



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA  
GUYANE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

---

**Avenant n°1**

**Convention opérationnelle de portage foncier** en vue de la réalisation  
de la tranche 1 du projet de Transport en Commun en Site Propre  
(TCSP)

---

Secteur Cayenne

Convention n°03/2016

---

Avenant signé le.....

Transmis au Préfet de Région le .....

# Sommaire

I.	Contexte de l'avenant.....	3
II.	Réévaluation budgétaire.....	3
II.1.	Foncier bâti .....	3
II.2.	Délaissés fonciers à acquérir .....	3
II.3.	Indemnités de remploi des terrains nus .....	4
II.4.	Foncier occupé.....	5
II.5.	Bilan de la réévaluation .....	5
III.	Personne morale bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	6
IV.	Modalités de cession du foncier à la CACL.....	6
V.	Outils de pilotage.....	6
VI.	Proposition rédactionnelle de l'avenant n°1 .....	7

## I. Contexte de l'avenant

Le 24 mars 2016, la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane ont signé une convention opérationnelle de portage foncier (n°03/2016) pour la maîtrise foncière sur la tranche 1 du projet de TCSP situé sur la commune de Cayenne. Le budget alloué à cette convention était initialement de 5 000 000 € dont 4 780 000 € dédiés aux acquisitions foncières.

Le projet et son contexte ont évolué. Les ajustements du tracé, les changements de stratégie et les aléas propres à un projet de cette envergure conduisent à envisager plusieurs évolutions à la convention portant sur :

- ⊗ la réévaluation du budget initial
- ⊗ la clarification de la personne morale bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- ⊗ la clarification des modalités de cession du foncier à la CACL
- ⊗ les ajouts d'outils de pilotage

## II. Réévaluation budgétaire

### II.1. Foncier bâti

Plusieurs parcelles comportent une emprise bâtie plus ou moins importante. Une de ces parcelles comporte également un commerce dont le rachat du fonds de commerce doit être pris en compte. Ces acquisitions seront coûteuses et doivent être intégrées au budget.

Le tableau ci-après présente l'impact financier de ces acquisitions :

Parcelle	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Emprise de l'immeuble en m <sup>2</sup>	Valeur vénale initiale	Réévaluation avec bâtis			Total réévaluation (avec expropriation)
				Valeur vénale réévaluée	Fond de commerce***	Indemnités de emploi (15%)	
AM 253*	431	115	25 860	420 000 €	330 000 €	63 000 €	813 000 €
AM 255*	292	160	17 520	240 000 €	- €	36 000 €	276 000 €
AM 674*	386	170	23 160	280 000 €	- €	42 000 €	322 000 €
AM 675*							
BP 216**	2758	216	41 370	41 370 €	- €	6 206 €	47 576 €
<b>TOTAUX</b>	<b>3867</b>	<b>661</b>	<b>107 910 €</b>	<b>981 370 €</b>	<b>330 000 €</b>	<b>147 206 €</b>	<b>1 458 576 €</b>
<b>BUDGET PREVISIONNEL SUPPLEMENTAIRE</b>				<b>1 350 666 €</b>			
* cf évaluation Evalimmo 2018							
** pas de réévaluation (bâti sommaire)							
*** évaluation interne EPFAG							

### II.2. Délaiés fonciers à acquérir

Au niveau de la zone de l'« œil de Cayenne », plusieurs parcelles se retrouvent enclavées par le projet de tracé du TCSP. La CACL, afin de faciliter l'entretien du canal, a exprimé son intérêt pour récupérer ce foncier.

La carte suivante illustre le foncier supplémentaire à acquérir (partie hachurée en bleu hors du fuseau) :



Le tableau ci-après présente l'impact financier de ces acquisitions supplémentaires :

Parcelles	Zone PLU	Propriétaire(s)	Type propriétaire	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Surface utile avec parties enclavées (m <sup>2</sup> )	Prix / m <sup>2</sup> FD	Offre initiale base FD	Offre avec parties enclavées base FD
AT 419	U3	CHONG SIT ANDRE EUGENE	PRIVE	7418	2568	3597	40	102 720	143 880
AT 400	N	CHATEAU NAISSA NAOMIE	PRIVE	3075	1174	3067	10	11 740	30 670
AT 352	N	SAINTE CLAIRE LIONELLE	PRIVE	13507	779	2782	10	7 790	27 820
AT 344	N	BARTEL CATHERINE NICAISE	PRIVE	5309	787	3009	10	7 870	30 090
AT 315	N	CHONG SIT NORBERT	PRIVE	6514	3019	3745	10	30 190	37 450
AT 312	N	CHONG SIT CLAUDE FRANCOIS	PRIVE	2876	783	1169	10	7 830	11 690
AT 309	N	DAUDE RAYMOND CLAUDE CECILE	PRIVE	14759	763	2581	10	7 630	25 810
AT 3	N	CHATENAY GUY LIBERT	PRIVE	17605	581	1390	10	5 810	13 900
AP 577	N	SIGUY	PUBLIC	27684	12684	14778	10	1	1
AT 201		COMMUNE DE CAYENNE	PUBLIC	10884	2400	7332	10	1	1
<b>TOTAUX</b>								<b>181 582 €</b>	<b>321 312 €</b>
<b>BUDGET PREVISIONNEL SUPPLEMENTAIRE</b>									<b>139 730 €</b>

### II.3. Indemnités de remploi des terrains nus

Au regard des premiers éléments de négociations, plusieurs parcelles risquent de faire l'objet d'expropriation. Les indemnités de remploi pour les parcelles bâties sont intégrées au chapitre II.b.

Suite à l'offre n°1, environ 80% des propriétaires ont refusé la proposition de l'EPFA. Des offres n°2, 3 et 4 ont été prévues afin de permettre une marge de négociation suffisante, les acquisitions amiables étant privilégiées.

Certains propriétaires ont malgré tout opposé un refus ferme. Leurs propriétés utiles au projet devront très probablement faire l'objet d'une expropriation, dont les indemnités prévisionnelles doivent d'ores et déjà être intégrées au budget de la convention.

Le tableau ci-après présente l'impact financier de ces indemnités de emploi :

Surface utile totale du foncier privé non bâti *	Valeur totale du foncier privé non bâti sans expropriation	Surface estimée du foncier à exproprier **	Valeur estimée du foncier à exproprier	Indemnités de emploi du foncier à exproprier (15%)	Valeur totale du foncier privé non bâti avec expropriation
146 948	4 231 940 €	48 983	1 410 647 €	211 597 €	4 443 537 €
<b>BUDGET PREVISIONNEL SUPPLEMENTAIRE</b>					<b>211 597 €</b>
* surface des propriétés PRIVE et SA HLM - surfaces des parcelles bâties (AM 253-255-674-675)					
** une hypothèse large de 1/3 d'expropriations sur la surface totale du foncier privé nu a été choisie					

## II.4. Foncier occupé

La convention précise que « la CACL reprend les immeubles dans un état d'occupation conforme à la réalisation de son projet » (article 8.3), cela implique donc la libération des terrains occupés.

Suite aux études foncières menées par l'EPFA Guyane, 4 parcelles ont été identifiées comme étant occupées par des occupations sans droit ni titre.

Le coût de libération de ces occupations sans droit ni titre implique des frais d'indemnisation des occupants (Loi Letchimy) pouvant atteindre 40 000 € par occupation. Afin de réévaluer le budget de la convention, il a été choisi de fixer ces indemnités à 20 000 € par occupation.

A ces indemnités s'ajoutent les frais de destruction et de libération du foncier, qui s'élèvent en moyenne à 20 000 € par occupation (cf. missions similaires de l'EPFA).

Certaines parcelles comportent jusqu'à 5 occupations. Dans ce cas, les frais de libération sont estimés à 40 000 €.

Le tableau ci-après présente l'impact financier prévisionnel de la libération du foncier occupé :

Parcelles	Surface utile (m²)	Statut bâti	Typologie	Observation bâti	Valeur vénale initiale	Frais Letchimy	Frais libération du foncier	Frais totaux
AP 8	6032	squatt	Logement		60320	20000	20000	100320
AT 362	1808	squatt	Logement	(env. 5 habitations)	72320	20000	40000	132320
AT 363	849	squatt	Logement	(env. 5 habitations)	33960	20000	40000	93960
BH 291	1110	squatt	Logement	(env. 5 habitations)	44400	20000	40000	104400
<b>TOTAUX</b>					<b>211 000 €</b>	<b>80 000 €</b>	<b>140 000 €</b>	<b>431 000 €</b>
<b>BUDGET PREVISIONNEL SUPPLEMENTAIRE</b>					<b>220 000 €</b>			

## II.5. Bilan de la réévaluation

En prenant en compte tous les points cités précédemment, le bilan de la réévaluation budgétaire est le suivant :

<b>Poste de dépenses</b>	<b>Montant</b>
Acquisitions foncières prévues dans la convention	<b>4 780 000 €</b>
Etudes foncières	<b>63 900 €</b>
Portage foncier	<b>60 500 €</b>
Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	<b>1 350 666 €</b>
Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	<b>139 730 €</b>
Surcoût Provision des indemnités de emploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	<b>211 597 €</b>
Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	<b>220 000 €</b>
Frais financiers réévalués	<b>136 528 €</b>
Frais de géomètres supplémentaires	<b>38 523 €</b>
<b>Total</b>	<b>7 001 444 €</b>

Le nouveau budget global proposé par cet avenant est de **7 001 444 €** au lieu des **5 000 000 €** votés et signés dans le cadre de la convention initiale.

### **III. Personne morale bénéficiaire de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

La convention initiale déclarait l'EPAG comme autorité en charge de la rédaction du dossier de DUP. Du fait de la procédure de dossier d'autorisation unique retenue pour le projet, SYSTRA a repris la responsabilité de la rédaction du dossier de DUP.

L'EPFA Guyane reste en charge de la rédaction du dossier d'enquête parcellaire ainsi que de l'enquête publique associée.

### **IV. Modalités de cession du foncier à la CACL**

L'article sur les modalités de cession du foncier à la CACL ne permettait pas une compréhension commune entre la CACL et l'EPFAG. Le présent avenant propose une refonte de cet article.

### **V. Outils de pilotage**

Outre les comités de pilotage, déjà intégrés à la convention initiale, le présent avenant propose l'ajout de comités techniques entant qu'outils de pilotage.

## **VI. Proposition rédactionnelle de l'avenant n°1**

ENTRE,

**La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral**, établissement public de coopération intercommunale créé par arrêté préfectoral n°2134/SG/2D/1B du 23 décembre 2011 portant transformation de la Communauté des Communes du Centre Littoral (CCCL) en communauté d'agglomération, ayant son siège sis Chemin la Chaumière, Quartier Balata BP 92-66 – 97351 Matoury, représentée par sa Présidente Madame Marie-Laure PHINERA-HORTH, agissant en vertu de la délibération de son Conseil communautaire en date [...] 2018,

Dénommée ci-après « **la CACL** »,

D'UNE PART,

ET

**L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane**, établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial créé par l'article L. 321-36-1 du code de l'urbanisme.

Cet établissement public de l'Etat est placé sous la tutelle du ministère du logement et de l'habitat durable créé par décret ministériel numéro 2016-1865 du 23 décembre 2016, publié au Journal Officiel de la République Française en date du 27 décembre 2016, dont le siège est à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, identifiée au SIREN sous le numéro 824961098, représenté par son Directeur Général, M. Denis GIROU, nommé par arrêté ministériel du 26 Octobre 2017 et agissant en vertu des dispositions de l'article 14 du décret de création ci-dessus cité conférant au directeur la qualité d'ordonnateur des dépenses et des recettes et compétence pour la signature des contrats et marchés.

Dénommé ci- après « **l'EPFA Guyane** »,

D'AUTRE PART

### **OBJET DE L'AVENANT**

Considérant l'exposé qui précède ;

**Vu** la convention opérationnelle de portage foncier signée le 24 mars 2016 entre la CACL et l'EPFA Guyane ;

**Vu** le décret n°2016-1865 du 23 décembre 2016 portant sur la création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane ;

**Vu** les études réalisées par l'EPFA Guyane sur la base du tracé prévisionnel défini par la CACL avec son Maître d'ouvrage technique SYSTRA ;

**Vu** la stratégie foncière prévisionnelle et l'avancement des négociations entamées avec les personnes publiques et privées ;

**Vu** l'impossibilité d'acter comme principe la cession à l'euro symbolique de l'ensemble des propriétés impactées des personnes publiques ;

**Vu** la nécessité de réaliser de nouvelles offres prenant en compte les contraintes de maîtrise foncière ;

**Vu** la nécessité d'actualiser le planning opérationnel en tenant compte les contraintes de la maîtrise foncière ;

#### **Article 1 :**

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Guyane est remplacé par L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane dans la convention.

L'EPAG est remplacé par l'EPFA Guyane dans la convention.

#### **Article 2 :**

De compléter l'article 2 de la convention par l'ajout du paragraphe suivant :

*« Deux options de tracé étaient initialement envisagées. L'une passant par la route de Baduel, l'autre par l'œil de Cayenne.*

*L'option de l'œil de Cayenne a été définitivement retenue par la CACL. »*

#### **Article 3 :**

De remplacer le paragraphe de l'article 3 de la convention :

*« - L'EPAG s'engage, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération, à instruire les documents d'enquêtes publiques utiles à la réalisation du projet (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire) »*

Par le paragraphe suivant :

*« - L'EPAG s'engage, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération, à monter et à instruire le dossier d'enquête parcellaire et l'enquête publique associée. A ce titre, il en garantira le contenu avant et après enquête publique dans la limite des investigations légales qu'il aura pu mener à cet effet. L'EPFAG n'ayant pas la charge de la réalisation du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP), il n'en garantira pas le contenu, mais interviendra uniquement en tant que prestataire chargé du suivi du bon déroulement de l'enquête préalable à la DUP et à la cessibilité. »*

#### **Article 4 :**

De remplacer le paragraphe de l'article 3 de la convention :

*« Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble des missions prévues au titre de la présente convention (acquisitions et coûts annexes) est estimé à CINQ MILLIONS d'Euros (5 000 000 €) se répartissant comme suit :*

• <b>Acquisitions foncières</b>	:	<b>4 780 000 €</b>
• <b>Coût des frais financiers (2 % sur 4 ans)</b>	:	<b>95 600 €</b>
• <b>Coût des études foncières (exemple D.U.P.)</b>	:	<b>63 900 €</b>
• <b>Coût de portage foncier (divisions impôts taxes)</b>	:	<b>60 500 €</b>
<hr/>		



**TOTAL**

**: 5 000 000 €**

Par le paragraphe suivant :

« Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble des missions prévues au titre de la présente convention (acquisitions et coûts annexes) est estimé à sept-millions-mille-quatre-cent-quarante-quatre Euros (7 001 444 €) se répartissant comme suit :

<b>Poste de dépenses</b>	<b>Montant</b>
Acquisitions foncières prévues dans la convention	<b>4 780 000 €</b>
Etudes foncières	<b>63 900 €</b>
Portage foncier	<b>60 500 €</b>
Surcoût Indemnisation du foncier bâti et du fonds de commerce	<b>1 350 666 €</b>
Surcoût Acquisition des parcelles enclavées par le projet	<b>139 730 €</b>
Surcoût Provision des indemnités de remploi en cas d'expropriation du foncier non bâti	<b>211 597 €</b>
Surcoût Libération du foncier occupé illégalement	<b>220 000 €</b>
Frais financiers réévalués	<b>136 528 €</b>
Frais de géomètres supplémentaires	<b>38 523 €</b>
<b>Total</b>	<b>7 001 444 €</b>

#### **Article 5 :**

De compléter l'article 5.1 de la convention par l'ajout des paragraphes suivants :

« Les acquisitions effectuées par l'EPFAG sont réputées conformes à l'emprise du projet du TCSP.

L'EPFAG s'engage à transmettre, dès leur réception, tous les projets d'actes afférents à une acquisition foncière effectuée dans le cadre de sa mission de maîtrise foncière prévue par la Convention opérationnelle de portage foncier.

Faute de réponse de la part de la CACL dans un délai de quinze (15) jours, l'acquisition de l'EPFAG sera réputée conforme au tracé du TCSP. Seul un refus exprès, notifié dans le délai de quinze (15) jours, permettra de considérer une acquisition comme non conforme au tracé du TCSP et, donc, à la mission de l'EPFAG. »

#### **Article 6 :**

De compléter l'article 5.2.1 par l'ajout du paragraphe suivant :

« L'EPFAG pourra recourir à des protocoles ou clauses transactionnels dans le cadre de ses négociations. Ces protocoles ou clauses ont pour objectif de contractualiser les indemnités consenties par la CACL aux propriétaires vis-à-vis des nuisances futures causées par le projet. »

#### **Article 7 :**

De remplacer les paragraphes de l'article 5.2.3 suivants :

« Cette phase sera diligentée par l'EPAG, sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en concertation avec la CACL. La DUP sera prise exclusivement au bénéfice de l'EPAG.

A partir des éléments techniques et financiers fournis par la CACL, l'EPAG établira en collaboration avec la CACL, le dossier d'enquête publique applicable au projet, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire. »

Par les paragraphes suivants :

« La rédaction du dossier de DUP est confiée à l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage technique (SYSTRA) de la CACL. L'autorité bénéficiaire des expropriations sera l'EPFA Guyane.

A partir des éléments techniques et financiers fournis par la CACL, l'EPAG établira en collaboration avec la CACL le dossier d'enquête parcellaire. »

## **Article 8 :**

De remplacer l'intégralité de l'article 8 de la convention par le contenu suivant :

### **« Article 8 - RACHAT OU CESSIION DES BIENS ACQUIS**

La CACL ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives. Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la CACL ou de l'opérateur désigné. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur.

Exceptionnellement, l'EPFA Guyane pourra avoir recours aux actes administratifs.

La CACL et l'EPFA Guyane conviennent de préciser lors de la tenue du premier comité de pilotage de la convention et suivant l'avancement du projet et de la maîtrise foncière les modalités de rachat et de cession des biens acquis suivant les secteurs et les besoins liés au projet.

Les trois modalités suivantes sont identifiées :

#### 8.1 Rachat ou cession anticipé par tranches

A compter des trois (3) ans suivant la signature de la présente convention, la CACL s'engage à racheter annuellement l'ensemble des terrains acquis par l'EPFA Guyane dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année suivante.

Dans l'hypothèse où les terrains auraient été acquis et n'auraient pas fait l'objet d'un aménagement dans un délai de cinq (5) ans après leur date d'acquisition, la CACL s'engage soit à les racheter directement à l'EPFA Guyane soit à identifier un tiers acquéreur.

#### 8.2 Mise à disposition anticipée du foncier avec ou sans rachat

Au cas où la CACL souhaiterait entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPFA Guyane durant la période de portage en vue de la réalisation de son projet d'aménagement, suite à une modification imprévue du phasage opérationnel, elle devra en faire la demande par écrit à l'EPFA Guyane.

Selon l'état d'avancement du projet, l'EPFA Guyane et la CACL décideront d'un commun accord de la cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

#### 8.3 Cession annuelle dégressive des biens acquis

Il sera procédé chaque année suivant la date de la première acquisition, au rachat par la CACL à un maximum de 12,5% du budget plafond d'acquisition sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables à la cession des biens acquis par voie amiable ou par voie d'expropriation. »

**Article 9 :**

De compléter l'article 10 par l'ajout des paragraphes suivants :

*« La CACL et l'EPFAG conviennent de mettre en place à intervalle régulier la tenue de comités techniques.*

*Ces comités techniques permettront de faire des bilans opérationnels, de répondre aux interrogations techniques, de résoudre les points de blocage.*

*Le comité technique sera composé de représentant technique de la CACL, l'EPFAG, SYSTRA, bureaux d'études et entreprises concernées par les points abordés.*

*La fréquence de ces comités techniques doit être définie par la CACL. »*

**Article 10 :**

Les autres clauses de la convention restent inchangées.

<b>L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane</b>	<b>La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral</b>
<b>Le Directeur Général</b>	<b>La Présidente</b>
<b>Monsieur Denis GIROU</b>	<b>Madame Marie-Laure PHINERA-HORTH</b>