

Ville de Fort-de-France

REPUBLIQUE FRANCAISE
COLLECTIVITE TERRITORIALE
DE MARTINIQUE
COMMUNE DE FORT-DE-
FRANCE



**Recyclage immobilier sur le secteur
Arc Ouest et secteur Cazotte**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A
LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
RÉSERVE FONCIÈRE**

1. NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE

2. PRESENTATION GENERALE DU SITE

• PARTIE 1: Le contexte urbain

- A. La commune de Fort-de-France
- B. Le secteur Cazotte et le secteur Arc Ouest
- C. Périmètre de la DUP
- D. Le Maître d'ouvrage de l'opération

• PARTIE 2 : Le contexte réglementaire -Etat des lieux

- A. PLU
- B. OPAH
- C. NPNRU

3. L'OPERATION DE RECYCLAGE IMMOBILIER

- PARTIE 1 : Les objectifs de l'opération de recyclage immobilier
- PARTIE 2: Le caractère urgent de l'opération
- PARTIE 3: Le caractère d'utilité publique de l'opération

4. LE BILAN COÛT AVANTAGES

1.

PREAMBULE



La présente notice explicative, à destination de Monsieur le Préfet de la Martinique a pour objet de présenter le projet dénommé « Recyclage immobilier sur le secteur Arc Ouest et secteur Cazotte» situé en centre-ville de Fort-de-France , projet faisant l'objet d'une enquête publique conjointe préalable la demande de déclaration d'utilité publique – Réserves foncières et d'enquête parcellaire

2.

PRESENTATION GENERALE DU SITE

2.

PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le contexte urbain



Ville de Fort-de-France

La commune de Fort-de-France

Le projet est situé sur la commune de Fort-de-France, chef-lieu de la collectivité territoriale de la Martinique. La ville de Fort-de-France comptait 74 921 habitants en 2021 (INSEE) et 114 896 au sein de son agglomération (INSEE 2021) pour une superficie de 44, 21km².

Outre le fait que la commune de Fort-de-France est le pôle administratif de la collectivité territoriale, elle est également le pôle économique et portuaire.

Elle est formée de nombreux quartiers, à l'identité forte et conservée. Aujourd'hui, le besoin de la commune est de diversifier son offre de logements à travers une revitalisation de son centre-ville et de certains de ces quartiers dégradés. Certaines zones de la commune sont par ailleurs concernées par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et par le dispositif opération programmée d'amélioration de l'Habitation de Renouvellement Urbain et de Restauration Immobilière (OPAH-RU-RI).

Le cœur de ville est aujourd'hui identifié comme un quartier prioritaire de la politique de la ville soumise à d'importants processus de transformation et de dégradation notamment dans les quartiers Arc Ouest et Ilot Cazotte.

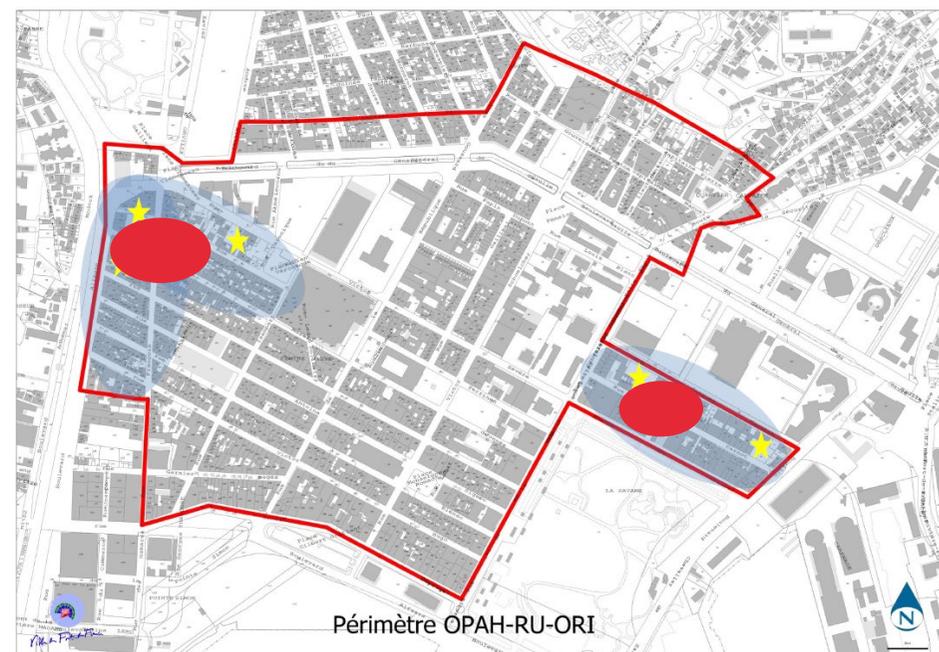


Le secteur Arc Ouest et le secteur Cazotte



Les deux secteurs concernés par le projet sont localisés, dans le centre-ville de Fort-de-France, dans le quartier Perrinon, près du marché couvert.

Ces deux secteurs, Arc Ouest et Cazotte, sont situés dans le périmètre du NPNRU et de l'OPAH-RU-ORI.



● Périmètre concerné par la DUP



Ville de Fort-de-France

Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le secteur Arc Ouest

19 parcelles sont situées dans le secteur Arc Ouest et localisées à divers emplacements : rue Perrinon, rue Moreau de Jonnes, rue François Arago, rue A. Siger, boulevard Allègre et rue Blénac.

Quasiment toutes les habitations, situées sur ces 19 parcelles, sont en mauvais état et ne sont plus habitées en raison notamment de successions non régularisées à la suite du décès de ses propriétaires.

Deux habitations sises parcelles cadastrées BC 590 et BC 591, sont concernées par des arrêtés de péril.

SECTEUR ARC

DUP RF (SOAME)

Ilots prioritaires + diffu





Ville de Fort-de-France

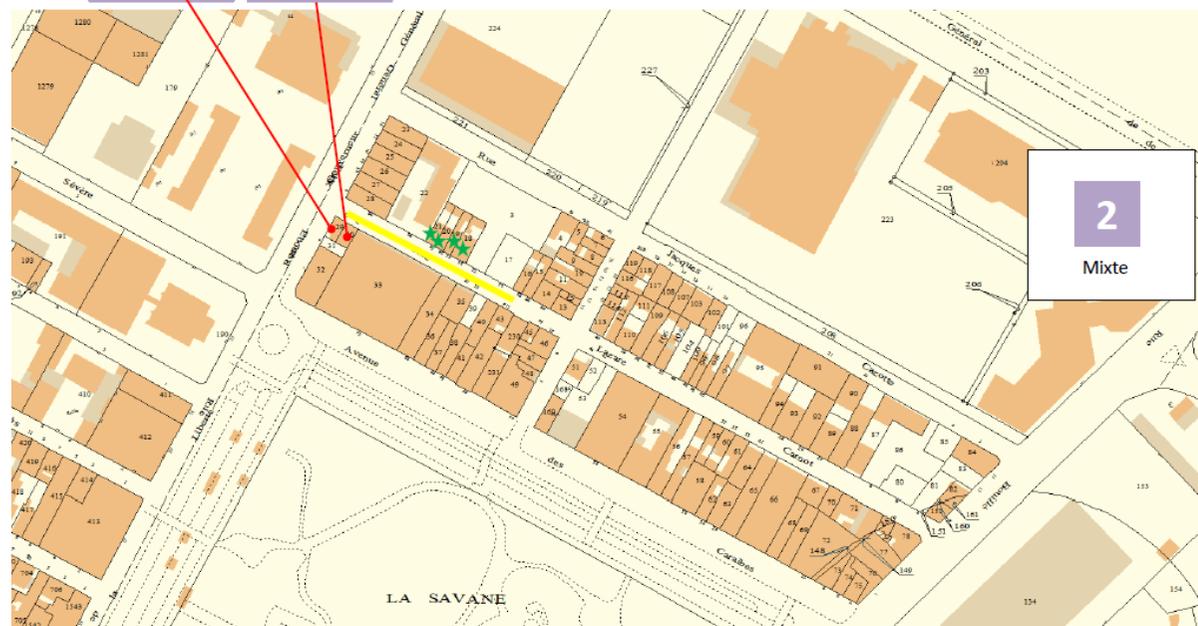
Périmètre de la DUP



SECTEUR CAZOTTE

DUP RF (SOAME)

Ilots prioritaires + diffus : **2**



Le secteur Cazotte

Deux parcelles sont localisées dans le secteur Cazotte, plus précisément rue Lazare Carnot. Sur ces deux habitations, l'une est squattée et en mauvais état et l'autre est vacante.

2.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

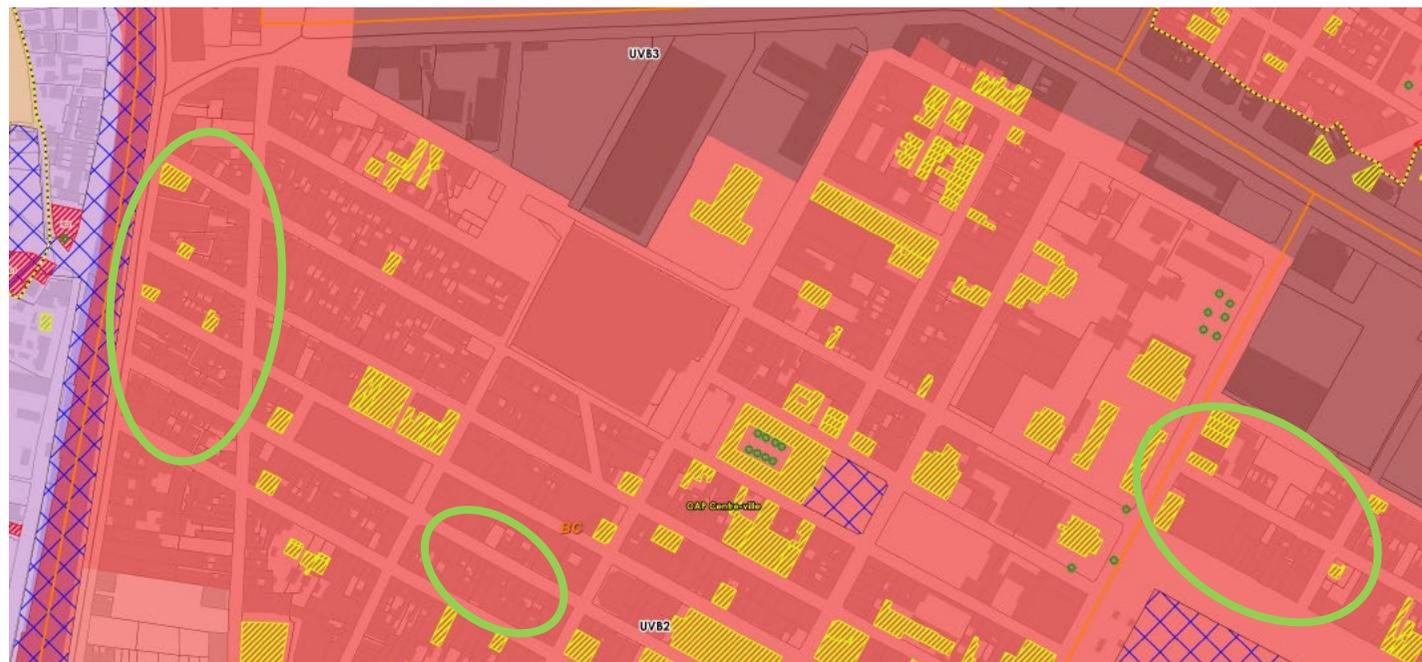
Le contexte réglementaire – État des lieux

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les biens concernés par le périmètre de la DUP sont situés au sein du périmètre du Plan local d'urbanisme de la commune de Fort-de-France dont la dernière procédure a été approuvée le 18 juillet 2023.

L'ensemble du périmètre est situé en zone urbaine identifiée au PLU en UBV2, zone mixte très dense englobant les quartiers touristiques du centre-ville. Cette zone comprend le périmètre Action cœur de ville pour la réalisation de projets dans le cadre de cette convention.

Cette zone permet l'implantation de constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service (à l'exception du commerce de gros), de bureau et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



- UVB1 : Zones mixtes très denses englobant les quartiers du Centre-ville, des Terres Sainville, de la Pointe Simon,...
- UVB2 : Zones mixtes très denses englobant les quartiers du Centre-ville, des Terres Sainville, de la Pointe Simon,...
- UVB3 : Zones mixtes très denses englobant les quartiers du Centre-ville, des Terres Sainville, de la Pointe Simon,...

PRESCRIPTIONS

- Arbres remarquables

Prescriptions surfaciques

- ▨ Espace Boisé Classé (EBC)
- ▨ Espace de nature en ville
- ▨ Patrimoine bâti à préserver
- ▨ Emplacements réservés
- ▨ Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Localisation des sites du périmètre de DUP

→ Le projet de recyclage immobilier respectera le PLU en vigueur



PLU

Le projet de recyclage immobilier de ces immeubles est en accord avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En effet, le projet permet de participer à l'accomplissement des objectifs du PADD :

- **S'attaquer à l'augmentation de logements vacants** (+186 logements vacants par an entre 2014 et 2018) en s'engageant dans leur réhabilitation par une stratégie foncière et immobilière ambitieuse,
- **poursuivre le renouvellement urbain** prioritairement au sein des centralités en identifiant les leviers de densification adaptés au contexte du centre-ville de Fort-de-France,
- **proposer une offre de logements** qui répond à toutes les catégories des ménages, tant aux populations fragiles et aux personnes âgées, qu'aux jeunes ménages, aux familles et aux actifs.

Sur la mise en œuvre du programme Action cœur de ville :

- Assurer les conditions du repeuplement du Centre-Ville par de nouvelles populations renforçant la mixité sociale,
- mettre en œuvre des projets opérationnels modèles de cœur de ville permettant la construction / réhabilitation de 1000 logements.

→ Le projet de recyclage immobilier permettra la réalisation d'objectifs fixés par le PADD tels que la lutte contre la vacance, le renouvellement urbain, la diversification de l'offre de logement et assurer les conditions du repeuplement.

NPNRU

Le périmètre de la DUP est situé dans le périmètre de la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de

de La Ville de Fort-de-France signée le 9 septembre 2021 par la Ville de Fort-de-France et la SOAME.

Le NPNRU fait état des phénomènes très marqués d'habitat privé dégradé et de vacance aggravée avec notamment 29 % de vacance dans le centre-ville.

Dans le centre-ville, les principales problématiques sont :

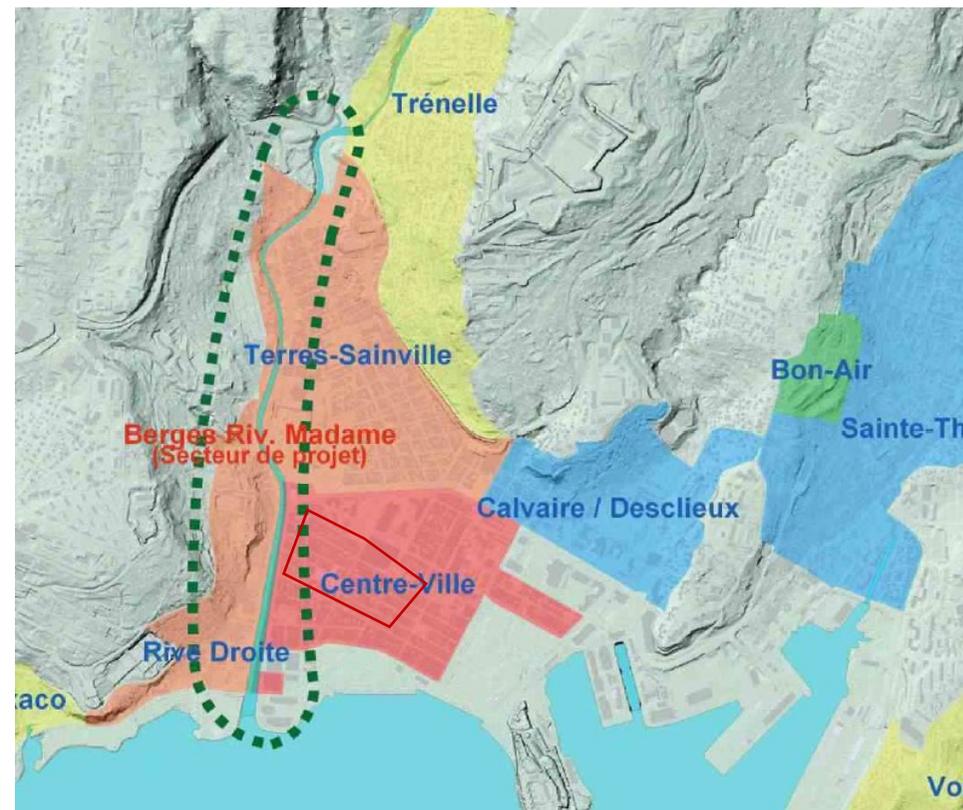
- La présence de friches urbaines en cœur de ville,
- Un marché **immobilier encore cher et surcoté par des effets de stratégies de spéculation et de rétention,**
- La **présence et la permanence d'errants et de trafiquants dans l'espace public.**

L'enjeu du NPNRU est le recyclage immobilier pour cibler une stratégie d'intervention sur l'habitat dégradé diffus sur deux volets :

- Volet 1 : faire émerger des séquences urbaines dans l'environnement immédiat des îlots
- Volet 2 : réaliser des séquences urbaines à l'échelle du centre-ville en diffusier



La Ville de Fort-de-France



Source : convention NPNRU – Plan localisation quartiers NPNRU

Périmètre du projet

NPNRU

Les axes d'intervention du projet urbain se structurent autour du recyclage immobilier du centre-ville concernant l'habitat ancien dégradé dont font partie les immeubles objet de la DUP.

Le secteur Arc Ouest concerne les rues Sévère, Perrinon, Siger, Moreau de Jones, les boulevards Arago et allègre qui sont les rues des immeubles susceptibles d'être expropriés.

Sur ce secteur est envisagée l'intervention de la SOAME sur **le parc privé existant dégradé pour une amélioration de l'habitat**. Le but est d'impulser d'une part une dynamique d'investissement par le développement d'un parcours urbain entre pôles d'habitat et économique et d'autre part un processus de modernisation du centre-ville multiforme.

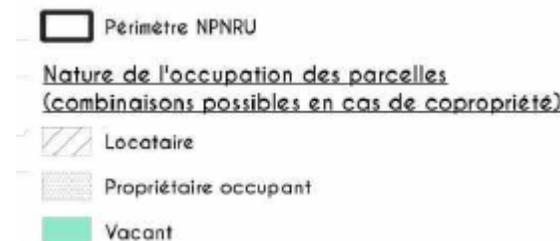
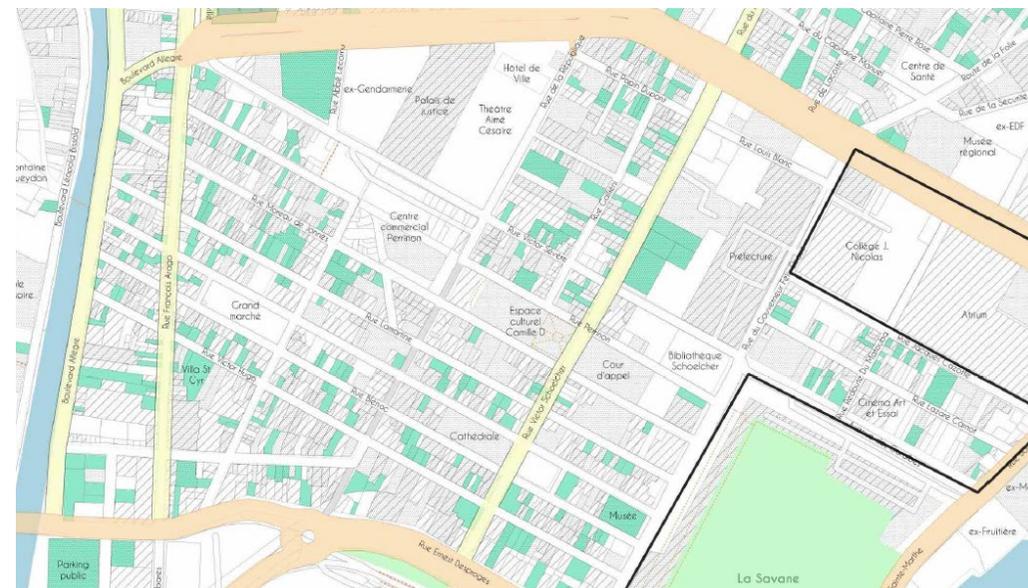
Concrètement, l'aménagement projeté est **la création de logements neufs en lieu et place des immeubles dégradés et la réhabilitation de certains immeubles**.

Le projet prévoit la réorganisation et la restructuration des espaces publics et voiries.

Le secteur Cazotte concerne quant à lui essentiellement une volonté de **revitalisation du quartier à l'interface de plusieurs pôles économiques**. La procédure concerne particulièrement 2 immeubles à acquérir pour répondre aux besoins des habitants dans une offre de proximité adaptée. Une part importante est également accordée à la valorisation des voiries et espaces publics sur ce secteur.



Ville de Fort-de-France



Source : convention NPNRU – Répertoire de la vacance

NPNRU



Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

Objectif 1 : Repeupler le centre-ville				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention (2031)	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de logements	9 106	9244	9 381	Importante baisse démographique sur la Martinique : entre 2011 et 2016 elle s'établit à -0,8 % par an contre -0,3 % sur la période 2006-2011 Entre 2008 et 2013, la CACEM compte une démographie négative à 3,65%.	Diversification de l'offre de logements, afin d'attirer de nouveaux habitants : produits accession sociale et libre
Nbr d'habitants	12062 (insee 2015)	12221	12 380 (ratio 1,2 pers/logt)		

Objectif 2 : Favoriser une diversité de peuplement				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	augmenter la diversité de l'habitat
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de jeunes ménages actifs implantés (dans les îlots de conventionnement)	?	33		Un niveau de précarité élevé chez les habitants du quartier	Proposer des offres de logements pour jeunes retraités, étudiants, et jeunes ménages actifs
Nombre d'étudiants	?	105	209		
Nombre de séniors valides (retraités dynamiques)	?	150	300		
Niveau de revenu des ménages (en euros par mois)	682	700	750		
Part des ménages propriétaires occupants	32%	33%	35%		

Objectif 3 : Regrouper les interventions sur l'arc Ouest du Centre-Ville afin d'assurer un renouvellement significatif d'un secteur en perte d'attractivité				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre dossiers ANAH PB	1	73	143	Bâti dégradé, insalubre et forte vacance sur l'Arc Ouest du Centre et sur la rive droite des Berges de la rivière Madame	Priorisation des aménagements et des programmes de diversification sur la zone
Nombre de dossiers ANAH PO	4	13			
Nombre de nouveaux logements construits sur les îlots prioritaires	0	138	275		
Nombre de m ² d'équipement construit ou rénové pour le NPNRU	0	3638	3638		
Nombre de m ² de surface commerciale créée ou rénovée sur les îlots prioritaires	0	5764	5764		

Le NPNRU retranscrit ces objectifs qualitatifs en quantités projetés. Ainsi, il est prévu une création de 138 nouveaux logements tout en consolidant la population actuelle.

Les quartiers prioritaires sont ciblés pour accueillir ces nouveaux logements y compris dans le périmètre de la DUP.

La DUP permettra l'accomplissement de ces objectifs.

NPNRU



Indicateurs de résultat				TO	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Objectif 4 : Rééquilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement au bénéfice des modes actifs et des transports en commun				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :		renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants		
Nombre de ml de voiries réaménagées				0	1900	1900	Présence forte de la voiture - difficulté déplacements piétons	Pacification des voiries (maillage du centre-ville), reprise des trottoirs
Objectif 5 : Développer une offre nouvelle en logements individuels ou petit collectif (en accession) en cohérence architecturale avec le centre historique				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :		augmenter la diversité de l'habitat		
Nombre de logements commercialisés (accession sociale)				0	37	37	Revenu médian des habitants du quartier très faible Patrimoine immobilier peu entretenu et peu attratif	Le programme vise à proposer une nouvelle offre de logements sur le quartier afin d'y attirer des ménages aux revenus plus élevés.
Nombre de jeunes ménages ayant accédé à la propriété				0	33	33		
Nombre de logements commercialisés en accession libre				0	42	42		
Objectif 6 : Assurer l'intégration urbaine des projets				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :		réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures		
Nombre de m ² de voirie réqualifiées				0	18400	18400	Trottoirs très étroits avec un revêtement en mauvais état, espaces publics peu attractifs	Les projets de logements se doivent d'être accompagnés d'une requalification des aménagements publics alentours pour assurer leur attractivité
Nombre de m ² d'espaces publics requalifiés				53622	59122	59122		

Le NPNRU prévoit également la répartition des logements créés en accession sociale, accession libre, et primopropriété pour attirer une population mixte et des ménages aux revenus plus élevés.

En parallèle, l'aménagement des espaces publics sera repensé ainsi sont programmées la requalification de voiries, la création de trottoirs afin prendre en compte les pratiques et attentes des usagers, permettre l'adaptation aux nouveaux modes de vie et la prise en compte d'enjeux collectifs essentiels :

- accessibilité pour tous,
- adaptation au vieillissement de la population
- sécurité des déplacements,
- bien vivre au quotidien.

NPNRU



Objectif 7 : consolider le potentiel de développement économique				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
Indicateurs de résultat	TO	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de locaux neufs stratégiques acquis (NPNRU)	0	13		Une offre commerciale et touristique assez pauvre, peu diversifiée.	Créer une offre commerciale de destination dans l'hyper-centre par l'acquisition / réhabilitation d'une trentaine de locaux dans l'hyper-centre.
Nombre de locaux réhabilités (NPNRU)	0	19		Vacance mais un foncier difficile à mobiliser (coût, indivisions).	

Objectif 8 : Valoriser le patrimoine paysager du quartier et renforcer l'attractivité le long de la Berge				Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :	réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures
Indicateurs de résultat	TO	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de ml de promenade créée (NPNRU)	0	410		Les rives de la rivière madame ne sont pas mises en valeur, le bâti et les espaces publics y sont dégradés	Pour assurer une cohérence d'ensemble, le changement d'image du quartier passe par la mise en valeur des berges et des espaces publics qui l'entourent
Nombre de m2 d'espace public rénové (NPNRU)	0	7300			

Enfin, le NPNRU projette la création d'une offre commerciale dans l'hyper centre-ville par la réhabilitation de commerces.

→ Le projet permet la réalisation du programme de recyclage immobilier engagée avec l'ANRU et donc l'atteinte des objectifs du NPNRU



OPAH RU ORI

Une **convention d'Opération programmé d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau urbain et opération de restauration immobilière (OPAH – RU-ORI)** a également été établie par les signataires de la convention NPNRU. Cette convention concerne le centre-ville de Fort-de-France, dont le périmètre de la DUP.

L'OPAH-RU-ORI indique que plus de 10% des logements du périmètre sont qualifiés de très dégradés et sont prioritaires.

Les objectifs qualitatifs fixés par la convention sont :

- **Lutte contre la vacance et la remise sur le marché de logement de qualité,**
- **Amélioration et diversification de l'offre de logement résidentielle,**
- **Reconquête du parc d'habitat privé,**
- Requalification urbaine et mutations du territoire,
- **lutte contre l'habitat indigne, les squats.**

Les objectifs quantitatifs de la convention OPAH-RU sur le centre-ville de Fort-de-France sont :

- **156 immeubles à valoriser,**
- **26 immeubles sorties de vacance par an.**

Les moyens envisagés par l'OPAH-RU-ORI sont notamment des procédures de maîtrise foncière : expropriation, procédure d'abandon manifeste, procédure de biens vacants et sans maître.

→ Le projet de recyclage immobilier sur le secteur Arc Ouest et secteur Cazotte permet d'atteindre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par la convention OPAH-RU-ORI

2.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

**Le maitre d'ouvrage de
l'opération**



La SOAME

La SOAME est une société d'économie mixte (SEM) créée depuis 1988 pour être la structure engagée en faveur du développement urbain et de l'amélioration de la commune de Fort-de-France en Martinique. Elle fait partie du réseau de la fédération des établissements publics locaux (EPL) et de la Fédération des SEM de la Caraïbe créée en 2022.

La SOAME a de nombreux domaines d'interventions, notamment : logement, transport, aménagement et renouvellement urbain, développement économique, gestion de services et d'établissements publics.

A cet effet, elle réalise des projets d'aménagement pour le compte des collectivités et établissements publics par le biais de concessions d'aménagement, de conventions de mandats, de délégation de service publics.

La SOAME, alors nommée SEMAFF, a signé un traité de concession d'aménagement avec commune de Fort de France en date du 29 juin 1998 pour d'une mission globale d'aménagement le centre ville de Fort-de-France.

Plusieurs avenants ont été signés :

- Avenant 1 en date du 17 décembre 1998 : portant une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et sociale (MOUS)
- Avenant 2 en date du 6 mars 2018 pour répondre au plan gouvernemental « d'Action Cœur de Ville »
- Avenant 3 en date du 19 juillet 2018 intégrant des opérations « Action Cœur de Ville »

3.

L'OPÉRATION DE RECYCLAGE IMMOBILIER

3.

L'OPÉRATION DE RECYCLAGE IMMOBILIER

Les objectifs de l'opération



Ville de Fort-de-France

L'opération soumise à enquête publique a pour enjeu la mise en œuvre des objectifs du NPNRU concernant le recyclage immobilier du centre-ville.

Ces objectifs consistent notamment en :

- **La diversification de l'offre de logement pour attirer de nouveaux ménages,**
- **L'amélioration de l'habitat existant,**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**

Ainsi, il est prévu la valorisation de l'espace de vie sur le secteur tout en préservant le patrimoine du centre-ville de Fort-de-France.

Pour permettre la réalisation de ces objectifs, il est envisagé **sur le secteur Arc Ouest la création de deux ilots :**

L'ilot allègre / Arago :

- La création de logements en petits collectifs en programme mixte,
- De l'investissement locatif,
- La création de logements en défiscalisation via des dispositifs Pinel, Girardin, Malraux ou Denormandie.

L'ilot Perrinon :

- La création d'une séquence urbaine à vocation résidentielle avec des maisons de ville pour accueillir des propriétaires occupants,
- Du logement en accession sociale ou libre,
- La création d'immeubles à destination exclusifs de logement ou en programme mixte.

S2- Ilot Allègre/Arago
Séquence urbaine à vocation mixte (PB) :
Immeubles en R+2
➤ petits collectifs en programme mixte
➤ investissement locatif
➤ défiscalisation (Pinel, Girardin, Malraux ou Denormandie)

S1- Ilot Perrinon/M. de Jonnes
Séquence urbaine à vocation résidentielle (PO) :
Maisons de ville pour Propriétaires Occupants
➤ en accession sociale ou libre
➤ logement entier ou programme mixte



3.

L'OPÉRATION DE RECYCLAGE IMMOBILIER

Justifications légales

Principe

L'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « L'État, **les collectivités locales**, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des **concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4**, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes **sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.** ».

L'article R. 112-5 du Code de l'expropriation prévoit « Lorsque la **déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles**, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la **réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante** et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles **avant que le projet n'ait pu être établi**, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° une notice explicative ;
- 2° le plan de situation ;
- 3° le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

Enfin le Conseil d'État dans son arrêt du 21 mai 2014 n° 354804 *Communautés d'agglomération de Montpellier* a émis les conditions pour réaliser une procédure de DUP réserve foncières : « qu'il résulte de ces dispositions que les personnes publiques concernées peuvent **légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières**, d'une part, **si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme**, alors même que **les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date**, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique **fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** » ;

Ainsi, la création d'une réserve foncière est conditionnée à deux critères :

- Le projet doit être pour la réalisation d'une réelle opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme
- Le projet doit pouvoir justifié de l'absence de caractéristiques précises pour que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.

La condition d'urgence n'est pas obligatoire, mais peut être un élément justifiant d'autant plus la réalisation d'une réserve foncière.



Région de Fort-de-France

Opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme

L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement comme suit :

« Les actions ou **opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, **de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain**, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne **l'ensemble des actes des collectivités locales** ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, **à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.** »

La cour administrative d'appel de Bordeaux a par ailleurs jugé que la création de réserves foncières pour la réalisation d'une opération de création de logements constituait une opération d'aménagement pouvant faire l'objet d'une procédure de réserve foncière (CAA Bordeaux, 7^{ème} Chambre 31 décembre 2020 n° 19BX02289).

Le projet s'inscrit **dans un projet global de restructuration du centre-ville et de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux**. Le périmètre du projet est justifié par l'identification de biens délabrés, en mauvais état, squattés et/ou inoccupés en raison de l'insalubrité du bâti ou de successions non régularisées. Le périmètre de la DUP s'inscrit dans un périmètre plus large de périmètre NPNRU et OPAH, Action cœur de ville dont le projet tend à atteindre les objectifs.

Le projet est donc rendu nécessaire pour accompagner et assurer le recyclage immobilier du centre-ville de Fort-de-France en finalisant la maîtrise foncière du projet.

→ Le projet de recyclage immobilier est un projet d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme

Nécessité d'un dossier simplifié



Ville de Fort-de-France

La possibilité de recourir à un dossier simplifié doit pouvoir se justifier sur le fait que la maîtrise foncière indispensable à l'opération d'aménagement doit être assurée pour préciser le projet.

Par exemple, la cour administrative d'appel (CAA) de Bordeaux a jugé qu'il était possible de recourir à la procédure de maîtrise foncière pour la réalisation d'un projet d'aménagement en cas d'échec de négociations amiables :

« En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que l'opération litigieuse a pour objet la création de logements pouvant accueillir jusqu'à 800 habitants, ainsi que la valorisation du parc du Bourdieu, dont l'état se dégrade, le tout à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles, bien desservi par les transports collectifs et soumis, comme l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole, **à une importante spéculation foncière**, alors que les besoins annuels en logements de cette commune sont estimés à deux cents. À cet égard, la notice explicative du dossier soumis à enquête publique relève que la **collectivité a mis en œuvre des tentatives de maîtrise foncière (acquisitions amiables, préemption) qui se sont révélées infructueuses pour les raisons qu'elle mentionne**. Dès lors, Bordeaux Métropole pouvait, **compte tenu de l'ampleur de l'opération ainsi envisagée, être autorisée à procéder à cette acquisition avant d'établir plus précisément le projet** ».

CAA de BORDEAUX, 31/12/2020, 19BX02287, Inédit au recueil Lebon

De même, la CAA de Versailles a estimé que la réalité du projet d'aménagement suffit pour justifier la création d'un dossier simplifié pour la procédure de réserve foncière :

« La zone d'aménagement différé a été créée dans l'objectif de réaliser " un projet urbain comprenant des logements, des activités et des infrastructures de transport", en constituant une réserve foncière dans un secteur ayant déjà une vocation économique en vertu des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Gennevilliers (...) Si la SCI Mputu se prévaut d'une absence de projet réel pour la constitution de réserves foncières, et soutient que cette existence ne saurait être établie par la seule circonstance que le maire **de la commune entend constituer une réserve foncière, la constitution de réserves foncières est en l'espèce suffisamment établie par l'existence d'un projet réel décrit au point 12., sans pour autant qu'il soit nécessaire, au jour de la décision de préemption, qu'il soit précis, la commune justifiant, à la date de la décision de préemption en cause, de la réalité d'un projet urbain présentant un intérêt général**. Il y a lieu, dès lors, d'écarter ce moyen, le maire de la commune de Gennevilliers n'ayant en outre pas entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation »

CAA Versailles, 22/11/2022, 21VE00835, Inédit au recueil Lebon

Au cas présent, le projet a ciblé des immeubles dégradés situés dans ou à proximité d'ilots de renouvellement urbain ainsi que des immeubles en diffus intégrés à des séquences urbaines. La **programmation des ilots de renouvellement urbain est déjà définie en accord avec le NPNRU et l'OPAH RU ORI**. La SOAME a mené de nombreuses tentatives de négociations amiables demeurées infructueuses par l'absence d'occupant ou la présence de nombreux propriétaires décédés sans régularisation des successions.

Ainsi pour respecter les objectifs de programmation dans les délais d'engagement du NPNRU et du PACV , **il est nécessaire d'engager une procédure de DUP même si la programmation n'est pas encore établie sur l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre**.

→ Le dossier du projet de recyclage immobilier peut être soumis à un dossier simplifié au regard du projet d'aménagement et de la nécessité de maîtrise foncière

Caractère urgent de l'opération

Pour rappel, depuis l'arrêt du Conseil d'État précité, le caractère urgent n'est plus une condition obligatoire pour justifier la mise en œuvre d'une procédure de réserve foncière :

« qu'il résulte de ces dispositions que les personnes publiques concernées peuvent **légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières**, d'une part, **si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme**, alors même que **les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date**, et, d'autre part, **si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** »

Conseil d'État, 21 mai 2014, n° 354804, Communauté d'agglomération de Montpellier

La cour administrative d'appel de Bordeaux a également confirmé que l'urgence n'était pas une condition obligatoire pour mener une telle procédure :

« La procédure de déclaration d'utilité publique a été engagée, Bordeaux Métropole justifiait de la réalité d'un projet d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. En application des dispositions rappelées au point 9, Bordeaux Métropole **n'était nullement tenue de justifier d'une situation d'urgence** pour requérir l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet »

CAA de BORDEAUX, 7ème chambre (formation à 3), 31/12/2020, 19BX02289, Inédit au recueil Lebon

Néanmoins, l'urgence d'une opération peut permettre d'accentuer la nécessité de constituer une réserve foncière. En l'occurrence, l'urgence de **l'opération réside dans la nécessité pour permettre le recyclage immobilier du respect des délais NPNRU**. Le caractère d'urgence de cette opération d'aménagement se justifie également d'une part pour résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre aggravant le risque de squat et la prolifération de nuisibles et d'autre part pour limiter la propagation des désordres sur les immeubles mitoyens.

→ L'opération revêt un caractère urgent permettant d'accentuer la justification de la création d'une réserve foncière



Ville de Fort-de-France



Source : photographie de l'un des immeubles concernés par la DUP

3.

L'OPÉRATION DE RECYCLAGE IMMOBILIER

Utilité publique de l'opération



Ville de Fort-de-France

Nécessité de réaliser une procédure d'expropriation

La SOAME et la ville de Fort-de-France ont tenté plusieurs négociations amiables pour acquérir les immeubles concernés. Cependant, face à des indivisions dures (nombre d'indivisaires importants, impossibilité de joindre l'ensemble de l'indivision ou non-accord des indivisaires) et à la présence de successions non régularisées à la suite du décès du propriétaire il n'a pas été possible à la SOAME d'acquérir ces biens de manière amiable.

De plus, les immeubles identifiés objet de l'enquête parcellaire sont pour la majorité inoccupés : 4 immeubles sur 21 et parfois squattés : 4 immeubles sur les 17 immeubles non occupés.



Source : Photographie des immeubles soumis à enquête parcellaire



Ville de Fort-de-France

• Lutter contre le squat, la vacance et l'habitat indigne

Face à la vacance des immeubles et au risque de squat, il est nécessaire d'acquérir ces immeubles pour stopper ces phénomènes. Aujourd'hui la majorité des immeubles sont inoccupés et 4 d'entre eux sont ou ont été le lieu de squat.

• Rétablir la salubrité et la sécurité publique

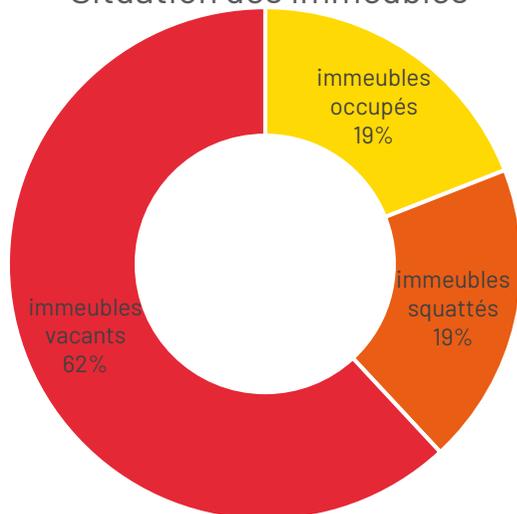
L'état actuel de la plupart des immeubles rend indispensable la réalisation de travaux pour stopper leur dégradation. L'impossibilité pour les propriétaires de réaliser les travaux (coûts prohibitifs) ou en raison de la non-régularisation de succession explique l'inoccupation des immeubles et leur dégradation.

Par suite l'opération vise à :

- Limiter la propagation des désordres aux immeubles mitoyens,
- empêcher le développement de lieux de trafics, de nuisances ou de squat.

Deux immeubles concernés, situés sur les parcelles cadastrées BC 590 et 591 et mentionnés dans le dossier parcellaire ont fait l'objet d'arrêté de péril et de mise en sécurité depuis 2015, sans amélioration depuis. Il est prévu leur démolition pour stopper les désordres actuels.

Situation des immeubles



Source : Photographie des immeubles soumis à enquête parcellaire

Utilité publique de l'opération

• Créer une nouvelle offre de logements diversifiés

Le projet envisage la création d'une nouvelle offre de logements en lieu et place des immeubles dégradés.

Sur les deux secteurs, il est prévu :

- La création de logements en petits collectifs en programme mixte,
- De l'investissement locatif,
- La création de logements en défiscalisation via des dispositifs Pinel, Girardin, Malraux ou Denormandie,
- Du logement en accession sociale ou libre,
- La création d'immeubles à destination exclusifs de logement ou en programme mixte.
- La création de logements à destination du tourisme d'affaire ou de loisir.

Pour la réalisation de ces logements, les immeubles seront pour certains réhabilités et pour d'autres déconstruits pour accueillir des programmes neufs.

• Revitalisation du centre-ville de Fort-de-France

La création d'une nouvelle dynamique de logements permettra la revitalisation du centre-ville de Fort-de-France par l'occupation de sa population et la réappropriation du centre-ville. Ainsi, les habitants du centre pourront dynamiser l'attractivité de la ville et renforcer les activités économiques.



Source : NPNRU secteur Cazotte, concerné par la DUP

Utilité publique de l'opération



- **Atteinte des objectifs fixés par le PADD**

Le projet de DUP permettra l'atteinte d'objectifs d'intérêt général établit dans le PADD notamment :

- la lutte contre l'habitat dégradé
- La lutte contre les désordres engendrés
- Amélioration de la salubrité et la sécurité publique par des immeubles parfois en péril et souvent squatté.

- **Atteinte des objectifs des conventions NPNRU et OPAH-RU-ORI**

L'opération projetée, rendue possible par la mise en œuvre de la DUP, est la traduction de l'accomplissement des attentes du NPNRU en matière de recyclage immobilier. Ainsi, le projet créera des logements diversifiés, luttera contre l'habitat dégradé et permettra des travaux de requalification des espaces publics et des voiries. Le NPNRU permet l'atteinte d'objectifs d'utilité publique en matière de politique de quartiers prioritaire et en matière d'habitat, accentué par la convention OPAH-RU-ORI.

Par conséquent, le projet en atteignant les objectifs de ces conventions est intrinsèquement d'intérêt général.

En conclusion, le projet de DUP réserve foncière est l'objet de la réflexion de différents acteurs publics et parapublics afin d'atteindre différents objectifs d'utilité publique fixés notamment par le NPNRU pour permettre l'amélioration du centre-ville de Fort-de-France.

4.

Bilan coûts avantages



Ville de Fort-de-France

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son utilité publique, qui justifie le recours à l'expropriation. Cette notion d'utilité publique est elle-même conditionnée à un bilan cout-avantages positif comme l'a précisé le Conseil d'État, dans son arrêt du 28 mai 1971, Ville Nouvelle-Est : « *considérant qu'une opération ne peut être légalement **déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente*** ».

L'opération ne peut être mise en œuvre sans l'acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles propriété de personnes privées. Cette atteinte au droit de propriété est néanmoins modérée puisqu'à ce jour, ces immeubles sont dégradés et non occupés..

Les avantages du projet sont quant à eux majeurs :

- Prévenir les problèmes de sécurité et de salubrité dus à l'état de dégradation du bâti,
- Lutter contre la vacance,
- participer au renouvellement urbain de l'ilot par la création d'une offre de logement mixte et adapté au besoin des foyalis,
- anticiper la spéculation foncière.

- **En conclusion, ni le coût du foncier, ni les atteintes à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la commune.**
- **L'opération présente un bilan coût/avantage positif et par conséquent un caractère d'utilité publique.**