



L'EPFA Guyane et la Caisse des Dépôts et Consignations signent un partenariat pour créer un OFS et encourager l'auto-construction



Patrice Pierre, directeur général par interim de l'EPFA Guyane et Marc Abadie, directeur du réseau et des territoires de la Caisse des Dépôts et Consignations, ont signé le jeudi 26 octobre 2017 à Matoury une convention d'intention générale qui pose les bases de la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), utile notamment au développement de l'auto-construction.

Réduire le coût du foncier pour les acquéreurs et éviter ainsi la spéculation immobilière

Créé par la loi Alur, l'OFS est un nouvel acteur foncier à but non lucratif, destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier (qui reste détenue par l'OFS) et le bâti.

L'OFS acquiert et conserve les terrains dans une logique anti-spéculative et joue le rôle de bailleur social : il sélectionne des ménages sur critères de ressources et perçoit le loyer social foncier. Dans le cadre d'un bail réel solidaire, les ménages louent un terrain à l'OFS, contre une redevance modique, et sont propriétaires des murs de leur logement.

Dans le cadre de la convention signée entre l'EPFA Guyane et la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPFA s'engage à mettre à disposition de l'OFS des terrains sur lesquels il concevra, dans le cadre d'opérations conventionnées avec la Caisse des Dépôts et Consignations, des logements en coproduction avec les habitants. La Caisse des Dépôts et Consignations, quant à elle, étudie la possibilité d'une intervention en capital pour la création de l'OFS.

« Les besoins de logements en Guyane sont considérables et la faiblesse de l'offre a favorisé l'habitat insalubre et illicite. La situation nous oblige, en tant qu'aménageur, à sortir du cadre. Notre statut particulier, à la fois établissement public d'aménagement et établissement public foncier, nous donne des moyens d'intervention étoffés. Nous sommes ainsi en mesure de créer des filiales avec des acteurs du logement, comme la Caisse des Dépôts et Consignations. Nous apportons le foncier et l'expertise d'aménageur et la Caisse des Dépôts sa capacité d'investisseur à long terme » explique Patrice Pierre, directeur général par interim de l'EPFA Guyane

Pour Marc Abadie, directeur du réseau et des territoires de la Caisse des Dépôts et Consignations : « En évacuant l'un des freins principaux à la baisse des prix de l'immobilier (le coût du terrain), le système de l'OFS permet de produire des logements abordables, et qui le resteront, concourant ainsi à la transition démographique et sociale du territoire »

Répondre aux besoins de logement de la Guyane en faisant émerger de nouveaux modèles de production de logements

En permettant à des ménages à faible revenu d'accéder au logement, le dispositif « OFS – bail réel solidaire » répond particulièrement aux besoins de logements en Guyane, qu'il s'agisse de régulariser l'implantation de bâti sur un foncier qui deviendrait la propriété de l'OFS ou de viabiliser des terrains à destination de ménages à très faibles revenus qui pourraient y construire leur logement.

La Guyane connaît une explosion démographique. Elle est passée de 213 000 habitants en 2009 à près de 250 000 aujourd'hui. Et, selon l'INSEE, la population pourrait atteindre 574 000 habitants en 2040. La question du logement est un thème d'autant plus central d'aménagement du territoire que le surpeuplement touche plus particulièrement les familles en situation de précarité. Parallèlement à l'agrandissement du parc de logements sociaux, il s'agit donc de faire émerger de nouveaux modèles de production de logements qui permettent de loger des familles dont les ressources sont très limitées et irrégulières et notamment celui de l'auto-construction.

Un projet d'auto-construction encadrée à Saint-Laurent du Maroni

Établissement Public
Foncier et d'Aménagement
de la Guyane
La Fabrique Amazonienne
14, Esplanade de la cité d'affaire
CS 30059
97351 MATOURY

www.epfag.fr

Contact presse

Agence Manifeste
Tél : 01 55 34 99 84

Rachel Brunella
rachel.brunella@manifeste.fr
Port : 06 21 03 08 30

CAISSE DES DEPOTS

Christian Moutton
christian.moutton@caissedesdepots.fr
Tel : 05 94 38 54 25

Une première expérimentation d'auto-construction pourrait être menée sur des parcelles appartenant à l'EPFA Guyane, situées à Saint-Laurent du Maroni. Sur le lotissement dit du Village des Malgaches, d'une superficie d'environ 1,2 hectare, est envisagée une programmation mixte de 36 logements combinant locatif social et auto-construction.

L'auto-construction permet de réduire drastiquement les coûts puisqu'une fois les autorisations d'urbanisme obtenues (permis de construire, déclaration préalable de travaux, permis d'aménager), le porteur de projet est libre de construire lui-même sa maison ou de recourir à des professionnels.

L'option actuellement étudiée par l'EPFA Guyane est de proposer à 12 ménages de définir ensemble avec un architecte un module de base qui constituerait un point de départ commun pour chacune des constructions et qui inclurait l'essentiel des raccordements. Chaque famille pourra ensuite choisir des modules complémentaires qui permettront d'adapter le logement à ses besoins.

Sur le plan réglementaire, l'architecte sera architecte conseil et non maître d'œuvre pour des raisons de garantie décennale inapplicable.



Vue du ciel du Village des Malgaches qui pourrait accueillir la première expérimentation d'auto-construction menée par l'EPFA Guyane et la Caisse des Dépôts et Consignations.

À propos de l'EPFA Guyane : créé en 1996, l'EPAG (établissement public d'aménagement de Guyane) a changé de statut au 1^{er} janvier 2017 pour devenir un EPFA (établissement public foncier et d'aménagement). Présidé par Rodolphe Alexandre; Président de la Communauté Territoriale de Guyane (CTG), et dirigé par Patrice Pierre (par intérim), il sera, cette année, doté progressivement de 5 803 hectares de foncier appartenant à l'État et recevra un financement d'environ 6 millions d'euros pour conduire les études nécessaires aux futures opérations d'intérêt national. L'EPFA Guyane, à statut particulier, s'inscrit dans une perspective de développement cohérent et durable du territoire, adapté aux spécificités amazoniennes. **Sa mission s'articule autour de trois axes : faire la ville amazonienne durable**, 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 ; **contribuer au développement économique** du territoire et participer **au développement agricole** de la Guyane. Une OIN, à laquelle les élus de Guyane ont été associés, a été instaurée par décret le 14 décembre 2016. Elle s'organise autour de trois bassins d'urbanisation : Saint-Laurent du Maroni et Mana, Kourou, la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, représentant 24 périmètres géographiques différents. **La Guyane est la première opération d'intérêt national ultramarine. Elle sera mise en œuvre par l'EPFA Guyane.**