

L'OIN EN GUYANE

PLAQUETTE QUESTIONS RÉPONSES GRAND PUBLIC

Qu'est-ce que l'OIN en Guyane ?

L'Opération d'intérêt national est une grande opération d'urbanisme partenariale, avec l'engagement prégnant de l'État sur le territoire, considéré comme prioritaire. Elle va permettre de changer de stratégie en matière de développement urbain et d'accélérer la construction de logements et d'équipements pour rattraper le retard de la Guyane.

En Guyane, l'OIN vient répondre à des enjeux très marqués en termes de développement urbain durable et tout particulièrement en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics et de transports.

Face à un territoire en pleine évolution avec un accroissement démographique, un fort besoin de développement des activités économiques et une pénurie endémique de logements, une opération d'intérêt national en Guyane a été instaurée par décret le 14 décembre 2016. Des secteurs d'aménagement prioritaires ont été définis dans le cadre d'une mission du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, à laquelle les élus de Guyane ont été associés.

Cette OIN multi-sites s'inscrit dans une démarche de développement durable, et se matérialise dans une logique de gestion raisonnée de l'espace, combinant la dimension logement transports et développement économique.

Dans ce cadre, l'État pilote l'OIN en concertation avec la Collectivité Territoriale de Guyane et les Communes.

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) est en charge de la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

Comment savoir si mon bien rentre dans le périmètre OIN ?

Les plans des périmètres de l'OIN sont consultables à la Préfecture, l'EPFA Guyane, la DEAL, la CACL, la CCOG, la CCDS et dans les mairies concernées par l'OIN.

Vous pouvez également les retrouver sur le site internet de la DEAL, rubrique « Logement, Urbanisme et Aménagement »

www.guyane.developpement-durable.gouv.fr

Mon bien fait partie du périmètre OIN, l'EPFA Guyane devient-il de fait propriétaire de mon bien ?

Non

La création de l'OIN ne modifie ni la propriété des biens ni les outils d'acquisition à disposition de l'EPFA Guyane.

L'EPFA Guyane pourra continuer à faire usage de son droit de préemption, sur les zones où il en est le détenteur. Il pourra acquérir en priorité un bien lorsque son propriétaire manifeste la volonté de le vendre.

L'EPFA Guyane est-il obligé d'acheter mon terrain si je suis en périmètre OIN ?

Non

L'acquisition de terrains se fait en fonction des besoins définis sur ce périmètre. Ces besoins sont définis dans les instances de gouvernance, associant l'État, les collectivités et l'EPFA Guyane pour assurer le développement cohérent du territoire, dans le cadre de projets d'aménagement en cours de définition.

L'EPFA Guyane va-t-il contacter les propriétaires d'un bien dans le périmètre de l'OIN ?

Pas obligatoirement

La prise de contact ne sera pas systématique. L'EPFA Guyane entrera en contact avec les propriétaires de biens situés sur des secteurs où des aménagements sont potentiellement définis.

Les ventes de terrain actuelles sont-elles bloquées ?

Non

Chaque propriétaire d'un bien peut vendre s'il le souhaite. Votre notaire est en mesure de vous apporter les informations nécessaires sur les processus à suivre.

- Si le terrain est en ZAD (ou pré-ZAD, jusqu'au passage en ZAD), l'EPFA Guyane peut exercer son droit de préemption. Les prix sont alors estimés à la date de l'arrêté de la pré-ZAD.
- Sur les autres périmètres, le processus de vente reste le même que sur un périmètre hors OIN. Cependant nous vous conseillons de **contacter l'EPFA Guyane** dans un premier temps afin de savoir si votre terrain est susceptible d'intéresser un des futurs projets.

ZAD

Zone d'aménagement différé

Elle vise à délimiter le périmètre de futures opérations d'aménagement et à lutter contre la spéculation foncière par la mise en œuvre du droit de préemption.

Et les projets de construction ?... Sont-ils bloqués à cause de l'OIN ?

Non, tous les projets à venir, qu'ils soient privés, publics ou autres sont les bienvenus. Pour voir le jour, ces projets devront participer aux objectifs de l'OIN.

Les projets initiés en amont de l'OIN par des propriétaires privés suivent leur cours. Selon le principe de mixité sociale et fonctionnelle de l'OIN, les projets privés sont un atout pour les zones OIN.

Nous vous conseillons de **contacter l'EPFA Guyane afin de savoir si votre projet est compatible avec ceux de l'OIN.**

L'État veille à ce que les projets ne compromettent pas les projets d'aménagement prévus dans le cadre de l'OIN (cf. encadré « article L.102.13 du code de l'urbanisme »).

Où dois-je déposer mon permis de construire ?

En OIN, la même procédure que hors OIN doit être suivie pour être autorisée à construire sur un terrain. Une demande de permis de construire doit être déposée *exclusivement* auprès de votre mairie. Celle-ci se charge de sa transmission au service instructeur de la DEAL, qui vérifie sa compatibilité avec l'OIN. C'est ensuite le maire, au nom de l'État, qui délivre le cas échéant le permis de construire.

Nous vous conseillons de contacter l'EPFA Guyane dans un premier temps afin de savoir si votre projet de construction peut être compatible avec les projets de l'OIN.

Mon bien va-t-il perdre ou gagner de la valeur ?

L'OIN est sans effet direct sur le prix des biens. Par ailleurs, l'EPFA de Guyane suit les recommandations de France Domaine qui procède à une estimation des biens en fonction du marché afin de proposer le prix le plus juste et de maintenir la stabilité du marché.

Mon banquier peut-il refuser le prêt pour un projet privé dans un périmètre OIN ?

Non, pas sur ce motif

La demande d'un prêt bancaire est indépendante du déroulement de l'OIN. Il n'y a pas de raison qu'un prêt bancaire soit refusé au prétexte de l'OIN.

Les périmètres OIN sont-ils figés jusqu'à la fin de l'OIN ?

La création ou la modification de périmètres OIN passe par l'adoption d'un décret en Conseil d'État. L'ajout de périmètres dans l'OIN de Guyane est donc possible, mais nécessite un travail préparatoire en concertation avec les collectivités, préalable au passage de décret. Cependant, il faut noter que les périmètres inscrits au décret du 14 décembre 2016 représentent déjà un potentiel de 5 800 ha.

Quelle est la différence entre une ZAC et une OIN ?

Une Opération d'Intérêt National (OIN) et une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ne sont pas au même niveau en termes d'urbanisme.

Une OIN est une mesure exceptionnelle, nécessitée par l'intérêt national, qui modifie certaines compétences en matière d'urbanisme dans un objectif et sur des périmètres précis.

Une ZAC est une procédure d'urbanisme qui permet de réaliser des opérations d'aménagement urbain.

L'OIN en Guyane a pour objectif d'accélérer les projets d'aménagement pour faire face aux besoins exceptionnels du territoire. Ces projets d'aménagement peuvent se concrétiser sous différentes formes : Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements, groupements d'habitation, Zones d'Activités Économiques (ZAE), ... *Pour aller plus loin ...*

Qu'est-ce qu'une OIN, en général ?

Les opérations d'intérêt national (OIN) sont des aménagements reconnus d'importance nationale par un décret du Premier ministre pris après avis du Conseil d'État. La liste des OIN est établie à l'article R. 1023 du code de l'urbanisme. La qualification d'OIN donnée à un ensemble d'opérations d'aménagement traduit l'engagement politique, financier et opérationnel de l'État en faveur du développement urbain durable de territoires à forts enjeux.

L'article L.102-13 du code de l'urbanisme

L'État veille à ce que les projets ne compromettent pas les projets d'aménagement prévus dans le cadre de l'OIN.

Aux termes de l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme, lorsque la construction projetée est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement située en secteur OIN, il peut être sursis à statuer sur la demande de permis dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Contact

DEAL : Anne Billoir, Chargée de mission Mise en place de l'OIN

oin-guyane@developpement-durable.gouv.fr

EPFA Guyane : oin-info@epfag.fr

