

Mai 2025

Regards Croisés



Réinvestir les centralités

Regards sur les enjeux et leviers du renouvellement urbain en Martinique

DÉCOUVREZ LES CONTRIBUTEURS DE CE NUMÉRO

Christophe DENISE, **Directeur** - Maëlle DURANTE **Chargée d'étude**

ADUAM

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE

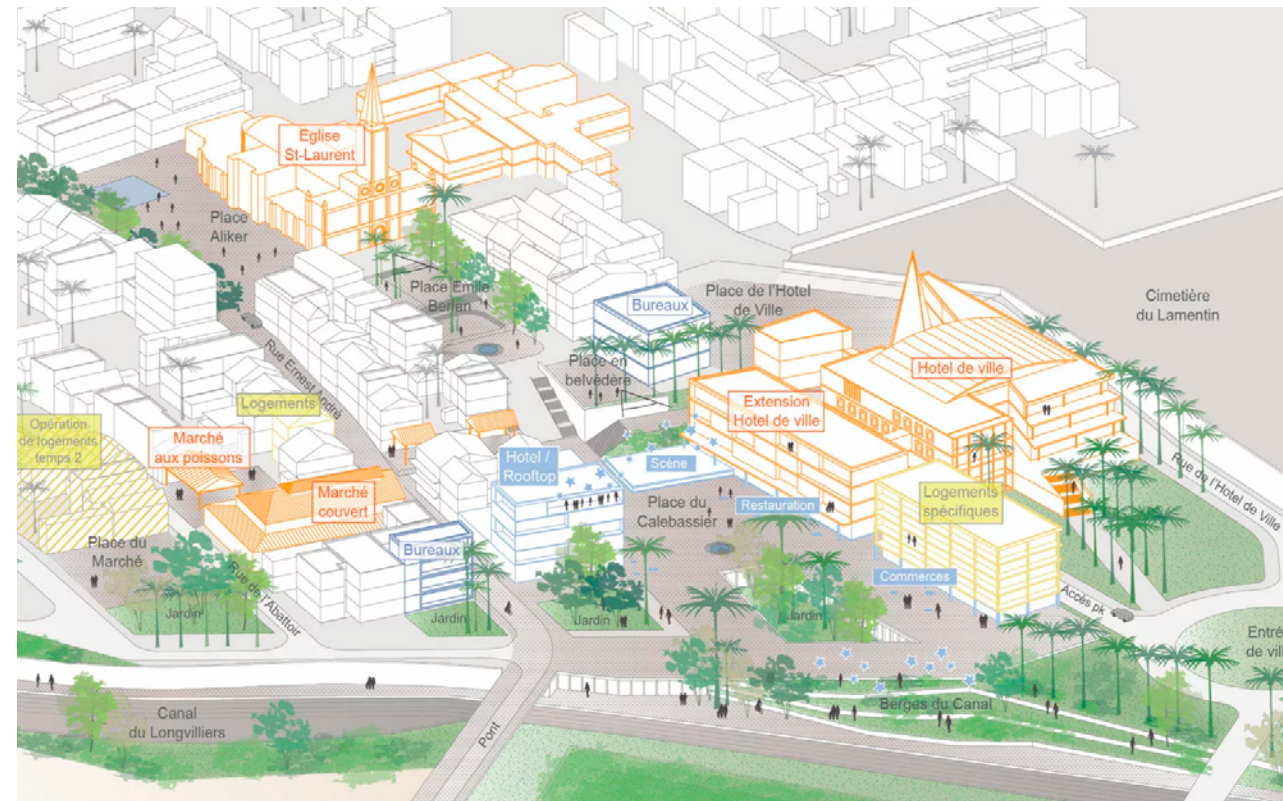


REGARDS CROISÉS

LE PROJET

Regards croisés

RÉINVESTIR LES CENTRALITÉS :
REGARDS SUR LES ENJEUX ET
LEVIERS DU RENOUVELLEMENT
URBAIN EN MARTINIQUE



crédits photo : INterland

À la croisée d'une géographie marquée, d'un héritage urbain dense, de dynamiques sociales complexes et d'aléas climatiques récurrents, les villes martiniquaises doivent composer avec un contexte contraint pour répondre à l'impératif de penser des formes urbaines plus durables et plus résilientes.

Contexte de la note

La Martinique connaît depuis plus d'une décennie une baisse continue de sa population, avec une perte de 31 542 habitants, soit 8%, entre 2011 et 2021. En 2024, la population de l'île est estimée à 347 000 habitants (INSEE), marquant une accentuation de la décroissance démographique. Ce recul s'accompagne d'un vieillissement de la population : en 2024, un tiers des habitants a plus de 60 ans (33,4% selon l'INSEE) - et d'un exode des jeunes actifs.

Le tissu urbain est marqué par une vacance importante des logements anciens (jusqu'à 24 % dans certains quartiers de Fort-de-France), phénomène étendu à l'ensemble du territoire et qui tend à s'intensifier avec +30% de logements vacants entre 2011 et 2021.

Près de 30 % des habitants vivent

sous le seuil de pauvreté, et plus de 40 % des foyers sont monoparentaux.

À ces défis sociaux s'ajoutent les aléas climatiques de plus en plus fréquents et intenses : inondations, sécheresses, cyclones et séismes exposent les fragilités des aménagements existants.

Dans ce contexte, le renouvellement urbain apparaît comme un levier clé de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, d'amélioration des cadres de vie et d'impulsion de nouveaux modes de vie.

Mais intervenir sur l'existant implique de gérer des tensions fortes : concilier héritages bâtis et nouveaux usages, intégrer les enjeux environnementaux et sociaux, articuler les mobilités et préserver les équilibres économiques.

Ces projets nécessitent des démarches longues, transversales,

RAPPEL DES CONSTATS

+30%
PROGRESSION DU NOMBRE
DE LOGEMENTS VACANTS
entre 2011 et 2020

-8%
Perte de population
entre 2011 et 2021

Constat N°1

2011 : 13,4% de logements vacants
2021 : 15,9% de logements vacants

Constat N°2

2011 : 392 291 habitants
2021 : 360 749 habitants
2024 : 347 000 habitants

mobilisant collectivités, opérateurs, professionnels et citoyens, dans un environnement souvent contraint par des budgets limités et des surcoûts structurels inhérents à l'insularité.

Trois acteurs, deux villes

Pour éclairer les leviers, moteurs et obstacles de ces transformations, trois acteurs impliqués dans la fabrique urbaine martiniquaise ont été sollicités : David FONTCUBERTA et Raphaël José SALCEDO, architectes et fondateurs de l'association « Abité » ; Nicolas GAUVIN, directeur général de la SOAME ; et Elie BOURGEOIS, directeur de projet Action Cœur de Ville pour la Ville du Lamentin.

Lancé en 2018, le programme Action cœur de ville (ACV) est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Il répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement de leur territoire.

À travers leurs témoignages, deux terrains de projets particulièrement révélateurs sont explorés : Fort-de-France, capitale confrontée à une dynamique de déprise, mais aussi à des initiatives de réinvestissement citoyen ; et Le Lamentin, ville-pivot engagée dans une requalification en profondeur de son centre. Les deux villes bénéficient du programme national Action Cœur de Ville.

Les projets évoqués

Les fondateurs d'Abité évoquent en particulier leur expérience de la création du Patio 19 et de l'aménagement de la rue Garnier Pagès, projet financé par le programme Action logement. Ils évoquent également leur vision d'habitants et d'animateurs du territoire.

Elie BOURGEOIS s'exprime à propos du projet « *Lamentin Grand Cœur* », initié en 2018 par la Ville et pour lequel elle est accompagnée par la Société d'économie mixte (SEM) « Défia ». Ce projet de revitalisation se concentre sur plusieurs secteurs, dont deux principaux : l'entrée de ville et le centre ancien, Calebassier et la friche de l'ancien hôpital.

Nicolas GAUVIN apporte une vision d'ensemble de l'aménagement de la ville de Fort-de-France. En effet la SOAME est titulaire d'une concession d'aménagement sur le centre-ville, à travers laquelle la ville lui a confié différents aspects de l'aménagement, notamment un volume important d'opérations pour la redynamisation.



PORTRAITS D'EXPERTS

L'INTERVIEW CROISÉ



«La ville doit être en constante évolution et s'adapter au changement»

David FONTCUBERTA & Rafael José SALCEDO
Architectes fondateurs de Abité
<https://abite.fr/>

BIOGRAPHIE

David et Raphaël sont architectes et fondateurs de l'association Abité. Leur projet « VAN DAN VIL » est né de leur implication citoyenne à Fort-de-France et de leur volonté d'améliorer le cadre de vie urbain, influencée par leurs expériences passées dans des villes comme Dakar, Caracas, Lima et Madrid.

Elie BOURGEOIS
Directeur de projet Action Cœur de Ville
Ville du Lamentin

BIOGRAPHIE

Elie Bourgeois est ingénieur économiste et directeur de projet Action Cœur de Ville au Lamentin depuis plus de 5 ans. Après un début de carrière à la Banque des Territoires puis à la SODEM, il a aussi dirigé des services à l'ARH et l'ARS de Martinique. Lamentinois engagé, il met aujourd'hui son approche interdisciplinaire et sa connaissance fine du territoire au service de sa commune.



« La liaison à créer entre ce qui existe déjà et puis ce que nous souhaitons faire et voir »

Nicolas GAUVIN
Directeur général délégué de la SOAME
<https://groupe-soame.com/>

BIOGRAPHIE

Nicolas Gauvin est directeur général délégué de la SOAME. Ingénieur de l'ESTP, il possède 25 ans d'expérience en collectivité et une expertise dans le développement intégré, mêlant aménagement, développement économique et social. Il met l'accent sur l'importance de considérer toutes les facettes d'un projet d'aménagement pour qu'il soit réussi à long terme.



«Il y a forcément un management du changement, avec les différentes étapes de transformation».

Quels grands enjeux entourent la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ? Comment s'articulent les ambitions et la réalité technique ?

QUESTION 1 / Quels sont les motifs qui amènent à engager la transformation d'espaces de vie existants ?

Abité Dans le cas de la rue Garnier Pagès, c'est d'abord un désir citoyen qui a motivé les deux architectes de l'association à se saisir de la question de leur lieu de vie. La volonté de travailler et évoluer au centre de la capitale les a conduits à réhabiliter le futur Patio 19, en plein centre-ville de Fort-de-France.

Dans un premier temps, c'est leur investissement personnel (financier et humain) qui a généré un nouveau lieu de vie pour le cœur de ville. Par la suite, un appel à projet d'Action logement leur a permis de réaliser le projet de fresque et de terrasses pour leur rue.

E. BOURGEOIS Pour le projet *Lamentin Grand Cœur*, trois éléments ont été particulièrement moteurs : 1/ Un cœur de ville en déprise et donc des urgences économiques et/ou sociales (une perte de vitesse de l'activité commerciale, un exode de la population vers la périphérie, etc.). 2/ Un effet d'aubaine créé par le cadre opérationnel « Cœur de ville » et ses financements, qui viennent en complément d'une réflexion déjà entamée sur la nature en ville. 3/ Une équipe d'élus volontaristes, qui souhaitent porter un projet nouveau pour la ville.

N. GAUVIN Pour le directeur de la SOAME, le projet de renouvellement urbain est un projet qui naît d'une vision politique, avec des objectifs à atteindre. Dans le cas de Fort-de-France, la ville n'est pas adaptée à l'élévation des températures à venir, c'est une ville dense et hyperminéralisée qui manque de qualité de cadre de vie et qui en perdra encore plus. Il y a donc une nécessité d'agir pour regagner de l'attractivité et limiter le départ des habitants vers les périphéries.

Pour atteindre l'état final souhaité, il est nécessaire d'identifier une trajectoire avec une série d'actions plus ou moins prioritaires. La complexité, la sensibilité de ces projets de transformation, qui impliquent nécessairement des « étapes douloureuses », rendent ces projets dépendants d'un portage politique fort et

engagé : « la rénovation urbaine, ça reste aussi un projet de changement, et donc il y a forcément un management du changement, [...]. À ce moment-là, ce n'est pas le technicien qui peut expliquer pourquoi il faut attendre ; il faut que ce soit le politique ».

QUESTION 2 / Quels enjeux accompagnent le passage du projet d'idée à la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain ?

Abité La volonté de faire un projet citoyen et collectif a nécessité l'implication des riverains, avec lesquels les conditions de mise en œuvre du projet ont été négociées. Un sujet majeur aura été les interdictions et restrictions de circulation des voitures. Cela s'est accompagné de phases de test. L'implication de l'équipe municipale a également été décisive dans la piétonnisation de la rue.

E. BOURGEOIS La complexité de ces projets s'accompagne de temps de latence et d'inertie dans le montage des opérations qu'il faut accepter. Il faut savoir faire preuve d'adaptation, en ayant une souplesse dans la programmation et la mise en œuvre, et en identifiant les coups partis pour hiérarchiser les actions et concentrer les efforts. C'est aussi la confrontation au fonctionnement « en silo » de l'administration française qui complexifie le passage à l'action. C'est en partie pour ces raisons que le programme d'action cœur de ville finance

un poste particulier de chef de projet pour permettre de désigner un technicien dédié. C'est aussi ce qui motive la Ville à considérer la création d'une société de projet (une société publique locale - SPL) dédiée à la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

N. GAUVIN Il faut trouver une sorte de « cercle vertueux » pour hiérarchiser et prioriser les actions et définir une feuille de route claire. Pour cela il faut identifier où concentrer les efforts et trouver l'équilibre entre les contraintes techniques, réglementaires et financières. Par exemple, pour la redynamisation commerciale du centre-ville, il a été décidé de concentrer les efforts sur les polarités existantes plutôt que de disperser l'action.

«Il y a forcément un management du changement, avec les différentes étapes de transformation»



crédits photo : L.B./France-Antilles

QUESTION 3 / Comment réussir l'articulation de thématiques transversales dans ces projets complexes ?

Abité Intégrer de la mixité programmatique pour plus d'usages, de diversité de situations et de convivialité urbaine, mais aussi, de sécurité. Par exemple, dans le centre de Fort-de-France, changer la destination d'une partie des surfaces très importantes d'entrepôt commercial, permettrait par la même occasion de réduire le risque d'incendie.

Laisser vivre les espaces et s'installer des programmes de natures et publics multiples sans sectoriser la ville : la rue Garnier Pages doit être un exemple de diversité urbaine avec différents typologies d'usages: cabinets, bureaux, commerces, logements, boutiques, etc... «La ville doit être en constante évolution et s'adapter au changement».

E. BOURGEOIS Mettre en place une concertation au sein même des équipes municipales est clé pour mettre en lien les techniciens et recueillir leurs expertises. Il faut réussir à mobiliser l'urbaniste sur les questions de développement économique et commercial, sur les questions d'aménagement, ou encore le financier sur les questions d'aide sociale... Cette concertation permet d'identifier les grands défis auxquels doit s'attaquer le programme, tout en intégrant la notion de « résilience de demain » et des différentes transitions qui en découlent : énergétiques,

climatiques, démographiques, numériques...

C'est un travail qu'il faut poursuivre dans le temps en gardant de la transversalité dans les équipes de travail sur les différents projets de la ville.

N. GAUVIN Le renouvellement urbain à Fort-de-France se confronte à une grande complexité technique globale. La ville cumule de nombreux risques naturels et des sols instables qui s'ajoutent aux enjeux de changement climatique. Chaque projet est donc un réel nœud de questions environnementales, techniques et humaines auxquelles il faut se confronter. Il est nécessaire de se projeter sur des échelles de temps plus longues que celles de l'aménagement, au risque de « passer à côté » du projet. Par exemple le nouveau parking de la Savane a été conçu en intégrant des problématiques multiples : chaleur, eau, énergie, pollution, etc. Ces préoccupations ont fait évoluer un projet de revêtement surfacique vers un projet décaissé sur 1,5 m, triplant son coût, mais lui assurant une pérennité bien supérieure.

QUESTION 4 / Dans les projets de renouvellement urbain, on transforme l'existant pour un état futur. Quelles sont les clés pour réussir la transition ?

Abité Choisir des interventions ponctuelles avec subtilité, créer des espaces pour les habitants, avec un esprit collectif et citoyen. Trouver la proposition en partant du site : le Patio 19 est né sur un coup de cœur

à la découverte de la bâtisse. Expérimenter avant de pérenniser pour pouvoir réajuster, adapter le projet. Maintenir le dialogue avec les habitants et usagers pour que le projet puisse continuer d'évoluer et de vivre après sa livraison (par exemple : « dans la rue Garnier Pages, il faut toujours rappeler que dans le projet VAN DAN VIL il y a des terrasses publiques et ouvertes à tous » face au risque de privatisation par l'usage commercial). Éviter les décisions trop extrêmes et radicales, par exemple : plutôt que de piétonniser tout le centre de Fort-de-France, choisir quelques rues stratégiques dans lesquelles la piétonnisation accompagnera les usages (aux abords du marché notamment). Travailler pour reconnecter les espaces et usages permet d'améliorer la cohésion sociale et de rendre acceptables les changements.

E. BOURGEOIS C'est la question de « la liaison à créer entre ce qui existe déjà et puis ce que nous souhaitons faire et voir » Les secteurs du projet Lamentin, de natures distinctes, impliquent des stratégies différentes.

La réhabilitation de la friche de l'hôpital, l'une des interventions les moins complexes, pose déjà une série de problématiques : au niveau du bâti : que faut-il démolir, que faut-il conserver, que faut-il modifier ? Comment réhabiliter ce qu'on garde ? Comment réemployer au maximum les matériaux issus de la démolition ? Mais aussi au niveau des usages : conserver un lien avec la vocation sanitaire par l'intégration d'un pôle de recherche sur les thématiques de l'asthme et du diabète, créer du lien avec les quartiers alentours (le pôle sportif, le centre-ville...).

Pour l'entrée de ville « Calebassier », les enjeux sont ailleurs : les usages principaux sont maintenus, mais il faut réadapter les espaces publics pour répondre aux nouveaux enjeux de mobilité, d'usages et d'adaptation au changement climatique. Enfin, une concertation importante est réalisée sur ces projets auprès des habitants et commerçants.

N. GAUVIN Assurer la transition auprès de la population passe par une forte concertation avec les parties prenantes, les habitants, par petits secteurs : les quartiers les centres-villes. C'est un processus très intéressant, qui peut aller très loin dans le détail. Pour la rue Garnier Pagès, c'est presque un collectif de rue qui s'est créé pour discuter de l'évolution de la rue, des nuisances, des usages commerciaux sur l'espace public, jusqu'au nombre de jeux de clés. La concertation permet de mesurer et accompagner les impacts des nouveaux usages. C'est l'idée de retourner sur des logiques de valeur : on aménage la ville pour les habitants, dans le respect des usages de tous, en se questionnant sur la question de l'égalité de

l'accessibilité.

C'est aussi communiquer : prévenir avant de commencer l'intervention et continuer d'informer pendant les différentes phases, pour permettre aux habitants de s'approprier les changements, même dans les temps où rien de visible ne se passe. C'est aussi l'animation, après la livraison du projet, pour accompagner les nouveaux usages. C'est aussi se préoccuper des modes d'occupation des espaces : proposer des occupations transitoires pour installer des usages en attendant des aménagements définitifs (qui peuvent découler de l'occupation transitoire ou être de nature totalement différente). Enfin, il faut prendre en compte le temps de l'aménagement qui peut être long et ne pas laisser les espaces périlcliter dans les temps d'attente.

QUESTION 5 / Quelle intégration de la nature est possible dans des projets de transformation d'un espace déjà bâti ?

Abité Fort-de-France dispose d'une grande quantité de foncier disponible. Ces espaces inocupés offrent l'opportunité de retrouver du sol perméable et de végétaliser.

Par ailleurs il faut intégrer de la végétation dans les projets d'espaces publics pour faire des espaces qui se préoccupent des habitants. Il faut éviter de reproduire les schémas des grands projets passés tels que celui du Maléon qui ne propose pas vraiment d'espaces accueillants pour les habitants (les espaces sont intégralement minéralisés et les rares bandes végétalisées sont sans usages). Mais il y a d'autres stratégies

qui peuvent participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique : diminuer la place de la voiture en ville pour gagner de l'espace à végétaliser et faire baisser la chaleur dans les rues. Mieux gérer les climatisations qui rejettent beaucoup de chaleur en ville...

E. BOURGEOIS Dans l'ensemble de la démarche *Lamentin Grand Cœur*, on peut citer trois procédés de végétalisation selon les contextes et les faisabilités. 1/ La désartificialisation de certains espaces : un petit square qui sera requalifié et végétalisé. 2/ L'introduction d'espaces végétalisés dans les projets : la création de jardins urbains, de lieux de permaculture urbaine, etc. 3/ Des systèmes spécifiques ponctuels pour lutter contre la chaleur urbaine tels que les doubles peaux végétales ou des dispositifs de type « Urban Canopée » (des plantes grimpantes en pot avec des structures qui créent des ombrages). C'est un sujet d'une grande complexité que la municipalité porte en parallèle avec un programme spécifique de renaturation et de nature en ville.

N. GAUVIN La question de la nature en ville n’a pas encore donné lieu à des actions identifiées pour le projet du centre de Fort-de-France. C’est néanmoins une thématique en réflexion. Dans les rues, la végétalisation se confronte à des freins techniques très forts : la grande densité des réseaux souterrains, le manque d’ensoleillement et l’étroitesse des rues. Ainsi, la marge de manœuvre serait plutôt celle de la « dédensification », avec le choix sur certaines parcelles vacantes de ne pas reconstruire et sur d’autre de démolir pour aménager des espaces verts pour les habitants. Aujourd’hui la réflexion sur Fort-de-France s’effectue à la parcelle, mais certaines villes travaillent leurs trames vertes à grande échelle, ce qui permet de proposer des actions très ambitieuses avec, par exemple, la suppression (progressive, sur 20 ans) de toute une trame bâtie pour créer une coulée verte. Il est très difficile d’évaluer l’impact sur le marché des espaces verts, même s’ils représentent un élément d’attractivité certain. C’est donc un secteur financé très majoritairement par des fonds publics. Il serait possible réglementairement d’imposer des parts de création d’espaces verts aux investisseurs privés, mais ce serait rajouter encore une contrainte à un marché qui a peu de valeur.

QUESTION 6 / Quelle place pour les mobilités durables dans les centres-villes ?

Abité Le centre-ville de Fort-de-France n’a pas été conçu pour la voiture, pourtant il en est envahi. Les rues sont très étroites : il y a un ratio de « 20% c’est pour les piétons et 80% c’est pour la voiture » alors qu’il se traverse à pied en 15 min. Limiter la dépendance à la voiture en rapprochant les lieux d’intérêt et diminuer sa présence dans les rues pour offrir des espaces accessibles à pied, peut constituer un moteur d’attractivité pour les jeunes. Piétonniser ponctuellement certaines rues, selon les usages, permettrait de créer des espaces agréables. Enfin, il faut aussi reconsidérer la place donnée à la voiture dans les nouveaux projets.

E. BOURGEOIS Au sein des projets, de nouvelles trames de mobilité sont créées. La requalification des espaces publics et de certaines rues stratégiques intègre l’amélioration de l’accessibilité pour faciliter la marche et prendre en compte tous les publics : les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, etc. Dans le cœur de bourg, ce processus est complexe face à la topographie importante. Les trames piétonnes et cyclables dépassent le secteur du centre-ville pour se connecter aux nouveaux espaces pour les habitants. Il y a notamment en projet une nouvelle piste cyclable vers les pôles sportifs et la requalification des berges du canal du

«20% c’est pour les piétons et 80% c’est pour la voiture»



© ODIN Daniel - stock.adobe.com

Longvilliers pour créer des espaces de déambulation, des lieux de regroupement et d’activités nautiques. Il y a aussi un enjeu de reconnexion du pôle d’échange multimodal du TCSP au centre-bourg pour en faire « un outil au service du cœur de ville »

N. GAUVIN Fort-de-France n’offre pas suffisamment de place aux piétons. Dans le centre-ville, dix rues ont été identifiées pour être requalifiées. Il est prévu l’amélioration de l’accessibilité des trottoirs et la suppression totale ou partielle du stationnement. Certaines rues seront intégralement piétonnisées. Ces choix signifient aussi qu’il faut anticiper un report du stationnement. Si on souhaite faciliter la marche, il faut rendre les espaces « marchables » bien accessibles depuis des parkings de proximité et les transports en commun et améliorer la qualité de ces espaces. Par exemple, la gare multimodale de Pointe Simon va être requalifiée pour intégrer du stationnement et proposer un espace plus accueillant pour les usagers.

Une autre thématique prioritaire est la reconnexion piétonne des quartiers aux centralités. Les personnes sans voiture ne doivent pas avoir à marcher 500 m le long des grands axes pour rejoindre les équipements publics. Il y a là un aspect social très important à considérer.

SYNTHÈSE & PERSPECTIVES

Changer les pratiques : entre dynamiques locales et blocages structurels

Les entretiens menés avec les acteurs du territoire révèlent les difficultés qui entravent la mise en œuvre d’une revitalisation urbaine ambitieuse, durable et inclusive. Au cœur de ces blocages, se trouvent des problèmes structurels : une ingénierie sous-dimensionnée, un marché foncier verrouillé, des procédures administratives trop lentes, et une gouvernance insuffisamment coordonnée. Au-delà de ces constats, se dessine une envie de transformation. Les acteurs convergent vers la nécessité d’adapter les modes de faire, en sortant des cadres traditionnels de l’aménagement pour expérimenter de nouveaux formats : urbanisme transitoire, démarches d’activation citoyenne, montage de projets agiles et découplés. Ces approches, encore marginales, témoignent d’une volonté de faire évoluer la culture de projet vers davantage de souplesse, d’écoute et d’ancrage local. Une autre ligne de force réside dans l’importance d’inscrire les projets dans des dynamiques sociales, économiques et culturelles. Les enjeux d’habitat, de proximité des services, de lien social, de soutien à l’économie locale ou encore de place des jeunes et des familles dans la ville reconfigurent les priorités. Ils appellent à sortir de la seule logique de transformation physique pour aller vers des démarches de requalification intégrée, mêlant bâti, usages, gouvernance et temporalités.

«La ville doit être en constante évolution et s’adapter au changement»

Perspectives

Si les divergences portent souvent sur les leviers à activer (quelle ingénierie ? quel portage foncier ? quelle échelle de gouvernance ?), elles traduisent moins des oppositions que des choix d’organisation à construire ensemble. C’est dans cette capacité collective à expérimenter, à ajuster, à coopérer que réside sans doute l’enjeu principal pour les années à venir.

Autrement dit, les conditions d’une revitalisation réussie ne relèvent pas uniquement de la bonne volonté des acteurs, mais d’un rééquilibrage profond des outils, des moyens et des modes de pilotage. Il s’agit désormais de donner corps à un urbanisme de projet réaliste, mais ambitieux, institutionnel, mais participatif et vivant.



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE **MARTINIQUE**

Nous contacter

3 rue Schoelcher
97200 Fort-de-France

Tél. +596 596 71 79 77

Mail : adduam@adduam.com

site web : www.adduam.com

Linkedin : ADDUAM