

# Renouvellement LE MAG

Le magazine participatif du renouvellement urbain

HORS SÉRIE



© CAP EXCELLENCE

## L'ANRU EN OUTRE-MER

Où l'ANRU  
intervient-elle  
en Outre-mer ?  
pages 2-3

Entretien avec  
Nicolas Grivel,  
directeur général  
de l'ANRU pages 5-6

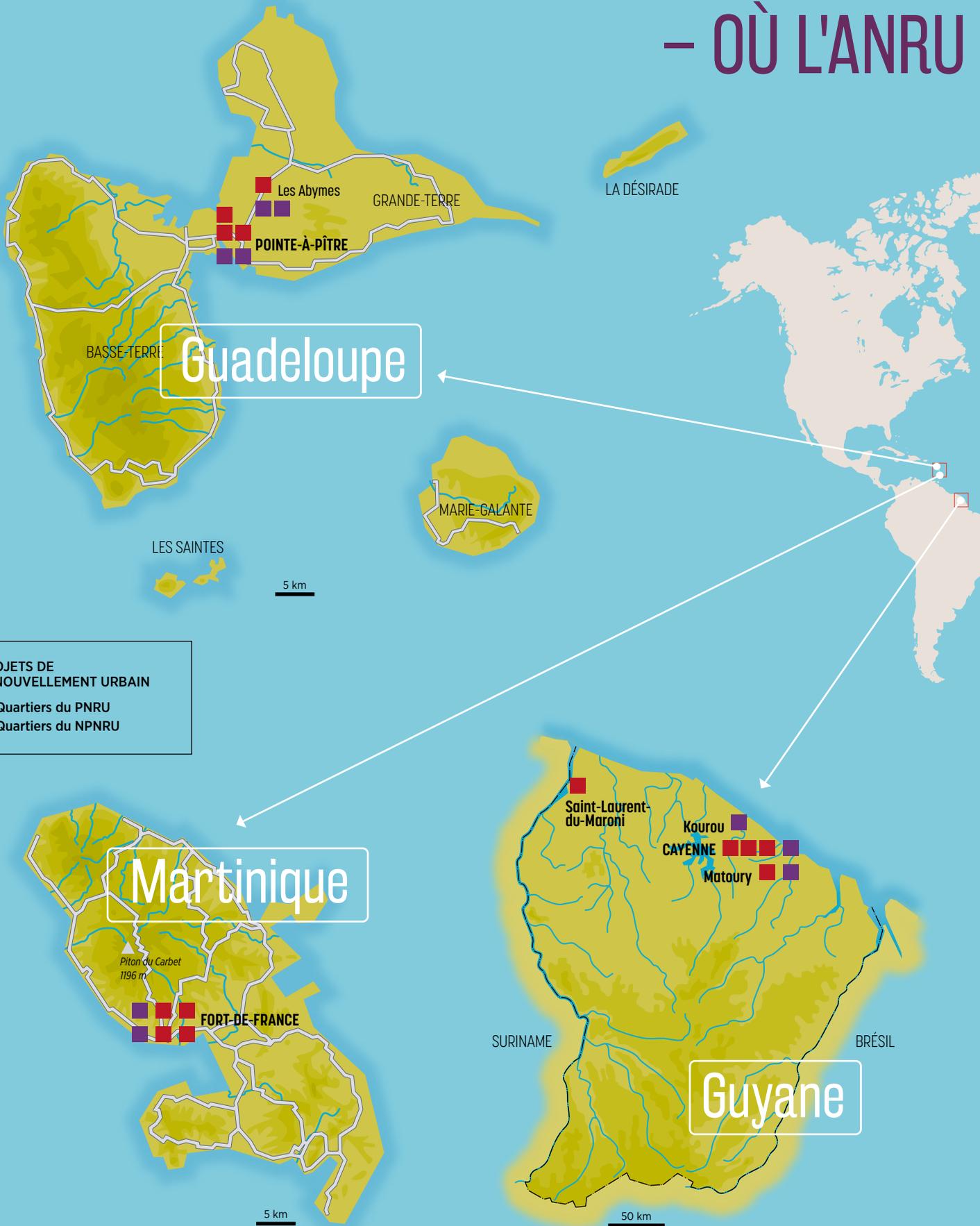
Les projets,  
territoire  
par territoire  
pages 7-19

**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2019

   [www.anru.fr](http://www.anru.fr)

# — OÙ L'ANRU



# INTERVIENT-ELLE EN OUTRE-MER ? –

## Les Chiffres

(au 30/06/2019)

5 départements

PNRU :

13 projets

1 457 Milliards € investis

dont 308 M€ de l'ANRU

5 800 logements démolis

4 100 logements sociaux programmés

1 800 logements réhabilités

54 équipements créés ou réhabilités

NPNRU :

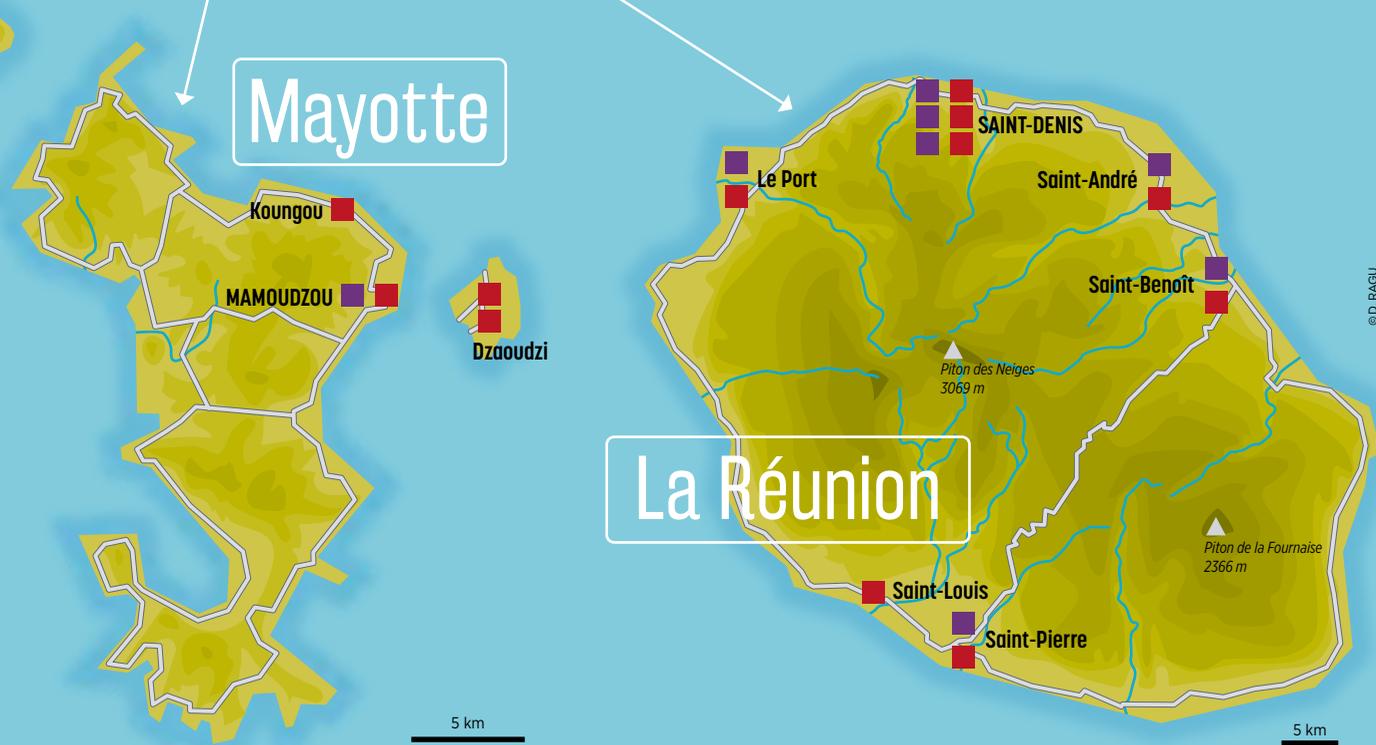
29 quartiers

12 d'entre eux validés, pour un investissement global de 700 M€, dont 200 M€ de l'ANRU



Mayotte

La Réunion



© D. RAGU

# L'ANRU EN OUTRE-MER

Vu de métropole, quelques idées reçues font de l'Outre-mer une réalité homogène et il en va sans doute de même pour le renouvellement urbain ultra-marin. Très vite pourtant Mayotte, la Guyane, la Martinique, la Guadeloupe ou la Réunion font montre à ce sujet de contextes et de stratégies de projet très spécifiques. C'est l'objectif premier de ce hors-série que d'en témoigner.

Cour Perrinon,  
Fort-de-France



© VILLE DE FORT-DE-FRANCE

Magazine publié par l'ANRU, 69 bis rue de Vaugirard, 75006 Paris • Directeur de publication : Nicolas Grivel • Directeur de la rédaction : Damien Ranger • Rédacteur en chef : Jean-Denis Espinas • Secrétaire de rédaction : Gabriel Henry • Coordination éditoriale : direction des relations publiques et de la communication • Ont contribué à ce numéro : Alessandro Casamento, Jean-Denis Espinas, Gabriel Henry, Gauthier Mack-Mallick • Conception & réalisation : à vrai dire la ville • Graphisme : Flgraf / François Lemaire • Impression : édiphisme • Imprimé sur papier certifié PEFC •



## « Les quartiers d'Outre-mer ont tout autant que les autres droit au beau et à un cadre de vie amélioré »

### **Pourquoi l'ANRU est-elle si investie Outre-mer ?**

Pour l'ANRU, l'Outre-mer revêt des enjeux primordiaux en termes de cohésion et d'équilibres territoriaux. Œuvrant en faveur des quartiers populaires, qui concentrent nombre de difficultés, elle ne peut évidemment ignorer qu'ils sont nombreux dans les départements ultra-marins. Mobilisant des moyens relevant de la solidarité nationale, il est normal qu'elle en fasse bénéficier des territoires qui en ont particulièrement besoin.

L'ANRU s'attache à traiter les projets Outre-mer comme tous les autres projets en termes d'ambition et de qualité, en veillant à rester attentif à certaines

spécificités. Les quartiers ultra-marins ont tout autant que les autres droit à la qualité urbaine, au beau, à un cadre de vie amélioré de tous points de vue. De belles réussites parmi les projets du premier programme en attestent et nous pouvons collectivement en être fiers.

### **Face à des situations qui peuvent sembler identiques, les projets de renouvellement urbain d'Outre-mer apportent-ils les mêmes réponses qu'en hexagone ?**

Chacun des 450 quartiers que nous accompagnons, en hexagone comme en Outre-mer, est spécifique. Donc chacun des quartiers ultra-marins a son histoire, ses particularités, ses dyna-

miques propres. Il n'y a d'ailleurs pas d'unité dans le traitement ANRU des quartiers Outre-mer, car les enjeux de Kaweni, à Mamoudzou, ne sont pas ceux de Fort-de-France, ceux du quartier du Gol à Saint-Louis de la Réunion n'ont que peu à voir avec ceux de Saint-Laurent du Maroni, et Vieux-Bourg aux Abymes n'est pas le Butor à Saint-Denis. Les enjeux démographiques sont aussi très différents selon les territoires, certains étant en très forte expansion démographique, notamment en raison de phénomènes migratoires, d'autres étant dans une situation moins dynamique avec une forte tendance au vieillissement des populations, y compris dans les quartiers.

« Chacun des quartiers ultra-marins a son histoire, ses particularités, ses dynamiques propres. (...) Nous y trouvons des enjeux communs à nombre de quartiers du NPNRU, mais il y a également des problématiques assez différentes. Il nous faut être capable de répondre à cette diversité d'enjeux et d'acteurs. »

Nous trouvons Outre-mer des enjeux qui sont communs à nombre de quartiers du NPNRU, par exemple lorsque l'un d'eux concentre un volume important et exclusif de logements sociaux. Mais il y a également des problématiques assez différentes, liées à l'habitat informel et à sa diffusion parfois rapide sur certains territoires. Il nous faut être capable de répondre à cette diversité d'enjeux et d'acteurs.

#### **Quelles sont les règles spécifiques de l'ANRU pour l'Outre-mer ?**

Il y a des règles spécifiques liées à notre partenariat avec le ministère de l'Outre-mer, une partie des interventions prises en charge par l'ANRU en métropole, sur la construction ou la réhabilitation de logements sociaux, relevant de la ligne budgétaire unique.

Il y a par ailleurs une particularité institutionnelle, puisque la loi Lamy de 2014 a conservé la possibilité d'un portage communal de la politique de la Ville et du renouvellement urbain, au lieu du portage intercommunal à l'œuvre en métropole. Nous encourageons cependant l'implication des intercommunalités dans les projets pour bien appréhender les enjeux à la bonne échelle (stratégie habitat, mobilité, développement économique...).

Mais au-delà de ce cadre spécifique, les projets restent des projets urbains globaux multi-thématiques et multi-acteurs. Nous travaillons très étroitement avec le ministère de l'Outre-mer, et les préfets comme les DEAL disposent de la vision globale pour échanger avec les collectivités.

#### **La réalisation des chantiers est-elle plus complexe en Outre-mer que dans d'autres territoires ?**

Il y a beaucoup de points communs, mais aussi des différences de contexte qui induisent des complexités et des coûts supplémentaires. On peut penser par exemple à la protection antisismique aux Antilles qui nécessite des fondations profondes, à l'absence d'une filière de traitement de l'amiante qui implique des surcoûts massifs

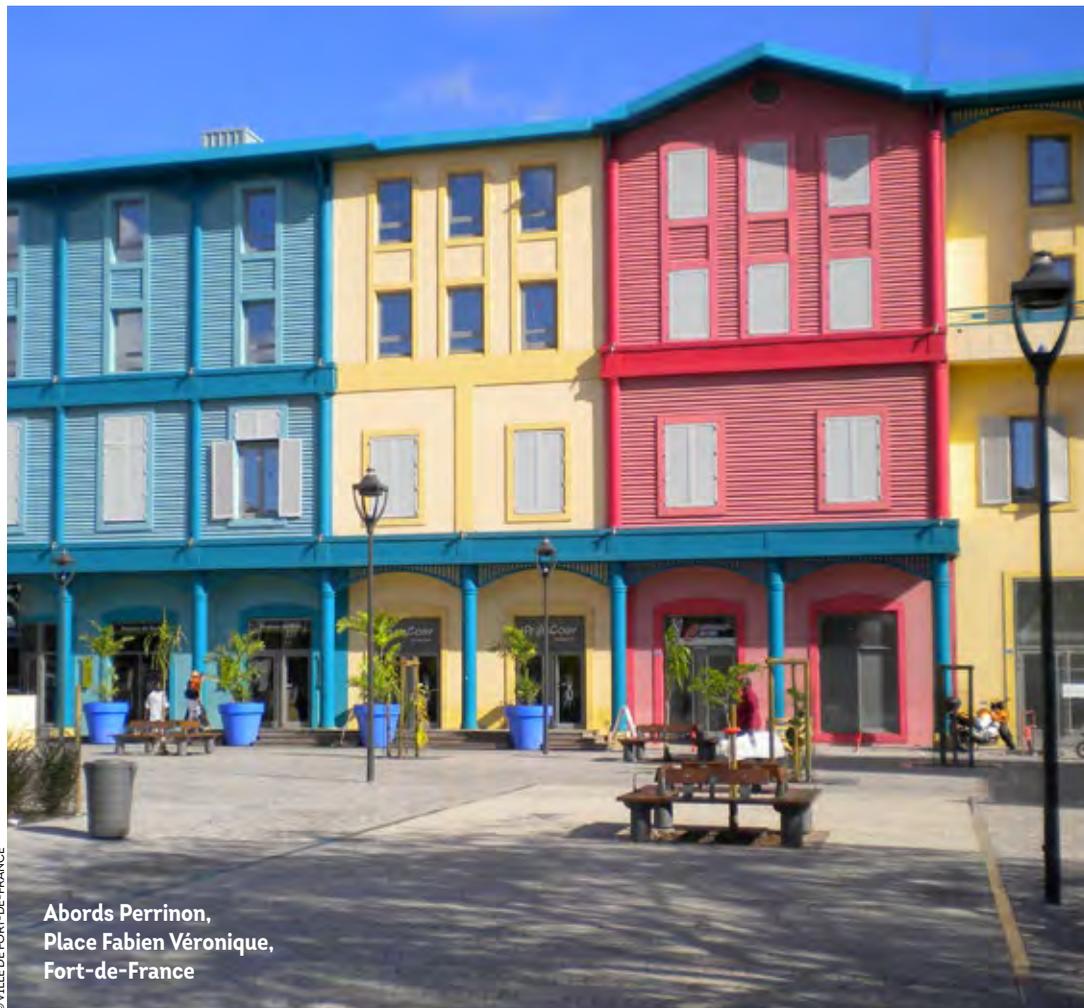
liés notamment au transport vers la métropole, ou encore aux pénuries de matière première pour la construction à la Réunion.

#### **Plusieurs projets d'Outre-mer se sont inscrits dans la démarche ANRU+ pour tester des démarches innovantes. De premières initiatives ont-elles retenu votre attention ?**

Effectivement, comme pour le NPNRU, il était essentiel que les quartiers d'Outre-mer soient présents parmi ceux qui veulent aller plus loin en matière d'innovation. Plusieurs territoires se sont mobilisés dans cette perspective et ont été retenus sur des programmes aux thématiques très variées. On peut citer la démarche d'auto-construction et d'auto-réhabilitation à Cayenne, les expérimentations autour d'enjeux de transition énergétique à Saint-Denis et les projets autour de la mobilité et de l'agriculture urbaine à Saint-Pierre de la Réunion, le développement économique en structurant des filières économiques à l'origine informelles à Mamoudzou... Ces projets sont réellement intéressants et bénéficieront par leurs acquis à de nombreux autres quartiers, ultra-marins ou métropolitains.

#### **L'ANRU intervient dans les départements situés aux Antilles et dans l'Océan indien, mais pas en Nouvelle-Calédonie ni en Polynésie Française. Pourquoi ces territoires ne sont-ils pas pris en compte dans les programmes de renouvellement urbain ?**

Pour une raison simple : dans le cadre de leurs compétences constitutionnelles et législatives, ces territoires sont directement en charge de la politique du logement et du renouvellement urbain. L'ANRU n'est donc pas compétente territorialement. Pour autant, nous travaillons en partenariat avec la Nouvelle-Calédonie et la Polynésie pour partager avec eux l'expérience et la méthode de l'ANRU. Les besoins de renouvellement urbain y sont également très marqués. ■



© VILLE DE FORT-DE-FRANCE

Abords Perrinon,  
Place Fabien Véronique,  
Fort-de-France

**L**île de la Martinique subit, comme la Guadeloupe, une décroissance et un vieillissement de sa population. Pourtant, ici, elle n'affecte pas directement le logement social, pour lequel la demande reste soutenue. Ce sont les quartiers d'habitat privé qui concentrent les enjeux de renouvellement urbain, et notamment le centre-ville de Fort-de-France et des quartiers d'origine informelle plus périphériques, marqués par la pauvreté des habitants, une forte vacance, de l'insalubrité... « *Les actions au titre du Programme National de Renovation Urbaine (PNRU) ont donc peu porté sur les quartiers d'habitat social* » souligne Séverine Mousseigne, chargée de mission territoriale Antilles-Guyane à l'ANRU. Ainsi, à peine 80 logements ont été démolis au titre du premier programme ». En revanche, la problématique des copropriétés dégradées, devenue une préoccupation centrale en métropole,

se pose ici dans toute sa complexité. La transformation en cours de la Cité Bon Air, à Fort-de-France — qui doit donner naissance à un ÉcoQuartier labellisé — en est un exemple parmi d'autres, avec, notamment, une phase de relogement des ménages qui s'est avérée particulièrement délicate, du fait de l'âge avancé des propriétaires, de leur attachement au quartier et de la faiblesse de leurs ressources.

Du côté de la ville basse de Fort-de-France, la transformation du centre-ville ne laisse personne indifférent, avec deux opérations emblématiques : le réaménagement de la place de la Savane et l'aménagement du Parc Floral, haut lieu de la culture martiniquaise. Le volet habitat, via des opérations de requalification d'îlots anciens dégradés, aurait pu être davantage développé et connecté aux aménagements : c'est maintenant tout l'enjeu du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

qui doit poursuivre la dynamique engagée. Fort-de-France « cœur battant », version martiniquaise du programme national Action cœur de ville, porte haut l'ambition de changer radicalement et positivement l'image du centre-ville de la capitale martiniquaise. À ce titre, Cœur de ville et NPNRU sont deux outils au service d'un seul et même projet qui vise une reconquête globale du centre ancien. Comme Pointe-à-Pitre en Guadeloupe, Fort-de-France a été édifée sur la mangrove remblayée, un sol peu propice à la construction, posant notamment des problèmes de fondations et d'assainissement. L'ANRU apporte donc son concours à la Ville pour rendre possibles les aménagements projetés, en supportant une part du déficit qu'ils génèrent ici mécaniquement.

L'Agence se penche aussi, de manière un peu inhabituelle, sur le patrimoine bâti remarquable. L'architecture créole est un marqueur identitaire déterminant dans le marketing territorial de la ville et plus largement pour le tourisme dans l'île. Mais elle est extrêmement fra-

gile, avec sa structure en bois soumise à des épreuves répétées au fil des siècles. La préservation de ce patrimoine bâti remarquable est un enjeu fort du NPNRU. Pourquoi d'ailleurs ne pas faire de cet habitat, fierté des habitants, un élément d'attractivité dans le retour au centre ancien ? Plus largement, pour accompagner cette dynamique, un projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) irrigue aujourd'hui toute l'agglomération et constitue un levier pour la réussite du NPNRU.

Fort-de-France et la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM) portent une stratégie ambitieuse pour les Quartiers politique de la Ville (QPV), qui s'incarne dans une volonté politique sans cesse renouvelée depuis le premier programme. Ce sujet fait actuellement l'objet d'un accompagnement spécifique de l'Agence, avec une mise à disposition d'experts thématiques, qui aident la collectivité à finaliser sa convention et à préciser les moyens opérationnels et financiers nécessaires pour concrétiser le projet.

## L'ANRU EN MARTINIQUE

La Martinique compte 376 000 habitants.

Deux projets conventionnés dans le cadre du PNRU à Fort-de-France :

- Ville Basse / Terres Sainville / Floréal-Godissard (112,8 M€ investis, dont 33,4 M€ de l'ANRU),
- Bon Air (44,8 M€ investis, dont 27,8 M€ ANRU).

Un projet conventionné dans le cadre du PNROAD à Fort-de-France :

- Sainte-Thérèse (1,87 M€ investis dont 150 k€ ANRU).

Quatre quartiers d'intérêt national retenus dans le cadre du NPNRU, à Fort-de-France :

- Bon Air / Sainte-Thérèse,
- Trénelles Citron,
- Ville Basse,
- Volga Centre.

Logements neufs, quartier Bon Air, Fort-de-France



© VILLE DE FORT-DE-FRANCE



## « Un enjeu à l'échelle du département »



© VILLE DE FORT-DE-FRANCE

### **Dans quel contexte le premier projet de rénovation urbaine (PNRU) de Fort-de-France s'inscrivait-il ?**

Les indicateurs de l'époque — baisse de la population, détérioration du tissu commercial, augmentation du sentiment d'insécurité, augmentation de la vacance des logements, perte d'attractivité — montraient que seule une intervention publique forte et concertée pouvait inverser le processus de dégradation de ce territoire, qui constituait un enjeu non seulement à l'échelle de l'agglomération mais aussi à celle de l'ensemble du département. Avant même que le premier projet de rénovation urbaine ne soit signé en 2005, la Ville avait donc entamé sa transformation, en lançant un Grand Projet de Ville (GPV). Le centre ancien a également fait l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui a permis la réhabilitation de 401 logements.

### **Quelles sont les caractéristiques du centre ancien de Fort-de-France ?**

Il est à la fois centre historique de la ville, pôle administratif de la Martinique, « centre commercial à ciel ouvert », porte d'entrée de l'île pour les croisiéristes et passage obligé pour l'ensemble des touristes.

Peu peuplé, il connaît toutefois une fréquentation élevée, malgré un sentiment d'insécurité persistant, une image dépréciée et la présence de bâtiments et espaces publics dégradés. Le commerce y reste très fragile. Concernant la mobilité, la place de l'automobile demeurant encore très importante sur l'île, il y a une pression forte sur le stationnement, récemment amplifiée par la diminution de l'offre de places, notamment du fait de la mise en service du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) en 2018.

### **Quelles ont été les principales réalisations du PNRU ? À quels objectifs ces opérations répondent-elles ?**

Les interventions portaient sur les secteurs centre-ville, Dillon et Floréal. Il s'agissait de renforcer la vocation résidentielle de la ville et d'améliorer la

qualité de l'habitat, d'aménager et sécuriser les espaces publics et la voirie, de moderniser les équipements publics.

Les îlots anciens dégradés de l'Ermitage, du Centre-Ville et de Terres Sainville ont été requalifiés. Le Parc Culturel Aimé Césaire et un équipement socioculturel ont été réaménagés, de même que la place de la Savane et les abords du centre commercial Perrinon, dans le centre-ville. Enfin, on peut évoquer la résidentialisation d'habitat collectif dans les secteurs Godissard et Dillon, ainsi que la réhabilitation d'équipements.

### **Sur quels domaines d'intervention les efforts porteront-ils dans le cadre du PNRU ?**

Nous allons principalement agir sur l'accession sociale et libre, le logement intermédiaire et le développement de maisons individuelles, tout en réalisant des aménagements d'ensemble, dans le respect de la qualité architecturale du quartier. À ce titre, des îlots de mutation urbaine — Gueydon, Marché, Sévère, Atrium — ont été définis, avec pour chacun des orientations spécifiques.

La bonne insertion de ces îlots en renouvellement dans le centre-ville est conditionnée par une intervention en amont sur l'espace public attenant : le marché aux Poissons, le Parc et la Fontaine Gueydon...

Par ailleurs, il est prévu d'assainir et de rendre accessible, plus sûr et confortable Volga-Plage, quartier d'habitat spontané.

Enfin, la démolition de l'ancienne copropriété dégradée de Bon-Air, qui doit laisser place au premier ÉcoQuartier caribéen, se poursuit, avec une livraison prévue en 2025.





**P**ointe-à-Pitre évoquerait facilement, du point de vue du logement social, quelques grands ensembles emblématiques des métropoles hexagonales, archétypes de la construction de masse des années soixante. La communauté d'agglomération Cap Excellence, qui englobe Pointe-à-Pitre, la sous-préfecture, et les communes des Abymes et de Baie-Mahault, réunit pas moins de 20 000 habitants au sein de son périmètre d'intervention PNRU. Pour la seule ville de Pointe-à-Pitre, ce sont 80% de la population et du territoire qui sont concernés par le premier programme, qui a mobilisé des moyens techniques et financiers très conséquents, avec 788 millions d'euros investis au total. Le travail accompli est considérable, avec près de 2 650 logements démolis et autant de logements reconstruits à l'échelle des deux PRU, nommés Rénovation Urbaine de Pointe-à-Pitre (RUPAP) et Rénovation Urbaine des Abymes (RUZAB). Les aménagements spectaculaires, les plans de relogement complexes, à l'exemple de celui de la Barre des Capitaines aux Abymes — dont la troisième et dernière tranche de relogement est en cours d'achèvement — se sont succédés. Les évolutions positives sont d'ores et déjà manifestes, ce qui n'empêche pas certains

déséquilibres territoriaux dans la répartition du logement social de perdurer. Le NPNRU aura à résoudre cette délicate équation, au travers de points d'inflexion majeurs : passage à l'échelle de l'agglomération pour la gouvernance, reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV, adaptation aux dynamiques locales du marché de l'habitat...

Le NPNRU a pour objet premier de conforter et parachever l'intervention massive de démolition – reconstruction, dont celle des fameuses Tours Gabarre, lourdement amiantées, 476 logements au total et pour lesquelles 29M€ sont mobilisés, et l'aménagement des espaces publics du premier programme, qui est encore en phase opérationnelle.

Par ailleurs, comme souvent en métropole, la volonté de reconnecter les quartiers à leurs centres-villes est omniprésente. La création d'une nouvelle offre de logements dans le cadre d'une stratégie de diversification sociale et typologique peut participer de la reconquête de ces centres anciens. La reconstitution d'une partie de l'offre de logements sociaux, amorcée dans le cadre du premier programme, s'inscrit dans cette stratégie et joue un rôle direct dans la restauration du patrimoine bâti et dans l'attractivité du centre-ville de Pointe-à-Pitre. Un autre

projet d'envergure, « Karukera Bay », porté par le Grand Port Maritime de Guadeloupe, consiste à créer un grand terminal de croisière et participe du réaménagement et de la redynamisation de Pointe-à-Pitre et de sa façade maritime, dans la continuité du projet MemorialAct. Tout en poursuivant la transformation des ensembles de logements sociaux les plus vétustes et en s'appuyant sur de grands projets structurants pour l'île et l'agglomération comme Karukera Bay, la construction du Transport Collectif en Site Propre (TCSP) ou Action cœur de ville, le NPNRU pourra accompagner la transformation de quartiers d'habitat privé d'origine spontanée, comme le quartier Vieux Bourg.

Alors qu'au sein de Cap Excellence, les dynamiques territoriales sont très contrastées d'une commune à l'autre, les enjeux urbains et sociaux des quartiers diffèrent selon leur typologie et leur localisation. Ils occupent toutefois une place éminemment stratégique, en plein cœur de l'agglomération, à proximité des zones d'emplois, des services et bientôt des transports en commun avec la mise en place du TCSP. Les quartiers du PNRU, en plein renouvellement, offrent de nombreuses potentialités foncières qui pourraient accueillir une nouvelle offre de logements privi-

légiant la diversification afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du grand ensemble. Le NPNRU s'élabore conjointement à la construction du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Cap Excellence. Dans cet exercice de planification intégré au protocole de préfiguration, une attention particulière sera portée à la vocation des quartiers en rénovation urbaine et à la programmation habitat qui en découlera et qui devra répondre aux besoins spécifiques de la population (petites typologies, logements adaptés au vieillissement, logements en accession libre ou sociale...)

Les perspectives stratégiques du NPNRU sont désormais en voie de stabilisation. En arrière-plan, pourtant, demeure la question de la soutenabilité à long terme des projets pour les collectivités. Leur situation financière nécessite un soutien marqué de l'ANRU — 50% à 70% de participation contre 35% en moyenne en métropole — qui se concentrera sur des opérations stratégiques pouvant faire effet levier. L'objectif est partagé et un premier examen du projet de Cap Excellence a eu lieu le 21 novembre par le Comité d'engagement de l'ANRU.



Résidence Lamber Rosier  
quartier Grand Camp, Les Abymes

## L'ANRU EN GUADELOUPE

La Guadeloupe compte  
près de 400 000 habitants.

Deux projets conventionnés  
dans le cadre du PNRU :

- RUPAP (Bergevin / Henri IV / Lauricisque), à Pointe-à-Pitre (500 M€ investis, dont 98 M€ de l'ANRU),
- RUZAB (Le Raizet / Grand Camp), aux Abymes (288 M€ investis, dont 78 M€ ANRU).

Cinq quartiers d'intérêt national retenus  
dans le cadre du NPNRU :

Ces projets sont portés par l'EPCI  
Cap Excellence, qui regroupe les villes  
de Pointe-à-Pitre, des Abymes et Baie-  
Mahault.

Le protocole de préfiguration de Cap  
Excellence a fait l'objet d'un préfinancement  
pour trois opérations qui n'ont pas pu être  
réalisées dans le cadre du PNRU (38,5 M€  
investis en tout, dont 19 M€ ANRU).



# « Le PNRU aura produit 60 000 m<sup>2</sup> d'équipements et plus de 2 000 nouveaux logements »

## **Dans quel contexte le premier projet de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre s'inscrivait-il ?**

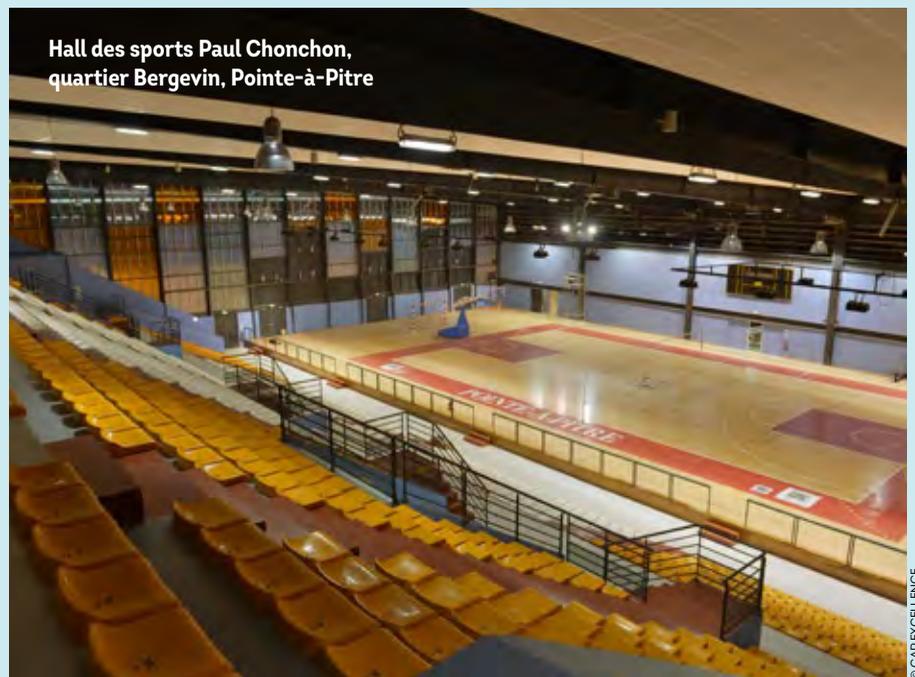
Avec 270 hectares de superficie, Pointe-à-Pitre est la plus petite et la plus dense des communes des Départements d'Outre-mer. L'exiguïté du territoire est une contrainte importante dans le développement de la ville et de l'agglomération. L'émergence de nouveaux quartiers a continuellement soulevé des questionnements. Si les risques sanitaires et sécuritaires liés aux catastrophes naturelles ont été résorbés, reste la dure réalité socio-économique. 80% de la population de nos quartiers peinent à répondre aux critères d'éligibilité du logement social neuf, voire du logement très social. Nous avons donc dû faire preuve d'ingéniosité, ne serait-ce que pour traiter la question du reste à charge dans les stratégies de relogement, mais aussi de réalisme, conscients des écarts entre nos ambitions et la capacité réelle de respecter les délais. Et enfin d'écoute et d'échange : les communes ont fait le choix de placer la concertation au cœur du programme afin d'aboutir à une véritable co-production avec les habitants.

## **Quels en ont été les principaux objectifs et réalisations ?**

Sur le territoire pointois, les trois sites en rénovation urbaine englobent près de 80% de la population et du territoire communal, c'est dire l'importance du PNRU ! Aux Abymes, les efforts se sont concentrés sur les quartiers périurbains du Raizet et de Grand-Camp, issus des grandes rénovations des années 70, qui présentaient tous deux des indicateurs sociaux défavorables et un manque de cohérence avec le reste du territoire. Les orientations de projet ont été pensées à l'échelle élargie de la ville et de l'agglomération.

Pour preuve, le projet RUZAB (Rénovation Urbaine des Abymes) a été étendu au centre-bourg de la commune, pour une meilleure articulation des zones périurbaines avec les quartiers centraux d'une part, et ceux du projet RUPAP (Rénovation Urbaine de Pointe-à-Pitre) d'autre part. Mais RUZAB et RUPAP ne peuvent se concevoir sans la mise en mouvement du centre-ville. Cette dynamique se lit dans de nom-

imposait déjà, à l'heure du PNRU, une réflexion intercommunale, l'agglomération pilote désormais l'ensemble des projets. Cette gouvernance unique fera de Cap Excellence la première communauté d'agglomération des Outre-mer à conduire une opération de renouvellement urbain. Ensuite, un nouveau secteur symbolique va entrer en ligne de compte : le Vieux-Bourg, quartier historique des Abymes. Il est tristement



**Hall des sports Paul Chonchon, quartier Bergevin, Pointe-à-Pitre**

breuses opérations en cours ou réalisées dans le centre ancien de Pointe-à-Pitre. À terme, le PNRU aura produit 60 000 m<sup>2</sup> d'équipements et de surfaces commerciales et plus de 2 000 nouveaux logements.

## **Quels nouveaux enjeux annonce le lancement du NPNRU ?**

Le NPNRU marque d'abord un changement d'échelle de gouvernance. Si la proximité entre les différents quartiers

connu aujourd'hui pour être le théâtre de désordres et de violences urbaines. Cap Excellence en a fait une priorité du NPNRU en l'associant aux quartiers de l'Assainissement et des Lauriers dans un seul quartier, « Vieux-Bourg - Les Lauriers ». Le contenu précis du projet reste à définir, mais il est déjà certain que celui-ci envisagera la redynamisation de l'activité économique, en lien avec le pôle d'activités qui émerge au nord de notre agglomération.

# GUYANE

Les deux grands pôles urbains guyanais subissent une pression démographique exceptionnelle. À Cayenne et à Saint-Laurent du Maroni, les périphéries s'étalent au rythme de la croissance de la population (+ 2,6 % par an en moyenne entre 2010 et 2015), au rythme de la construction des quartiers spontanés, plongés dans l'insalubrité alors que les centres-villes sont délaissés. C'est à ces dysfonctionnements urbains profonds que font face les collectivités locales soutenues par l'ANRU. Et la phase de réflexion stratégique et pré-opérationnelle des protocoles de préfiguration, en cours, témoigne parfaitement de la nature des réponses de projet qui sont apportées, dans une logique d'adaptation à chaque contexte urbain entre Cayenne, Matoury et Saint-Laurent du Maroni, toutes trois bénéficiant du NPNRU.

Toutes s'inscrivent dans des stratégies d'agglomération pour élaborer conjointement projet de développement urbain et projet de renouvellement urbain. Tous les outils immobiliers ou fonciers qui peuvent être mis en œuvre le sont, avec évidemment une attention particulière à la redynamisation des cœurs de ville, notamment via le plan national Action cœur de ville. « L'ANRU s'attache néanmoins à soutenir des démarches concentrées sur des secteurs dont la transformation aura l'effet levier maximal », explique Séverine Mousseigne, chargée de mission territoriale Antilles-Guyane à l'ANRU. Difficile de faire autrement quand, à Cayenne, le périmètre QPV s'étendrait de fait... à la ville tout entière ! La bataille de l'image, décisive pour espérer un retour des habitants, se joue notamment à travers quelques projets majeurs comme celui de l'aménagement des berges du canal Laussat, qui scinde Cayenne du nord au sud, une opération emblématique déjà partiellement financée par le PNRU (1,65 M€ de concours financiers mobilisés) et à laquelle le NPNRU apportera une contribution complémentaire (4,08 M€ de

concours financiers). La démolition des tours Floriales, également financée dans le NPNRU, tourne une page de l'histoire urbaine de Cayenne. Ces tours de 103 logements constituaient les immeubles les plus hauts de la Guyane (neuf étages) et sont actuellement en cours de démolition. Le projet d'aménagement qui va suivre en lieu et place marquera l'entrée de ville de Cayenne. Celui-ci est actuellement à l'étude dans le cadre du protocole de préfiguration. A Matoury, les quartiers NPNRU — Terca, Comou, Kombo — sont d'origine spontanée, contrairement au quartier d'habitat social Copaya, transformé, avec succès, dans le cadre du premier programme.

Autre ambiance à l'extrême ouest, sur le fleuve Maroni, à la frontière avec le Suriname. Historiquement ville pénitentiaire — qui souhaite décrocher à ce titre le label Patrimoine Mondial de l'Unesco — Saint-Laurent du Maroni s'est donné pour objectif une rénovation profonde de son centre historique en damier, et notamment du site, en partie classé monument historique, de l'ancien Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais (CHOG), tout récemment relocalisé en périphérie. Le programme mixte, en cours de définition, s'inscrira dans un tissu urbain ouvert sur le fleuve, formant une nouvelle façade qui se prolonge au nord et au sud de la ville. Un projet de cette ampleur offre des perspectives nouvelles en termes d'habitat en centre-ville. Il ne peut évidemment absorber à lui seul la vague démographique que connaît Saint-Laurent du Maroni, qui devrait devenir la première ville de Guyane vers 2050. Toutefois, le projet doit contribuer à la création d'une offre de logements attractive et diversifiée qui pourrait convaincre les actifs de s'implanter durablement sur le territoire. D'autres actions, menées en périphérie, devront assurer une complémentarité pour faire face aux besoins massifs et croissants en logements, toutes typologies confondues. L'Opération d'Intérêt National (OIN) est un outil au service de cette stratégie et vise à développer de nouveaux quartiers dans

Vue du projet d'aménagement des berges du Maroni, Saint-Laurent du Maroni



© EPA GUYANE

des zones à aménager. En parallèle, des actions de résorption de l'habitat indigne sont déployées afin de faire face au développement rapide et anarchique de quartiers informels, phénomène qui touche toutes les villes de Guyane. Aucune piste n'est écartée à priori, surtout pas celle de l'auto-construction ou encore de l'auto-réhabilitation, étudiée notamment pour le quartier de la Charbonnière à Saint-Laurent, un ensemble des années 80 au bord du fleuve,

aujourd'hui gagné par l'insalubrité. Ironie de l'histoire, il avait justement été édifié il y a plus de trente ans par les habitants, dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre. Voilà sans doute pourquoi les villes guyanaises veulent aujourd'hui prendre à bras le corps les problèmes présents, tout en se projetant, avec prudence, dans un avenir plus lointain. C'est là que la culture d'évolutivité du projet, soutenue par l'ANRU, prend tout son sens.



**SOPHIE CHARLES, MAIRE DE SAINT-LAURENT DU MARONI**

## « Une ville en constante évolution »

**Quels sont les dynamismes urbains actuellement à l'œuvre à Saint-Laurent du Maroni ?**

*Saint-Laurent du Maroni est une ville en construction et en constante évolution. Deuxième ville de Guyane, capitale de l'ouest guyanais, c'est aussi une commune frontalière — avec le Suriname — qui connaît une forte poussée migratoire et une croissance démographique exponentielle depuis de nombreuses années.*

*Afin d'anticiper et d'accompagner ces changements, la commune a défini une stratégie d'aménagement urbain pour planifier son développement sur les 15-20 ans à venir. Cela se traduit sur le terrain par le déploiement, dès 2020, de plusieurs grands programmes d'aménagement urbains, en partenariat avec l'ANRU et l'État notamment : le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), Action cœur de ville et*

*une Opération d'Intérêt National (OIN). Conjointement, ils redéfinissent plusieurs secteurs de la ville : alors que l'OIN aura vocation à construire de la ville en périphérie, le NPNRU et Action cœur de ville s'attacheront à rénover et redynamiser le centre-ville, en concentrant les efforts sur un secteur à fort effet levier reliant le site de l'ancien hôpital au quartier de la Charbonnière.*

**La ville s'est étendue rapidement, notamment sur un mode informel.**

**Comment faire face à ce phénomène ?**

*Saint-Laurent du Maroni connaît sur son territoire un développement spontané à grande vitesse. Face à la pénurie de logements notamment, les quartiers informels se multiplient, induisant un étalement urbain sur la périphérie ainsi qu'un phénomène de densification dans les quartiers spontanés les plus anciens. Tout l'enjeu pour la commune et ses partenaires réside dans leur capacité à construire de*

*la ville via les grands programmes évoqués, ainsi que par l'intermédiaire d'une proposition d'expérimentation formulée par la commune à l'État : le lotissement d'auto-construction encadrée. Ce projet viserait à résorber l'habitat illégal et à permettre aux familles aux revenus modestes d'accéder, sous conditions, à la propriété.*

**Comment les habitants, partenaires indispensables de l'auto-construction, sont-ils sensibilisés à la transformation de la ville ?**

*Dans le cadre de ces évolutions, la commune et ses partenaires mènent une politique de concertation auprès des habitants et des usagers. Réunions publiques, enquête de terrain, Conseils citoyens... autant d'outils en cours de déploiement afin de prendre en compte la parole des habitants et de faire de ces derniers les acteurs du changement de leur ville et de leur quartier.*

### L'ANRU EN GUYANE

La Guyane compte près de 300 000 habitants, dont près d'un tiers se concentrent dans les villes de Cayenne et Saint-Laurent du Maroni.

Trois projets conventionnés dans le cadre du PNRU :

- Village Chinois, à Cayenne (143 M€ investis),
- Copaya, à Matoury (71 M€ investis),
- Europe Bourg, à Kourou (42 M€ investis).

Cinq quartiers d'intérêt national retenus dans le cadre du NPNRU :

- Centre-Ville / Village Chinois / îlet Malouins à Cayenne,
- Matines, Mango / Brutus, à Cayenne,
- Mirza / Medan / N'Zilla, à Cayenne,
- Comou / Combo / Terca, à Matoury,
- Centre ville / Charbonnière, à Saint-Laurent du Maroni.



© VILLE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

# MAYOTTE

**D**ifficile aujourd'hui d'établir précisément la population de Mayotte. Certaines estimations tablent sur 250 000 habitants, d'autres sur 300 000. La seule certitude est l'explosion démographique qui caractérise l'île, dans laquelle fécondité et immigration massive tiennent chacune leur part. L'impact territorial en est immédiat, car le relief prononcé cantonne l'implantation à un foncier de plus en plus rare. Face à cette situation, les jeunes collectivités tentent de faire face. La départementalisation ne date que de 2011 et la mise en place juridique, financière et fiscale du système métropolitain d'administration se parachève à peine : par exemple, l'avènement des taxes locales est encore récent. Dans le même temps, il est habituel pour les porteurs de projet de se confronter en matière de propriété au droit coutumier encore très prégnant ou à l'habitat spontané en fort développement.

Dans ce contexte, l'ANRU a opté sans ambiguïté pour un rôle d'accompagnement à la fois stratégique et opérationnel. L'Agence ne prétend ici être « *qu'un acteur de plus, parmi d'autres, au service de la création de morceaux de ville* » insiste Véronique Girard, chargée de mission territoriale Océan Indien à l'ANRU. Elle partage avec ses partenaires locaux un triple objectif de

sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Donner la main, oui, prendre la main sur les projets, non.

Toute la difficulté réside dans la nécessité d'une vision d'ensemble, celle du projet d'aménagement global rapportée à l'impératif d'action locale à court terme. C'est pourquoi des échéances lointaines et des périmètres étendus de réflexion ne doivent pas empêcher de mettre en œuvre des projets à très court terme sur des périmètres resserrés. L'itération entre ces temporalités opposées est donc permanente. L'efficacité impose de se concentrer sur des secteurs géographiques limités et clairement identifiés. Mais elle prend constamment en compte la contrainte de l'évolutivité à terme. Car dans cette période, il est bien difficile de dégager des tendances claires, qu'il s'agisse de la densité urbaine souhaitable ou du modèle de logement désirable... Avec pragmatisme, les porteurs de projet, l'Etat et l'ANRU militent donc en faveur de solutions d'aménagement ou d'usage adaptées aux besoins actuels mais pensées pour évoluer, si nécessaire, à dix ou quinze ans. L'ANRU investit donc massivement et prudemment à la fois pour ne pas compromettre l'avenir. Dans toutes ses interventions, l'Agence tient par-dessus tout à préserver durablement l'intérêt public et à éviter les effets d'aubaine que des propriétaires privés pourraient entre-

Vue du quartier de Kaweni, Mamoudzou



© VILLE DE MAMOUDZOU



**Atelier  
de concertation,  
Kaweni, Mamoudzou**

voir : la rente foncière valorisée par les aménagements ne peut revenir, à terme, qu'à la puissance publique.

Cette affirmation est loin d'être anodine quand le renouvellement urbain est censé bénéficier d'abord à une population marquée par une très grande pauvreté. Une majorité de familles n'ont, dans les quartiers prioritaires à Mayotte, pas accès à l'aide au logement. L'ANRU doit impérativement innover, sortir des chemins battus du logement social. Pour cet habitat « d'entrée de

gamme », les questions sont simples : comment produire le logement le moins coûteux possible ? Avec quels fonctions et espaces ? Avec quelle habitabilité de la cellule logement ? Avec quelles qualités ? D'autant que, paradoxalement, le règlement sanitaire départemental prévoit des normes particulièrement contraignantes, avec des standards parfois supérieurs à ceux de la métropole pour les propriétaires occupants. Le choix est délicat : industrialisation ou auto-construction, solutions mixtes intégrant la finition intérieure par les ménages, viabilisation des parcelles jusqu'à la création des fondations... Ce qui se traduit par la suite en termes de statut de l'occupant : locataire ou propriétaire ? Propriétaire des murs et pas du foncier ? Propriétaire des parties privatives et mise en commun des pièces humides ? Les expériences multiples aujourd'hui lancées à travers les projets de renouvellement apporteront chacune leur part de réponse. Mais quelles que soient celles-ci, les collectivités et l'ANRU peuvent compter sur l'implication totale des futurs occupants.

Les conventions des trois projets retenus pour le NPNRU — Kaweni à Mamoudzou, Majicavo-Koropa à Koungou, et La Vigie à Pamandzi-Dzaoudzi pour la communauté de communes de Petite-Terre — sont en cours de finalisation. Elles seront bientôt signées, pour un montant total de financement ANRU de près de 50 M€, correspondant à une première phase d'intervention.

## L'ANRU À MAYOTTE

Mayotte compte 270 000 habitants.

Un seul projet conventionné dans le cadre du PNRU :

- M'Gombani, à Mamoudzou (48 M€ investis, dont 14,5 M€ de l'ANRU).

Trois quartiers d'intérêt national retenus dans le cadre du NPNRU :

- Kawéni, à Mamoudzou (29,3 M€ investis pour la première phase d'opérations),
- Majicavo Koropa, à Koungou (10,9 M€ investis pour la première phase),
- La Vigie, à Dzaoudzi-Pamandzi (9,2 M€ investis pour la première phase).

**Vue du projet d'aménagement  
du secteur Zone Scolaire, Mamoudzou**



© LA FABRIQUE URBAINE

# « Un quartier où l'on vit, travaille, apprend »



## **Quel sens le renouvellement urbain prend-il dans le contexte mahorais ?**

À Mayotte, l'habitat social est encore peu développé et n'est pas concentré. Force est de constater que la mixité des fonctions urbaines est constante dans nos lieux de vie : logements, activités commerciales, artisanales, équipements...

L'intervention de l'ANRU est ici centrée sur l'habitat privé, la résorption de l'habitat indigne et permet in fine de libérer le foncier. Le projet urbain recompose ce foncier à aménager pour produire du logement, des locaux d'activités et rattraper le niveau d'équipements. Les projets de renouvellement urbain confortent cette mixité et permettent aux collectivités à la fois de répondre aux besoins urgents des populations, de revenir à une offre satisfaisante de logements, de services et d'équipements, mais aussi de participer à long terme au rééquilibrage territorial.

## **Le jeu d'acteurs impliqués dans les projets de renouvellement urbain est-il identique à celui de la Métropole ?**

Les opérateurs sont peu nombreux à Mayotte : par exemple, sur M'Gombani, nous avons mis en œuvre le programme de rénovation urbaine avec la Société Immobilière de Mayotte (SIM) en tant qu'aménageur et en tant qu'opérateur de logements. La SIM est aujourd'hui l'un des seuls bailleurs de logements sociaux. L'arrivée récente de SOLIHA, premier acteur associatif français du secteur de l'amélioration de l'habitat, et la création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) font apparaître de nouveaux interlocuteurs pour les collectivités. Action Logement a marqué aussi son intérêt pour développer un programme de logements dans le cadre du projet NPNRU de Kaweni et nous les en remercions.

Ces nouveaux partenaires intègrent nos démarches de travail dans le cadre de leurs missions respectives.

## **Le projet de rénovation urbaine de Kawéni rappelle ceux de Koungou et Petite-Terre. En quoi leur est-il semblable ou différent ? En quoi est-il représentatif de l'action de l'ANRU à Mayotte ?**

Kaweni est un quartier où l'on vit, où l'on travaille, où l'on apprend. Il concentre le plus grand bidonville de France, la plus grande zone scolaire et le poumon économique de Mayotte.

L'enjeu du projet de rénovation urbaine est d'assembler ses composantes urbaines, de mailler l'ensemble des secteurs d'habitat. Ensuite, comme sur Koungou et Petite-Terre, le besoin en logement est considérable. Les constructions se développent tant sur le village que sur les hauteurs, en dur ou en tôle, sans avoir réuni les conditions de salubrité ou de confort. Dans ces secteurs, les espaces publics se réduisent et les voies d'accès sont absentes. Le programme intercommunal de lutte contre l'habitat indigne permet d'identifier les poches d'habitat insalubre. L'ANRU nous accompagne précisément sur la résorption de l'habitat indigne à l'échelle du village, pour recréer des îlots de respiration, ou pour faciliter l'implantation de nouveaux programmes de logements ou d'équipements.

## **Quelles sont les problématiques spécifiques à la résorption de l'habitat précaire ?**

La réussite de la résorption de l'habitat précaire nécessite de pouvoir reloger les populations concernées. Cela demande de disposer d'une offre de logements correspondant aux ressources des habitants. Plusieurs réflexions sont en cours à l'échelle de Mayotte pour définir un type de logement alliant la participation

de la population à la construction.

Un autre facteur de réussite reste la libération du foncier. Rare, en partie exposé aux risques, ses coûts d'acquisition sont élevés. L'action de l'EPFAM est attendue pour faciliter l'acquisition à des coûts acceptables. Également, l'État et la commune de Mamoudzou ont signé une convention pour la lutte contre l'habitat illégal.

## **En quoi consiste la démarche expérimentale que l'ANRU finance pour la rénovation du village et l'éradication de l'habitat précaire alentour ? Quel rôle les habitants y jouent-ils ?**

La population de Mayotte est jeune, et ne dispose pas des ressources formelles ou de droits suffisants pour accéder aux allocations et prétendre au logement social. Par ailleurs, elle présente une capacité à construire par elle-même.

La collectivité, avec le soutien des partenaires, a missionné trois équipes de maîtrise d'œuvre pour définir un type de logement pouvant être construit pour partie par l'habitant, avec un accompagnement technique. Le processus prévoit également un accompagnement social qui permet d'identifier le bénéficiaire et le statut final, soit accédant, soit occupant.

La convention NPNRU de Kaweni, qui doit être signée prochainement, prévoit le financement de la libération des parcelles et de leur aménagement, l'ingénierie et l'assainissement des plateformes. Les réflexions se poursuivent sur les modalités de financement du bâti.

**C**onfetti dans l'Océan Indien, La Réunion s'apparente, en terme de développement infrastructurel, à bien des départements métropolitains. À une différence près.

Le logement social n'y a pas été massivement construit dans les années cinquante et soixante, mais plutôt à partir des années soixante-dix. La rénovation urbaine dans le PNRU n'a recouru que marginalement à la démolition, pour se concentrer plus couramment sur la restructuration de l'espace public, la requalification et la résidentialisation du logement locatif social et la mise à niveau des équipements publics. Dans les projets du NPNRU, elle intervient en déconstruction du patrimoine locatif social le plus ancien ou pour briser des conceptions architecturales trop introverties, comme la Cité Kayamb à Saint-Louis, un renfermement parfois doublé d'un peuplement homogène, pratiquement communautaire, que les commissions intercommunales d'attribution devront s'efforcer à l'avenir d'infléchir. L'enjeu urbain est indéniable ; celui, plus symbolique, de l'image du quartier ne l'est pas moins.

La croissance démographique marquant le pas au regard des prévisions passées, c'est davantage en termes de rééquilibrage que se pose la réflexion des collectivités et de l'ANRU sur la production de logement locatif social. La Réunion est, de tous les territoires ultra-marins, le plus avancé dans le processus de contractualisation. Et « rééquilibrage » est incontestablement le maître-mot des nombreuses conventions récem-

ment finalisées et bientôt signées à Saint-André, Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Benoît ou au Port, suivies par celle de Saint-Pierre dès 2020.

Ainsi, d'un financement de 77 M€ pour le PNRU, l'ANRU a déjà alloué pour le NPNRU 145 M€ aux six projets réunionnais, pour un volume de près de 800 démolitions-reconstructions et la requalification et la résidentialisation de près de 2000 logements locatifs sociaux. Les aménagements publics et les équipements représentent près de la moitié des financements, notamment en raison du classement des collectivités dans les catégories les plus élevées (taux de subvention de 50% à 70%).

Comme partout en France, la tendance à l'étalement urbain doit encore être combattue. Or, à Saint-André par exemple, 60% du logement social se concentre en centre-ville et « *il est évidemment hors de question de l'envoyer en périphérie* » martèle Véronique Girard, chargée de mission territoriale Océan Indien à l'ANRU. Le travail consiste donc en une réintroduction de l'habitat privé dans un environnement urbain requalifié bénéficiant d'une refonte de l'offre commerciale et s'appuyant sur une stratégie de développement économique visionnaire et entreprenante. Le retour en ville n'est, à ces conditions, pas illusoire.

Au Port, principale ville d'accueil de l'emploi privé, l'ambition du projet de renouvellement urbain porte sur un changement d'image suffisant pour générer une production d'habitat privé qui permettra de loger les salariés des activités portuaires. Le projet s'appuie sur un meilleur partage du logement locatif social à l'échelle de l'agglomération.

Déjà, la résidence Herbert Spencer finalise sa déconstruction, grâce à un financement débloqué pendant l'élaboration du projet urbain en phase de protocole. Elle laissera la place à une nouvelle école, au cœur du quartier.

Sur l'axe entrant Rico-Carpaye, les études se poursuivent tant sur l'habitat que sur les fonctions commerciales et devraient aboutir à un projet prêt pour une seconde tranche de financement d'ici un à deux ans.

Pour Saint-Denis, il s'agit d'arrimer les trois quartiers du projet de Prunel, secteur de faubourg mixte, peu lisible et en décrochage, au centre-ville. L'idée est de mettre en valeur la ravine qui le borde et les espaces du littoral, mais aussi de s'appuyer sur son excellente desserte routière et en transports en commun. Une forte ambition a accompagné l'élaboration du projet et conduit à



une transformation radicale des îlots Vauban et Butor, situés aux deux extrémités du quartier. Le secteur du Bas Maréchal Leclerc, constitué d'un habitat mixte et dense, fait l'objet d'un approfondissement des réflexions pour déclencher une deuxième tranche de financement.

À Saint-Benoît, la ville recherche un second souffle à travers la requalification de sa rive droite : suppression des logements sociaux les plus anciens, proposition d'une centralité moderne, commerçante, autour d'un marché déjà très attractif grâce aux ressources agricoles de la côte est de l'île. Une filière économique sur laquelle il sera sans doute possible de miser à l'avenir, en jouant sur le retour à une production locale et de qualité.

## L'ANRU À LA RÉUNION

La Réunion compte environ 900 000 habitants.

### Cinq projets conventionnés dans le cadre du PNRU :

- Bras-Fusil, à Saint-Benoît (75,6 M€ investis, dont 11,5 M€ de l'ANRU),
- Ravine Blanche, à Saint-Pierre (126 M€ investis, dont 12 M€ ANRU),
- les ZAC 1 et 2, au Port (84 M€ investis, dont 12,3 M€ ANRU),
- La Cressonnière, à Saint-André (84 M€ investis, dont 21 M€ ANRU),
- Les Camélias, à Saint-Denis (165,5 M€ investis, dont 23,5 M€ ANRU).

### Six quartiers d'intérêt national retenus dans le cadre du NPNRU :

- Ariste Bolon, au Port,
- Centre-Ville, à Saint-André,
- Rive Droite, à Saint-Benoît,
- Bas Maréchal Leclerc / Vauban / Butor, à Saint-Denis,
- Bois d'Olives, à Saint-Pierre,
- Le Gol, à Saint-Louis.



**JEAN-PAUL VIRAPOULLÉ, MAIRE DE SAINT-ANDRÉ**

## « Permettre au centre-ville vieillissant de se réinventer »

**Le projet NPNRU de Saint-André porte sur le centre-ville. Quelles sont les contraintes et les atouts de cette localisation ? Quel sens le renouvellement urbain prend-il dans ce contexte ?**

*C'est l'un des quartiers les plus anciens de la commune, avec une histoire et un patrimoine à valoriser. Sa population est jeune : 54,5% de ses habitants ont moins de 30 ans. Bien accompagnée, elle deviendra la future classe moyenne qui composera le quartier. Mais comme beaucoup de centres-villes, nous observons une perte d'attractivité : chiffres d'affaire en baisse, démographie stagnante, congestion de la circulation, patrimoine vieillissant. À cela s'ajoute une situation de fragilité de ses habitants.*

*Le renouvellement urbain va permettre à ce quartier vieillissant de se réinventer, d'innover, de se moderniser et redevenir attractif.*

**Le PNRU portait notamment sur la remise à niveau de l'offre locative sociale. Que prévoit le NPNRU en**

**matière de diversification de l'habitat et de développement de l'habitat privé ? Quel rôle cette diversification joue-t-elle dans la dynamique démographique et le positionnement résidentiel de Saint-André à l'échelle de l'île ?**

*Comme pour le PNRU, le parc locatif social sera remis à niveau. 1000 logements seront rénovés durant le NPNRU. Pour réussir la diversification, il faut attirer des salariés et produire une offre attractive de logements. Ma stratégie repose sur trois actions conjointes. D'une part, la production de 300 logements privés dans le centre-ville. D'autre part, le développement d'un bassin d'emplois à moins de cinq km du centre-ville, sur le site de Bois-Rouge, où je porte avec la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) et la Région Réunion un grand projet de transition énergétique : l'Éco-technoport. Enfin, la promotion d'une ville universitaire spécialisée dans le numérique et biotechnologique.*

*On observe des mouvements migratoires des étudiants et des actifs vers le nord et le sud, défavorables à la micro-région est.*

*Avec ses projets de développement, Saint-André devrait dans les prochaines années redonner de l'attractivité au territoire de la CIREST.*

**Les contraintes climatiques et les enjeux environnementaux justifient-ils des approches constructives particulières ? Comment le renouvellement urbain les intègre-t-il ?**

*Saint-André est située sur la côte est de l'île. Elle bénéficie d'un climat tropical humide. Pendant la saison cyclonique, elle est exposée à de fortes précipitations et à des tempêtes tropicales. Le renouvellement urbain intègre ces contraintes climatiques à plusieurs niveaux, notamment en s'inscrivant dans une démarche de labellisation Éco-Quartier, qui se traduit, entre autres, par l'utilisation de techniques de construction et d'aménagement durables : conformité des bâtiments à la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération (RTAA) DOM, création d'îlots de fraîcheur, recours à des solutions innovantes de gestion des eaux pluviales, utilisation de plantes endémiques, etc.*



# Merci à tous pour vos contributions ! Retrouvez la nouvelle formule du magazine dès janvier 2020

