

CONSTITUTION DU DOSSIER ANRU

CITE BON AIR – FORT-DE-FRANCE

janvier 2007



GIP-GPV Fort de France



HISTORIQUE :

- Saisine par M. le Maire du Préfet pour la mise en place d'un plan de sauvegarde.

La première étape consiste en un arrêté préfectoral constituant une commission chargée d'élaborer un projet de plan de sauvegarde mise en place grâce à l'arrêté préfectoral du 23 février 2005. Les travaux de la commission s'appuieront sur les études réalisées et pour décider la mise en œuvre de travaux d'urgence après étude de différents scénarios et des conditions de faisabilité.

La constitution de la commission puis la nomination de l'administrateur judiciaire, Maître Miroite, permettront donc après validation d'un financement entre l'ANAH, la Ville, la SIMAR, et le Conseil Général, ce pour un montant de 43 812 euros de démarrer les travaux d'urgence visant à la sécurité des occupants en août 2006.

- Bon-Air dans le cadre du renouvellement urbain

Le rapport d'IB Consult, bureau d'étude mandatée pour la réalisation d'un diagnostic sur la structure des bâtiments conclus au risque d'un effondrement partiel ou total des bâtiments en cas de séisme majeur en Avril 2006.

Le confortement sismique n'est donc pas envisagé en raison du coût élevé des travaux (500euros/m² HT pour le gros oeuvre) et de l'incomplétude de la mise au norme suite à l'intervention.

Le scénario de démolition retenu, l'ensemble des partenaires porte attention aux conditions de faisabilité préalables à la démolition : contractualisation partenariale sur le relogement, mise en place de la DUP, conduite de l'expropriation, clarification de la domanialité, coût de démolition....

La démolition reconstruction, scénario le moins coûteux financièrement, permet une revalorisation à terme du site en relation avec les autres projets de renouvellement urbain, mais il présente un « risque » social important.

Avantages : constituer une réserve foncière ou revaloriser le site, garantie technique, coût moindre en termes de financements publics.

Inconvénients : relogement des ménages notamment les copropriétaires occupants âgés souhaitant rester dans la cité, longueur de la mise en œuvre pouvant nécessiter une programmation en plusieurs tranches.

Conditions de faisabilité : portage politique fort et conjoint entre l'Etat et la ville de Fort de France, déclaration de l'état de carence par le tribunal de grande instance afin de procéder à l'expropriation publique (ou recours à une DUP aménagement), contractualisation des différents partenaires (Etat, ville, Simar,..) sur le relogement et ses conditions sociales et économiques (possibilité dans le cadre de l'opération sur l'Hospice civil), création éventuelle de structures adaptées d'accueil des personnes âgées, ...

- Les études complémentaires

Ce scénario de démolition doit être approfondi, dans une deuxième phase d'étude, via notamment des réunions de travail avec les partenaires impliqués : les coûts économiques et sociaux des différents scénarios ainsi que leurs conditions de faisabilité seront à préciser.

LE PROJET URBAIN DE LA CITE BON AIR, UN QUARTIER DE TRANSITION ENTRE LA VILLE BASSE ET SES « FAUBOURGS »

Cette première approche entend faire émerger le projet urbain global du haut du Port, quartier de transition entre la Ravine Bouillé à l'ouest et Ste Thérèse à l'est ainsi qu'entre la rocade au nord et le boulevard Général de Gaulle au sud.

Ce zoom sectoriel du schéma de référence foyalais installe les grands principes de développement de la ville pour les trente ans à venir.

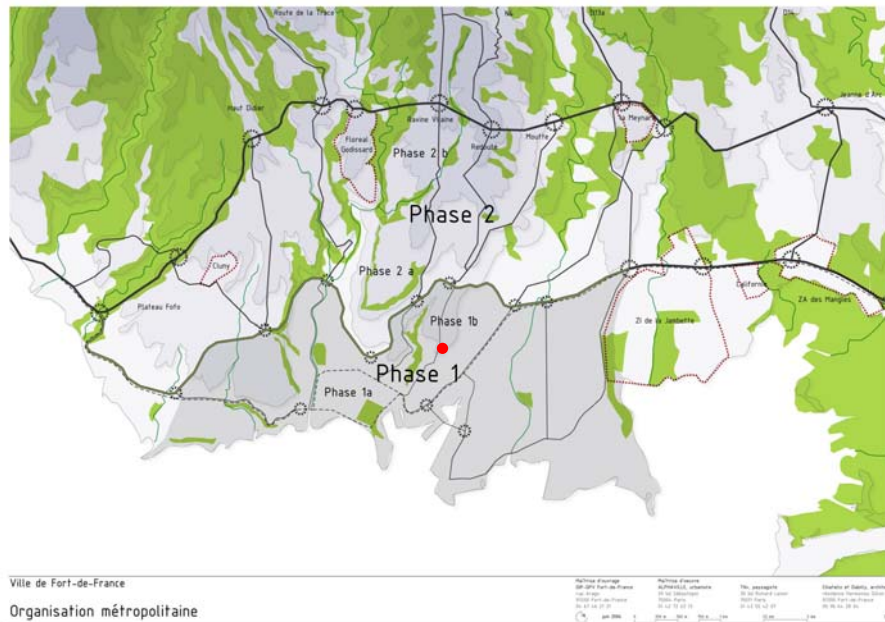
Ce travail prospectif, permettant d'anticiper le devenir de Fort de France, instaure aussi des phases d'évolution de la ville tenant compte du rythme des mutations possibles.

A cet effet, le temps de l'ANRU apparaît comme la phase d'initialisation du projet global, c'est pourquoi les actions programmées dans ce cadre doivent s'inscrire dans une stratégie territoriale ménageant des opérations d'envergure envisageables à plus long terme.

Concrètement, ce document présente d'abord le contexte de l'agglomération et la position des secteurs d'étude avant de faire une proposition structurelle et fonctionnelle du quartier (ou de chaque quartier).

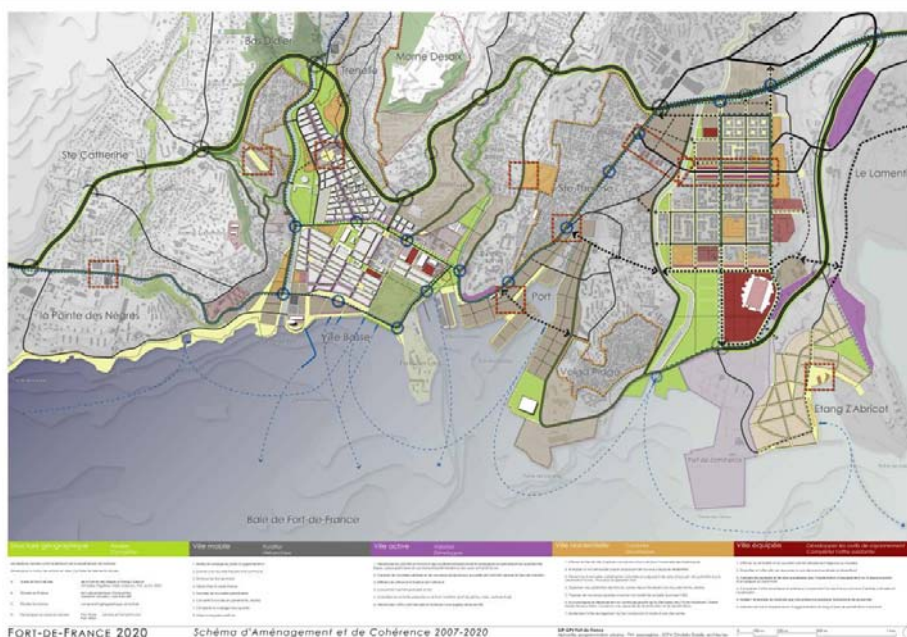
PREAMBULE / POSTULATS

La position du quartier dans le schéma directeur d'aménagement et de cohérence



1. dans le grand centre de Fort-de-France
2. sur un axe d'accès du centre ville, entre rocade et boulevard

Le principe de suivre un plan guide pour permettre un développement cohérent de la Ville Capitale



Les acquis de l'ANRU



Les premiers principes globaux appliqués au quartier :

1. S'immerger dans le contexte géographique,
2. Repousser les frontières du quartier actuel,
3. Modifier l'image simplificatrice d'un quartier social unique,
4. Organiser, à l'avenir, le quartier en fonction des densités de population résidente, active ou de passage.

Les enjeux proposés pour Cité Bon Air :

1. Mettre en scène un site en belvédère sur l'est de la ville (Morne des Religieuses) grâce à une emprise publique
2. Créer un double adressage sur une voie d'accès au centre ville (projet d'élargissement) à l'ouest et sur une nouvelle voie de desserte locale à l'est
3. Etablir des liens transversaux : est-ouest entre Sainte Thérèse et la ravine Bouillée, nord sud du boulevard à la rocade
4. Renforcer la notion d'espace ouvert planté, de la rocade au boulevard équilibrant la densité de Sainte Thérèse
5. Envisager le développement d'une centralité de quartier (opération tiroir à partir des équipements existants ?)
6. Assurer le relogement sur site (reconstruction sur les espaces libres disponibles avant démolition)
7. Profiter des caractéristiques physiques du site pour mettre en place une démarche HQE (par exemple, utiliser le relief du Morne pour enterrer les parkings, ventilation, ensoleillement, vues, continuité territoriale)

DIAGNOSTIC (Atouts – Handicaps)

Une situation de « dégradation»

La Cité Bon-Air est une ancienne propriété de 381 logements sociaux de la Simar, vendue aux occupants dans les années 80. La Simar reste propriétaire à ce jour d'environ 70 logements.

Le déficit d'entretien lié à l'absence de syndic a entraîné une dégradation évidente de l'immeuble, des parties communes et des espaces extérieurs.

En concertation avec l'Etat (DDE), la Simar et certains propriétaires, la Ville a engagé une étude de faisabilité de renouvellement urbain.

La cité Bon Air est globalement «dégradée» (au sens des politiques publiques sur les copropriétés) et ce, malgré une bonne localisation urbaine :

- dégradation du bâti présentant actuellement des risques pour les occupants (notamment sur les coursives du bâtiment C et les installations électriques), risques accentués en cas de séisme (désolidarisation des coursives et des cages d'escaliers, joints insuffisants coup de fouet longitudinal,...).

Cet état nécessiterait d'engager, sur les parties communes, des travaux importants de remise en état pour assurer la sécurité des habitants (hors séisme). Sous réserve d'une expertise technique complémentaire, une mise en sécurité sismique est difficilement envisageable techniquement sans une démolition partielle (un bloc sur deux) et son coût risque d'être équivalent à celui d'une construction neuve.

- non-fonctionnement de la cité Bon Air en tant que copropriété et ce, depuis sa mise en copropriété en 1982 par la Simar qui reste propriétaire du quart des logements et d'une parcelle comprenant les voiries et les parkings: pas de syndic depuis 1987, absence de gestion des parties communes et de travaux, pas d'assemblées générales, pas d'assurances, etc...
- faible qualité du produit immobilier tant sur le plan du marché du logement (petit logement de 50 m2 en F4) que sur le plan architectural et constructif.

Techniquement, la restructuration des logements (regroupement pour agrandissement) nécessiterait des travaux de confortation importants et coûteux, pour contrer les risques sismiques¹



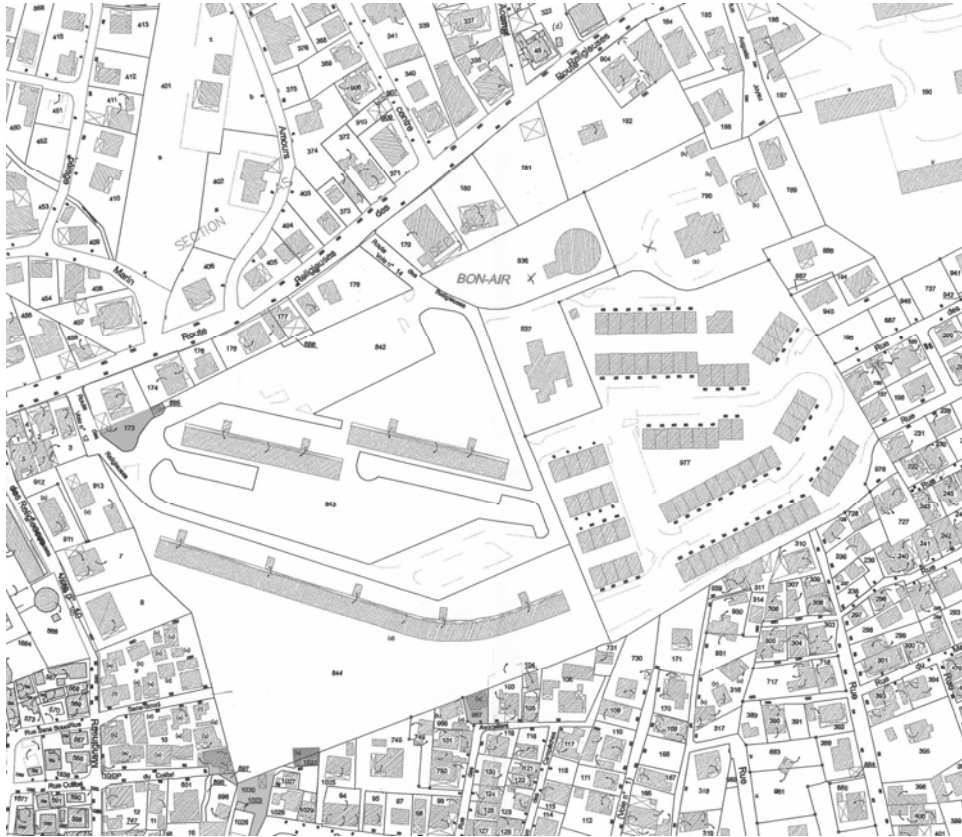
Les mutations sont, actuellement, légalement impossibles (carnet d'entretiens et diagnostics techniques nécessaires depuis la loi SRU lors de mutations de lots, documents liés au fonctionnement normal d'une copropriété obligatoires depuis le 1er septembre 2004 suite au décret du 27/05/04).

En outre, la population de cette cité est précaire et se décompose en deux groupes d'habitants :

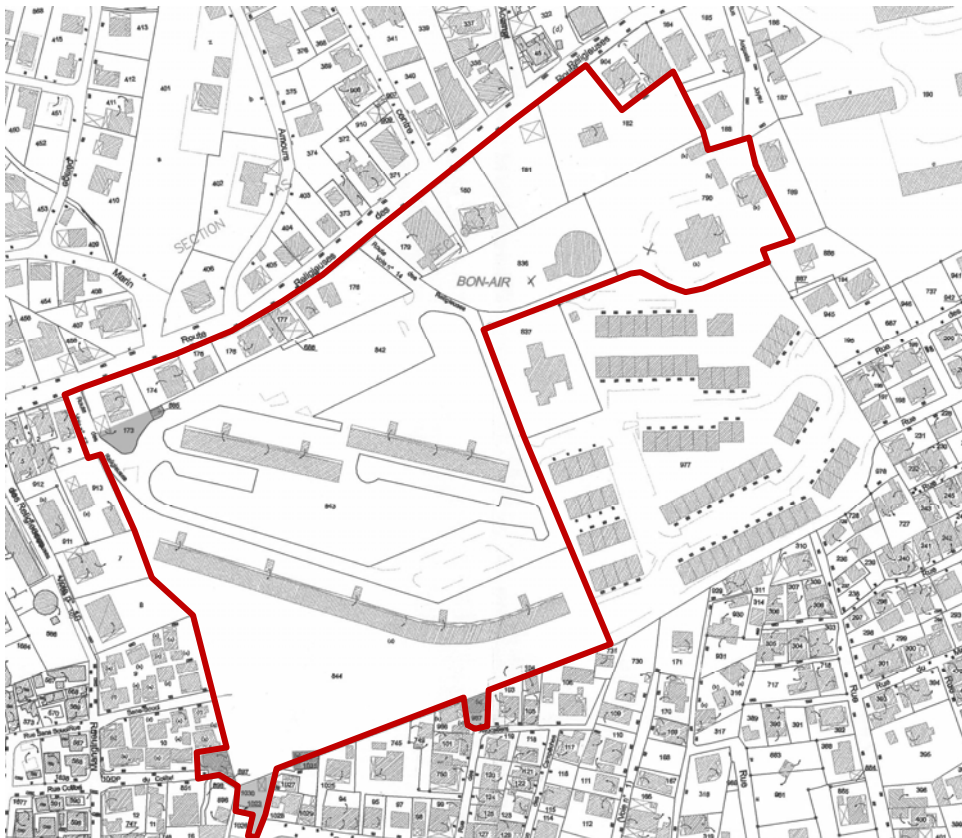
- d'une part, les locataires Simar et les copropriétaires occupants (68% des habitants) qui, majoritairement installés depuis l'origine suite au « décasement » du Morne

Pichevin, sont âgés (80% ont plus de 60 ans et 40% d'entre eux plus de 70 ans) et souhaitent rester dans la cité ;

¹ Certains occupants ont, pour redistribuer leur logement, abattu des murs porteurs ce qui accroît la fragilité de l'immeuble.



Cité Bon Air aujourd'hui



Périmètre d'intervention proposé

- d'autre part, des locataires plus jeunes et plus précaires constitués majoritairement de ménages monoparentaux, pour qui la cité représente une étape ou un logement tremplin vers un autre logement notamment HLM. Ces locataires supportent des taux d'effort importants du fait de loyers élevés (350 à 550 euros) générant une rentabilité locative exceptionnelle en l'absence de travaux sur les parties privatives.

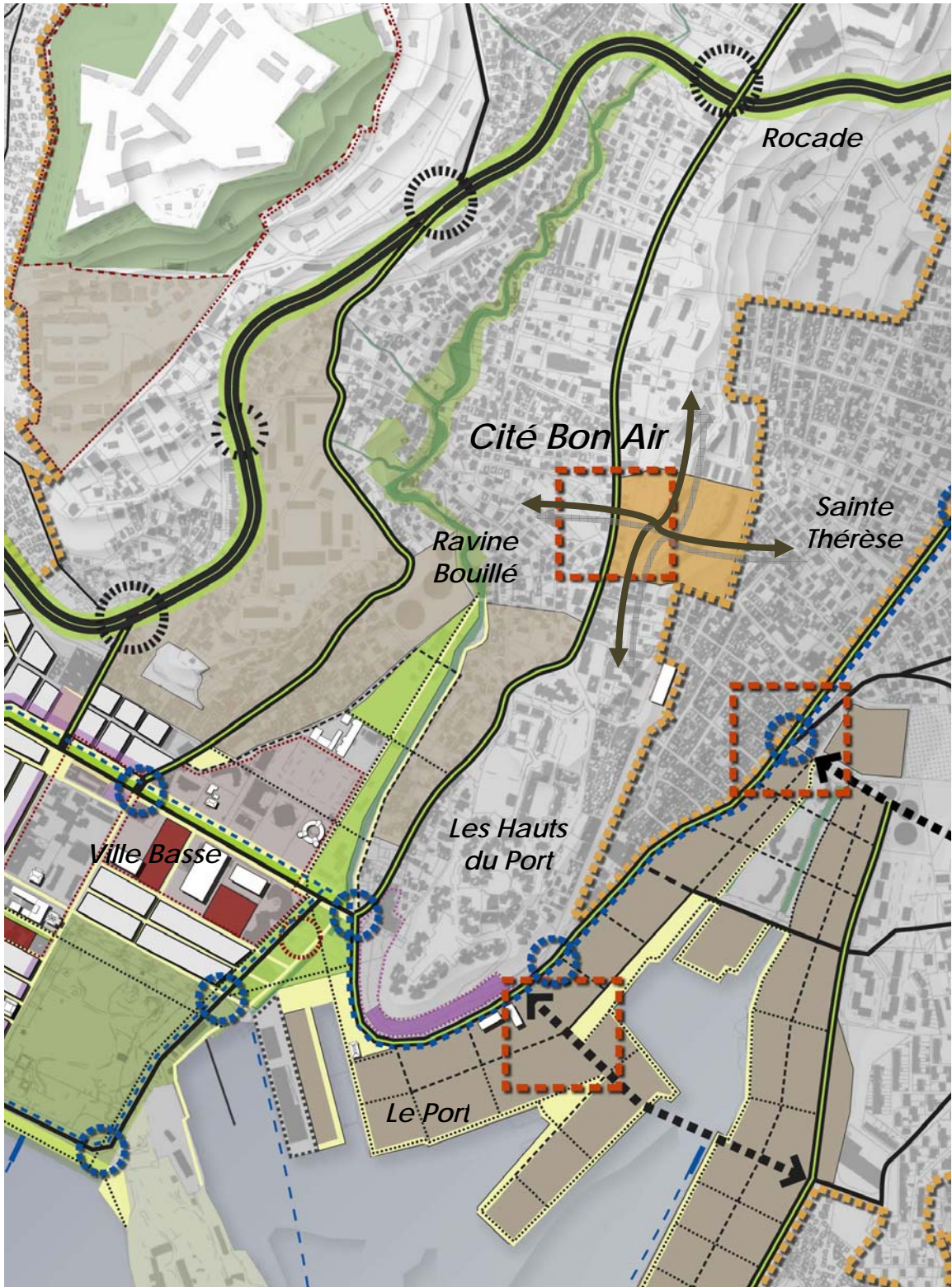
... Légitimant la mise en place d'un plan de sauvegarde

Vu les difficultés de cette « copropriété », la procédure de plan de sauvegarde, réservée aux copropriétés les plus en difficulté, apparaît la plus adaptée et ce, quel que soit le scénario d'intervention retenu à terme (démolition, réhabilitation avec « re-création » judiciaire d'une copropriété, acquisition/réhabilitation publique) ainsi que l'outil ou la(es) procédure(s) opérationnelle(s) choisis pour la mise en oeuvre.

Au terme d'une première phase partagée de diagnostic et de pré programmation, la Ville, l'Etat et la Simar ont opté pour la procédure de plan de sauvegarde, à l'inverse du scénario OPAH copropriété, qui reste principalement fondée sur une logique d'incitation à la réhabilitation sans modification notable de la propriété

Les arguments en faveur du plan de sauvegarde :

- son adaptation aux problématiques de Bon Air, qui entre de fait dans le champ d'application de cette procédure.
- une démarche contractuelle et partenariale initiée par le préfet, via une commission qu'il constitue et préside. Elle aboutit, après avis du maire, à l'approbation d'un plan de sauvegarde qui se fonde sur les engagements des parties.
- des engagements divers : relogement, accompagnement social, réalisation de travaux d'urgence, financements ...
- un cadre de dialogue et de contractualisation à partir d'une mise à plat des responsabilités de chacun (Etat et ville mais aussi Simar, copropriétaires, Conseil général,...)
- une identification des partages tant de responsabilités que de risques (par exemple les risques sociaux).
- D'une durée de cinq ans, le plan de sauvegarde bénéficie de financements majorés tant pour les travaux en parties communes notamment les travaux urgents (aide au syndicat des copropriétaires de 50% Anah+5% si X% collectivités locales sans plafonds de travaux) que pour l'ingénierie. L'ouverture du FSL aux copropriétaires occupants (aides financières mais aussi accompagnement social) est obligatoire en plan de sauvegarde.
- Indépendamment des financements, l'utilisation (qui reste exceptionnelle) de la procédure de plan de sauvegarde génère une reconnaissance partenariale du degré de difficultés susceptible de mobiliser les énergies et les moyens nécessaires notamment au titre de la convention Borloo.

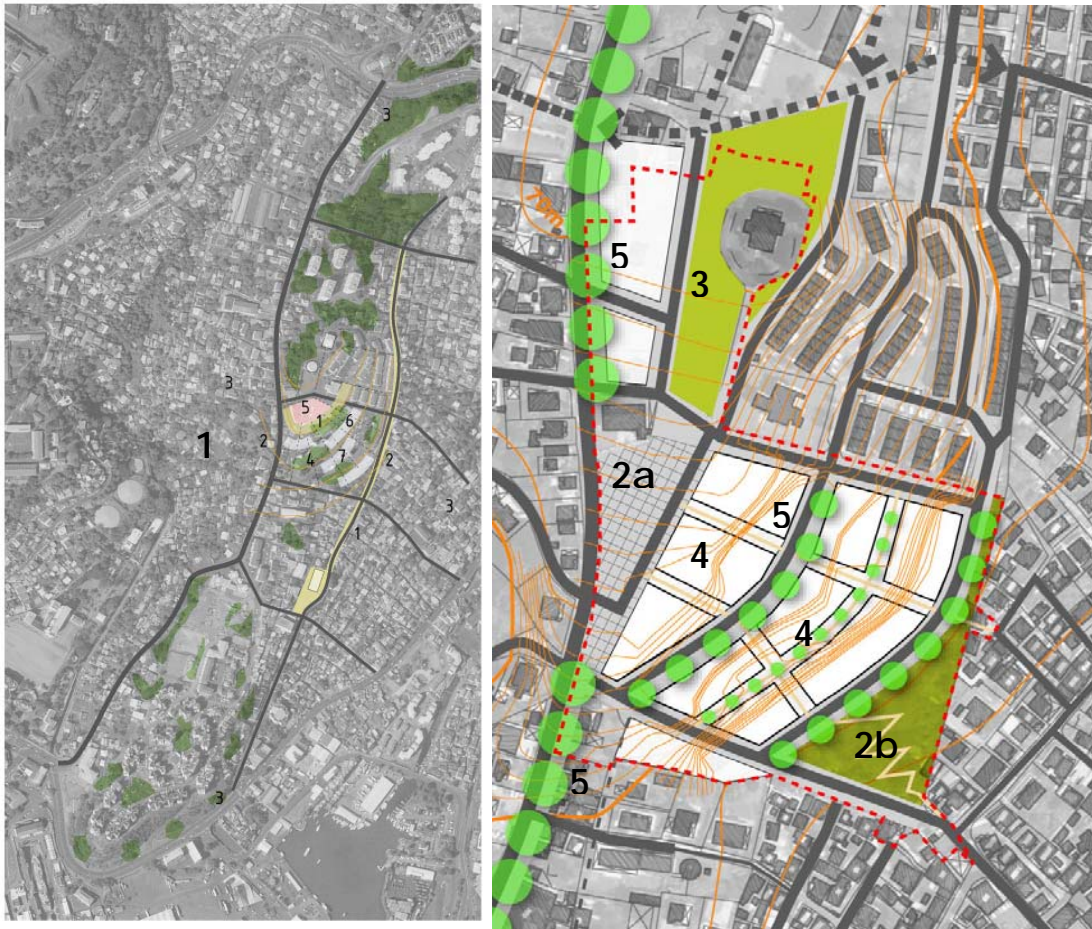


1. STRATEGIE (enjeux, risques)

Structure géographique

RETROUVER LA COHERENCE GEOGRAPHIQUE DU MORNE

1. Inscrire Bon Air dans la logique d'espace ouvert planté du Morne
2. Créer des espaces publics en belvédère sur la Baie de Fort-de-France
 - a. Place sur la crête du Morne
 - b. Square dans la pente
3. Organiser le parc du Manoir sur la crête du Morne
4. Appuyer la trame du quartier sur le relief (terrasses et talus)
5. Poursuivre la trame végétale du Morne

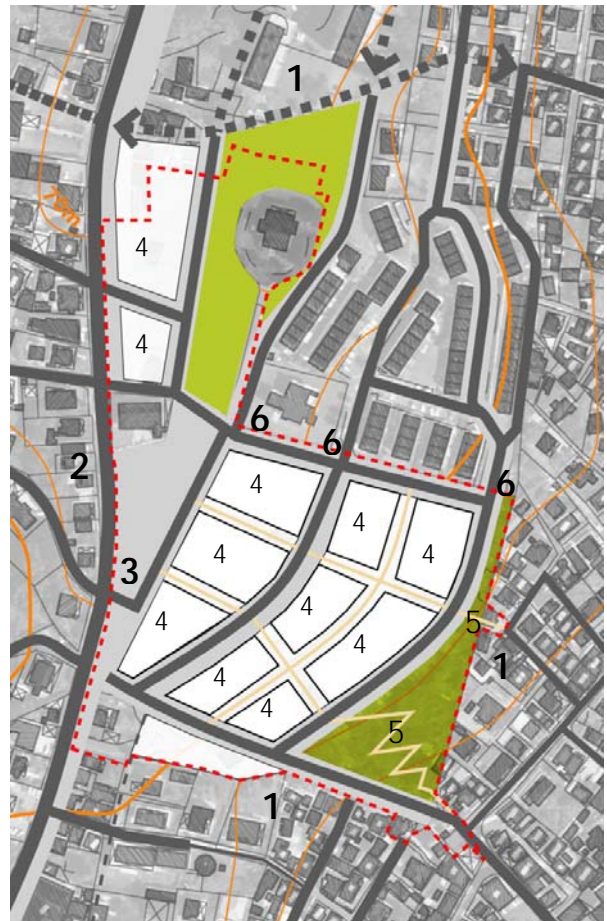


Quartier mobile

FACILITER ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS DANS ET ENTRE LES QUARTIERS

1. Désenclaver le quartier au Sud, au Nord et à l'Est pour établir des liens transversaux :
 - Est Ouest entre Sainte Thérèse et la Ravine Bouillée
 - Nord Sud entre les hauts du Port et le reste du morne
2. Profiter de la façade sur la route des Religieuses pour donner un meilleur adressage et lisibilité au quartier depuis l'extérieur
3. Améliorer les accès au quartier, les rendre plus confortables et moins confidentiels
4. Gérer les besoins en stationnement à l'échelle de l'îlot avec des parkings enterrés
5. Devenir un quartier traversant en favorisant la réalisation de cheminements doux au cœur du quartier dissociés des voies de transit
6. Prolonger la trame viaire des quartiers existants

Le premier principe d'aménagement des dessertes est de créer une voirie en périphérie du site et de réaliser (par l'acquisition des parcelles 1030 et 697) des possibilités de désenclavement en direction de l'église de sainte Thérèse et de l'avenue Maurice Bishop.



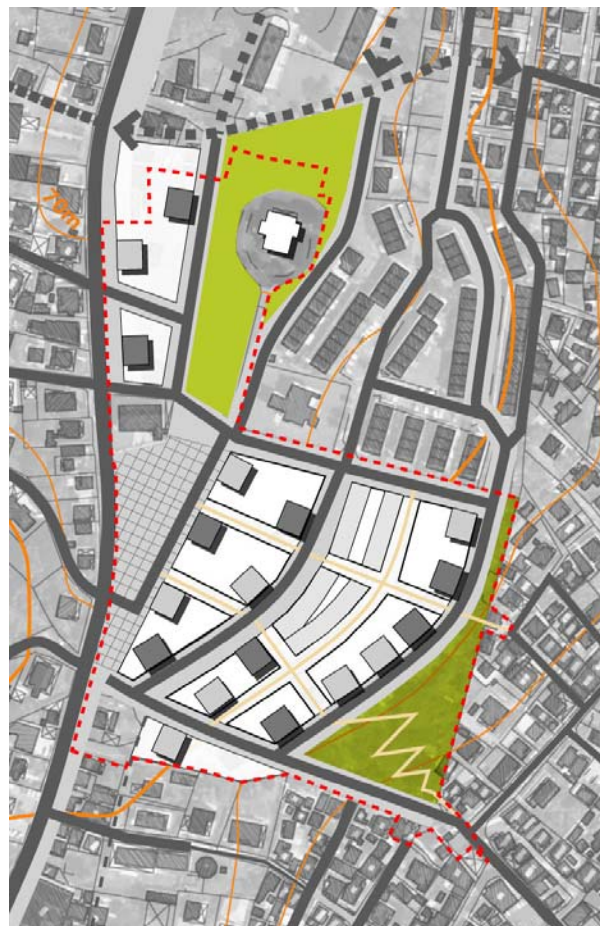
Quartier résidentiel

ASSURER LE RELOGEMENT SUR SITE ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

1. Conserver dans la mesure du possible la population vivant actuellement sur le site en organisant des opérations tiroirs
2. Attirer de nouvelles opérations afin de favoriser une certaine mixité sociale à l'échelle du quartier
3. Offrir des services de proximité pour les habitants de Bon Air mais aussi du quartier élargi

Le premier principe d'aménagement est d'utiliser le foncier de façon plus raisonnée en dédensifiant le site de la Cité Bon Air tout en urbanisant ses abords. La base de cette intervention est une recomposition foncière et un meilleur découpage parcellaire. Ce travail doit permettre à terme une meilleure évolution des parcelles définies.

Collectifs	9 étages
Collectifs	5 étages
Individuels	maison de ville

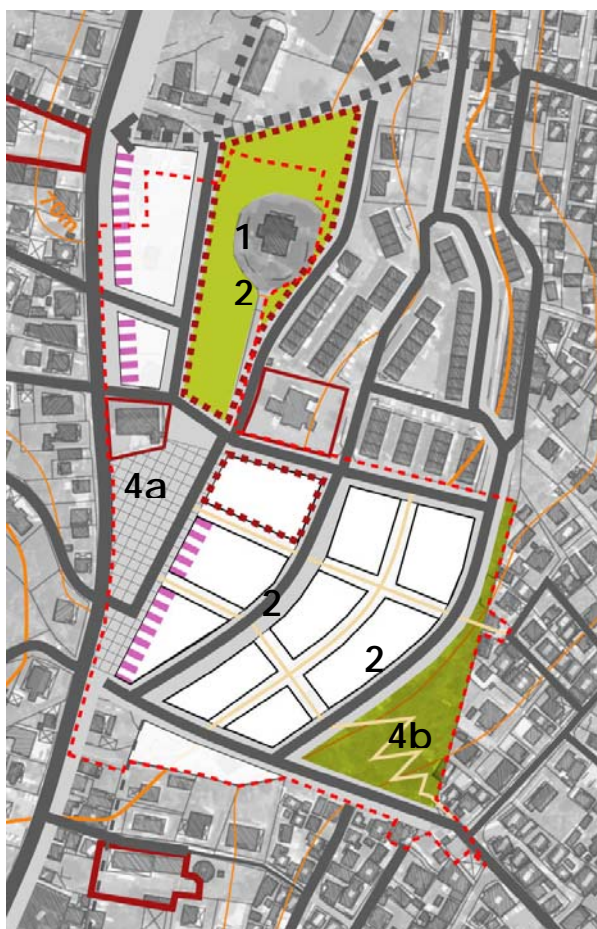


Quartier équipé et actif

CREER UNE CENTRALITE INTER-QUARTIERS EN PROFITANT DE LA GEOGRAPHIE

Par sa dimension, son échelle et l'étendue de ses espaces extérieurs mais aussi sa localisation, la Cité Bon Air peut devenir la centralité d'une aire comprise entre ravine Bouillée et St Thérèse :

1. Création d'une centralité équipée rayonnante grâce à la réhabilitation du Manoir présent sur le site sous la forme d'une polarité culturelle mêlant culture traditionnelle et nouvelle culture urbaine (Musée de la Biguine et studios de répétition, restaurant culturel, salle polyvalente, cyberbase)
2. Réalisation de locaux associatifs répondant aux besoins du quartier. Implantation sur le site du Manoir ou bien dans les pieds d'immeubles des futures réalisations
3. Implantation d'une Maison des Services Publics répondant aux demandes quotidiennes de la population du quartier élargi : Poste, Centre Social, antenne ANPE ASSEDIC, police municipale, crèche
4. Création d'espaces publics ouverts sur l'extérieur permettant une diversité d'usages :
 - a. Place : marché, manifestation, répétition des groupes à pieds
 - b. Square : détente, jeux d'enfants



2. PROJET (lieux – temps)

Le choix des scénarios et l'analyse de leur faisabilité doit bien évidemment tenir compte de la présence de la SIMAR, propriétaire d'origine et actuel copropriétaire de 25% des logements : le renouvellement urbain du quartier devra à ce titre identifier clairement les engagements de la Simar et notamment les contreparties envisageables au titre du relogement par exemple.

Les grands postulats

Au minimum, un logement construit pour un logement démolé.

Afin de pouvoir conserver un maximum d'espaces paysagés, il est impératif que les parkings soient implantés sous les bâtiments, ceux-ci pourront être complétés par des parkings de surfaces situés en le long des voies de dessertes.

La pente et l'orientation Sud-est du site favoriseront la ventilation naturelle, les vues dégagées sur la baie de Fort de France tout en permettant le control passif de l'ensoleillement.

La réalisation du désenclavement doit s'inscrire dans une logique d'optimisation de l'implantation des voiries intérieures en tenant compte de la pente mais aussi de la trame existante aux abords:

Premières intentions schématiques



3. PHASAGE

Rappel du processus

2004

- ✓ Action programmée au titre du PLH
- ✓ Etudes de diagnostic et de plan d'intervention engagée
- ✓ Etude de maîtrise d'œuvre de l'aménagement extérieur
- ✓ Premier forum urbain organisé avec la population en octobre 2004
- ✓ Mobilisation d'un comité de pilotage avec les représentants de propriétaires

2005

- ✓ Positionnement du projet dans le dossier du PDRU en qualité d'opération en portefeuille / Sensibilisation de l'ANRU et demande de dérogation par rapport à l'article 6
- ✓ Forum urbain
- ✓ Poursuite et approfondissement des études techniques et de pré-programmation

2006

- ✓ Résultat des études sur le pré-diagnostic sismique
- ✓ Financement des travaux de première urgence et début des travaux
- ✓ Financement d'Assistances à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du PDRU
(Expertise immobilières et premier schéma d'intention d'aménagement)

Dérogation Article 6 et définition d'un nouveau périmètre d'intervention

Conduite de l'opération

<i>Maître d'ouvrage</i>	Ville de Fort-de-France
<i>Conduite d'opération</i>	DGA AT
<i>Maître d'œuvre</i>	A désigner
<i>Partenaires financiers et techniques</i>	Ville / ANAH / Simar Co-financeurs : Conseil Général, Etat, FRAFU

Echéancier prévisionnel de mise en œuvre

	2005	2006	2007	2008	2009	2011	2010
<i>Etude</i>							
<i>Marché</i>							
<i>Travaux</i>							
<i>Livraison</i>							

Le phasage du projet d'aménagement

CONSTRUIRE AVANT DE DEMOLIR

Acquisition par la ville de parcelles au nord du quartier permettant une nouvelle définition du périmètre d'intervention.

Mise en place d'une MOUS proposant différents choix résidentiels aux habitants

Construction au maximum de 172 logements (LES) permettant le relogement des propriétaires occupants. A noter que certains seront reconstruits sur les parcelles déjà occupées.

RELOGER AVANT DE DEMOLIR

Relogement des 78 locataires SIMAR dans le parc social à proximité et à Fort de France

Relogement de 68 locataires de bailleurs privés dans le parc HLM à Fort de France

DEMOLIR

318 logements démolis en trois phases conformément aux barres existantes

CONSTRUIRE

Terminer le relogement des anciens occupants autour de programme mixte, ultime offre sur le quartier

Accueillir de nouveaux habitants en produisant 150 logements maximum pour atteindre le rapport 1 pour 1 entre démolition et reconstruction.

Construire 75 logements supplémentaires pour atteindre un équilibre urbain au regard de la nouvelle surface concernée.

4. COÛT

	Description	Surface (m ²)	Mètre linéaire	Prix
	Structure du territoire			
Schéma de désenclavement	Voie de contournement	5 500	750	360 000
	Raccordement église	300	40	53 000
	Desserte interne	3 000	500	730 000
Espace public		25 000		2 500 000
Demolition				730 000
	Disponibilité foncière			
Aquisition foncière	Façade route des religieuses	1 800		600 000
	Terrain de relogement	8 200		2 000 000
Indemnisation	Privé			4 700 000
	SIMAR			1 000 000
Equipements publics	Cyber Base ou Maison S. Public			1 000 000
	Manoir			8 000 000
Accompagnement	MOUS			800000
TOTAL				22 473 000