



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

**Appel à projets
relatif au
Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain
(FRAFU)**

CAHIER DES CHARGES

RETOUR DES DOSSIERS DE RÉPONSES

Date limite de réception des dossiers : **lundi 25 août 2025**
par voie électronique - plateforme Démarches simplifiées :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/appel-a-projets-fonds-regional-d-amenagement-foncier-urbain-2025-martinique>

Recommandations préalables

Les dossiers sont à déposer en ligne, en langue française au plus tard **le lundi 25 août 2025 - 18h59** (heure de Martinique), sur la plateforme «Démarches simplifiées» accessible à partir du lien internet ci-après :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/appel-a-projets-fonds-regional-d-amenagement-foncier-urbain-2025-martinique>

Avertissement

Les éléments suivants sont notamment à prendre en considération avant de déposer un dossier sur la plateforme afin de candidater à l'appel à projets :

- La plateforme nécessite la création d'un compte utilisateur avant le dépôt ;
- À un dossier ne peut correspondre qu'un projet ;
- Les date et heure limites de dépôt devront être respectées.

Le dossier peut être déposé en plusieurs étapes en mode construction. (Il n'est pas nécessaire de renseigner tous les champs ni de déposer la totalité des documents constitutifs du dossier en une fois) ;

- Le dépôt complet d'une candidature peut nécessiter une durée importante. Il faut donc bien prendre en compte ce délai et impérativement anticiper le dépôt ;
- Si des éléments identifiés comme obligatoires sont manquants, le dossier ne peut être déposé et la candidature ne pourra donc être considérée comme validée.

Il est vivement conseillé de contacter vos référents à la DEAL en amont du dépôt du dossier, afin de vérifier l'adéquation de votre projet avec le périmètre de l'appel à projets.

Contacts - DEAL Martinique – Service Logement

Mme Céline ZAÏRE
Chargée de mission Aménagement – Habitat
celine.zaire@developpement-durable.gouv.fr

Mme Isabelle NGANTCHA
Adjointe à la Cheffe de service du service Logement et Renouvellement Urbain
isabelle.ngantcha@developpement-durable.gouv.fr

M. Bernard PLANCHET
Adjoint à la Cheffe de service du service Logement et Renouvellement Urbain
bernard.planchet@developpement-durable.gouv.fr

SOMMAIRE

I. Préambule.....	4
II. Contexte et principes directeurs.....	5
II.1 Les objectifs de l'appel à projets.....	5
II.2 Les dépenses éligibles.....	5
II.3 Les bénéficiaires.....	5
III. Les mesures financières.....	6
III.1 Mesure 1 – Études pré-opérationnelles.....	6
III.2 Mesure 2 – Équipements de viabilisation primaire.....	7
III.3 Mesure 3 – Équipements de viabilisation secondaire.....	8
IV. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement.....	9
IV.1 Critères de recevabilité, d'appréciation et d'éligibilité.....	9
IV.2 Détermination de l'aide FRAFU.....	11
IV.3 Composition du dossier à fournir par le candidat.....	13
V. Modalités de conventionnement et de paiement.....	15
V.1 Contractualisation.....	15
V.2 Versement de la subvention.....	15
VI. Engagements réciproques.....	17
VII. Annexes.....	17
VII.1 Annexe A1 : Arrêté 2022-08-22-00005 – conditions de financement FRAFU - État.....	17
VII.2 Annexe A2 : Fiche synthétique appel à projets FRAFU - État.....	17
VII.3 Annexes B1 à B4 (à compléter par le candidat).....	17

I. Préambule

Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) est un dispositif créé par la loi d'orientation pour l'outremer n° 2000-1207 du 13 décembre 2000. Il s'agit d'un dispositif de financement permettant d'abaisser le coût du foncier aménagé ou qui a vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables, et destiné à des opérations comportant des logements aidés.

Le présent appel à projets a pour but de redynamiser le FRAFU mobilisable sur les crédits de l'État au titre de la ligne budgétaire unique (LBU), sur la sous-action « 0123-01-07 - Accompagnement des politiques urbaines d'aménagement ».

En soutien à la mise en œuvre du plan logement outremer, il est lancé pour favoriser les opérations d'aménagement préalables à la production de logements aidés, en garantissant la mixité sociale et une réponse aux besoins en logements spécifiques au territoire.

Pour ce faire, le programme d'aménagement doit intégrer un minimum de 20% de logements aidés par l'État et inclure pour les programmes de logements locatifs sociaux, au moins 30% de logements locatifs très sociaux (LLTS). Cette condition est également valable pour les programmes mixtes (logements locatifs sociaux et en accession sociale).

S'agissant des dossiers retenus au titre de la subvention de l'État sur la LBU, les logements aidés pris en compte pour le calcul de la subvention FRAFU concernés sont :

➤ Logements locatifs

- Logements locatifs sociaux (LLS)
- Logements locatifs très sociaux (LLTS)
- Logements agréés en prêt locatif social (PLS)

➤ Logements autres que locatifs

- Aide à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (AAH)
- Logements évolutifs sociaux (LES) dans le diffus ou en opérations groupées
- Prêt social location-accession (PSLA)
- Bail Réel Solidaire (BRS)

Sont subventionnées : les études pré-opérationnelles de projets d'aménagement et la mise en œuvre d'équipements de viabilisation primaires ou secondaires.

II. Contexte et principes directeurs

II.1 Les objectifs de l'appel à projets

Le présent appel à projets vient en complément d'autres dispositifs d'aides pour favoriser la dynamique de projets opérationnels d'aménagement exemplaire participant ainsi aux orientations de politiques publiques.

Il vise les objectifs suivants :

- répondre aux enjeux du territoire en matière d'aménagement,
- poursuivre la mise en œuvre du Plan territorial logement en Martinique (PTLM),
- favoriser les opérations préalables à la production de logements sociaux,
- contribuer au développement durable (lutte contre l'étalement urbain par la reconquête et la densification des centres urbains des quartiers structurés et leurs extensions directes, intervention sur les zones urbaines agglomérées).

II.2 Les dépenses éligibles

Les dépenses éligibles à cet appel à projets portent sur :

- Mesure 1 - la réalisation d'études pré-opérationnelles des projets d'aménagement ;
- Mesure 2 - la réalisation d'équipements de viabilisation primaires nécessaires à une opération (station épuration, poste de relèvement, émissaires d'eaux usées ou pluviales, réseaux électriques etc.) ;
- Mesure 3 - la réalisation d'équipements de viabilisation secondaire (terrassement, travaux de voirie et réseaux divers destinés à raccorder aux réseaux primaires, etc.).

II.3 Les bénéficiaires

Les bénéficiaires sont :

- les communes,
- les établissements publics,
- les sociétés d'économie mixte d'aménagement ou de construction,
- les organismes d'HLM,
- les organismes et sociétés assurant la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux et agréés par le préfet.

Note :

Concernant les travaux relatifs aux équipements primaires ou secondaires réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, le bénéficiaire pourra être un opérateur se voyant confier la réalisation des travaux dans le cadre d'un mandat ou d'une concession d'aménagement.

III. Les mesures financières

III.1 Mesure 1 – Études pré-opérationnelles

L'aide du FRAFU vise à inciter les bénéficiaires à mobiliser les études nécessaires préalablement à la réalisation d'une opération d'aménagement, pour les espaces urbanisés ou qui ont vocation à le devenir.

Ces études devront permettre d'établir l'opportunité de l'opération d'aménagement en vue de la production de logements dans les conditions de l'appel à projets et au regard des différents documents de planification et des particularités du site, d'analyser les conditions de réalisation de l'opération, de définir l'organisation urbaine et la logique d'aménagement.

A/ LES DÉPENSES ÉLIGIBLES

- Études préalables (diagnostic, faisabilité, topographique, géotechnique) ;
- Études de définition des programmes d'aménagement ou de leur mise en œuvre ;
- Étude de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- Études réglementaires : études d'impact, loi sur l'eau, DUP ;
- Études relatives à la démarche de labellisation "Écoquartier " y compris les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage Écoquartier.

B/ LES DÉPENSES NON ÉLIGIBLES

- Études opérationnelles à partir de l'avant-projet (AVP) ;
- Travaux en régie ;
- Dépenses annexes (frais reprographie, publicité appel d'offres, frais de contentieux, etc.) .

III.2 Mesure 2 – Équipements de viabilisation primaire

L'aide du FRAFU subventionne la réalisation ou le renforcement de la capacité des équipements primaires structurants nécessaires au raccordement de l'opération d'aménagement aux réseaux les plus proches.

Les équipements de viabilisation primaire doivent :

- être des équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de terrains nouveaux et/ou contribuer au renforcement de la viabilisation de terrains que l'on souhaite densifier ou restructurer ;
- avoir un caractère d'infrastructures primaires, c'est-à-dire avoir un intérêt plus large que la satisfaction des seuls besoins de l'opération nécessitant leur réalisation.

A/ LES DÉPENSES ÉLIGIBLES

Il s'agit d'équipements structurants (hors voirie) dont la réalisation ou le renforcement ne sont pas directement induits par une opération d'aménagement : stations d'épuration, postes de relèvement, émissaires d'eaux usées ou pluviales, réservoirs et réseaux d'eau potable, réseaux électriques, réseaux de télécommunication éclairage public.

B/ LES DÉPENSES NON ÉLIGIBLES

- Équipements publics de superstructure et/ou travaux de viabilisation pris en charge par d'autres dispositifs de financement de l'État (espaces publics structurants éligibles aux financements de la Région, FEDER...) ;
- Dépenses relevant de la viabilisation secondaire ;
- Travaux de réhabilitation de réseaux ;
- Frais liés à des travaux réalisés en régie par le maître d'ouvrage.

III.3 Mesure 3 – Équipements de viabilisation secondaire

L'aide du FRAFU subventionne les travaux de voiries et de réseaux divers secondaires destinés à raccorder aux réseaux primaires les opérations d'aménagement essentiellement à vocation de production de logements, en densification et/ou restructuration de quartiers existants.

A/ LES DÉPENSES ÉLIGIBLES

Il s'agit d'équipements à viabilisation secondaire dont la réalisation ou le renforcement est induit par une opération d'urbanisme pouvant apporter une amélioration des conditions de desserte des réseaux pour les logements à proximité ou sur le parcours des réseaux (terrassement, travaux de voirie et réseaux divers raccordant aux réseaux primaires les opérations d'aménagement.

B/ LES DÉPENSES NON ÉLIGIBLES

- Travaux d'aménagements ou d'équipements réalisés sur l'entrée ou à l'intérieur des terrains à usage privatif (réseaux de parcelle et branchements privés, assainissement autonome, clôture portail, terrassement des plateformes) ;
- Travaux de viabilisation financés par un autre dispositif de l'État (espaces publics structurants Région, FEDER...);
- Travaux de réhabilitation de réseaux.

IV. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement

IV.1 Critères de recevabilité, d'appréciation et d'éligibilité

A/ RECEVABILITÉ

Ne sont pas recevables :

- les dossiers soumis hors délai,
- les dossiers incomplets ou ne respectant pas les formats de soumission ou insuffisamment lisibles,
- les dossiers présentant des incohérences entre les éléments fournis.

B/ APPRÉCIATION

Pour être apprécié, le projet global d'aménagement devra respecter à minima les conditions ci-dessous :

- être en cohérence avec les politiques publiques en matière d'habitat et de logement notamment en matière de mixité sociale,
- prendre en compte de manière satisfaisante les équipements publics ou les aménagements destinés à favoriser le développement durable et l'accessibilité,
- favoriser la densification des centres urbains, des quartiers structurés et leurs extensions,
- favoriser les projets de qualité dans le tissu urbain,
- assurer la maîtrise des coûts, les modalités de gouvernance et de suivi, l'optimisation de la gestion ultérieure de l'opération.

C/ ÉLIGIBILITÉ

Pour être éligible à ce présent appel à projets le candidat devra fournir un dossier complet avec plans adaptés et tous documents nécessaires à l'analyse du projet.

La liste à minima des pièces composant le dossier est définie au chapitre IV.3 du présent document.

La lisibilité des pièces du dossier et sa complétude sont essentielles. La candidature devra comporter suffisamment de détails et de justifications pour permettre d'évaluer les aspects techniques et financiers et les répercussions attendues notamment en termes de délai de sortie opérationnelle, du volume prévu de logements sociaux et leur catégorie, ainsi que la qualité des aménagements projetés.

La programmation devra :

- comporter au moins 20 % de logements aidés par l'État dont :
- un minimum de 30 % de LLTS pour les programmes de logements locatifs sociaux, et également pour les opérations mixtes (logements locatifs sociaux et en accession sociale),
- être en cohérence avec les documents de planification et de programmation en vigueur et les servitudes d'utilité publique,
- justifier des orientations et principes retenus pour assurer une bonne intégration urbaine et paysagère,
- anticiper les problématiques foncières.

L'opération ne devra pas être démarrée avant la date de réception de la demande de subvention.

Un jury composé de la DEAL et de partenaires associés (CTM, EPCI) sera constitué pour déterminer les lauréats de cet appel à projets.

IV.2 Détermination de l'aide FRAFU

Concernant la mesure 1, financement d'études pré-opérationnelles :

l'aide FRAFU est calculée sur la base de 60 % du montant HT des dépenses éligibles.

Concernant les mesures 2 et 3 (financement des équipements de viabilisation primaire et secondaire :

l'aide FRAFU ne peut excéder 50 % du montant HT des dépenses résiduelles, résultant du différentiel entre les dépenses éligibles et les subventions perçues (hors FRAFU).

Ce différentiel détermine le montant de la subvention qui ne pourra dépasser 15 000 € par logement aidé par l'État.

La subvention est bonifiée à 20 000 € par logement aidé dans les cas suivants :

- ✓ l'opération se situe dans un tissu urbain constitué ou dans une polarité existante,
- ✓ l'opération a pour objet de densifier le tissu urbain ou d'assurer de la mixité sociale urbaine,
- ✓ l'opération intègre des logements locatifs très sociaux (LLTS) hors tissu urbain existant,
- ✓ l'opération présente les caractéristiques d'un éco-quartier.

Dans ce cas, la demande de majoration devra être argumentée dans la note de présentation du projet. Le comité décisionnel restera souverain pour apprécier si l'opération peut en bénéficier.

Note :

Dépenses résiduelles = Dépenses éligibles – Autres Subventions
Subvention FRAFU = Dépenses résiduelles x 50%

Exemple de mode de calcul de la subvention

Pour une opération d'aménagement comportant au moins 20% de logements aidés par l'État dont le nombre s'élève à 40 logements.

- Dépenses éligibles = 700 000 euros
- Subventions autres (par exemple CTM + EPCI) = 120 000 euros
- **Dépenses résiduelles** = Dépenses éligibles - Subventions autres = 700 000 - 120 000 = **580 000 €**

- **Études pré-opérationnelles**

Subvention FRAFU = 60% des dépenses éligibles
 $700\,000 \times 60\% = 420\,000$

Subvention attribuée : 420 000 euros

- **Équipement de viabilisation primaire ou secondaire**

* Cas 1 : Opération d'aménagement classique

Subvention plafonds : 15 000 euros par logements
- Subvention maximum à attribuer : $15\,000 \times 40 = 600\,000$ euros

Subvention FRAFU = Dépenses résiduelles x 50%
- Subvention FRAFU = $580\,000 \times 50\% = 290\,000$ euros

Subvention attribuée : 290 000 euros

* Cas 2 : Opération d'aménagement répondant au moins à l'un des critères suivants :

- se situant en quartiers existants
- ayant pour objet de densifier le tissu urbain
- assurant une mixité sociale
- intégrant du LLTS hors tissus existant
- présentant un caractère d'écoquartier

Subventions bonifiées à 20 000 euros par logement aidé par l'État

- Subvention maximum à attribuer : $20\,000 \times 40 = 800\,000$ euros

Subvention FRAFU = Dépenses résiduelles x 50 %

Subvention FRAFU = $580\,000 \times 50\% = 290\,000$ euros

Subvention attribuée : 290 000 euros

IV.3 Composition du dossier à fournir par le candidat

Le dossier de candidature devra comporter à minima les pièces ci-dessous, communes à toutes les mesures :

- 1) Un courrier de demande précisant l'objet, le montant des travaux et le montant de la subvention sollicitée ;
- 2) Une fiche de renseignement relatif au maître d'ouvrage (*Annexe B1*) ;
- 3) Une fiche de renseignement synthétique de l'opération, objet de la demande de subvention (*Annexe B2*) ;
- 4) Une lettre d'engagement sur l'honneur signée par la personne habilitée à engager le porteur du projet et mentionnant son numéro de SIRET (*selon le modèle en annexe B3*) ;

Dans le cas où des partenaires sont associés au projet, le porteur de projet devra apporter la preuve qu'il représente valablement les autres partenaires dans cette démarche. Par exemple, dans le cas où un opérateur interviendrait pour le compte de la collectivité et qu'il est bénéficiaire de la subvention, la justification du cadre contractuel de son intervention est obligatoirement fournie (concession, mandat...) ;

- 5) Une note technique qui décrit de manière détaillée le projet global précisant le contexte de la demande, l'intérêt du projet, les objectifs poursuivis et les résultats attendus ainsi que la référence de la convention-cadre ou du protocole d'accord dans lequel s'inscrit, le cas échéant, la demande de subvention. Pour les projets de travaux, ce rapport apportera des précisions sur la cohérence du périmètre d'aménagement (par rapport au programme, aux limites foncières, à la dureté foncière), les liaisons du projet avec la trame viaire et paysagère, l'adéquation des équipements publics (et leur renforcement éventuel), le respect des documents de planification, de programmation et d'urbanisme.
- 6) Tout document décrivant les modalités et conditions de réalisation des actions, des études et des travaux ;
- 7) Le calendrier prévisionnel détaillé de réalisation de l'opération ;
- 8) le plan de financement prévisionnel du projet, comportant le montant détaillé des besoins à financer et des ressources financières, précisant le montant des aides publiques sollicitées pour le projet et identifiant les autorités ou organismes sollicités ;
- 9) L'engagement le cas échéant des autres co-financeurs sur le montant de leur participation ;
- 10) un relevé d'identité bancaire et le numéro international de compte bancaire du demandeur au format pdf (pour la phase d'engagement financier).

Pièce complémentaire relative aux études pré-opérationnelles

- ✓ Le cahier des charges technique. (Document obligatoire à fournir)

Pièces complémentaires relatives à des travaux de viabilisation

- ✓ Tout élément photographique utile à la compréhension du projet à une échelle adaptée et pertinente : le schéma d'aménagement, le plan de situation, le plan cadastral, le plan de masse de travaux ;
- ✓ Les éléments de compréhension du bon fonctionnement de l'aménagement et/ou du projet envisagé et son intégration dans l'environnement urbain existant (par exemple, insertion photographique avec vue aérienne) ;
- ✓ Le descriptif des surfaces concernées et leur destination par nature d'occupation finale (logements, activités, espaces publics, voiries...) ;
- ✓ Tout document présentant les intentions du candidat (délibérations, plans de financements, études techniques et financières, etc.) ;
- ✓ La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme ;
- ✓ Les dispositions environnementales relatives au projet : protection de l'environnement, maîtrise de l'énergie, déclarations ou autorisations préalables requis par la réglementation, etc ;
- ✓ Le titre de propriété ou tout document établissant que le demandeur aura la libre disposition des biens sur lesquels s'effectuent les travaux ;
- ✓ Le coût prévisionnel des travaux détaillé par poste de dépense (en HT), signé par le demandeur ;
- ✓ Les devis, projets de contrats ou tous autres documents, datés et comportant l'indication de l'organisme qui les a établis, permettant d'apprécier le montant de la dépense ;
- ✓ Un bilan d'aménagement, sous format Excel et dans un format conforme à celui présenté en annexe B4, afin de rendre lisibles les principales imputations en termes de dépenses et de recettes, mais également le déficit de l'opération et le montant de subvention demandée et de son pourcentage. Les bilans doivent être présentés en €HT (et TTC si la TVA s'applique). Les subventions seront calculées HT sauf si le porteur de projet fait la preuve de non-récupération de la TVA. S'il n'y a pas de récupération de la TVA, le porteur de projet doit fournir une attestation dans ce sens.

Note :

Pour les besoins de l'instruction, des pièces et informations complémentaires pourront être demandées par la DEAL.

Les annexes listées ci-dessous sont à compléter par le candidat.

ANNEXE B1 : Fiche de renseignement relatif au porteur de projet.

ANNEXE B2 : Fiche de renseignement synthétique de l'opération.

ANNEXE B3 : Lettre d'engagement sur l'honneur du porteur de projet (Modèle).

ANNEXE B4 : Bilan d'aménagement (en lien avec les travaux de viabilisation).

V. Modalités de conventionnement et de paiement

V.1 Contractualisation

Une convention de financement au titre du FRAFU sera établie entre l'État et le bénéficiaire de la subvention pour une durée de 4 ans. Cette convention précisera en particulier :

- les dépenses subventionnées par le FRAFU dans la limite du déficit et leur calendrier de réalisation ;
- l'échéancier de versement de la subvention ;
- les obligations du porteur de projet ;
- des modalités de remboursement en cas de non réalisation du projet ou de non-respect des engagements pris dans la programmation urbaine elle-même, en matière d'exemplarité ou de calendrier.

L'opération devra démarrer au plus tard dans les 18 mois après signature de la convention.

V.2 Versement de la subvention

Une lettre de demande est adressée à la DEAL par le bénéficiaire, pour toute demande d'avance, d'acompte ou de solde, accompagnée des pièces justificatives, y compris un tableau certifié des dépenses éligibles.

Le porteur de projet peut procéder à une demande d'avance à hauteur de 30 % au plus, sur présentation de l'ordre de service de démarrage de l'opération.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet sans pouvoir excéder 80 % du montant maximum de la subvention.

Le versement du solde sera effectué au prorata des dépenses effectivement exposées dans la limite du montant des dépenses éligibles, déduction faite de l'avance et des acomptes versés. Le solde est versé sur présentation de justificatifs notamment :

- le bilan définitif (sur le même modèle que le bilan initial) faisant apparaître : le nombre et type de logements programmés, les dépenses effectuées au titre de l'opération subventionnée ainsi que le montant des aides financières complémentaires, certifié exact par une personne habilitée représentant le bénéficiaire ;
- pour les travaux, la déclaration d'achèvement des travaux ;
- un compte-rendu d'exécution final permettant de vérifier le niveau de réalisation de l'opération, comprenant notamment les indicateurs de réalisation, ou le rapport final de l'étude accompagné du procès-verbal de la réunion de validation.

VI. Engagements réciproques

Les documents et toute information appartenant au bénéficiaire et communiqués dans les dossiers sur quelque support que ce soit ainsi que tout élément obtenu en application de la décision ou de la convention de financement, ne sont pas considérés comme confidentiels à l'exception du bilan financier de l'opération et toutes les données financières qui s'y rapportent, des informations relatives à l'état de pollution des sols et des eaux, et des innovations impliquant un brevet déjà déposé ou en cours de dépôt.

Le résumé du projet et sa localisation, proposés lors du dépôt de dossier, pourront être utilisés à des fins de communication relatives au FRAFU.

Par ailleurs, l'attribution d'une subvention dans le cadre de ce fonds vaut acceptation par le porteur de projet de participer aux réunions d'animation, de capitalisation et de valorisation que pourraient organiser la DEAL Martinique ou les autres membres du comité de sélection des projets.

VII. Annexes

VII.1 Annexe A1 : Arrêté 2024-03-28-00016 – conditions de financement FRAFU - État

VII.2 Annexe A2 : Fiche synthétique appel à projets FRAFU - État

VII.3 Annexes B1 à B4 (à compléter par le candidat)

- ANNEXE B1 : Fiche de renseignement relatif au porteur de projet.
- ANNEXE B2 : Fiche de renseignement synthétique de l'opération.
- ANNEXE B3 : Lettre d'engagement sur l'honneur du porteur de projet (Modèle).
- ANNEXE B4 : Bilan d'aménagement (pour travaux de viabilisation).