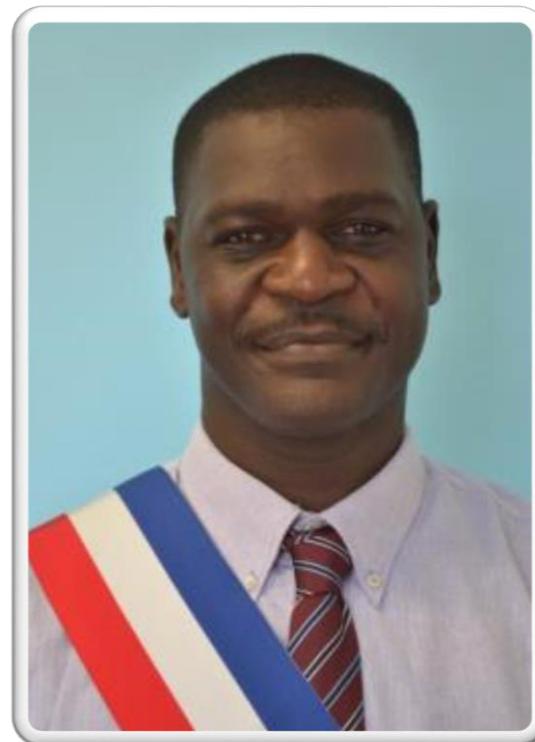


La stratégie samaritaine de reconquête des dents creuses



Camille CASERUS

7^{ème} Adjoint au Maire



- **AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
- **URBANISME**
- **ENVIRONNEMENT ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**



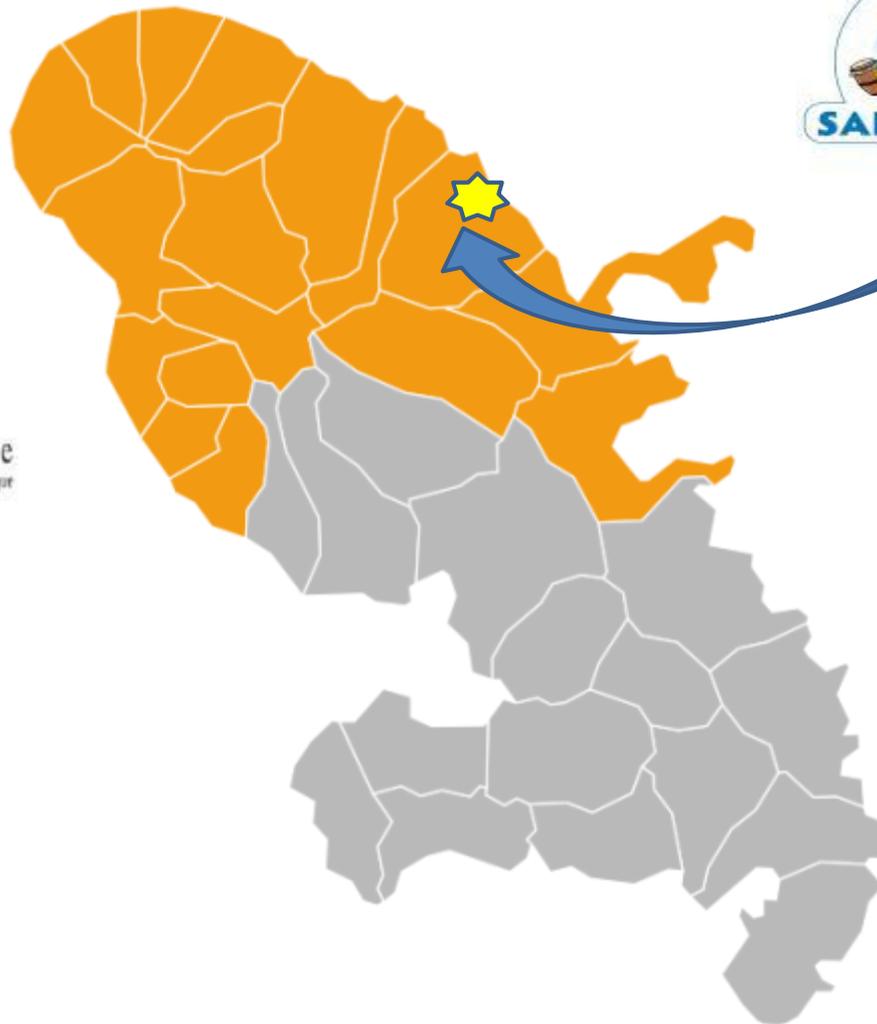
Ilet de Sainte-Marie

Tombolo

Sainte Marie : Front de Mer Place du Marché



Présentation de la Ville de Sainte Marie



Les besoins en matières d'habitat

- Décroissance de la population depuis 1999
- Solde naturel positif
- Solde migratoire négatif

- Vieillesse globale de la population



Mais ...

- Augmentation des besoins en logements (réduction de la taille moyenne des ménages et consécutivement augmentation de leur nombre)
- Diversification des types de ménages à loger



Les enjeux liés à l'habitat et aux logements

Objectif démographique: Augmenter son parc de résidences principales de **2,1 à 2,2%** par an à l'horizon **2030**,

soit de **170 à 180** logements par **an** :
2550 logements jusqu'en 2030.

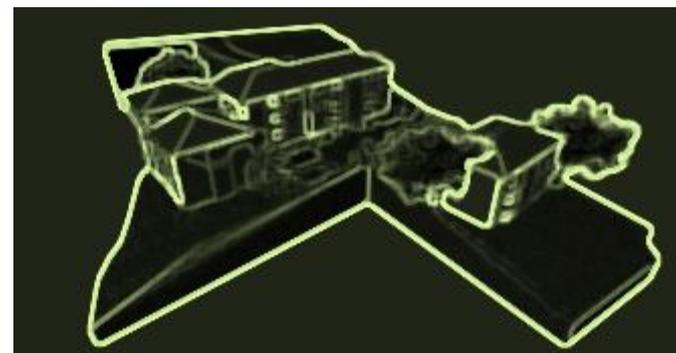


Pourquoi?

Logements sociaux : moins de **8%** du parc en 2014

Manque **859** logements sociaux pour atteindre les 20% (Loi SRU)

Objectif politique : **500** logements sociaux en 6 ans



Une situation socio-économique difficile

- Ménages aux revenus modestes
- Revenu fiscal médian faible
- Revenu constitué souvent par les minimas sociaux
- Taux de chômage
- Part importante de ménages monoparentaux.

D'où la nécessité de

- **Maintenir une dynamique de croissance** et de **réponse** aux **besoins** en logement de la population
- qui **s'appuie** sur le développement d' **une offre abordable** pour :

- les accédants, à la fois en terme de foncier et d'immobilier;
 - les locataires, dans le parc privé comme dans le parc public;
 - les ménages à besoins spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées, jeunes, ménages défavorisés,...)



Quelle stratégie adoptée?





1

Avoir la volonté politique d'agir

- **Construire en 6 ans : 500 logements sociaux**
- **Lutter contre la dévitalisation du bourg**
- **Maintenir la population**



Concevoir et partager des documents de programmation

- Recensement des dents creuses
- Plan Local d'Urbanisme
- Plan d'Aménagement et de Développement Durable

2_a

**Recenser les
dents creuses**

**Rechercher des
terrains vacants**

**Mobiliser le service
Urbanisme (services
techniques
municipaux) sur le
terrain**



Plan Local d'Urbanisme



2_b

Elaboré par l'ADUAM (Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique)

Approuvé : le 5 novembre 2014

Superficie constructible en **zone U** : plus de **840 ha**, soit **18,9 %** du territoire communal.

Dans une optique de densité de 650 log /ha instaurée par le SAR en vigueur, **8400** logements pourraient y être construits

Plan d'Aménagement et de Développement Durable



- S'appuie sur les **atouts** de la commune/Prends en compte ses **faiblesses**,
- Programme le développement de l'économie locale, des équipements complémentaires à l'existant
- Se décline en **3** axes :

Répondre aux besoins des habitants afin d'assurer les conditions du « vivre ensemble » sur le territoire

- Habitat / Logements
- Déplacements / Désenclavements
- Equipements

Mettre en valeur l'identité communale à travers la promotion de l'identité culturelle et la valorisation du patrimoine et du paysage

- Patrimoine
- Culture
- Tourisme
- Paysage

S'assurer de la **mise en œuvre d'un développement bien intégré**, s'appuyant sur les ressources et la dynamique du territoire

- Attractivité économique
- Pêche
- Agriculture
- Commerces



3

Identifier des partenaires

- ➡ DEAL
- ➡ EPFL
- ➡ Bailleurs
- ➡ ADUAM



Travailler et
contracter avec
ces partenaires

3_a



Le « Deal » avec l'Etat :

**La Convention d'Actions
Foncière (CAFO)**

Etat



Ville

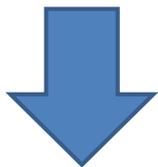


CAFO

Objectif

Mobiliser du **foncier public** en faveur du logement

Engagements de l'Etat



Prêts, Fiscalité bailleurs.

Mise en concurrence des futurs acquéreurs pour la réalisation d'opérations de qualité.

Prioriser sur le territoire de la commune les demandes de financements relevant de la Ligne Budgétaire Unique (LBU)

Mobiliser de façon prioritaire le Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain (**FRAFU**)

Critères de la mise en concurrence



- **Organisation de la densité**, forme urbaine compatible
 - avec les modes d'habiter martiniquais
 - mixité sociale,

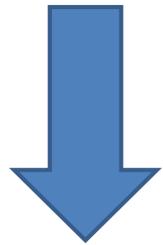
Qualité environnementale et paysagère des produits

- Prise en compte du **développement durable** (ventilation naturelle, panneaux photovoltaïques, etc.)

En fonction de la **qualité du programme**, une décote sera possible à concurrence de 35 % (une cession gratuite en fonction des suites données au CIOM*).

-Financement d'études pourra être pris en charge spécifiquement par l'Etat

Engagements de la Ville



Réaliser **sur 6 ans 500 logements aidés entre 2016 et 2022** dans une cohérence urbaine et interurbaine durable.

Permettre aux différents opérateurs de ***maîtriser le foncier aménagé nécessaire à leur réalisation.***

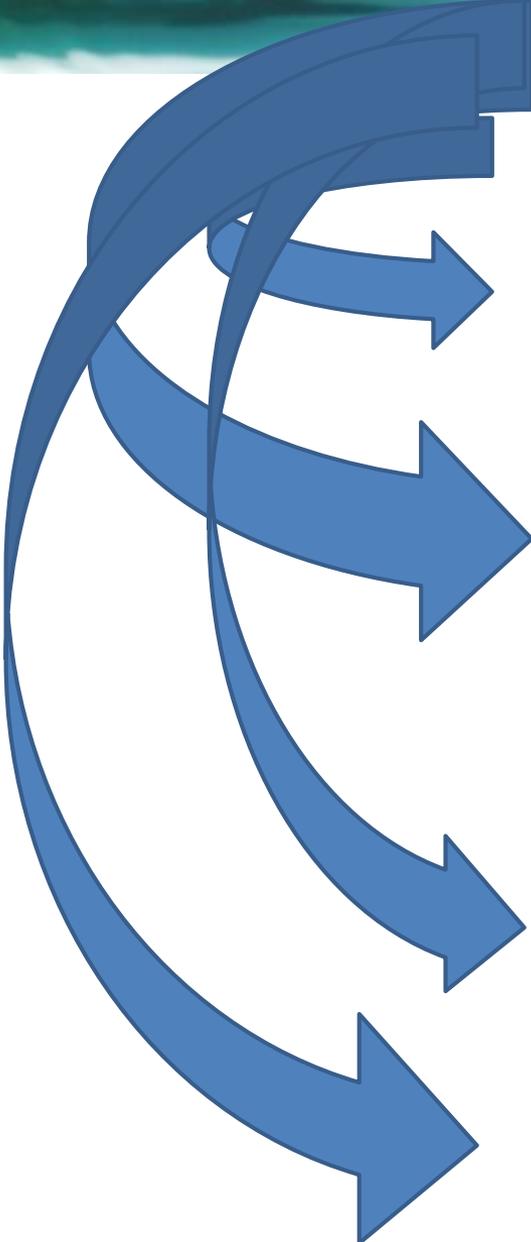
3_b



Du « *Pif* » avec l'EPFL :

**Le Protocole
d'Interventions Foncières**

PIF



Planifier les interventions de l'EPF /objectifs de la Ville

Permettre d'**anticiper ses besoins fonciers** et à les **hiérarchiser dans le temps**

Prévoir des modalités de durée de portage

Permettre des priorités d'intervention différentes que celles déclinées par l'EPFL

Permettre **l'acquisition** de **dents creuses**, de **friches urbaines**, de **bâtis dégradés ou vacants**, voire de bâtiments en bon état mais inscrits dans un périmètre de renouvellement, ou de **restructuration urbaine**

La mobilisation d'outils fonciers devrait permettre à minima la maîtrise de **4 hectares pour les 6 années suivantes** en faveur du logement social.



Notre exemple



Le projet de construction de 55 logements (LLS/LLTS) et Locaux d'activités au centre bourg de la commune de Sainte Marie



Le Concours d'Architecture

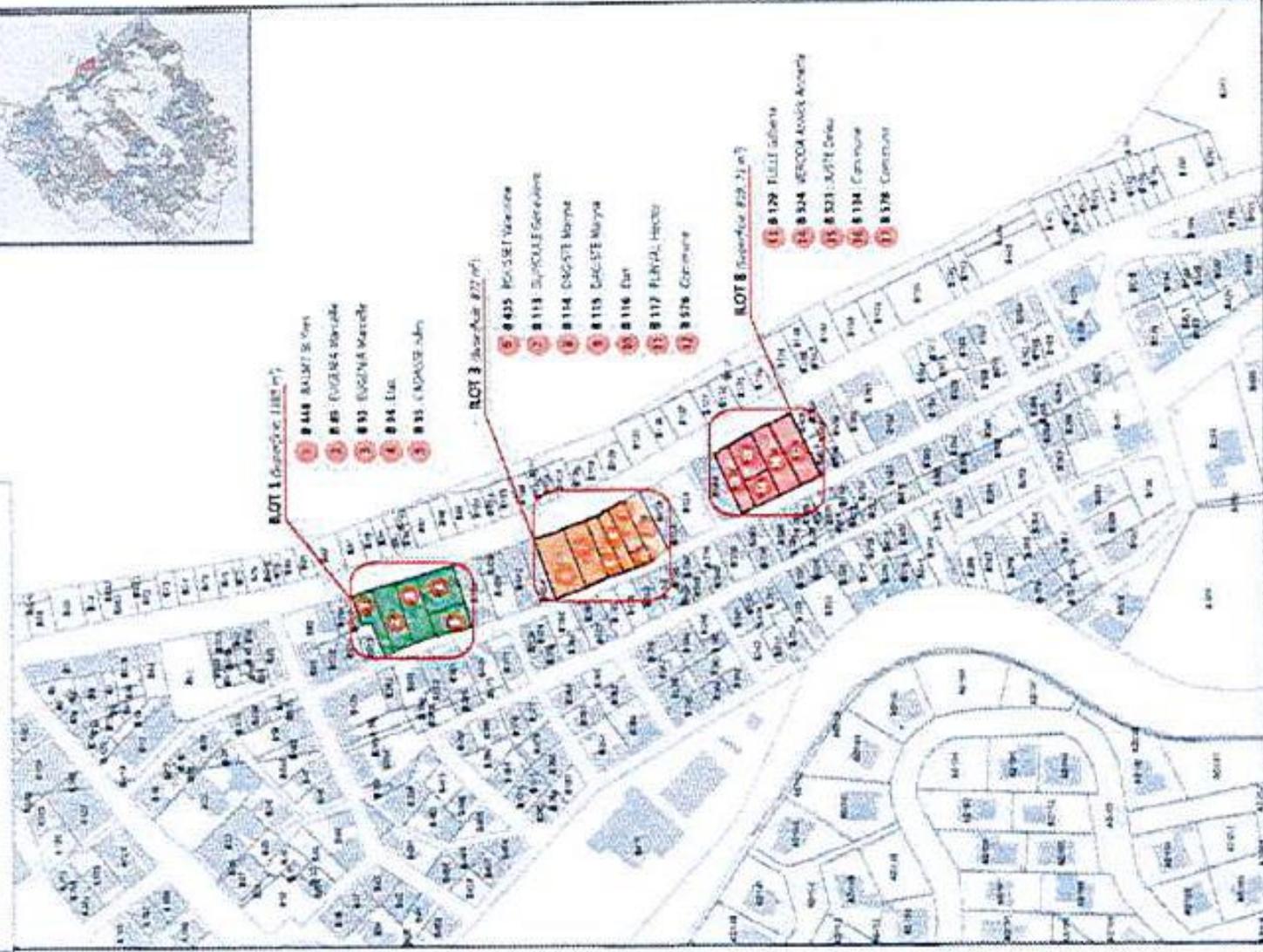
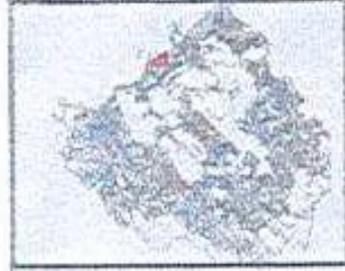
Les partenaires :

- Ville de Sainte Marie
- Société d'HLM OZANAM
- DEAL
- Agence des 50 pas géométriques
- ADEME

Construction d'un programme de **logements sociaux innovants** :

- Emettre ou **inventer** des propositions architecturales pour réformer la production de logements
- **Transgresser** la logique économique et la banalité et découvrir de nouvelles expérimentations transposables
- recoudre les tissus déchirés
- recréer l'urbanité

Ste Marie - Section B



Cartographie : SIG DEAL Municipales - Juin 2011
 Source des données : SIG DEAL Municipales - SIG 072 - PARCELLEAIRE © 10M Puffin - 061





Etat des lieux et difficultés

Etat des lieux et difficultés

- Maîtrise d'un foncier complexe situé en front de mer : composé de 16 parcelles (dents creuses) et sur lesquelles une procédure de **DUP** est en cours:
 - **9** parcelles privatives soumises à des problèmes d'indivision
 - **2** parcelles communales : cession gratuite (dont le montant est déduit des pénalités SRU)
 - **5** parcelles Etat (50 pas géométriques) : cession gratuite

Etat des lieux et difficultés



Etat des lieux et difficultés

- Présence de **voirie fragilisée** par un *effondrement* partiel Rue des Etages :
 - Mur de **soutènement** « incertain »
 - fondations du mur et réseaux concessionnaires en voiries à reprendre et à déplacer
- **Sols liquéfiables** nécessitant des fondations spéciales (bon sol à 10m) générant un surcoût de 15 000,00 € par logement





Quelques exemples











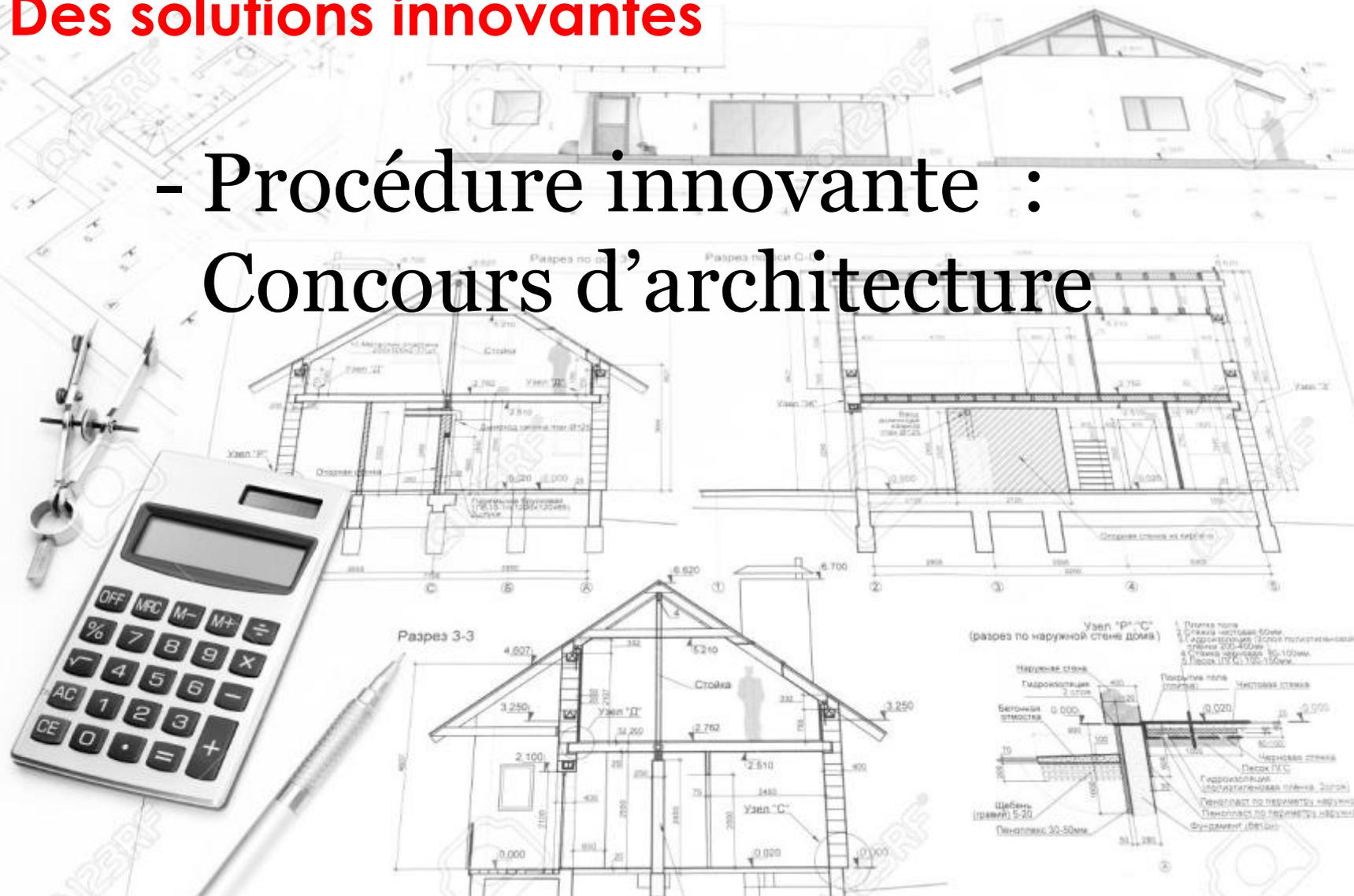




Des solutions innovantes

Des solutions innovantes

- Procédure innovante :
Concours d'architecture



Des solutions innovantes

- Mobilisation du foncier par l'EPFL



- **DUP/expropriation**
- Négociation amiable**
- Réhabilitation**
- Procédure d'abandon manifeste**

Des solutions innovantes

- Réinvestissement des dents creuses défigurant le paysage urbain



- Gestion et respect des servitudes de vues existantes



Des solutions innovantes

- Prise en considération des risques par une gestion des **mitoyennetés** par le bailleur
- **Confortement** : technicité des bâtiments adapté sur l'îlot se substituant au mur existant
- Opération permettant de reprendre de manière coordonnée avec la construction des îlots :
 - Réseaux **électriques**
 - Réseaux **assainissement**



Bourg (Rue E. Desproges)
CONSTRUCTION de 12 Logements Locatifs Sociaux (Ilot8)

Deux bâtiments sur chaque ilot



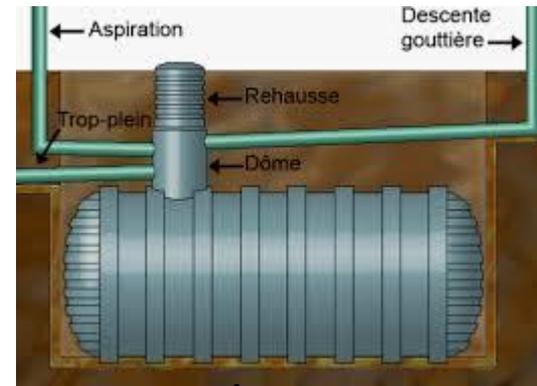
Insertion d'une architecture de type maisons de ville groupées et respectueuses des avoisinants de type individuels et résidentiels

**Bourg (Rue E. Desproges)
CONSTRUCTION de 26 Logements
Locatifs Sociaux (Ilot3)**



Des solutions innovantes

- Gestion des eaux de pluie par la mise en place de citernes pour le lavage des espaces communs



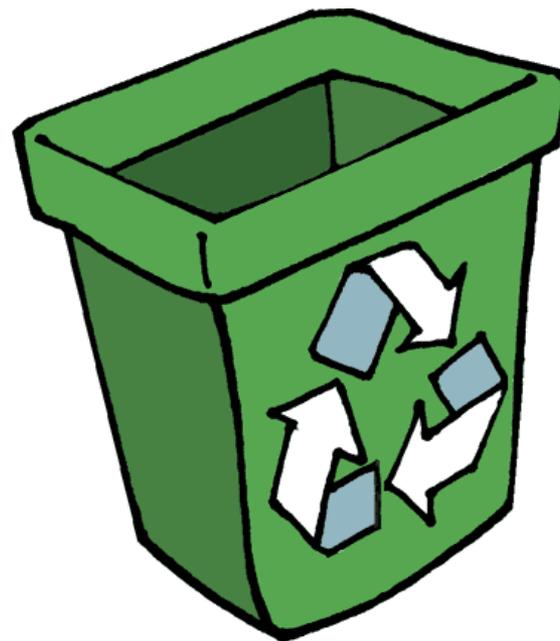
- Eclairages intérieur/extérieur économiques par des LEDS
- Eau Chaude Solaire à **100%**





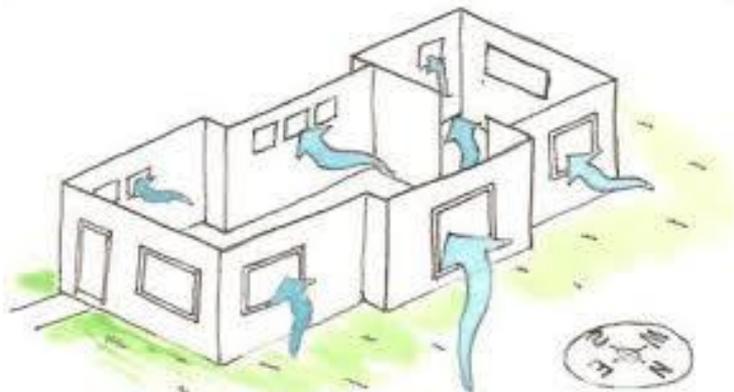
Utilisation de matériaux et filières d'approvisionnement locales qui seront privilégiées

- Chantier propre par gestion et recyclage des déchets



- Mise en place de clauses d'insertion sociale

Des solutions innovantes



- Logements traversant favorisés par la ventilation naturelle

- Tous les logements ont une loggia confortable avec vue mer



Conformes à la réglementation accessibilité

**Bourg (Rue E. Desproges)
CONSTRUCTION de 17 Logements
Locatifs Sociaux (Ilot1)**



**Le diaporama est fini ...
mais le combat continue**

Bientôt

