



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

Agence Manifeste

Rachel BRUNELLA
rachel.brunella@manifeste.fr
Port : 06 21 03 08 30
Tél : 01 55 34 99 84

Service communication

Clara CLET
Responsable de la
communication
0594 38 77 03
communication@epfag.fr

Congrès des EPL à Strasbourg : L'EPFA Guyane signe une convention partenariale historique avec le bailleur social, SIMKO, lui réservant 50% de la surface de logements sur les opérations de l'Opération d'intérêt national -OIN- Guyane.

C'est sur le stand de la Banque des territoires, qu'André Yché, Président du Directoire de CDC Habitat, Jean-Jacques Stauch, Directeur de la SIMKO (société immobilière de Kourou) et Denis Girou, Directeur général de l'EPFA Guyane ont signé ce mercredi 9 octobre, une convention de partenariat d'une durée de 10 ans garantissant la réservation par l'EPFA Guyane à la SIMKO de 50% de la surface plancher de logements sociaux sur les opérations dans l'OIN et l'achat par la SIMKO à l'EPFA Guyane de cette surface. André Yché, Président du Directoire de CDC Habitat a proposé lors de la signature de s'appuyer sur la convention pour créer un cluster de l'aménagement et de l'habitat en Guyane en associant d'autres bailleurs, des professionnels du BTP et des filières d'innovation.

Selon Denis Girou, Directeur général de l'EPFA Guyane : « cette signature est un événement considérable. Le partenariat que nous signons aujourd'hui est fort : il concerne la moitié des charges foncières de logement social de l'OIN. Le partenariat que nous signons est puissant, par la présence de CDC Habitat. Le partenariat que nous signons est durable : il nous engage pendant 10 ans, voire davantage si l'OIN se prolonge. Enfin, le partenariat que nous signons est symbolique : C'est le premier partenariat signé sur la durée de l'OIN. ».



©SIMKO. De gauche à droite : M.Yché, M.Stauch, M.Girou

La mission principale de l'EPFA Guyane est la production de terrains aménagés pour l'habitat. Un enjeu majeur en Guyane, où l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville doit augmenter à la fois le nombre de logement produits et la qualité des espaces publics en diminuant les délais. Il s'inscrit dans une démarche de développement

durable et de gestion raisonnée de l'espace, combinant la dimension logement-transports et activités économiques.

Un partenariat pour accélérer la production de logements

Jean-Jacques Stauch, Directeur général de la SIMKO (société immobilière de Kourou) rappelle que « la SIMKO est un des principaux bailleurs sociaux en Guyane avec un patrimoine de 7 033 logements locatifs. Elle a pour ambition de porter une production soutenue d'au minimum 800 logements sociaux familiaux et 900 logements à partir de 2023 dont 30% de LLTS (logements locatifs très sociaux) permettant d'augmenter l'offre de logements sociaux familiaux et étudiants sur trois secteurs particulièrement tendus : le territoire de la CACL¹ (de 35 à 45%), le territoire de la CCOG² (de 35 à 45%) et celui historique de la CCDS³ (10 à 20%) ».

Cette convention prévoit aussi la possibilité de vente par l'EPFA Guyane à la SIMKO de foncier aménagé pour du logement non social ainsi que pour du foncier à vocation d'activité économique, et la possibilité pour la SIMKO d'acquérir une part supérieure de foncier pour des logements sociaux.

Tous les ans en juin, l'actualisation de la programmation prévisionnelle à échéance de 5 ans sera effectuée faisant état d'une liste précise des terrains et charges foncières à livrer par l'EPFA Guyane et à acheter par la SIMKO dans l'année et les 2 années à venir. Les prix de cession, pour l'ensemble des charges foncières seront indiqués : social, non social, foncier économique

La convention, compte tenu de sa durée, fixe aussi une trajectoire financière des coûts de charge foncières, dans les conditions de financement institutionnel – FRAFU et LBU notamment. .

Dans le cadre de l'OIN, l'EPFA Guyane a pour objectif de livrer du foncier aménagé pour la construction de 21 000 logements en 10 à 15 ans, espaces publics et économiques compris. Pour Denis Girou : « Cet objectif ambitieux implique une coordination et un engagement de l'ensemble des acteurs . Il ne peut avoir de signification que dans la durée. D'ailleurs, je tiens à souligner que le partenariat entre l'EPFA Guyane et la SIMKO est ancien puisqu'il y a plus de 20 ans, à la création de l'Etablissement Public, ses équipes travaillaient dans les locaux de la SIMKO. ».

... et répondre à la forte demande de logements sociaux

Cette signature est une réponse aux problèmes majeurs de logements auxquels doit faire face la population guyanaise : tension foncière et immobilière, surcoûts de construction et habitat spontané. Le coût du logement sur le territoire est plus élevé (20 % plus cher), alors que la population guyanaise gagne en moyenne 30 % de moins que les habitants de la métropole. De plus, la Guyane connaît une explosion démographique. Elle est passée de 213 000 habitants en 2009 à près de 300.000 aujourd'hui. Selon l'INSEE, la population pourrait atteindre 574 0000 habitants en 2040. La population double tous les 20 ans. Toute la chaîne de fabrication de la ville doit relever ce défi. Selon l'étude DEAL de 2017, il faudrait produire entre 3 700 logements par an (hypothèse basse) et 5 200 logements par an (hypothèse haute) pour satisfaire les besoins.

L'EPFA Guyane, acteur majeur de l'aménagement foncier intervient depuis plus de 20 ans sur le territoire et depuis le décret de création de l'OIN Guyane signé le 14 décembre

2016, il pilote l'aménagement de 5 803 ha de foncier sur trois bassins de vie, 24 périmètres et 9 communes. Sur trois secteurs OIN, des travaux ont démarré en 2019. Au niveau global, 1 300 logements ont été formellement commencés en 2016, 1 000 en 2015 et 2014, 1 800 en 2013, près de 2 500 en 2012. L'accroissement du parc de logements en Guyane (formels et informels) a été de 1 850 logements en moyenne par an entre 2008 et 2013 (source Insee).

Dans un tel contexte, le montage financier des opérations de construction de logement social, basé sur des subventions préservées et des aides fiscales en augmentation, doit être nécessairement optimisé, pour atteindre les objectifs.

¹ la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) présidé par Marie-Laure Phinera-Horth et Maire de Cayenne, avec 6 communes : Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinery Tonnegrande, Rémire-Montjoly, Roura

² la Communauté de Communes de l'Ouest de Guyane (CCOG) présidée par Sophie Charles, Maire de Saint Laurent du Maroni, avec 2 communes : Saint Laurent du Maroni - Mana

³ La Communauté de Communes des Savanes (CCDS) présidée par François Ringuet, Maire de Kourou, pour la commune de Kourou

[Twitter: @EpfaGuyane](#)

[Site: www.epfag.fr](http://www.epfag.fr)

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). Il est dirigé par Denis Girou, IGPEF. Rodolphe Alexandre, Président de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG), a été élu président du conseil d'administration. L'Epfa Guyane, établissement public de l'état 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 et contribuer au développement économique 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 ;



participer au développement agricole de la Guyane dans le cadre de sa mission de SAFER.

Une opération d'intérêt national, 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 secteurs géographiques différents. **La Guyane est la première opération d'intérêt national ultramarine.** Elle sera mise en œuvre par l'EPFA Guyane. Pour mener à bien l'aménagement des secteurs de l'OIN, l'établissement sera doté de 1 500 hectares de foncier appartenant à l'État et a reçu un financement de 7,7 millions d'euros pour conduire les études nécessaires aux futures opérations.