



Méthodologie Générale de régularisation foncière massive des occupants sans titre

Commune de Maripa-Soula

Ville Equatoriale Guyanaise Durable

08 septembre 2016

PLAN

- 1- Les éléments de justification du projet
- 2- Les objectifs de la régularisation
- 3- Une intervention globale privilégiant 4 volets
- 4- La gouvernance et le pilotage du projet
- 5- Les avantages et inconvénients de la régularisation
- 6- Le coût du projet
- 7- L'avancement du projet

1- LES ELEMENTS DE JUSTIFICATION DU PROJET

- Une pression démographique de plus en plus forte sur la commune et notamment sur le bourg

10 548 habitants en 2016 dont plus de la moitié résidant dans le bourg.

- Une problématique foncière : une occupation foncière sans titre généralisée du territoire communal, soit environ 1 000 ménages à régulariser dans le bourg
- Une problématique de maîtrise du développement du territoire communal : espace public non défini, aucune réserve foncière, inexistence de marché foncier légal

2- LES OBJECTIFS DE LA REGULARISATION FONCIERE

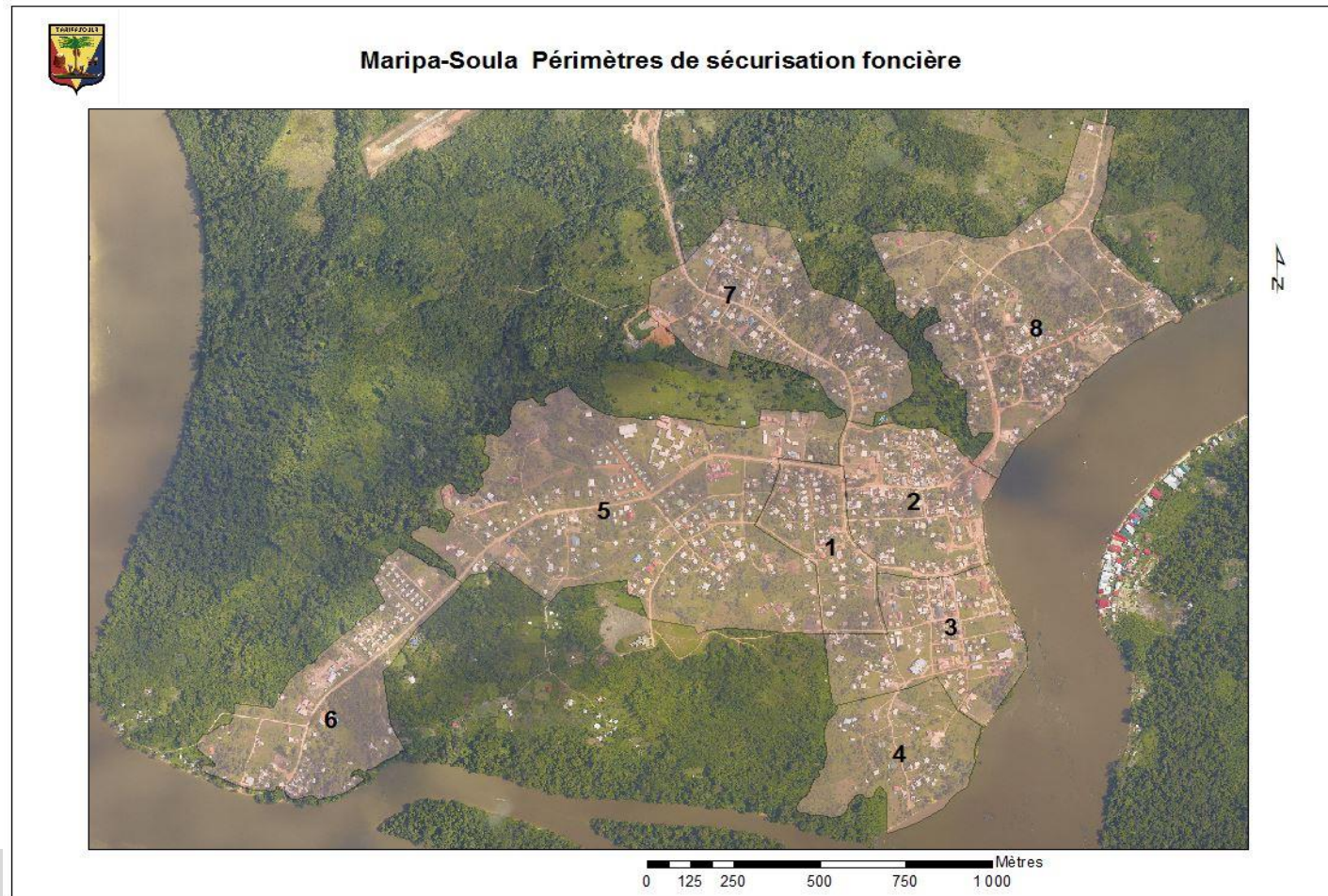
Trois objectifs principaux :

- Structurer le territoire : définir les emprises foncières publiques et constituer des réserves foncières pour les projets publics futurs
- Favoriser le développement du territoire : générer des recettes fiscales et favoriser la création d'équipements publics et de logements
- Légaliser la possession

3- UNE INTERVENTION GLOBALE PRIVILEGIANT 4 VOILETS

- Volet du projet de développement territorial
 - Définir un plan guide pour l'aménagement du bourg afin de donner une cohérence au développement du territoire communal
 - Définir les emprises publics et réserves foncières.

8 périmètres de régularisation définis en zones urbaines du bourg, soit une surface d'environ 180 hectares dont 2/3 à céder aux 972 ménages occupants.



3- UNE INTERVENTION GLOBALE PRIVILEGIANT 4 VOILETS

■ Volet technique et Foncier

- Etablir l'état des lieux précis
- Redéfinir les espaces à usage collectif
- Projet parcellaire
- Bornage
- Cession aux occupants

■ Volet social accompagnement des occupants sans titre

- Réaliser un recensement exhaustif des occupants sans titre
- Développer les actions de concertation collective et individuelle (permanence)
- Développer une procédure de paiement adaptée au contexte social des accédants
- Limiter le phénomène d'accaparament du foncier libre

3- UNE INTERVENTION GLOBALE PRIVILEGIANT 4 VOILETS

- Administratif et juridique

Il vise à préciser les modalités et formalités administratives de la régularisation :

- les catégories de ménages éligibles à la régularisation
- Le mode de régularisation (vente, bail, relogement,...)
- Les autres alternatives à la cession pour sécuriser
- le prix de cession du foncier intégrant le cout réel du foncier, le bornage, les frais d'actes

4- LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU PROJET

La Commune s'associe à l'EPAG pour intervenir dans le cadre d'un partenariat de convention de coopération public-public

La Commune assure le pilotage politique du projet, soit

- Fixer des objectifs du projet (solutions, budget, calendrier)
- Définir des orientations stratégiques
- Valider des solutions proposées et élaborées

L'EPAG assure le pilotage opérationnel, soit

- Estimation et mettre en œuvre des moyens
- Suivre les objectifs (solutions, budget, calendrier)
- Suivre la mise en œuvre des décisions du maître d'ouvrage
- Une équipe dédiée mise en place pour assurer notamment la concertation et l'accompagnement des occupants (Chef de projet, chargé de rédaction des actes).

4- LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU PROJET

Instance de pilotage

Un Comité de pilotage (COPIL) présidé par Monsieur le Maire

Structure décisionnelle associant les pilotes et partenaires financiers, il sera le relais de la volonté politique et validera les choix stratégiques, le programme d'actions et les étapes essentielles du projet

Un Comité technique (COTECH)

Regroupant un représentant des services de chaque membre du Comité de Pilotage, il est chargé de préparer les travaux et d'assister le Comité de Pilotage.

Il assurera le suivi du projet et proposera une réorientation en cas de besoin au Comité de Pilotage

5- LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA REGULARISATION

Pour la collectivité

Avantages

- Maîtriser son foncier et le développement de son territoire
- Normaliser les quartiers informels
- Augmenter ses recettes fiscales
- Assurer un acte politique fort

Inconvénients

- Effort politique soutenu
- Lourdeur des procédures liées à la régularisation

5- LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE LA REGULARISATION

Pour les ménages

Avantages

- Bénéficier d'une assistance au montage des dossiers administratifs nécessaire à la régularisation
- Obtenir un titre d'occupation à un coût maîtrisé et fixer ainsi le « potentiel économique du bien »
- Sécuriser la transaction ultérieure du bien en raison du titre de propriété
- Accéder plus facilement aux services urbains (eau, électricité)

Inconvénients

- Lourdeur des procédures liées à la régularisation
- Payer un prix de régularisation (prix d'acquisition ou un loyer)
- Payer des taxes : taxe d'habitation, taxe foncière, plus-value immobilière en cas de cession

6- LE COÛT DU PROJET

- Un cout global du projet à environ 4,5 M €
Dont environ 1,2 M € pour la tranche 1

7- L'AVANCEMENT DU PROJET

2013-2015
Définition d'une méthodologie
d'intervention

Juin 2015
Validation par le conseil municipal de la
méthodologie de régularisation foncière

Mars 2016
Signature de la convention de coopération public
public Commune - EPAG

Juillet 2016
Lancement du processus de
régularisation

Juillet 2016 à juillet 2017
Recensement des
occupants sans titre

Mars 2016 à mars 2019
Concertation individuelle et
collective

Juillet à mars 2017
Définition des conditions
de régularisation

2017-2018
Travaux de bornage

2017 – 2019
Formalisation des actes de régularisation (contrat de vente,
baux)


MERCI DE VOTRE ATTENTION

Renseignements :
Agence de Saint-Laurent

CHEVALIER Cyrille
c.chevalier@epag.fr
0694 38 52 30

KAGO Marlène
m.kago@epag.fr
0694 45 01 81

NAISSO Marie-France
mf.naisso@epag.fr
0694 44 54 92



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

1 av des Jardins de
Sainte-Agathe
BP 27 - 97355
TONATE MACOURIA

Tél : 0594 38 77 00
Fax : 0594 38 77 01
contact@epag.fr
<http://www.epag.fr>

Siret 421.198.649.00020
APE : 4299Z