



*Ouest Guyane*

**« L'Aménagement du Territoire, support du  
développement durable de l'Ouest Guyane »**

L'aménagement au cœur des projets de territoire

Séminaire CCOG / Jeudi 17 Mai 2018

# Sommaire

1. PRESENTATION EPFA Guyane
2. PROBLEMATIQUES ET PROSPECTIVES SUR LE FONCIER EN GUYANE
3. L'OPERATION D'INTERET NATIONAL (OIN) SUR LE TERRITOIRE DE LA CCOG
4. LE NOUVEAU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE à Saint-Laurent du Maroni
5. DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR L'AMENAGEMENT URBAIN
6. DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RURAL
7. DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES
8. DEVELOPPEUR DES PROJETS DE TERRITOIRE

# 1. L'organisation de l'EPFA Guyane

✓ Le conseil d'administration :

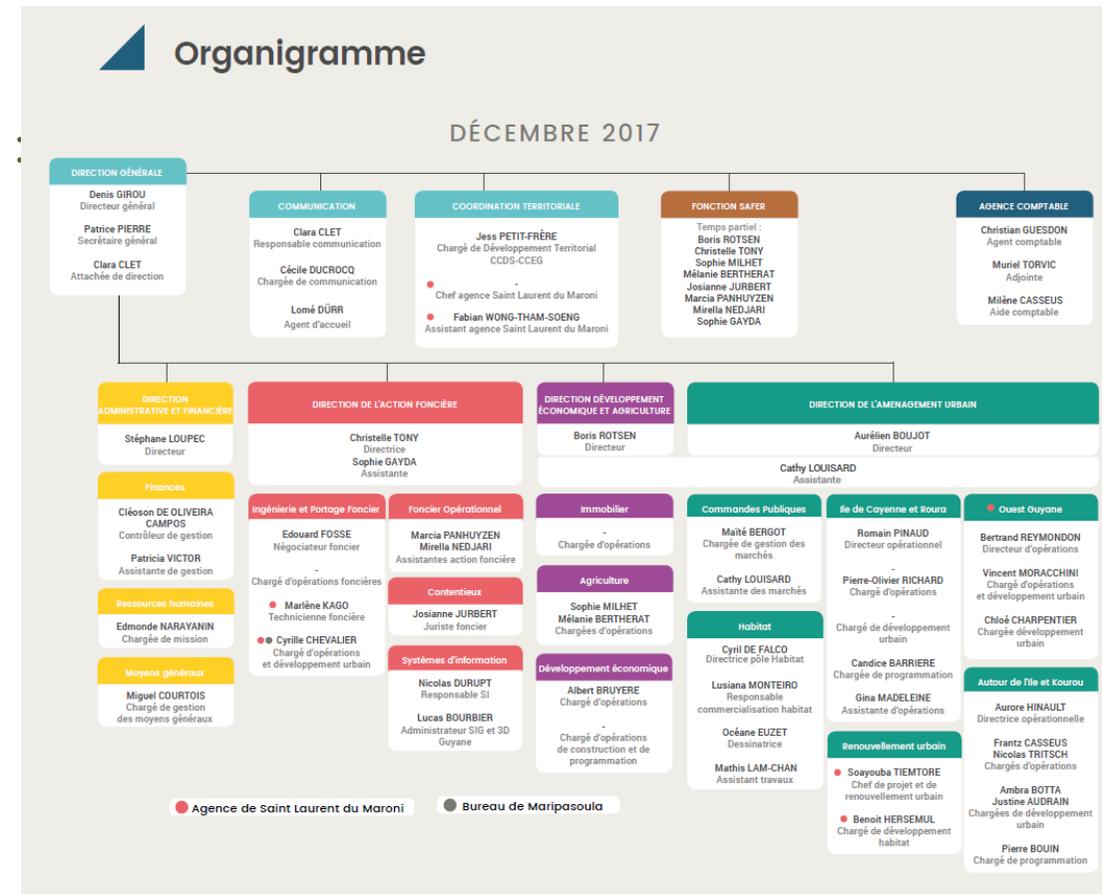
12 membres titulaires :

- 6 membres représentant l'Etat
- 6 membres représentant les collectivités territoriales et leurs groupements,
- et 3 membres consultatifs : CCIG / CESER / CHAMBRE D'AGRICULTURE

✓ Des directions stratégiques et opérationnelles :

50 salariés

- 1 direction de l'action foncière
- 1 direction de l'aménagement urbain
- 1 direction du développement économie et de l'agriculture
- 1 direction administrative et financière
- 8 collaborateurs sur l'Ouest

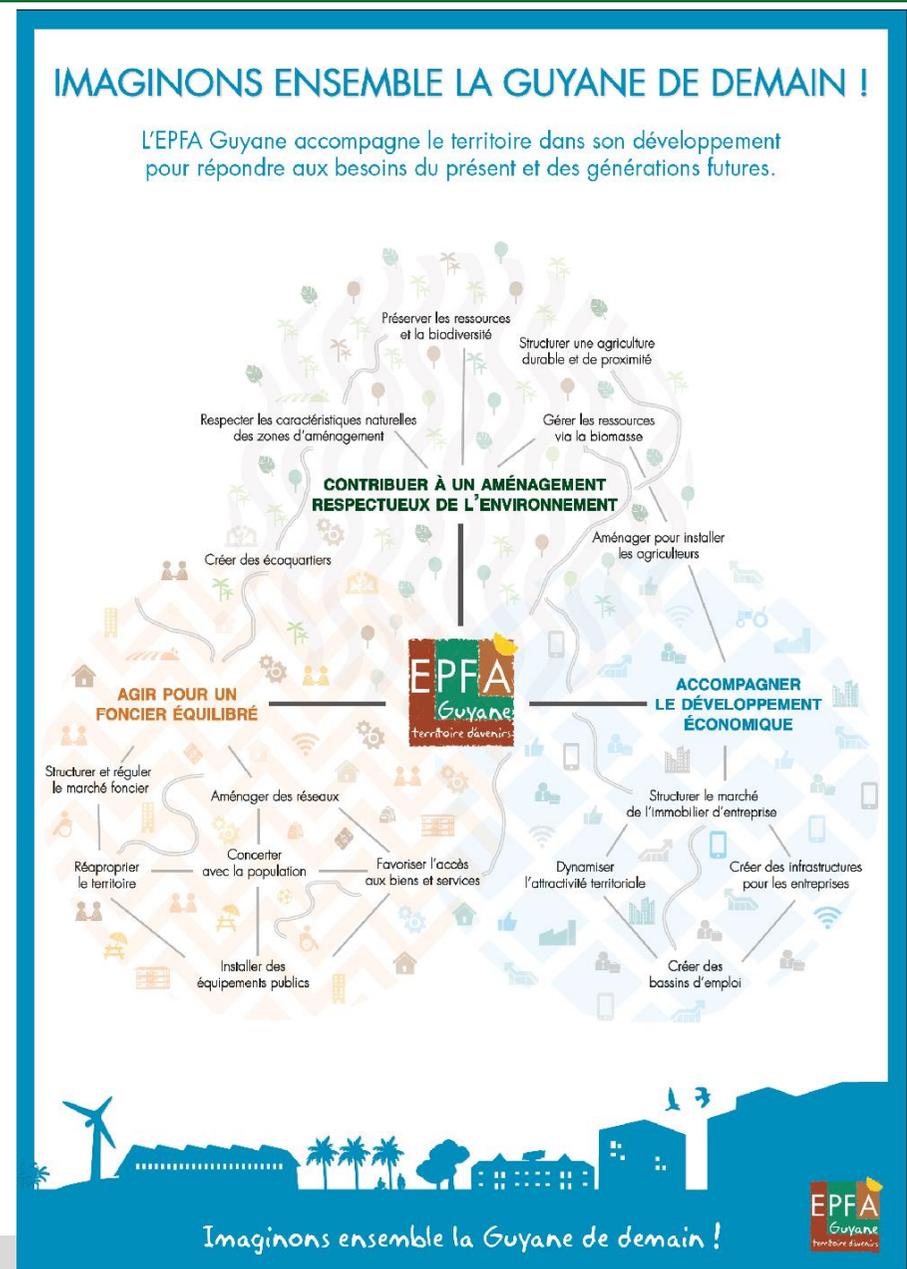


# 1. FAIRE LA VILLE AMAZONIENNE DURABLE : LE ROLE D'UN AMENAGEUR

La spécificité de l'EPFA Guyane est de concentrer tous les métiers de l'aménagement (droit de préemption urbain, maîtrise foncière, maîtrise d'ouvrage des espaces publics, coordination des autres projets portés par d'autres maîtres d'ouvrage publics et privés au sein de l'OIN...).

l'EPFA Guyane, anticipe et coordonne dans l'espace et le temps toutes les interventions nécessaires à l'aménagement de la ville.

l'EPFA Guyane accompagne le « Développement économique ». Il crée les conditions favorables, afin que l'emploi puisse s'implanter durablement sur les périmètres où l'aménageur est compétent».



# 1. LE ROLE D'UN AMENAGEUR PUBLIC

## Synoptique

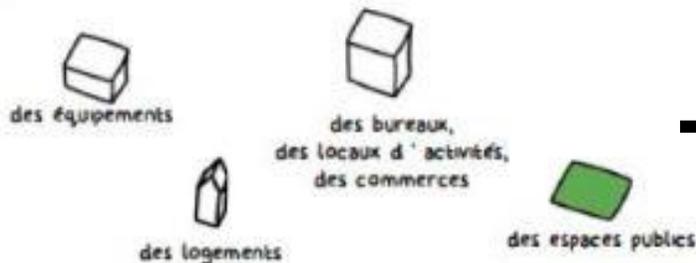
### Fabriquer la ville

1 Il met en place la stratégie avec ses partenaires.



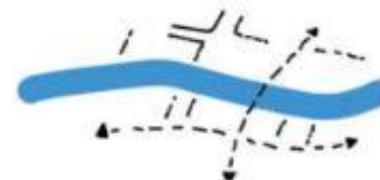
Maîtriser le foncier

2 Il définit un programme.



Valide les axes stratégiques des élus

3 Il définit la forme urbaine avec les bailleurs, les promoteurs, les habitants et les investisseurs.



### Développer économiquement le territoire

1 Il prospecte auprès des partenaires pour faire venir de nouvelles entreprises sur le territoire.

Partenariat avec les collectivités pour amplifier l'attractivité du territoire

2 Il réalise les réseaux, les espaces publics.



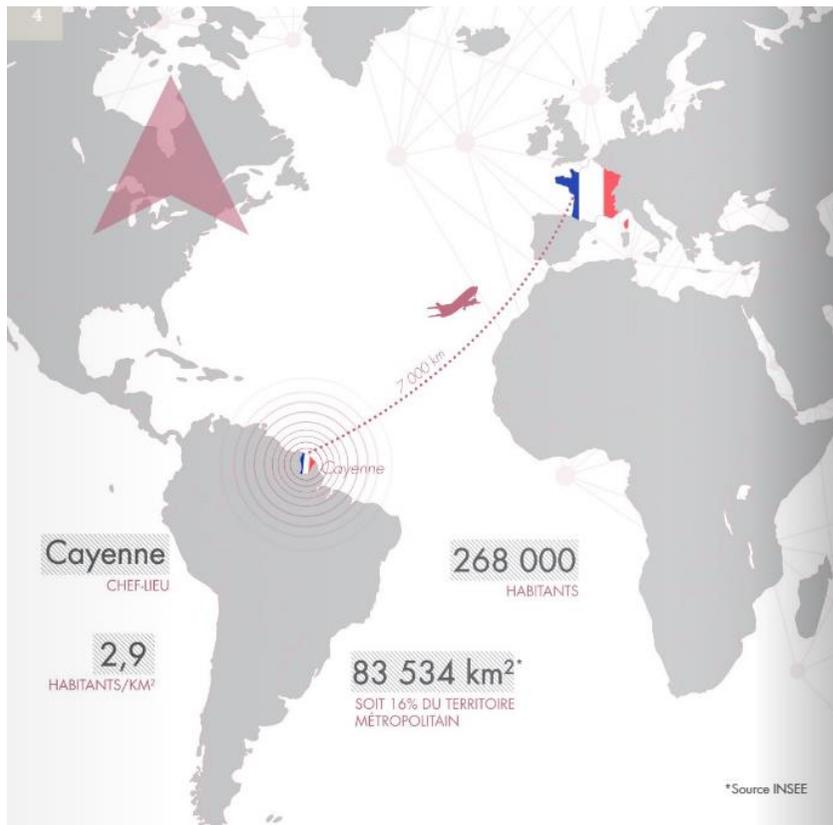
Rétrocessions des équipements publics aux collectivités

3 Il revend ou fait vendre les terrains viabilisés aux promoteurs et bailleurs qui réalisent les bâtiments.



Recherche de l'Équilibre financier de l'opération

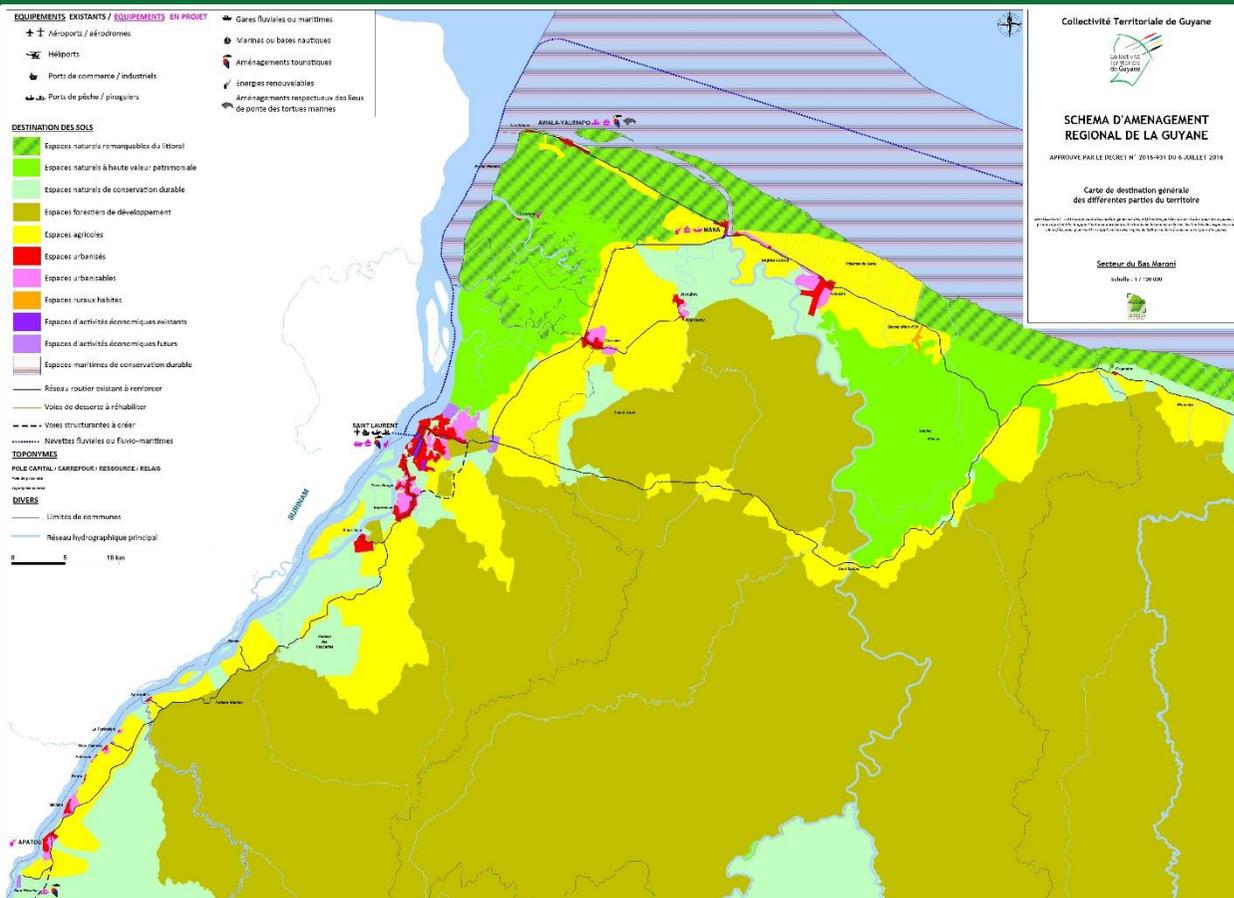
## 2 PROBLEMATIQUES ET PROSPECTIVES SUR LE FONCIER EN GUYANE



- ❑ 268 000 hab. en 2016 / 574 000 en 2040
  - Croissance démographique 7 fois > à la France métropolitaine
  - 50 % de la population < 25 ans
- ❑ 24 000 habitants vivent dans l'insalubrité
  - Superficie : 83 534 km<sup>2</sup> dont forêt : 90 %
- ❑ 1 100 km<sup>2</sup> aménageables sur le littoral
  - Plan Logement Guyane 2015 - 2020 : objectif 3 700
  - à 5 200 logements / an dont 35 % en locatif social
- ❑ Production actuelle : +/- 2 500 logements/an
  - dont plus de 1 000 illicites
- ❑ \*ESTIMATION DES BESOINS NBRE DE LOGEMENT pour 2030 : 44 000 Logements
  - Taux de chômage > 20 %.
  - PIB par habitant : 15 440 €
  - (50 % de la moyenne nationale et évolution ↘)
- ❑ Le spatial génère 80 % des exportations en valeur

\* ETUDE DEAL Besoins en logements  
d'ici 30 ans nov 2017

## 2 . PROBLEMATIQUES ET PROSPECTIVES SUR LE FONCIER EN GUYANE



- Un foncier essentiellement domanial
- L'occupation anarchique continue
- Un foncier enclavé
- Un foncier essentiellement Etat
- Une incidence sur les valeurs vénales
- Une faible densité d'occupation

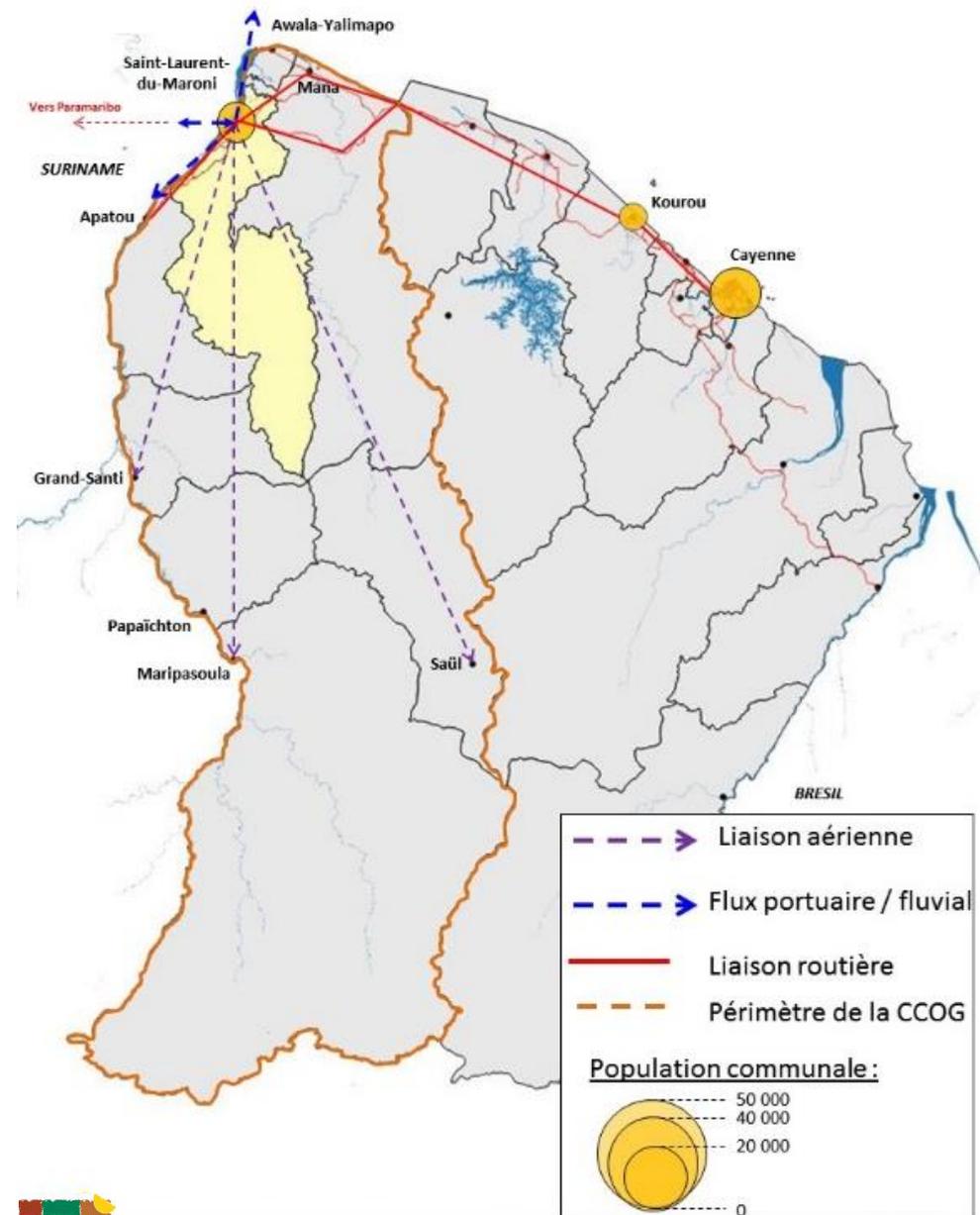
### Répartition des 84 000 km<sup>2</sup> de la Guyane

- Domaine Forestier Permanent : 24 500 km<sup>2</sup>
- Espaces protégés : 40 500 km<sup>2</sup>
- Centre Spatial Guyanais : 600 km<sup>2</sup>
- Parcelles non contraintes CCOG : 1 250 km<sup>2</sup>
- CCDS : 2 000 km<sup>2</sup>
- CCEG : 5 900 km<sup>2</sup>
- CACL : 1 100 km<sup>2</sup>

## 2 CONTEXTE TERRITORIAL OUEST GUYANE :

- Horizon 2030, population dans l'ouest de 260 000 habitants ( cf. SAR)
- Mana et Maripasoula villes de 10 000 habitants, Apatou qui tend vers ce cap....
- Saint-Laurent, concentre 17% de la population du département, ainsi que la majeure partie des activités économiques sur le territoire de la CCOG
- Elle affiche des indicateurs socio-démographiques encore plus marquées qu'à l'échelle du Département :

part des - 15 ans	part de population d'origine étrangère	taux de chômage	moyenne du nombre d'enfants par femme
42,00%	30,00%	48,00%	5,2



## 2 . PROBLEMATIQUES ET PROSPECTIVES SUR LE FONCIER EN GUYANE

- La Guyane, un territoire immense mais dont le foncier aménageable est rare en proportion: *Seuls 10% du foncier brut sont théoriquement disponibles et encore moins une fois les contraintes réglementaires, topographiques et juridiques sont identifiées*

- la production de logements : *déficit de plus de 3000 logts/an, 500 000 habitants d'ici 2035*

- le foncier à vocation économique nécessite de définir une stratégie foncière qui prend en compte :

*La connaissance des valeurs foncières et du marché immobilier, les besoins des acteurs et les pôles d'attractivité, un partenariat fort, des objectifs partagés*



Coût d'acquisition foncière

+

réalisation des voiries et réseaux divers  
eau – électricité – assainissement  
= Foncier viabilisé, valorisé

= Revente de charge foncière onéreuse

## 2 . PROBLEMATIQUES ET PROSPECTIVES SUR LE FONCIER EN GUYANE

### ❖ Selon quels CRITERES un commerçant choisit-il d'installer son commerce ?

- Emplacement
- Population
- Disponibilité du foncier

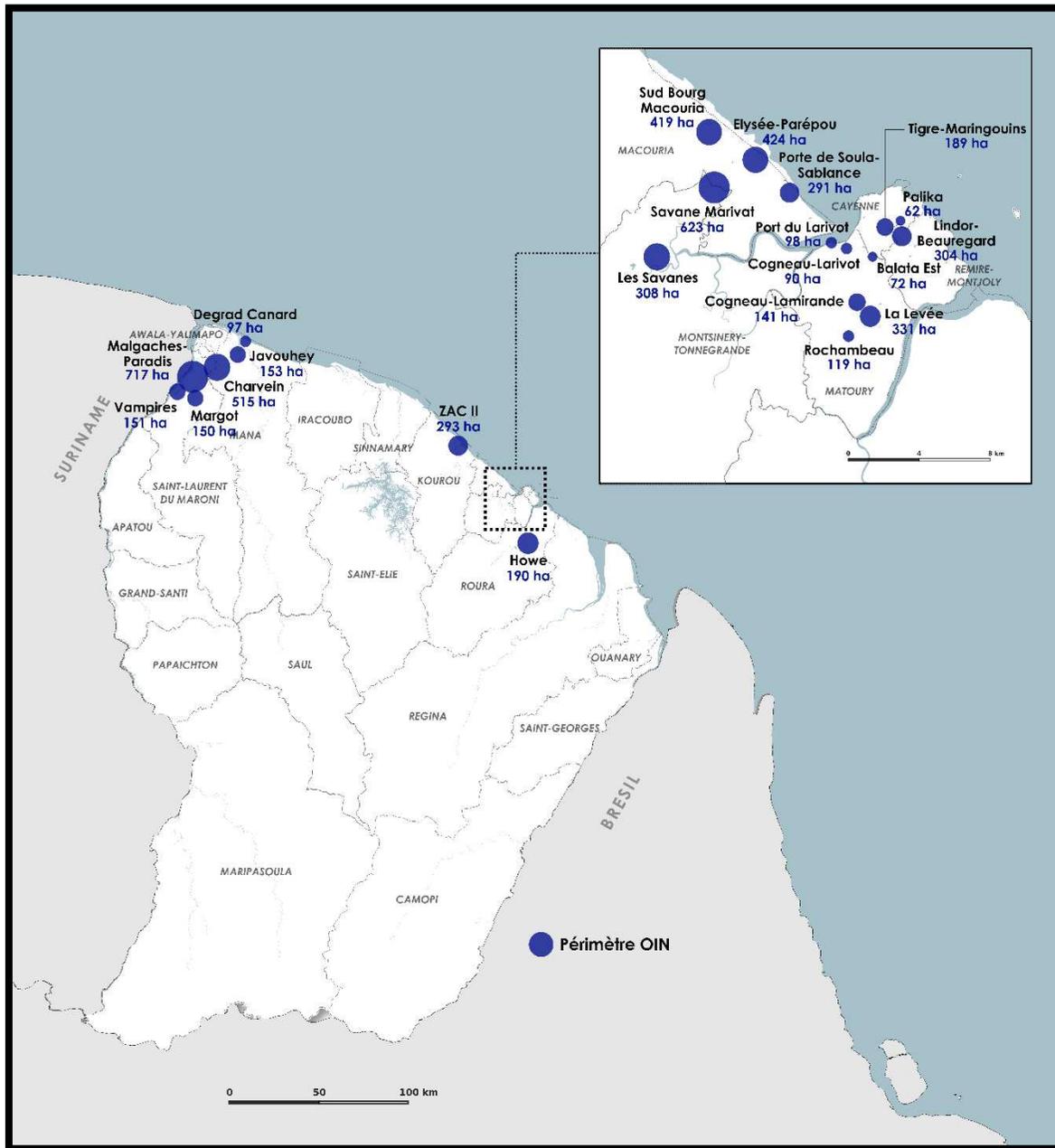
-> On est dans une situation paradoxale où le marché est en développement mais reste insuffisant pour attirer les promoteurs et des investissements massifs.

- Qualité des sols et accès aux VRD (viabilisation, dépollution...)

### ❖ Comment FAVORISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE d'une zone ?

- Proposer une offre complète
- S'approvisionner et faire appel à des prestataires locaux
- Créer un environnement d'affaire dynamique

### 3 . L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL



✓ Création en décembre 2016

✓ 5 803 ha / 24 périmètres Multi-sites :

- CCOG : Saint-Laurent du Maroni et Mana
- CCDS : Kourou
- CACL : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande, Macouria, Roura

✓ Stratégie foncière :

cession du foncier d'Etat, structuration du marché, ingénierie foncière

✓ Adaptation aux spécificités guyanaises : Contrat d'Intérêt National, projets urbains, droit à l'expérimentation

# 3 . L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL : GOUVERNANCE

Gouvernance de l'OIN  
Pilotage

DOCUMENT DE TRAVAIL

Proposition suite à la réunion du  
10 juillet 2017



## COMITE DE STRATÉGIE POLITIQUE

*Co-pilotage*

Préfet – Pdt CTG – Pdts EPCI – Maires

## COMITE DE STRATÉGIE TERRITORIALE

*Co-pilotage*

CTG – Communes – EPCI – État

*Services associés*

SGAR, Sous-préfets d'arrondissement, DEAL, DAC, Rectorat, EPFA Guyane, AUDEG

## SUIVI OPÉRATIONNEL DES RÉALISATIONS

<b>Foncier Aménagement Logements</b>	<b>Équipements économiques</b>	<b>Transport</b>	<b>Équipements scolaires et publics</b>
<i>Pilotage</i> EPFA Guyane	<i>Co-pilotage</i> EPCI ou Communes (selon leurs compétences) CTG	<i>Co-pilotage</i> EPCI ou Communes (selon leurs compétences) CTG	<i>Co-pilotage</i> Communes CTG État : SGAR Rectorat

### Développement durable (dont Énergie, Déchets, Eau potable)

*Groupe transversal*

*Services associés dans tous les groupes* : SGAR, Sous-préfets d'arrondissements, DRFIP, Rectorat, DEAL, DAC, EPFA Guyane, Communes, Communautés, CTG, AUDEG, CAUE, ...  
*Services associés selon leurs compétences* : Opérateurs réseaux, Aménageurs, Bailleurs, Promoteurs privés, FRBTP, DIECCTE, CCI, Fédérations, Associations, CCPAB, Ordre des Architectes, ARS, DJSCS, ADEME, ...

## COMITE DE FINANCEMENT

*Co-pilotage*

État – CTG

*Services associés*

SGAR, DRFIP, Rectorat, Pôle Europe, Communes, Communautés, DEAL, CAF, Partenaires privés, ADEME, AFD, CDC, DJSCS, EPFA Guyane ...

### 3 . L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL : MANA

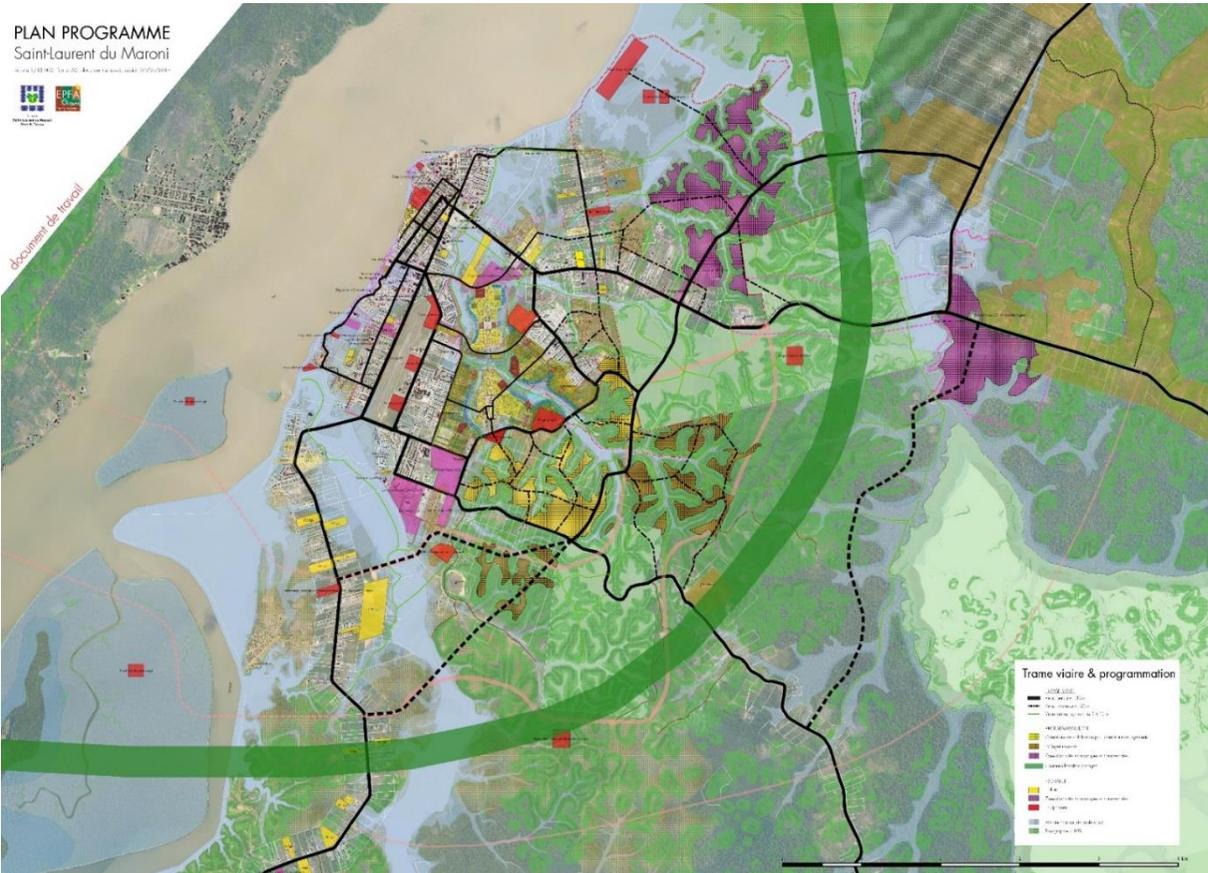
- ❑ 3 périmètres : 748 Ha

#### Les enjeux:

- ❑ Structurer le développement des futurs espaces publics,
- ❑ Résorption de l'habitat spontané,
- ❑ Faire un lien entre le bourg de Javouhey et la léproserie de l'Acarouany,
- ❑ Aménager du foncier de l'activité touristique.



### 3 . LE PLAN PROGRAMME ET L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL : SAINT-LAURENT DU MARONI



#### les grands projets Publics

- ❑ Projet de construction du Centre Pénitencier de l'Ouest
- ❑ Projet Agricole en Développement sur Margot
- ❑ Projet Terminal Portuaire du Grand Port Maritime

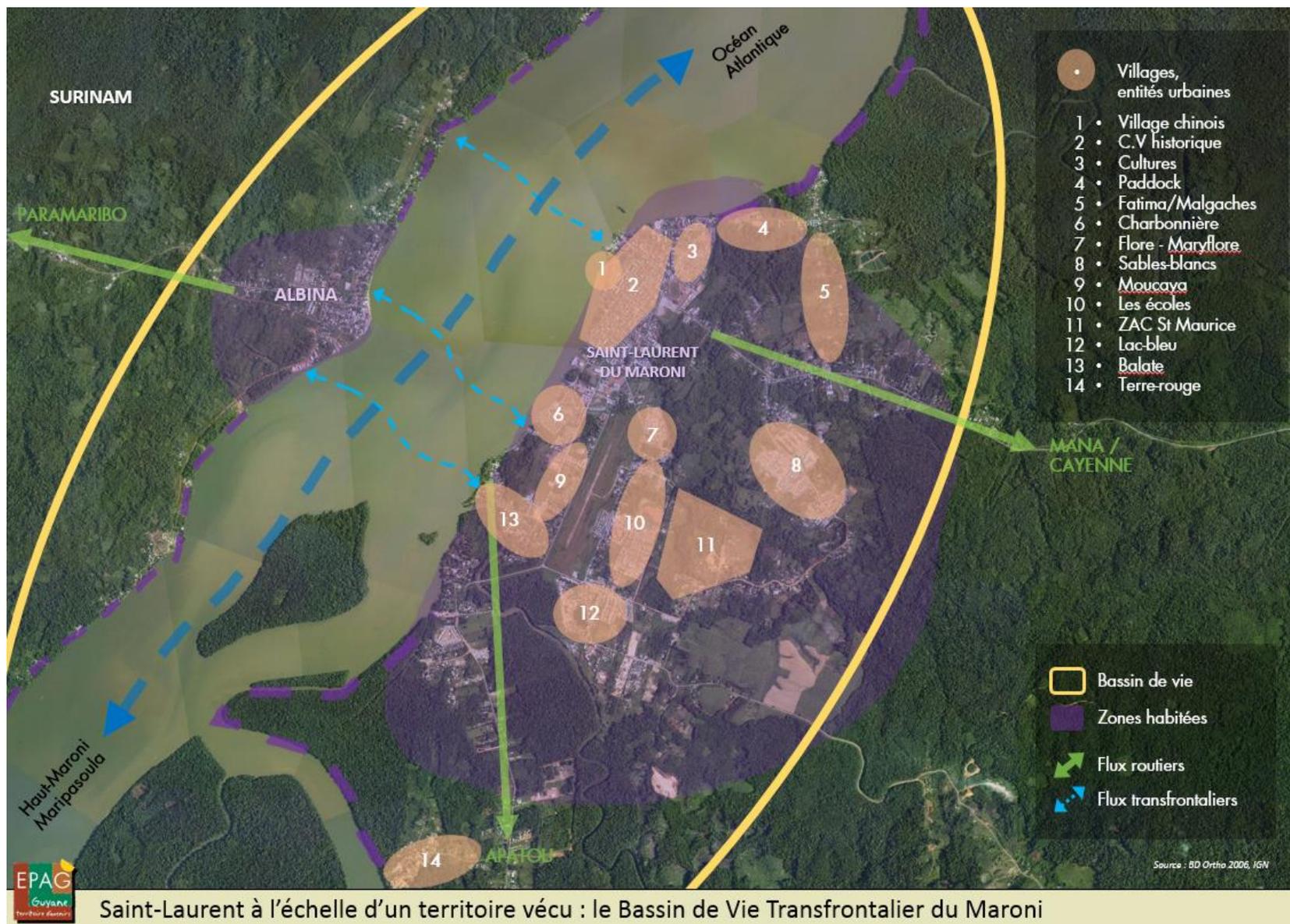
- ❑ 3 périmètres : 1013 Ha
- ❑ Mise en œuvre du Plan Programme par le lancement prochainement des marchés de conception ( Moe Urbaine)
- ❑ Articulation avec la révision du PLU et du PPRI



# 4 . NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## Les enjeux

- ❑ Reconversion de l'espace Franck Joly ( ex-CHOG)
- ❑ Maîtriser l'évolution des espaces et de leur vocation,
- ❑ Prévenir le communautarisme et tirer profit des systèmes de solidarité,
- ❑ Reconnecter l'offre de logements aux besoins réels
- ❑ Lancement de la consultation pour la réalisation d'un plan guide

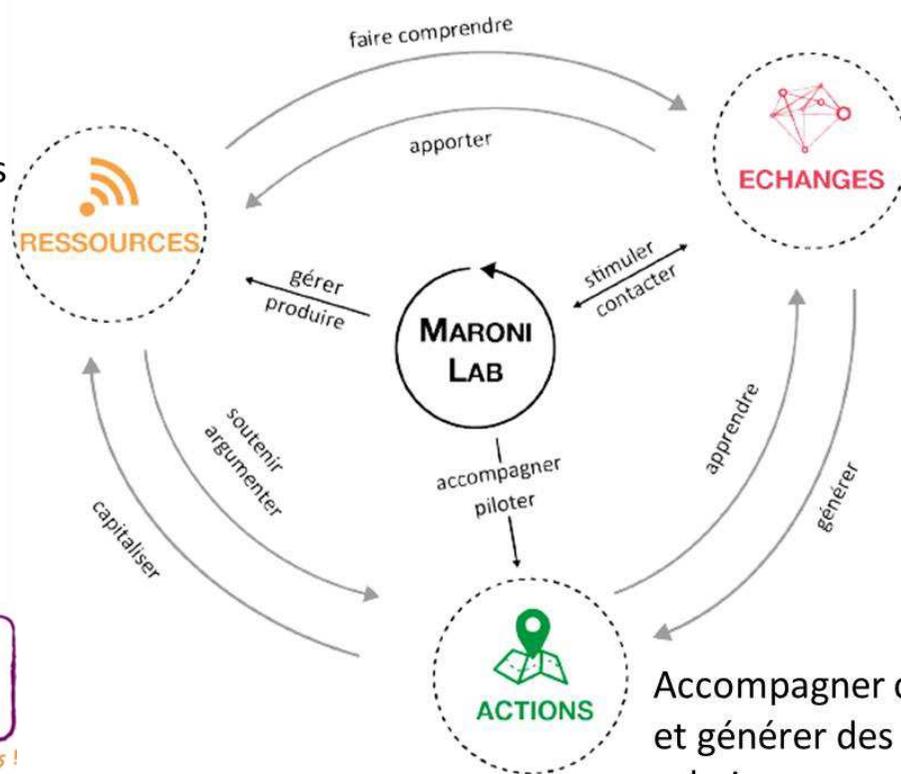


### Saint-Laurent du Maroni

#### Une démarche structurée

- Comprendre le territoire et ses codes
- Penser la ville de demain avec ces acteurs
- Le MARONI LAB : un laboratoire d'expérimentation urbaine avec un pilotage et une gouvernance élargie

Produire des données  
et rassembler  
des informations



Offrir un espace de  
réflexion et fédérer  
des initiatives

Accompagner des projets  
et générer des expérimentations  
urbaines



Master plan 2060  
Vision future partagée : un horizon commun

Plan programme 2035  
Stratégie opérationnelle

Outils et Actions  
NPNRU, OIN, Maroni Lab

## 4 . CONCEVOIR UN PROJET TERRITORIAL DURABLE

### Etudes Préalables

Etude de sol préliminaire /  
Topographie/ Photo Aérienne  
Etat Initial de l'environnement  
Archéologie Préalable  
Eclairage Technique (Atout France,  
ADEME...)  
Synthèse Contexte territoriale et  
prospective AUDEG  
Etude Approche Sensible de type  
(CAUE...)  
Assistance à maîtrise d'ouvrage en  
Développement Durable/Etude  
économique / Etude sociologique

Périmètre de réflexion

### Etudes Pré-opérationnelles

Plan Composition Urbain de Projet  
(PCUP)  
Schéma Directeur d'Aménagement  
Plan Guide

Périmètre d'Etudes

### Etudes Opérationnelles / Réalisation

Etudes de Maîtrise d'Oeuvre  
(périmètre opérationnel)  
Etude d'impact  
Dossier loi sur l'Eau

Périmètre de l'opération

PROJET DE TERRITOIRE

❖ Axes stratégiques définies par les Elus au travers du SAR/PLU et de la gouvernance du projet

### Quartier HIBISCUS à Cayenne

*Transformer un vaste délaissé urbain en un quartier moderne et vivant*

- Assurer mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle avec qualité urbaine
- Faire des contraintes climatiques, des atouts paysagers dans l'espace public
- Exploiter les caractéristiques paysagères pour dynamiser la vie de quartier



- Superficie : 25 Ha
- Cout de l'opération d'aménagement : 42 M d'€
- Surface plancher : 84 000 m<sup>2</sup>
- 650 logements
- 650 chambres étudiantes et logements jeunes travailleurs
- 5000 m<sup>2</sup> de commerces en RDC
- Un parc d'activités de 10 000 m<sup>2</sup>



- Un groupe scolaire
- Un plateau sportif et un parcours santé
- Des places publiques et un bassin paysager
- La desserte par le futur transport en commun en site propre
- La maison de la forêt et du Bois : Centre technique R&D sur la filière bois

## 4 . LES QUARTIERS REALISES OU EN TRAVAUX



Quartier Soula : 395 Ha  
Cout de l'opération d'aménagement : 130 M d'€  
Environ 2500 logements



Quartier Vidal : 75 Ha  
Cout de l'opération d'aménagement : 66 M d'€  
1500 logements prévus



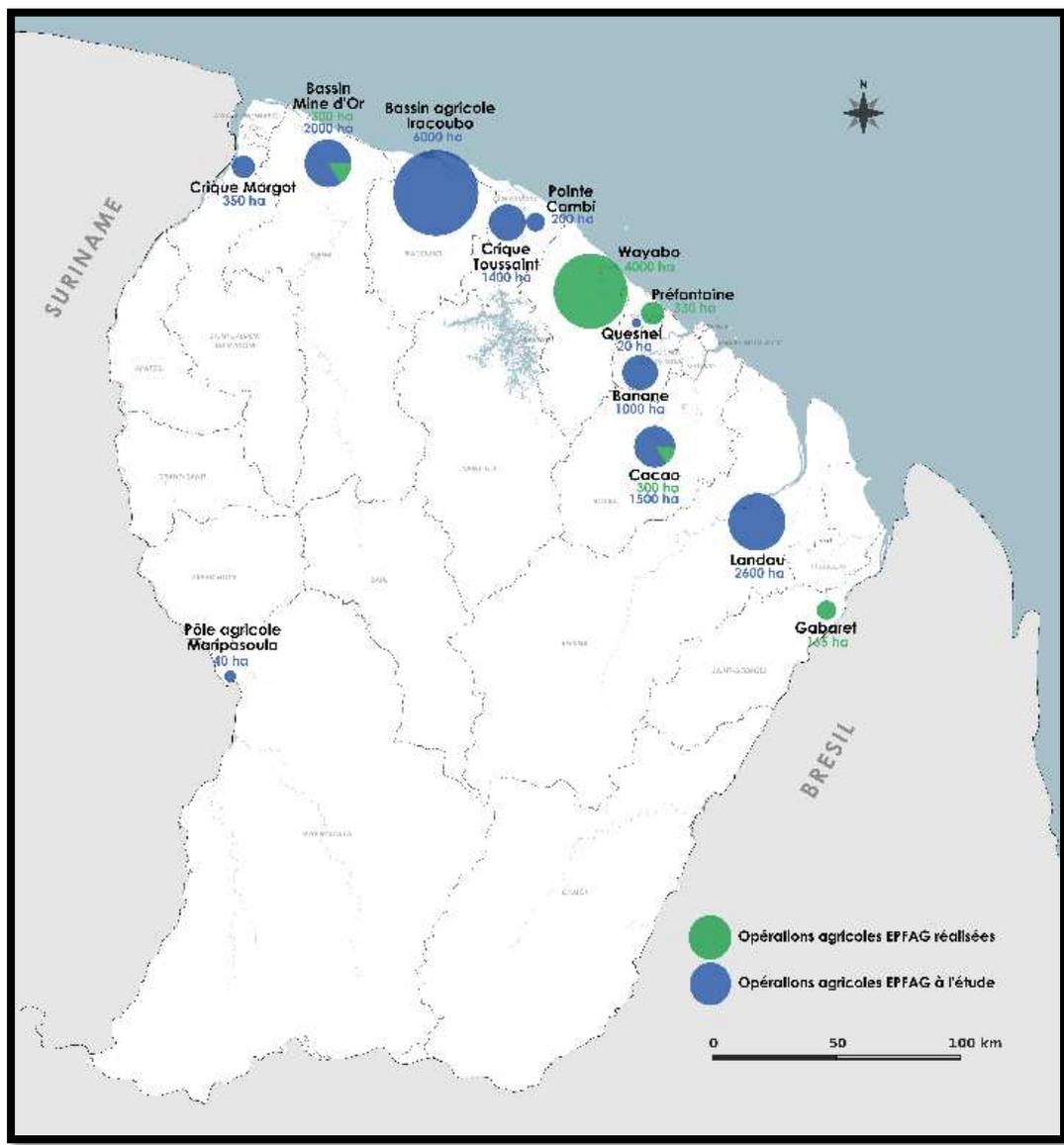
Le Jardin des Jasmins  
Superficie : 3 ha  
Coût de l'opération d'aménagement : 3,2 M€  
Surface de plancher : 12 000m<sup>2</sup>  
140 logements



Les Hameaux de Montsinnery : 69 Ha  
Cout de l'opération d'aménagement : 22 M d'€  
Environ 650 logements

EPFAG à réalisé plus de 500 Ha de foncier aménagé sur la période 2005-2017

# 5 . DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RURAL



## Objectifs

- Contribuer au développement agricole de la Guyane
- Favoriser une agriculture durable
- Créer des dynamiques agricoles en partenariat avec les collectivités
- Préserver le foncier agricole



## Moyens

- Études et définition des projets d'aménagements ruraux
- Études agropédologiques
- Concertation avec les professionnels de l'agriculture et les collectivités
- Création de parcelles bornées et accessibles
- Attribution de parcelles aux porteurs de projets agricoles
- Optimisation et valorisation des défriches agricoles
- Suivi du développement agricole et économique des parcelles
- Mise en réseau des attributaires avec l'ensemble des structures agricoles et les services de l'État afin de favoriser l'accompagnement des porteurs de projet



## Résultats

- Des parcelles agricoles accessibles et adaptées
- Le renforcement des filières agricoles
- Création d'emplois connexes aux activités agricoles
- Une aide à l'émergence d'un marché foncier agricole structuré



## 5 . DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT RURAL

### Chiffres clés en Guyane

- ❑ 6 000 exploitations en Guyane (5250 qui font moins de 5ha)
- ❑ 20 500 actifs agricoles sur l'ensemble du territoire
- ❑ 30 000 ha de Surface Agricole Utile (prairie, vergers tubercules principalement)
- ❑ +20% de SAU entre 2010 et 2014
- ❑ EPFA a attribué 28 % du foncier agricole en Guyane depuis les années 2000, le reste étant attribué par l'Etat.
- ❑ et à 60% de la SAU créées sur cette période



## 6 . DEVELOPPEUR DE FONCIER POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITE ECONOMIQUE

### La Fabrique Amazonienne



- ❑ 1er plateau d'affaires en Guyane.
- ❑ Le site propose 8 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés aux services et aux entreprises
- ❑ le site accueille le siège de l'EPFAG depuis février 2017 (1800 m<sup>2</sup> dont 700 m<sup>2</sup> loué aux entreprises). 1er bâtiment tertiaire bioclimatique de la Région.
- ❑ Coût de l'opération : 4 M d'€



## 7. DEVELOPPEMENT DES PROJETS DE TERRITOIRE

	OPERATIONS AGRICOLES	OPERATIONS URBAINES
NATURE DES AMENAGEMENTS	Voirie : Assainissement pluvial, terrassement, revêtement Parcelle à attribuer	Voirie : Assainissement pluvial, terrassement, revêtement Parcelle à commercialiser Réseaux divers : électricité, eau, télécommunication Espaces public à rétrocéder
ETUDES REGLEMENTAIRES	Impact, loi sur l'eau, archéo	Impact, loi sur l'eau, archéo, ENR, ESSP
ETUDES ZONE	Géotechnique, topographique, agro-pédologie	Géotechnique, topographique
SURFACE OPE	min 300 ha– maxi 4000 ha	10 ha à 300 ha
SURFACES DES LOTS	3 à 300 ha	500 m <sup>2</sup> à 2 ha
MODE DE COMMERCIALISATION	Appel à candidature Appel à projet	Grès à grès AMI commission
NATURE DES OBJETS COMMERCIALISES	Parcelles agricoles	Parcelles pour logement Parcelle pour développement économique
TYPE DE COMMERCIALISATION	Attribution en bail emphytéotique 18 ans puis cession en dessous du prix des domaines	Vente
CLIENTS	AGRICULTEURS OU PORTEURS DE PROJET AGRIcoles	PARTICULIERS, ENTREPRISES, PROMOTEURS, BAILLEURS SOCIO
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	Développement économique : Activités agricoles ou para agricoles	Habitat + Tout type d'activité économique secondaire ou tertiaire
CRITERES DE REUSSITE	Développement économique : création de SAU Rétrocession des voiries Vente des parcelles	Ventes de l'ensemble des parcelles rétrocessions des voiries et réseaux
ENCADREMENT JURIDIQUE/PROCEDURE	Lotissement agricole	Procédure type encadrée par des textes réglementaires : ZAC, Lotissement
LEGITIMITE	Renforcée par le Décret EPFAG	renforcée par le décret EPFAG et l'OIN – cœur de metier
IMPLICATION DES STRUCTURES	Forte implication des structures professionnelles	Implication modérée
FINANCEMENT OPERATION	FEADER , biomasse?	FRAFU, TSE
DUREE DES OPERATIONS APRES AMENAGEMENT	Plus de 18 à 70 ans	7 à 10 ans ==> temps de rétrocession à la ville

# Renseignements :

[dg@epfag.fr](mailto:dg@epfag.fr)

