

PNRQAD : PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES



VILLE DE FORT-DE-FRANCE

« *Porte Caraïbe* »

Sainte-Thérèse / Renéville / TSF / Eaux Découpées / Faubourg La Camille



CONVENTION PARTENARIALE PLURIANNUELLE

Mars 2011

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	3
PRÉAMBULE.....	4
TITRE I - LE PERIMETRE D'INTERVENTION DE PORTE CARAIBE	6
TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION DE PORTE CARAIBE	9
Article 1 - Le contenu du projet global social et urbain	9
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	10
TITRE III - LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR LES PARTENAIRES FINANCIERS.....	13
Article 3 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU	13
Article 4 - Les opérations financées par l'Anah	17
Article 5 - Les opérations financées par l'Etat.....	20
Article 6 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département.....	22
Article 7 - Le échéancier de réalisation.....	29
Article 8 - Le plan de financement des opérations du projet.....	29
TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION.....	30
Article 9 - Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification de lots dégradés	30
Article 10 - Les mesures de développement économique et social	30
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants.....	31
Article 12 - Modalités de attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah.....	31
TITRE V - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION.....	31
Article 13 - les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	31
Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape	32
Article 15 - les avenants à la convention.....	33
Article 16 - les conséquences du non respect des engagements contractuels	33
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES.....	34
Article 17 - Archives filmographiques et photographiques.....	34
Article 18 - La clause de renégociation de la convention.....	34
Article 19 - Le traitement des litiges.....	34
Article 20 - Signalétique des chantiers.....	35
COMPOSITION DES ANNEXES :	35

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU, représentée par son Directeur Général,

La Ville de Fort-de-France, représentée par le Maire ci-après dénommée le porteur de projet,

Le Conseil Régional de la Martinique, représenté par son Président,

Le Conseil Général de la Martinique, représenté par son Président,

La Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique représentée par son Président,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique représentée par son Président,

Le GIP-GPV de Fort-de-France représenté par sa Présidente.

La signature d'une convention pluriannuelle d'une durée de 7 (sept) ans qui implique ce qui suit :

PRÉAMBULE

Historique et contexte général du projet de requalification

La ville de Fort-de-France constitue un véritable laboratoire de la Rénovation Urbaine outre-mer.

Dans la continuité des politiques de RHI, du GPV, du Programme de Rénovation Urbaine, la Ville a été retenue dans le cadre de l'appel à projet national du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, sélection officialisée par le décret n°2009-1780 publié le 31 décembre 2009.

Pour des raisons pratiques d'identification et de sens, la Convention de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés est dénommée « Porte Caraïbe ».

Il s'agit, en effet de reconnaître par cette appellation, l'identité locale, la richesse historique et le patrimoine de ce quartier de Fort-de-France.

Porte Caraïbe s'appuie sur la nécessité de revitaliser les quartiers de Sainte-Thérèse, Renéville et Faubourg la Camille. Quartiers au positionnement stratégique d'entrée de ville, qui sont appelés à connaître des mutations importantes avec l'implantation à l'avenue Maurice bishop, du projet innovant de Transport en Commun en site Propre (TCSP).

Porte Caraïbe s'inscrit dans la requalification de ces quartiers à travers la problématique de l'habitat et plus particulièrement de la lutte contre l'habitat insalubre et indigne.

L'avenue de Sainte-Thérèse vivait encore dans les années 70 comme un véritable boulevard urbain attractif et dynamique, riche de son commerce (bijouteries, épicerie) et de ses artisans (coiffeurs, garagistes). Mais la mutation urbaine de Fort-de-France et sa progressive dégradation dans les années 70 a affecté rapidement Sainte-Thérèse, quartier d'habitat populaire des ouvriers, dockers et autres travailleurs saisonniers du port ; même si les quartiers plus résidentiels et bourgeois comme Renéville et Faubourg la Camille ont été, sur les problématiques, de l'habitat moins affectés.

Sainte-Thérèse constitue une véritable porte de ville, à la fois **point de convergence** et **trait d'union** en Martinique, au sein de l'agglomération foyalaïse et surtout dans son rapport avec « l'anvil » : le cœur de la ville capitale.

Cependant, sa position de quartier « interstitiel » souffre de la dégradation progressive de l'avenue Maurice Bishop qui est progressivement transformée en une véritable autoroute urbaine, avec des flux de près de 50 000 véhicules par jour.

Il en résulte une forte hétérogénéité dans la facture et dans les volumes du bâti.

Enjeux de l'opération

Le programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés constitue la procédure d'intervention privilégiée pour relever les défis liés à la dévitalisation, au dépeuplement, fléau qui touche l'ensemble des cœurs de ville de la Caraïbe. Elle a pour objet la requalification générale du quartier par la remise sur le marché de logements réhabilités mais surtout le maintien des services de voisinage et du cadre urbain : espaces publics, services à la population, sécurisation des infrastructures urbaines, désenclavement des quartiers (relance de l'offre de logements variée et attractive).

Le dernier recensement, datant de 1999, révèle un dépeuplement significatif global de Fort-de-France, amplifié dans tous les quartiers de politique de la ville, GPV et ZUS. Cependant, de récentes informations relevant du recensement complémentaire laissent apparaître une nouvelle attractivité, perceptible dans la reprise du marché immobilier sur la capitale. L'enquête évalue à + 4.600 le nombre d'habitants à comptabiliser en supplément par rapport au recensement de 96.000 habitants.

Le PNRQAD de Fort-de-France se singularise par un environnement riche en matière de projets urbains, avec :

- ↳ Transport Collectif en Site Propre sur l'avenue Maurice Bishop,
- ↳ Bon Air : Ecoquartier Caraïbéen,
- ↳ Requalification du quartier Dillon,
- ↳ Restructuration des franges urbaines du Port,
- ↳ Création de la Technopôle de Kerlys,
- ↳ RHI Canal Alaric

Ce quartier a fait l'objet de 2007 à 2009 d'un Projet d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat au titre du plan de Cohésion Sociale. Les objectifs de réhabilitation de 30 PO et 30 PB ont été atteints.

L'étude pré opérationnelle de Porte Caraïbe et les connaissances acquises lors du PIG de « Porte Caraïbe » ont permis d'identifier les principales caractéristiques de l'habitat, d'en dégager les enjeux principaux et de proposer un programme d'intervention, objet de la présente convention.

La mise en œuvre de cette opération a en effet, permis d'appréhender les enjeux du quartier et d'en connaître mieux les enjeux et les modalités d'une intervention publique forte.

Objectifs généraux du projet de requalification

Le projet « Porte Caraïbe » inscrit dans un projet urbain ambitieux, global, transversal, dans une agglomération du Centre de la Martinique en pleine mutation. Il constitue un projet cohérent en complément du Grand projet de Ville engagé en 2001, poursuivi et prolongé par le PDRU de 2005 (Ville basse, Dillon et Floréal) et le PDRU de Bon-Air engagé en 2008.

La priorité du PNRQAD relève bien de la requalification de l'habitat dégradé, avec un accent mis sur la lutte contre l'habitat insalubre et indigne. **Dans ce domaine, le projet prévoit de combiner dans le cadre d'une OPAH-RU, des outils incitatifs et coercitifs. Des opérations de rénovation urbaine sont envisagées sur 5 îlots prioritaires :**

- **3 via le dispositif de requalification des îlots anciens dégradés, avec par ordre de priorité les îlots Léontine Poullet, Renéville et Porry,**
- **2 via la Loi Vivien et la résorption de l'habitat insalubre, à Faubourg La Camille et Morne Calebasse**

Mais il importe de repositionner le projet « Porte Caraïbe » dans une triple dynamique, relevant successivement :

- **du Projet de Rénovation Urbaine de Fort-de-France, qui positionne le PNRQAD au cœur d'un triptyque de Rénovation Urbaine entre le Cœur de Ville, le projet d'Eco-quartier de Bon-Air et le réaménagement du « Grand Dillon » ;**
- **des dynamiques participatives et sociales relevant d'un Projet d'Urbanisme Intégral, visant à mettre l'habitant au cœur du projet ;**
- **de l'expérimentation réelle et opérationnelle des méthodes de diagnostic, de programmation et d'action de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU - cf. ADEME).**

Porte Caraïbe inscrit dans la requalification de ces quartiers à travers la problématique de l'habitat et plus particulièrement de la lutte contre l'habitat insalubre et indigne.

Des objectifs multiples :

- ☞ *Lutte contre l'habitat insalubre et indigne*
- ☞ *Opération de recyclage des fonciers les plus dégradés*
- ☞ *Relance de l'offre de logements*
- ☞ *Lutte contre la vacance, réhabilitations, constructions neuves : LLS, LLTS, logements locatifs intermédiaires, accession sociale*
- ☞ *Amélioration des fonctions urbaines (circulation, stationnement, Espaces Publics, équipements de proximité)*
- ☞ *Désenclavement*

En parallèle à ces objectifs, Porte Caraïbe est un projet sociétal (actions d'accompagnement, relogement, développement humain solidaire, accompagnement à l'insertion et au développement d'activités)

Il intègre les exigences d'un renouvellement urbain durable (qualité de vie, tranquillité publique, maîtrise de l'énergie).

Les objectifs de production de logements neufs ou réhabilités s'élèvent à **305** :

- **Amélioration de l'habitat privé : 80 améliorations PO (AAH) + 75 améliorations PB (ANAH)**
- **Production de logements sociaux : construction de 100 logements sociaux (LLS), 20 logements en accession très sociale (LES), et 30 logements sous forme de prêt Locatif Intermédiaire (PLI) sur une programmation de 7 ans.**

TITRE I – LE PERIMETRE D'INTERVENTION DE PORTE CARAIBE

LES QUARTIERS DE PORTE CARAIBE : INDICATEURS DE SITUATION ET D'ÉVOLUTION

Le cœur d'intervention de Porte Caraïbe est déterminé sur le secteur géographique situé de part et d'autre de l'avenue Maurice Bishop, à savoir Sainte-Thérèse, Renéville et Faubourg La Camille ;

▪ Quelques caractéristiques à retenir pour ces quartiers

A défaut de pouvoir exploiter les données infra-communales du RGP de 2006, les tendances antérieures sont ici rappelées.

La diminution de la population entre 1990 et 1999 est générale, même si elle n'est pas toujours aussi forte qu'au centre ville ; elle se traduit par l'augmentation des logements vacants et le desserrement dans les logements. A première vue, la pyramide des âges montre dans les quatre quartiers une baisse des plus jeunes générations, tant des 25-30 ans que des moins de 10 ans ; indicateur possible d'un départ des jeunes couples ?

A l'échelle des cantons, le RP 2007 indique :

- 37 % de la population est au chômage,
- 50% est sans diplôme
- 7.3% est de nationalité étrangère.

Pour l'ancienneté du parc, près des trois quarts des logements ont été bâtis avant 1975 (sans plus de précisions). Il resterait environ 70 cases traditionnelles dans la ville basse, plus d'une centaine sur Sainte Thérèse.

Dans tous les quartiers, les « personnes de référence » du logement sont âgées : les personnes de plus de 75 ans sont très nombreuses (entre 13 et 18 %), la population la plus âgée étant celle du centre ville. Les propriétaires occupants sont aussi pour les deux tiers âgés de plus de 60 ans. On note aussi, en ville basse, quelques cas (80) de propriétaires de murs seuls et non du sol, cas minoritaires à traiter selon les priorités.

On voit bien deux profils de mobilité, représentatifs de deux fonctionnements du marché du logement :

- du côté du centre-ville et de Terres-Sainville, on évalue la mobilité à 15 à 20 % par an – notamment par des départs de population non remplacée. Ces profils de mobilité sont liés à la taille de l'offre de logements (la moitié des logements ayant 1 ou 2 pièces), et à la taille des ménages (la moitié des ménages se limitant à une personne). De plus, on trouve dans la ville basse moins d'un quart de propriétaires occupants (contre 42 % pour Fort de France) et un parc très majoritairement locatif.
- pour Sainte Thérèse et Renéville, un profil de quartiers plus résidentiels où la mobilité est moitié moindre, les petits logements sont en nombre inférieur à un tiers, comme les ménages d'une personne, les propriétaires occupants atteignent 38 à 40 % des propriétaires.

A noter que les locataires du parc locatif privé, très majoritaire dans ces quartiers, ont des ressources moindres que ceux du parc HLM : sur l'ensemble de la CACEM, 63 % des locataires du parc privé sont bénéficiaires de l'allocation logement CAF, contre 40 % seulement dans le parc HLM.

On est donc bien dans des quartiers où vit une population socialement vulnérable, économiquement fragile, des quartiers où l'intervention publique est essentielle.

En conclusion, le secteur « Porte Caraïbe » recouvre 2 cantons dont les périmètres ne correspondent pas aux limites des quartiers.

Canton 6 11.488 habitants (RP 2007) soit + 2% depuis 1999	Volga plage, Pointe des Carrières, Cité Dillon, du Pont de Dillon vers le centre ville, TSF, Eaux découpées
Canton 5 6369 habitants (RP 2007) soit -1.2% depuis 1999	Dillon vers Morne Calebasse, Renéville, Sainte-Thérèse, Beauséjour de la croisée Manioc à La ville

On peut par extrapolation considérer que près de 8.000 habitants sont concernés par le périmètre du projet « Porte Caraïbe » présenté au PNRQAD.

Analyse et séquence urbaine

▪ Sainte-Thérèse : trait d'union entre l'Eco quartier Bon Air et l'Avenue Maurice Bishop

Ce tissu de maisons et de voiries en pente comporte quelques secteurs de densification, avec quelques petits immeubles R + 3 assez dispersés, où des constructions coquettes voisinent avec des exemples d'habitat spontané sur plusieurs niveaux, à la limite de la sécurité.

L'étude foncière et urbaine conforte les discours et visites de terrain, sur ce quartier assez homogène, mais coupé en deux par le réseau de voiries.

La problématique de la vacance se confirme dans ce quartier ; et elle se traduit par de nombreux immeubles dégradés, en ruine ou abandonnés, mais aussi de façon moins visible, par un relatif inconfort interne et une sur occupation des îlots.

Sainte-Thérèse connaît des situations de grande dégradation : squats, arrêts de péril.

Les orientations prioritaires portent donc sur la résolution de ces cas les plus critiques, par une action volontariste de prescriptions de travaux et de régularisation des occupants sans titre.

Ce quartier à l'Est de la ville basse ne cesse de perdre des habitants depuis 20 ans.

Du fait de son relief, il est constitué de plusieurs parties relativement coupées entre elles, que le recensement a regroupées en deux sous-unités.

- **Sainte Thérèse-Morne Vannier qui en 1990 a perdu un cinquième de ses habitants :**

**en 1990, 2.109 personnes y résidaient alors qu'en 1999 elle n'en compte plus que 1.657 hab. (- 21%)
840 logements**

- **Calebasse Renéville a un peu moins perdu d'habitants :**

**en 1990 avec 2.467 habitants, il a en 1999 2.231 habitants (- 15 %)
912 logements.**

L'ensemble de ce qu'on peut appeler Sainte-Thérèse compte :

- **3.888 habitants sur un territoire de 52 hectares,**
- **¼ de la population à moins de 15 ans**
- **1.752 logements dont 60 % individuels, et 15% vacants,**
- **39 % sont Propriétaires Occupants, 75% ont 3 pièces et plus, avec une rotation faible (50% habitent depuis plus de 9 ans)**

▪ Renéville : un quartier à vocation résidentielle et commerciale

Il s'agit d'un secteur de ruelles étroites, presque inaccessibles, dont les maisons présentent les caractéristiques de la coquetterie aussi bien que du cabanon. On y identifie un habitat de bonne qualité mais aussi un habitat précaire, des parcelles abandonnées, parfois de grandes tailles (400 m²), constituant de véritables opportunités foncières.

On retrouve des similitudes propres à ces deux entités du même quartier :

- Un lieu d'accueil d'une population haïtienne, à la recherche d'un logement de fortune et souvent victime de marchands de sommeil
- Des poches d'insalubrité très forte répertoriées
- Une forte dégradation de la façade urbaine de l'avenue Maurice Bishop

- **Faubourg la Camille**

Ce quartier est relativement moins dégradé, en cours de mutation et d'intégration sur le mode du faubourg. Les enjeux de maillage et de désenclavement, d'infrastructure et d'équipement, ainsi que de requalification de l'habitat ne demeurent pas moins réels et exigent une intervention publique programmée.

Des petites opérations de promotions privées démontrent par ailleurs le potentiel de renouvellement et l'attractivité de ces quartiers qui demeurent parmi ceux dont le foncier est relativement accessible à Fort-de-France.

TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION DE PORTE CARAIBE

Article 1 - Le contenu du projet global social et urbain

Pour la Ville, le enjeu est de savoir si ce TCSP sera vecteur de mutation urbaine positive ou de segmentation urbaine définitive. Coupure ou suture : de la force du projet urbain et de sa mise en œuvre dépendra ce dilemme.

Il s'agit donc de passer de l'enclavement et la paupérisation au renouvellement équilibré, autour de points forts du projet urbain :

1. **Créer les conditions d'une véritable façade urbaine le long du TCSP, sur le modèle d'un boulevard urbain (cf. Bd Général De Gaulle à partie Ouest)**, doté de centralités urbaines fortes et structurantes pour l'économie aux gares et arrêts du TCSP. Cette dimension du projet sera accompagnée d'une action foncière et économique visant l'implantation d'activités économiques porteuses d'emploi dans le quartier, sur le modèle de l'opération Kerlys engagée par la Ville d'une part, mais aussi pour la programmation d'opérations mixtes logements-activités le long du boulevard Maurice Bishop, depuis la RHI Canal Alaric jusqu'au rond-point de Dillon.
2. **Intervenir et produire un effet d'entraînement et de requalification à partir des secteurs les plus difficiles** : résorber les immeubles vides dégradés et accompagner la réhabilitation des immeubles voisins, prévenir la production de nouveaux immeubles en abandon ou en péril,
3. **Requalifier en priorité, de façon plus systématique, dans chaque quartier, la fonction habitat de certains secteurs à enjeux**, dans lesquels d'autres opérations de réinvestissement et d'équipement sont menées par ailleurs, et proposer des produits habitat attractifs (balcons, terrasses, services etc.), privés (pour ne pas porter tout le poids sur la puissance publique), mais aussi, en tant que de besoin, sociaux (pour assurer le relogement, conserver un parc de référence à loyer maîtrisé),
4. **Conserver la trame urbaine existante, si possible en la dédensifiant, libérant**, utilisant les opportunités pour opérer des recompositions urbaines quand l'environnement s'y prête, et organiser la reconstruction dans les meilleures conditions. La reprise des voiries sera menée progressivement, dans une logique de recomposition urbaine et de désenclavement, compte tenu de la topographie et de la relative densité de la trame urbaine.

La présente convention reprend les principales actions et les modalités sur lesquelles s'engagent les parties :

- ☞ Un plan de situation générale du quartier faisant apparaître le périmètre d'intervention du projet de requalification et la situation de celui-ci à l'échelle communale et intercommunale, extraite du Schéma Directeur d'Aménagement et de Cohérence.
- ☞ Une note sur les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés (opérations de requalification d'îlot dégradé financées par l'ANRU).

Les îlots prioritaires identifiés vont faire l'objet d'opérations de rénovation urbaine.

L'opérateur doit procéder à l'acquisition, à la démolition, au curetage, au confortement des mitoyennetés ainsi qu'au portage et à la cession des parcelles réaménagées.

L'utilisation des logements vacants et/ou dégradés est une priorité pour entamer la modernisation du parc, tout en protégeant les occupants.

Le PNRQAD permettra d'intervenir sur un quartier d'entrée de ville dont le devenir sera fortement impacté par le passage du TCSP. En effet, le Projet de TCSP sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte va être aménagé.

Le débat entre l'option « TCSP axial » et TCSP « bilatéral » a été tranché.

Le TCSP sera axial, sur une section de 2,1 km et un élargissement de voirie de 32 m.

Le projet Porte Caraïbe se concentre en priorité sur les opérations complexes en matière d'habitat.

Les actions de ce volet conditionnent en effet, pour une large part la réussite future de l'opération tant urbaine que sociale. Les axes suivants également :

- Amélioration des aménagements et équipements de proximité
 - Une meilleure organisation du stationnement et de la circulation
 - La réfection de voiries et le désenclavement des quartiers en actions d'accompagnement du TCSP
 - Maintien des commerces et services de proximité, menacés par le potentiel commercial que va générer et amplifier le TCSP aux abords de l'avenue Maurice Bishop
- Cet axe comporte la programmation d'un espace d'activité commerciale et artisanal de proximité, sous forme de kiosque, permettant de manière prioritaire le « relogement » des petits commerçants du quartier qui ont été décaisés

- Programmation d'un volet fort de gestion urbaine de proximité

La GUP se entend comme l'introduction d'une dimension qualitative dans la pratique quotidienne des différents intervenants sur les espaces collectifs (services municipaux, bailleurs, régies de quartiers, entreprises publiques).

Il s'agira notamment de programmer l'aménagement des délaissés urbains sur les servitudes TCSP et les parcelles dégradées

- Charte de l'insertion

La Charte d'insertion sera mobilisée, ainsi que la dynamique de Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et du Programme de Réussite Educative (PRE).

Cette action de plus-value sociale et d'emploi, sera mise en place autour de la gestion urbaine de proximité pour la mise en valeur des délaissés urbains mais aussi dans le cadre des actions d'aménagement et de construction ou de réhabilitation de logements.

- Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet de requalification en terme de maîtrise de l'énergie ou encore de lutte contre la précarité énergétique.

Des actions seront menées, afin d'encourager une politique d'économie de l'énergie en partenariat avec l'ADEME et EDF.

Une attention particulière est également portée sur la préservation d'une architecture de qualité, et cela en s'appuyant sur une étude des typologies architecturales, par la prise en compte de l'environnement des logements et des bâtiments réhabilités.

Une mission d'AMO architecte conseil pour les recommandations et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales et les typologies urbaines est prévue.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

Ce volet doit assurer les conditions de réussite (qualité, coût et délais) du projet de requalification

2.1. La conduite opérationnelle du projet de requalification

2.2.1. La Direction de Projet et l'ingénierie urbaine

Le GIP-GPV est l'instigateur et le coordinateur des programmes successifs de politique de la Ville de Fort-de-France depuis 2001 : GPV, PDRU, OPAH-RU, ORU Bon-Air, Plan de Relance, PO, CUCS et PRE.

Dans le cadre d'une mission d'AMO auprès de la Ville, le GIP a assuré les missions de conception, d'études et de programmation au titre du PNRQAD.

Il a poursuivi ce travail pour préparer les conventions (PNRQAD, OPAH-RU), les appels d'offres et les mandats nécessaires.

Il prépare avec la ville la convention de mandat de l'aménageur.

Ce travail est assuré en interne par le directeur, Bruno CARRER, par le chef de projet « Rénovation Urbaine » Yannis BAFLAST et Melle Ketty NTONE, assistante de mission « centres anciens et habitat dégradé ».

Au cours de l'exercice 2010-11, les actions en cours du GIP ont été les suivantes :

- ☞ Coordonner et assurer le pilotage du projet auprès des partenaires (Ville, DDE, ANRU, ANAH, Région, CACEM, CDC, CCIM etc)
- ☞ Concevoir une convention PNRQAD définissant clairement le projet et arrêtant un programme adapté aux objectifs prioritaires et aux moyens des partenaires autour d'un périmètre plus resserré vers Sainte-Thérèse, Renéviller et l'axe du TCSP avec un bilan financier réaliste et équilibré comprenant des recettes diversifiées (ex : FRAFU, LBU, Région etc)
- ☞ Définir le programme et approfondir les expertises en vue du Comité d'Engagement sur les points suivants :
 - Réaliser le schéma directeur du projet urbain sur le quartier (*cabinet de programmation urbaine Alphaville, rendu en Septembre 2010*)
 - Actualiser l'étude d'un plan de requalification des îlots anciens dégradés avec des fiches opérationnelles sur les opportunités foncières et les îlots de réhabilitation (*Etude SCPA Chiatello et Dabilly, rendue en janvier 2011*)
 - Mener l'étude des biens prioritaires d'intervention relevant de l'habitat insalubre et indigne (*Etude SIREs : Agence immobilière à vocation sociale, achevée en janvier 2011*)
 - Engager une stratégie de médiation avec la Région et le Syndicat mixte du TCSP (*3 comités technique animé par le GIP et le comité de pilotage installé le 10 février 2011*)
 - Préparer les FAT en concertation avec l'ANRU (N. Chenu & G. Bourlier) et la DEAL (Janvier 2011)
 - Négocier la programmation et préparer les conventions avec différents partenaires
 - Préparer les marchés pour la mise en œuvre opérationnelle (mandat d'aménagement)
 - Commencer la communication et l'implication des habitants, à partir d'un local de la Ville identifié comme espace de médiation et de permanence de l'opération : la Maison de quartiers de Ste Thérèse.
 - Conformément au rapport de candidature datant de Juin 2009, et suite aux missions de « calage » avec les services de l'Etat et de l'ANRU, le contenu de cette mission de Direction de projet du GIP-GPV comporte les missions et attributions suivantes :
- ☞ **L'animation d'une gouvernance partenariale de projet dynamique et ambitieuse**
- ☞ **La mission de coordination et conduite de projet, sur le modèle OPC du PDRU ou de l'URU Bon-Air**
- ☞ **La formalisation du plan directeur d'aménagement, coordination des chantiers et suivi des objectifs**
- ☞ **L'engagement et coordination des missions d'AMO AEU, Approche Environnementale de l'Urbanisme, comprenant**
 - AMO d'appui politique foncier et de police des immeubles : étude, formation et qualification des acteurs :
 - de police du maire et du préfet en matière de sécurité et de salubrité,
 - en appui à l'engagement des ORI,
 - en appui des procédures de péril et d'abandon manifeste « Ville »
 - en étude des enquêtes parcellaires et des ordonnances d'expropriation DUP
 - AMO d'architecte conseil et paysagiste « ville durable »pour l'éco-construction, les prescriptions architecturales et les typologies urbaines ;
pour les modes de déplacement, en lien avec le TCSP, et les mobilités alternatives à l'automobile par les liaisons « douces » ;
pour la définition et le suivi du plan paysage et la programmation des espaces publics ;
le traitement de l'eau et la modernisation de l'assainissement, gestion des déchets et la valorisation de la biodiversité ;
- ☞ **La prise en charge des divers autres frais d'expertise et d'ingénierie ;**
- ☞ **La communication et l'implication des habitants.**

Elle sera portée par le GIP sur la base d'une équipe dédiée au sein du GIP comprenant :

- **1 Chef(e) de Projet « Porte Caraïbe »**
- **1 Assistant(e) de projet, de profil programmation, ingénierie financière et reporting**
- **1 chargé(e) de études coordination, partenariat et projet urbain**
- **1 Assistant(e) de Communication et Implication des Habitants**

La « Porte Caraïbe » met en œuvre une ingénierie qui comprend deux niveaux distincts, mais complémentaires :

- La conduite de projet et le pilotage de l'opération qui incombe au GIP-GPV

Il s'agit d'une mission combinant l'AMO de la ville et l'Ordonnancement Pilotage et Coordination des travaux, pour garantir la cohérence du projet, la mobilisation des acteurs et des outils, la qualité du partenariat et l'efficacité de la mise en œuvre du programme

- La mission d'aménageur qui comporte également une mission d'ingénierie du parc privé assurée par le mandataire choisi par la ville

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet « Conduite de projet et Ingénierie urbaine »

Sous-bilan financier prévisionnel du volet Direction générale du projet « Porte Caraïbe »

Equipe de Direction de projet GIP	Dépenses	Recettes	%	Financement
4 postes ETP (y.c moyens et logistique)	630.000 €	315.000 €	50 %	ANRU
		189.000 €	30%	Région
		63.000 €	10%	CACEM
		63.000 €	10%	Ville de FDF
Total	630.000 "	630.000 "	100%	

AMO	Dépenses	Recettes	%	Financement
		216.000 €	80	ADEME
		54.000 €	20	CDC
Total	270.000 "	270.000 "	100%	

TOTAL	900.000 "	900.000 "	100%	
--------------	-----------	-----------	------	--

Soit un coût moyen annuel de 128.571 "

Cette mission portée par le GIP est assurée sur le budget statutaire en 2009-2010.

En 2011, au titre de la mission d'AMO pour le compte de la Ville, une ligne « Conduite de projet et ingénierie urbaine » . OPCU du PNRQAD devra être mobilisée, sur un montant prévisionnel d'environ 900 000,00 " soit 128 500,00 " par an sur 7 ans.

Ce budget sera co-financé par l'ANRU (Ingénierie de Conduite de projet), la Région, la CACEM, l'ADEME la CDC et la Ville.

2.2.2. Mission de l'aménageur, au titre de la requalification des quartiers anciens dégradés et la RHI

Sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et en lien avec le GIP-GPV, positionné en qualité de mandataire, l'aménageur aura à mettre en œuvre un mandat d'aménagement sur le volet « renouvellement urbain : RIAD et RHI », avec la programmation des acquisitions, de l'aménagement et des cessions de charges foncières dans le cadre des îlots dégradés à rénover.

2.2.3. Les missions d'aménageur liées à la rénovation urbaine des îlots dégradés et de la RHI comportent notamment :

- ☞ la mise en place des procédures opérationnelles
- ☞ les études et projet d'îlot à mettre au point
- ☞ les démolitions et aérations d'îlots
- ☞ les travaux préparatoires à la revente
- ☞ les travaux d'aménagement
- ☞ la requalification des voiries dans une logique de désenclavement

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet « Mission de l'aménageur »

Cf. rémunération honoraires de maîtrise d'œuvre des bilans :
de la « Requalification des Îlots Anciens Dégradés » (FAT ANRU)
de la Résorption de l'habitat insalubre (RHI . LBU)

TITRE III – LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR LES PARTENAIRES FINANCIERS

Le projet urbain et social Porte Caraïbe, va permettre une requalification des quartiers de Sainte-Thérèse, Renéville et Faubourg la Camille, par le traitement des immeubles dégradés, la restructuration foncière ainsi que par des aménagements, des équipements et le maintien des services de proximité. L'ensemble de ces actions s'articule avec l'OPAH RU Porte Caraïbe, dont la convention est jointe en annexe à la présente. Le détail attendu sera calibré en fonction de l'état d'avancement du projet.

Il s'agit principalement de réaliser des opérations de recyclage foncier. En recyclant les immeubles les plus dégradés à travers leur acquisition publique, le relogement des populations, la conduite de travaux (allant du petit curetage à la démolition totale) en vue de les céder pour réaliser des logements sociaux, des équipements, des aménagements, des logements locatifs privés, de l'accès à la propriété. Il s'agit des opérations de requalification d'îlot dégradé financées par l'ANRU.

Le projet de requalification, porte d'autres objectifs :

- ☞ Mener les procédures coercitives nécessaires pour lutter fortement et durablement contre l'habitat indigne avec l'aide de la police des immeubles ;
- ☞ Permettre la production d'une offre diversifiée de logements, dont les cent logements locatifs sociaux financés par l'Etat répondant aux besoins mis en évidence localement ;
- ☞ Accompagner les propriétaires privés dans la réalisation de leurs travaux de réhabilitation avec les aides de l'ANAH, l'objectif est d'assister 80 PO et 75 PB ;
- ☞ Développer des actions de mobilisation du parc vacant, en secteur tendu ;
- ☞ Constituer un parc de logements destiné au relogement temporaire ;
- ☞ Participer aux travaux d'aménagement et d'équipements de proximité, aux travaux de résidentialisation d'espaces extérieurs clés ;
- ☞ Aider à la réalisation d'équipements publics ou à caractère économique de proximité.

Article 3 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU

3.1. Les interventions portant sur les opérations de requalification d'îlots anciens dégradés

Le programme Porte Caraïbe va au delà de la simple saisie des opportunités et des initiatives des propriétaires.

Des îlots prioritaires ont été identifiés et doivent faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

L'opérateur devra procéder à l'acquisition, à la démolition, au curetage et au confortement des mitoyennetés lorsque nécessaire. Et enfin au portage et à la cession des parcelles réaménagées.

Ce programme d'Acquisition . Démolition . Reconstruction s'inspirera du volet « requalification des îlots anciens dégradés » et fera l'objet d'un bilan d'aménagement prévisionnel. L'utilisation des logements vacants / dégradés sera également prioritaire pour entamer la modernisation du parc, tout en protégeant les occupants. L'objet de la RIAD est d'intervenir prioritairement sur la résorption de l'habitat insalubre ou en péril.

A ce titre l'opération devra mobiliser les financements ANRU, FRAFU, LBU (pour les RHI) et prêts CDC au titre du déficit des bilans d'aménagement.

Pour amorcer cette stratégie, 5 îlots tests prioritaires ont été identifiés.

Après analyse du bâti et étude urbaine en 2010-2011, nous avons constaté que les secteurs dégradés se décomposent en fait de 5 îlots plutôt qu'en 2 îlots comme présenté dans le dossier de candidature. Les actions de renouvellement urbain sur ses secteurs se répartissent dans le temps. D'abord celui du PNRQAD et ensuite dans une phase 2, la poursuite des actions de restructuration, notamment de la trame viaire et des parcelles adossées.

On a retenu une intervention sur une surface foncière de 20 000 m² par rapport à un potentiel de plus de 51 000 m² en distinguant :

1. les 3 îlots prioritaires de Requalification d'îlots anciens dégradés (FAT ANRU), avec, par ordre de priorité

- L'îlot Léontine Poulet, composé d'opportunités foncières et de délaissés urbains en lien avec l'opération « Bon Air, Ecoquartier Caraïbéen ».
- L'îlot Renéville, emplacement stratégique qui se situe face à la future station TCSP de Dillon.
- Porry, ancien lotissement sur lequel l'installation a été peu maîtrisée présentant encore un habitat dégradé. Ce secteur a fait l'objet d'une politique de régularisation des occupants sans titres engagée en 2005

2. îlots en RHI

- Faubourg La Camille, composé d'un habitat très dégradé et insalubre > en RHI
- Calebasse, composé d'un habitat enclavé très dégradé > en RHI

Le projet urbain de « Porte Caraïbe » prévoit de liaisonner ces îlots de Ste-Thérèse et Renéville, entre les deux îlots tests, le long des rues Beauséjour et Batouala, visant à une meilleure desserte interne au quartier et à son désenclavement.

Les jonctions du maillage interne aux RIAD Poulet et Renéville.

Enfin, les îlots diffus présentant des opportunités de rénovation urbaine, en lien avec la Police des immeubles de la Ville et, en expérimentation, l'OPRI

Le bilan retient les dépenses éligibles suivantes, conformément aux dispositions de l'ANRU :

Les frais d'analyse du site et de la réalisation du projet d'urbanisme sur les îlots d'habitat dégradé : 40 000 "

Les frais d'acquisition des terrains et immeubles : 3 300 000 "

Les coûts de relogement des habitants (dans la limite d'un montant forfaitaire pouvant aller jusqu'à 5000 euros H.T. par ménage relogé) : 50 pour un montant de 700 000 " *

Frais de sécurisation passive des locaux : 150 000 "

Le coût des travaux de curetage, de démolition partielle ou totale des immeubles : 375 000 "

Les coûts de travaux confortatifs et conservatoires des immeubles nécessaires : 750 000 "

Coût des travaux de restructuration et de préparation à la réhabilitation : 750 000 "

Coûts de travaux d'aménagement des espaces extérieurs : 500 000 ". Ces travaux concernent les îlots touchés par la requalification. Il s'agit de réaliser les aménagements de surface pour l'accès, l'aération et la circulation.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre : 303 000 "

Les frais divers de portage : 437 500 "

Rémunération de la conduite de projet : 582 500 "

* Le forfait relogement de 5000 " attribué par l'ANRU est majoré de 2000 " pour sécuriser le loyer des logements utilisés en transit, neufs ou réhabilités (caisse d'avance de 100 000 " sur 7 ans).

Nom d'opération	Nombre total prévisionnel d'immeubles à recycler	Dont logements occupés	Dont ménages à reloger	Nombre total de logements produits en sortie d'opération
RIAD Porte Caraïbe	60	70	50	135

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet « Requalification d'îlots anciens dégradés »

La programmation financière au titre de la Requalification des Îlots Anciens Dégradés s'élève à un montant de :

7 438 000 € Le déficit est de **5 618 910 €** subventionné à 70% par l'ANRU.

Cela représente sur 7 ans pour :

- **LANRU : 3 933 237 0**
- **La Région : 1 487 600 0**
- **La Ville de Fort-de-France : 198 073 0**
- **Le(s) Maître(s) d'ouvrage É Recettes : 1 819 090 0**

Une attention particulière sera accordée au traitement de la voirie ainsi qu'à celui des réseaux.

Ce programme est complété par un autre dispositif d'intervention dans le cadre du renouvellement urbain : la RHI qui sera engagée sur les îlots Calebasse et Faubourg La Camille

Les travaux d'aménagement de proximité

1. Le « quartier-jardin », aménagements et équipements de proximité

Les quartiers du projet « Porte Caraïbe » sont très minéralisés, bétonnée, dégradés, ingrats et peu « lisibles ». Ils s'inscrivent dans un environnement dégradé,

Dans le cadre de l'AEU, un plan Paysage est prévu, pour mettre en valeur des délaissés urbains, par le biais d'aménagements de parcelles qui auront des impacts sur la vie du quartier et qui visent à apporter des réponses concrètes dans le cadre participatif aux initiatives des habitants, ceci afin de permettre :

2. La création de lien social et l'animation culturelle du quartier

Par la création d'aires de jeux (pétanque, terrain de jeux pour enfants) favorisant la création et l'entretien du lien social entre les habitants, en ce qu'elles constituent des lieux de rassemblement.

Certains aménagements permettront la réalisation d'exposition ou de spectacles au sein du quartier. Par la création d'espaces de culture au sein des quartiers, la Ville contribue à l'animation du quartier ainsi qu'à la culture des habitants.

3. L'animation économique du quartier

L'aménagement des délaissés urbains en espace d'activités de proximité (kiosques) permettent d'offrir une meilleure exposition aux artisans et commerçants du quartier, prioritairement ceux qui ont été déplacés par rapport au TCSP et, qui, dans la mesure du possible, souhaitent demeurer dans le quartier.

4. L'organisation du stationnement et l'amélioration de la circulation

La circulation au sein des quartiers est délicate du fait de l'étroitesse des voiries, bien souvent en sens unique. L'aménagement paysager des délaissés urbains en espaces de stationnement permettra d'améliorer les conditions de circulation. La mise en place de ces espaces peut contribuer à libérer les chaussées. Les voiries seraient ainsi uniquement dédiées à la circulation. La RIAD permettra cette programmation et ces travaux dans les périmètres définis. Les autres secteurs seront concernés.

En outre, ces aménagements participent à la sécurisation des piétons puisqu'ils permettent de libérer les trottoirs qui étaient utilisés comme espace de stationnement.

5. L'embellissement végétal du quartier, ou le retour du jardin créole

L'aménagement des parcelles se traduira également par la mise en place de jardins créoles, ce qui contribuera à l'embellissement du quartier, à réappropriation par les habitants. La création de ces poumons verts permet de protéger et de réintroduire de la végétation et de la biodiversité dans des espaces urbains denses.

L'étude d'aménagement qui sera réalisée dans le cadre de l'AMO-AEU permettra de déterminer les délaissés urbains devant être mis en valeur de manière prioritaire ainsi que les aménagements qui y conviendraient.

En effet, si le PNRQAD a pour priorité la requalification des îlots anciens dégradés, on ne peut cependant pas ignorer les enjeux qui se jouent entre ces quartiers d'habitat et ce grand projet européen qu'est le TCSP. Ce projet va contribuer à conférer une nouvelle identité au boulevard, et impulser les potentialités de requalification pour l'ensemble du tissu urbain qu'il traverse.

Si le tracé de l'infrastructure TCSP est validé, il est par conséquent important d'intégrer au sein du projet, l'accompagnement des franges de l'avenue Maurice Bishop. La Région, via le Syndicat mixte,

mènera ce travail en lien avec la Ville, au sein d'une collaboration étroite matérialisée par des échanges constants des acteurs réunis lors des comités de pilotage du TCSP et de Porte Caraïbe.

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet

« Approche urbaine de l'environnement : la qualité de vivre au quotidien »

Ce poste selon les estimations s'élèverait à hauteur de 3,1 millions d'euros.

Cofinancent ces opérations :

- L'ANRU : 200 000€
- La Région : 952 500€
- La CACEM : 412 000€
- L'ADEME : 425 000€
- La Ville de Fort-de-France : 415 000€

Les montants sont à valider en négociation avec les partenaires financiers.

6. Les voiries du quartier : désenclavement sur l'extérieur et maillage sur l'intérieur

Si le projet Porte Caraïbe a pour priorité la requalification des îlots anciens dégradés, on ne peut cependant pas ignorer les enjeux qui se jouent entre ces quartiers d'habitat et ce grand projet européen qu'est le TCSP. Ce projet va contribuer à définir la nouvelle identité du boulevard, et impulser les possibilités de requalification pour l'ensemble du tissu urbain qu'il traverse.

Le tracé de l'infrastructure TCSP étant validé, il est par conséquent essentiel d'intégrer au sein du projet, l'accompagnement des franges de l'avenue Maurice Bishop. La Région, via le Syndicat mixte, ainsi que la SODEM mènent ce travail en lien avec le GIP, la Ville et la CACEM, au sein d'un Comité Technique engagé en novembre 2010.

Une attention toute particulière est à apporter à la qualité de la desserte des quartiers par :

- des pénétrations dans les quartiers
- la reconstruction du front bâti et la suture avec le programme porte caraïbe
- la création de centralités avec notamment une attention portée aux sites stratégiques que seront les stations du TCSP
- un travail sur les transitions, sur les voies d'accès
- la création de voies de désenclavement (boulevard Reboul passant devant l'Église de Ste-Thérèse)

L'ensemble des aménagements permettra de créer des liens de voirie entre :

- d'une part la route des Religieuses vers la RN5,
- d'autre part l'Écoquartier Bon Air comme point d'articulation, et le TCSP, autour d'un axe de liaison au final, aboutir à, une meilleure articulation entre Sainte-Thérèse et Renéville.

A terme, cet effort se traduira par :

- la création d'une voie nouvelle de désenclavement, d'une longueur de 1.2 km (Dont 400m de voie à créer et 800 m de voie à moderniser)
- la modernisation de voiries dans le secteur de l'entrée de Ville Dillon (300 m de voie à moderniser dans la zone du débouché de la voie de désenclavement)
- la restructuration urbaine de la frange du TCSP, avec modernisation des voies de pénétration dans le tissu urbain sur une profondeur de 100m, soit 22 voies à traiter pour 2200 m

Au total, ces actions sont chiffrées à environ :

- 1,6 M€ pour les voies à créer (400m de voie à créer, soit $400 \times 3830 \text{ €/m}^2 = 1\,532\,000 \text{ € TTC}$)
- 10,5 M€ pour les modernisations de voies existantes (3300 m de voie à moderniser, soit $3\,300 \times 3165 \text{ €/m}^2 = 10\,444\,500 \text{ € TTC}$)

**Programme et sous-bilan prévisionnel du volet
« Voieries du quartier »**

Ce poste selon les estimations s'élève à hauteur de **1,8 millions d'euros**. (phase 1, la phase 2 sera assurée par la Ville)

- L'ÉTAT : 360 000 €
- L'ANRU : 540 000 €
- La Région : 540 000 €
- La Ville de Fort-de-France : 360 000 €
- Les montants sont à valider en négociation avec les partenaires financiers.

Article 4 - Les opérations financées par l'ANAH

4.1. Aide à la réhabilitation du parc privé

4.1.1. Amélioration de l'habitat privé

Le secteur de Porte Caraïbe connaît des situations de grande dégradation : squats, arrêtés de péril, bâti largement dégradé. Les orientations prioritaires portent sur la résolution de ces cas les plus critiques, en renforçant un programme initié en PIG par un accompagnement plus soutenu, puis une action de prescriptions de travaux.

Le GIP a procédé en 2010 avec le SIRES, Agence Immobilière à Vocation Sociale, à l'étude et au recensement des logements relevant de l'amélioration de l'habitat, classique, « lourds », à vocation très sociale, en lien avec la programmation des opérations d'habitat insalubre et indigne et la requalification des îlots anciens dégradés.

4.1.2. La stratégie vise la mise en place d'une OPAH-RU comprenant 3 objectifs prioritaires, soit :

L'aide aux propriétaires les plus fragiles

Pour les propriétaires les plus fragiles, notamment occupants, il faudra mettre en place des dispositions spécifiques (préfinancement des travaux, subventions et prêt préférentiels), afin qu'ils puissent participer à l'opération en réalisant les travaux indispensables.

4.1.3. Le renfort et la coordination des dispositifs de Police du Maire et du Préfet

L'objectif est à terme de remettre sur le marché les logements et immeubles abandonnés par leurs propriétaires, en mobilisant les outils d'intervention nécessaires comme par exemple la procédure de DUP expropriation sur les îlots de rénovation urbaine, mais aussi de péril imminent et d'abandon manifeste, déjà expérimentés sur le quartier.

Il s'agit aussi de s'assurer du respect du droit des locataires au regard de la qualité du logement notamment à l'attention des conditions d'habitat insalubre et indigne.

4.1.4. La mise en valeur du Patrimoine

Une attention particulière sera attachée à la préservation des maisons de qualité en collaboration avec la DRAC. Cela constitue un panel d'environ une dizaine de maisons recensées. Soit :

La prise en compte des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France par rapport aux éléments remarquables (Eglises Ste Thérèse et St Christophe), en lien avec l'étude recensement des maisons de qualité et étude stratégie et outils patrimoniaux (Arch. Duché)

La prise en compte de la politique d'aide à la restauration du patrimoine de la DRAC, éprouvée dans le cadre de l'OPAH-RU « Vivre Foyal »

4.1.5. La restauration immobilière

Une étude préalable à l'opération de Restauration Immobilière sera engagée par le GIP en 2011, au titre des AMO mobilisées par le GIP. Il s'agit d'une procédure jamais utilisée à Fort-de-France, à fortiori en Martinique, pour laquelle un certain nombre de précautions et de mesures s'imposent. Un programme et un bilan seront alors présentés aux partenaires, pour décider de l'engagement de l'opération et des cibles retenues.

**Programme et sous-bilan prévisionnel du volet
« Amélioration de l'habitat privé »**

En matière de réhabilitation, le volume des travaux, ainsi que le besoin de subventions qu'ils vont générer, ont été évalués sur la base des taux de subvention moyens réalisés au cours des dernières OPAH de Fort-de-France et du PIG de « Sainte-Thérèse/Renéville » :

La convention d'OPAH-RU intégrera pour le volet patrimonial une prime de 9000 " en moyenne par logement réhabilité présentant un intérêt patrimonial à mettre en valeur, en lien avec l'ABF.

Programmation Amélioration de l'habitat Propriétaires Bailleurs (75)

ANAH	Nb log.	Taux	CM	Total	Anah	+ Prime Anah	+ Prime CR**
Travaux lourds	30	35%	80.000 €	2.400.000 €	840.000 €	240.000 €	240.000 €
« Petite LHI »*	20	35%	40.000 €	800.000 €	280.000 €		160.000 €
Travaux courants	25	25%	40.000 €	1.000.000 €	250.000 €		200.000 €
Total	75	-	80.000 "	4.200.000 "	1.370.000 "	240.000 "	600.000 "

* Lutte contre l'habitat Indigne

** Prime régionale complémentaire à l'ANAH pour le Logement social et très social : 8.000 " / lgt

Programmation Amélioration de l'habitat Propriétaires Occupants (80)

AAH-LBU	Nb log.	Taux	CM travaux	CM subv°	AAH	+ Prime CR**
	80	70%	45.000 €	31.000 €	2.520.000 €	400.000 €
Total	80	-	3.600.000 "	31.000 "	2.520.000 "	400.000 "

* Lutte contre l'habitat Indigne

** Prime régionale complémentaire à l'AAH : 5.000 " / lgt

4.2. L'ingénierie liée aux OPAH-RU

La mission d'ingénierie du parc privé relevant du suivi-animation de l'OPAH-RU, portée par le GIP-GPV

Il s'agit là, en complément de la première mission de Direction de projet, mais avec des compétences et des missions distinctes, de assurer par le GIP-GPV au titre de la mission « Centres anciens, patrimoine et Habitat » le suivi animation de l'OPAH-RU ;

- un volet d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de conseil adapté, d'accompagnement social et d'aide à la décision en ce qui concerne l'aide à la réhabilitation et à la construction de logements auprès des propriétaires concernés par l'opération ; AMO la fois technique, juridique, administrative et financière
- le pilotage du programme au niveau des procédures et de leur articulation (ravalement, police, améliorations, suivi social etc)
- la programmation rapide de réhabilitations "locomotives" avec les propriétaires bailleurs et/ou les investisseurs
- la politique de lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil

La complexité d'intervention et la diversité des outils (OPAH, ORI, RU, état d'abandon manifeste, péril, ravalement de façades, arrêtés d'insalubrité etc) exigent la mobilisation d'une ingénierie forte et compétente, usant du volet incitatif comme coercitif.

La mise en œuvre des procédures de police des immeubles (Abandon Manifeste, DUP, procédure de Péril - ordinaire ou imminent- Ravalement de façades - Insalubrité / habitat indigne, et une politique de lutte contre les marchands de sommeil etc) accompagnera le programme d'Acquisition . Démolition . Reconstruction de l'aménageur (cf 1.3). Une étroite collaboration est indispensable.

L'analyse de ces procédures a mis en avant trois principales difficultés :

- La durée des procédures
- La multiplicité d'acteurs intervenants : TGI, France Domaines, Expert, Préfecture, services de l'État (DEAL), services de la Ville
- Les obligations légales (obligation d'affichage, respect des délais de réponse, respect des obligations d'information des propriétaires, obligation de définition d'un projet, ...)

En effet, chacune des procédures a une durée légale minimale qui correspond à la somme des délais obligatoires en matière d'information et de communication avec les propriétaires et les différentes instances administratives. Ces délais sont difficilement maîtrisables par le service de la Ville en charge d'une procédure, du fait de l'intervention d'acteurs externes et indépendants.

Nous prévoyons à ce titre que la mission d'ingénierie de parc privé ait la charge, en lien avec la préfecture et la DEAL :

- ☞ Organiser un rapprochement entre les services de la Ville et les différents intervenants, notamment la Préfecture, la DEAL, le TGI et le procureur afin de raccourcir les délais d'instruction des dossiers et ainsi raccourcir la durée des procédures.
- ☞ Accentuer et faciliter les échanges d'informations entre les différents services de la Ville et les intervenants externes
- ☞ De contrôler la légalité des documents émis et de veiller au respect des obligations légales.
- ☞ Accompagner les acteurs en charge de mettre en œuvre les procédures
- ☞ De lier l'intervention du TGI et du procureur sur les problématiques d'habitat indigne

En outre, l'absence de communication et de lisibilité autour des procédures mises en place ne facilite pas leur compréhension par la population, les promoteurs ni même, par les élus en charge de soutenir leur mise en œuvre. Ainsi, la mission d'ingénierie de parc privé devra également définir des actions permettant de :

- ☞ Mieux faire comprendre les processus et procédures
- ☞ Avoir un support partagé par l'ensemble des acteurs intervenant au cours des procédures et facilitant les échanges d'informations
- ☞ Faciliter la prise de décisions des élus et des administratifs afin de mieux spécifier les actions à mettre en œuvre
- ☞ Améliorer la lisibilité des tableaux de bord émis par les acteurs
- ☞ Communiquer auprès du grand public et des promoteurs sur les procédures mises en œuvre dans le cadre de la requalification des îlots anciens dégradés (RIAD)

Il s'agit de concevoir un véritable observatoire de suivi des procédures, susceptibles d'être développé ultérieurement sur d'autres quartiers de Fort-de-France.

Enfin, les différentes dispositions juridiques et réglementaires issues de la Loi Letchimy (projet introduit à l'Assemblée Nationale en Janvier 2011) seront évidemment mobilisées sur le quartier, qui constituera de fait un véritable laboratoire, « grandeur nature » de la lutte contre l'habitat insalubre et indigne outre-mer.

L'ensemble de ces actions préconisées ci-dessus conduira à une amélioration de l'efficacité et de l'efficience de l'ensemble des acteurs ainsi qu'à l'optimisation des ressources allouées dans le cadre de la convention du PNRQAD.

Cette mission d'ingénierie du parc privé sera portée par le GIP sur la base d'une équipe dédiée comprenant :

- **1 Chef de Projet « Centres Anciens, Patrimoine et Habitat »**
- **1 juriste, spécialiste des procédures et outils juridiques de lutte contre l'habitat indigne et de la police des immeubles**
- **1 assistant(e) technicienne de l'habitat**
- **1 assistant(e) de projet assurant le montage et le suivi financiers des dossiers réhabilitation**
- **1 assistante-secrétaire de projet assurant les permanences, l'information et l'accueil et suivi du public.**

Sous-bilan financier prévisionnel du volet

Mission d'ingénierie du parc privé relevant du suivi-animation de l'OPAH-RU

Mission Ing. Parc Privé . suivi OPAH	Dépenses	Recettes	%	Financement
5 postes ETP (y.c moyens et logistique)	1.350.000 €	675.000 €	50 %	ANAH
		405.000 €	30%	Région
		135.000 €	10%	CACEM
		135.000 €	10%	Ville de FDF
Total	1.350.000 "	1.350.000 "	100%	

Soit un coût moyen annuel de 192.857 " .

MOUS relogement	Dépenses	Recettes	%	Financement
Objectif : 100 relogements	100 x 5 K€	250.000 €	50 %	ANAH
		100.000 €	20%	Région
		100.000 €	20%	CACEM
		50.000 €	10%	Ville de FDF
Total	500.000 "	500.000 "	100%	

Soit un coût moyen annuel de 71.429 " .

TOTAL	1.850.000 "	1.850.000 "	100%	
-------	-------------	-------------	------	--

Soit un coût moyen annuel de 71.429 " .

Article 5 - Les opérations financées par l'Etat

5.1. La production de logements dont les logements locatifs sociaux

Il est essentiel de reconstituer une offre nouvelle de logement social dans le quartier, de type et de niveau de loyer adaptés à la population. Le projet « Porte Caraïbe » permettra de mener une politique de densification raisonnée, respectueuse de l'échelle des quartiers et soutenue en façade de l'axe TCSP, sans entraîner d'effet de coupure avec les « îlots arrière ».

Ce volet logement et habitat se fixe trois objectifs, visant à la diversité des réponses et la mixité dans le peuplement du quartier :

- Relancer l'offre de logements sociaux en insertion urbaine, avec le concours des bailleurs sociaux, partenaires de la Ville sur le projet Porte Caraïbe**

En 2010, trois opérations sont en cours :

- OZANAM : construction de 19 LLS sur la parcelle AP 956, au 18 boulevard Général Reboul. cette opération est dédiée au relogement des ménages dont le logement était situé sur le corridor du TCSP ;
- SMHLM : deux projets de logements à Sainte-Thérèse
15 logements LLS à l'emplacement de l'ancienne régie d'électricité (AL152)
12 LLS sur le site de l'école maternelle de Renéville (AL 377)
- Porte Caraïbe propose une offre nouvelle de l'ordre de 100 logements sociaux supplémentaires en LLS et sa variante très sociale, le LLTS dont 70 en RIAD (5.600 m² SHON). Ces logements seront affectés notamment au relogement prioritaire des habitants du quartier, concernés par les démolitions liées au projet du TCSP ou dans les périmètres d'îlots anciens dégradés.

- ✚ **Développer des réponses adaptées, socialement, économiquement et d'un point de vue urbain, à l'accession très sociale, avec une programmation de 20 logements évolutifs sociaux.**

Porte Caraïbe propose une offre nouvelle de l'ordre de 20 LES, dans un premier temps pour répondre à la demande d'accession sociale à la propriété. Il est en effet difficilement concevable se décasé un propriétaire et le reloger en tant que locataire.

Compte tenu du relogement nécessité par le chantier TCSP, des compléments de programmations pourront intervenir en diffus cours d'opération et seront présentées aux partenaires, dont l'État via la DEAL. Ce produit permet l'accession sociale et le maintien du lien social dans le quartier, tout en apportant des réponses à l'habitat insalubre et indigne. L'insertion urbaine et paysagère des constructions sera recherchée, en plus de l'efficacité sociale.

- ✚ **Initier et impulser la programmation de Logements intermédiaires locatifs, via le PLI, en associant la Caisse des Dépôts comme investisseur**

Ce type de programmation sera particulièrement affecté à la structuration urbaine de l'avenue Maurice Bishop, à proximité du TCSP. Une trentaine de logements sera programmée, répartie sur 4 ou 5 opérations. Ces logements ont toute leur importance dans la mesure où ils permettent aux ménages dont les revenus ne leur autorisent plus, l'accès au logement social, de louer un logement à un prix inférieur à celui du marché.

**Programme et sous-bilan prévisionnel du volet
« Production d'une offre de logement nouvelle »**

La ligne « Production de logements sociaux » mobilise un budget de 11,4 millions d'euros sur 7 ans. Les deux co-financeurs sont l'État, via la LBU, et la Région.

Porte Caraïbe prévoit également une offre de 20 Logements Locatif Intermédiaire, contractualisés avec la Caisse des Dépôts. La CDC conduira les études préalables nécessaires au montage des opérations de co-investissement aux côtés d'opérateurs privés, au titre du logement locatif libre et opérations à thème (résidences seniors, EPHAD, Etudiants o)

Objectifs en termes de production de logement :

Construction de 100 LLS

Estimation du prix de revient moyen : 105.000,00 euros

Construction de 20 logements en accession très sociale

Estimation du prix de revient moyen de 45.000,00 euros

Période de réalisation prévue sur la durée de la présente Convention

Compte tenu de la densité des quartiers de Porte Caraïbe, des logements pourront être programmés hors périmètre en accompagnement du projet (cf. opérations engagées par la SA OZANAM et SM HLM)

	Nombre total de logement	dont sur parcellaire en recyclage (Requalification îlot dégradé, RHI)	dont hors périmètre	Coût prévisionnel
LLS / LLTS	100	70	30	10 500 000"
Logements en accession très sociale : LES	20	20	-	90 000"

Les localisations envisagées en vue de à la création des logements sociaux projetés seront présentées.

Article 6 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département

Les opérations de RHI

Deux îlots localisés sur le périmètre exigent la mobilisation de RHI « Loi Vivien » :
Faubourg La Camille, composé d'un habitat très dégradé et insalubre
Morne Calebasse, composé d'un habitat enclavé très dégradé

Les études préalables seront engagées en 2011 par l'aménageur dans le cadre du mandat de la Ville pour mener les enquêtes parcellaires et les périmètres DUP.

Les bilans prévisionnels s'élèvent à 2,4 M" de l'État sur la LBU

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet « Résorption de l'habitat insalubre »

La programmation financière au titre de la RHI sur les îlots Calebasse et Faubourg La Camille s'élève à un montant de 3 200 000 ". Le déficit est de 3 000 000 " subventionné à 80% par l'État sur la LBU

Cela représente sur 7 ans pour :

L'État : 2.400.000 Ö

La Ville de Fort-de-France : 300.000 Ö

La Région : 300.000 Ö

Une attention particulière sera accordée au traitement de la voirie ainsi qu'à l'assainissement

Le relogement

La rénovation du quartier va fortement impacter l'offre de logement existante, et exiger un dispositif de relogement organisé sur place. Cet enjeu est déjà d'actualité avec les besoins de relogements de l'opérateur du TCSP sur les immeubles sous servitude de démolition. Il le sera plus encore dès 2012 avec la mise en œuvre des opérations de rénovation des îlots dégradés et de la lutte contre l'habitat indigne. A cela s'ajoute la demande de relogement liée à l'opération de déconstruction de la copropriété Bon Air.

Le contexte est toutefois tendu en matière d'offre nouvelle de relogement même si on constate un réinvestissement privé lié aux travaux du PIG.

Le syndicat mixte du TCSP négocie déjà avec les bailleurs pour reloger les ménages PO dans le parc social. L'opération d'AZANAM est à ce titre, une opération dédiée.

La population des PB est à appréhender au mieux car elle refuse d'être relogée dans le parc locatif social. Aussi, il est programmé la construction en diffus de LES pour l'accession sociale à la propriété.

Ce volet fera l'objet d'une stratégie globale du traitement des opérations de relogement (50 / 150 en RIAD, le solde sera engagé sur le reste du périmètre en diffus), par :

- un protocole de relogement
- la création d'un parc de logements locatifs privés conventionnés, sur le modèle de l'OPAH-RU de Cour de ville avec le relogement des habitants de la RHI de Trénelle.

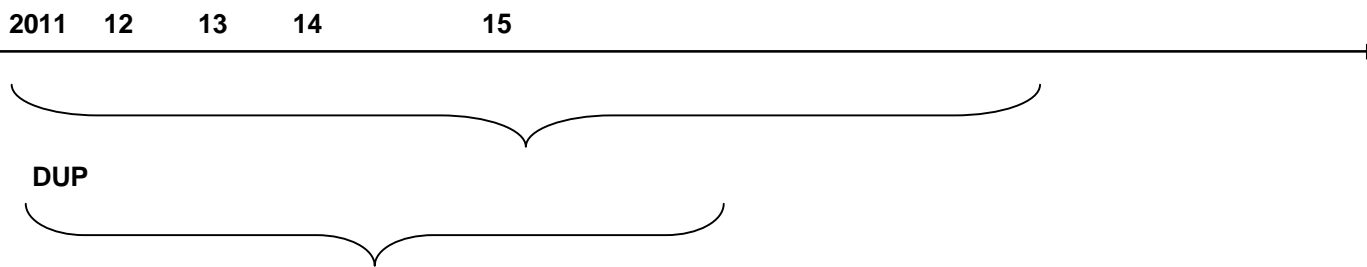
A ce titre, le concours de l'AVIS, le SIRES (réseau Habitat & Développement), adossé au PDALPD, pourra être mobilisé pour assurer des missions d'accompagnement social et de gestion locative adaptée sur « Porte Caraïbe ».

Programme Relogement de « Porte Caraïbe »

150 ménages à reloger

25 produits d'ici 2 ans

2011 12 13 14 15



DUP

Opération de relogement par le DPAH RU : 25 en 2013

Opération de relogement par la construction de logements LLS et LLTS : 25 en 2014

Programme et sous-bilan prévisionnel du volet « Relogement »

Le relogement est intégré à la ligne « Opération de Recyclage foncier », plus précisément à la Requalification des Ilots Anciens dégradés.

Ce poste selon les estimations s'élèverait à hauteur de 350 000 €

La ANRU, la Région et la Ville de Fort-de-France cofinancent ces opérations de relogement.

Les montants sont à valider par l'ensemble des partenaires financiers.

La Maîtrise de l'Énergie et l'Utilisation des ressources naturelles

En lien avec les partenaires que sont la ADEME, EDF, la Région, la CDC, d'autres actions seront menées dans ce registre :

Porter l'accent sur la préservation d'une architecture de qualité et prendre en compte l'environnement des logements et des bâtiments réhabilités. (Etude des typologies architecturales)

Mener une politique d'économie de l'énergie, en lien avec la ADEME et EDF

Prévision d'une mission d'AMO -AEU pour les recommandations et prescriptions architecturales, les typologies urbaines, l'éco-construction et l'éco-réhabilitation.

Le développement des énergies renouvelables avec notamment les dispositifs d'incitation à la récupération des eaux pluviales et la production d'énergie solaire

Ce volet d'action concernera donc des actions pédagogiques et préventives et des mesures incitatives, voire réglementaires et prescriptives.

Des actions déjà engagées

- Canal Alaric : une opération de RHI en cours

L'aménagement du quartier est inscrit dans une opération de RHI (concessionnaire SEMAFF), dont la programmation se déroule en trois phases, au fur et à mesure de l'avancement de la maîtrise foncière et de l'identification de solutions de relogement provisoire des familles.

Bénéficiant d'une constructibilité définie par la Zone U2A du PLU, le projet prévoit des constructions en R+2+C sur Avenue Maurice Bishop ; R+1 ailleurs.

Le foncier s'étend sur 18 500 m², soit 33 parcelles.

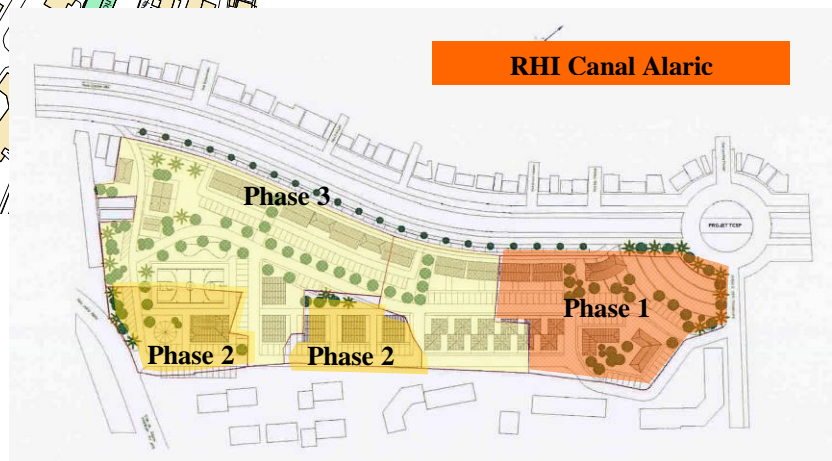
La phase 1 sur foncier est entièrement maîtrisée (Ville/SEMAFF). Les phases suivantes se développent sur un foncier partiellement maîtrisé. Négociations, acquisitions et démolitions en cours (pm : foncier encore propriété privée = 1 800 m²)

L'ilot demeurant disponible sur l'avenue Bishop constitue la 3ème tranche de l'opération.

L'objectif est de réaliser un îlot urbain principalement résidentiel, cité-jardin valorisée par sa position en entrée de Ville. Des locaux commerciaux sur avenue Maurice Bishop et bureaux (services, professions libérales) et des équipements publics, contribueront à animer l'îlot et à développer une dynamique de proximité dans ce quartier à identité forte.

La mixité sociale et générationnelle sera renforcée par la réalisation, à côté des logements sociaux types LLS et LES, de logements en location/acquisition, d'une résidence seniors et des équipements publics : aires ludiques et sportives, maison de quartier et local associatif.

Le relogement de familles en situation de précarité et de précarité sévère une des conditions de réussite et d'achèvement de la RHI.



▪ Le PIG Amélioration de l'Habitat avec opérations de réhabilitation en diffus

Le programme « Vivre Foyal » engagé en 2006 associe :

- une convention d'OPAH-RU sur l'hyper-centre, Terres-Sainville et Ermitage . Rive Droite : 300 PO + 300 PB + 200 logements en ADR sur 5 ans
- un protocole de Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat sur Sainte-Thérèse . Renéville : 30 PO + 30 PB en 2 ans

Objectif	Propriétaires-Occupants	Logements locatifs
Nombre de logements rénovés	30 Lgts	30 Lgts
Montant prévisionnel des travaux	1 M" environ	1,5 M" environ
Subventions réservées	ETAT : 550 000" TOTAL : 550 000"	ANAH : 700 000" Département : 32 000" TOTAL : 732 000 "

En complément de l'OPAH-RU, la Ville de Fort-de-France, l'Etat, l'ANAH, le Conseil Général ont décidé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) en faveur du parc privé social sur le quartier de Sainte-Thérèse / Renéville.

L'opération est officiellement terminée depuis le 5 Janvier 2009. Elle préfigure l'engagement de la ville dans l'OPAH RU Porte Caraïbe

Centré sur une action forte et rapide pour résorber la précarisation la plus flagrante des logements, qui donne une image dégradante à l'ensemble du quartier, le PIG est limité à la réhabilitation de 60 logements sur deux ans. Son objectif est d'impulser une dynamique de l'amélioration de l'habitat sur un quartier présentant par ailleurs de véritables qualités résidentielles.

L'opération PIG a permis le financement de 38 logements pour les personnes à revenus modestes, l'objectif initial étant de 30 logements. Deux logements sont en phase travaux et neuf dossiers sans suite. Parmi ces derniers, des désistements de propriétaires, des dépassements de plafonds, des travaux irrecevables.

Beaucoup d'immeubles présentent des contraintes importantes qui justifient parfois des reconstructions.

L'objectif de 30 propriétaires bailleurs sur le PIG a presque été atteint. 23 logements ont obtenu un accord de financement de l'ANAH. Le nombre de dossiers en instruction n'était pas suffisant pour atteindre les objectifs car les immeubles concernés présentent des contraintes importantes au niveau du statut de propriété et de l'état de délabrement qui justifierait parfois des reconstructions (cf. nombre de dossiers sans suite au stade 8).



Le PIG : avant travaux



après travaux ...

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat attribue des subventions à tout propriétaire désirant réhabiliter un logement dans le but de le louer et remplissant les conditions de recevabilité. Elle assure aussi une participation complémentaire dans le cas où le logement est vacant. Le Conseil Général, la Ville (au titre

des subventions façades) ainsi que la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) interviennent également.

Logements financés (PB)		Crédits ANAH		Crédits Conseil Général	
Résultats	Objectifs	Financements engagés	Objectifs	Financement engagés	Objectifs
23	30	589 248, 85 "	700 000 "	9 147 "	32 000 "

L'ANAH a engagé sur toute la durée du PIG un montant de subvention égal à 589 248, 85 €. Seulement 2 logements ont été subventionnés au titre des aides du Conseil Général. Cela s'explique par le fait que le passage en commission ANAH de ces dossiers PB est tout récent (Avril 2009) et que le Conseil Général n'a pu encore procéder à leur mandatement.

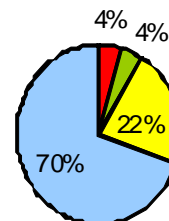
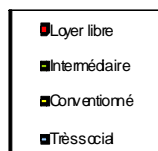
Loyers

Comme sur le secteur de l'OPAH les propriétaires bailleurs sollicitant une aide financière doivent appliquer un loyer maîtrisé.

Au 5 Janvier 2009, sur les 23 logements financés la répartition des loyers après travaux pour les logements financés s'établit de la façon suivante :

- 16 conventionnés très sociaux**
- 5 conventionnés sociaux**
- 1 intermédiaire**
- 1 libre**

REPARTITION DES LOYERS

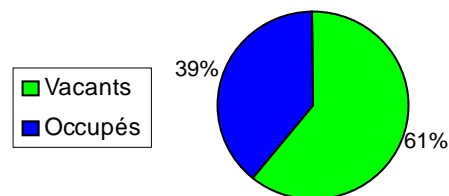


5 propriétaires (représentant 6 logements) ont signé un Protocole d'engagement avec la SEMAFF pour le relogement des familles issues des RHI de la Ville de Fort-de-France. Le versement du loyer au propriétaire sera assuré par la SEMAFF en cas de défaillance du locataire.

Vacance

La réhabilitation de logements vacants ouvre droit à une participation complémentaire de l'ANAH (prime de vacance = 5000 ") pour tout logement vacant depuis plus de 12 mois et remis sur le marché de la location.

45 000 € de prime pour sortie de vacance ont déjà été versés pour 9 logements. Au final 14 logements vacants seront remis sur le marché à l'issue des travaux, et permettront notamment de lutter contre l'habitat indigne sur le quartier.

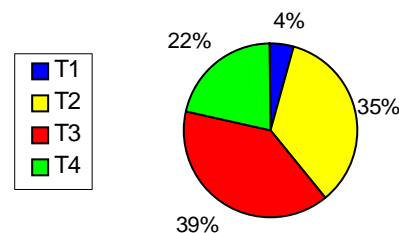


Sur ces 14 logements 11 sont à loyer conventionné très social et 3 en loyer conventionné. Généralement, les propriétaires décident de conventionner ces logements car ils nécessitent des travaux de remise aux normes lourds et coûteux.

Caractéristiques des logements

Les 23 logements financés sont de tout type et de toute surface.

39% des logements sont de petite taille. Les T3 représentent 35% des réhabilitations. 22% des logements sont tout de même des T4.



- TCSP : Des acquisitions en cours sur le boulevard Bishop

Le largissement de l'avenue M. Bishop est prévu au POS de Fort-de-France depuis de nombreuses années.

Une étude foncière préalable (SMTCSF, SODEM, 2005) réalisée dans le cadre des études du projet de TCSP a permis de recenser les parcelles concernées : environ 43 000 m² sont touchés, à la fois terrains non bâtis, terrains bâtis et bâtiments eux-mêmes.

Quelques parcelles ont donné lieu à des mutations et ont été construites avec le recul obligatoire.

De nombreuses parcelles doivent encore être acquises et libérées.

L'aménagement de l'avenue M. Bishop implique donc l'achat d'une partie ou de l'ensemble de la parcelle, pour les parcelles touchées.

Le phasage des travaux doit donc se faire de façon pragmatique en fonction des acquisitions foncières, dès qu'un tronçon suffisamment long est libérable.



Cette opération de convergence entre en phase travaux fin 2011 sur l'avenue M. Bishop. Le lien avec le programme Porte Caraïbe est donc indispensable.

- Des opérations privées dans l'habitat et le commerce

Le caractère stratégique d'entrée de Ville de l'avenue Bishop attire déjà des logiques d'implantation commerciale.

La présence d'emprises foncières significatives a permis à des enseignes de s'implanter récemment, sur une logique de « commercial-résidentiel » avec accès aménagé et stationnement clientèle : Cypria Center, Sogea, Parapharmacie, Plissonneau transit, etc. ò

Cette émergence d'opérations récentes contribue à créer un paysage d'entrée de ville conjuguant des lieux de dégradation et d'abandon urbain et des emprises aménagées et construites, empruntes d'un nouveau dynamisme économique et urbain.

Un des enjeux du projet consiste à organiser et à programmer les logiques d'implantation commerciale et de services, pour sortir d'une logique d'opportunité autour du TCSP.

L'étude du diagnostic et de la stratégie économique de la Ville engagée par le GIP-GPV fournira des éléments de programmation autour de ce secteur à enjeu notamment pour ce qui est des logiques d'implantation autour des stations du TCSP.

Enfin, un des enjeux du projet vise à étudier via le Schéma Directeur d'Aménagement la typologie des immeubles d'activités implantés le long de l'avenue Bishop :

Modèle « périurbain », avec accès au stationnement et immeuble monofonctionnel type entrepôt en recul sur voirie ?

Modèle « urbain », avec accès depuis le trottoir et immeuble mixte Commerce en RDC, Bureaux et Logements au étages, et stationnement en fond de cour ?

La cohabitation de ces deux modèles sera inévitable, mais le second sera recherché, notamment autour des stations d'arrêt du TCSP.

- Économique : effets d'appel, structuration, ordonnancement . Technopole de Kerlys

Le projet de technopole de Kerlys est significatif des potentialités de ce secteur de la ville et de sa dimension stratégique, associée à l'effet d'entraînement du TCSP ; il est également le fruit d'un important travail de réflexion sur la place et les besoins de l'entreprise en Martinique, destiné aux PME-PMI.

Situé entre l'avenue Maurice Bishop, la rue Saint-Christophe et la rue de Kerlys, le terrain d'une surface de 31 603 m² bénéficie d'un positionnement exceptionnel, en accès direct par la Rocade (D41), proche du port de marchandises, de l'aéroport et du centre ville de Fort-de-France.

C'est une opération ambitieuse qui croise plusieurs thématiques d'aménagement du territoire :

- Développement économique et création d'emplois : la technopole regroupera, à terme, près de 1 000 salariés sur un site unique.
- Aménagement et valorisation de l'espace : traitement d'une friche industrielle : ancienne concession Peugeot (déconstruction, dépollution)
- Cohésion avec les opérations d'habitat (PIG / RHI) et le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) programmés sur Sainte-Thérèse et Canal Alaric
- Développement Durable : politique et maîtrise de l'énergie et des ressources, avec l'accompagnement de l'ADEME et EDF.
- Mise en place de services spécifiques tels qu'une crèche interentreprises, un espace de restauration dédié limitant ainsi les déplacements.

L'ambition du projet est de proposer un espace de travail attractif et une réponse adaptée au marché local pour les entreprises martiniquaises grâce à :

Sa taille : 31 603 m² et son implantation

Son parc de stationnements sécurisés (974 places)

Son cadre de vie et son offre en matière de services liés à l'activité

Kerlys concrétise un programme diversifié et innovant d'activités et de bureaux : réalisation phasée en 8 bâtiments pour une surface de 27 355 m² SHON

- 4 bâtiments d'activités et services pour PME PMI (SHON = 16 790 m²)
- 4 bâtiments de bureaux (SHON = 10 565 m²)
- Réalisation de Parkings sécurisés : 526 places en sous-sol, 448 places extérieures
- Réalisation de près de 8 000 m² d'espaces verts
- Réalisation de services d'accompagnement envisagés : crèche d'entreprise, pôle de restauration, salles de séminaire et de formation, agence bancaire . DAB, sandwicherie . point chaud, agence de voyage

Le promoteur est CFA Caraïbe, filiale régionale de CFA (Groupe Financière Duval) qui intègre toutes les actions des différents intervenants : concepteur, constructeur, investisseur (foncières d'accompagnement du Groupe), exploitant et gestionnaire.

Ce positionnement permet à CFA de développer des opérations en Partenariat Public-Privé (PPP) et de piloter des projets urbains complexes comme les opérations mixtes de centre-ville et de quartiers en requalification urbaine.

Une demande de permis de construire a été déposée le 30 juin 2008 auprès de la Mairie de Fort-de-France pour la construction de la phase 1 pourtant sur 4 bâtiments (SHON = 16 790 m²).

En termes de planning prévisionnel, la livraison des bâtiments est échelonnée sur 4 ans par tranches, de 2011 à 2014.

- Bon Air : Ecoquartier Caraïben.

Article 7 - Le échéancier de réalisation

La programmation des financements à mobiliser dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés présente l'ensemble des postes financés au titre de Porte Caraïbe.

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau financier joint en annexe. Il est établi, sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage. La durée d'engagement des opérations est de 14 semestres, de 2011 à 2017.

Cf. planning opération en annexe.

Article 8 - Le plan de financement des opérations du projet

8.1. Les financements de l'ANRU

Une enveloppe de 5,3 millions d'euros de subventions est réservée pour le projet de requalification de Fort-de-France, comme il en a été décidé par le Comité d'engagement PNRQAD de l'ANRU du 16 juillet 2010.

S'agissant des opérations de requalification de lots dégradés ou d'interventions, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique et technique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel.

8.2. Les financements de l'Etat

Le montant de l'aide pré réservée pour la ville de Fort-de-France est de 2,1 millions d'euros de subventions (montant estimé avec contraintes architecturales) pour une hypothèse de production de 100 logements sociaux. Subventions auxquelles s'ajouterait un complément de 3,4 millions d'euros d'aides indirectes, (aides de taux et aides fiscales), pour la construction de logements ordinaires neufs.

Une subvention de 1,6 millions d'euros sera apportée pour la construction de 20 logements en accession très sociale.

L'Etat (LBU) sera sollicité à hauteur de 2,5 millions d'euros de subvention pour les aides aux propriétaires occupants dans le cadre de la future OPAH-RU Porte Caraïbe.

Une subvention de l'ordre de 2,4 millions d'euros de subvention pourrait être attribuée pour des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

8.3. Les financements de l'Anah

Le montant prévisionnel d'aides de l'Anah à l'amélioration du parc privé, fixé par la convention d'OPAH RU, est de : 2,5 millions d'euros.

Un apport de 675 000 euros au titre du suivi animation et 250 000 euros au titre de la MOUS Relogement, sera également financé dans le cadre de l'OPAH-RU (aides aux propriétaires bailleurs) et de l'ingénierie des opérations sur l'habitat privé.

8.4. Les autres financements dont ceux du porteur de projet

Les participations financières des signataires de la présente convention dont les participations du porteur de projet. L'engagement financier des autres partenaires sera défini dans le cadre de conventions financières spécifiques. L'ANRU sera associé ou informé de ces participations.

L'engagement du Conseil Régional s'entend pour un montant de 7M" euros pour toutes les opérations financières décrites aux articles 4, 5 et 6, y compris pour le financement « décroisé » des opérations. Cela représente 18% du montant total affecté au projet de Porte Caraïbe.

TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION

Article 9 - Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification de lots dégradés

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet de requalification, la ville de Fort-de-France, la communauté d'agglomération des communes du centre de la Martinique (CACEM) et les maîtres d'ouvrage concernés, en particulier les aménageurs s'engagent à :

- ☞ Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier ;
- ☞ Signer et transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements .) ;
- ☞ Conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification de lot dégradé.

Article 10 - Les mesures de développement économique et social

Il s'agit des caractéristiques du projet global de développement social inscrit dans le projet de requalification.

10.1. La gestion urbaine de proximité

La Gestion Urbaine de Proximité s'entend comme l'introduction d'une dimension qualitative dans la pratique quotidienne des différents intervenants sur les espaces collectifs (services municipaux, bailleurs, régies de quartiers, entreprises publiques par exemple). Il s'agira notamment de programmer l'aménagement des délaissés urbains sur les servitudes TCSP et les parcelles dégradées.

D'autres actions sont programmées :

- Faire des quartiers de Porte Caraïbe, des quartiers prioritaires dans le ramassage des ordures ménagères, de traitement des encombrants (marché CACEM). Exemples: 6 jours/sem., avec fréquence régulière et adaptation du matériel
- Faire des travaux en Régie Ville par la Direction du Cadre de Vie et du dispositif « ALLO MAIRIE » notamment pour les enlèvements et traitements de V.H.U., les nettoyages de parcelles, les élagages d'arbres, les travaux urgents de proximité, la sécurisation de la voirie publique
- Mettre en œuvre la démarche diagnostic « GUP en marchant » sur ces quartiers (Ville, DSDS, Opérateur, Cacem), notamment pour apporter des solutions au problème des mécaniciens informels.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai maximum de 24 mois à compter de la signature du présent contrat. L'ANRU et l'Etat sont parties prenantes dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU la convention de GUP signée dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

11.1. Charte de l'insertion

« Porte Caraïbe » intégrera les dispositions de la Charte de l'insertion engagée en 2010 entre le GIP-GPV et l'Association pour le Développement de l'Emploi et de l'Insertion du Centre de la Martinique (ADEICEM), afin de générer de l'insertion sur les projets de chantiers programmés : requalification de lots, constructions et réhabilitations, aménagements urbains par exemple.

La charte d'insertion sera mobilisée, ainsi que la dynamique du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et du Programme de Réussite Educative (PRE).

Cette action de plus-value sociale et d'emploi, sera mise en place autour de la gestion urbaine de proximité pour la mise en valeur des délaissés urbains (cf. reproduction de l'opération « Carrés Verts »), mais aussi dans le cadre des actions d'aménagement : rénovation urbaine, démolition des biens insalubres, équipements ; et de construction ou de réhabilitation de logements.

Cette action de plus-value sociale et d'emploi, sera mise en place autour de la gestion urbaine de proximité pour la mise en valeur des délaissés urbains (cf. reproduction de l'opération Carrés Verts »), mais aussi dans le cadre des actions d'aménagement (Rénovation urbaine, Démolition des biens insalubres, équipements ...) et de construction ou de réhabilitation de logements.

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Article 12 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah

Les subventions de l'Etat sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par le CCH et le décret n° 99- 1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement.

Les subventions de l'Anah sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par les articles R321-1 et suivants du CCH et par le règlement général de l'Anah.

TITRE V - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION

Article 13 - les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

13.1. Le suivi permanent du projet de requalification

Le GIP a animé 3 réunions techniques dès décembre 2010 afin de mettre en œuvre un dispositif de coordination entre le syndicat mixte du TCSP, la SODEM, la Région et la Ville.

La réunion d'installation du comité de pilotage réunissant les partenaires concernés par ce programme a été tenue le 10 février 2011.

La ville de Fort-de-France, le GIP-GPV et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention se réuniront dans le délai maximum d'un mois après signature du présent contrat pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement du projet et notamment de suivi du planning. La participation au minimum à une revue de projet annuelle permettra de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre.

13.2. Le compte rendu annuel

Des comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année seront réalisés. Ils apporteront les éléments suivants :

- Etat d'avancement dans le échéancier de réalisation du projet de requalification
- Bilan d'étape concernant le programme financier du projet de requalification
- Opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés à travers les opérations de requalification d'un lot d'habitat dégradé (en présentant notamment l'avancement des actions de maîtrise foncière)
- Actions d'amélioration du parc privé (bilan et état d'avancement des actions prévues par la convention d'OPAH RU)
- Etat des logements locatifs sociaux financés (types et nature, décisions de financement et livraison)
- Etat d'avancement et qualité du plan de relogement
- Actions relatives au développement durable
- Mesures de développement économique et social
- Etat d'avancement des objectifs d'insertion fixés par la charte nationale d'insertion
- Etat d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité

Dès le démarrage des opérations, les maîtres d'ouvrage concernés (collectivité, aménageurs, bailleurs sociaux) transmettront au préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah les documents et informations sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de requalification sur les habitants.

Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape

14.1. Les missions d'évaluation

Les partenaires locaux

Le préfet de département, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification : qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, impact social du projet de requalification ; sur le respect du programme opérationnel, ainsi que du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées 2 fois par an.

Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14.2 Les points d'étape

L'ensemble des partenaires conviennent de faire un point d'étape, tous les deux ans après la signature de la convention et un an avant la fin de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation) et urbaine du projet de requalification (notamment avancement des opérations de maîtrise foncière, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, résultats des actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet Porte Caraïbe.

Article 15 - les avenants à la convention

La gestion de l'évolution du projet de requalification se réalisera dans le respect du programme conventionné.

Les évolutions portant sur les actions financées par l'ANRU, par l'Etat et l'Anah donneront lieu à des avenants présentés par le porteur de projet. Deux cas, ces avenants sont soit :

- du niveau national avec un examen en comité d'engagement PNRQAD,
- soit du niveau local, en parallèle du niveau d'examen et d'approbation de la convention initiale.

Si les évolutions envisagées impactent le projet de requalification dans son ensemble, celles-ci seront reprises dans un avenant à la convention.

Si des avenants portant sur des modifications ponctuelles indiquées ci après ont été conclues, une consolidation de l'intégralité de ces avenants devra être effectuée.

- *S'agissant des opérations financées par l'ANRU (avenants signés par le porteur de projet, le délégué territorial de l'ANRU et les maîtres d'ouvrages et autres co-financeurs concernés) :*

Chaque avenant aura notamment pour effet d'apporter toutes modifications et précisions issues de l'avancement opérationnel permettant une actualisation des tableaux financiers

- *S'agissant des opérations financées par l'Anah :*

Les modifications éventuelles relatives aux actions d'amélioration du parc privé feront l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH RU, dans les conditions prévues par celle-ci.

- *S'agissant des opérations financées par l'Etat :*

Les modifications éventuelles relatives aux actions de financement du logement locatif social public feront l'objet d'un avenant (le cas échéant).

Article 16 - les conséquences du non respect des engagements contractuels

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16.1. Respect du programme de l'ANRU et de l'Etat

La diversification de l'offre de logement sur le quartier est un des éléments essentiels dans la réussite du projet de requalification, exigence à laquelle il faut rajouter quelques prescriptions :

- Respect des conditions de relogement des ménages
- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social
- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants
- Respect des engagements pris en matière de contreparties accordées à Action Logement
- Le non-respect de ces dispositions, énoncés dans de la présente convention donnera lieu au déclenchement de procédures.

16.2. Procédures mises en Œuvre et les suites données aux opérations de l'ANRU

En effet, Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention, du règlement général de l'ANRU par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'ANRU.

Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'ANRU. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement PNRQAD, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans la convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;

- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la convention, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention dans sa partie relative au programme faisant l'objet des subventions de l'ANRU.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention. Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- Contenu du projet de requalification ;
- Echancier des opérations ;
- Engagements du relogement des ménages décrit à l'article 3 du titre I du RGA ;
- Mises en œuvre des contreparties accordées à Action Logement au titre de la convention ANRU . UESL du 1er octobre 2009 ;
- Actions de développement économique et social ;
- Gestion urbaine de proximité.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Archives filmographiques et photographiques

L'ANRU, l'Anah et l'Etat, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrages concernés, s'attacheront à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ». Ils fourniront un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'ANRU, l'Anah et de l'Etat et de tout projet de mise en valeur du PNRQAD.

Le porteur de projet s'engage à leur fournir une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de requalification pour une mise en ligne sur les sites www.renovation-urbaine.fr, www.anah.fr, www.lesopah.fr et <http://www.logement.gouv.fr/>.

Article 18 - La clause de renégociation de la convention

La présente convention peut donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action du PNRQAD Porte Caraïbe.

Article 19 - Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant les juridictions suivantes :

- Concernant les opérations financées par l'ANRU, devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU ;
- Concernant les opérations financées par l'Anah, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention ;
- Concernant les opérations financées par l'Etat, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention.

Article 20 *É* Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'ANRU, l'ANAH et de l'État sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

COMPOSITION DES ANNEXES :

Annexe 1 : Composition du programme
Plan de situation générale du quartier

Annexe 2 : A- Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations
B- Tableau financier et échéancier.

Annexe 3 :

**SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE
DE RENOVATION URBAINE, « BON-AIR : ECOQUARTIER CARIBEEN ».**

<p>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU représentée par son directeur général, M. Pierre SALLENAVE</p>	
<p>La Ville de Fort-de-France, représentée par le Maire ci-après dénommé le porteur de projet, M. Raymond SAINT-LOUIS-AUGUSTIN</p>	
<p>L'Etat, représenté par le Préfet, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, M. Ange MANCINI</p>	
<p>Le Conseil Régional de la Martinique, représenté par son Président, M. Serge LETCHIMY</p>	
<p>Le Conseil Général de la Martinique, représenté par son Président, M. Claude LISE</p>	
<p>La Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique représentée par son Président, M. Pierre SAMOT</p>	
<p>Le Président de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, PVM par délégation le Directeur Régional, M. Jean-Michel BORDAGE</p>	
<p>Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique. M. Manuel BAUDOIN</p>	
<p>Le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville de Fort-de-France représenté par sa Présidente, Mme Patricia MILIA DERSION</p>	