

## **DÉLIBÉRATION N° 2**

### **DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 5 JUIN 2024**

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13,

Vu le point d'information en conseil d'administration de la Masse du 12 mars 2024,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la conclusion d'une convention de réservation au Marin, selon les modalités décrites par la note annexée à la présente délibération.

Fait à Montreuil, le 5 juin 2024

Le président,



Florian COLAS

## Opération immobilière sur le terrain du Marin en Martinique – convention de réservation

L'EPA Masse des douanes est utilisateur d'un bien domanial situé au Marin, consistant en un terrain nu d'une surface de 4675 m<sup>2</sup>, autrefois porteur d'un ensemble de pavillons détruit à la suite du cyclone Dean en 2007.

Sa position centrale en zone urbaine et en bord de mer est très recherchée. De plus, il est situé à proximité des brigades terrestre (BSE) et nautique (BSN) du Marin, soit un vivier pérenne de 25 à 30 agents.

### **I. Historique**

Dès 2007, l'EPA avait envisagé la construction d'une résidence d'une dizaine de logements, en privilégiant la SIMAR, son partenaire historique en Martinique, pour prendre en charge le chantier dans le cadre d'un bail emphytéotique.

La SIMAR avait proposé un premier projet de création d'un petit collectif, incluant les locaux d'une brigade. L'ensemble des représentants du personnel avait cependant émis un avis défavorable, au motif de nuisances et de problèmes de sécurité potentiels pour les résidents.

Le 17 janvier 2017, la SIMAR a présenté un second projet de construction, consistant en un ensemble immobilier de 40 logements destinés aux agents des douanes, mais aussi des Finances, dans le cadre d'un partenariat avec l'ALPAF et la SRIAS.

Cette dernière s'étant retirée du projet, la construction d'une résidence seniors a été envisagée par la SIMAR pour maintenir l'équilibre financier de l'ensemble.

En 2021, le service du Domaine de Martinique a remis en cause le projet en raison de la non-conformité à l'objet social de l'EPA, de la construction d'une résidence seniors.

La SIMAR a alors proposé de construire simultanément, mais dans des cadres juridiques séparés, une résidence destinée aux agents des douanes et des Finances, d'une part, et une résidence seniors labellisée par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) en partenariat avec la municipalité du Marin, d'autre part.

### **II. Point d'étape – décision à valider**

Dans le cadre d'une mise en concurrence organisée par le service du Domaine, la candidature de la SIMAR a été retenue. Son projet consolidé de construction se présente désormais ainsi :

Dans le cadre d'un partage du terrain entre l'État et la commune du Marin, la SIMAR s'engage à bâtir un ensemble immobilier de 42 logements, dont 28 logements pour seniors sur la partie du terrain cédée à la municipalité, et 14 logements familiaux sur l'autre partie de la parcelle, qui

resterait domaniale et ferait l'objet d'un bail emphytéotique. Dix logements seraient destinés à l'EPA et quatre à l'ALPAF, le tout étant réparti en quatre bâtiments.

Le bail emphytéotique conclu entre le service du Domaine, représentant de l'État propriétaire, et la SIMAR, dont l'EPA doit être cosignataire, est en cours d'élaboration. L'établissement a fait savoir les modalités qu'il estime devoir y figurer, étant précisé que l'EPA sera désigné comme utilisateur du terrain et du bâti, le tout redevenant domanial, à l'expiration du bail emphytéotique.

Par ailleurs, les futurs logements doivent être réservés à l'EPA dans le cadre d'une convention de réservation conclue avec la SIMAR, prévoyant notamment une contribution financière, qui serait de 30 000 € par unité si elle est versée sous forme de subvention et de 35 000 €, voire 40 000 €, par unité si elle est versée sous forme de prêt (cette dernière formule ayant la préférence de l'établissement).

D'autres caractéristiques de cette convention de réservation sont encore en négociation avec la SIMAR à ce jour, notamment la qualité bâimentaire, le conventionnement éventuel des logements (qui doit rester compatible avec les revenus des agents ayant vocation), et diverses modalités pratiques des relations entre EPA et SIMAR dans la gestion des logements. Un dispositif d'intermédiation des loyers pourrait être envisagé afin d'assurer durablement le bénéfice exclusif aux agents des douanes des logements réservés.

L'EPA n'ayant pas la totale maîtrise du calendrier décisionnel du projet, il est demandé au conseil d'administration d'approuver en avance de phase le financement potentiellement nécessaire à la conclusion de cette réservation, dont la date ne peut être indiquée avec certitude à ce jour.