



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA MARTINIQUE

DÉLIBÉRATION N° 20-29  
CONVENTIONS ANRU  
EPFL / CACEM – VILLE DE FORT DE FRANCE

NOMBRES DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Votants
14	14	14
		Dont procurations
		0
VOTES		
Pour	Abstention	Contre
14	0	0

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local de la Martinique dûment convoqué le 03 Septembre 2020 s'est réuni le Mardi 15 Septembre 2020 à l'Hôtel de ville du Lamentin (97232) Place Antonio-Macéo, sous la Présidence de **Monsieur Arnaud RENE-CORAIL**,

Étaient présents :

NOM	PRENOM	TITRE	STATUT
<b>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE L'ESPACE SUD DE LA MARTINIQUE</b>			
MONROSE	Nicaise	Membre	Titulaire
RENE CORAIL	Arnaud	Membre	Titulaire
TIRAULT	Fred-Michel	Membre	Titulaire
NELLA	Aurélie	Membre	Titulaire
<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE DE LA MARTINIQUE</b>			
THODIARD	Frantz	Membre	Titulaire
SAMOT	Fred	Membre	Titulaire
MIEVILLY	Eliane	Membre	Titulaire
GONIER	Emile	Membre	Titulaire
<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS NORD DE LA MARTINIQUE</b>			
SALIBER	Lucien	Membre	Titulaire
MONSTIN	Norbert	Membre	Titulaire
ISMAIN	Félix	Membre	Titulaire
PERASTE	Joseph	Membre	Titulaire
<b>COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE</b>			
NORCA	Stéphanie	Membre	Suppléant
PAMPHILE	Justin	Membre	Suppléant

Absents excusés :

<b>COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE</b>			
NOM	PRENOM	TITRE	STATUT
CLEON	Georges	Membre	Titulaire
LOUIS-REGIS	Denis	Membre	Titulaire

Ont participé à la réunion :

- Monsieur Ivan SOBESKY – Directeur Général
- Monsieur Jean-Jacques SOUTARSON – Suppléant représentant de la CAESM
- Monsieur Fernand ODONNAT - Suppléant représentant de la CAESM

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 à L 324-9 ;
- Vu** le code général des impôts, notamment l'article 1607-bis ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L 302-7 ;
- Vu** les délibérations :
- De la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) en date du 18 novembre 2010 ;
  - De la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM) en date du 10 décembre 2010 ;
  - De la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP NORD) en date du 13 Décembre 2013 ;
  - De la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM) en date du 19 Janvier 2016.
- Vu** l'avis du Directeur Régional des Finances Publiques en date du 1<sup>er</sup> février 2011 relatif à la désignation du Comptable de l'Établissement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°11-01869 du 6 juin 2011 portant création de l'Établissement Public Foncier Local de Martinique, modifié par l'arrêté n°2013 028-0013 du 28 janvier 2013 ;
- Vu** les statuts de l'Établissement Public Foncier Local de Martinique ;

Considérant que la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, votée en février 2014, pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : un investissement de plusieurs milliards d'euros de l'ANRU financé avec le concours d'Action Logement qui sera réparti comme suit : 83% pour les sites d'intérêt national et 17% pour les sites d'intérêt régional, dans le cadre des contrats de plans Etat-Région (CPER) ;

Considérant que le NPNRU traduit une ambition politique : la transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offre commerciale et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques ;

Considérant qu'il vise à concentrer les moyens et ressources de l'Agence pour soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie directement liées permettant d'aboutir à une mutation des quartiers et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques) ;

Considérant que les quartiers ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU, sur le territoire de l'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM) sont identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

Considérant que ces derniers présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants et sont visés en priorité par le NPNRU dont le pilotage stratégique est conduit par le Maire de Fort-de-France et le président de la CACEM ;

Considérant que les quartiers d'intérêt national forment une aire démographique de près de 22 548 habitants soit 27 % de la population de Fort-de-France.

Les quartiers concernés sont :

- Quartiers Ouest (Centre-ville, Terre Sainville, Berges Rivière Madame, Trénelle-Citron, Texaco, Calvaire- Desclieux, Ravine-bouillé, Berges de Briand)
- Sainte-Thérèse/Bon Air
- Volga plage.

C'est dans ce cadre que l'EPFL a été sollicité par la ville de Fort-de-France et la CACEM pour assurer la maîtrise d'ouvrage du volet recyclage foncier des îlots en conventionnement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Considérant que les opérations de recyclage foncier consistent en l'acquisition de parcelles vierges ou bâties (cf. tableau ci-dessous), la démolition totale ou partielle des immeubles acquis et le relogement des occupants, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qu'il relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public ou encore de l'immobilier économique ;

Considérant que ces opérations s'inscrivent notamment dans le cadre de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par l'opération d'aménagement, l'opération de restauration immobilière ou par la situation des biens concernés (insalubrité irrémédiable, péril avec interdiction définitive d'habiter, état manifeste d'abandon...) ou encore par celles de leurs propriétaires (état de carence du syndicat de copropriétaires) ;

Considérant qu'elles s'articulent avec la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne et notamment les pouvoirs de police du maire et du préfet ;

Considérant que les opérations de ce programme de recyclage foncier entrent à plusieurs titres dans le cadre des objectifs de l'EPFL notamment ceux visant à contribuer à la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat et à l'organisation, le maintien ou l'accueil d'activités économiques ;

Considérant les parcelles et îlots concernés :

N° îlot	Dénomination îlot	Référence cadastrale	Superficie parcelle (en m <sup>2</sup> )	Destination	Estimation prix acquisition
1 A	Cazotte secteur mutable A	AR 17	205	Logement	162 720 €
1 A	Cazotte secteur mutable A	AR 3	812		650 880 €
1 A	Cazotte secteur mutable A	AR 4	124		100 000 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 151	5	Logements + commerces RDC	5 125 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 161	20		34 545 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 80	145		187 069 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 81	109		140 943 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 82	49		85 455 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 83	98		123 004 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 85	115		143 505 €
1 B	Cazotte secteur mutable B	AR 86	418		539 426 €
2 A	Contrepartie Foncière sur Carnot	AR 104	149	Logements - Contrepartie AL	105 790 €
2 A	Contrepartie Foncière sur Carnot	AR 105	92		65 320 €
2 A	Contrepartie Foncière sur Carnot	AR 106	108		76 680 €

2 A	Contrepartie Foncière sur Carnot	AR 109	114		80 940 €
2 B	Contrepartie Foncière Allègre-Moreau de Jones	BC 574	34		26 400 €
2 B	Contrepartie Foncière Allègre-Moreau de Jones	BC 575	36		30 400 €
2 B	Contrepartie Foncière Allègre-Moreau de Jones	BC 577	44		36 000 €
2 B	Contrepartie Foncière Allègre-Moreau de Jones	BC 581	389		300 000 €
2 B	Contrepartie Foncière Allègre-Moreau de Jones	BC 582	138		100 000 €
	Contrepartie Foncière sur Moreau de Jonnes-Perrinon	BC 367	78		58 378 €
	Contrepartie Foncière sur Moreau de Jonnes-Perrinon	BC 370	69		51 642 €
	Contrepartie Foncière sur Moreau de Jonnes-Perrinon	BC 371	78		58 378 €
	Contrepartie Foncière sur Moreau de Jonnes-Perrinon	BC 369	73		54 636 €
	Contrepartie Foncière sur Moreau de Jonnes-Perrinon	BC 368	71		53 139 €
2 C	Contrepartie foncière Ex-centre de secours	BD 204	2271		1 809 600 €
2 C	Contrepartie foncière Ex-centre de secours	BD 209	17		12 800 €
2 C	Contrepartie foncière Ex-centre de secours	BD 210	124		98 400 €
3	Dib-Notte	BC 1525	79	Logements + commerces RDC	43 276 €
3	Dib-Notte	BC 1526	108		59 162 €
3	Dib-Notte	BC 1527	4		1 643 €
3	Dib-Notte	BC 1528	91		49 302 €
3	Dib-Notte	BC 1529	3		2 130 €
3	Dib-Notte	BC 305	31		18 077 €
3	Dib-Notte	BC 310	131		73 953 €
3	Dib-Notte	BC 322	107	Logements	62 449 €
3	Dib-Notte	BC 323	387		350 285 €
3	Dib-Notte	BC 325	176		165 160 €
4 A	Gueydon - secteur mutable A	BD 130	3048	Logements + commerces RDC	640 000 €
4 A	Gueydon - secteur mutable A (Bas Gueydon Sud)	BD 823	95		
4 A	Gueydon - secteur mutable A (Bas Gueydon Sud)	BD 824	24		
4 A	Gueydon - secteur mutable A (Bas Gueydon Sud)	BD 825	2249		
4 A	Gueydon - secteur mutable A (Bas Gueydon Sud)	BD 826	35		
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 619	81	Logements	75 000 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 79	43		33 659 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 80	42		34 460 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 81	46		35 261 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 82	90		72 125 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 83	45		36 063 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 85	94		75 331 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 86	43		35 261 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 87	46		36 864 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B	BD 89	126		85 000 €
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 88	80		
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 90	86		
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 91	91		
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 92	86		
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 93	295		
4 B	Gueydon - secteur mutable B (Bas Gueydon Nord)	BD 94	116		
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 723	35	Aménagement d'ensemble	
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 724	78		
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 725	120		

4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 726	184			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 768	323			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 769	195			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 770	143			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 773	17			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 787	630			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 788	600			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 95	75			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 96	144			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 97	63			
4 C	Gueydon - secteur mutable C	BD 98	100			
5	Marché aux poissons	BC 1	1064		867 200 €	
5	Marché aux poissons	BC 10	40		86 100 €	
5	Marché aux poissons	BC 11	96		167 300 €	
5	Marché aux poissons	BC 12	84		95 200 €	
5	Marché aux poissons	BC 1268	69		49 146 €	
5	Marché aux poissons	BC 1285	38		134 400 €	
5	Marché aux poissons	BC 1286	38		134 400 €	
5	Marché aux poissons	BC 13	7		4 800 €	
5	Marché aux poissons	BC 14	66	Aménagement d'ensemble + Equipement	49 146 €	
5	Marché aux poissons	BC 15	61		46 878 €	
5	Marché aux poissons	BC 1544	128		102 829 €	
5	Marché aux poissons	BC 3	45		94 500 €	
5	Marché aux poissons	BC 4	39		40 462 €	
5	Marché aux poissons	BC 5	46		46 532 €	
5	Marché aux poissons	BC 6	44		43 497 €	
5	Marché aux poissons	BC 7	38		38 439 €	
5	Marché aux poissons	BC 8	40		40 462 €	
5	Marché aux poissons	BC 9	39		41 474 €	
6 A	Sévère - secteur mutable A	BC 269	148		Logements	170 100 €
6 A	Sévère - secteur mutable A	BC 270	188			180 000 €
6 A	Sévère - secteur mutable A	BC 271	57			60 000 €
6 A	Sévère - secteur mutable A	BC 272	157			135 000 €
6 A	Sévère - secteur mutable A	BC 273	305			244 000 €
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 258	63		Logements + commerces RDC	55 436 €
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 259	48	44 349 €		
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 261	458	411 149 €		
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 262	75	72 067 €		
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 263	41	38 805 €		
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 264	44	41 577 €		
6 B	Sévère - secteur mutable B	BC 265	40	75 600 €		

Considérant que le recyclage foncier mené par l'EPFL dans le cadre du NPNRU permettra d'aboutir à la création de près de 9 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher répartis comme suit :

- Equipements publics (Nouveau marché aux poissons et maison Daguin) : 2078 m<sup>2</sup>
- Logements neufs : 5 842 m<sup>2</sup>
- Locaux d'activités : 857 m<sup>2</sup>

Le coût total du programme de recyclage foncier est estimé à 15 M€ sur dix ans, dont 65% sont subventionnés par l'ANRU. Le plan de financement est actuellement en cours de réalisation et les co-financeurs identifiés sont la ville de Fort-de-France, la CTM, la CACEM, l'EPFL, la CDC, L'ANAH et l'Union Européenne.

L'engagement juridique de l'ANRU au financement d'une opération sous forme de subvention, au sens de l'article 30 du décret GBCP, est constitué par la décision attributive de subvention.

Cette subvention pour l'opération de recyclage foncier est de 9 816 647,65 €.

Le déficit foncier de l'opération après subvention de l'ANRU est estimé à 4 761 767, 20 €.

Les opérations de ce programme entrent à plusieurs titres dans le cadre des objectifs de l'EPFL fixés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), notamment ceux visant à contribuer à la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat et à l'organisation, le maintien ou l'accueil d'activités économiques.

Considérant par ailleurs sur le plan opérationnel, que la ville de Fort-de-France aura la charge de définir le programme, préciser la destination finale des parcelles et d'arrêter le choix du porteur de projet qui se rendra acquéreur du foncier maîtrisé par l'EPFL ;

Considérant que la CACEM, interviendra au programme en maîtrise d'ouvrage sur les opérations d'intérêt communautaire à savoir :

- l'aménagement du boulevard Modock et sa nouvelle passerelle vers l'îlot marché aux poissons,
- la Maison Daguin : volet touristique,
- l'équipement Marché aux poissons et ses abords,
- l'aménagement sur le boulevard Bishop à Sainte-Thérèse ;

De sorte que l'EPFL sera amené à conventionner avec la ville de Fort-de-France sur les volets habitat et locaux d'activités d'une part, et avec la CACEM pour les équipements publics d'intérêt communautaire d'autre part.

Considérant que ces conventions opérationnelles de portage foncier à signer préalablement à la Convention ANRU, ont pour but de préciser les modalités d'intervention de l'EPFL, ses missions ainsi que celles de la ville de Fort de France et de la CACEM, pour parvenir à l'aboutissement des projets en question ;

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ  
LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDENT  
A L'UNANIMITE :**

**ARTICLE 1 :**

D'autoriser la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Fort-de-France co-financé par l'ANRU, dans le cadre du NPNRU, en tant que maître d'ouvrage du recyclage foncier ;

**ARTICLE 2 :**

D'autoriser la participation financière de l'EPFL au déficit foncier de l'opération à hauteur de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000,00 €), dans la limite de 50% du déficit restant après subvention.

**ARTICLE 3 :**

D'autoriser la signature d'une convention opérationnelle et de portage foncier entre la CACEM et l'EPFL Martinique d'une part ;

**ARTICLE 4 :**

D'autoriser la signature d'une convention opérationnelle et de portage foncier entre la ville de Fort-de-France et l'EPFL Martinique d'autre part ;

**ARTICLE 5 :**

D'autoriser le Directeur à finaliser les modalités de remboursement et de portage, signer les conventions avec la ville de Fort-de-France et avec la CACEM et procéder aux acquisitions.

**ARTICLE 6 :**

Monsieur le Directeur Général et le Comptable sont chargés, pour chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le Lamentin, 30 septembre 2020

*an* Le Président, 

**Arnaud RENE-CORAIL**

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Fort de France ou d'un recours gracieux auprès de l'EPF, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite du rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Ces délais de deux mois peuvent être prolongés d'un mois dans les conditions de l'article L.421-7 du Code de justice administrative.