



La vaste opération de régularisation foncière pilotée par l'EPFA Guyane avec la commune de Maripasoula est enclenchée pour dynamiser le centre bourg.

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

90 % des habitants du bourg de Maripasoula n'ont pas de titre de propriété. La signature des deux premiers actes de vente le 9 mars dernier vient couronner quatre ans de collaboration étroite entre l'EPFA Guyane et la commune de Maripasoula à travers une convention de coopération public-public. Lancée en avril 2016, sur un sujet toujours délicat, la régularisation foncière d'occupants sans titre, cette Régularisation Foncière de Masse des Occupants Sans Titre - RFMOST - est le préalable pour assurer la faisabilité d'un plan-guide, ou la maîtrise du foncier est primordiale. Une vingtaine de parcelles déjà bornées pourra aussi faire l'objet de cession avant la fin de l'année. Le projet de revitalisation vise à accompagner la mutation d'un village rural en bord de fleuve vers une polarité administrative, sanitaire et commerciale, en lui conférant une structure urbaine cohérente.

Pour Denis Girou, directeur général de l'EPFA Guyane, « A terme, la réussite de cette démarche innovante de régularisation va conditionner la réussite du projet de réorganisation du bourg et de développement du territoire de Maripasoula. Il s'agit de donner une autre vie à la ville ».

Pour Serge Anelli, maire de Maripasoula « Cette démarche s'inscrit dans une stratégie cohérente d'aménagement et de restructuration du territoire pour favoriser le développement des équipements publics, la construction de logements et redynamiser l'offre économique. Actuellement, l'habitat spontané n'est pas relié aux réseaux, les équipements sont dispersés et les espaces publics et privés pas tous délimités. ».

Maripasoula, une identité unique, une diversité de paysages à respecter dans le plan guide



Frontalière du Suriname et du Brésil, Maripasoula est un carrefour culturel, réunissant amérindiens, bushinengues, créoles, européens, brésiliens, haïtiens et surinamais. La commune est située à 240 km de Cayenne, accessible seulement par voie aérienne et par le fleuve Maroni. La ville compte 13.000 habitants sur un territoire d'une fois et demie celle de la région Île-de-France. Plus de 90 % de sa surface fait partie du Parc amazonien de Guyane.

Crédit : DR

Son identité est liée à la proximité de la forêt et du fleuve auxquels les habitants sont très attachés. Pour repenser l'organisation du bourg sur tous ses aspects, le plan guide favorisera une approche globale transversale et parfois « technique » de l'urbanisation et le plan de paysage permettra d'apporter une vision plus sensible à cet aménagement.

Une convention public-public, innovante entre la commune et l'EPFA Guyane

Elle permet de mutualiser les ressources pour mettre en oeuvre la régularisation foncière de façon transversale. Elle implique de coordonner l'action sur des aspects divers de développement territorial (définition de la trame urbaine et structuration du parcellaire, études), foncier et technique (suivi des bornages), social (accompagnement des ménages), administratif et juridique (animation, rédaction des actes de cession).

En termes d'outils d'amélioration de l'habitat, dans un contexte atypique - occupants sans titre, croissance démographique, économie informelle, diversité culturelle, dispositifs de droit commun parfois difficiles à mettre en oeuvre - **l'enjeu du réaménagement de la commune repose en partie sur la capacité à mobiliser des outils plus novateurs. L'aide encadrée à l'auto-réhabilitation ou à l'auto-construction par exemple en se basant sur les savoir-faire des habitants est envisagée.**

Deux zones AU (zones à urbaniser) sont réservées pour la conduite d'opérations structurées grâce à la régularisation foncière. En étant prévues dans le plan guide, leur aménagement pourra permettre de répondre aux besoins futurs de logements, tout en étant cohérent avec les ambitions de développement qualitatif du bourg.

Une intervention de l'EPFA Guyane en quatre étapes

La RFMOST a un double objectif : légaliser la possession des particuliers et matérialiser un Domaine Public communal adapté à la mutation du bourg.

L'EPFA Guyane a mis à disposition de la collectivité l'ensemble des moyens d'ingénierie technique et administrative nécessaires à l'accomplissement d'une intervention en 4 volets :

1. Le **Développement territorial** pour que les emprises publiques tiennent compte du projet urbain,
2. La **Technique Foncière** pour intégrer les parcelles au cadastre,
3. L'**Accompagnement Social** pour informer et concerter avec le public,
4. La **Rédaction Administrative et Juridique** pour formaliser et sécuriser les transactions entre la commune et les particuliers.

Avant de débiter l'opération, la commune a contracté un prêt de **1 million d'euros auprès de l'Agence Française de Développement (AFD)** dans le but de préfinancer les prestations et les travaux nécessaires au programme RFMOST et **mobilisé le Fond National d'Aménagement du Territoire FNADT (BOP113) pour subventionner le bornage des emprises publiques.**

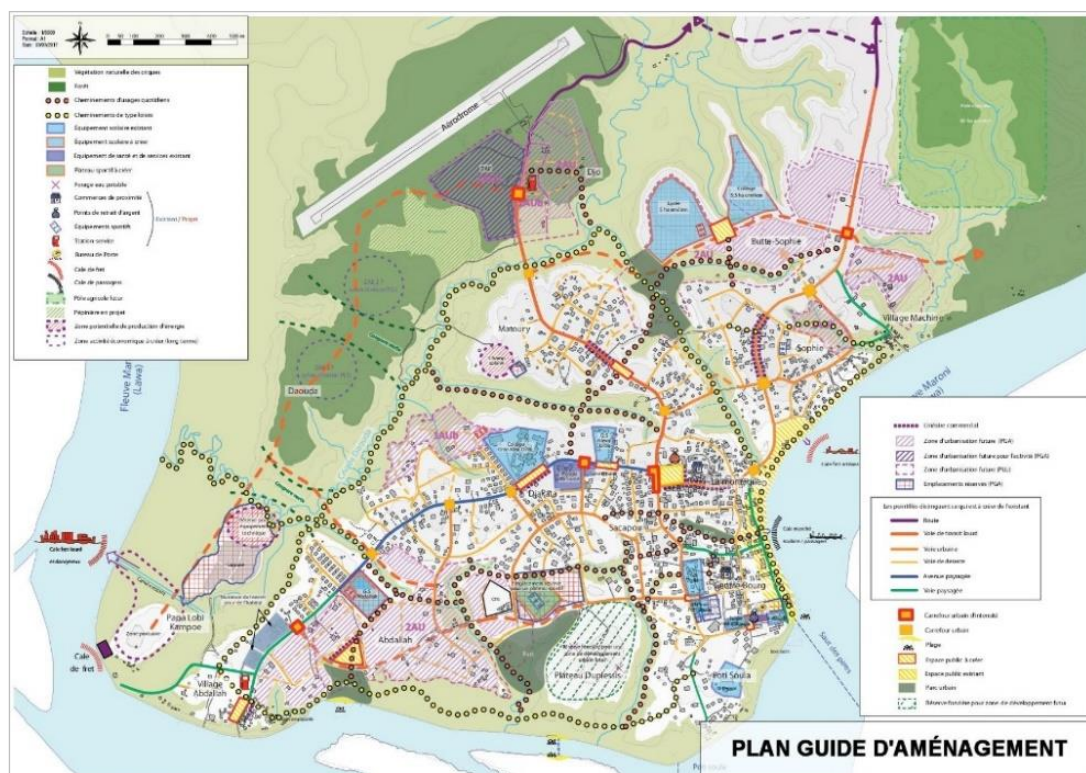
Un Plan Guide d'Aménagement co-construit avec les services publics essentiels et validé par la commune en octobre 2017

Il a posé les grands principes de la future organisation de la trame viaire et des espaces publics et le projet de délimitation a été soumis à la population avant sa validation définitive et son bornage pour enregistrement au cadastre.

La commune de Maripasoula a soutenu le projet de manière constante, en particulier via sa commission urbanisme.

L'EPFA Guyane a réalisé plus de 500 enquêtes foncières pour recenser et localiser les lots d'usage revendiqués par les particuliers afin d'avoir une première approche des occupations, des litiges entre riverains et de la capacité des ménages à intégrer la procédure mise en oeuvre.

Compte tenu de la taille importante de la zone de travail, supérieure à 180 ha, il a été décidé de **délimiter huit périmètres d'intervention et de commencer à agir sur deux quartiers les plus denses**. Chaque particulier a été invité à constituer un dossier individuel d'acquisition et la vente des terrains aux particuliers permettra à la commune de recouvrir l'ensemble des frais et prestations nécessaires à la régularisation. Les sommes perçues assureront ainsi le remboursement du prêt contracté. Afin de réduire les frais, un travail en profondeur a été mené avec le service du domaine, pour des évaluations de la valeur des terrains, atypiques en l'absence quasi totale de marché immobilier formel. Le Maire a été autorisé à authentifier les actes des ventes en la forme administrative.



Une démarche qui s'inscrit dans le cadre du programme expérimental de revitalisation du centre bourg : La ville a été désignée lauréate en 2015 suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé par le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité et piloté par l'agence nationale de l'habitat (ANAH), le Conseil Général de l'Égalité des Territoires (CGET), la Direction Générale Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et Centre d'Etudes et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).

Le projet en dates

2012 : Etude sur le foncier disponible à Maripasoula réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG)

2013 : Etude de préprogrammation de zones d'urbanisation future du bourg de Maripasoula par l'AUDeG




2016 : Validation du schéma d'aménagement régional (SAR) de la Guyane - Lancement d'une étude pré-opérationnelle «habitat» dans le centre-bourg - Signature de la convention public-public avec l'Etablissement public d'Aménagement de Guyane (EPAG)

2017: Signature de la convention Opération de Revitalisation du centre Bourg et de Développement du Territoire (ORCBDT) valant OPAH- Finalisation du plan guide d'aménagement - Lauréat de l'appel à projet «plan de paysage»

2018: PLU en cours de révision- Lancement du programme d'aménagement.

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.