exemple sur l'opération OIN 8 sud Bourg Matoury, la consommation de l'espace a pu être minorée pour une production de logements équivalente, passant d'un objectif théorique de 900 à 1 800 de production de foncier aménagé pour du logement, soit le double.

Sur la commune de Macouria :

À l'identique l'opération OIN 17 sud Bourg Tonate, intègre un périmètre qui permet une production supérieure à ce qui était envisagé et sans occuper 100 % des surfaces, nous parvenons à doubler la production de foncier aménagé pour produire environ



2000 logements, selon le plan guide d'aménagement validé mi 2021 par la mairie.

Sur la commune de Rémire – Montjoly

la volonté politique de densifier est plus compliquée à obtenir, avec un souhait de conserver un tissu urbain très diffus. Les discussions se poursuivront après les prochaines élections avec comme prochaine étape la validation des schémas directeurs de l'OIN 3 Lindor Beaugard. Pour autant il existe des opérations de logements sociaux de type « maison de ville » situés dans la commune qui atteignent 30 logements/ha. La ou les formes urbaines proposées seront décisives.

Sur la commune de Montsinéry-Tonnegrande

s'agissant d'une ville rurale, l'acceptabilité de la densité doit permettre l'équilibre à la fois des opérations et leur attractivité au niveau de leur commercialisation... Il n'apparaît pas possible de réaliser des extensions urbaines sur de nouveaux périmètres avec des densités plus importantes que celles du bourg historique voisin de l'OIN 12.

Sur la commune de Roura

La commune ne connaît actuellement pas de croissance significative de sa population, il n'existe pas de polarité autour du centre bourg, les terrains de l'OIN 11 du secteur Howe situé au pied des montagnes de Roura, sont contraints topographiquement et au niveau de l'environnement. La surface réellement utilisée pour les aménagements devrait être d'environ 40 ha sur les 190 ha que représente le site compte tenu des reliefs. Seule une centaine de logements est à ce jour envisagée dans une première tranche à venir. Les bailleurs sociaux ne sont pas demandeurs sur cette commune, qui a beaucoup de vacance. La consultation de la maîtrise d'œuvre est en cours.

Sur la commune de Kourou

le terrain OIN est complexe, car fortement contraint par son inondabilité. Ce site fait l'objet des réflexions en passant par des solutions innovantes. Le dialogue avec la municipalité sera repris après les élections municipales.

Des ateliers sur les questions de Densités- Formes urbaines et types d'habitats et de mobilité ont été entamés avec la commune depuis 2010, thématiques réactualisées avec les dialogues compétitifs lancés dans le cadre des dernières études de maîtrise d'œuvre urbaine. Voici quelques thématiques évoquées sur l'OIN 18 :

Quelle typologie de logements pour quelle densité ?

- La typologie devra être adaptée aux modes de vie locaux.
- Une diversification en termes de typologie des logements devra être observée.
- Au regard des modes de vie locaux, à quelles spécificités l'habitat doit-il répondre ?
- Quelles densités pour le programme de la ZAC (hauteur, typologie, COS, ...)?
- Doit-on s'orienter sur des principes d'îlots ?
- Sur quels points devra-t-on veiller pour l'accroche à l'existant ?
- Quelle typologie de logement pour quelle densité ?

Mixités - Sociale et économique

- Quelle forme urbaine (logements collectifs, individuels, toit terrasse...)?
- La forme urbaine peut-elle influencer sur la mixité sociale ?
- Quelle place pour l'activité économique dans la ville ?

Densités - les espaces publics et zones non bâties

- Quel traitement pour les espaces publics et les zones de vies et de loisirs investis par les habitants ?

- Appréhender les centralités à l'échelle de Kourou, doit-on créer un nouveau centre ?

Densités - équipements

- Quel programme d'équipements structurant (CHU) pour la ZAC et pour la ville ?
- Quelles sont les priorités d'aménagement et d'organisation spatiale de ces équipements ?

Densités - animation urbaine

- Comment la ZAC des roches gravées pourra participer de l'animation urbaine, à l'échelle des quartiers et à l'échelle de la ville ?
- Quelles polarités créer pour distribuer l'animation de manière structurée ?
- Comment disposer d'une ville vivante de jour comme de nuit ?

Quelques caractéristiques ont été mises en exergue :

- les constructions ne devront pas dépasser R+4 maximum
- il s'agira de créer du collectif à petite échelle ;
- des espaces extérieurs aérés devront être préconisés ;
- la ZAC devra proposer une variété de types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements sociaux, gabarit diversifié...)

Les plans de prévention des risques sont toujours en cours de révision ce qui rend difficile les arbitrages.

Concernant les communes de Saint-Laurent du Maroni et de Mana (OIN 19 à 24)

Sur la base des densités décrites dans les PLU, projets de PLU données IRIS INSEE, études de maîtrise d'œuvre urbaine, plans guides et les pratiques urbaines. Nous retenons les chiffres suivants :

05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

- centre-ville (quartier officiel, quartier des cultures-fatima, centre historique) = 20-25 logements/ha ;
- 1ère couronne (ZAC St Maurice, Sables Blancs, Malgaches) = 30-35 logements/ha ;
- 2ème couronne (villages urbains Plan Programme) = 10-15 logements/ha ;
- la 3ème couronne autour du carrefour Margot & la route de Mana avec une densité moyenne à déterminer (avec une moyenne acceptable de 15 à 20 logements/ha à ce jour).

Il s'agit du territoire le plus complexe sur le sujet avec une forme d'habitat traditionnellement individuelle concomitante à une réponse nécessaire aux questions d'habitat spontané, très présent (environ 1200 logements illégaux sur les secteurs OIN de Saint Laurent en 2018).

C'est aussi le territoire du littoral qui a le plus gros retard d'équipements publics, le plus faible ratio de logements sociaux en % de la population, la plus forte dynamique démographique, etc

Réaliser les équipements publics

Le développement urbain s'accompagne de la création des équipements publics qui font la ville. Le manque d'ingénierie de certaines collectivités locales et la réduction des délais de réalisation globaux, ou encore la coordination des travaux peut conduire l'EPFAG à réaliser les équipements publics de superstructures dans

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

les domaines de l'éducation, du sport, de la culture...

L'EPFAG agirait en la matière à la demande de la collectivité compétente, en priorité en secteur OIN. Pour sécuriser ces réalisations de superstructures, il sera nécessaire de fiabiliser le financement de l'EPFAG en le rendant éligible au FCTVA applicable aux collectivités en pareil cas.

Traiter l'habitat informel

■ Traiter les quartiers d'habitat indigne et insalubre

Plusieurs secteurs de l'OIN nécessitent de travailler simultanément sur de l'aménagement neuf, et sur le traitement d'habitat spontané existant. Cela concerne notamment Saint Laurent du Maroni dans l'OIN 24 des Vampires, Macouria avec l'OIN 15 et le quartier de Sablance, ou encore Matoury avec l'OIN 7 de Cogneau-Lamirande.

Le financement, dans sa forme actuelle ou sous une forme modernisée dédié à la résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou de l'habitat spontané (RHS) sera un des outils à mettre en œuvre dans le cadre de ces aménagements à programmer.

● Offrir des parcelles permettant l'accession sociale à la propriété

Dans le cadre de la sortie des familles en opération RHI ou en bidonville, l'EPFAG aménagera dans plusieurs secteurs OIN des

parcelles viabilisées permettant l'accession sociale à la propriété. Ces viabilisations pourraient se faire sous forme d'aménagement simplifié (cf ante).

L'accession elle-même pourra faire appel à des techniques d'auto-construction, d'auto promotion, ou via des logements évolutifs sociaux (LES accession). La mise en place d'un office foncier solidaire (OFS) sur les territoires de la CCOG et de la CACL pourra faciliter cette action.

Favoriser l'activité économique

■ Créer des zones d'activités économiques

La création de zones d'activités économiques fait partie intégrante des aménagements en OIN, aux emplacements adaptés. Le besoin est très variable, de zones d'entrepôts aux zones artisanales ou de petites zones à vocation plus industrielles ou de transformation. Elle doit se faire en lien étroit avec les EPCI et la CTG, compétents en termes de développement économique. L'étude de développement économique OIN constitue en 2020 une base solide et partagée permettant de définir et prioriser les futures zones. Un des groupes de travail de la gouvernance OIN est dédié à ces sujets.

Aider le marché de l'immobilier d'entreprise

L'offre structurée en matière d'immobilier d'entreprise est quasiment inexistante.

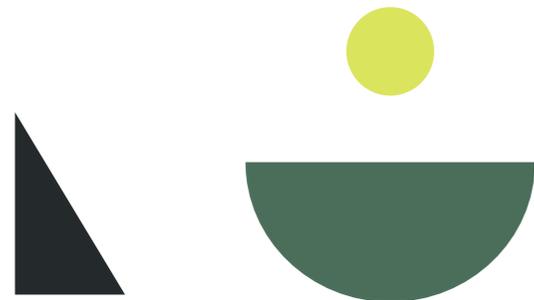
La création du centre d'affaires de la Chaumière – ZAC communale est une réponse à cette problématique. Des opérations comparables pourraient voir le jour dans les secteurs OIN.

Accompagner le développement du tissu commercial

Le positionnement de l'offre commerciale est un élément important, et pris en compte spécifiquement dans toutes les opérations.

En dehors de ZAE, elle prend généralement la forme de locaux commerciaux en bas d'immeubles ou de réservation de lots de petite ou moyenne taille dans les quartiers neufs.

Dans des quartiers ciblés, l'EPFAG pourrait travailler sur la restructuration de l'offre commerciale en lien avec l'ANCT (ex EPARECA) et les collectivités concernées.



Les modes opérationnels d'intervention

Les opérations en compte propres

Le mode privilégié d'intervention est la zone d'aménagement concerté (ZAC), le permis d'aménager et le cas échéant les procédures intégrées pour le logement permettant de gagner du temps. En zone agricole, le permis d'aménager sera privilégié.

Les opérations en concession d'aménagement

L'EPAG pourra répondre aux concessions d'aménagements initiées par les collectivités.

Les opérations en mandat

La réalisation des équipements publics de superstructure pourra être réalisée par l'EPFAG dans le cadre des ZAC.

Les groupements de commande

L'EPFAG pourra assurer le portage dans le cadre d'une convention avec la collectivité locale et/ou l'organisme public concerné.

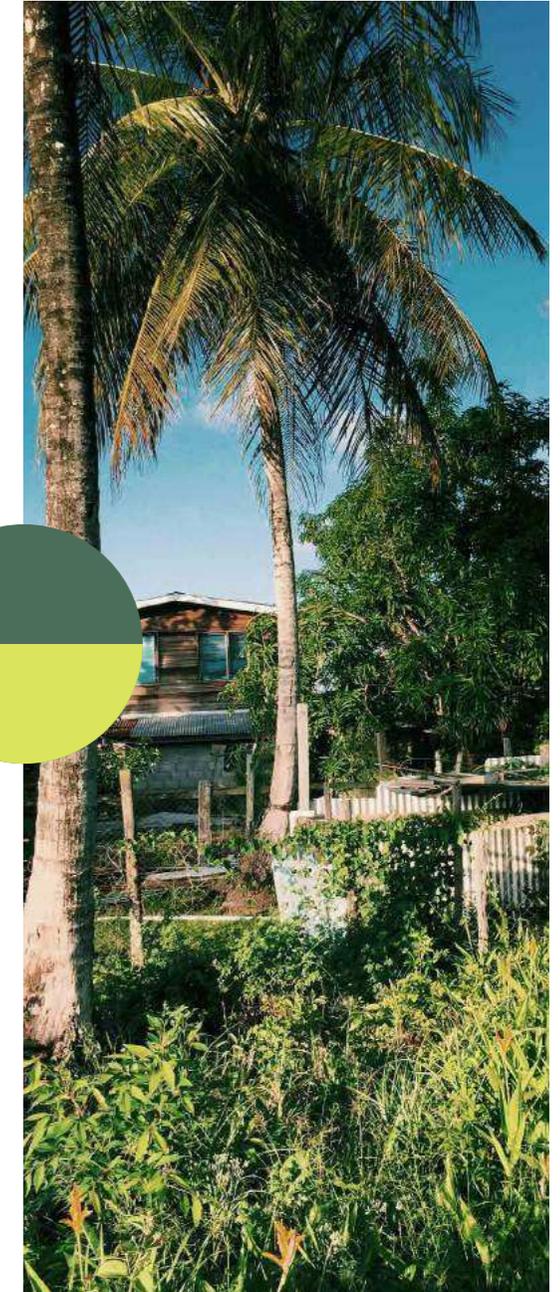
La méthode

Le travail en mode projet entre l'ensemble des acteurs de l'aménagement (État, collectivités, aménageurs) est un élément indispensable à la réussite de ce plan.

Ainsi, l'EPFAG élabore son PSD sur 6 ans sur la période 2021-2026 avec des révisions tous les deux ans, pour tenir compte de l'avancée réelle des réalisations opérationnelles sur le territoire.

La révision tous les deux ans sera applicable aux « variables du plan stratégique », c'est-à-dire les éléments qui caractérisent les opérations (localisation, territoires, densité, coûts, aménagement...) avec des évolutions dans les limites ce qui est acceptable par la gouvernance et par le marché.

Le PSD est donc glissant et adaptable, avec clause de revoyure, tous les deux ans permettant d'ajuster les financements, en fonction de l'avancement des opérations, au regard du contexte et des besoins réévalués pour atteindre les objectifs opérationnels. Les opérations lancées sont non modifiables ; seules les phases ultérieures des opérations ou de nouvelles opérations peuvent changer.



Margot Sud

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	22
ZAE	Mixte	Commune	Saint-Laurent du Maroni	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	70%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Le périmètre OIN Margot est identifié comme la porte d'entrée dans l'aire urbaine de Saint Laurent, à la croisée RN1-RD9. Le plan guide d'aménagement propose le développement d'une programmation mixte : Activités – Equipements – Logements ; réalisée en plusieurs tranches

La première opération envisagée est située au sud de la RN1.

Sa programmation prévoit l'aménagement d'une première zone d'activités de 10 ha qui desservira aussi le pôle judiciaire et pénitentiaire (PJP).

CONTRAINTES

- Impulsion du Ministre de la Justice qui prévoit l'ouverture du PJP en 2025 ;
- Maîtrise foncière de la parcelle privée permettant le raccordement avec la RN1 ;
- Collaboration étroite avec les services routiers de l'Etat et de la CTG
- Raccordement eau potable depuis la ville ;
- Financement des zones d'activité ;
- Assurer la participation du ministère de la justice.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	100%	2022
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2024
Cessions	75%	2026



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	20 734
Foncier	4 000
Études et travaux	15 065
Frais financiers	204
Frais de gestion	1 465
Recettes	15 400
Cessions	5 400
Subventions	10 000

Les Mélodies de Morthium

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	EPCI	CACL	OIN	8
ZAE	Mixte	Commune	Matoury	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Jun-20	Dureté foncière	Nulle	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

- Environ 61 logements ;
- 942 m² de surface d'activité économique (commerces de proximité, bureaux, hôtel...)
- 7 036 m² de surface de logement ;
- Un parc urbain et un bassin paysager
- Cheminements doux.

Superficie : 4ha

Surface de plancher totale : 9 978 m²

CONTRAINTES

- Situation bloquée pour absence de délibération du Conseil Municipal sur la mise de compatibilité du PLU (Élection) ;
- Retard dans la délivrance du permis d'aménager.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	3 900
Foncier	556
Études et travaux	2 991
Frais financiers	37
Frais de gestion	316
Recettes	3 900
Cessions	2 800
Subventions	1 100

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	2021
Travaux	100%	2023
Cessions	100%	2024



Quartier Palika

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	×	Agricole	EPCI	CACL	OIN 1
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	90%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Nov-17	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		×
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Surface aménagée: 15ha, 48 500m² SdP.

Programmation: 485 lgt, dont LS 60% ; 900m² AE.

Équipements publics: un GS de 18 classes + un parc urbain et paysager de 3,6ha + un parcours sportif + jeux pour enfants + city stade.

Autres équipements: Sécurisation du Mt Lucas + emprise réservée TCSP ph2 + deux bassins de compensation EP.

CONTRAINTES

- Financier: Risque élevé de surcout lié à la découverte de déchets anthropiques + à l'instabilité du Mt Lucas lors de la saison des pluies 2020 avant sécurisation ;
- Prix d'acquisition fixé par la procédure d'expropriation ;
- Diminution de la SdP construite par les bailleurs sociaux suite aux modifications du code de la construction.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	27 400
Foncier	4 400
Études et travaux	20 130
Frais financiers	663
Frais de gestion	2 207
Recettes	27 400
Cessions	15 500
Subventions	11 900



AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2022
Cessions	100%	2025

Porte de Soula - Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain		Agricole	EPCI	CACL	OIN 15
ZAE	×	Mixte	Commune	Macouria	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	5%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2021-22	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		×
Priorité État	MT				

DESCRIPTION

Secteur d'accueil d'activités économiques (artisanat, logistique) et d'équipements afin de compléter l'offre du quartier de Soula, fortement porté par les élus de Macouria.

La première tranche opérationnelle est en cours sur du foncier maîtrisé: Autour de la place.

Surface aménagée: 90 ha, comprenant un parc urbain gérant l'hydraulique.

Programmation: environ 180 000 m² SDP d'activité, 150 logements (dont Sablance).

Équipements publics: à définir.

CONTRAINTES

- Financier:** Coût du foncier élevé.
- Délais:** Contraintes foncières importantes avec plusieurs propriétaires privés non vendeurs ;
- Aides financières en lien avec le développement économique.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	2 400
Foncier	500
Études et travaux	1 676
Frais financiers	30
Frais de gestion	194
Recettes	2 400
Cessions	2 400
Subventions	0

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2021
Cessions	100%	2021



Préfontaine Habitat

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	×	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Macouria	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2021	Dureté foncière	-	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		×
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Surface aménagée: 4 ha net.

Programmation: 33 lots libres d'une surface comprise entre 1 000 et 2 000 m².

Équipements publics: néant.

Autres équipements: 1 bassin de rétention des eaux pluviales de 2 000 m².

CONTRAINTES

- Aléas géotechniques lors de la réalisation des travaux ;
- Difficulté de commercialisation des lots ;
- Délais d'approbation du PLU en cours de révision.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	2021
Travaux	100%	2023
Cessions	100%	2024



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	1 700
Foncier	500
Études et travaux	1 035
Frais financiers	27
Frais de gestion	138
Recettes	1 700
Cessions	1 700
Subventions	0

Roches Gravées - Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain		Agricole	EPCI	CCDS	OIN	18
ZAE		Mixte	Commune	Kourou	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2023	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		×
Priorité État	MT				

DESCRIPTION

Surface aménagée: 21 ha net.

Programmation: 347 logements dont 162 logements collectifs sociaux en R+2.

Équipements publics: 1 cimetière + 1 pôle administratif et de transport de 4.4 ha + 1 crèche.

Autres équipements: Néant.

CONTRAINTES

- Aléas géotechniques étant donné que l'opération est constituée de prieri (marais) + inondabilité du site (PPRI aléas moyens à forts) ;
- Croissance démographique de la ville de Kourou en baisse depuis 2019 + réduction des effectifs du CNES avec l'arrivée d'Ariane 6 ;
- Augmentation du risque inondation suite à la révision du PPRI actuel.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2024
Études	100%	2023
Procédures	100%	2023
Travaux	100%	2025
Cessions	100%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	23 000
Foncier	4 000
Études et travaux	16 997
Frais financiers	133
Frais de gestion	1 870
Recettes	23 000
Cessions	12 000
Subventions	11 000



ZAC de Soula - Tranche 2

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN -
ZAE		Mixte	Commune	Macouria	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

- Surface de 80 ha ;
- 758 logements collectifs ;
- 540 logements individuels ;
- 1 groupe scolaire ;
- 4 lots économiques pour une surface de 5 ha ;
- 1 parc urbain.

CONTRAINTES

Dégradation des chaussées déjà réalisées suite aux aléas géotechniques et au trafic de chantier.

Difficulté à rétrocéder les espaces publics à la collectivité de Macouria.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	55 708
Foncier	6 000
Études et travaux	44 840
Frais financiers	264
Frais de gestion	4 604
Recettes	57 500
Cessions	39 000
Subventions	18 500



AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2020
Cessions	100%	2022

ZAC de Soula - Tranche 3

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN -
ZAE		Mixte	Commune	Macouria	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Mai-05	Dureté foncière	-	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	MT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

La tranche 3, dernière phase opérationnelle de la ZAC de Soula, a pour objectif de clôturer l'opération initiée par l'EPFAG en 2004.

Elle proposera à terme :

- 237 logements, dont 19 % de logements aidés ;
- 1 collège ;
- 1 groupe scolaire (peut être déplacé sur Sablance) ;
- 5 000 m² (surface terrain) dédiés à de l'activité économique.

L'opération est déficitaire mais s'équilibre à l'échelle des 3 tranches de la ZAC

CONTRAINTES

Le projet de PLU de la Ville de Macouria classe le périmètre de la tranche 3 en zone 2AU ce qui diffère sa réalisation.

Cette tranche prévoit la réalisation d'un collège ce qui pourrait accélérer sa réalisation. L'EPFAG dispose de l'ensemble des autorisations (dossier loi sur l'eau, arrêté de ZAC, etc.) et du foncier.

Les acquisitions sont en cours pour créer un second accès au quartier.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	14 133
Foncier	2 000
Études et travaux	10 944
Frais financiers	115
Frais de gestion	1 074
Recettes	12 342
Cessions	5 500
Subventions	6 842

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	2021
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2024
Cessions	100%	2026



Matoury Sud Bourg

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	×	Agricole	EPCI	CACL	OIN	8
ZAE		Mixte	Commune	Matoury	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	10%	Intention	×
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Moyenne	Faisabilité	×
Priorité Collectivité	CT	OST	Non	Pré-opérationnel	
Priorité État	CT			Opérationnel	

DESCRIPTION

Le programme prévisionnel est le suivant:

- 800 logements environ, dont 60 % de logements aidés ;
- 4 834 m² de SDP d'activités économiques ;
- 1 Groupes scolaires de 16 classes ;
- 1 parc urbain ;
- 1 place minérale.

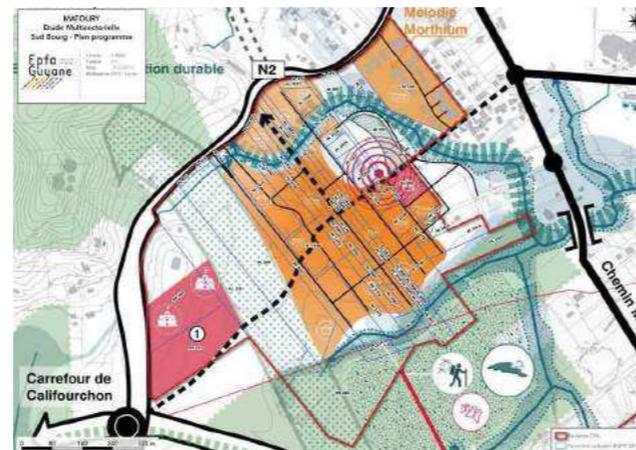
Surface aménagée: 27 ha ;

Un programme complémentaire de 250 logements est en cours de montage dans le périmètre

CONTRAINTES

- Expropriation ;
- Cherté de l'acquisition du foncier ;
- Equilibre du bilan financier ;
- Obtention du FRAFU « portage foncier » qui représente 15 % des acquisitions foncières.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2023
Études	100%	2023
Procédures	100%	2023
Travaux	80%	2026
Cessions	60%	2026



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	33 000
Foncier	7 500
Études et travaux	22 612
Frais financiers	205
Frais de gestion	2 682
Recettes	33 000
Cessions	19 500
Subventions	13 500

Tonate Sud Bourg

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain		Agricole	EPCI	CACL	OIN	17
ZAE		Mixte	Commune	Macouria	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	11%	Intention	
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Faible	Faisabilité	
Priorité Collectivité	CT	OST	Non	Pré-opérationnel	×
Priorité État	CT/MT			Opérationnel	

DESCRIPTION

Projet d'extension du bourg de Tonate, quartier à vocation mixte, basé sur le modèle de la ville guyanaise durable.

Surface aménagée: Environ 100 ha, sous formes de hameaux adaptés au paysage et à la contrainte hydraulique.

Programmation: Entre 1800 et 2000 logements, commerces, services et équipements associés.

Équipements publics: extension mairie, crèches et GS, lycée, espace culturel.

CONTRAINTES

Maintien d'une certaine densité pour tenir l'équilibre financier

- Maintenir la démarche de co-construction avec la commune et un portage politique fort ;
- Délais: cession du foncier d'état nécessaire à court/moyen terme.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2024
Études	90%	2026
Procédures	100%	2023
Travaux	70%	2026
Cessions	40%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	91 000
Foncier	14 000
Études et travaux	69 224
Frais financiers	371
Frais de gestion	7 405
Recettes	91 000
Cessions	43 000
Subventions	48 000



Tigre Maringouins

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗ Agricole	EPCI	CACL	OIN	2
ZAE	Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	5%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2020	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	✗ Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

- 1 000 logements, collectifs et individuels (hors réserves foncières Etat) ;
- Logements spécifiques (résidences personnes âgées, foyer jeunes travailleurs)
- Deux groupes scolaires (maternelle et primaire) dont une extension ;
- Equipements divers (maison de quartier, bibliothèque, pôle santé, équipements sportifs...)
- Commerces et services
- Une emprise réservée pour le TCSP

Surface aménagée: 41,2 ha.

Surface de plancher créée: 88 000 m² (hors réserves foncières Etat).

CONTRAINTES

- Équilibre du bilan financier de l'opération ;
- Retard sur le planning de l'opération (démarrage travaux en 2021 dans le CIN) ;
- Maîtrise foncière des terrains privés ;
- Portage politique de l'État ;
- Impacts conséquents des projets connexes sur l'opération.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2023
Études	100%	2022
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2026
Cessions	60%	2026



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	58 200
Foncier	13 500
Études et travaux	39 702
Frais financiers	263
Frais de gestion	4 735
Recettes	58 200
Cessions	24 800
Subventions	33 400

Vampires - ZAC Château d'eau - T1 Autoconstruction

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗ Agricole	EPCI	CCOG	OIN	24
ZAE	Mixte	Commune	Saint Laurent du Maroni	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	0%	Intention	✗ Faisabilité
Création ZAC / PA	-	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Ce projet s'inscrit dans un périmètre OIN sur lequel se trouve 2 quartiers d'habitat spontané: Chekepatty à l'Ouest et Colombie au Nord-Est du secteur OIN Vampires.

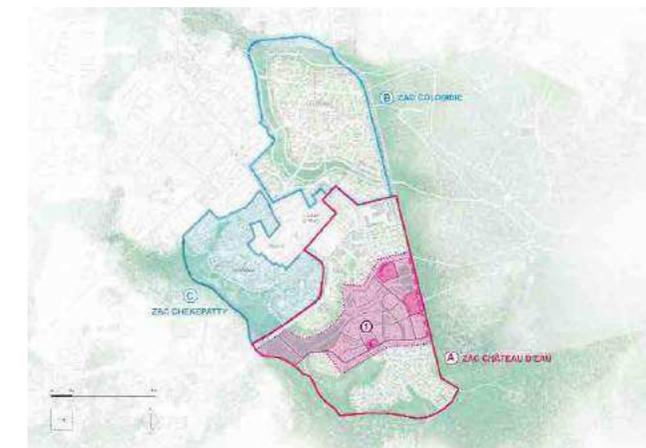
L'opération est portée par une volonté politique d'améliorer et de sécuriser les conditions de vie d'environ 4000 habitants. La programmation s'organise autour d'une dé-densification de l'existant, de l'amélioration et de la création de logements, ainsi que d'espaces publics et de petits équipements de proximité. La première tranche de la ZAC concerne l'aménagement de 120 parcelles dédiées à l'accession à la propriété et à l'auto-construction.

CONTRAINTES

- Partenariat à mettre en place Ville, DGTM, Maroni Lab... ;
- Accompagnement sur le long terme avec une MOUS ;
- Régulariser tranche par tranche (OFS?) ;
- Coupler cette opération avec la régularisation foncière des logements existants dans les quartiers d'habitat spontané et prévoir l'amélioration de l'habitat ;
- Assurer le recouvrement des charges foncières: accompagnement par un opérateur agréé par l'Etat pour favoriser l'accession sociale et l'acquisition améliorée des logements.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2021
Études	100%	2021
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2024
Cessions	80%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	7 837
Foncier	1 200
Études et travaux	5 975
Frais financiers	55
Frais de gestion	607
Recettes	7 100
Cessions	2 400
Subventions	4 700



Village Malgaches - Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE	Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2020	Dureté foncière	Nulle	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

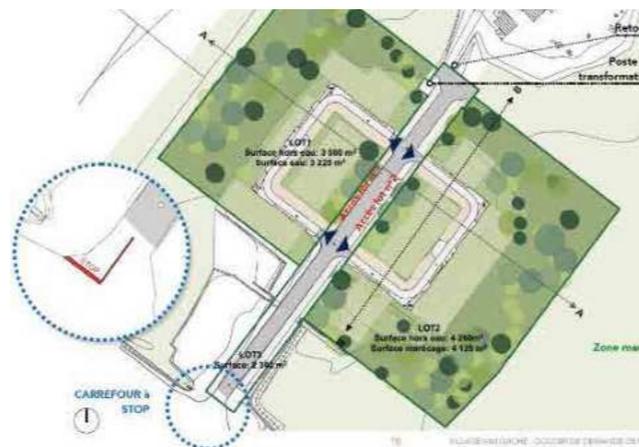
L'opération Malgaches dans son ensemble prévoit 700 logts; 1 collège; 1 complexe sportif; 3 groupes scolaires. Néanmoins cette programmation générale est dépendante de la réalisation d'un schéma d'aménagement global pour adapter le PPRI, de la modification du PLU, de la maitrise foncière, etc... elle s'inscrit donc sur le long terme.

La première tranche concerne la mutation d'un lotissement de logements existant en un lotissement d'activités de 2 macro lots.

CONTRAINTES

- Accord de la DGTM pour la réalisation d'un carrefour provisoire permettant la commercialisation du lotissement en attendant le Carrefour giratoire définitif ;
- Intérêt des preneurs pour un foncier très contraints (faible portance du sol / zone inondable).

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	2020
Travaux	100%	2021
Cessions	100%	2022



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	4 124
Foncier	2 000
Études et travaux	1 793
Frais financiers	13
Frais de gestion	318
Recettes	3 700
Cessions	800
Subventions	2 900

ZAC Montsinéry

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte	Commune	Montsinéry-Tonnegrande	PNRU	-
				ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Janv-2007	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Programmation initiale:

- 99 logements réalisés dans la tranche 1, dont 12 lots à bâtir et 87 logements individuels et collectifs aidés ;
- 470 logements projetés dans la tranche 2, dont 40 % de logements collectifs ;
- 1 crèche, 1 collège et 2 groupes scolaires ;
- Commerce et services de proximité ;
- Bureaux et activités ;
- Extension de la lagune existante.

CONTRAINTES

Un OST sur la parcelle AX190 + 1 procédure d'expropriation inachevée sur la parcelle AX 166 ;
Occupations soutenues par la commune ;
Régularisation des 2 occupations impactant la validation de l'AVP de la tranche 2.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2025
Cessions	80%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	27 600
Foncier	6 800
Études et travaux	18 416
Frais financiers	139
Frais de gestion	2 245
Recettes	27 600
Cessions	11 300
Subventions	16 300



Charvein ZAC/RHS Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CCOG	OIN 21
ZAE		Mixte	Commune	Mana	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité X
Création ZAC / PA	2023	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Charvein, situé au croisement des RD9 et 10, est un ancien site de camp de réfugiés du Surinam à la fin des années 80. On recense aujourd'hui une majorité d'OST pour une population estimée à environ 1 200 habitants. Un plan guide a été réalisé à l'échelle du périmètre OIN et la première tranche du projet de 64 ha concerne :

- l'aménagement d'un quartier neuf composé d'un groupe scolaire, d'équipements sportifs et culturels et de 90 logements sur 8 ha ;
- La restructuration foncière (RHS) d'un secteur d'habitat spontané permettant la régularisation d'environ 70 logements sur 12 ha et une densification de ce tissu existant par 30 parcelles pour de l'auto-construction ;
- La construction d'une lagune d'assainissement des eaux usées de 2000 EH.

CONTRAINTES

- Participation nécessaire des collectivités au financement du déficit de l'opération ;
- Attente importante de la population sur place ;
- Cessions de charges foncières aux collectivités pour les équipements publics ;
- La construction d'un réservoir d'eau potable est déjà programmée le long de la RD10 pour 2022 ;
- Le processus de restructuration foncière doit être anticipé et dimensionné en termes de MOUS ;
- Cessions de charges foncières non garanties pour le processus de régularisation foncière.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	100%	2024
Procédures	100%	2023
Travaux	100%	2025
Cessions	40%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	21 196
Foncier	2 000
Études et travaux	17 475
Frais financiers	235
Frais de gestion	1 486
Recettes	15 500
Cessions	3 500
Subventions	12 000



Cogneau Larivot - Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CACL	OIN 5
ZAE		Mixte	Commune	Matoury	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	50%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel X
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Le programme prévisionnel sur les parcelles CY 13 et DI 9, est le suivant :

- 1 213 logements (95 473 m² de surface de plancher), dont 63 % de logements aidés (soit 766 logements aidés et 447 logements en accession libre) ;
- 22 044 m² de surface de plancher dédiée à l'activité économique ;
- 1 Groupe scolaire de 16 classes ;
- 1 parc urbain.

Surface aménagée : 30 ha.

Surface de plancher créée : 117 517 m²

CONTRAINTES

- Risques liés à la libération du foncier
- Préfinancement des études suite au report de l'attribution des subventions

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2023
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2025
Cessions	40%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	44 300
Foncier	11 500
Études et travaux	28 885
Frais financiers	316
Frais de gestion	3 599
Recettes	44 300
Cessions	28 200
Subventions	16 100



Ecoquartier Georges Othily

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN -
ZAE		Mixte	Commune	Rémire-Montjoly	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Oct-2012	Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Surface aménagée : 25 ha et 20 ha de forêt sauvegardée.

Programmation : environ 1400 logements dont 60 % en locatif social et accession aidée et 40 % en accession.

Équipements publics : 2 groupes scolaires – 1 collège, 1 équipement plurivalent.

Autres équipements : 2 parcs paysagers.

CONTRAINTES

Remise des ouvrages aux collectivités dans les délais (ville, CACL, EDF).

Retard important de la commercialisation des lots des phases 1 et 2.

Dégradations importantes des équipements publics (transfert de gestion non effectif).

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2023
Cessions	100%	2024



Hibiscus

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN -
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Mars-08	Dureté foncière	Nulle	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Surface aménagée : 25 ha

Programmation : 731 lgt, dont LS 60 % ; 662 logements étudiants + 10 000 m² Activités économiques.

Équipements publics : un Groupe scolaire de 18 classes + un parcours sportif + jeux pour enfants.

Autres équipements : Maison du bois et de la forêt de Guyane + emprise réservée TCSP ph1 + un bassin de compensation EP.

CONTRAINTES

Retard de signature de l'Acte de vente des lots économiques (1, 3a, 9 et 13) prévu en 2020 et 2021, en lien avec l'obtention du PC.

Retard de signature de l'Acte de vente des lots 12 et 16 (foyers jeunes travailleurs) prévu pour 2020, en lien avec l'obtention du PC.

Reprise éventuelle du soutènement en gabion du bassin : expertise en cours

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2021
Cessions	100%	2021

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	40 900
Foncier	6 000
Études et travaux	31 565
Frais financiers	0
Frais de gestion	3 335
Recettes	40 900
Cessions	22 800
Subventions	18 100



Howe - Tranche 1 et Tranche 2

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole		EPCI	CACL	OIN	11
ZAE	Mixte	✗	Commune	Roura	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité	✗
Création ZAC / PA	-	Dureté foncière	Nulle	Pré-opérationnel	Opérationnel	
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui			
Priorité État	CT					

DESCRIPTION

Le périmètre d'étude, d'une superficie de 188 ha correspond au secteur 11 de l'OIN, son foncier est entièrement maîtrisé par l'EPFA-G. Dans un paysage vallonné, parcouru par la crique de Roura, il se situe au Sud du Bourg entre la Rivière Oyak et la RD 6 qui prend la direction de Kaw.

Il constitue une possibilité d'extension du bourg qui pourra polariser les intérêts touristiques et le développement économique autour des enjeux de biodiversité.

CONTRAINTES

- La réalisation du projet de Centre Européen de la Biodiversité (CEBIO) ;
- Le développement du tourisme fluvial et de l'éco-tourisme ;
- Les modalités des financements ;
- La complexité hydraulique et topographique mais qui peuvent présenter des atouts en terme d'attractivité.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	2022
Procédures	100%	2023
Travaux	100%	2026
Cessions	80%	2026



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	10 800
Foncier	1 500
Études et travaux	8 275
Frais financiers	150
Frais de gestion	875
Recettes	10 800
Cessions	5 000
Subventions	5 800

Jardin de Jasmin

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE		Mixte	Commune	Cayenne	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA	Mai-13	Dureté foncière	Nulle	Pré-opérationnel	Opérationnel	✗
Priorité Collectivité	CT	OST	Non			
Priorité État	CT					

DESCRIPTION

La programmation est la suivante :

- 140 logements, collectifs 134 U et individuels 6 U ;
- 200 m² de commerce et activité économique ;
- Un parc urbain et paysager de 0,04 ha ;
- Un bassin de compensation des eaux pluviales

Surface aménagée : 15 ha ;

Surface de plancher créée : 13 000 m²

Les travaux d'aménagement sont achevés, il reste un lot sous compromis à commercialiser sur la période du PSD.

CONTRAINTES

Retard dans la cession du dernier lot.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	4 400
Foncier	1 020
Études et travaux	3 015
Frais financiers	7
Frais de gestion	358
Recettes	4 400
Cessions	3 400
Subventions	1 000

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	< 2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	< 2020
Cessions	100%	2020



ZAC La Chaumière

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole		EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte	X	Commune	Roura	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	95%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	Oct-2007	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel X
Priorité Collectivité	CT	OST	Non		
Priorité État	CT				

DESCRIPTION

Phase 1 (aménagements réalisés): Secteur Coteaux et Plateau. 200 m² de commerce et activité économique ;

Phase 2 (AVP à reprendre): Secteur Village, accueillant des logements, les équipements publics et un commerce de proximité ;

Programmation initiale: 165 logements, 1 internat, 1 groupe scolaire, 1 crèche, 1 maison de quartier et immeubles de bureaux.

CONTRAINTES

- Portage politique suite aux changements de conseil municipal ;
- Rétrocession des espaces publics de la phase 1 ;
- Aléas moyen du TRI dans la phase 2 ;
- AVP de la phase 2 à reprendre ;
- Commercialisation des lots activité économique lente.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	< 2020
Travaux	100%	2022
Cessions	100%	2023



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	10 300
Foncier	1 900
Études et travaux	7 467
Frais financiers	97
Frais de gestion	836
Recettes	10 300
Cessions	8 000
Subventions	2 300

La Levée

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	X	Agricole	EPCI	CACL	OIN	9
ZAE		Mixte	Commune	Matoury	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA	2023	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Opérationnel X
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui		
Priorité État	MT				

DESCRIPTION

Surface aménagée: 30ha pour une première tranche ;

Programmation: 900 lgt, dont LS 60% soit 63 000 m² de SdP + 5% d'activités économiques ;

Équipements publics: GS: non défini ;

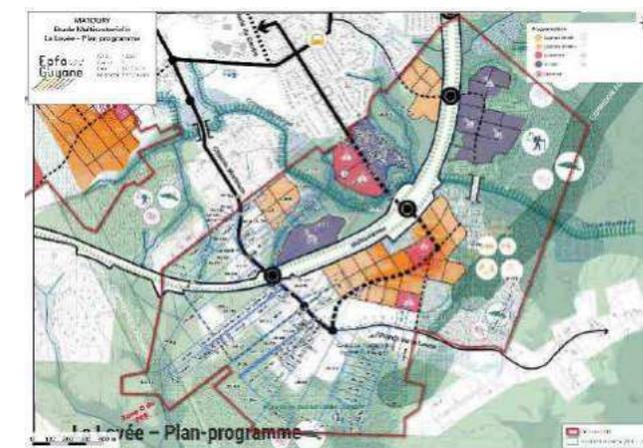
Autres équipements: Crèches + espaces sportifs
Programmation à définir

CONTRAINTES

- Cherté du Foncier ;
- Report du financement des études ;
- Portage politique à apporter pour la validation d'une programmation et des orientations d'aménagement.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	100%	2023
Procédures	100%	2023
Travaux	75%	2026
Cessions	25%	2026

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	32 000
Foncier	4 000
Études et travaux	25 133
Frais financiers	269
Frais de gestion	2 598
Recettes	32 000
Cessions	20 000
Subventions	12 000



Lindor Beauregard - Tranche 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CACL	OIN	3
ZAE		Mixte	Commune	Rémire-Montjoly	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité	✗
Création ZAC / PA	2023	Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Opérationnel	
Priorité Collectivité	CT	OST	Oui			
Priorité État	CT					

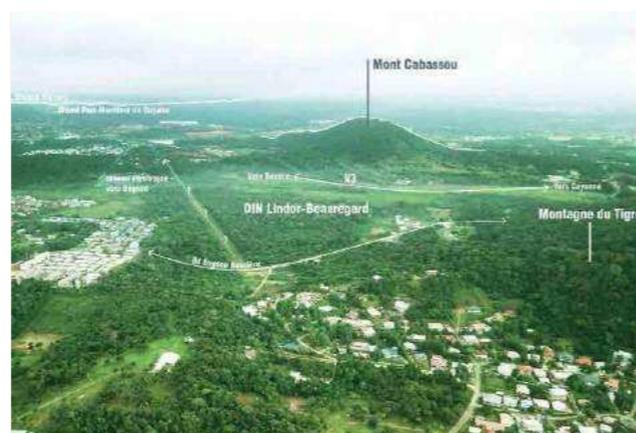
DESCRIPTION

À ce stade d'avancement, il est encore difficile d'identifier le 1er secteur à aménager mais une 1ère phase d'une opération de 350 logements, dont 60% de logements sociaux, sur une douzaine d'hectares est envisageable.

CONTRAINTES

- Équilibre financier de l'opération en lien avec le coût élevé des terrains ;
- Maîtrise foncière des terrains privés ;
- Acceptabilité de la densité par la collectivité ;
- Obtention du FRAFU portage foncier.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	18 096
Foncier	6 000
Études et travaux	10 605
Frais financiers	203
Frais de gestion	1 288
Recettes	13 700
Cessions	8 500
Subventions	5 200



AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2024
Études	100%	2023
Procédures	100%	2023
Travaux	60%	2026
Cessions	20%	2026

Malgaches Paradis - Phase 0

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION		
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CCOG	OIN	23
ZAE		Mixte	Commune	Saint Laurent du Maroni	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	70%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel	✗
Priorité Collectivité	CT	OST	Non			
Priorité État	CT					

DESCRIPTION

Programmation globale de l'OIN23 : 2700logts, 26500m² de SDP tertiaire; 76Ha de foncier économique; de nombreux équipement publics dont une antenne de l'université de Guyane, 6 écoles maternelles, 9 élémentaires, 4 collèges 2 lycées, etc...

La phase 0 concerne la création d'une voie primaire sur un terrain préempté. Cette voie desservira les autres phases de l'OIN ainsi que la viabilisation d'un programme mixte équipement /activités / logements (70).

CONTRAINTES

- Commercialisation du foncier réservé aux équipements publics ;
- Conformité avec une procédure environnementale au cas par cas ;
- Finalisation de l'échange du terrain mitoyen pour réaliser la voie sur les 2 parcelles ;
- Présence d'un talweg sur la parcelle=> surcoût de remblai.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	3 100
Foncier	1 300
Études et travaux	1 532
Frais financiers	16
Frais de gestion	252
Recettes	3 100
Cessions	1 800
Subventions	1 300



AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2021
Études	100%	2021
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2023
Cessions	100%	2023

Malgaches Paradis - Phase 1

NATURE DE L'OPÉRATION		TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	✗	Agricole	EPCI	CCOG	OIN 23
ZAE		Mixte	Commune	Saint Laurent du Maroni	PNRU -
					ACV -

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité ✗
Création ZAC / PA	2022	Dureté foncière	Moyenne	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	2023	OST	Oui		
Priorité État	2023				

DESCRIPTION

Programmation globale de l'OIN23: 2700 logts, 26 500m² de SDP tertiaire ; 76 ha de foncier économique ; de nombreux équipement publics donc une antenne de l'université de Guyane ; 6 école maternelles, 9 élémentaire, 4 collèges; 2 lycées, etc...

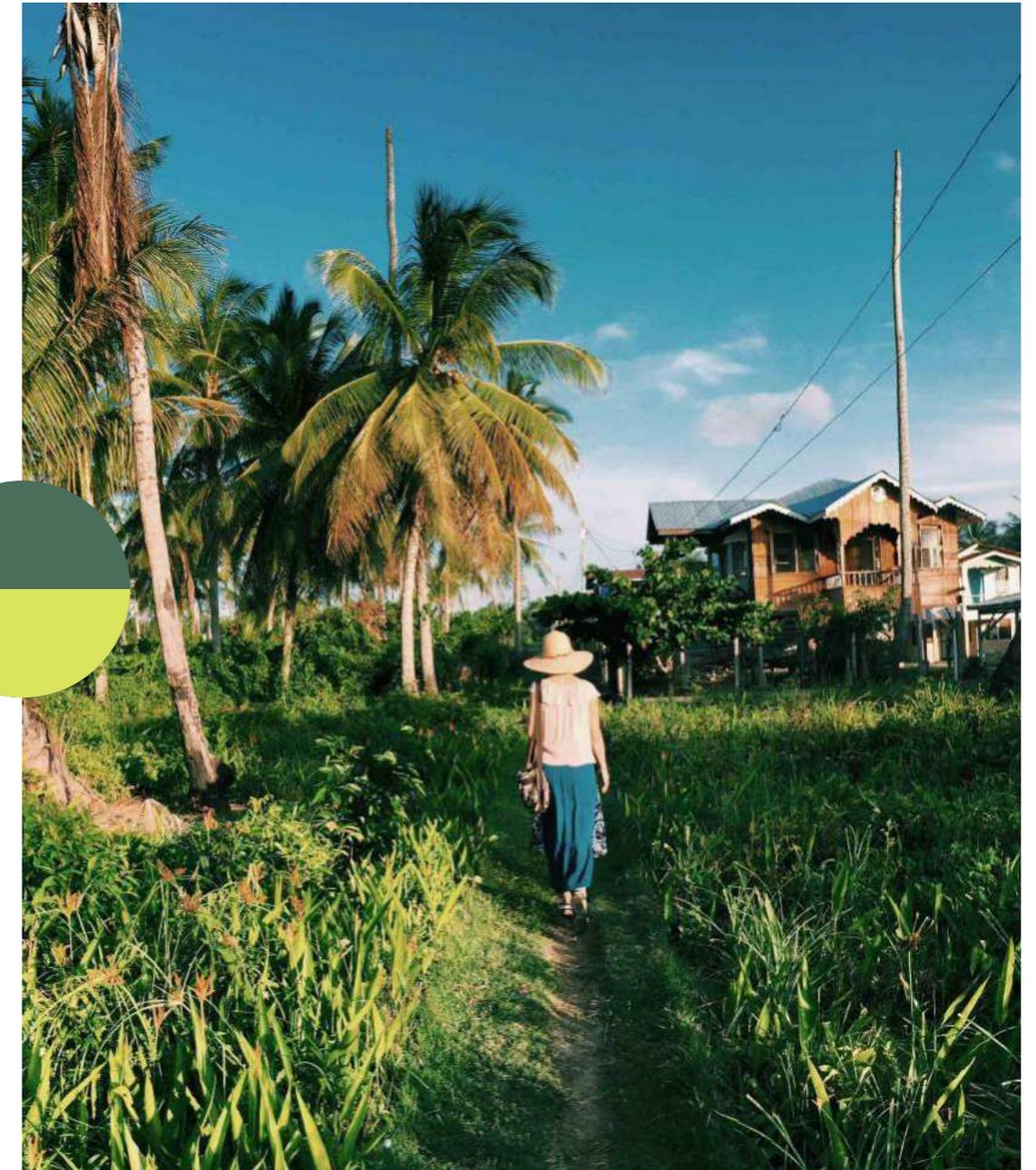
Programmation phase 1=> 350 logts ; 1700m² de SDP tertiaire ; 17 ha de foncier éco.

CONTRAINTES

- Équilibre financier à trouver avec participation des collectivités ;
- Maitrise des délais des procédures d'aménagement et environnementale.
- La vocation des terrains de l'est doit être arbitrée (mutation possible de logements en zone économique)

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	39 786
Foncier	7 000
Études et travaux	29 490
Frais financiers	190
Frais de gestion	3 106
Recettes	36 600
Cessions	16 000
Subventions	20 600

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	100%	2022
Procédures	100%	2022
Travaux	100%	2025
Cessions	100%	2025



Le plan d'affaire aménagement urbain PSO

Une production territorialisée de logements attendus

Les opérations en cours.

SOULA TRANCHE 2	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	90%	10%	-	-	-	-	-	-
Cessions	64%	11%	15%	10%	-	-	-	-
LA CHAUMIÈRE								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	75%	25%	-	-	-	-	-	-
Travaux	60%	0%	0%	40%	-	-	-	-
Cessions	25%	5%	0%	40%	30%	-	-	-
ZAC MONSINÉRY								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	75%	25%	-	-	-	-	-	-
Travaux	20%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	-
Cessions	-	-	-	-	20%	20%	20%	20%
ECO QUARTIER OTHILY								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	90%	10%	-	-	-	-	-	-
Travaux	62%	10%	10%	0%	18%	-	-	-
Cessions	20%	20%	10%	20%	15%	15%	-	-

PRÉFONTAINE HABITAT	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-
Études	10%	90%	-	-	-	-	-	-
Travaux	-	-	-	50%	50%	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	60%	40%	-	-
HIBISCUS								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	82%	5%	13%	-	-	-	-	-
Cessions	90%	5%	5%	-	-	-	-	-
JARDIN DE JASMIN								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	100%	-	-	-	-	-	-	-
Cessions	80%	20%	-	-	-	-	-	-
PALIKA								
Foncier	85%	15%	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	7%	37%	40%	16%	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	25%	25%	25%	25%	-
VAMPIRES AUTOCONSTRUCTION								
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-
Études	33%	33%	34%	-	-	-	-	-
Travaux	-	2%	0%	30%	30%	38%	-	-
Cessions	-	-	-	-	20%	20%	20%	20%

suite du tableau page suivante

(...)

MÉLODIE DE MORTHIUM	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	-	5%	0%	70%	25%	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	50%	50%	-	-

Les opérations nouvelles.

CHARVEIN	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	-	-	50%	50%	-	-	-	-
Études	-	20%	20%	20%	20%	20%	-	-
Travaux	-	-	-	-	33%	33%	34%	-
Cessions	-	-	-	-	-	-	20%	20%
SOULA TRANCHE 3								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	50%	0%	50%	-	-	-	-	-
Travaux	-	-	-	10%	45%	45%	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	33%	33%	34%
ROCHES GRAVÉE T1								
Foncier	-	-	20%	30%	30%	20%	-	-
Études	20%	20%	30%	20%	10%	-	-	-
Travaux	-	-	-	25%	25%	25%	25%	-
Cessions	-	-	-	-	-	25%	25%	25%

suite du tableau page suivante

COGNEAU LARIVOT	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	50%	50%	-	-	-	-	-	-
Études	10%	20%	30%	30%	10%	-	-	-
Travaux	-	-	-	-	20%	20%	20%	20%
Cessions	-	-	-	-	-	-	20%	20%
VILLAGE MALGACHES TRANCHE 1								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	90%	10%	-	-	-	-	-	-
Travaux	90%	0%	10%	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	100%	-	-	-	-
LA LEVÉE								
Foncier	-	-	50%	50%	-	-	-	-
Études	-	-	40%	30%	30%	-	-	-
Travaux	-	-	-	-	-	25%	25%	25%
Cessions	-	-	-	-	-	-	-	25%
SUD BOURG MATOURY								
Foncier	20%	20%	20%	20%	20%	-	-	-
Études	10%	10%	40%	30%	10%	-	-	-
Travaux	-	-	-	-	20%	20%	20%	20%
Cessions	-	-	-	-	-	20%	20%	20%
SUD BOURG TONATE T1								
Foncier	-	-	30%	30%	20%	20%	-	-
Études	5%	10%	25%	10%	10%	10%	10%	10%
Travaux	-	-	-	-	15%	15%	25%	15%
Cessions	-	-	-	-	-	-	20%	20%

suite du tableau page suivante

05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

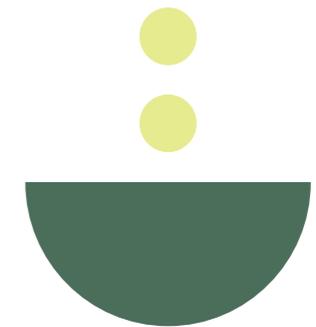
(...)

MARGOT SUD		<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier		-	40%	40%	20%	-	-	-	-
Études		10%	20%	30%	20%	-	-	-	-
Travaux		-	-	-	20%	50%	30%	-	-
Cessions		-	-	-	-	-	25%	25%	25%
LINDOR BEAUREGARD T1									
Foncier		-	-	25%	25%	25%	25%	-	-
Études		-	25%	30%	25%	20%	-	-	-
Travaux		-	-	-	-	-	20%	20%	20%
Cessions		-	-	-	-	-	-	-	20%
PORTE DE SOULA T1									
Foncier		100%	-	-	-	-	-	-	-
Études		100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux		-	70%	30%	-	-	-	-	-
Cessions		100%	-	-	-	-	-	-	-
MALGACHE PARADIS PHASE 0									
Foncier		95%	5%	-	-	-	-	-	-
Études		-	50%	50%	-	-	-	-	-
Travaux		-	-	-	50%	50%	-	-	-
Cessions		-	-	-	75%	25%	-	-	-
TIGRE MARINGUINS									
Foncier		-	10%	50%	30%	10%	-	-	-
Études		25%	25%	25%	25%	-	-	-	-
Travaux		-	-	-	20%	20%	20%	20%	20%
Cessions		-	-	-	-	-	20%	20%	20%

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

(...)

MALGACHE PARADIS PHASE 1		<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier		-	-	50%	50%	-	-	-	-
Études		-	30%	40%	30%	-	-	-	-
Travaux		-	-	-	-	40%	30%	30%	-
Cessions		-	-	-	-	-	50%	50%	-
HOWE T1 T2									
Foncier		100%	-	-	-	-	-	-	-
Études		10%	5%	70%	15%	-	-	-	-
Travaux		-	-	-	0%	25%	25%	25%	25%
Cessions		-	-	-	-	-	0%	40%	40%



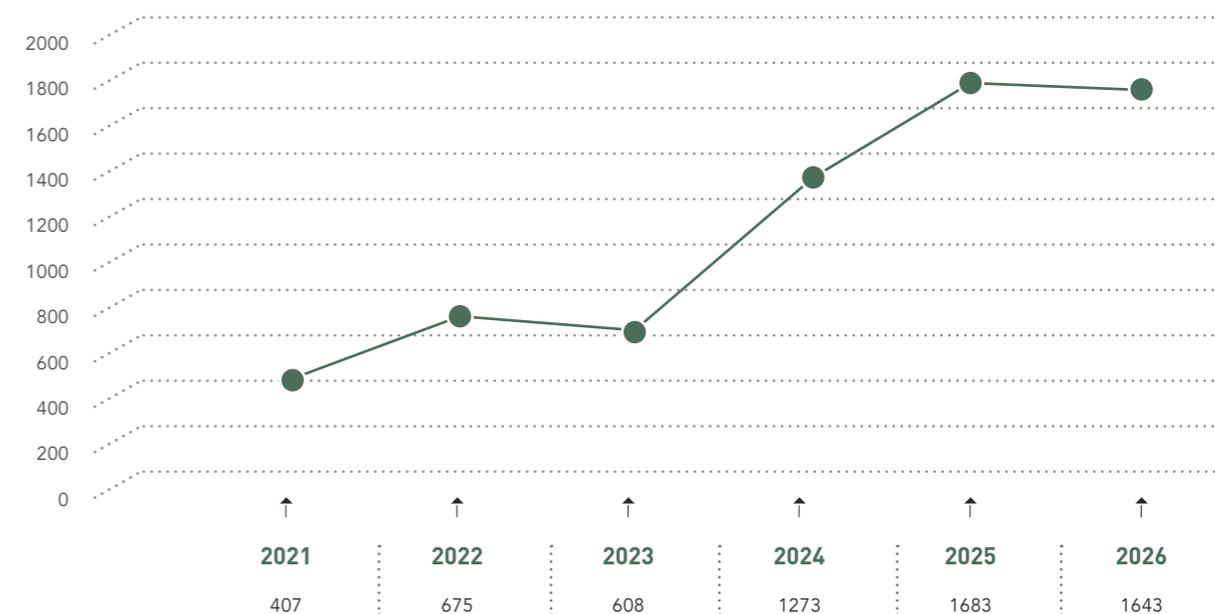
05. L'opération d'intérêt national : Faire la ville amazonienne durable

SECTEUR	NOM	COMMUNE	SUPERFICIE OPÉRATIONNELLE FINALEMENT RETENUE (APRÈS ÉTUDES) HA	SDP	SDP	SDP ENVISAGÉE POUR	NOMBRE	NOMBRE
				ENVISAGÉE POUR LE LOGEMENT (M2)	ENVISAGÉE POUR L'ÉCONOMIQUE (M2)	LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS (M2)	LOGEMENTS ATTENDUS OIN	LOGEMENTS ATTENDUS PSD
1	Palika	Cayenne	14	50 000	900	73 587	650	650
2	Tigre-Maringouins	Cayenne	41	130 000	5 000	132 266	1 300	1 200
3	Lindor-Beauregard	Rémire Montjoly	73	123 700	3 333	20 097	1 462	350
4	Port du Larivot	Matoury	-	-	-	-	-	-
5	Cogneau-Larivot	Matoury	52	123 913	43 652	13 900	1 535	1 000
6	Balata	Matoury	-	47 539	26 516	9 208	628	-
7	Cogneau-Lamirande	Matoury	-	123 002	14 949	28 954	1 556	-
8	Sud Bourg Matoury	Matoury	36	58 594	4 834	20 373	705	800
9	La Levée	Matoury	254	74 081	68 155	22 647	945	900
10	Rochambeau	Matoury	-	-	-	-	-	-
11	Howe	Roura	-	-	-	-	350	150
12	Les Savanes	Montsinéry	58	221 070	2 300	116 858	500	400
13	Savanes Marivat Montsinéry	Montsinéry	-	-	-	-	1 450	-
14	Savanes Marivat Macouria	Macouria	-	-	-	-	-	-
15	Porte de Soula	Macouria	96	11 804	120 111	-	1 150	-
15	Sablance	Macouria	-	-	-	-	-	-
16	Maillard Elysée Parepou	Macouria	-	-	-	-	600	-
17	Quartier sud Tonate	Macouria	-	-	-	-	1 800	1 800
18	Roches gravées	Kourou	22	-	-	-	347	347
19	Degrad Canard	Mana	-	-	-	-	-	-
20	Javouhey	Mana	-	-	-	-	-	-
21	Charvein	Mana	22	86 000	4 500	152 505	258	200
22	Margot	Saint Laurent du Maroni	110	41 150	83 900	55 850	501	0
23	Malgaches	Saint Laurent du Maroni	220	208 105	26 500	129 200	2 581	420
24	Vampires	Saint Laurent du Maroni	151	164 426	10 402	30 430	1 868	120
TOTAL			1 149	1 463 384	415 052	805 875	20 186	8337

Plan Stratégique de Développement 2021-2026

La production de foncier aménagé permettra la production de logements comme suit:

Cessions foncières en nombre de logements



Commentaire et optimisations.

Le graphique indique les prévisions de cessions foncières pour le logement.

Si le chantier de construction du logement démarre l'année de livraison du foncier, le logement lui-même est livré 18 à 24 mois après. Bien entendu, si l'achat du foncier est différé par le bailleur ou le promoteur, le retard final est en proportion. Actuellement le décalage entre la livraison du foncier aménagé et le début de construction est en moyenne de deux ans pour les logements sociaux.

Une réduction de ce délai aurait un impact très significatif sur la production effective de logements sociaux.

Par rapport à la programmation LBU, le nombre de logements sociaux à financer est estimable à la moitié du chiffre du graphique, compte tenu de la mixité sociale de nos opérations.

L'optimisation principale concerne les délais et le bon enchaînement des travaux des acteurs de la fabrique de la ville.

Développer l'agriculture durable

06

Créer de nouveaux espaces agricoles

Accompagner les choix stratégiques de développement

De par son expertise, et les outils géographiques à sa disposition, l'EPFAG accompagne les choix stratégiques de développement des surfaces nouvelles ouvertes à l'agriculture. L'EPFAG contribue ainsi à l'aménagement de l'espace rural en Guyane et répond aux politiques d'équipement des territoires et d'installation agricole. Des études agro-pédologiques et topographiques viennent systématiquement accompagner les choix réalisés.

Acquérir des terrains domaniaux

Pour réaliser cette mission, l'EPFAG bénéficie d'un éventail de dispositifs réglementaires inscrits dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (principalement) tel que les concessions et les cessions gratuites de terres par l'Etat sur son domaine privé.

Réaliser les infrastructures de base

Au titre de sa mission en zone rurale, l'EPFAG a en charge la réalisation de travaux d'aménagement permettant ainsi la réalisation de lotissements agricoles. Les aménagements agricoles de l'EPFA Guyane permettent le désenclavement de nombreuses parcelles, avec la création de pistes. De plus l'attribution des parcelles agricoles est faite après bornage et division cadastrale.

Le patrimoine agricole de l'EPFAG représente environ 7 000 ha soit environ 20% de la surface agricole utilisée de la Guyane. Depuis les années 2000 l'EPFAG a été bénéficiaire de 30% du foncier agricole de l'Etat, et celui-ci a représenté 60% de l'augmentation de la surface de la surface agricole utile (SAU) Guyanaise, ce qui démontre si en était besoin l'intérêt d'aménagement groupés. Les infrastructures de base telles que les voiries, sont ensuite cédées aux communes ou aux riverains.

Alimenter la filière biomasse

Produire des parcelles déboisées aux agriculteurs

L'objectif de ce nouveau dispositif est d'offrir aux agriculteurs des terres prêtes à cultiver. Dans le cadre de conventions, les exploitants des usines de biomasse déboiseront les futures parcelles agricoles, ce qui permettra à l'EPFAG de livrer des parcelles prêtes à être exploitées.

Accompagner l'installation et la production des usines de biomasse

Ce dispositif ne pourra se mettre en place que dans le cadre d'une coordination étroite entre les politiques de développement agricole et les implantations d'usines de biomasse à proximité. L'EPFAG sera l'outil charnière avec la possibilité de signer des conventions engageant les exploitants des usines de biomasse à déboiser des secteurs suivant un calendrier et un cahier des charges contractuel.

Installer des agriculteurs

Intervenir sur le marché foncier agricole pour libérer des terres cultivables.

L'EPFAG, en utilisant son droit de préemption agricole peut intervenir pour éviter la spéculation sur les terres agricoles et le détournement de leur fonction première. Cela permet d'installer des agriculteurs dans des zones déjà aménagées, et, à moyens donnés, de pouvoir installer davantage d'agriculteurs. C'est un moyen d'action très important au moment où le coût de l'ouverture de nouveaux périmètres agricoles en forêt primaire croît. Cette action nécessite la mise en place du comité technique (composition, fixée par décret, comporte les catégories de membres mentionnées au 1° du II de l'article L. 141-6. du code rural et de la pêche maritime).

Louer ou céder des terrains

Sur les terrains aménagés, l'EPFAG généralement loue dans un premier temps, pour ensuite vendre les terrains aux agriculteurs. Des clauses anti-spéculatives viennent encadrer ces actes, dans l'attente de la mise en place du comité technique permettant de faire jouer le droit de préemption prévu à l'article 2 du décret EPFAG.

Gérer les baux

La gestion des baux est réalisée par l'EPFAG. En 2020, environ 200 agriculteurs sont concernés, pour 2 143 ha et représentent un revenu de l'ordre de 125 k€/an. Cela couvre à peine les coûts de gestion des baux.

Régulariser des occupants sans titre sur le domaine privé de l'Etat

L'EPFAG est également habilité à passer au nom de l'Etat des contrats de concession et de cession afin de favoriser la régularisation d'occupants de terrains du domaine privé de l'Etat. Cette disposition n'a jamais été appliquée à ce jour, à défaut de signature de la convention entre l'Etat et l'EPFAG prévue dans les textes.



Pôle Agricole Maripasoula

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Maripasoula	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	0%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA	/	Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel	✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non			
Priorité État						

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune

Convention de prestation intellectuelle passée avec la Mairie de Maripasoula qui est le maître d'ouvrage de l'opération agricole.

Insertion territoriale: 21 Jeunes agriculteurs ;

Surface aménagée: 30 ha ;

Programmation: Phase AVP par la MOE ;

Équipements: Chemin d'accès, bâtiment agricole et carbet.

CONTRAINTES

Conditions de succès.

Risques:

- Financier ;
- Risques d'occupants sans titre.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	2020
Cession	100%	2022



Gabaret

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CEEG	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Régina	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel	✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non			
Priorité État						

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développer l'activité agricole à Régina ;

Surface aménagée: 160 ha restant ;

Programmation: Attribution du reliquat.

CONTRAINTES

Il n'y a pas de frais opérationnels sur ce secteur, mais le foncier étant depuis 15 ans dans le patrimoine de l'EPFAG, il y a des taxes foncières qui ici n'apparaissent pas dans le bilan.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	86 k€
Travaux	0
Études	0
Recettes	
Cessions	320 k€

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2021
Études	100%	
Procédures	100%	
Cession	100%	2022



Margot Agricole

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Saint Laurent	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité ✗
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Forte	Pré-opérationnel	Opérationnel
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Oui		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune ;

Surface aménagée: 101 ha (cessions passées et en cours) ;

Équipements: chemin d'accès et drainage ;

Réserve foncière: La totalité de la réserve foncier représente un potentiel agronomique quasiment nul. Les terrains sont fortement inondable ne permettant ni la création d'accès, ni la mise en valeur agricole. Une proposition de reclassement en zone naturelle est en cours sur le nouveau PLU.

Il n'y a pas de frais opérationnels sur ce secteur, mais le foncier étant depuis 17 ans dans le patrimoine de l'EPFAG, il y a des taxes foncières et d'autres frais comme destruction d'habitat spontané, qui ici n'apparaissent pas dans le bilan.

CONTRAINTES

- Zone inondable ;
- Une partie est classée en Zone naturelle au SAR. De nombreux occupants sans titre sur la zone et de nouvelles maisons apparaissent très rapidement. La zone est soumise à une forte pression urbaine.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2023
Études	100%	2023
Procédures	100%	2023
Cession	100%	2024



Bassin Mine d'or

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCOG	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Mana	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Non	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Oui		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune, continuer l'installation des agriculteurs ;

Surface attribuée: 1 084 ha accessibles par deux pistes ;

Programmation: attribuer le reste de foncier plus de 1 000 ha avec la création d'une piste supplémentaire d'environ 3.5 km ;

Équipements: piste d'accès, parcelles à désenclaver.

CONTRAINTES

- La partie sud est classée zone naturelle au SAR ;
- Dégradation de la voirie agricole. Vol de bois sur des parcelles attribuées et dans les réserves foncières de l'EPFAG.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2025
Procédures	100%	2024
Cession	100%	2024
Travaux	100%	2026



Iracoubo Biomasse

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCDS	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Iracoubo	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Oui		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune et vente de biomasse ;

Surface aménagée: environ 3000 ha au total, dont environ 300 ha pour la première tranche ;

Programmation: réalisation des différentes études techniques et réglementaires. Réalisation de la tranche 1 sur 300 ha environ ;

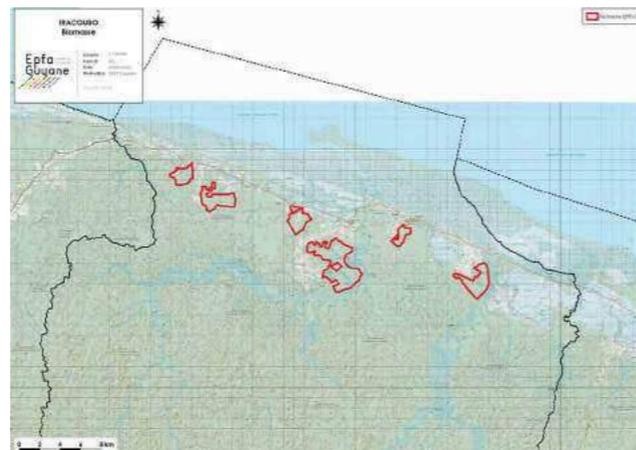
Équipements: pistes d'accès biomasse/parcelles.

La première tranche serait financée par une subvention FEADER. L'exploitation de la biomasse de la tranche 1 permettrait de financer en partie la tranche suivante.

CONTRAINTES

- Signature du contrat biomasse ;
- Obtention du foncier.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	14%	2023
Études	14%	2023
Procédures	14%	2023
Cession	14%	2024



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	-
Travaux	8 300 k€
Études	693 k€
Recettes	
Baux (Annuel)	15 k€
Subventions	9 400 k€
Biomasse	2 226 k€

Pointe Combi

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCDS	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Sinamary	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Faible	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune et écotourisme ;

Surface aménagée: 135 ha ;

Programmation: Attribuer le reliquat de foncier soit 230 ha ;

Équipements: seulement dessertes pour les parcelles pas de piste.

Il n'y a pas de frais opérationnels sur ce secteur, mais le foncier étant depuis 15 ans dans le patrimoine de l'EPFAG, il y a des taxes foncières qui ici n'apparaissent pas dans le bilan.

CONTRAINTES

Plusieurs tentatives d'attribution du foncier mais faible dynamique agricole dans la zone. Aujourd'hui la stratégie envisagée est la cession des terrains restants.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2019
Études	100%	2020
Procédures	100%	2020
Cession	100%	2024



BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	211 k€
Études et travaux	0
Études	0
Recettes	
Cessions	146 k€

Wayabo

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	X	EPCI	CCDS	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Kourou	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel	X
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non			
Priorité État						

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune et écotourisme ;

Surface aménagée: plus de 4 000 ha ;

Programmation: Fin des attributions (environ 200 ha) ;

Équipements: Réfection de la piste agricole, propriété de la ville de Kourou, délégation de maîtrise d'ouvrage à l'EPFAG. Bornage et passages busés des parcelles attribuées.

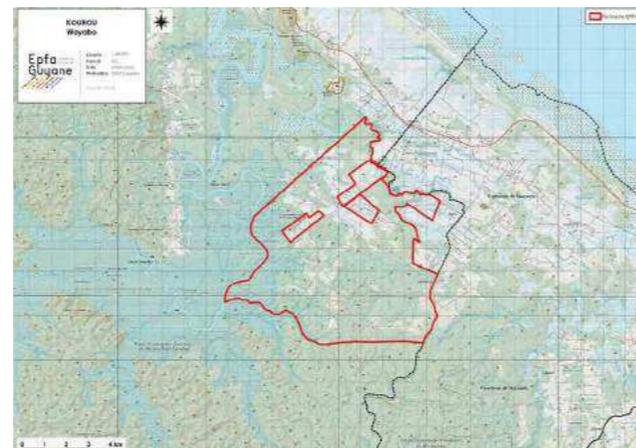
CONTRAINTES

Demande de subvention portée par la mairie, collaboration entre les deux entités. Portage de travaux sur une piste rétrocedée.

Réserve foncière en zone naturelle.

Décharges sauvages. Vols de bois. Squat de la crique et dégradation des cours d'eau.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2019
Procédures	100%	2020
Cession	100%	2021
Travaux	100%	2022



Préfontaine

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	X	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Macouria	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT		
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité	
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel	X
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non			
Priorité État						

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développement agricole dans la commune et écotourisme ;

Surface aménagée: 300 ha ;

Programmation: Finaliser les BE et suivre les cessions et attribuer les reliquats de foncier ;

Équipements: Piste agricole (déjà réalisée, cout n'apparaît pas ici).

CONTRAINTES

- Décharges sauvages ;
- Rétrocession de la voirie à la mairie.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2020
Études	100%	2020
Procédures	100%	2020
Cession	100%	2020

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	391 k€
Travaux	320 k€
Études	280 k€
Recettes	
Cessions	60 k€
Baux (Annuel)	70 k€
FRAFU	600 k€



Cacao 300

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Roura	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Proposer des parcelles agricoles dans une zone agricole déjà saturée ;

Surface aménagée: 300 ha ;

Programmation: Finaliser les BE et actes de ventes ;

Équipements: Les travaux ont été réceptionnés en 2019. Finaliser les BE et actes de ventes. Les coûts des travaux correspondent à la reprise de la piste au niveau de deux résurgences qui sont apparues après la réception des travaux.

CONTRAINTES

Fin de convention Feader, travaux de reprise retardés par l'absence de saison sèche.

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	< 2019
Études	100%	2020
Procédures	100%	2021
Cession	100%	2021
Travaux	100%	2021



Yaoni

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CACL	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Roura	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Suite de Cacao 300, continuer le développement agricole de Cacao ;

Surface aménagée: 1475 ha ;

Programmation: Retravailler le projet avec ou sans la biomasse ;

Équipements: Piste et dessertes de parcelles, bornage.

CONTRAINTES

- Volonté politique réelle d'aménager la zone faible ;
- Discussion sur le potentiel agronomique et les pentes. ;
- Absence de nouvelles zones agricole disponible dans le secteur ;
- Biomasse réticente vis-à-vis des fortes pentes.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	375 k€
Travaux	4 620 k€
Études	1 150 k€
Recettes	
Biomasse	1 120 k€
Baux	50 k€
Subventions	4 980 k€

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	60%	2023
Procédures	100%	2022
Cession	30%	2024



Landau

NATURE DE L'OPÉRATION			TERRITOIRE		SECTEUR D'INTERVENTION	
Projet urbain	Agricole	✗	EPCI	CCEG	OIN	-
ZAE	Mixte		Commune	Régina	PNRU	-
					ACV	-

Compatibilité PLU / SAR		FONCIER		STADE D'AVANCEMENT	
Compatibilité PLU / SAR	Oui	Maitrise foncière	100%	Intention	Faisabilité
Création ZAC / PA		Dureté foncière	Non	Pré-opérationnel	Opérationnel ✗
Priorité Collectivité	< 2026	OST	Non		
Priorité État					

DESCRIPTION

Objectifs politiques: Développer l'activité agricole dans l'Est guyanais ;

Surface aménagée: 1240 ha ;

Programmation: Demande de subventions, études, bornages ;

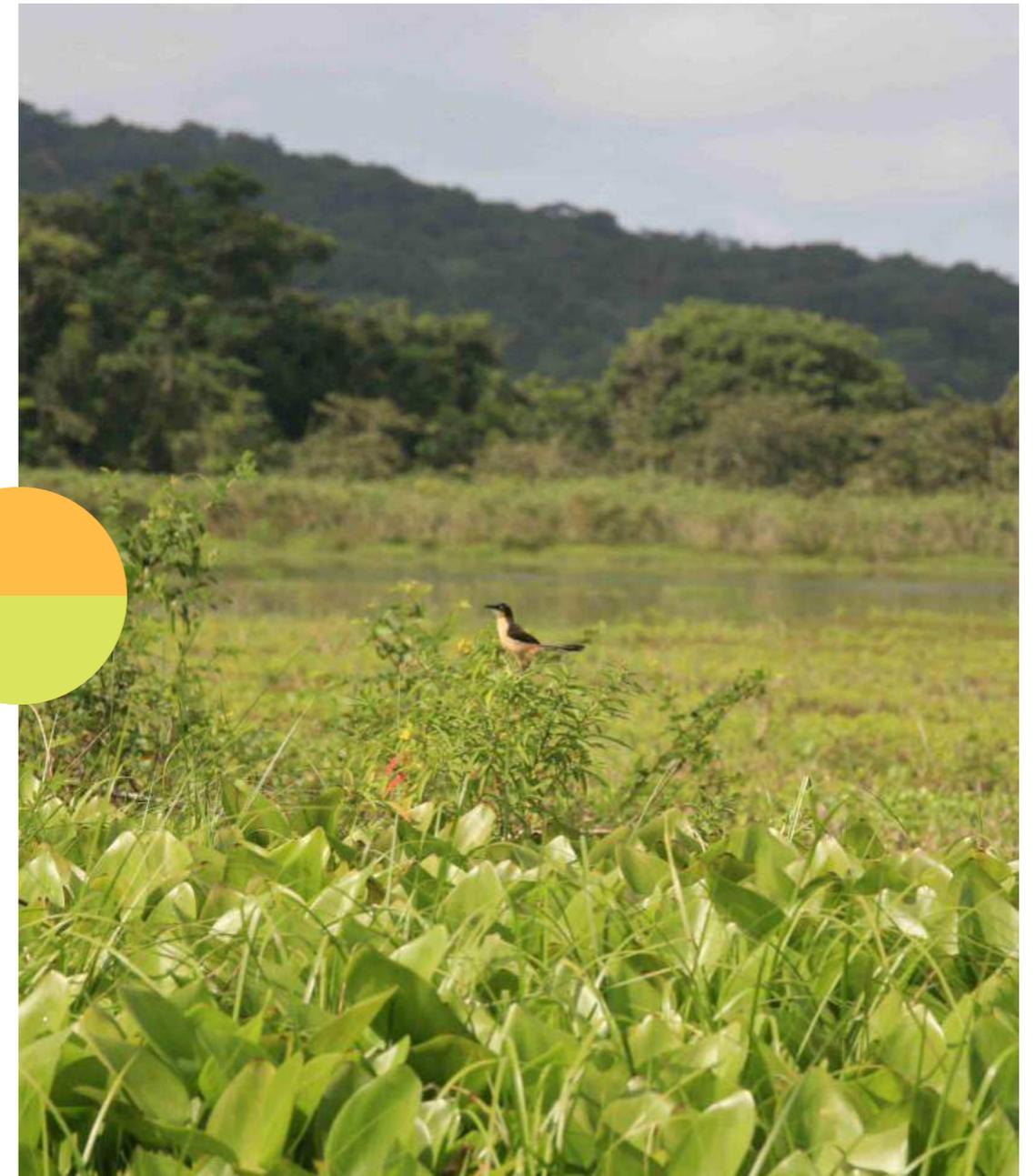
Équipements: Pistes et dessertes parcelles.

CONTRAINTES

- Discussion volonté politique d'aménager la zone ;
- Discussion sur le niveau de service des pistes et des coûts identifiés par l'EPFAG ;
- Discussion sur la faisabilité de la deuxième tranche.

BILAN PRÉVISIONNEL EN K€	
Dépenses	
Foncier	400 k€
Travaux	2 060 k€
Études	1 350 k€
Recettes	
Baux	60 k€
Subventions	3 410 k€

AVANCEMENT PRÉVISIONNEL		
Foncier	100%	2022
Études	64%	2024
Procédures	100%	2024
Cession	32%	2024
Travaux	55%	2024



Les périmètres d'aménagement actuels et futurs

Les périmètres actuels

Pour ce plan stratégique de développement, l'EPFA Guyane prévoit de lancer 3 nouvelles opérations :

- Landau, sur la commune de Régina ;
- Yaoni, en prolongement de l'opération Cacao 300 sur la commune de Roura ;
- Une opération sur la commune d'Iracoubo possiblement cofinancé par la biomasse.

Ces trois nouvelles opérations permettront de désenclavement de plus de 5 000 ha et l'installation probable de plus de 400 agriculteurs. Les conditions de réussites de ces nouvelles opérations sont les suivantes :

- L'obtention de subventions sur le PDRG de 2014-2020 pour la réalisation des premières phases ;
- L'obtention de subventions sur le prochain PDRG pour la réalisation des phases suivantes ;
- La consolidation de la filière biomasse et la signature de contrat avec les industriels.

D'autre part, les reliquats de foncier feront l'objet de travaux supplémentaires et d'attributions complémentaires à Bassin Mine D'or.

- Les dernières promesses de baux seront concrétisées pour finaliser Cacao 300 ;
- Les missions d'ingénieries dans l'accompagnement de Maripasoula se poursuivront ;
- Les discussions avec la mairie de Macouria continueront afin de rétrocéder la voirie de préfontaine, et avec la mairie de Mana pour la voie de bassin mine d'or ;
- Les pistes agricoles reviennent environ de 4 à 500 k€/km. Le coût dépend de la topographie du site et sa complexité, mais aussi des choix faits au niveau de qualité de la piste elle-même : largeur, aménagements de sécurité, classe de trafic... qui sont définies pour chaque opération.

Dans certains cas l'aménagement peut prévoir des VRD supplémentaires tels qu'un réseau électrique.

Du déstockage permettra l'attribution de terres agricoles dans des zones isolées peu attractives, où le lancement d'une opération agricole d'ampleur ne serait pas judicieux, c'est le cas de Pointe Combi, Crique Gabaret et Crique Margot.

Toutes les opérations prévues au PSD ont commencé.

	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CACAO 300								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	40%	53%	7%	-	-	-	-	-
Travaux	88%	12%	-	-	-	-	-	-
Feader	-	96%	4%	-	-	-	-	-
PÔLE AGRICOLE								
Foncier	-	-	-	-	-	-	-	-
Études	-	100%	-	-	-	-	-	-
Travaux	-	-	-	-	-	-	-	-
MARGOT AGRICOLE								
Foncier	100%	-	-	-	0%	-	-	-
Études	-	-	-	-	100%	-	-	-
Travaux	40%	-	-	-	60%	-	-	-
BASSIN MINE D'OR								
Foncier	100%	0%	0%	0%	0%	-	-	-
Études	14%	0%	0%	17%	23%	23%	23%	-
Travaux	6%	0%	0%	0%	0%	94%	18%	-
Feader	61%	-	7%	8%	8%	8%	8%	-
BIOMASSE IRACOUBO								
Foncier	-	0%	0%	14%	0%	0%	14%	-
Études	0%	0%	0%	7%	-	-	7%	7%
Travaux	-	-	0%	5%	5%	5%	5%	5%
POINT COMBI								
Foncier	-	100%	-	-	-	-	-	-
Travaux	-	68%	-	32%	-	-	-	-

suite du tableau page suivante

(...)

WAYABO	<2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier	100%	0%	-	-	-	-	-	-
Études	98%	0%	-	2%	-	-	-	-
Travaux	98%	0%	1%	1%	-	-	-	-
Feader	95%	-	2%	2%	1%	-	-	-
PRÉFONTAINE								
Foncier	100%	-	-	-	-	-	-	-
Études	100%	-	-	-	-	-	-	-
Travaux	100%	-	-	-	-	-	-	-
Feader	100%	-	-	-	-	-	-	-
YAONI								
Foncier	93%	0%	0%	7%	0%	-	-	-
Études	-	0%	30%	30%	32%	-	18%	18%
Travaux	-	-	0%	20%	30%	25%	0%	25%
Feader	-	-	14%	14%	20%	20%	14%	13%
LANDAU								
Foncier	-	0%	100%	0%	0%	-	-	-
Études	-	0%	0%	32%	32%	-	18%	18%
Travaux	-	-	0%	0%	30%	25%	0%	25%
Feader	-	-	-	20%	20%	20%	14%	13%
GABARET								
Foncier	-	100%	-	-	-	-	-	-
Feader	-	100%	-	-	-	-	-	-
WAYABO 2 AMO								
Études	-	-	-	100%	-	-	-	-
Travaux	-	-	-	-	100%	-	-	-

Les périmètres futurs.

Trois nouveaux périmètres seront étudiés dans la durée du PSD. Crique Toussaint à Sinnamary. Un périmètre d'environ 1000 ha à identifier sur Saint Laurent. L'extension de Bassin Mine d'Or, à Mana, vers le sud (environ 800 ha)

Les conséquences de la création d'une SAFER Guyane.

Suite à la crise sociale de 2017 le président de la république a annoncé la création d'une SAFER autonome en Guyane. Celle-ci a été créée en 2021. Son modèle économique n'est pas connu à ce jour et devra être précisé dans la durée du PSD.

Si les missions de la SAFER comprennent des compétences actuellement exercées par l'EPFA, il importera :

- Que la SAFER soit titulaire du droit de préemption associé réglementairement dévolu à l'EPFAG, même si il n'a jamais pu être exercé faute de mise en place du comité technique ;
- D'anticiper les obligations pour la SAFER de reprise des personnels correspondants ;
- D'anticiper le transfert des projets ou leur passation de manière à ce que l'agriculture ne subisse pas une rupture dans la mise à disposition de foncier aménagé ;
- De signer la convention générale existante entre les EPF et les SAFER en métropole, qui était pour le moment inutile en Guyane.

L'impact de la démutualisation.

Lors de la préfiguration de la SAFER en 2020, il avait été demandé de chiffrer la faisabilité de réalisation de missions SAFER actuellement non remplies, en plus des missions agricoles déjà réalisées, en restant dans le cadre mutualisé existant de

l'EPFAG pendant cinq ans. Le travail a consisté à évaluer les besoins supplémentaires pour :

- La mise en œuvre du droit de préemption (hors coûts d'achats) ;
- La mise en place d'un observatoire du foncier agricole.

Pour mener à bien cette extension de mission SAFER, les moyens identifiés étaient les suivants :

Moyens humains : Pas d'augmentation

Les 2 salariés EPFAG actuels à temps complet et les salariés actuels en temps partiel (mutualisation des activités), représentent un coût de 220 K€ environ par an.

Moyens financiers : Augmentation optimisée

Frais généraux pour le droit de préemption : pas d'impact sur les coûts actuels pour le droit lui même, mais un budget pour les contentieux probables est à prévoir.

Observatoire du foncier agricole : Il serait géré via une convention avec l'AUDEG, pour un coût estimé à 25 k€ par an.

Frais de réception et de déplacements pour la gouvernance soit 3 k€ par an. Coût des contentieux prévisibles, provision de 2 k€ par an.

Le coût total représente 250 k€, c'est à dire 30 K€ annuel de surcoût par rapport aux activités prévues dans le PSD EPFAG. Il pourra être comparé avec la solution démutualisée retenue.

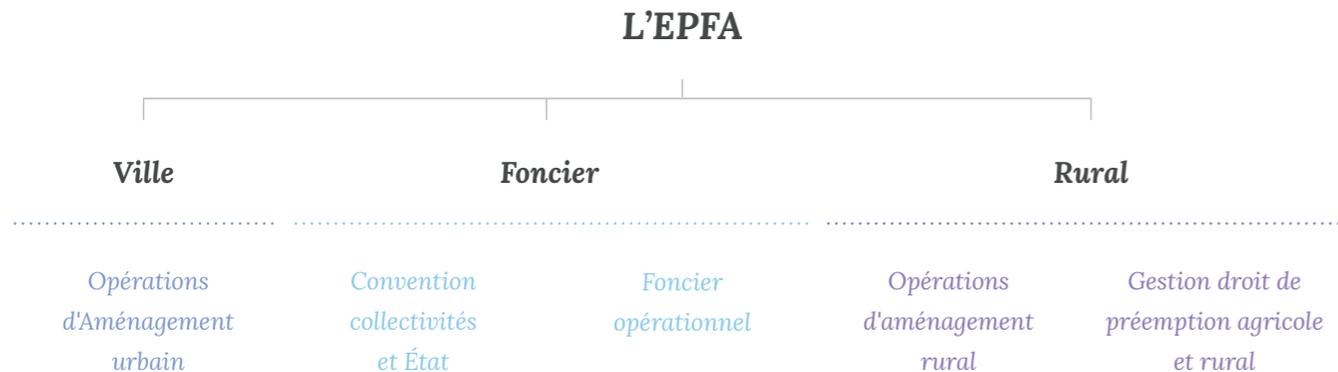
Les conditions de la réussite

07



Une organisation adéquate

Une organisation par métiers, des fonctions support mutualisées



L'EPFAG est un établissement unique avec trois métiers et des fonctions mutualisées. L'organisation par métiers et un suivi analytique par opération permet la meilleure gouvernance dans chacun des métiers de l'EPFA.

La production fondamentale de l'EPFAG est constituée par « l'opération d'aménagement » : chaque opération a son bilan propre, ses moyens propres et « remonte » sa rémunération ou sa marge, selon son mode juridique, à sa « maison mère » qu'est l'Établissement.

L'organisation de l'établissement est donc centrée sur l'opération et, plus particulièrement, sur l'objet de l'opération qui est de produire du foncier aménagé, soit pour l'urbanisation, soit pour l'agriculture, soit pour des équipements publics ou d'autres objets d'intérêt général (environnement par exemple).

C'est le débouché de sa production, c'est-à-dire la demande de foncier, qui est au cœur de son « plan d'affaires » et donc à la base de notre organisation.

La structure actuelle avec 52 personnes en moyenne permet d'assumer les missions de l'EPFAG et l'essentiel de la montée en puissance impliquée par les objectifs de l'OIN. Les moyens humains pourront être renforcés ou requalifiés en tant que de besoin au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan.

Management et organisation PSD EPFAG 2021-2026

Des compétences mobilisées.

Avec l'accroissement progressive de ses activités urbaines, foncières et rurales, l'EPFA Guyane a d'ores et déjà adapté son organisation interne début 2020 pour répondre au plus près aux défis du PSD. Cette organisation reste évolutive avec les objectifs de renforcer les compétences en interne et la formation des personnels de l'Établissement.

La démarche GPEC (gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) déjà initiée, accompagnera le développement des compétences à renforcer ou à créer au sein de l'EPFAG.

Les axes de travail suivants seront poursuivis en concertation avec le CSE ; l'amélioration du bien-être des agents, l'égalité professionnelle femmes/hommes, les évolutions professionnelles et l'accès à l'emploi, le déploiement du télétravail...

L'EPFA Guyane est un organisme aux compétences techniques reconnues. L'Établissement vit à travers son aptitude à réaliser ses missions et satisfaire ses partenaires, ce qui impose une déontologie de l'action et la capacité à se réinterroger en permanence pour atteindre les objectifs avec performance et qualité du service rendu.

Le système de management par la qualité ISO 9001 sera poursuivi pendant la période du 2021-2026, partagé par l'ensemble des collaborateurs pour répondre à l'amélioration des procédures métiers et garantir nos moyens d'action.

La période du PSD prévoit une stabilisation des effectifs autour d'une cinquantaine de collaborateurs, avec une augmentation annuelle modérée des dépenses de structure, permettant entant

que de besoin de nouveaux recrutements adaptés aux enjeux ambitieux du PSD.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE SERA APPORTÉE À L'ANTENNE DE SAINT LAURENT DU MARONI (SLM) QUI MARQUE UNE FORTE IMPLANTATION TERRITORIALE DE L'EPFAG DANS L'OUEST GUYANAIS. UNE ORGANISATION ADÉQUATE DEVRA PERMETTRE DE FAIRE FACE AU VOLUME CROISSANT D'ACTIVITÉ.

Moyens matériels

Tout comme son organisation et ses moyens humains adaptés à l'évolution de l'activité à venir, l'EPFA Guyane dispose à ce jour de moyens en matériels appropriés et permettant d'anticiper à la fois les besoins relatifs aux métiers de l'EPFA, et souscrivant à des conditions de travail des salariés adéquates tout en tenant compte du respect des normes écologiques et de l'environnement.

L'EPFA Guyane se trouve deux sites.

1. Le siège de l'établissement, se trouvant sur le site du plateau des affaires de la chaumière, ZAC en concession réalisée par l'EPFA Guyane, accueille 90 % du personnel de l'établissement.

Le bâtiment, livré en 2017, a été pensé et réalisé dans une démarche éco responsable, en intégrant et valorisant des matériaux naturel (tel que le bois et la pierre), en tenant compte d'une optimisation de la consommation d'énergie avec la mise en œuvre de la Gestion technique du Bâtiment en charge notamment de la gestion système de climatisation et de l'éclairage du bâtiment, et de la mise en place de panneaux photovoltaïques, sur toiture, source de l'auto production électrique.

Ce bâtiment disposant de différents plateaux favorise le travail en open space et offre des opportunités de réaménagement à moindre coût en fonction de l'évolution des effectifs. L'organisation a été revue en 2020 pour répondre aux exigences sanitaires COVID 19. Enfin tous les plateaux n'étant pas occupés par les effectifs de l'EPFA Guyane, il a été fait le choix, dans un souci de rentabiliser cet investissement, de mettre en location les plateaux libres (au nombre de 3).

2. L'agence de Saint Laurent, situé sur le territoire de l'ouest guyanais à 250 kms de Cayenne. Cette agence, dans lequel évolue 10% du personnel, permet d'assurer la présence de l'EPFA Guyane sur le secteur, sur lequel devra se réaliser une bonne partie des objectifs du PSD. L'EPFA Guyane aura pris pour option dans un premier temps de recourir à la location de bureaux, le temps de la réflexion à un développement significatif de cette agence.

L'EPFA Guyane est également propriétaire d'un bâtiment sur la commune de Macouria (ancien siège de l'EPAG) Ce patrimoine n'ayant aucun intérêt opérationnel, il pourrait être vendu à la chambre d'agriculture qui le loue actuellement, ou à un tiers.

Outre ses bureaux, la politique globale de l'établissement, en matière de matériels, consiste à préserver cette démarche quant au respect de l'environnement et de décarbonation, tout en optimisant les coûts et la consommation.

Pour cela, plusieurs actions ont été menées et sont envisagées telles que entre autres :

- Mise en place d'outils favorisant la dématérialisation et la banalisation du télétravail ;
- Révision du parc automobile en augmentant la part de véhicules hybrides et électriques ;

- Intégrer dès que nécessaire et possible les consultations de l'EPFAG aux consultations lancées par les institutions locales représentant l'Etat en Guyane, notamment pour ce qui est de la téléphonie mobile.

Enfin, au cours des dernières années l'EPFAG s'est doté de moyens informatiques, de logiciels suffisants et performants en prévision de la réalisation de l'OIN. Ces outils font régulièrement l'objet de mises à jour et de développements complémentaires dans un souci d'aboutir à l'amélioration des performances et une meilleure qualité du travail fourni.

Accompagnement de l'EPFAG

Pour aider l'EPFAG à réaliser les objectifs du PSD 2021-2026, le Ministère de la transition écologique a mis en place un dispositif d'appui à l'établissement.

Quatre thématiques ont été identifiées pour être conduites dès 2021 sur les sujets suivants :

1. Ville inclusive, habitat informel et processus d'auto-construction
2. Ville amazonienne durable et construction en zone tropicale
3. Guyane 2035, prospective stratégique et programmation urbaine
4. Culture partenariale, gouvernance et mobilisation citoyenne. Il est couplé à un appui financier. Enfin, le CGEDD a produit en 2021 un rapport sur la feuille de route OIN Guyane.

Cet accompagnement se veut dynamique avec un travail soutenu dès l'année 2021, pour accompagner l'Etablissement dans les objectifs du PSD à atteindre.

LES ARBITRAGES SUIVANTS ONT ÉTÉ ACTÉS POUR LA RÉALISATION DU PSD 2021- 2026 SUR LES MISSIONS URBAINES ;

Un montant cible annuel de 23 M€ de FRAFU. Il est composé de 15 M€ de LBU, de 6 M€ de l'état compensant le retrait FEDER de la CTG, et de 2 M€ de la CTG.

Ce montant permet d'envisager la réalisation de l'OIN sur une durée de 15 à 18 ans.

L'approbation de la création de deux filiales et des modalités financières concernant l'EPFAG :

- Un office foncier solidaire (OFS) pour lequel la participation en capital de l'EPFAG est arrêtée à 3 M€.
Les partenaires pressentis sont la Caisse des dépôts, Action logement, les bailleurs sociaux, les Collectivités locales concernées.
- Une filiale à vocation urbaine, en partenariat avec Action logement, pour laquelle la participation en capital de l'EPFAG est arrêtée à 2 M€ ;
- Une contractualisation annuelle de 23 M€ de FRAFU dédié à l'OIN dont 21M€ de l'Etat.

Le maintien de la certification qualité

Le système de management de l'EPFAG est certifié ISO 9001, sa certification a été maintenue en 2020.

Elle permet une amélioration continue de nos processus. Le seul processus non certifié (agriculture) devrait l'être en 2021.

Les montants du FRAFU

Le montant du FRAFU (Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain) destiné à financer l'activité croissante de l'EPFAG doivent augmenter au cours du PSD. Cela impose un engagement pluriannuel des partenaires de l'OIN, qui sont les mêmes que ceux du FRAFU.

Les montants dépensés en CP varient entre 15 et 35 M€, avec une moyenne à engager de 23 M€ par an environ. L'engagement des dépenses se fait typiquement deux ans avant les dépenses. Ils devraient se stabiliser ensuite à ce niveau.

Il a été décidé que l'Etat compense le désengagement FEDER décidé par la CTG mi 2021: La source pluriannuelle de ce financement doit être précisée et fiabilisée.

Le fonctionnement du FRAFU

L'étude des opérations du PSD a mis en lumière la nécessité de faire évoluer les règles de fonctionnement du FRAFU afin de permettre l'équilibre de l'ensemble des opérations OIN.

En effet des financements FRAFU OIN pluriannuels, dédiés à l'OIN permettaient une solidarité ou complémentarité entre différentes opérations au sein de l'OIN via des règles simples et efficaces de fongibilité. Ces adaptations nécessitent une nouvelle rédaction du protocole du FRAFU permettant de favoriser la réalisation de l'OIN et d'en fiabiliser le financement dans le temps.

Les opérations du PSD identifiées à ce jour comme sensibles sont au nombre de 5, dont 4 dans l'ouest.

OIN 22 Margot. Saint Laurent du Maroni. Le découpage de l'opération en deux ZAC ne permet pas l'équilibre de la première phase. En effet sur la première phase, Margot sud, toutes les capacités de SDP logement ont été obérées par la mise en place du pôle judiciaire et de la nouvelle prison.

Proposition : Définir une opération FRAFU unique répondant aux critères FRAFU en % de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre de Margot de manière à pouvoir financer en FRAFU les VRD primaires de la phase 1.

OIN 23 Malgaches Paradis. Saint Laurent du Maroni. La première phase de construction concerne les logements dédiés aux fonctionnaires, et en priorité du nouveau pôle judiciaire. Il est probable que le ratio de logements aidés ne soit pas atteint pour le FRAFU.

Proposition : Définit une ZAC plus large répondant aux critères FRAFU en % de logements sociaux pour financer les VRD 1 en FRAFU pour la totalité.

OIN 24 Vampires. Saint Laurent du Maroni. Le modèle économique de commercialisation de l'autoconstruction ne permet pas à ce stade d'équilibrer l'opération. Il doit être sécurisé avant le lancement des travaux.

Proposition : Concrétiser l'OFS.

OIN 21 Charvein. Mana. La part importante de réhabilitation et la faiblesse de la densité ne permettent pas d'équilibrer l'opération avec les règles actuelles du FRAFU.

Proposition : Mutualisation avec une ou plusieurs autres opérations OIN moins difficiles.

OIN 3 Lindor beauregard. Remire Montjoly. Le prix très élevé

du foncier pose un problème d'équilibre de l'opération. Or la présence de logements sociaux à Remire Montjoly, commune déficitaire, est un enjeu d'urbanisme et de mixité sociale.

Proposition : Mutualisation avec d'autres opérations OIN moins difficiles.

LES FINANCEMENTS D'ÉTAT SERONT CONTRACTUALISÉS TOUS LES ANS PAR UNE SEULE CONVENTION DE 21 M€ DÉDIÉE À L'OIN. ELLE POURRA ÊTRE MULTISITE ET COMPRENDRA TOUS LES VOLETS DU FRAFU.



La connaissance et la maîtrise des risques.

La réussite du prix de la mise en place du présent plan comprend plusieurs familles de risques :

Structurels, financiers opérationnels et conjoncturels. Les risques sont classés en fonction de leur impact et du fait qu'ils sont traités ou non. Les risques « rouges » sont ceux qui ont un fort impact et qui ne sont pas traités. Il font l'objet d'un plan d'action.

L'analyse des risques a été réalisée en 2019 et a été validée par le conseil d'administration.

Une cinquantaine de risques, pour la plupart présents dans le PSD 2014-2020 ont été évalués.

Le plan d'action de 2019 concernait des risques relatifs aux finances, au transfert de foncier et la présence d'habitat illégal.

Les conditions très particulières des années 2020 et 2021 avec la crise sanitaire, le travail réalisé et les engagements pris en 2021 impliquent une mise à jour de cette analyse et du plan d'action en fin d'année 2021.



Pour en savoir plus



08

Bilan de l'activité de l'EPAG puis de L'EPFAG

Un début retardé 1996-1998

Le premier Conseil d'Administration se réunit le 16 juillet 1998, soit près de 2 ans après la création de l'Etablissement. Le premier salarié arrive en 1999.

Des premiers pas incertains 1999-2005

L'EPAG a été conçu comme un outil au service de l'Etat et des collectivités territoriales, devant satisfaire la demande de terrains aménagés, d'une part pour répondre aux besoins en logements qui résultent de la forte croissance démographique en Guyane, et d'autre part pour développer la mise en valeur agricole du territoire guyanais.

Des études d'aménagement

L'EPAG s'est consacré dans ses débuts à de nombreuses études d'aménagement (plus d'une centaine) sans traduction opérationnelle pour la plupart. Cette activité non rémunératrice a pesé lourdement sur les finances de l'EPAG dans ses premières années de fonctionnement.

Des opérations en mandat

Depuis 2003, l'EPAG a produit et achevé des infrastructures primaires nues dans le cadre de 16 opérations sous mandats pour le compte de collectivités locales (région, communes).

Les paiements de l'EPAG sur les mandats étaient financés a posteriori par les acomptes de subventions de l'Etat, des fonds européens, de la région et du département, attribués en faveur des opérations en cause, en général aux taux les plus élevés. Or ces versements d'acomptes ont pris un certain temps en cas d'insuffisance de crédits de paiement de la part des financeurs. De plus, s'agissant de mandats confiés par des communes, la part propre de ces dernières (souvent seulement du minimum exigible de 20%), n'est à réclamer, selon les conventions, que deux ans après la délivrance par elles du quitus, c'est-à-dire au moment de la perception de la dotation correspondante du fonds de compensation de la TVA (FCTVA), le taux de TVA en Guyane étant nul. L'EPAG a donc été amené à préfinancer les opérations en mandat, par voie d'emprunt jusqu'en 2005, puis par préfinancement bancaire des subventions de l'Etat et des fonds européens. Aucun mandat n'a été signé depuis 2005. Les dernières dettes des communes vis-à-vis de l'EPFAG pour ces opérations sont en cours de règlement en 2019-2020.

Des aménagements urbains en compte propre

Seules deux opérations de ce type d'aménagement pour l'habitat ont démarré dans cette période : la première tranche de 95 parcelles du lotissement de Préfontaine à Macouria, et l'ensemble de Barbantine II à Matoury (147 logements sociaux et 40 lots). D'autres opérations étaient à l'étude.

L'aménagement rural en compte propre

Le développement agricole demeure un enjeu économique de premier plan pour la Guyane. Dans ce domaine, l'EPAG avait précédemment été mandaté pour réaliser des infrastructures primaires de desserte de zones agricoles, notamment à Roura et à Macouria, financées principalement par des crédits Etat-

Europe du FEADER, de la Région, du Département, du CNES et des communes concernées. Par la suite, dans le cadre du plan de développement durable de l'agriculture en Guyane (PDDAG), l'EPAG a été pressenti pour équiper, sur 30 000 ha de terrains rétrocédés par l'Etat, en compte propre et sur financements publics (Etat, FEOGA et Région), avec pour objectif la mise à disposition de près de 10 000 ha utiles avant 2008, sur 8 sites.

Compte tenu de l'absence de disponibilité de crédits pour la réalisation d'aménagement agricoles, l'EPAG avait proposé dans le cadre de son contrat de recapitalisation un seul aménagement majeur à mettre en œuvre avant 2010, à choisir entre l'opération Trois Rois à Macouria et l'opération Balata à Montsinéry. Ces opérations n'ont pas pu démarrer faute de crédits disponibles et d'une orientation claire de ses missions prioritaires par le Conseil d'Administration et l'Etat visant à ce qu'il achève ses opérations rurales en cours et n'intervienne pas sur de nouvelles opérations.

4500 ha de terrain ont fait l'objet d'aménagements pour un total de 115 parcelles dans les communes de Kourou, de Macouria et de Mana. Une centaine de parcelles ont été attribuées à l'occasion de commissions locales foncières avant de faire l'objet d'attributions définitives ou de reprises de terrains.

En 2010, la question de la cession définitive des parcelles agricoles n'est pas réglée, l'EPAG continue à les porter en attendant les ventes aux exploitants en cours. Une dizaine d'exploitations agricoles ont pu être régularisées par l'octroi de titres fonciers en 2010, sur la commune de Macouria (opération Quesnel Providence.)

Trois opérations ont été réalisées sur des terrains cédés par l'Etat : Bassin Mine d'Or à Mana, Préfontaine à Macouria, Wayabo à Kourou, représentant au total 4 200 ha de surface utile (dont

3 600 sur Wayabo) et permettant l'installation d'une centaine d'agriculteurs (dont 70 sur Wayabo). Par ailleurs, une opération de « parcelles jardin » à Saint-Georges de l'Oyapock – crique Gabaret a été réalisée.

Un outil de distribution des terres de l'Etat

La situation de propriétaire foncier prédominant de l'Etat (90% de la superficie du territoire guyanais, dont la forêt) vaut à l'EPAG d'être chargé de la réception et du traitement des demandes de régularisation d'occupations illicites, de concession, de prise à bail, de cession de terrains du domaine privé hors forêt de ce dernier, à des fins d'habitat, d'activité agricole à titre principal ou secondaire, ou d'autres activités.

Outre les compétences propres, en application d'une décision préfectorale datant de 2001, toutes les autres demandes de cession onéreuse ou de prise à bail (fonction de guichet unique des demandes de foncier Etat) ont font l'objet d'une première instruction par l'EPAG.

La fonction de guichet unique a échoué à l'EPAG principalement pour pallier l'inadaptation et le manque de moyens du service des domaines, et ce dans un département où l'Etat est le propriétaire foncier prédominant. En outre cela paraissait se justifier par la vocation de l'établissement à aménager dans certains cas et dans certaines conditions les terrains domaniaux à céder ou dont l'occupation illicite devait être régularisée. Cette mission n'a pu être menée à bout pour diverses raisons, dont celle de n'avoir pas été définie au départ comme une prestation de service formalisée et rémunérée et celle de la non-disponibilité d'un cadastre à jour. Cette fonction a pris le caractère d'une tâche administrative dans laquelle l'EPAG s'est enlisé. La nécessité d'investigations ou d'enquêtes préalables, la complexité et la diversité des

procédures en aval, faisant intervenir une commission d'attribution foncière (CAF) pour les baux et les cessions onéreuses ainsi que des commissions locales foncières (CLF) pour les régularisations, ont contribué à la longueur de toute la chaîne de traitement et d'aboutissement des demandes. Dans ces conditions, ce travail, qui a porté sur plusieurs milliers de dossiers, s'est révélé consommateur de temps, d'énergie et de moyens à un point tel qu'il a en partie distrait l'EPAG de sa mission essentielle de production de terrains aménagés pour l'habitat. La saturation qui en a résulté a fait que le service des domaines a continué de recevoir et de traiter directement un certain nombre de demandes, vidant ainsi de son sens le guichet unique.

La logique du guichet unique a conduit à y mêler les demandes de foncier de l'Etat et les demandes individuelles de parcelles et lots aménagés par l'EPAG dans le cadre de ses opérations en compte propre. Cet amalgame entre les demandes de terrains Etat et celles de terrains aménagés par l'EPAG s'est traduit par une gestion de files d'attente contraire à toute bonne pratique commerciale.

Une activité de réserve foncière à visée opérationnelle

L'EPAG a acquis du foncier dans cette période (principalement au travers de cessions gratuites par l'Etat) dans une logique d'aménagement agricole ou urbain. Il a de ce fait joué son rôle d'EPF en se constituant des réserves foncières.

Des finances non maîtrisées

Depuis le début de son activité de 1998 jusqu'à 2004, l'établissement n'a pas accompli ses missions de façon probante et sa situation financière s'est continuellement dégradée.

En 1998, une dotation de 2,4 M€ (16 MF) lui a été affectée. En 2003, un rapport du Secrétariat général des grandes opérations d'urbanisme (SGGOU) a mis en évidence une grave crise de

trésorerie, qui a donné lieu à un deuxième apport en capital de 1,8 M€. En 2004, une mission de l'Inspection générale des finances (IGF) a conclu à la nécessité d'une nouvelle dotation de 3.2 M€ pour assurer la trésorerie nécessaire à la mise en œuvre du plan stratégique alors proposé par l'EPAG.

Les différents rapports des missions d'audit ou de contrôle (SGGOU, Cour des Comptes, IGF, SCET) pointent diverses raisons :

- L'établissement s'est dispersé dans des activités d'études, d'opérations en mandat et administratives, non ou peu rémunératrices, tout en prenant des engagements financiers inconsidérés ;
- Le manque à l'origine de vision stratégique des collectivités l'a en effet conduit à assurer en premier lieu une fonction d'agence d'urbanisme et donc à engager des études qui n'ont que peu débouché sur la production de foncier aménagé et qui n'ont pas fait l'objet de facturations lorsqu'elles ont été reprises et réalisées à l'initiative des collectivités par d'autres opérateurs constructeurs ;
- La mission de guichet unique du foncier Etat a été consommatrice de temps et de moyens au détriment des missions d'aménagement.

CES DIFFÉRENTS CONSTATS ONT POUR CONSÉQUENCE QU'À PARTIR DE 2005, L'EPAG S'ORIENTE VERS UNE POLITIQUE DE RÉALISATION D'OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRE, VISANT À SATISFAIRE LA DEMANDE DE TERRAINS AMÉNAGÉS POUR DE L'HABITAT ET DE L'EXPLOITATION AGRICOLE.

Un premier bilan opérationnel 2006-2010

À l'issue d'une réunion interministérielle du 18 septembre 2006, le principe d'une recapitalisation a été acté, à condition qu'elle soit assortie d'un contrat d'objectifs crédible d'un point de vue opérationnel et portant sur la réorganisation de l'EPAG, pour assurer cette crédibilité opérationnelle.

Le contrat de recapitalisation signé en juillet 2007 entre l'EPAG et l'Etat prévoyait sur les années 2007-2010 :

- un recentrage de l'EPAG sur l'aménagement urbain, priorité des priorités et générateur de recettes par la vente de droits à construire, avec les dix opérations, d'ampleur variable, ayant reçu, pour neuf d'entre elles ou susceptibles de recevoir, pour l'une, un accord définitif ou de principe de la part des communes concernées ;
- la poursuite de sa tâche d'aménageur rural en fonction des crédits disponibles ;
- l'abandon de son rôle de guichet unique du foncier Etat.

Des opérations en mandat

L'EPAG termine les opérations en mandat antérieures à 2005 : Bel-lony à Kourou (desserte du lycée et de logements), cité Javouhey à Mana (25 logements), et Sainte-Agathe à Macouria (89 logements).

Des aménagements urbains en compte propre

L'activité de l'EPAG sur cette période s'est recentrée sur quelques opérations bien identifiées. Seule une opération a été conduite en phase de réalisation.

En 2010, les travaux de la première tranche de la ZAC de Soula à Macouria permettent la cession des premières charges foncières pour la réalisation de plus de 800 logements.

D'autres opérations sont en phases d'étude, plus ou moins avancées

Extension de Tonate à Macouria, en phase d'étude de faisabilité
Vidal à Remire-Montjoly, en phase pré-opérationnelle
- Hibiscus à Cayenne, en étude opérationnelle
- Extension du bourg de Montsinery, en étude opérationnelle
Soula (2e tranche) à Macouria, en étude opérationnelle.

En 2010, les deux opérations d'avant 2006 de Préfontaine à Macouria et de l'ensemble de Barbadine II à Matoury ne sont pas terminées : contentieux en partie sur le foncier (en cassation), longueur sur la commercialisation, rétrocession des équipements publics non réalisés aux collectivités.

Les deux lotissements prévus au contrat de recapitalisation (Quesnel à Macouria, et Combi à Sinnamary) n'ont pas eu de suite : la concrétisation de ces opérations conduirait au mitage du territoire, ce qui n'est pas souhaitable.

L'aménagement rural en compte propre

Seule l'opération de Wayabo à Kourou se poursuit avec la livraison de la seconde tranche en 2008.

En 2010, la question de la cession définitive des parcelles (excepté Quesnel) et de la rétrocession des espaces publics n'est pas réglée sur les opérations de Bassin Mine d'Or à Mana, de Préfontaine et Quesnel à Macouria, et de Crique Margot à Saint Laurent du Maroni.

L'arrêt de la mission de guichet unique d'attribution des terres de l'Etat

Le cabinet du Premier ministre a demandé au ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, à l'issue de la réunion interministérielle du 18 septembre 2006, « d'entreprendre la reprise

de la mission de guichet unique en matière domaniale qu'assure l'EPAG ». Il a fallu attendre mai 2008 pour que l'EPAG n'assure plus cette fonction qu'il a portée durant sept années, pour laquelle il n'a jamais été rémunéré, et transfère tous les dossiers à France Domaine.

Une activité foncière opérationnelle

L'EPAG a continué à acquérir du foncier dans cette période dans une logique opérationnelle d'aménagement urbain principalement pour les ZAC de Soula et Hibiscus.

Des finances en équilibre

En 2007, une recapitalisation a été faite pour un montant de 4,1 M€. En 2009, l'EPAG a perçu une subvention de 5 M€ du ministère du développement durable dans le cadre du plan de relance. Cet investissement de l'Etat dans les moyens de l'EPAG a permis la réalisation de la 1ère tranche de la ZAC de SOULA, ainsi que la réalisation des études en cours pour les futures opérations en compte propre. Le changement de politique conduit à partir de 2006 commence à porter ses résultats à partir de 2009, où l'EPAG commence à afficher des résultats positifs.

Les premières grandes opérations d'urbanisme 2010-2014

Un plan stratégique de développement sur la période 2011-2016 a été approuvé le 15 mars 2011.

Ce plan a été modifié par le conseil d'administration du 25 avril 2012 pour intégrer notamment les composantes du développement économique et du renouvellement urbain dans l'action de l'EPAG, et pour revoir à la baisse les objectifs opérationnels.

À partir de 2010, l'EPAG publie tous les ans son rapport d'activité qui est largement diffusé. Son site internet est créé (www.epag.fr). L'EPAG passe dans cette période de 2010 à 2014 de 24 à 37 salariés. L'antenne de Saint Laurent du Maroni est créée en 2012.

Faire la ville amazonienne durable

L'EPAG, candidat depuis 2008 pour la concession d'aménagement de la ZAC La Chaumière à Matoury, signe la concession avec la commune en janvier 2012. Les travaux sont engagés en 2013.

L'EPAG sera candidat à l'aménagement des ZAC Village Chinois et Maroni Palace à Saint Laurent du Maroni, mais sans succès.

L'EPAG passe en stade opérationnel sur toutes ses anciennes opérations. La ZAC de Soula à Macouria se poursuit avec les travaux de la seconde tranche. La ZAC Hibiscus à Cayenne est en travaux de 2011 à 2014. La ZAC de Montsinéry est créée en 2011 et les travaux sont engagés dès 2011. La première tranche est livrée en 2014. La ZAC Ecoquartier à Rémire-Montjoly est créée en 2012. Les travaux devaient être engagés dès 2014. Le lotissement les jardins de Jasmins est réalisé de 2013 à 2014.

En 2014, l'EPAG mène six opérations en travaux avec un chiffre d'opérations de plus de 260 M€.

Une dizaine d'études sont en cours en 2014, mais aucune nouvelle procédure de création de ZAC n'est encore actée. C'est là le point le plus difficile qui ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés initialement pour 2016. Ces facteurs de non réussite sont multiples:

- Difficulté de prise de position des maires avant l'échéance électorale de mars 2014 ;
- Retard dans la décision de la mise en place d'une opération d'intérêt national (O.I.N.) ;
- Stabilité voire baisse des crédits FRAFU, qui ne permettent pas d'augmenter le volume des opérations.

L'activité foncière renforcée

De 2010 à 2013, l'EPAG a continué à acquérir du foncier dans une logique opérationnelle d'aménagement urbain pour un montant total de plus de 6 M€. Aucune acquisition n'a été faite sur des espaces agricoles.

À partir de 2012, l'EPAG a commencé à signer ses premières conventions de portage foncier avec les collectivités, et rentrer de ce fait dans le rôle entier d'un EPF.

Développement économique

L'EPAG engage la réalisation du centre d'affaires à la Chaumière à Matoury avec 8 600 m² de bureaux prévus.

Renouvellement urbain

L'EPAG réalise dès 2012 des études afin de définir les axes d'intervention notamment sur le Maroni et à St Georges. Aucune opération n'est en phase opérationnelle.

L'EPAG intègre pour la première fois une intervention prévisionnelle de pilotage opérationnel dans le cadre du prochain contrat entre la ville de St Laurent du Maroni et l'ANRU.

Des finances consolidées

Les capitaux propres sont passés de 5,6 M€ en 2010 à 14,2 M€ en 2013.

Le premier PSD, la marche vers l'OIN et le nouveau statut: 2014-2016

L'aménagement Rural

Dans la continuité de l'opération à Mana, Bassin Mine d'or, deux nouvelles vagues d'attribution, en 2016 et 2018, ont permis l'ins-

tallation d'une quarantaine d'agriculteurs sur plus de 800 ha. Sur le secteur de crique Margot de Saint Laurent, aucun projet d'aménagement n'a pu être mis en place sur les 350 ha de réserves foncières pour plusieurs raisons :
Manque de financement suite au refus des Feader proposés,
Une partie du périmètre est en ZNIEFF,
Un manque d'intérêt de la part de la collectivité et de la mairie.

Seules quelques régularisations d'occupations spontanées ont fait l'objet de cessions.

Sur Préfontaine, un appel à candidature a permis l'installation supplémentaire d'une quinzaine d'agriculteurs, sur environ 150 ha. Des négociations pour la rétrocession de la voirie à la mairie ont eu lieu mais n'ont pas abouti.

L'EPFA Guyane a accompagné la municipalité de Maripasoula dans la création d'un nouvel espace agricole, incluant des projets de parcelles tests et une maison de l'agriculture. Une convention d'ingénierie a été signée entre la mairie et l'EPFAG en 2019.

Des travaux de renforcement de voiries dans la zone de Wayabo ont été réalisés en 2015, avant la rétrocession à la Mairie de Kourou en 2019, après plus de 10 ans de négociation. Un appel à candidature a été lancé en 2019 afin d'attribuer le reliquat de foncier.

Une nouvelle opération visant à répondre à la demande de foncier dans le secteur de Cacao a vu le jour, Cacao 300, avec la réalisation de 3.5 km de piste, permettant le désenclavement de 300 ha et à terme l'installation d'une vingtaine d'agriculteurs.

Un investissement particulier à Saint Laurent

Plan Programme :

La Commune et l'EPFAG ont décidé de former un groupement de commandes en vue de réaliser des études urbaines sectorielles et

un plan-programme d'aménagement à l'échelle de la ville Horizon 2030. Ce plan a vocation à identifier et à planifier les opérations d'aménagements à l'échelle de la ville, en déclinaison directe des orientations d'aménagement de la collectivité (coût 150 000 euros).

Le partenariat entre la ville de Saint-Laurent du Maroni, L'Établissement, l'Agence Française de Développement et les Ateliers de Cergy a permis de s'interroger sur le développement de Saint-Laurent du Maroni à horizon 2060 dans une dimension prospective. La méthodologie retenue est celle des Ateliers de Cergy qui proposent une approche de réflexion prospective de long terme unique au monde ciblée sur des villes à enjeux exceptionnels. Au vu des défis démographiques et urbains que la commune de Saint-Laurent du Maroni devra relever dans les prochaines décennies, il s'agissait de définir un concept de développement urbain fédérateur et pérenne qui puisse à la fois imprégner les futures politiques d'aménagement de la ville et poser les bases d'une stratégie de marketing territorial nécessaire au développement économique de ce territoire, le tout dans un contexte transfrontalier avec Albina.

L'aménagement urbain

L'aménagement de la tranche 2 de la ZAC de Soula se réalise, concomitamment avec les constructions des premiers logements de la première tranche. Le retard de réalisation des équipements publics et scolaires, à l'exception du collège et des commerces, vont toutefois ternir l'image de ce nouveau quartier de Macouria. La première tranche de l'écoquartier de Rémire Montjoly est terminée en 2016, et la commercialisation des 60 lots libres pour primo-accédants quelques mois plus tard a eu un succès fulgurant.

L'action foncière

Sur la période 2014-2016, l'EPAG concentre ses efforts sur la maîtrise

foncière nécessaire à la réalisation de son premier écoquartier sur la commune de Rémire-Montjoly et sur la concession d'aménagement à la Chaumière, commune de Matoury. Sur ces deux projets, bien qu'une majorité des terrains soit publique ou propriété de l'EPAG, le foncier privé restant à acquérir est complexe et nécessitera de nombreuses années de négociation amiable ainsi que la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

Concernant l'accompagnement des communes, l'EPAG est sollicité quasi-exclusivement pour la réalisation d'études foncières devant permettre aux collectivités de définir une stratégie in fine. L'activité foncière connaît un ralentissement et un décalage quant à ses réalisations par rapport aux objectifs du PSD pour plusieurs raisons :

- Politiques et stratégiques ;
- Une conjoncture financière et des financements insuffisants pour le portage foncier ;
- Des négociations amiables complexes et des procédures d'expropriation longues.

Ceci a pour effet l'atteinte de 28 % des objectifs sur cette première période du PSD soit 3,7 M€ de dépenses foncières.

Par anticipation, 11 périmètres provisoires de zones d'aménagement différé sont créés par l'État sur des périmètres de la future Opération d'Intérêt National. L'EPAG est désigné titulaire du droit de préemption.

Les finances

La période voit une diversification des sources de financement, notamment bancaires, de l'EPAG. Le Crédit agricole, la caisse d'épargne, l'agence Française de développement et la caisse des dépôts et consignations sont devenues les 4 banques de référence pour l'EPFAG.

La marche vers l'opération d'intérêt national.

Les politiques publiques en faveur du logement ne permettent pas de répondre à la demande, voire l'urgence sociale du logement en Guyane. Partout sur le territoire le logement informel progresse, l'offre de logement, notamment sociaux a du mal à progresser durablement.

Les études identifient un besoin de l'ordre de 4 à 5 000 logements neufs par an, dont 70 % de logements sociaux.

Pour répondre à cette situation, après plusieurs rapports et études menées par le CGEDD les ministres de l'outre-mer et du logement annoncent la mise en place d'une opération d'intérêt national en Guyane. Cette OIN, la première outre-mer, sera très originale et totalement adaptée aux besoins du territoire : 24 secteurs OIN sur 9 communes du littoral et 3 EPCI, 5 800 hectares, une cible de production de 22 000 logements en 10 à 15 ans. Le CGEDD a réalisé en 2016 un audit de l'EPAG afin d'évaluer sa capacité à porter l'OIN et les améliorations nécessaires celles-ci seront intégrées dans le nouveau décret EPFAG. Le décret créant l'OIN a été publié le 14 décembre 2016 (2016-1736). Le décret créant l'EPFAG en lieu et place de l'EPAG a été publié dans la foulée, le 23 décembre. Une ère nouvelle s'ouvre alors.

La crise de 2017, la refondation et le démarrage de l'OIN : 2017-2020

L'ère nouvelle démarre par un acte symbolique, qui est le déménagement de l'EPFAG dans ses nouveaux locaux à Matoury. L'année continue par une crise sociale très forte en mars et avril

2017. Cette crise, qui se termine par les accords dits de Guyane² aura vu une paralysie du territoire et même l'arrêt du centre spatial pendant plusieurs semaines.

Elle sera suivie par des effets parfois contradictoires : un plan d'urgence qui autorise des travaux importants (établissements scolaires pour 250 M€, cités judiciaires, nouvelle prison à Saint Laurent, nouveau pont du Larivot et doublement de la RN1, augmentation de la LBU à 60 M€/an...), mais aussi une crise de confiance des investisseurs privés, qui se traduit par exemple par un arrêt quasi-total des négociations sur le foncier économique du plateau d'affaires de la Chaumière.

Aménagement Rural.

La principale opération menée a été à Roura, Cacao sud, sur 300 hectares, et 21 agriculteurs ; elle a été terminée fin 2019.

La seconde a été à Mana, à Bassin mine d'or, avec l'attribution d'environ 500 ha dédiés notamment à l'élevage de buffles.

Le suivi de Wayabo à Kourou, s'est poursuivi, avec le transfert de la propriété des voiries à la commune, comme prévu à l'origine.

La mise en œuvre du droit de préemption agricole prévu dans le décret de 2016 n'a pas avancé pendant ces trois ans, ce qui cantonne de fait les aménagements agricoles sur des zones forestières nouvelles.

² Parus au JO du 2 mai 2017

Aménagement urbain

Malgré un démarrage dans des conditions délicates, cette période marque l'atteinte d'une certaine maturité de l'établissement avec la poursuite des opérations d'aménagement et le lancement de nouvelles études en lien avec la création de l'Opération d'Intérêt National.

Les opérations, quoiqu'insuffisantes en volume par rapport aux fortes attentes, s'enchaînent et permettent une production continue de foncier aménagé tout en affirmant des objectifs élevés de qualité. En effet, après l'obtention du label écoquartier pour le quartier Georges Othily sur le territoire de Rémire-Montjoly, c'est au tour de la ZAC Hibiscus d'être reconnue écoquartier, avec un passage en étape 2 en décembre 2017.

L'EPFAG est également engagé au côté des collectivités avec la signature de plusieurs chartes écoquartier, dont Mana, Cayenne et Roura.

Des difficultés liées à des occupations et revendications foncières sans droit ni titre ont néanmoins été rencontrées sur l'opération village Malgaches et illustrent la nécessaire coordination avec l'ensemble des partenaires que sont les collectivités et les services de l'Etat.

L'établissement a pu capitaliser sur son expérience de commercialisation durant cette période et ainsi fiabiliser ses projections. Un effort devra être fait pour relancer la dynamique de construction privée et trouver de nouveaux partenaires permettant d'assurer la production attendue.

Le démarrage de l'OIN

La mise en place de l'OIN avec le soutien financier de l'Etat pour réaliser les études pré-opérationnelles a permis d'initier une réflexion sur la totalité des 24 périmètres qui constituent l'OIN.

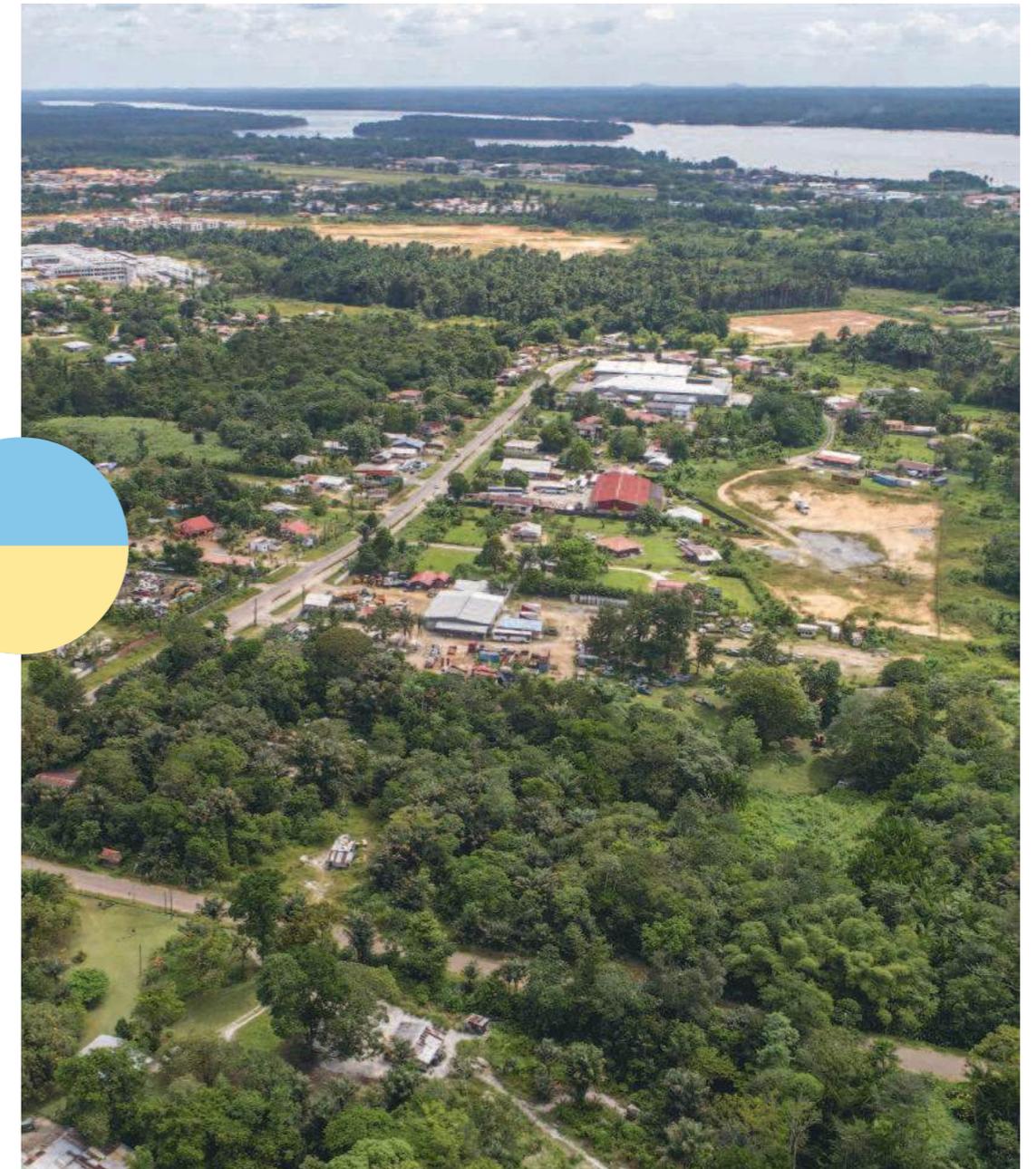
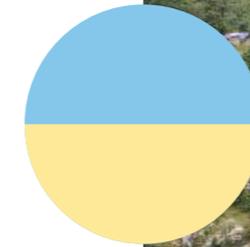
En 2020, neuf périmètres ont déjà leur équipe de maîtrise d'œuvre retenue ce qui permettra un passage en phase opérationnelle et des travaux de viabilisation, dès que les aspects réglementaires et fonciers l'autoriseront.

Ces périmètres représentent un potentiel de production de plus de 11 000 logements, soit la moitié de l'OIN.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles sur l'OIN, les moyens de l'établissement sont fortement mobilisés pour suivre et accompagner le travail des collectivités territoriales dans la mise à jour des documents de planification urbaine qui permettront de lancer des opérations, notamment : le SCOT et le PLH de la CA CL, les PLU de Saint-Laurent, Mana et Matoury, la révision des plans de prévention des risques inondation.

Les éléments d'études fournis par les différents prestataires permettent d'alimenter ces documents cadres dans leur nécessaire évolution.

Une attention particulière est apportée sur les besoins en équipements publics et sur la capacité des collectivités à livrer ces équipements dans un calendrier compatible avec les besoins générés par les livraisons de logements.



L'accompagnement des collectivités dans leur développement

L'EPFAG a poursuivi l'accompagnement de la ville de Saint-Laurent du Maroni dans le cadre de son plan programme pour un achèvement en 2019.

Ce plan programme sert de base à la révision du PLU.

La mission d'accompagnement à la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain s'est également achevée en 2019 avec la présentation au comité d'engagement de l'ANRU d'une opération portant sur les secteurs Charbonnière et Centre-ville.

Action foncière

L'année 2017 apparaît déterminante dans la relance de l'activité foncière au regard du contexte local et du changement de gouvernance qu'engendrent d'une part la création de l'OIN et d'autre part celle de l'EPFAG.

Concernant l'OIN, l'EPFAG doit désormais assurer la surveillance des pré-ZAD, mener une veille foncière active qui se caractérisera dans un premier temps par une longue période de pédagogie et d'information auprès des acteurs publics et privés, par la détermination des valeurs foncières avec les services de l'Etat et

par de la négociation amiable afin de constituer le plus en amont possible des réserves foncières. Ces actions sont toutefois limitées dans l'attente de la mise en place effective de la gouvernance OIN et ses objectifs. Il faudra attendre le deuxième semestre 2018 pour un démarrage officiel.

Afin de lutter contre un prix de vente jugé excessif, l'EPFAG exerce pour la première fois son droit de préemption sur l'OIN08-Sud Bourg Matoury en 2018.

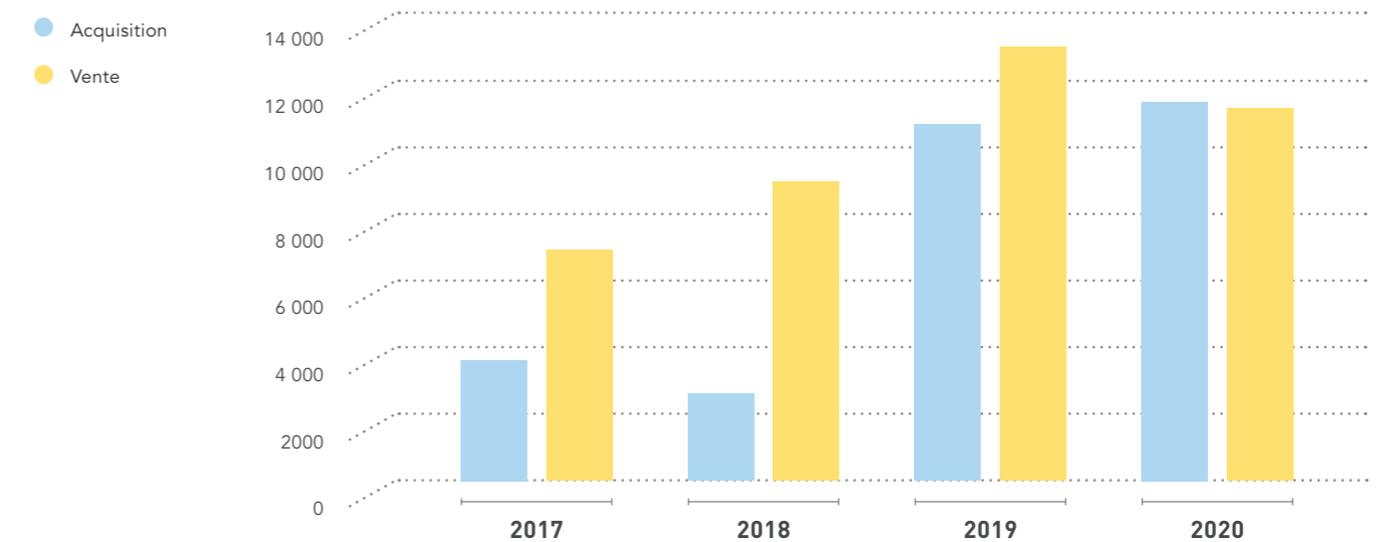
S'agissant du transfert du foncier de l'Etat en OIN à l'EPFAG, la commission d'attribution foncière se prononce favorablement en septembre 2019 pour la première cession gratuite en OIN de 23 hectares au sein de l'OIN22 Margot sud à Saint-Laurent du Maroni. L'acte a été signé fin janvier 2020.

Concernant ses missions d'EPF, le travail porte sur le suivi des conventions actives, la clôture de conventions arrivant à échéance et la négociation de nouvelles, notamment sur le volet du renouvellement urbain à Saint-Laurent du Maroni et Cayenne mais aussi avec la DEAL (DGTM), ce qui est nouveau du fait d'une intervention sur des projets majeurs structurants (Doublement pont/RN1 et giratoire Maringouins). Les actions principales portent sur l'ingénierie et la négociation amiable.

Concernant les missions d'EPA, il est question de finaliser et de sécuriser les procédures foncières menées sur les opérations en cours et de maîtriser le foncier de la ZAC Palika.

La période 2017-2019 se termine donc positivement et permet de constater une nette progression en matière d'acquisitions foncières en réserve opérationnelle :

Bilan acquisitions foncières de 2017 à 2020 en K€



Enjeux des simplifications réglementaires ou législatives pour le PSD

THÈME	CODE OU RÉFÉRENCE JURIDIQUE	DISPOSITIONS / MESURES POUR L'OIN GUYANE
ENVIRONNEMENT	Code de l'environnement	Ne réaliser qu'une seule procédure d'évaluation environnementale et urbanistique (avec une seule étude d'impact), à un stade précoce, sur un « projet d'ensemble ».
		Dispenser dans ce cadre tous les projets ultérieurs réalisés au sein du périmètre du plan/programme (ou éléments du projet d'ensemble) d'une nouvelle évaluation environnementale.
URBANISME	Code de l'urbanisme Code de la construction et de l'habitation	Introduire un régime de compatibilité au lieu de conformité entre le projet et le « plan/programme d'ensemble » avec un délai court. Procédure intégrée automatique pour l'OIN Guyane à mettre en place.
		Instaurer pour tous les projets un régime de déclaration préalable à la place de chaque régime d'autorisation applicable, avec décision de non opposition aux projets par l'autorité administrative
		Autoriser le préfet, à titre expérimental, à déroger par arrêté à l'application de dispositions des codes de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction et de l'habitation et à fixer des règles alternatives pour faciliter le déroulement des opérations d'aménagement et de construction.
		Dispositif dérogatoire pour que l'EPFA Guyane soit Maître d'ouvrage pour la construction des groupes scolaires, et éventuellement d'autres équipements publics, en conception-réalisation dans les opérations d'aménagement, Dans cas, pouvoir rendre l'EPFAG bénéficiaire du FCTVA en direct.

THÈME	CODE OU RÉFÉRENCE JURIDIQUE	DISPOSITIONS / MESURES POUR L'OIN GUYANE
RÉTROCESSION DES OUVRAGES	Code général de la propriété des personnes publiques	Identifier un dispositif permettant une rétrocession automatique des ouvrages et des espaces publics aux collectivités compétentes suite à la réception, dans un délai limité et connu. Possibilité de bénéficier de fonds dédiés aux collectivités pour le maintien en l'état dans l'attente de la rétrocession automatique (qui devrait faire l'objet d'une procédure connexe pour traiter l'existant non rétrocedé).
FISCALITÉ	Code général de la propriété des personnes publiques Mesures fiscales loi de finances	Exonération des frais de renseignements hypothécaires pour l'EPFA Guyane. Compression des délais de publicité foncière. Bénéficier d'une exonération de la Taxe Foncière sur 15 ans pour l'Etablissement dans le cadre des opérations d'aménagement, au moins pour le foncier provenant de l'Etat.
ENQUÊTES PUBLIQUES	Décret JO 2024 Loi d'urgence sanitaire	Mettre en place un formalisme des enquêtes publiques adapté au contexte local afin de favoriser les contributions dans des délais plus courts : favoriser le numérique, la dématérialisation. Adapter la durée et les modalités à des contextes spécifiques et multiculturels.

La finalisation de ce travail est une priorité des premières années du PSD. Aucune des dispositions envisagées n'étant, à l'heure actuelle opérante, leur effet n'est pas pris en compte dans les plannings du présent PSD, mais le gain de temps potentiel sur les opérations futures est estimé d'un à deux ans.

Le schéma d'aménagement régional

Permettre un équilibre territorial économique et social

L'équilibre territorial est une des priorités de ce plan stratégique. La Guyane est marquée aujourd'hui par de profonds déséquilibres spatiaux. L'action doit donc se fonder sur l'ensemble de la Guyane avec la mise en avant d'invariants :

- L'accessibilité des territoires que ce soit au travers des questions de mobilité, de désenclavement, et d'ouverture vers le monde via notamment le numérique ;
- La complémentarité et la mise en synergie avec la question des échanges entre les territoires Guyanais, mais aussi dans le contexte régional du plateau des Guyanes avec le Suriname et le Brésil ;
- La valorisation des spécificités et des ressources de chaque territoire.

La question de l'échelle d'intervention est importante. L'action devra être fondée sur ce rapport constant et la confrontation nécessaire des aménagements aux échelles du logement, de l'espace public, du quartier, de la ville, et de la région.

Objectif 1	Objectif 4
Garantir la cohésion social et l'équilibre territorial de la Guyane	S'approprier les politiques liées à l'environnement pour une meilleure valorisation

Anticiper l'évolution du territoire

Le territoire de la Guyane est en pleine mutation : croissance démographique très forte, richesses naturelles exceptionnelles, mais risque d'appauvrissement économique et social.

Le plan stratégique doit aider à structurer l'évolution du territoire notamment avec comme ambition la préservation des intérêts des générations futures. Son action doit se fonder sur les éléments suivants :

- L'anticipation de l'évolution du territoire, en agissant sur la connaissance et une action forte sur les mutations foncières ;
- La création d'un pouvoir faire, qui permet de canaliser les initiatives privées, tout en favorisant les capacités de transformation des territoires ;
- La pédagogie nécessaire pour faire comprendre, et transmettre, la nécessité d'une action publique d'intervention pour planifier, programmer et réguler l'aménagement de la Guyane.

Répondre aux besoins importants

Les besoins en matière d'aménagement du territoire sont considérables. Outre le logement, le plan stratégique doit apporter une réponse concrète à ces éléments :

- Les infrastructures de base concernant la mobilité, l'eau (AEP et assainissement), l'énergie, les NTIC ;

- Les équipements publics : d'éducation avec les établissements scolaires, de santé, culturels ou de sports ;
- Le foncier nécessaire au développement de l'économie, de la ville et de l'agriculture.

La notion d'urgence en vue de rattraper le retard doit conduire aussi l'action à mener.

Objectif 2
Rendre les équipements, services et infrastructures accessibles au plus grand nombre

Rendre le territoire attractif

- Favoriser l'implantation d'entreprises, et d'entrepreneurs, et le faire savoir (marketing territorial) ;
- Permettre la création de valeur ajoutée, de richesse sur le territoire, dans les domaines du tourisme, des services, des commerces, de l'agriculture, des entreprises de transformation ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- S'ouvrir sur le monde.

Objectif 3	Objectif 5
Créer les conditions d'un développement économique endogène	Développer les coopérations avec l'environnement géographique

LA FABRIQUE AMAZONIENNE

14, Esplanade de la Cité d'Affaire
CS 30059, 97357 MATOURY CEDEX
Tél. 0594 38 77 00 • Fax. 0594 38 77 01
twitter: EpfaGuyane
contact@epfag.fr

WWW.EPFAG.FR



L'EPFAG est un établissement public d'aménagement de l'Etat dont le statut est particulier ; Il s'inscrit dans une perspective de développement cohérent et durable de la Guyane, adapté aux spécificités amazoniennes.

Pour expliciter sa stratégie, l'EPFAG a élaboré le présent plan stratégique de développement qui s'articule autour de ses trois missions :

— **Faire la ville amazonienne durable** et contribuer au développement économique dans le cadre de sa mission d'établissement public d'aménagement ;

— **Maîtriser le foncier pour les projets publics de demain** dans le cadre de sa mission d'établissement public foncier ;

— **Participer au développement agricole de la Guyane.**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*