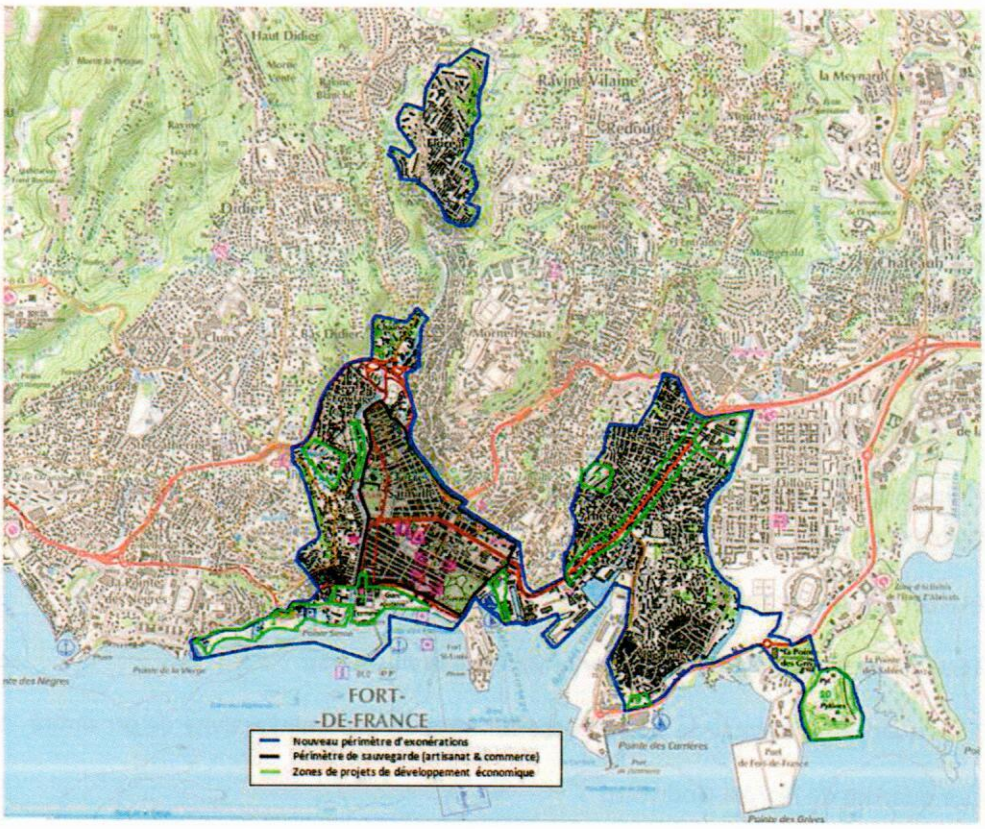
Un nouveau dispositif d'exonérations sur les quartiers prioritaires de la Ville Basse de Fort-de-France



2014

Philippe VILLARD
CONSULTANT

CARUA

E. C. s.
POLITIQUES PUBLIQUES
Evaluation & prospective

SOMMAIRE

Préambule 3

Partie I – UN NOUVEAU PERIMETRE D'EXONERATIONS AUTOUR DE LA VILLE BASSE DE FORT-DE-FRANCE 4

I.1 LA REFORME DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ET DE LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE 4

I.2 LES FUTURS NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES CORRESPONDENT A LA VILLE BASSE 6

I.3 INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES DES FUTURS NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES 10

I.4 LE CAS SPECIFIQUE DU QUARTIER FLOREAL-GODISSARD 14

Partie II– DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE BASSE CONDITIONNES A LA RECONDUCTION DES AVANTAGES FISCAUX ET SOCIAUX 17

II.1 LE PAYSAGE ECONOMIQUE ACTUEL DE CES QUARTIERS 17

II.2 LE PROJET DE REDYNAMISATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET DES TERRES SAINVILLE 22

Partie III – DE NOUVELLES MODALITES D'APPLICATION DES EXONERATIONS 28

III.1 TROIS TYPES DE LIEUX D'ACTIVITE A L'INTERIEUR DES QUARTIERS PRIORITAIRES AVEC DES MODALITES D'EXONERATION DIFFERENCIEES 28

III.1.1 Le centre-ville et Terres-Sainville 32

III.1.2 Les zones de développement économique de la ville basse 36

III.1.3 Les quartiers d'habitat de la ville basse sur lesquels soutenir l'activité de proximité 51

III.1.4 Le quartier de Floréal-Godissard 57

III.2 METTRE EN PLACE UN REEL PILOTAGE DE LA POLITIQUE ECONOMIQUE ET DES OUTILS D'EXONERATIONS 59

ANNEXES 69

PREAMBULE

Le dispositif de zone franche urbaine (ZFU) propose, depuis 1997, un système exceptionnel d'exonérations fiscales et sociales comme mesures incitatives à l'implantation d'entreprises et à la création d'emploi sur les quartiers concernés.

Sur la **ZFU de Dillon**, le dispositif a montré son intérêt sur la création d'activité et par conséquent sur l'emploi **: le bilan a montré que 2000 établissements existent aujourd'hui sur la zone (200 en 1996) avec plus de 6000 emplois salariés et 1200 non-salariés.**

Si le dispositif a été un succès sur Dillon c'est sans doute aussi qu'il était couplé avec d'autres dispositifs de la politique de la ville (ZUS, CUCS, Rénovation Urbaine,...etc).

Globalement le visage du quartier de Dillon a été profondément modifié ; il s'agit d'un succès très visible sur l'avenue centrale (Allende) qui affiche aujourd'hui l'image d'une rue urbaine, active.

L'impact est mesurable également sur le niveau de vie des habitants.

Certes, cette réussite a eu un **coût non négligeable** pour la collectivité : près de 12 millions d'euros par an **d'exonérations fiscales** (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu**) ou sociales** (ces dernières sont devenues très faibles depuis l'entrée en vigueur de la LODEOM en 2010), sans compter les exonérations de taxes foncières et de contribution économique territoriale (ancienne taxe professionnelle) dont le montant global n'est pas connu.

Le dispositif ZFU a eu également un certain nombre **d'effets pervers** : il a bénéficié, par effet d'aubaine, à des entreprises qui se sont délocalisées, qui n'ont pas créé d'emplois, à des « boîtes aux lettres » ou à des sociétés créées pour la défiscalisation (SNC ou SCI).

Les **carences de pilotage** du dispositif, de **contrôle** des services concernés, et la **superposition avec d'autres dispositifs** (LODEOM et « réduction Fillon » notamment) en ont limité l'ampleur.

L'inclusion dans le périmètre de l'extension obtenue en 2007, de territoires sur lesquels n'existait **pas de réel projet** ou sur **lesquels les projets n'ont pu être menés à bien dans les délais** contraints du dispositif (quartier d'affaires de la Pointe Simon, zone d'activité de l'Etang z'abricot) ont également été des sources d'inanité du dispositif.

Il s'agit aujourd'hui pour la Ville de Fort de France de porter le projet d'une « nouvelle ZFU » le plus efficace possible en matière de maintien et création d'emplois de proximité avec un souci de bonne gestion des exonérations fiscales.

I.1 LA REFORME DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ET DE LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE

Le gouvernement a décidé, suite aux travaux menés par le Comité Interministériel de la Ville (CIV) entre autres, de reformer la politique de la ville et la géographie prioritaire.

Les CUCS (Contrats Urbains de Cohésion Sociale) en vigueur depuis 2007 prendront fin au 31 décembre 2014. De même les différents zonages prioritaires institués depuis 1996 : ZUS, ZRU, et ZFU expirent à cette même date.

Pour une meilleure efficacité du système, la pyramide des découpages et les enchevêtrements sont supprimés. Ne restera, une fois la réforme mise en place, que deux types de quartiers : les Quartiers prioritaires – 1300 au lieu des 2.500 quartiers CUCS actuels (dont 751 ZUS, dont 416 ZRU, et dont 100 ZFU) et sans zonage particulier - et environ 250 quartiers de Rénovation Urbaine sur lesquels va s'appliquer l'ANRU 2.

Le calendrier de cette réforme de la politique de la ville et en particulier de la réforme de la géographie prioritaire a été précisé début octobre 2013 par François Lamy, ministre de la Ville:

-liste des communes bénéficiant de Quartiers Prioritaires publiée le 10 novembre 2013 (liste inchangée pour les DOM)

- vote d'une loi « en urgence » avant les élections municipales en janvier-février 2014

- Décret en conseil d'Etat précisant les modalités de détermination de ces quartiers prioritaires par carroyage de 200 m sur 200 m avec l'INSEE (le seul critère retenu est le revenu fiscal : seront éligibles les quartiers dans lesquels plus de la moitié des habitants vivent avec moins de 60% du revenu fiscal médian national, soit 11.250 €/an).

- liste à nouveau par un décret en Conseil d'Etat des délimitations précises des quartiers retenus après discussions au niveau local pour affiner les périmètres finaux.

Les ZFU en tant que zonage n'existeront plus à compter de fin 2014. Ne seront délimités que 1300 Quartiers Prioritaires pour un dispositif unique de politique de la ville. 12 sites pilotes dont Fort-de-France doivent dès la fin 2013 avoir défini ces quartiers prioritaires et présenter pour juin 2014 une amorce du futur Contrat de Ville. 7 quartiers prioritaires foyalais ont été définis mi-novembre à partir du critère fixé.

Le Gouvernement attend par ailleurs, après le rapport parlementaire de mai 2013 des députés Jibrayel et Sordi qui conclut sur les effets bénéfiques du dispositif ZFU et qui demande leur prorogation, **l'avis du Conseil Economique, Social et Environnemental fin décembre 2013, pour se prononcer sur la reconduction ou non d'un levier d'exonération fiscale et sociale type ZFU pour ces nouveaux quartiers prioritaires.**

En tout cas, « il devrait logiquement être mis fin aux aides fiscales et sociales de faveur dans les territoires qui sortiront des zones de la politique de la ville. La Dares évaluait en 2010 le

coût des mesures en faveur de l'emploi dans certaines zones géographiques à 1,8 milliard d'euros, dont 777 millions d'euros d'exonérations zonées (ZRR, ZRU, ZFU, ZUS, BER, etc.) ». Les seules ZFU représentent des exonérations fiscales et sociales de 500 millions d'euros en 2007 et de 450 millions d'euros ces dernières années. Rappelons que le coût pour l'Etat de la ZFU de Dillon est de 12 millions annuellement mais pour un bilan très positif : implantation de 2.000 établissements correspondant à 6.000 emplois salariés.

La réflexion doit porter sur la définition de l'outil d'exonération fiscale et sociale à promouvoir dans ces quartiers prioritaires et avant tout sur la délimitation du territoire la plus pertinente à l'intérieur de ces quartiers.

I.2 LES FUTURS NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES CORRESPONDENT A LA VILLE BASSE

La nouvelle géographie de la politique de la ville française est en train d'être définie, en priorité dans les 12 sites pilotes - dont Fort-de-France-, en identifiant les territoires infra-communaux qui concentrent une majorité de population à « bas revenus ». Elle s'appuie sur la technique du carroyage développée par l'INSEE, qui permet de donner des informations au niveau de carreaux de territoire de 200 mètres de côté. Aussi, tels qu'ils ressortiront de cette technique, les contours des quartiers prioritaires ne correspondront pas immédiatement à un « quartier » tel que vécu par les habitants.

Dans un premier temps, il est donc proposé par l'Etat aux sites préfigurateurs, des cartes présentant les principales « poches de pauvreté » identifiées (voir carte ci-dessous sur l'exemple d'Amiens).

Cette information permet d'ores et déjà aux sites de définir leur projet de territoire à l'échelle de l'agglomération ou de la commune (comme dans le cas de Fort-de-France).

Sont retenus les « carreaux » de territoire de 200 m sur 200 m pour lesquels la population résidente à des revenus fiscaux médians (par Unité de Consommation) inférieur à 60% des revenus médians français, soit inférieurs ou égal à 11.250 €/an. Pour la Martinique et la Réunion, c'est le même critère que celui qui prévaut au niveau national qui est retenu[1].

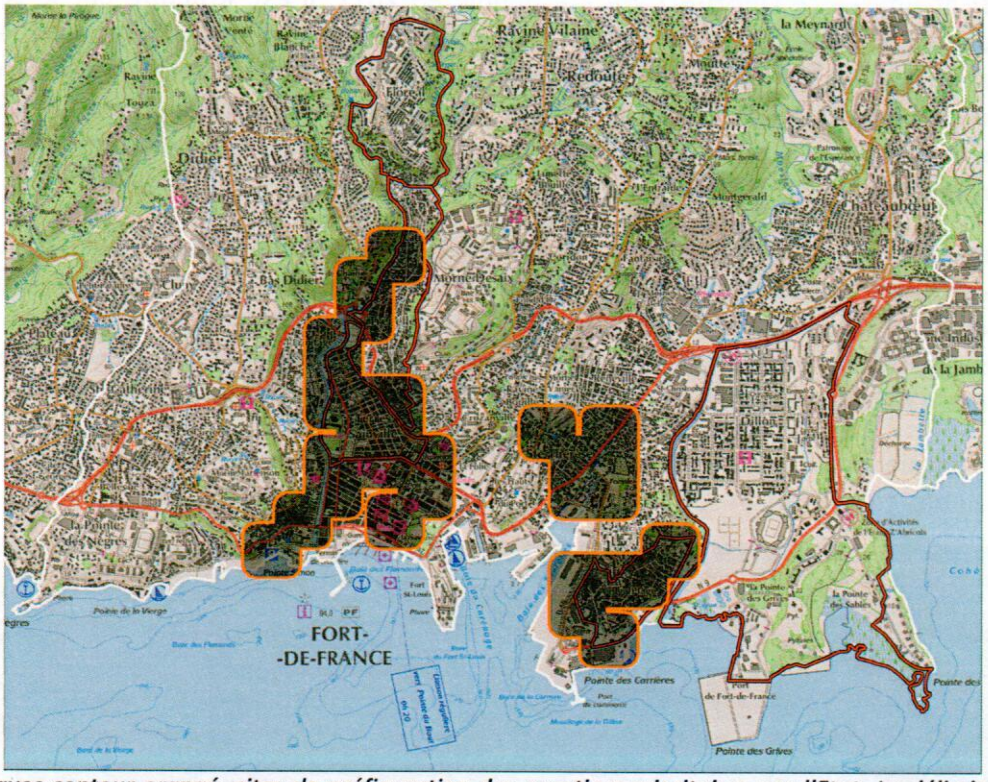
Exemple d'Amiens : 6 poches de « pauvreté » identifiées, soit 6 quartiers prioritaires à affiner

Source : « La préfiguration des contrats de ville de nouvelle génération. Eléments de cadrage » Ministère de la Ville/CIV/ACSE/ANRU, juin 2013, Comité national des sites préfigurateurs des contrats de ville.

Ce travail a déjà été réalisé par l'Etat en préfiguration, pour la ville de Fort-de-France. A partir du critère fixé, 3 « poches de pauvreté », correspondant après un lissage des contours

[1] Pour les autres DOM ce critère de revenus fiscaux n'est pas connu à une échelle infra communale. D'autres critères devront être définis.

en s'appuyant notamment sur la géographie (rues, rivières, talwegs,...) à 7 quartiers de Fort-de-France, ont été identifiés.



En gris avec contour orangé, sites de préfiguration des quartiers prioritaires par l'Etat. La délimitation en rouge correspond aux anciens quartiers ZUS, novembre 2013. Source : Etat.

Il s'agit d'une partie des quartiers correspondant à la Ville Basse de Fort-de-France (limite sud de la Ville bordée par la Baie des Flamands à vocation mixte habitat et activités – les quartiers plus au nord de Fort-de-France, ayant une vocation monofonctionnelle résidentielle, sont construits sur le relief) :

- Centre-Ville
- Terres-Sainville
- La partie Est du quartier Ermitage
- Rive Droite jusqu'au lycée Schoelcher
- Ste Thérèse et TSF (des deux côtés de l'avenue Maurice Bishop incluant Bon Air)
- Volga- Plage
- La partie Ouest de Trénelle – Citron – Grosse Roche et Pont des Chaines

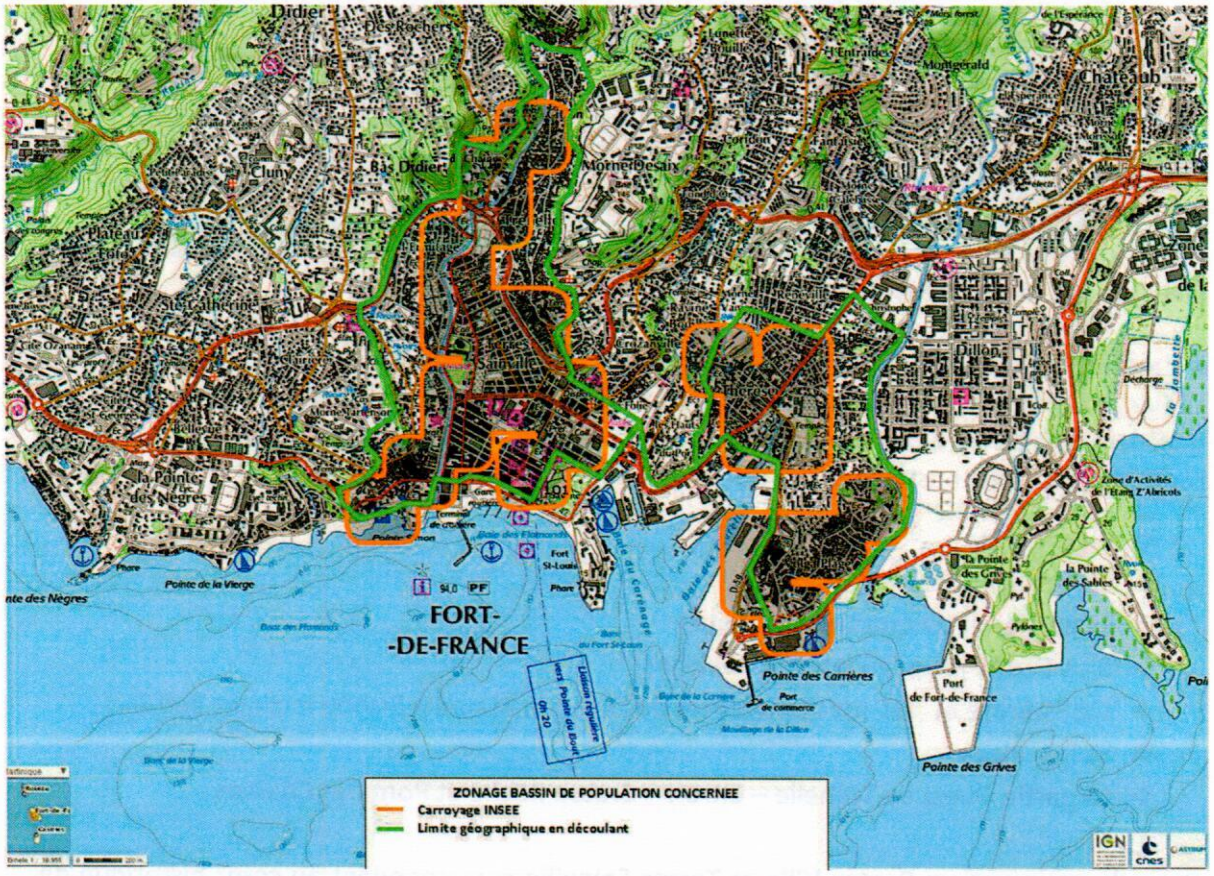
Deux de ces quartiers **Centre-Ville et Terres-Sainville** correspondent au cœur historique de la ville de Fort-de-France et de la Ville Basse. Ils font l'objet depuis 3 ans d'une politique de redynamisation du commerce et un **périmètre de sauvegarde du commerce** y a été défini. Ces deux mêmes IRIS[2] **ainsi que Ermitage et Rive Droite** ont fait l'objet d'une **OPAH-RU Ville Basse** depuis 2007. Une nouvelle OPAH devrait être reconduite sur ce même territoire à partir de 2014.

[2] IRIS : définition INSEE (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique), ce sont les découpages de base du recensement de la population

Le **quartier Ste Thérèse**, quartier d'entrée de ville, en pleine restructuration avec le futur passage du transport en commun en site propre (TCSP), fait l'objet d'une procédure **PNRQAD et une autre OPAH-RU** y a été définie en 2011. Il est structuré par la colonne vertébrale du boulevard Maurice Bishop, où s'est développée dans les années 60, en lien avec la zone portuaire proche, une frange commerciale aujourd'hui moribonde, et constitué de deux ailes denses à très denses réservées à l'habitat plus ou moins spontané selon les secteurs et les périodes d'installation[3] avec un système viaire rayonnant à partir de l'axe principal, souvent en cul de sac.

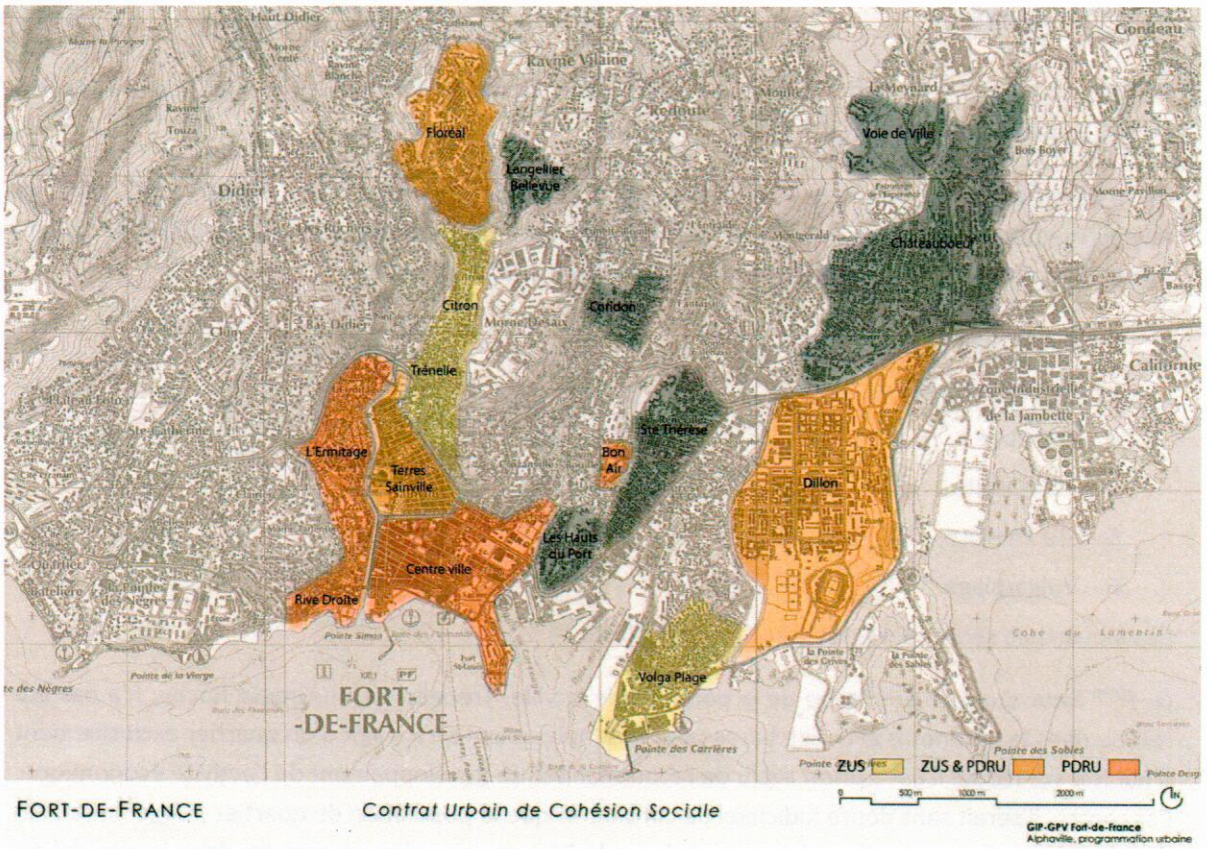
Quant aux deux autres quartiers, **Trénelle et Volga-Plage,** ce sont deux quartiers populaires de Fort-de-France, qui ont une vie de quartier riche, composés d'habitats individuels très denses qui se sont développés de façon spontanée sur terrain d'autrui sans structure viaire affirmée, à partir de l'exode rural dans la seconde moitié du XXème siècle et qui contiennent des poches d'habitat insalubre ou dégradé (**dont quartiers RHI en cours**).

Ces trois derniers quartiers se caractérisent globalement par une trame viaire étroite en cul de sac, un bâti très serré.



[3] La plupart des terrains de Sainte-Thérèse proviennent des terrains Dillon acquis par la SIAG en 1963, le quartier Porry a fait lui l'objet d'un accaparement par ses premiers habitants.

Les 14 anciens quartiers prioritaires étaient les suivants :



Source : GIP II Fort-de-France 2020

Ne figurent donc plus dans les nouveaux quartiers prioritaires : Dillon, Voie de Ville, Chateauboeuf, Coridon, les Hauts du port, Langellier-Bellevue et Floréal.

Notre réflexion sur l'identification possible d'un levier type ZFU d'exonérations fiscales et sociales doit porter prioritairement sur l'ensemble des nouveaux quartiers prioritaires de la Ville Basse de Fort-de-France **même si l'accent devra être mis sur le Centre-Ville et Terres-Sainville, le cœur de la ville qui aujourd'hui concentre les fonctions économiques dont commerciales. Celles-ci sont depuis les années 90 très fortement en perte de vitesse**.

Le déclin économique constaté dans la préfiguration coïncide avec la baisse démographique de Fort-de-France et de ces quartiers, d'où l'urgence de la démarche de définition de politique économique dans ces quartiers via le futur contrat de Ville et d'une demande de reconduction d'un levier type ZFU d'exonérations fiscales et sociales.

I.3 INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES DES FUTURS NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES

Comme pour l'étude du périmètre de la ZFU de Dillon, 20 indicateurs socio-économiques ont pu être établis au quartier au sens INSEE.

Les trois « poches de pauvreté » identifiées par l'Etat par carroyage INSEE à partir du critère de revenu médian des habitants correspondent à 7 quartiers de Fort-de-France. Pour la ZFU de la Ville Basse, nous retenons les 6 quartiers qui correspondent à la Ville Basse :

1 – Centre-Ville

2 – Terres-Sainville

3 – Ermitage

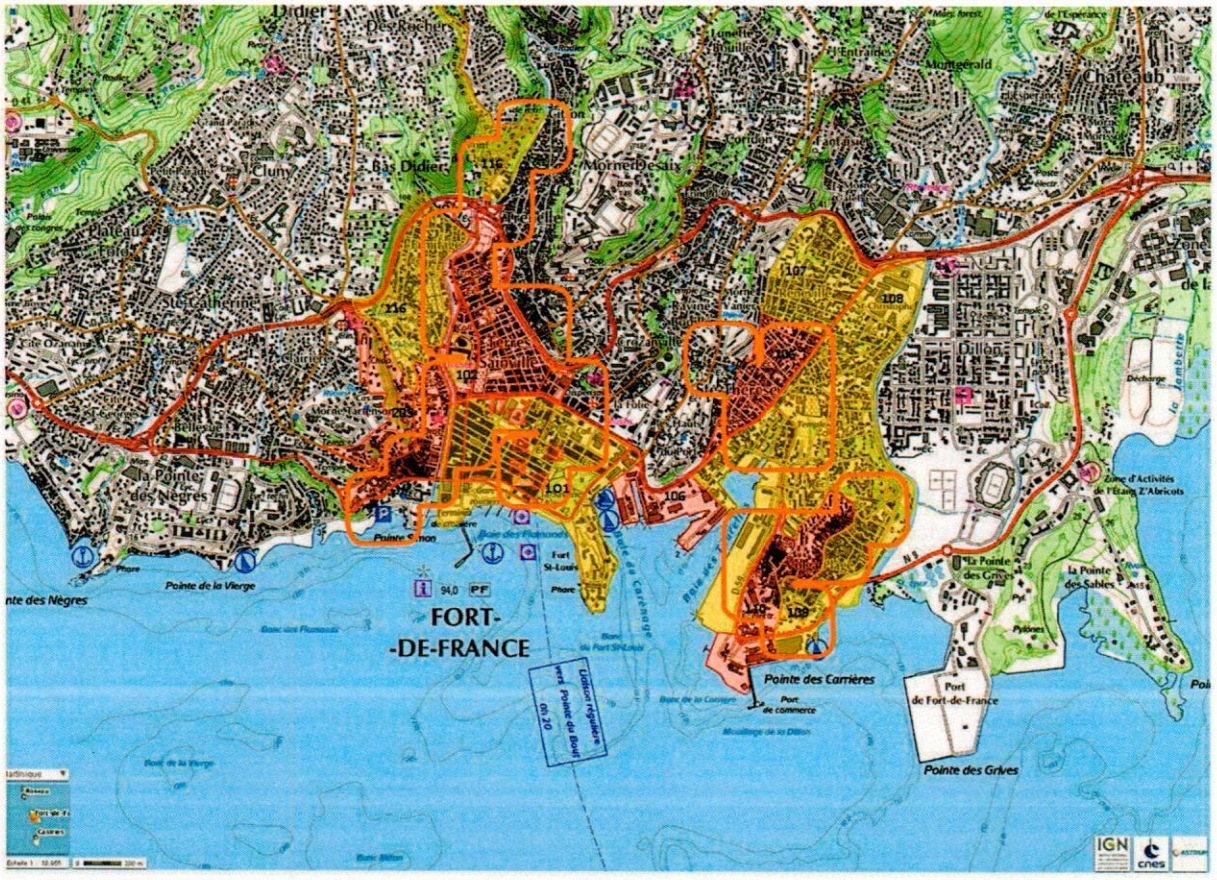
4 – Rive Droite

5 – Ste Thérèse – TSF – Bon Air

6 – Volga-plage

Ces 6 quartiers sont renseignés grâce à 9 IRIS INSEE.

Le 7ème futur quartier prioritaire de la politique de la ville, Trenelle-Citron-Grosse Roche, n'a pas été retenu dans le périmètre ZFU ville basse pour la simple raison qu'il s'agit d'un quartier exclusivement d'habitat sur lequel il est a priori exclu de recommander un développement de l'activité économique. Par contre, il serait sans doute judicieux de considérer que la population du quartier puisse bénéficier de l'évolution du bassin d'emplois entraîné par la ZFU et soit prise en compte dans la population prioritaire en terme d'emploi sur la ZFU.



Le tableau suivant présente ainsi pour ces quartiers :

- La population
- Le taux de moins de 20 ans
- Le taux de plus de 65 ans
- Le taux de ménages constitués d'une seule personne
- Le pourcentage de familles monoparentales
- Le taux d'activité des 15-64 ans
- Le taux d'activité des 15-24 ans
- Le taux de chômage de l'ensemble de la population active
- Le taux de chômage des 15-24 ans
- Le taux de non diplômé de la population non scolarisée de plus de 15 ans
- La médiane des revenus fiscaux des ménages (par unité de consommation)
- Le pourcentage de ménages fiscaux non imposables
- Le nombre de logements
- Le pourcentage de maisons
- Le nombre de résidences principales
- Le taux de logements vacants
- Le pourcentage de propriétaires
- Le pourcentage de locataires privés
- Le pourcentage de locataires HLM
- Le taux d'emménagés de moins de 10 ans

IRIS des 6 quartiers prioritaires pour ZFU Ville Basse	Centre-Ville	Terre-Sainville	Ermitage	Rive Droite	Volga Pte Carrières	Volga Sud	Morne Vanier-Ste Thérèse	TSF - Eaux découpées	Renéville - Morne Calebasse	**TOTAL des IRIS**	***Fort-de-France***
1 - Population	2 004	2 719	1 325	1 298	1 643	1 607	1 564	2 853	2 086	**17 099**	***88 440***
2 - Moins de 20 ans	491	700	280	350	462	534	441	833	631	**4 722**	***23 271***
% moins de 20 ans	25%	26%	21%	27%	28%	33%	28%	29%	30%	**28%**	***26%***
3 - 65 ans et plus	205	397	287	197	398	272	271	408	303	**2 738**	***14 396***
% 65 ans et plus	10%	15%	22%	15%	24%	17%	17%	14%	15%	**16%**	***16%***
4 - Nombre de ménages	1 056	1 486	625	592	637	625	675	1 214	837	**7 747**	***38 570***
5 - Ménages d'une personne	567	816	272	250	183	201	258	421	274	**3 242**	***14 338***
% ménages d'une personne	54%	55%	44%	42%	29%	32%	38%	35%	33%	**42%**	***37%***
6 - Nombre de familles	466	642	325	328	436	427	391	756	538	**4 309**	***23 580***
Familles monoparentales	225	395	165	170	206	201	241	432	290	**2 325**	***11 168***
% familles monoparentales	48%	62%	51%	52%	47%	47%	62%	57%	54%	**54%**	***47%***
7 - Population 15-64 ans	1 423	1 779	858	860	926	920	985	1 884	1 351	**10 986**	***57 179***
Population active 15-64 ans	1 043	1 249	638	578	592	608	614	1 235	854	**7 411**	***40 427***
Taux d'activité 15-64 ans	73%	70%	74%	67%	64%	66%	62%	66%	63%	**67%**	***71%***
8 - Population 15-24 ans	281	394	180	187	251	198	243	465	374	**2 573**	***11 769***
Population active 15-24 ans	118	202	73	51	96	82	83	165	114	**984**	***3 996***
Taux d'activité 15-24 ans	42%	51%	41%	27%	38%	41%	34%	35%	30%	**38%**	***34%***
9 - Chômeurs 15-64 ans	298	553	240	153	219	258	246	429	285	**2 681**	***10 519***
Taux de chômage	29%	44%	38%	26%	37%	42%	40%	35%	33%	**36%**	***26%***
10 - Chômeurs 15-24 ans	43	117	40	29	53	60	42	112	60	**556**	***1 511***
Taux de chômage 15-24 ans	36%	58%	55%	57%	55%	73%	51%	68%	53%	**57%**	***38%***
11 - Population 15 ans et + non scolarisée	1 444	1 958	1 007	918	1 176	1 068	1 101	2 005	1 406	**12 083**	***63 083***
Population 15 ans et + non scolarisée sans diplôme	422	977	380	340	712	632	574	966	627	**5 630**	***21 196***
% de population 15 ans et + sans diplôme	29%	50%	38%	37%	61%	59%	52%	48%	45%	**47%**	***34%***
12 - Médiane des revenus fiscaux par U.C	8 185	6 630	7 388	9 229	7 734	7 860	7 540	9 801	11 032	**8 378**	***12 743***
13 - Ménages fiscaux	535	1 619	912	778	202	724	523	1 237	451	**5 680**	***36 002***
Ménages fiscaux non imposables	391	1 295	701	NR	164	587	NR	863	326	**4 327**	***21 890***
% de ménages fiscaux non imposables	73%	80%	77%	NR	81%	81%	NR	70%	72%	**76,18%**	***60,80%***

IRIS des 6 quartiers prioritaires pour ZFU Ville Basse	Centre-Ville	Terre-Sainville	Ermitage	Rive Droite	Volga Pte Carrières	Volga Sud	Morne Vanier-Ste Thérèse	TSF - Eaux découpées	Renéville - Morne Calebasse	TOTAL des IRIS	*Fort-de-France*
14 - Nombre de logements	1 489	2 041	872	804	737	766	818	1 444	977	**9 948**	***44 762***
15 - Nombre de maisons	239	698	588	481	704	702	621	920	601	**5 554**	***21 530***
% de maisons	16%	34%	67%	60%	96%	92%	76%	64%	62%	**56%**	***48%***
16 - Nombre de résidences principa	1 056	1 486	625	592	637	625	675	1 214	837	**7 747**	***38 578***
17 - Logements vacants	393	519	227	197	95	132	128	182	127	**2 000**	***5 557***
% de logements vacants	26%	25%	26%	25%	13%	17%	16%	13%	13%	**20%**	***12%***
18 - Propriétaires	173	347	250	240	389	335	269	482	319	**2 804**	***15 486***
% de propriétaires	16%	23%	40%	41%	61%	54%	40%	40%	38%	**36%**	***40%***
19 - Nombre de locataires privés	665	900	285	237	170	223	224	364	240	**3 068**	***11 848***
% de locataires privés	63%	61%	46%	40%	27%	36%	33%	30%	29%	**40%**	***31%***
20 - Nombre de HLM	163	170	53	90	33	0	114	256	251	**1 130**	***9 020***
% de locataires HLM	15%	11%	8%	15%	5%	0%	17%	21%	30%	**15%**	***23%***
21 - Nombre d'emménagés depuis moins de 10 ans	785	962	298	340	158	263	229	514	344	**3 894**	***18 289***
% d'emménagés moins de 10 ans	74%	65%	48%	57%	25%	42%	34%	42%	41%	**50%**	***47%***
22 - Nombre d'emménagés plus de 10 ans	271	524	327	252	479	362	446	700	492	**3 853**	***20 281***
% d'emménagés plus de 10 ans	26%	35%	52%	43%	75%	58%	66%	58%	59%	**50%**	***53%***

Les principaux résultats sont les suivants :

- **La population** des quartiers IRIS sur lesquels ont été définis des « poches de pauvreté » en vue de la définition des quartiers prioritaires et **que nous retenons pour la ZFU sur la Ville Basse est de 17.100 habitants, soit 19% de la population de Fort-de-France**

- **Ces quartiers sont pour l'instant aussi jeunes que la moyenne foyalaise.** Ils comptent près de 4.700 jeunes de moins de 20 ans contre près de 2.700 personnes âgées de plus de 65 ans, d'où une certaine potentialité de ces territoires

- Le taux d'activité dans ces quartiers est comparable à la moyenne foyalaise ; par contre **le taux de chômage est très important : 36% contre déjà 26% en moyenne sur Fort-de-France, et le taux de chômage des jeunes approche les 60 %.**

- En corrélation avec ce fort taux de chômage, **un pourcentage de population sans diplôme qui atteint 47%** contre 34% en moyenne sur Fort-de-France.

- Une médiane des revenus fiscaux (8.400 €/an) bien inférieur à la moyenne foyalaise (12.700 €/an). **Plus de la moitié de la population de ces quartiers ont donc des revenus inférieurs à 8.400 €/an.**

- Autre indicateur de faiblesse des revenus, le taux de foyers fiscaux non imposés : il est supérieur de 15 points à la moyenne foyalaise (76% contre 61%).

- **Un taux important de logements constitués de maisons : 56% contre 48% en moyenne sur Fort-de-France**, le quartier de Volga, quartier d'habitat populaire est composé à plus de 90% de maisons.

- **Un taux de logements vacants qui explose : 20% de logements vacants,** soit un local à usage d'habitation sur 5 (!) contre déjà 12% en moyenne foyalaise et martiniquaise et 6% en moyenne française.

- Le taux de propriétaires y est légèrement inférieur à la moyenne foyalaise (36%) mais la faiblesse de la représentation HLM dans ces quartiers (15% contre 23% pour Fort-de-France) font des **locataires privés le premier statut d'occupation de ces quartiers (40% des ménages).**

Voir cartes analyse des carroyages INSEE sur Fort de France en annexe

I.4 LE CAS SPECIFIQUE DU QUARTIER FLOREAL-GODISSARD[4]

Le quartier de Floréal-Godissard est le premier grand ensemble d'habitat social de la Martinique, construit à partir de 1960. Il regroupe 2 500 logements et près de 5 000 habitants.

Il est en réalité constitué par la réunion de deux sous-quartiers : Godissard à l'est et de Briant à l'ouest.

Le quartier, situé sur les hauteurs de Fort de France, s'étend sur près de 70 hectares à l'intérieur d'une boucle de la rivière Madame qui en marque fortement les limites géographiques. Il s'agit d'un site très enclavé et totalement urbanisé.

L'isolement du quartier et son manque d'intégration à la ville s'expliquent par la topographie, le nombre limité de points d'échanges, l'absence de relations inter-quartiers, et la faible attractivité des équipements présents sur le quartier.

Depuis quelques années (à partir de 1995), ce secteur a fait l'objet d'attentions particulières de la part des deux bailleurs sociaux – SIMAR et SMHLM – qui procèdent à la réhabilitation progressive de l'ensemble de leur parc de logements.

La SIMAR a procédé en 2010 à l'opération de démolition des 80 logements les Orchidées au quartier Floréal pour cause de vétusté et de vulnérabilité au risque sismique.

L'ensemble « Les Orchidées » composé de deux bâtiments mitoyens de type R+4 et R+5, avait été construit au début des années 1960. Le Programme de Développement et de Rénovation Urbaine (PDRU) de Fort-de-France, avait inscrit la démolition de cet ensemble parmi les opérations phares du projet urbain.

Mais ces opérations, limitées à la réhabilitation du bâti, n'ont pas permis l'amélioration du fonctionnement global du quartier.

Aujourd'hui, il paraît nécessaire de compléter ces actions des bailleurs sur le bâti et les logements par des actions plus générales sur l'environnement urbain, l'équipement du quartier et sur son développement économique.

Il correspond à deux IRIS INSEE « De Briant – Godissard » et « De Briant – Floréal ».

En 2009, **la population des deux IRIS composant le quartier de Floréal-Godissard est de 4.799 habitants**[5] (soit une population deux fois moindre que pour Dillon, l'autre ensemble d'habitat social collectif et individuel dense et ancienne ZFU). C'est un des quartiers du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) de Fort-de-France et ancien quartier ZUS. La délimitation des deux IRIS est un peu plus grande que celle de l'ancienne ZUS, puisqu'elle va jusqu'à la route de Balata et intègre bien l'ensemble d'habitat individuel dense au nord-ouest de la délimitation de l'ancienne ZUS.

Pour mieux qualifier ce quartier de Floréal-Godissard, nous reprenons les mêmes indicateurs socio-économiques pour les 6 nouveaux quartiers prioritaires à intégrer dans le périmètre de la nouvelle ZFU.

---

[4] Le nom précis du quartier varie entre Floréal, Floréal-Godissard, de Briant, ou comme pour les Iris de l'INSEE, De Briant-Floréal et De Briant-Godissard

[5] 1.889 habitants pour De Briant-Floréal et 2.910 habitants pour De Briant-Godissard.

Au total, comprenant les six quartiers prioritaires plus Floréal-Godissard, l'ensemble des quartiers proposés dans la nouvelle délimitation de ZFU concernent 25% de la population de Fort-de-France[6].

IRIS du quartier FLOREAL-GODISSARD (2 IRIS)	802 De Briant Floréal	803 De Briant Godissard	Total Quartier
1 - Population	1889	2910	4799
2 - Moins de 20 ans	543	817	1360
% moins de 20 ans	29%	28%	28%
3 - 65 ans et plus	242	532	774
% 65 ans et plus	13%	18%	16%
4 - Nombre de ménages	793	1349	2142
5 - Ménages d'une personne	247	537	784
% ménages d'une personne	31%	40%	37%
6 - Nombre de familles	519	761	1280
Familles monoparentales	278	416	694
% familles monoparentales	54%	55%	54%
7 - Population 15-64 ans	1261	1782	3043
Population active 15-64 ans	837	1218	2055
Taux d'activité 15-64 ans	66%	68%	68%
8 - Population 15-24 ans	297	376	673
Population active 15-24 ans	85	141	226
Taux d'activité 15-24 ans	29%	38%	34%
9 - Chômeurs 15-64 ans	200	381	581
Taux de chômage	24%	31%	28%
10 - Chômeurs 15-24 ans	43	85	128
Taux de chômage 15-24 ans	51%	60%	57%
11 - Population 15 ans et + non scolarisée	1284	2048	3332
Population 15 ans et + non scolarisée sans diplôme	385	824	1209
% de population 15 ans et + sans diplôme	30%	40%	36%
12 - Médiane des revenus fiscaux par U.C	10880	11932	11231
13 - Ménages fiscaux	1215	475	1690
Ménages fiscaux non imposables	829	326	1155
% de ménages fiscaux non imposables	68%	69%	68%

IRIS du quartier FLOREAL-GODISSARD (2 IRIS)	802 De Briant Floréal	803 De Briant Godissard	Total Quartier
14 - Nombre de logements	867	1481	2348
15 - Nombre de maisons	189	382	571
% de maisons	22%	26%	24%
16 - Nombre de résidences princip	793	1349	2142
17 - Logements vacants	64	120	184
% de logements vacants	7%	8%	8%
18 - Propriétaires	158	290	448
% de propriétaires	20%	21%	21%
19 - Nombre de locataires privés	136	133	269
% de locataires privés	17%	10%	13%
20 - Nombre de HLM	471	851	1322
% de locataires HLM	59%	63%	62%
21 - Nombre d'emménagés depuis moins de 10 ans	296	497	793
% d'emménagés moins de 10 ans	37%	37%	37%
22 - Nombre d'emménagés plus de 10 ans	498	853	1351
% d'emménagés plus de 10 ans	63%	63%	63%

Les indicateurs socio-économiques du quartier Floréal-Godissard

Similitudes avec les 6 autres quartiers du périmètre ZFU

La population de Floréal-Godissard est une population relativement jeune, à l'image de l'ensemble des quartiers du périmètre (28% de moins de 20 ans contre 26% pour Fort-de-France). **Les familles monoparentales sont également fortement représentées** avec un taux supérieur à Fort-de-France (54% contre 47% sur l'ensemble de la ville).

Les taux de chômage correspondent à ceux relevés pour Fort-de-France (26%). Le chômage des jeunes y est très important et similaire à celui des autres quartiers du périmètre ZFU (plus de 50%). Ce fort taux de chômage des jeunes s'explique en partie par le fort enclavement du quartier. Celui-ci ne devrait d'ailleurs pas été réduit avec l'arrivée du TCSP

[6] 21.898 habitants sur une population foyalaise de 88.440 habitants (RGP 2009).

mais au contraire renforcé par rapport à la dynamique qui devra être induite sur les autres quartiers desservis.

Eléments de différence

Par contre, la typologie des logements de ce quartier d'habitat social ancien (grands logements) fait que le taux moyen d'occupation par résidence principale est de 2,24 personnes, soit un taux qui correspond à la moyenne de Fort-de-France mais qui est supérieur à celui des autres quartiers de la ZFU. Le taux moyen d'occupation du Centre-ville et Terres-Sainville est de 1,85 habitant par résidence principale. Pour les mêmes raisons, le nombre de ménages d'une seule personne est plus faible à Floréal qu'en moyenne des 6 quartiers et la typologie logements est très différente : 25% de maisons contre 50% pour l'ensemble des quartiers de la ZFU, 7 à 8% de logements vacants contre 12% pour Fort-de-France et 18% pour l'ensemble des quartiers de la ZFU, 20 à 21% de propriétaires contre 33% pour l'ensemble des quartiers, et par contre de **59 à 63% de logements sociaux contre 23% à Fort-de-France et 25% dans l'ensemble des quartiers de la ZFU**.

Le quartier est aussi un peu plus « riche » (indicateur retenu de revenus médians par U.C et de taux d'imposition des foyers fiscaux) que l'ensemble des autres quartiers du périmètre de ZFU proposés, ce qui explique qu'il ne ressorte pas comme nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville mais inférieur à la moyenne de Fort-de-France : 10.900 € par an pour De Briant-Floréal et 11.900 € pour De Briant-Godissard contre 12.700 € pour Fort-de-France).

Partie II – DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE BASSE CONDITIONNES A LA RECONDUCTION DES AVANTAGES FISCAUX ET SOCIAUX

II.1 LE PAYSAGE ECONOMIQUE ACTUEL DE CES QUARTIERS

Les établissements d'activité sur la VILLE BASSE

- La Ville Basse (6 quartiers) de Fort-de-France compte 3674 établissements, soit 30% des établissements de la Ville de Fort-de-France[7]. L'action publique qui doit être menée pour accompagner cette activité économique et la maintenir, voire la développer est donc primordiale.

- Parmi ces 3674 établissements, 1677 relèvent du Commerce et de l'Artisanat, soit 46% des activités économiques de la Ville Basse. La spécialisation commerciale de la Ville Basse s'explique par le fait qu'elle corresponde au centre-ville et au cœur historique de Fort-de-France (avec les quartiers Terres-Sainville et Sainte-Thérèse).

- Sur ces 1677 activités de commerce, artisanat et services à la personne, 1007 (soit 60%) relèvent du commerce de détail, 353 de la restauration (21%) et 317 de l'artisanat et des services ; trois secteurs qui peuvent constituer une attraction particulière pour le centre-ville.

- En matière de commerce de détail, on note une spécialisation dans deux domaines :

  - 385 magasins d'habillement (23% des établissements de commerce, artisanat et services à la personne)

  - 316 magasins d'« équipement de la personne », soit de chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, horlogerie, optique et autres.

[7] La Ville de Fort de France compte, au 1.1.2011, 12.300 établissements correspondant à 10.000 entreprises. Source : observatoire économique de la CACEM d'après SIRENE.

Répartition des 3674 établissements de la VILLE-BASSE (6 quartiers), par branches d'activité (en bleu ce qui se rapporte au commerce, artisanat et service à la personne)

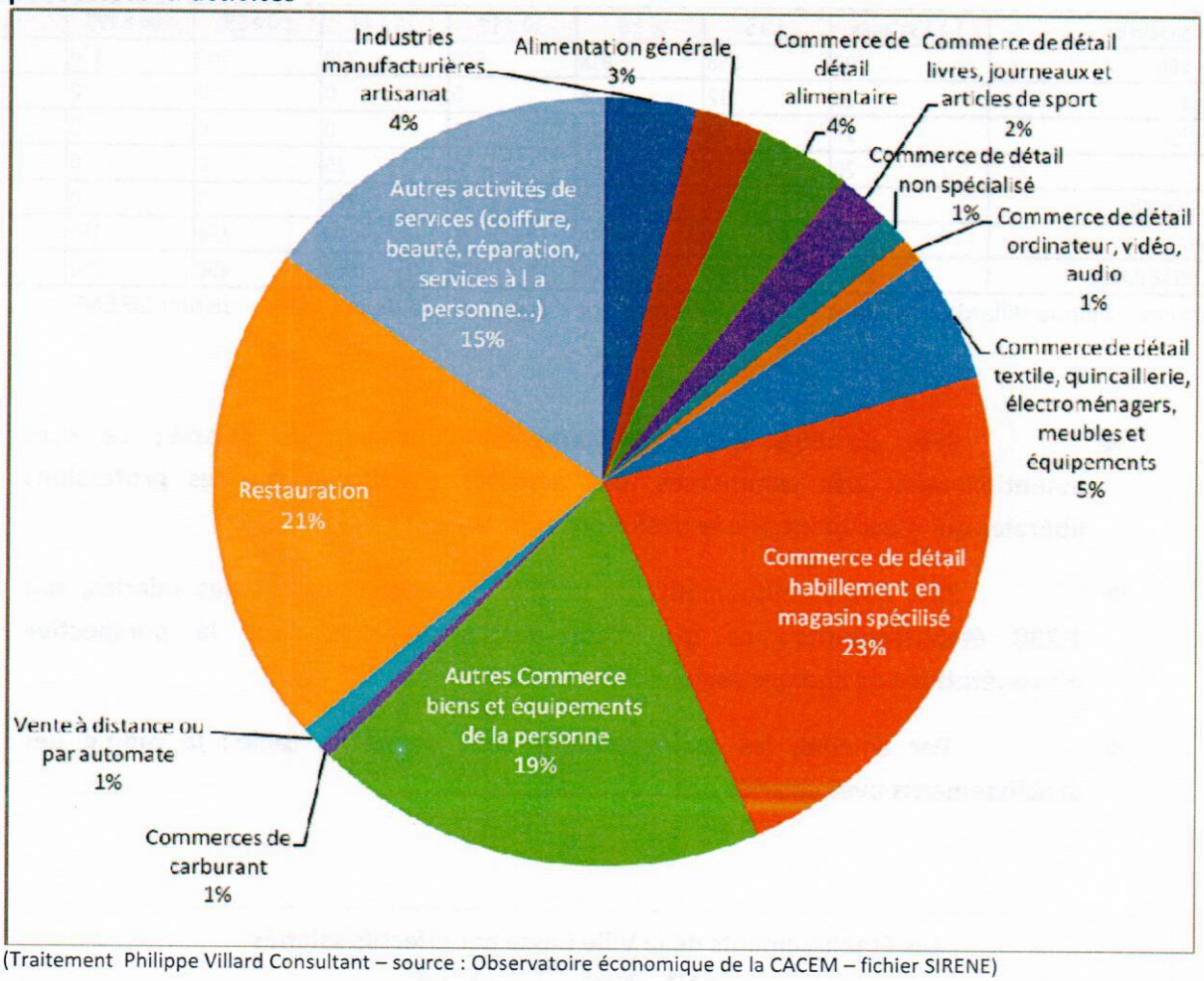
Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	23	Agriculture	23	0,50%
Industries manufacturières artisanat	63			
Industries manufacturières autres	185			
Production et distribution électricité et gaz	7			
Production et distribution d'eau, assainissement	9			
Construction (dont artisans)	202	Industrie et construction	466	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	97			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	151			
Commerce de détail	1008	Commerce, transport, hébergment et restauration	1732	25%
Transport et entreposage	123			
Hébergement et restauration	353			
Information et communication	59	Info-communication	59	5%
Activités financières et d'assurance	137			
Activités immobilières	78	Finances, assur et immobiliers	215	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	422			
Activités de services administratifs et de soutien	131	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	553	29%
Enseignement	88			
Santé humaine et action sociale	229	Santé et enseignement	317	10%
Arts spectacles et activités récréatives	55			
Autres activités de services	254	Autres activités de services	309	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU VILLE-BASSE	3674		3674	100%

Zoom sur les 1677 établissements de commerce – artisanat et services à la personne de la VILLE-BASSE (6 quartiers) par sous-secteurs

VILLE-BASSE de Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	63	4%	
Alimentation générale	48	3%	
Commerce de détail alimentaire	65	4%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	39	2%	
Commerce de détail non spécialisé	20	1%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	18	1%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	90	5%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	385	23%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	316	19%	
Commerces de carburant	9	1%	
Vente à distance ou par automate	17	1%	
Restauration	353	21%	
Autres activités de services	254	15%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**1677**	100%	46%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU VILLE-BASSE	3674		100%

Répartition des 1677 établissements de commerce et artisanat Centre-Ville de Fort-de-France par secteur d'activité
(Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

Les 1677 établissements de Commerce, artisanat et service à la personne de la Ville Basse par secteur d'activités



(Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

L'EMPLOI sur la VILLE BASSE

Nombre d'établissements	Pas de salarié	Non déclaré	1 à 2 salariés	3 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	Total
Centre- Ville	1188	207	471	214	109	36	22	4	1	2252
Ermitage	40	4	10	3	1	0	0	0	0	58
Rive Droite	68	7	11	5	2	1	0	0	0	94
Volga	92	7	13	6	4	0	1	0	0	123
Terres Sainville	439	62	100	47	13	6	3	0	0	670
Ste Thérèse	289	41	64	29	31	15	5	2	1	477
TOTAL VILLE BASSE	**2116**	**328**	**669**	**304**	**160**	**58**	**31**	**6**	**2**	**3674**

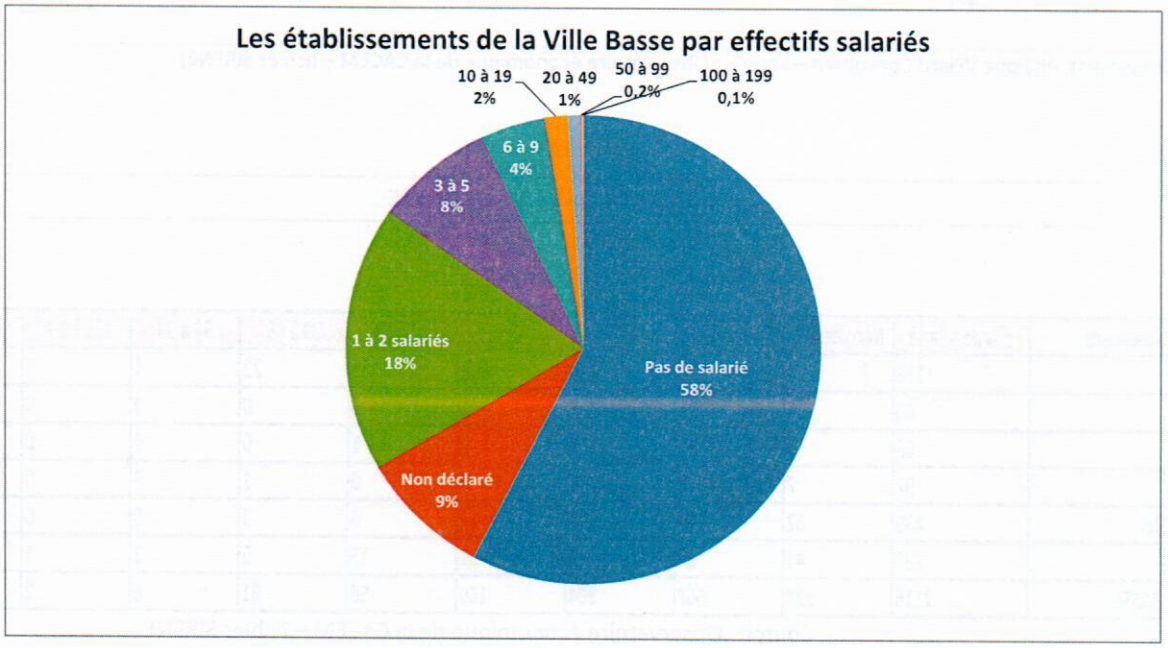
Source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE

Estimation du nombre de salariés à partir des tranches d'effectifs du fichier SIRENE

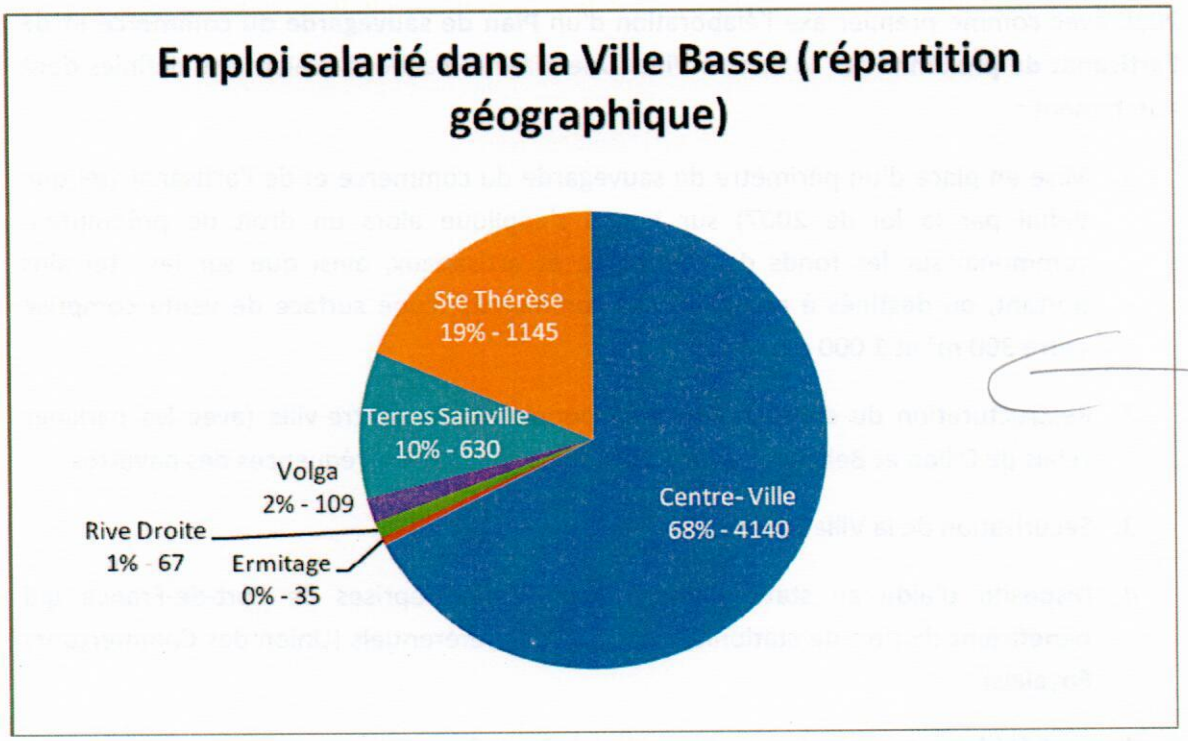
Nombre de salariés	1 à 2 salariés	3 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	Total
Centre- Ville	707	856	818	540	770	300	150	4140
Ermitage	15	12	8	0	0	0	0	35
Rive Droite	17	20	15	15	0	0	0	67
Volga	20	24	30	0	35	0	0	109
Terres Sainville	150	188	98	90	105	0	0	631
Ste Thérèse	96	116	233	225	175	150	150	1145
TOTAL VILLE BASSE	**1004**	**1216**	**1200**	**870**	**1085**	**450**	**300**	**6125**

Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE

- **Près de 60% des établissements n'ont pas de salarié ; ce sont essentiellement des commerces, des activités d'artisanat ou des professions libérales qui n'occupent que le chef d'entreprise.**
- **33% des établissements de la Ville Basse comportent des salariés, soit 1.230 établissements ; ce qui n'est pas négligeable dans la perspective d'exonérations de charges sociales.**
- **Par ailleurs, les établissements sont de petite taille : la moitié des établissements avec salariés ont 1 ou 2 salariés.**



L'emploi salarié dans la Ville Basse se concentre sur le Centre-Ville (68%), Ste Thérèse (19%) et Terres Sainville (10%).



II.2 LE PROJET DE REDYNAMISATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET DES TERRES-SAINVILLE

Un plan de reconquête du centre-ville a été lancé par la ville de Fort-de-France à partir de 2010 avec comme premier axe l'élaboration d'un **Plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le Centre-Ville**. Une dizaine d'actions avaient été définies dont notamment :

1. Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (tel que défini par la loi de 2007) sur lequel s'applique alors un droit de préemption communal sur les fonds de commerce et artisanaux, ainsi que sur les terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².
2. Restructuration du stationnement en périphérie du centre-ville (avec les parkings relais de Dillon et Bellevue) en améliorant les circuits, les fréquences des navettes
3. Sécurisation de la Ville Basse
4. Dispositif d'aide au stationnement pour les entreprises de Fort-de-France qui bénéficient de titre de stationnement à tarifs préférentiels (Union des Commerçants Foyalais)

Quelles ont été les mesures mises en place depuis 3 ans ?

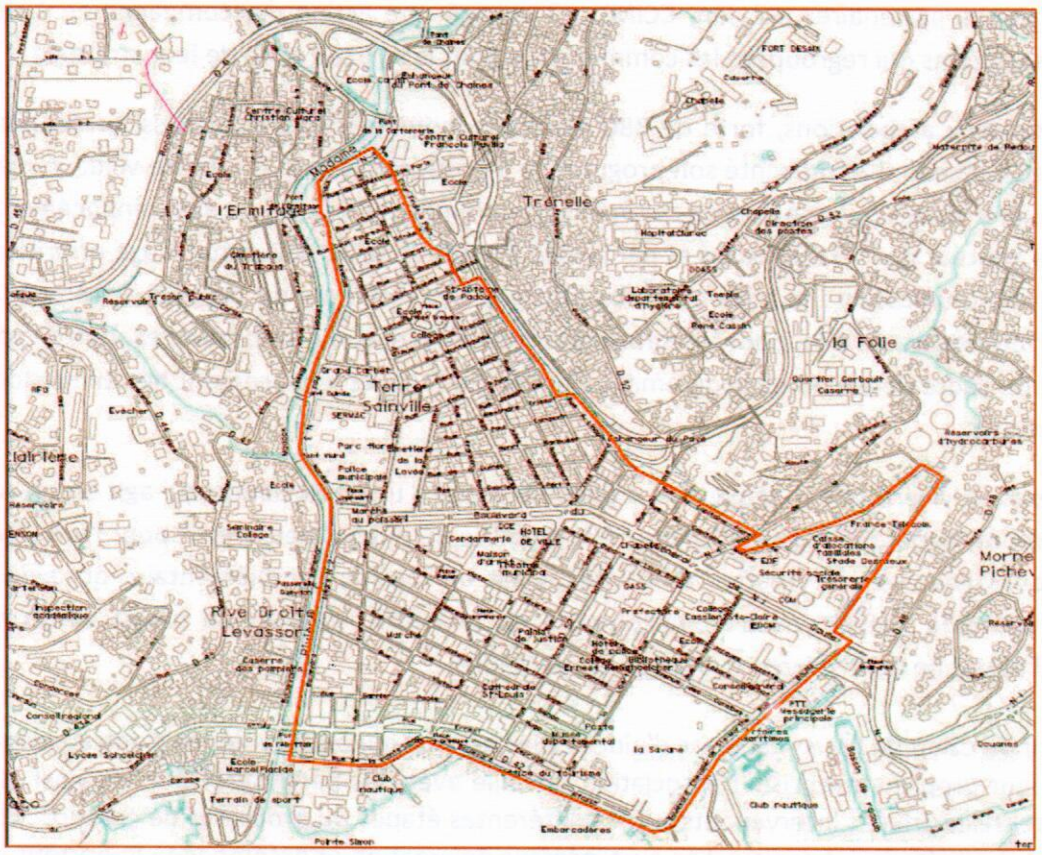
II.2.1 Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat a bien été mis en place sur les deux quartiers du cœur historique : centre-ville et Terres-Sainville en 2010. Il permet comme la loi de 2007 le prévoit d'exercer un droit de préemption sur les cessions de fonds commerciaux. Mais en fait il a surtout été utilisé pour permettre l'observation des projets de transactions commerciales. Ces dernières ont pu être observées de mars 2011 à ce jour, soit depuis 2 ans ½.

34 projets de cession figurant dans le périmètre de sauvegarde ont été portés à la connaissance de la Ville. Toutes les rues du centre-ville semblent sollicitées par des projets de cession (de 1 à 4 projets sur 16 rues du Centre-Ville). La moitié des cessions n'est pas renseignée quant à l'activité qui sera cédée. 4 concernent du prêt-à-porter et 5 de la restauration rapide (deux activités bien développées sur le centre-ville). Il est intéressant de noter la diversité des projets de cession quant à la tranche de prix proposé. 1/3 des demandes de transaction se fait sur la tranche de prix les plus faibles (moins de 50.000 €) et 1/3 des demandes se fait sur la tranche de prix les plus hauts (plus de 200.000 €).

Mais la Ville n'a préempté sur aucun de ces projets de cession. La chef de la Mission économique de la Ville précise d'ailleurs que la Ville souhaite statuer sur l'utilisation ou non du droit de préemption à court, moyen, ou long terme. Et, qu'elle recherche aussi d'autres solutions que l'acquisition, n'ayant pas les moyens financiers de cette politique,

pour assurer la diversité commerciale du Centre-Ville. Aujourd'hui, la Ville souhaite participer, en partenariat avec la CCIM et la CACEM, à l'élaboration d'un Schéma de développement commercial du centre-Ville.



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, 2010. Source : Ville de Fort-de-France

II.2.2 Amorce de l'aide à la rénovation de façades commerciales dans le cadre du FISAC

Une convention FISAC a pu être établie sur le Centre-Ville. Certaines opérations ont alors pu être mobilisées comme le programme d'animation (réalisé à 94%) et le programme de communication qui s'y rapporte. Certaines opérations n'ont été que partiellement réalisées : développement de l'assistance aux comités de rue, le guide shopping, le développement d'une association des professionnels foyalais, ou des sondages consommateurs.

D'autres opérations enfin n'en sont qu'à leur début. C'est le cas de la rénovation programmée de 40 vitrines prototypes à rénover sur la Ville Basse. Des travaux ont été entrepris sur 7 vitrines. Un recrutement d'une chargée de mission sur l'opération rénovation de façades a été effectué.

A noter que cette opération peut être couplée avec l'OPAH et l'opération façades pour les étages de l'immeuble utilisés en logement.

Ces travaux sont évalués en moyenne à 20 000€ par entreprise avec une participation de ces dernières de 30 %. Outre le FISAC, cette opération est également soutenue financièrement par la Région, la Ville, la CACEM et la CCIM.

II.2.3 Accompagnement des associations d'acteurs économiques

La Ville et ses partenaires (Région, CCIM) ont engagé une action d'accompagnement des deux associations qui regroupent les commerçants pour la structuration de leur stratégie.

L'une des deux associations, forte de 380 membres (commerçants, mais aussi professions libérales), a récemment présenté son programme de redynamisation du centre-ville, un plan d'action de trois ans qui se présente comme un programme autour de six axes, financé par la Région à hauteur de 795 000 euros et par la ville à hauteur de 30 000 euros. L'axe prioritaire reste la communication : la mise en place officielle des référents de rue, qui serviront de relais, d'interlocuteurs clés, pour les informations ascendantes ou descendantes, que ce soit au sujet du cadre de vie ou du programme d'action de l'UCF et le lancement des animations commerciales.

Par ailleurs, la ville soutient également « Coup de Pouss » une association qui agit en faveur de l'entrepreneuriat privé en Martinique. Elle mobilise un public "peu averti" pour l'informer et l'accompagner vers la création d'activités. C'est un maillon complémentaire qui aide à transformer une simple envie d'entreprendre en une idée, puis en un projet construit, matérialisé par un écrit structuré, argumenté et chiffré.

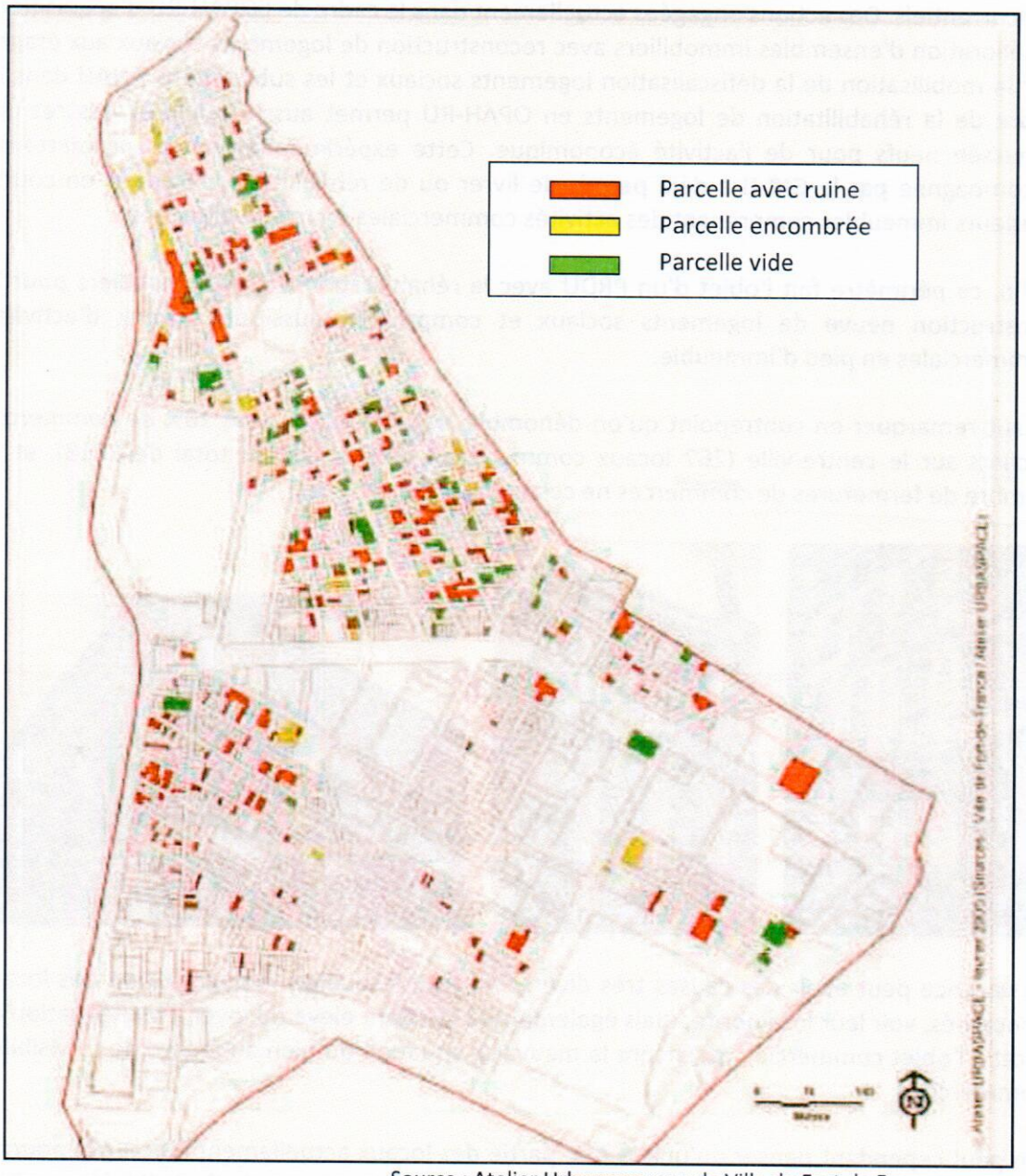
L'objectif de Coup de Pouss est donc d'aider celles et ceux qui ont la volonté d'entreprendre à créer leur propre entreprise. L'association travaille avec des partenaires publics ainsi que des entreprises privées intervenants sur les différentes étapes du processus de création. Elle cherche à lever les freins sociaux liés au processus de création et accompagne le porteur de projet aux différentes étapes de son parcours :

- Analyse de l'idée
- Accompagnement à la réalisation de l'étude de marché
- Tutorat lors de la création du projet
- Formations adaptées au projet « Création de l'entreprise »
- Assistance lors des formalités administratives
- Suivi post-création

II.2.4 Offre en immobilier d'entreprises et en foncier

La ville basse offre un potentiel foncier non négligeable, à travers des acquisitions immobilières et foncières déjà réalisées par la Ville ou via la SEMAFF, mais aussi par les différentes opérations engagées d'acquisition suite à des procédures de mise en péril, d'abandon manifeste ou de bâtiments menaçant ruine.

La carte ci-dessous a été élaborée en 2005 à partir des critères de parcelles avec ruines, parcelles vides et enfin parcelles encombrées. Le plan d'intervention foncière du Centre-Ville et des Terres Sainville élaboré dans le cadre de l'OPAH Vivre Foyal 2006-2013 faisait alors état de 423 parcelles dont 271 avec maisons ou bâtiment en ruine et 118 vides.



Source : Atelier Urbaspace pour la Ville de Fort de France

Photographie d'une construction abandonnée dans le centre-ville

(Source : C.Guéridon, prise en Juin 2013)

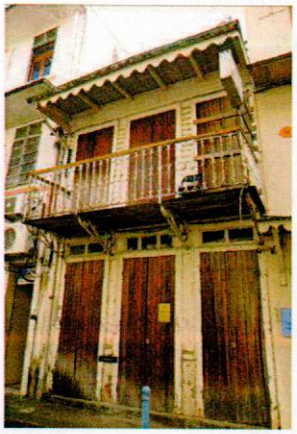
Photographie d'une construction en ruine en plein centre-ville

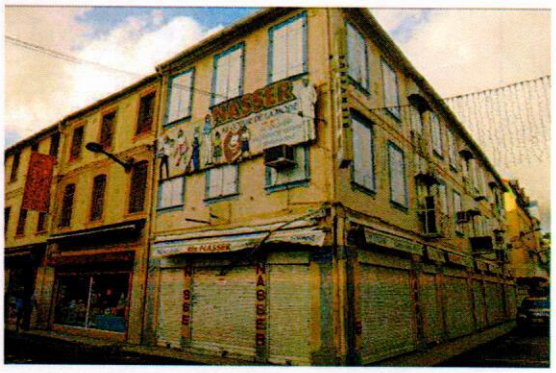
(Source :C.Guéridon, prise en Novembre 2012)

Une fois ces ensembles immobiliers acquis, encore faut-il pouvoir les réhabiliter à coûts concurrentiels. Des actions engagées actuellement dans le cadre de l'OPAH-RU d'acquisition-amélioration d'ensembles immobiliers avec reconstruction de logements sociaux aux étages par la mobilisation de la défiscalisation logements sociaux et les subventions ANAH dans le cadre de la réhabilitation de logements en OPAH-RU permet aussi de libérer des rez-de-chaussée neufs pour de l'activité économique. Cette expérimentation très prometteuse accompagnée par le GIP II a déjà permis de livrer ou de réhabiliter (opérations en cours) plusieurs immeubles comprenant des activités commerciales en rez-de-chaussée.

Enfin, ce périmètre fait l'objet d'un PRDU avec la réhabilitation d'îlots immobiliers pour la construction neuve de logements sociaux et comprenant aussi des locaux d'activités commerciales en pied d'immeuble.

Il faut remarquer en contrepoint qu'on dénombre aujourd'hui plus de 18% de commerces vacants sur le centre-ville (267 locaux commerciaux vacants sur un total de 1518), et le nombre de fermetures de commerces ne cesse d'augmenter.





La vacance peut avoir des causes très diverses, parmi lesquelles la dégradation des locaux concernés, voir leur insalubrité, mais également le montant élevé du loyer, l'inadéquation du local à l'objet commercial, ou encore la mauvaise situation du bien au regard de sa visibilité commerciale.

On peut cependant penser qu'une bonne partie des locaux actuellement inoccupés pourrait constituer une partie de l'offre immobilière nécessaire à la relance de l'activité économique lorsque l'ensemble des outils de cette relance, dont font bien évidemment partie les exonérations fiscales et sociales, auront été mis en place.

II.2.5 La mise en œuvre d'une stratégie économique

La Ville souhaite amorcer une véritable stratégie économique :

- en fonction du potentiel foncier et des moyens permettant de l'accroître ;
- en statuant sur l'utilisation ou non du droit de préemption mis en place en matière de fonds de commerce mais les limites financières de la commune sont déjà un élément de réponse ;
- en cherchant d'autres solutions que l'utilisation du droit de préemption en permettant d'assurer la diversité commerciale voulue par la Ville pour permettre son développement économique et l'accroissement de la zone de chalandise ;
- en jouant sur une stratégie fiscale. Le levier des exonérations fiscales et sociales pour les entreprises déjà implantées, pour éviter leur liquidation, comme pour les nouvelles entreprises à attirer pour rendre plus attractif le territoire, jouerait ici tout son rôle. En rendant la Ville Basse de Fort-de-France, aujourd'hui fortement concurrencée par la périphérie moins dense, à la fois plus accessible en termes de coût foncier et immobilier, plus accessible également en termes de chalandise avec des transports mieux organisés, plus attractive aussi par l'offre commerciale, un véritable développement économique pourrait y être relancé.
- en ayant une action très forte sur les équipements (transport avec la mise en exploitation prochaine -2015- du Transport en Commun en Site Propre –TCSP-, mais aussi réfection des rues, des trottoirs, prise en compte du déplacement des piétons, transport en commun de proximité –navettes-, parkings périphériques à prix abordable....)
- en ayant une action sociale renforcée pour la lutte contre l'errance dans la continuité du dispositif de renforcement du Samu Social conventionné en juillet 2012.

Le levier de l'exonération des charges fiscales et sociales, couplé à une offre renouvelée en foncier et immobilier d'entreprise là où des constructions neuves et/ou des réhabilitations lourdes peuvent être engagées, sur d'anciennes dents creuses, des immeubles en état d'abandon manifeste, immeubles menaçant ruine, ou tout simplement des locaux réhabilités pourrait être l'outil qui manquait à la Ville pour permettre aux activités présentes de perdurer et à des activités nouvelles de s'implanter.

Partie III – DE NOUVELLES MODALITES D'APPLICATION DES EXONERATIONS

III.1 TROIS TYPES DE LIEUX D'ACTIVITE A L'INTERIEUR DES QUARTIERS PRIORITAIRES AVEC DES MODALITES D'EXONERATION DIFFERENCIEES

- Sur le centre-ville et les Terres Sainville, l'activité étant, et devant rester exclusivement commerciale et de services, il s'agira de coordonner le volet économique de l'action avec les objectifs de renouvellement urbain, d'amélioration de l'habitat (traduits à la fois dans le PDRU et l'OPAH-RU) et avec l'action entreprise pour la sauvegarde du commerce (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat)

- Sur les quartiers sur lesquels existe une offre foncière destinée au développement futur de l'activité économique, il s'agira d'orienter l'action pour orienter l'implantation d'entreprises en fonction des choix opérés par la Ville et ses partenaires

- Sur les quartiers d'habitat diffus et dense de la ville basse, il s'agira uniquement de favoriser l'implantation ou la régularisation d'entreprises individuelles conçues par les habitants du quartier pour créer leur propre emploi, et préférentiellement sur des activités d'aide à la personne pour faciliter la vie des habitants du quartier

▪ TROIS PROBLEMATIQUES DE DEVELOPPEMENT DISTINCTES

Les enjeux, les types et tissus d'entreprises et leurs emplois sont bien différenciés dans les trois types de lieux d'activité :

- Le Centre-ville et les Terres-Sainville sont l'objet d'une **stratégie globale d'attractivité** : celle-ci suppose d'abord la progression continue des travaux de rénovation urbaine et de revitalisation des commerces. Leur rythme conditionne le développement de l'activité.

- Les 10 territoires identifiés en fonction de leur foncier disponible s'adressent à des entreprises de tous types (industrielles, commerciales ou de proximité), mais respectant les caractéristiques urbaines des quartiers sur lesquels elles seront implantées et s'inscrivant dans le développement de la ville durable : les enjeux de leur implantation appellent **des « projets économiques localisés » prévoyant type et degré de spécialisation.**

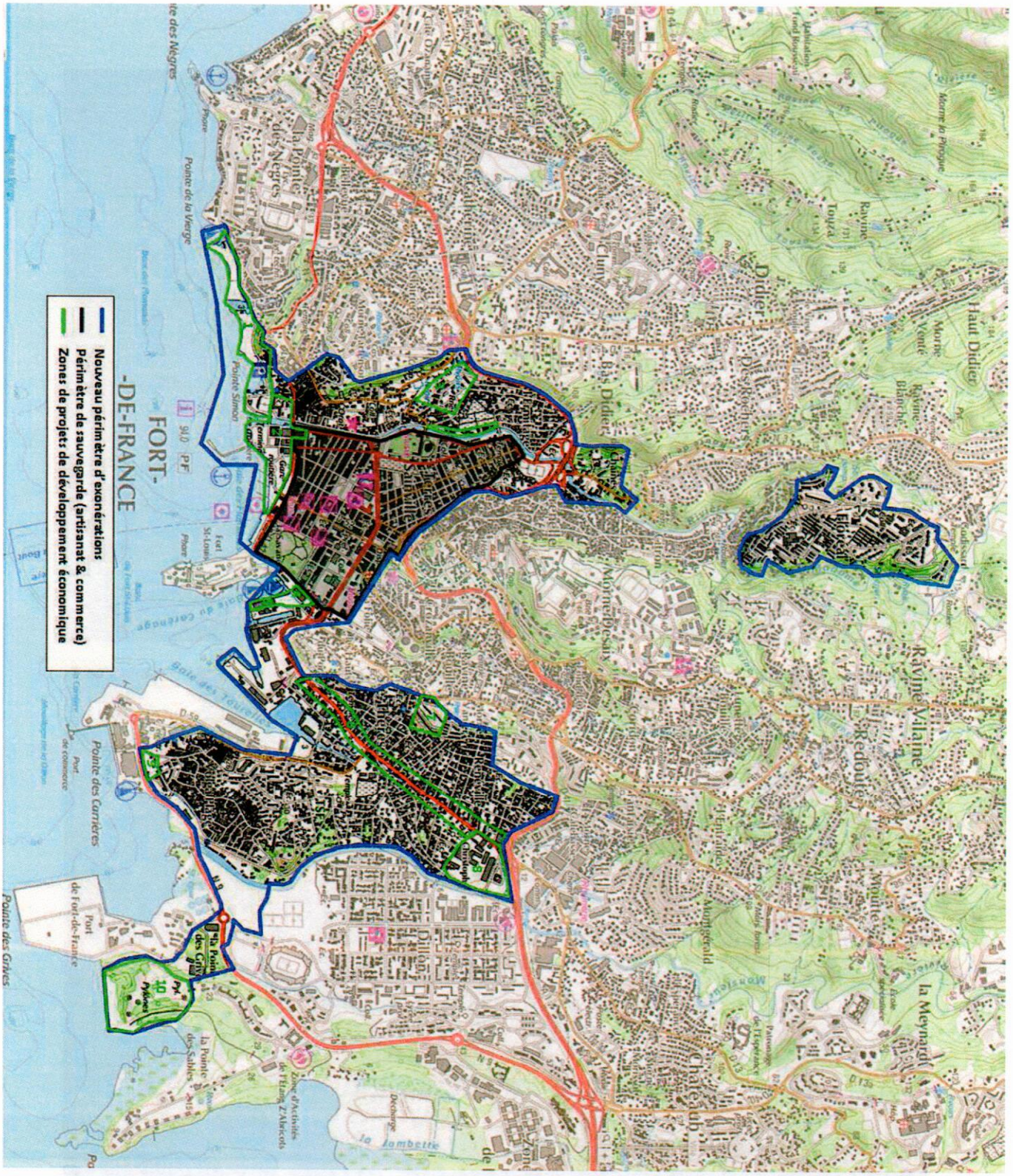
- Le développement économique des quartiers d'habitat est fortement dépendant d'une **action de proximité individualisée, à caractère social autant qu'économique.**

Le tableau ci-dessous synthétise les trois situations, et différencie clairement l'approche du pilotage en fonction des quartiers.

Dispositif	Objectif	Activités souhaitées	Activités proscrites	Conditions
Soutien de l'activité commerciale et artisanale **(Centre-ville et Terres Sainville)**	- Maintenir les activités existantes - Attirer de nouvelles activités pour renforcer le potentiel économique du quartier - Créer de l'activité compatible avec le profil de la population - Créer de l'activité répondant aux besoins de la population - Créer de l'activité compatible avec le bâti	Commerces en RDC en privilégiant les commerces de proximité (notamment commerce de bouche) et les services à la personne (coiffeurs, banques, assurances, mutuelles...etc) et les ateliers d'entretien d'électro-ménager et objets d'usage courant Sous réserve d'inventaire complémentaire des besoins, les professions médicales (médecins, dentistes, infirmières, podologues...etc) en rez-de-chaussée pour accessibilité) avec possibilité d'extension au 1er étage. Création de centre médical intégré. Services de proximité pour les personnes âgées, les jeunes	Toutes activités polluantes (bruit, odeur) Toutes activités nécessitant un parc automobile (auto-école, ambulance...) ou l'utilisation régulière de camionnettes ou camions (certains artisans) Activités tertiaires n'ayant pas de lien avec le quartier (centres de formation, bureaux,	Dispositif accessible aux entreprises de moins de 20 salariés, déjà implantées sur le territoire ou s'y installant, sous double réserve : - Respect de clauses d'embauche locale - Respect de la destination initiale de l'immeuble, telle que décrite dans la matrice cadastrale" avec possibilité d'assouplissement par dérogation sur le Bvd Desproge, l'avenue de la Liberté, et le Bvd du Général De Gaulle
Soutien des projets de développement économique sur les 10 territoires identifiés : **1. Almadies-Régatier – Alizés** **2. ZAC Pointe Simon** **3. Ancien Hôpital civil** **4- 5. Messagerie et Terminal Inter-îles** **6-7.Avenue M. Bishop à Ste Thérèse et Bon-Air**	- Aider à l'émergence des projets économiques sur ces sites de la ville basse - Faciliter l'implantation d'activités ciblées - Créer de l'activité compatible avec le profil de la population environnante - Créer de l'activité répondant aux besoins de la	Spécialisation de certains des sites, création de grappes d'entreprises (activités touristiques, activités artistiques, activités sportives, activités tertiaires, pôle technologique...etc) en fonction de leur situation et des liaisons nécessaires Structures d'aide à la création d'entreprise Exigence du respect du développement	Eviter les activités administratives et l'occupation des sites de développement par les collectivités Eviter la délocalisation d'entreprises suscitée par les effets d'aubaine, sans stratégie d'implantation économiquement motivée	Dispositif accessible aux entreprises : - S'installant dans des locaux neufs sur les zones considérées, - Respectant les clauses de développement durable édictées (stockage de l'eau de pluie, consommation d'énergie limitée, optimisation des collectes et valorisation des déchets, utilisation

8. Kerlys à St Christophe **9. ZA de Volga** **10. ZA de l'Etang Z'Abricot et frange de la marina de l'Etang Z'Abricot**	population environnante	durable dans les projets (construction, transport, énergie, espaces verts...) Conventionnement avec clause d'embauche locale obligatoire		de la nature en rafraîchissement des façades protégées du rayonnement direct, rationalisation des transports avec notamment la mise en place de plans de déplacement interentreprises favorisant l'usage des modes doux,...
Soutien de l'activité de proximité sur les quartiers où l'habitat domine	- Développer les activités de services à la personne (notamment compte tenu du vieillissement de la population : cf. « silver economy ») - Aider à la régularisation d'activités non déclarées pour créer de l'emploi durable	Toutes activités de services à la personne sous forme d'entreprises individuelles ou associatives : aides à domicile, métiers paramédicaux, téléassistance, portage de repas. Activités d'aide à la famille (accueil de la petite enfance, soutien scolaire, activités extra-scolaires...etc) Activités d'animation permettant de tisser du lien social dans le quartier Ces activités de proximité sont souvent créatrices d'emplois individuels et propices à l'insertion par l'activité économique.	Toutes activités entrainant des conflits d'usage avec l'habitat, activités polluantes (garagistes, menuiseries...etc) Activités nécessitant l'usage régulier de véhicules pouvant créer une gêne pour la population ou risquant d'entraver la circulation Activités illégales ou non déclarées, sauf à les accompagner vers la régularisation	

Périmètre du nouveau dispositif

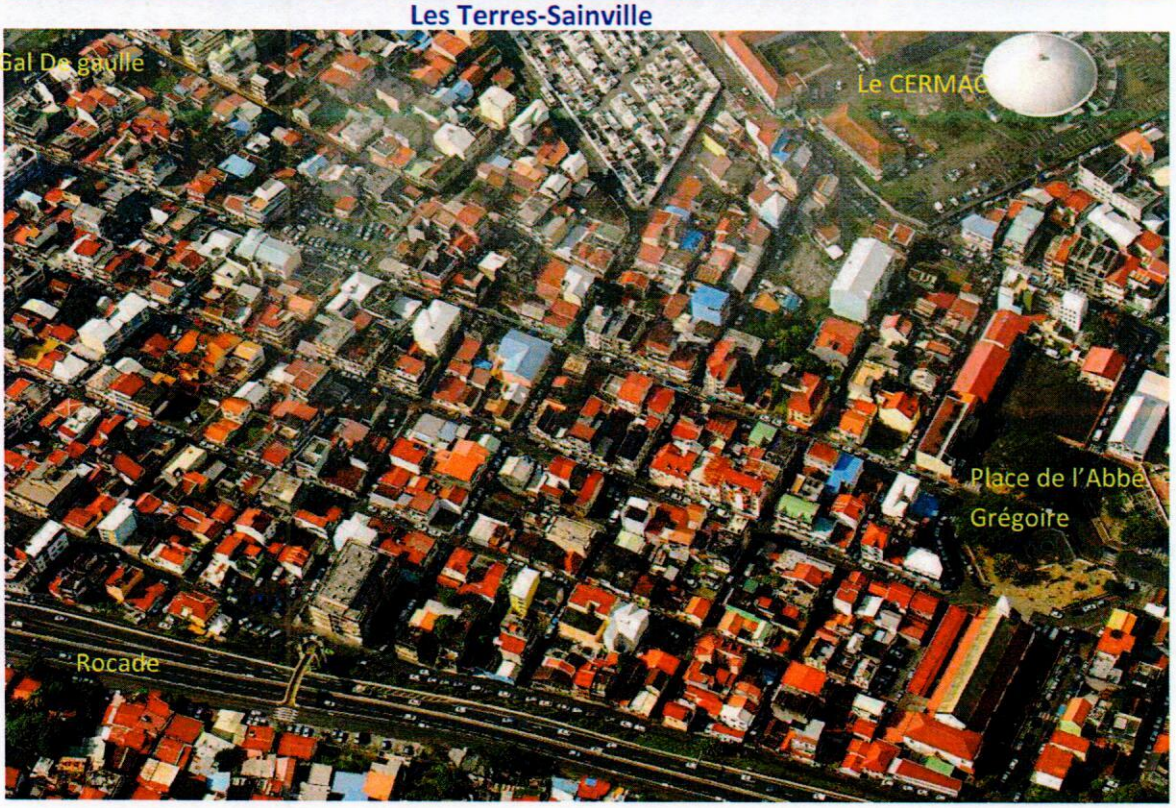


Il sera donc nécessaire de clairement différencier les modalités d'intervention entre ces trois types de territoires.

III.1.1 Le centre-ville et les Terres-Sainville

Le centre-ville

Les Terres-Sainville



Compte–tenu de la physionomie de ces deux quartiers qui constituent le centre ancien de la ville capitale, l'approche doit être celle de la reconquête des centres anciens dégradés et souffrant de la désaffection des populations qui y résidaient.
Il faut remonter à l'histoire du développement de Fort de France pour en comprendre l'évolution. Longtemps en concurrence avec Saint-Pierre, capitale militaire et administrative tandis que Saint-Pierre était alors la capitale commerciale, la ville fut en grande partie détruite en juin 1890 par un gigantesque incendie ; aussitôt reconstruite, puis gravement endommagée l'année suivante par un puissant cyclone, ce n'est à la disparition de Saint-Pierre en 1902 que Fort de France dut sa prééminence définitive de ville capitale.
Construite sur une mangrove marécageuse, assécher le sol de la ville a été une préoccupation majeure dès le XVIIIème siècle. A cet effet, des axes de drainage sont créés : un canal est creusé par une levée de terre, ce qui lui conférera le nom de « *Canal de la Levée* ». Posant à la population des problèmes de salubrité de plus en plus importants, il est comblé vers 1857-1858 et une route, la Levée (futur boulevard du Général de Gaulle) est créée et marque la limité nord, et la frontière sociale et sociologique entre le centre-ville bourgeois et commerçant, et le quartier des Terres-Sainville aussi appelé le « *quartier des misérables* ».
C'est l'arrivée des réfugiés de 1902 qui accélère le devenir du quartier qui comptera bientôt 6 000 habitants.
Le quartier des Terres-Sainville, informe, sans voirie véritable, constitué essentiellement de cases ou de maisonnettes de bois sera « municipalisé » (intégré au patrimoine municipal) et organisé avec un plan de lotissement en 1925.

La population de Fort-de-France passe de 9.200 habitants en 1848, à 16.050 habitants au recensement de 1894, le dernier avant la catastrophe de 1902, à 52.051 en 1936, et à 66.006 en 1946. Le flux le plus dense a été créé par la descente des mornes vers le chef-lieu des ouvriers agricoles et industriels, conséquence de la déconfiture de l'économie cannière, dès la fin des années 50. En 2003, Fort-de-France compte 94.059 habitants, soit près d'un quart de la population totale de l'île, mais la décroissance est déjà entamée[8].

La ville perd de la population depuis deux décennies[9] (- 12% en 20 ans), sur tous les quartiers, et en particulier sur le centre-ville et les Terres-Sainville, entraînant son corollaire de dysfonctionnements urbains : forte vacance, insécurité croissante, dépérissement du commerce de proximité...

L'objectif de l'édilité est de repasser au centre-ville de 1 543 à 3 000 habitants à échéance 2020, sur les Terres-Sainville de 3.082 à 3.500 et sur l'Ermitage de 1.464 à 2.000 habitants.

Au recensement de 1999, le centre-ville ne comptait plus que 1 545 habitants, les Terres-Sainville ne comptaient plus que 3 082 habitants.

Entre les deux recensements de1999 et 2009 la population a continué de baisser dans les mêmes proportions. De 1990 à 2010, Fort-de-France a perdu 12.900 habitants, soit une perte démographique de 13%, pour atteindre, en 2010, 87.216 habitants.

[8] La Martinique comptait près de 396.404 habitants au recensement 2009.
[9] Population Fort-de-France de respectivement 100.080 habitants en 1990, 94.152 habitants en 1999 et 88.440 en 2009.

Il s'ensuit évidemment de graves conséquences sur le commerce du centre-ville et des Terres-Sainville. Ce commerce et les activités artisanales ou libérales également installées sur le centre-ville et les Terres Sainville avaient, jusque dans les années 80, une double fonction : à la fois commerce de proximité pour la population résidente, mais également commerce essentiel pour la population des communes qui « montait en ville » en taxico faire les courses une fois par semaine.
Cette double fonction a disparu, d'une part du fait de la décroissance démographique de la ville, en particulier du cœur de ville, et du fait de l'intrusion brutale du commerce de périphérie avec l'arrivée des hypermarchés.
Comme tout commerce de centre-ville, celui de Fort-de-France est entré dans une phase de récession dont il n'est pas sorti.
On dénombre aujourd'hui (cf. étude réalisée par la Ville) plus de 18% de commerces vacants sur le centre-ville (267 locaux commerciaux vacants sur un total de 1518), taux à rapprocher d'ailleurs de la vacance des logements (26%), et le nombre de fermetures de commerces ne cesse d'augmenter. 70 de ces locaux fermés sont situés dans les immeubles en ruine, et sont donc a priori irrécupérables. 75% d'entre eux sont situés sur les 10 rues les plus commerçantes de la ville (Lamartine, Moreau de Jones, Victor Hugo, Blénac...etc).

Le dispositif d'exonération de la ZFU permettrait d'alléger les charges des commerçants, à la fois sur le plan fiscal et sur le plan social.
En effet, si nombre de commerces existants sont aujourd'hui exonérés d'impôt sur les bénéfices du fait de leurs résultats très négatifs, ce n'est pas le cas de toutes les activités et le poids de la fiscalité foncière et de la contribution économique territoriale (CET), qui est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), est loin d'être négligeable.
Et les entreprises concernées, commerces et autres activités (soit au total près de 3 000 établissements sur le centre-ville et les Terres Sainville) sont des employeurs relativement importants, puisque le nombre de salariés sur le centre-ville est estimé à 4770 personnes ; ces établissements seraient potentiellement concernés par les exonérations de charges sociales.

Il est cependant nécessaire d'affirmer dès à présent (nous reviendrons dessus dans le chapitre consacré au pilotage du dispositif) que le comité de gouvernance de la ZFU devra être vigilant sur les activités qui viendront s'implanter sur le centre-ville et les Terres Sainville.
Le diagnostic réalisé sur la ZFU de Dillon a permis de constater que plus de 40% du volume financier des exonérations fiscales avait été mobilisé par les entreprises du secteur tertiaire (immobilier, conseil et expertise) et près du tiers par les entreprises du secteur de la santé (médecins, infirmières...etc). Les activités devront préférentiellement s'inscrire dans le projet de redynamisation porté par la ville, c'est-à-dire correspondre aux orientations économiques que la Ville souhaitera donner à son centre commercial (à titre d'exemples : revitalisation du commerce de proximité pour améliorer le confort des habitants du centre-ville et éviter l'utilisation des véhicules personnels, dans la perspective d'un développement durable ; implantation de commerces destinés aux touristes – de séjour ou de croisière - qui visitent la ville et cherchent à y acheter des souvenirs ou des cadeaux, réimplantation de la restauration traditionnelle...)

Le rapport d'analyse réalisé pour la création du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité du centre-ville a montré que l'implantation de certaines activités, comme les pharmacies, bénéficiaient d'un maillage exemplaire, que d'autres étaient sur-représentées (prêt-à-porter, chaussures, restauration rapide, coiffure) et surtout manquaient d'originalité et de qualité, que des niches commerciales pouvaient être développées (bars à jus, smoothies, pâtisseries fines, vêtements scolaires et professionnels, vêtements de sports nautiques...etc).
La ZFU doit donc être envisagée comme un projet global qui mobilise tous les acteurs pour dynamiser des quartiers et en changer l'image, et non comme un simple dispositif de subventions.

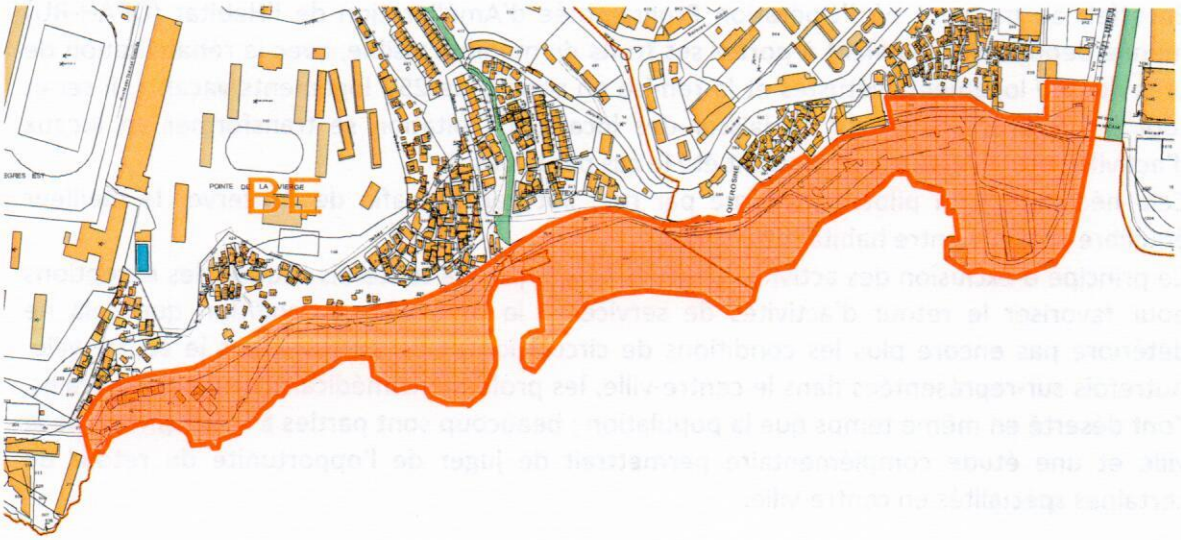
Enfin, il conviendra de limiter les activités commerciales aux rez-de-chaussée des immeubles afin de ne pas entrer en contradiction avec les dispositifs actuellement mis en œuvre par la Ville pour faire revenir les habitants dans le centre.
En effet, au moment où l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) menée depuis 2005 parvient à porter ses fruits de manière visible, avec la réhabilitation de près de 400 logements vétustes et la remise en service de 250 logements vacants, il serait tout à fait contre-productif de laisser des locaux d'habitation se transformer en locaux d'activité comme cela a trop souvent été le cas par le passé.
Cela nécessitera un pilotage fin, rue par rue, îlot par îlot, afin de conserver le meilleur équilibre possible entre habitat et activité.
Ce principe d'exclusion des activités dans les étages pourra toutefois souffrir des exceptions pour favoriser le retour d'activités de services à la personne, à condition que cela ne détériore pas encore plus les conditions de circulation et de parking dans le centre-ville.
Autrefois sur-représentées dans le centre-ville, les professions médicales et para-médicales, l'ont déserté en même temps que la population ; beaucoup sont parties à la périphérie de la ville et une étude complémentaire permettrait de juger de l'opportunité du retour de certaines spécialités en centre-ville.

III.1.2 Les zones de développement économique de la ville basse

La Ville de Fort-de-France a défini 10 zones sur lesquelles existe ou doit être élaboré un projet de développement économique.
Sur chacune de ces zones doit être favorisée prioritairement l'implantation d'entreprises nouvelles qui répondront aux objectifs économiques, mais également à des critères de durabilité définis.

1. ESPACES ALMADIES – ALIZES – REGATIERS - L'AMENAGEMENT DU "GRAND CARAIBE"

CONTEXTE



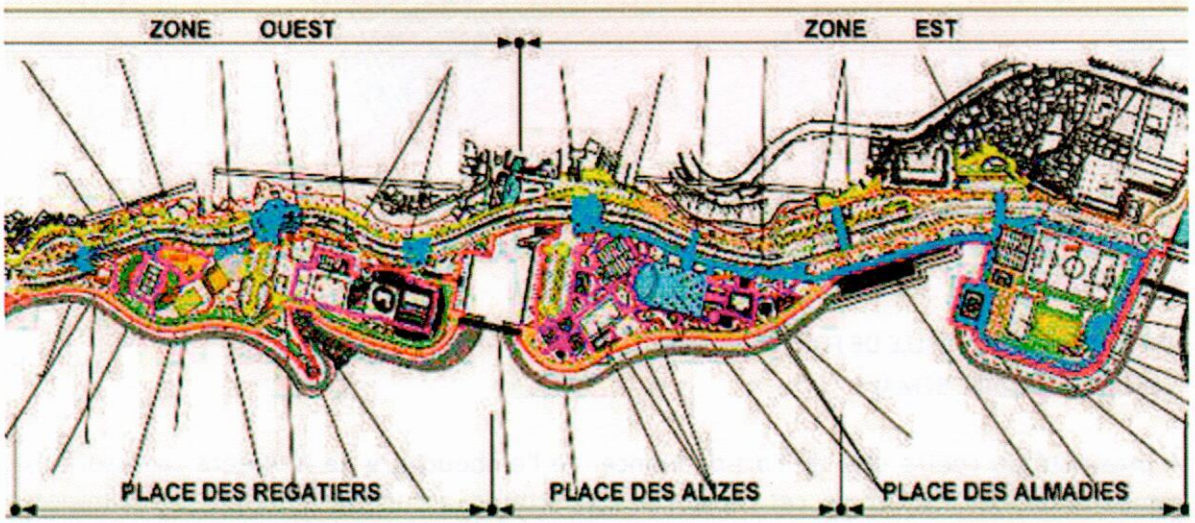
MAITRE D'OUVRAGE	CACEM
MANDATAIRE	SEMAFF
MONTANT BILAN 2013	47 Millions d'Euros TTC
Bilan prenant en compte les travaux suivants	Centre nautique - protection maritime centre nautique et havre de pêche – Terre pleins – Havre de pêche
FINANCEMENTS ATTENDUS	FEDER, CACEM, autres Collectivités

Le site est composé de trois espaces presque vierges, le long de la frange ouest du littoral de la capitale, entre la Rivière Madame et la Pointe de la Vierge, en front de mer des quartiers : Fond Kérosine, Fond Populaire, Texaco et Pointe de la Vierge, quatre quartiers d'habitat spontanés, en restructuration, issus de la crise agricole des années 50. L'espace a très longtemps servi de parking, notamment pour la Compagnie Foyalaise de Transport Urbain.

OBJECTIFS

- Reconquérir l'espace littoral de la capitale, qui s'étend du Fort Saint-Louis à la Pointe de la Vierge, aujourd'hui encore aujourd'hui peu valorisé.

- Participer aux mesures de la restructuration du transport urbain et interurbain en réserver un espace destiné au futur site propre. Participer à la réflexion de l'aménagement d'ensemble du front de mer foyalais, en liaison avec : .La mer et les activités maritimes ; La pointe Simon et la Savane ; Les quartiers avoisinants ; La Ville basse dans son ensemble
- Mettre en valeur le site en y créant un lieu de vie destiné aux loisirs, à la détente, au sport, aux activités récréatives, avec quelques points d'accueil et activités économiques.



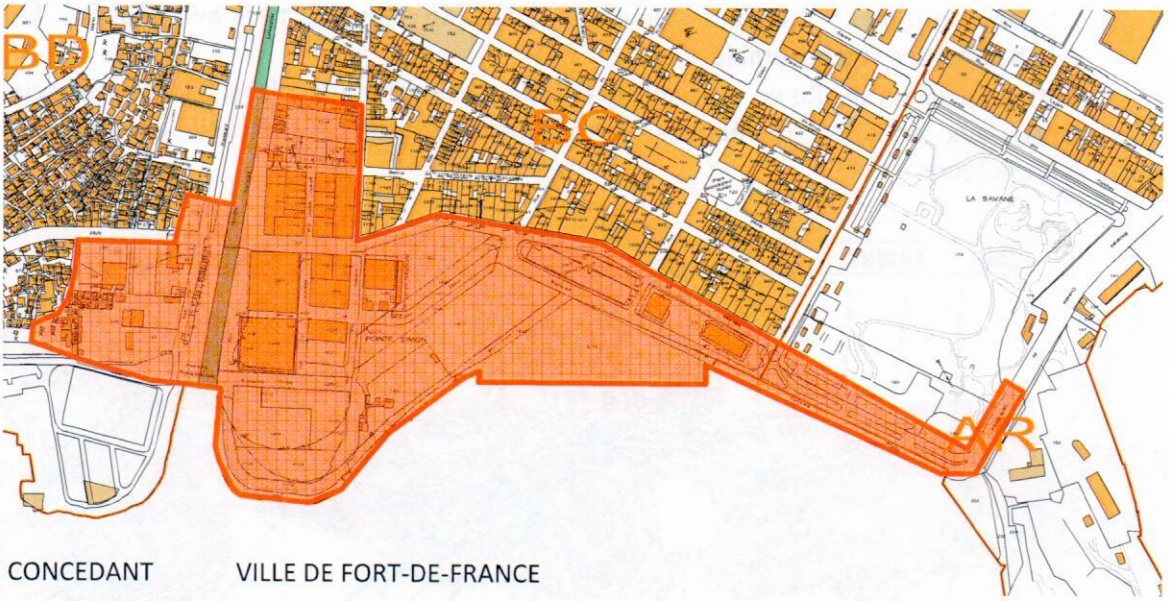
Plan provisoire / architecte Adréa

DESCRIPTIF

Le programme général d'aménagement comprend notamment : La restructuration de l'éclairage public ; de la voirie automobile et piétonnière ; un parking destiné entre autres, aux besoins du terminal de croisière de la Pointe Simon ; l'aménagement d'espaces plantés et l'installation de mobilier urbain ; la création de places et de placettes, d'espaces de jeux pour les différentes tranches d'âge ; une recherche d'intégration des équipements publics à caractère sportif et culturel (ex : Club de sport, médiathèque ..) ; la réalisation de piste cyclable ; la section rive droite du « Malecon » ; la réalisation d'un centre aquatique et d'une base nautique ; l'aménagement d'une plage de mise à l'eau en droit du havre de Fond Kérosine ; le réaménagement du havre de pêche ; l'accueil d'activités, notamment en lien avec le tourisme et les loisirs.

2. ZAC POINTE SIMON

CONTEXTE



CONCEDANT VILLE DE FORT-DE-FRANCE
CONCESSIONNAIRE SEMAFF

A proximité du centre ville de Fort-de-France, de l'embouchure de la Rivière Levassor aux remparts du fort Saint-Louis, cet espace de 15 hectares accueillait autrefois des entrepôts qui ont migré dans les années 80-90 pour la plupart vers les zones d'activités, alors nouvelles, du Lamentin. Le site, de par sa position, était doté d'un fort potentiel. La ZAC de la Pointe Simon a eu pour objectif de répondre au constat d'un dépeuplement et d'une dégradation du centre ville en ranimant un pôle d'attraction commerciale et touristique et en favorisant le continuum "ville basse – Rive Droite", notamment par le traitement des espaces littoraux. La création et la réalisation de la ZAC Pointe Simon doivent contribuer à la redynamisation du secteur qui doit devenir un des lieux privilégiés de la vie quotidienne foyalaise.

La ZAC abrite plusieurs sous-ensembles d'aménagement, à commencer par plusieurs programmes de construction de bâtiments (Presqu'île, avec La tour Lumina déjà réalisée et en voie de commercialisation, Village An tan Lontan, les Postales, la Maison des Amériques, un aménagement d'espaces d'échanges et de détente, et le modelage d'un boulevard urbain de qualité (Alfassa).

PROGRAMME

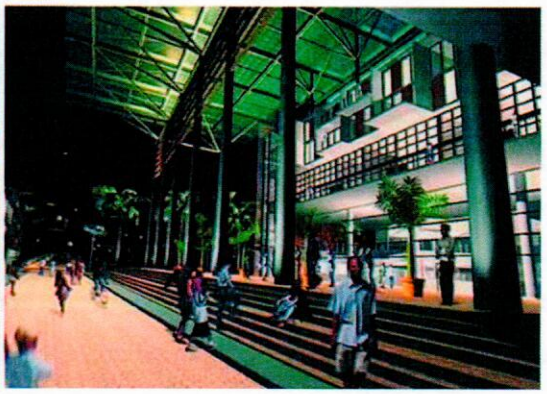
- Création d'un espace économique d'activités et de loisirs.
- Réalisation de programmes de logements (repeuplement de la ville basse).
- Réalisation d'équipements et espaces publics.
- L'aménagement du boulevard Alfassa.
- La restructuration de la gare routière.
- 4 programmes de construction différents :

- **PRESQU'ILE** : tour de bureaux R+20 + hôtel + Logements de standing, bureaux/commerces et parc de stationnement
- **VILLAGE AN TAN LONTAN** : Ensemble de commerces, bureaux et logements sur le thème du village créole.
- **LES POSTALES** : programme de réhabilitation à vocation d'animation culturelle et de restauration à thème. 5,4 Millions d'Euros TTC
- **MAISON des AMERIQUES** : programme de commerces, logements aidés (personnes âgées, fonctionnaires, logements sociaux, résidence pour étudiants), locaux professionnels, résidence hôtelière de moyen séjour

LA MAISON DES AMERIQUES, ESPACE D'HABITAT CARIBEEN

Situé sur le parking provisoire «Savon» près de Pointe Simon, le projet « Maison des Amériques » vise à réaliser un espace d'habitat urbain contemporain, ouvertement caribéen, polyvalent, mixant des activités professionnelles avec des fonctions de logement et d'hébergement spécifique.
Le projet a fait l'objet d'un concours international d'idées en 2005. Des architectes et urbanistes des Amériques (Mexique, Argentine, Colombie ...) et de la grande Caraïbe se sont en effet mobilisés pour proposer des solutions adaptées au programme composé comme suit :
- des appartements ateliers dits "apparteliers" (avec des boutiques en rez-de-chaussée), situés sur la rue Garnier Pagès
- un appart-hôtel avec terrasse et piscine en toiture, situés du côté du boulevard Allègre, le long du canal Levassor
- des appartements de résidence pour fonctionnaires, situé à la rue François Arago
- deux niveaux de parkings avec un accès depuis le boulevard Allègre.

Remporté par l'équipe de l'architecte Alain Nicolas (Guadeloupe), le projet fait l'objet d'un appel à promoteurs de la part de la Semaff en 2006.



OBJECTIFS

- Participer à la revalorisation de la façade maritime, avec une logique de couture avec le centre-ville ancien.
- Créer des espaces de vie et d'échanges et doter Fort-de-France d'un haut lieu d'animation ;
- Création de lieux d'accueil et d'habitation pour les « nouveaux urbains ».
- Relancer la dynamique économique et commerciale du centre-ville.
- Participer à l'amélioration de l'accueil au Terminal de Croisière.

EQUIPEMENTS

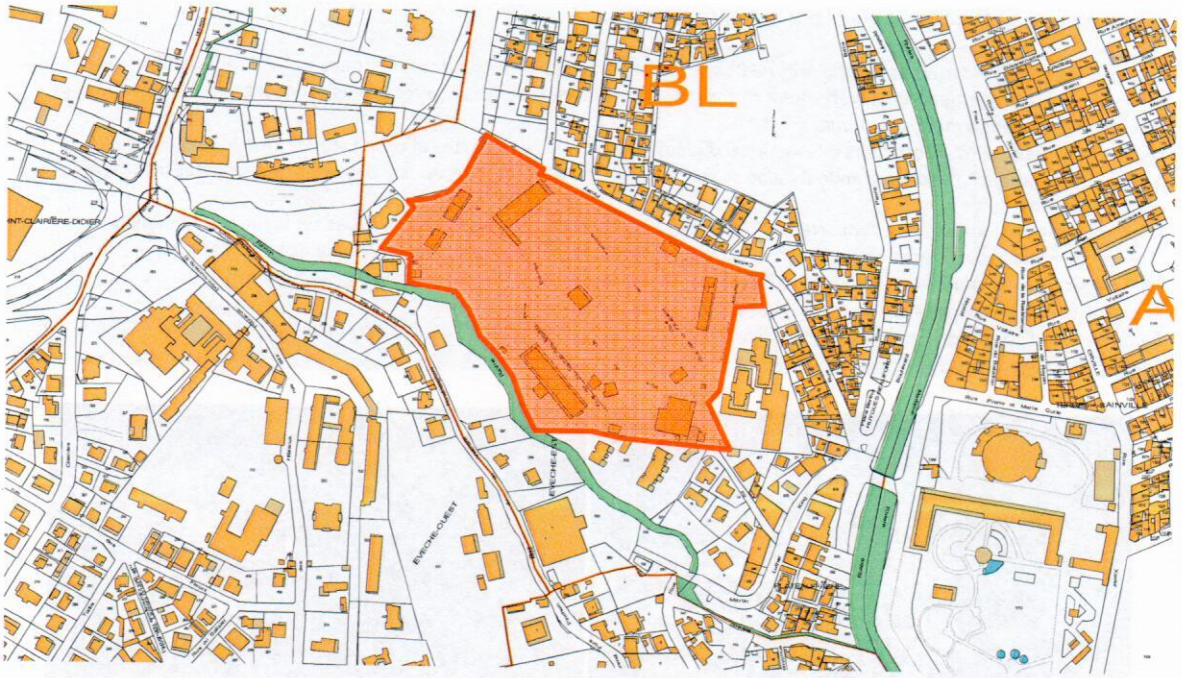
Ils consistent pour l'essentiel en :

- Travaux de voierie – traités principalement en tant que composantes de l'environnement du futur TCSP
- Travaux d'aménagement des espaces publics du front de mer – traités principalement dans le cadre du programme d'aménagement « Malecon de Fort-de-France »

- Travaux de réalisation de trottoirs et de zones piétonnes au pourtour des programmes « Presqu'ile » « Postales » et « Maison des Amériques » particulièrement pour les parties qui ne figurent pas sur la tracé du projet TCSP.

3. ANCIEN HÔPITAL CIVIL

CONTEXTE



MAITRE D'OUVRAGE Ville de Fort de France/ propriétaire

MANDATAIRE SEMAFF (Mandat du 24/07/2006)

Le site d'environ 4ha se situe dans le quartier de l'Ermitage et couvre l'enceinte de l'ancien hôpital civil. Il se développe sur la rive droite du canal Levassor en surplombant la ville. Il est limité, à l'ouest par la rue du Révérend Père Pinchon et à l'est, par la rue Carlos Finlay. L'ex-hôpital civil a été inauguré en 1899, et depuis 1984 est désaffecté. Le site est actuellement occupé par diverses administrations ou associations, mais aussi par des squatteurs. Aujourd'hui, la municipalité veut lui redonner son pouvoir attractif.

OBJECTIF

- Désenclaver le quartier et résoudre le problème de circulation.
- Offrir une réponse en termes de logements, notamment avec l'installation d'une résidence seniors avec des services à la personne spécifique pour la clientèle de la résidence, et la population âgée du quartier.
- Améliorer le cadre de vie des habitants, notamment en termes de commerces de proximité.

- Structurer le quartier en termes urbains.

Le projet de revitalisation et de désenclavement de l'ex-hôpital civil consiste à insuffler une nouvelle dynamique au quartier par la réalisation :

- de voieries et d'ouvrages de franchissement en vue de désenclaver le site ;
- de VRD pour l'aménagement d'un lotissement communal et d'espaces publics.

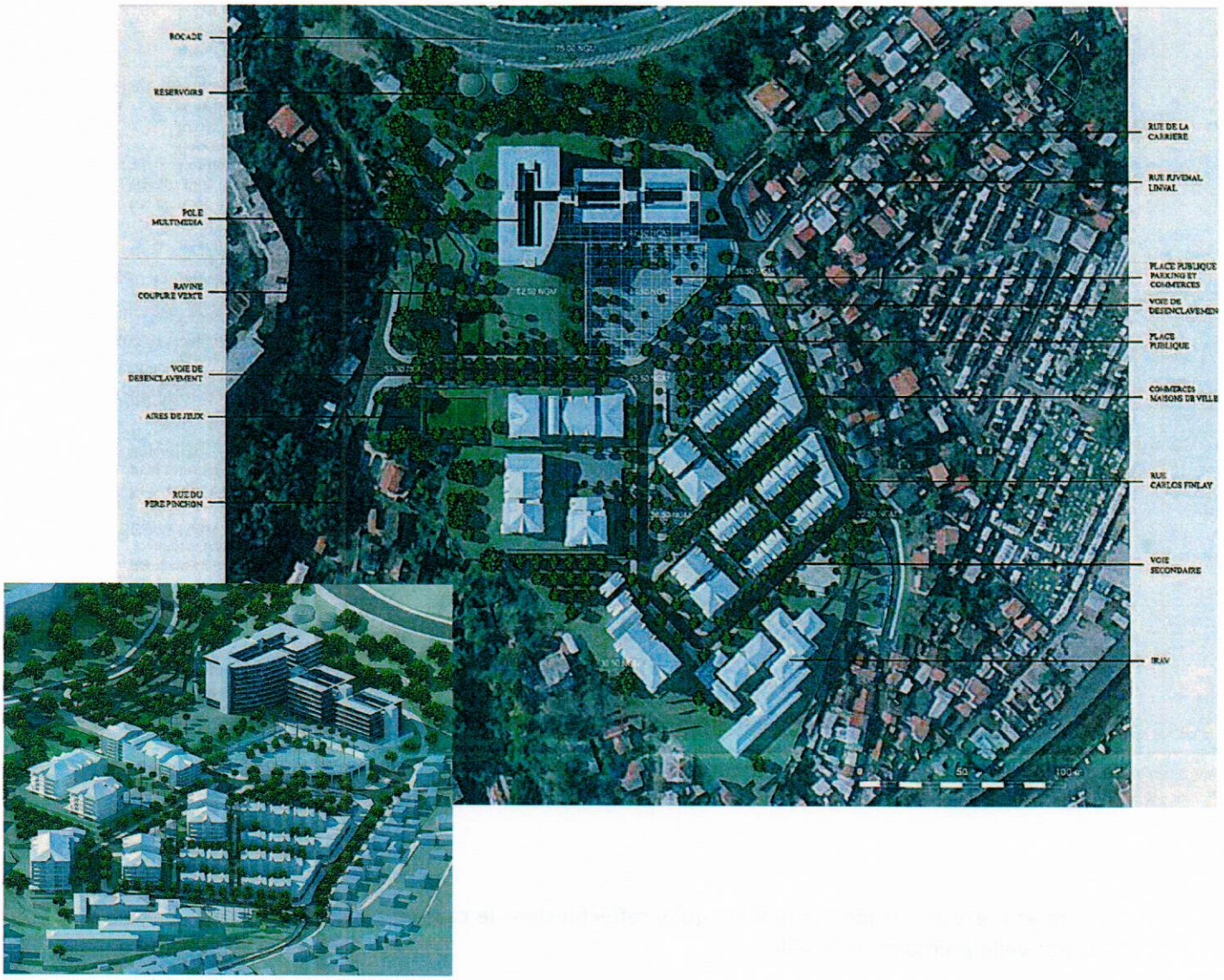
Dans un premier temps, il s'agit de procéder à l'élimination des poches d'insalubrité et d'insécurité, puis de réhabiliter cet espace, tant dans sa partie bâtie que non bâtie, d'améliorer sa desserte et son accessibilité assurant par là même sa meilleure intégration dans la ville.

PROGRAMME

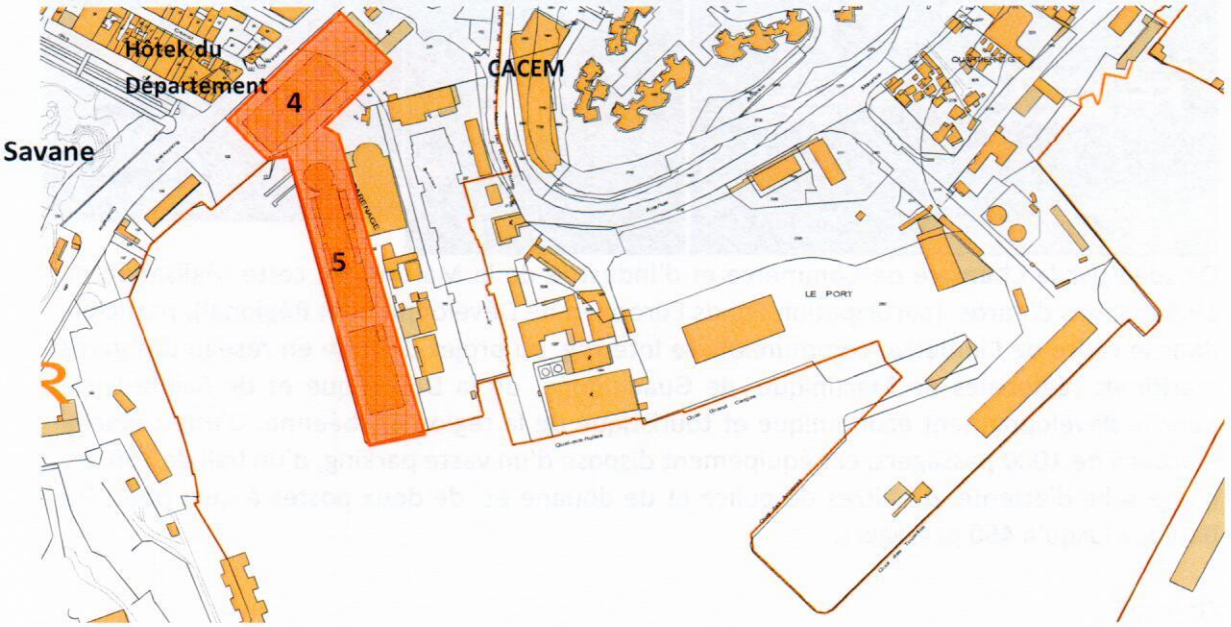
Nouveau quartier essentiellement résidentiel conçu en continuité avec l'Ermitage :

- La voirie permet un désenclavement de l'Ermitage vers la rue Martin Luther King. Plan d'aménagement validé dans ses fonctions principales. Travaux de désenclavement programmés en 2009 et réalisés (MO Ville de Fort de France, MOD Semaff).
- 300 logements (277 logements sociaux (LLS, Locatifs intermédiaires, location/accession PSLA, résidence seniors) (+ 22 maisons de Ville - privé libre)
- Espaces verts, espaces ludiques et sportifs
- Services et commerces de proximité au centre du quartier en RDC (1 675 m2 SHON)

Ce projet n'est pas validé par la Ville, qui y réfléchit dans le cadre des projets de quartier liés à la nouvelle politique de la Ville.


ROCADE
RESERVOIRS
POLE MULTIMEDIA
RAVINE COUPURE VERTE
VOIE DE DESENCLAVEMENT
AIRES DE JEUX
RUE DU PERE PINCHON
RUE DE LA CARRIERE
RUE JUVENAL LINVAL
PLACE PUBLIQUE PARKING ET COMMERCES
VOIE DE DESENCLAVEMEN
PLACE PUBLIQUE
COMMERCES MAISONS DE VILLE
RUE CARLOS FINLAY
VOIE SECONDAIRE
IRAV
N
0
50
100

4. & 5 – MESSAGERIE & TERMINAL INTER-ILES



Il s'agit de deux projets proches, mais distincts à la fois dans le temps et par la maîtrise d'ouvrage.

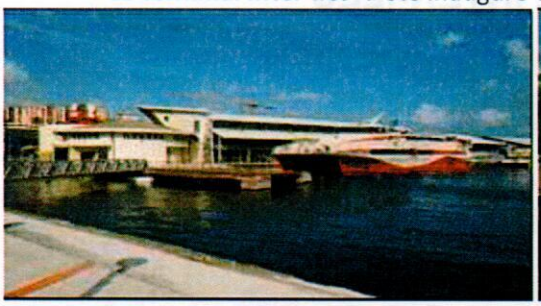
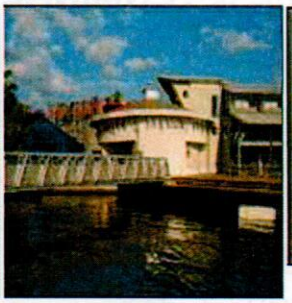
- **Le site de la messagerie** bénéficie d'un positionnement stratégique en bordure du parc de la Savane, face au cœur ancien et à la jonction avec les infrastructures portuaires voyageurs (inter-îles et croisières)

L'ancien bâtiment dit de la messagerie a souffert du tremblement de terre de 2007 et doit être démoli.

Programme

Le terrain propriété de la Poste fait l'objet d'un projet immobilier de la filiale Immoposte, regroupant logements et/ou hôtel, bureaux et commerces. Le projet devra faire la couture entre le centre ancien et la zone portuaire voyageurs.

- **Le terminal Inter-îles** a été inauguré en 2010.

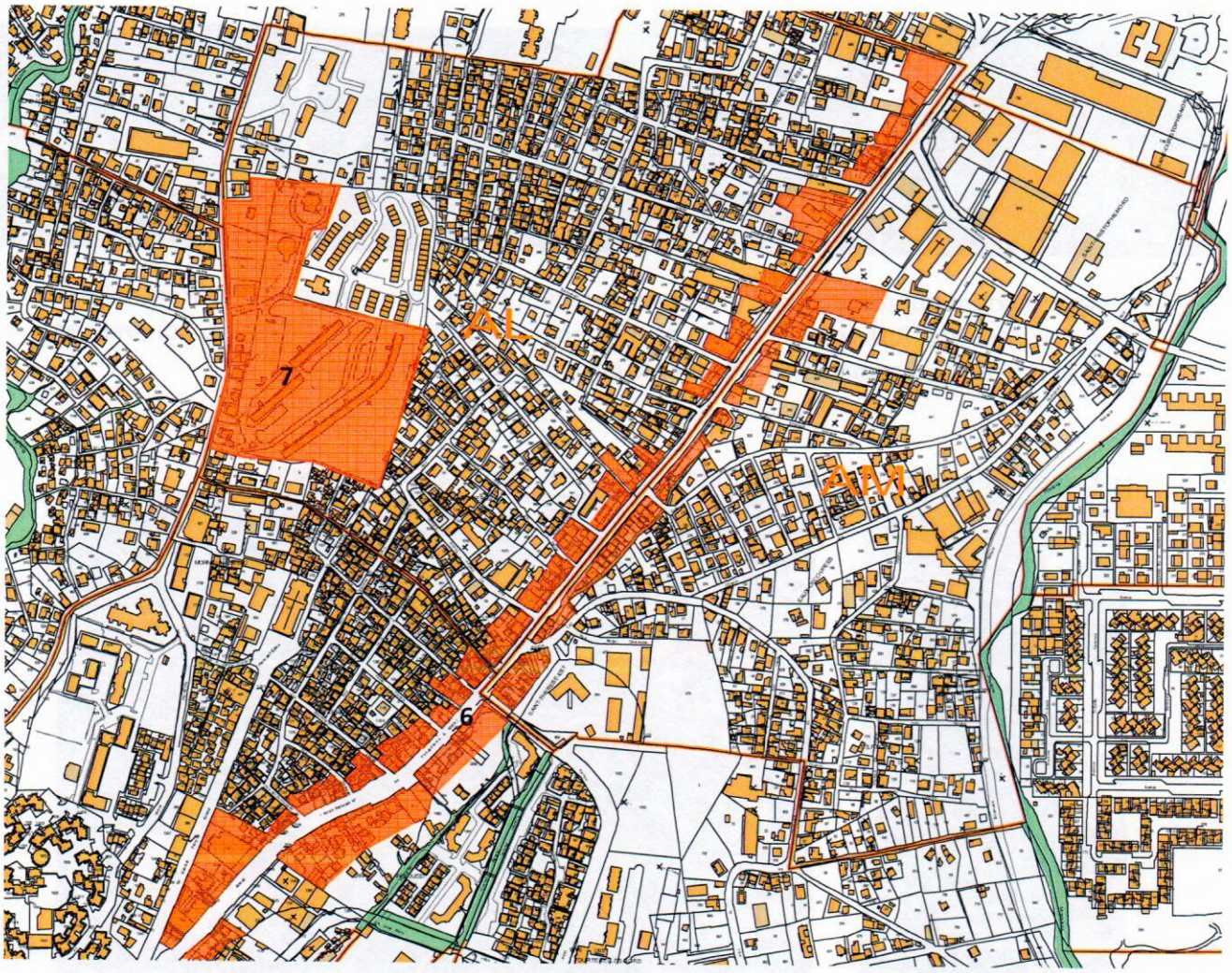



Décidée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique, cette réalisation de 19.5 millions d'euros (participation Fonds Européen de Développement Régional), participe, dans le cadre de l'initiative communautaire Interreg, au projet de mise en réseau des gares maritimes régionales de Martinique, de Guadeloupe, de la Dominique et de Sainte-Lucie pour le développement économique et touristique de la région caribéenne. D'une capacité d'accueil de 1000 passagers, cet équipement dispose d'un vaste parking, d'un hall de 560 m², d'une salle d'attente, de filtres de police et de douane et de deux postes à quai pour des bateaux jusqu'à 450 passagers.

Objectif

L'équipement souffre malheureusement de la régression importante du trafic passager inter-îles. Il est besoin aujourd'hui de lui donner un nouveau souffle et notamment pour les surfaces commerciales adossées à l'équipement en l'ouvrant au personnel des collectivités et services situés dans l'environnement immédiat (Conseil Général, CACEM,...).

6.& 7- L'avenue Maurice Bishop à Ste Thérèse et l'écoquartier Bon Air



La frange de l'avenue Maurice Bishop

La mise en place du TCSP va entraîner un changement radical de fonctionnement de l'avenue Maurice Bishop avec la démolition d'une partie importante des constructions situées le long de la voie pour permettre son élargissement.

Au delà de la simple acquisition immédiate découlant directement de l'emprise de l'équipement, il faudra empiéter sur une bande plus large de part et d'autre de la voirie pour permettre une recomposition à la mesure de l'avenue recomposée (20 à 30 m de part et d'autre)

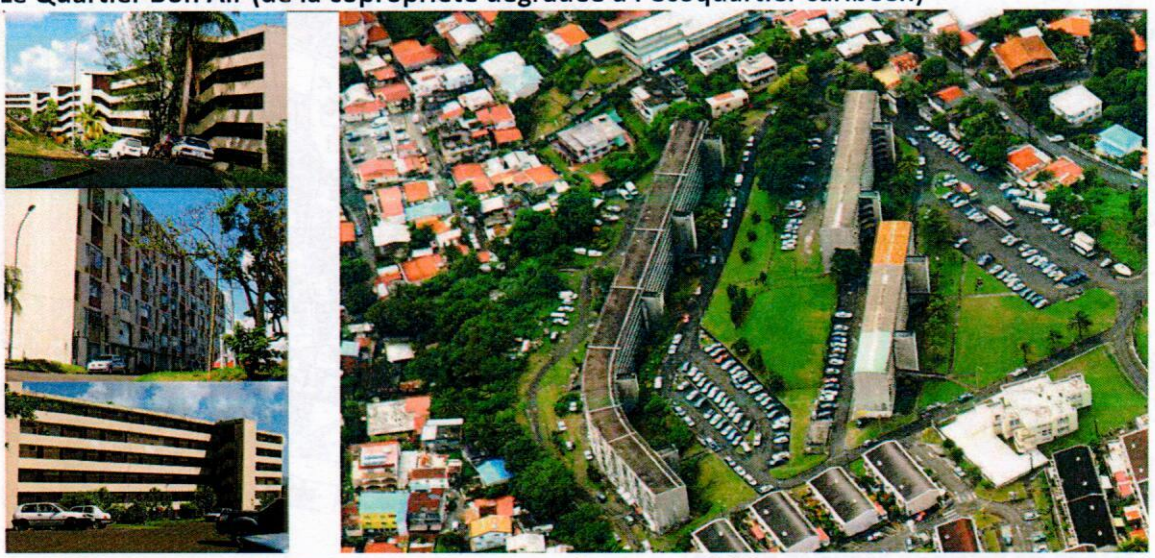
Une étude foncière préalable (SMTCSP, SODEM, 2005) réalisée dans le cadre des études du projet de TCSP a permis de recenser les parcelles concernées : environ 43 000 m² sont touchés, à la fois terrains non bâtis, terrains bâtis et bâtiments eux-mêmes.

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

De nombreuses parcelles doivent encore être acquises, libérées et reconstruites.
L'aménagement de l'avenue Maurice Bishop implique l'achat d'une partie ou de l'ensemble de la parcelle, pour les parcelles concernées. L'achat des terrains est réalisé par le Conseil Régional, maître d'ouvrage l'opération TCSP.

Il s'agit aujourd'hui de favoriser une reconstruction rapide et exemplaire du front bâti de l'avenue Maurice Bishop en offrant de l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerces, services,...) de haute qualité en lien avec le programme «Porte Caraïbe».

Le Quartier Bon Air (de la copropriété dégradée à l'écoquartier caribéen)



Ensemble immobilier situé sur les hauteurs de sainte Thérèse, construit en 1964-65 par la société qui deviendra la SIMAR. Des difficultés de gestion conduisirent cette dernière à mettre en vente par lots (321 lots d'habitation). En 2005 un diagnostic conclut à la dangerosité des bâtiments liée au risque sismique Des études lancées en 2008 conduirent au projet d'éco- quartier caribéen.

Le programme de la Cité Bon Air prévoit :

- La déconstruction des 321 logements et la reconstruction de 500 nouveaux logements sur un périmètre de 4,5 hectares en ZAC
  - 180 logements libres (accession ou location)
  - 320 logements aidés dont 90 en accession sociale et pour partie (sur 190 LLS et 40 LLTS) une résidence pour personnes âgées non dépendantes

- La conservation du Manoir, qui est un élément fort du patrimoine du quartier

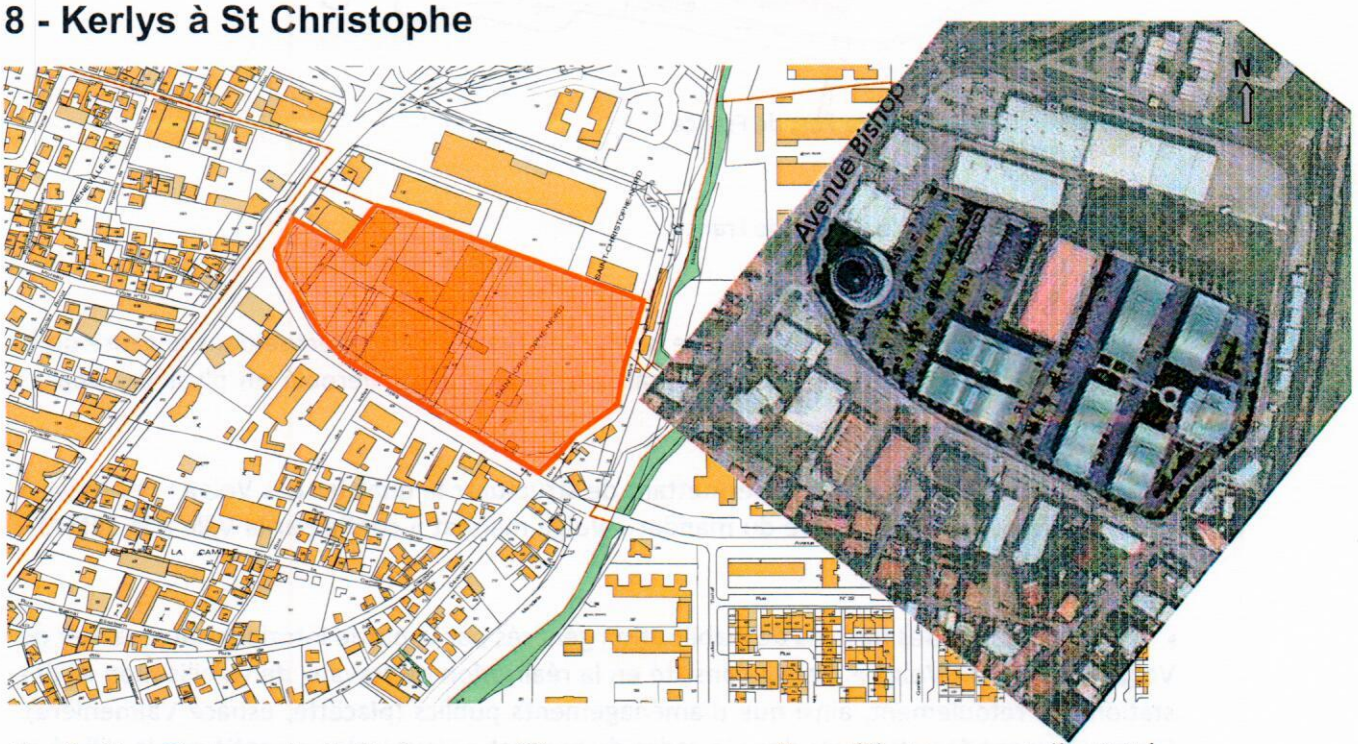
- Une maison de la petite enfance et Ludothèque
- La création d'espaces publics ouverts sur l'extérieur permettant une diversité d'usages :
    a. Aménagement paysager du réservoir
    b. Place : marché, manifestation, répétition des groupes à pieds
    c. Jardins partagés
    d. Parc, cheminements piétons et parcours sportif du Morne

Vue Intérieure du quartier

Vue du Parc dans la Pente

- La réalisation de locaux associatifs et commerciaux répondant aux besoins du quartier qui seront pour la plupart implantés dans les pieds d'immeubles des futures réalisations, soit 4 400 m² de SHON réservés à l'activité, commerces et services (pharmacie, boulangerie...), des services à la personne et notamment pour des personnes âgées, des activités « vertes » (recyclage de matériaux, traitement des déchets verts), une plateforme d'insertion, une plateforme d'économie solidaire, des garages « propres ».

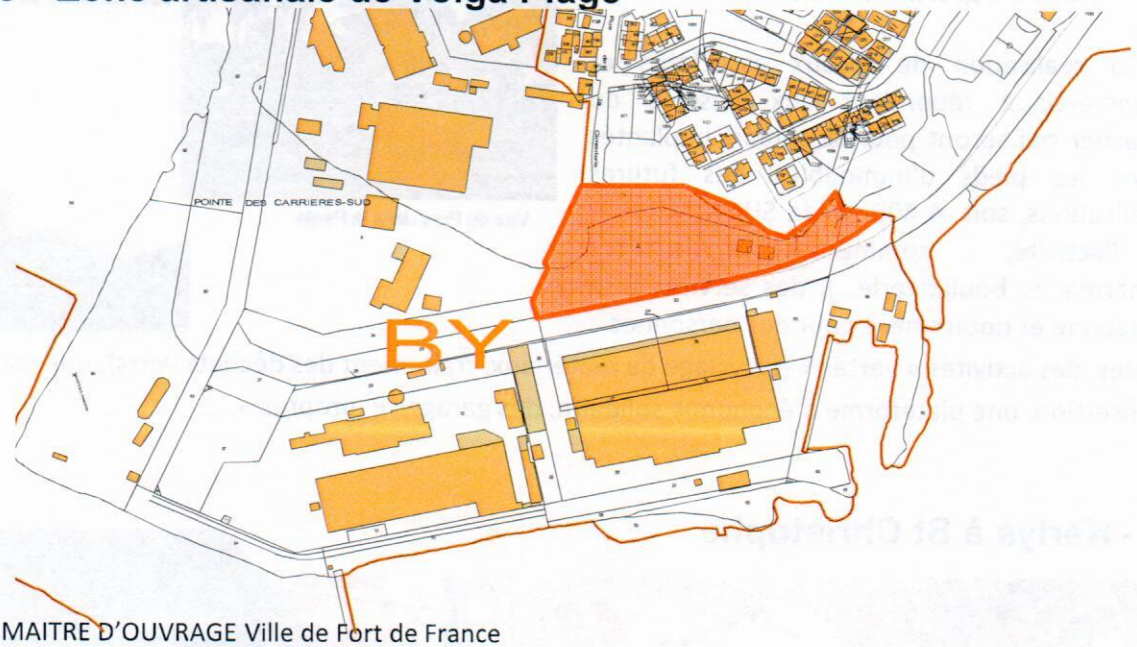
8 - Kerlys à St Christophe



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

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

9 - Zone artisanale de Volga Plage



MAITRE D'OUVRAGE Ville de Fort de France

MANDATAIRE	SEMAFF
FINANCEMENT	Ville de Fort de France

CONTEXTE

L'aménagement du quartier Volga Plage de Fort de France s'est effectué dans le cadre de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et s'est déroulé en plusieurs phases dont les principales sont:

- Réalisation de VRD primaires, permettant de structurer le quartier Bas Volga : ces travaux ont été effectués dans le cadre du mandat « Volga mandat » confié par la Ville à la SEMAFF le 18 août 1988.

- Prise en compte des besoins de viabilisation générés par la partie intérieure du quartier de Volga, dite « Haut Volga ». Cela a consisté en la réalisation de travaux de viabilisation et des stations de refoulement, ainsi que d'aménagements publics (placette, espace Valmenière). Ces travaux ont été effectués dans le cadre du mandat « Haut Volga » confié par la Ville à la SEMAFF le 14 septembre 1989.

▸ Réalisation des VRD secondaires, notamment en adéquation avec le programme de logements sociaux de la société OZANAM. Dans le cadre de cette opération, l'aménagement d'un havre de pêche à l'entrée du bras mort a permis le recasement provisoire des pêcheurs du quartier. Ces actions, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires, sont déterminées par la Concession confiée par la Ville à la SEMAFF le 29 décembre 1988, et prorogée le 29 mars 1994 puis le 18 janvier 2000.

L'aménagement effectué dans le cadre de ces trois opérations a permis de faire évoluer la structure du quartier

OBJECTIFS

Réaliser une zone artisanale de proximité, située sur la partie sud-ouest du quartier. Ce lotissement permettra de répondre à la forte demande de terrains émanant des artisans de Volga et des autres quartiers.

Le projet donnera lieu également à la réalisation de :

- Une maison pour tous, accueillant des activités tant culturelles que pédagogiques, dont une section sera réservée à la petite enfance.
- Un complexe ludique et sportif qui regroupera des terrains de sport (mini-foot, handball) ainsi que des terrains de jeux.

DESCRIPTIF

Les principaux axes d'aménagement :

→ La mise hors d'eau de la zone inondable par son remblaiement et le traitement du rejet des eaux pluviales ;

→ Le nivellement du talus actuel à la cote approximative des logements OZANAM. Ce talus fait actuellement un effet de muraille entre le quartier et la RN9, coupant le bas de Volga de la Ville ;

→ La création d'un maillage des voies de desserte automobile passant à l'intérieur du quartier afin de désenclaver les îlots existants ou créés ;

→ La création de 10 lots artisanaux ayant pour vocation d'accueillir les artisans du quartier mais aussi ceux désirant s'implanter sur ce site ;

→ Des trottoirs et de nombreuses places de stationnement seront réalisés de long de ces voies afin de desservis les îlots, les logements, les activités artisanales, la maison de quartier et les équipements sportifs et de loisirs ;

→ La réalisation d'un mail piétonnier planté au cœur du quartier, longeant la maison pour tous, et les équipements sportifs, et aboutissant sur une placette mitoyenne au port de pêche ;

→ Le mail et ses espaces seront ouverts au gens du quartier et de la périphérie immédiate afin de ne pas replacer le quartier dans sa situation de confinement actuel par rapport à son environnement.

10- ZAE de l'Etang Z'Abricot et frange Ouest de la marina de l'Etangz'abricot

La ZAE de l'Etang Z'Abricot se situe dans la ZAC éponyme de 50 ha qui devrait accueillir à terme à peu près 7000 habitants.
La ZAC regroupe pour le moment des logements sociaux, mais aussi de standing, des centres d'affaires, le Centre International de Séjour de la Martinique, un port de plaisance de 360 anneaux en première phase (extension à 1000 anneaux à terme)...Une petite ville dans la ville est entrain de pousser ici.

MAITRE D'OUVRAGE CACEM

CONCESSION SEMAFF

La ZAE comprend 55 000m² de terrain à commercialiser correspondant à 70 000m² de surface plancher, à destination d'entreprises TIC essentiellement (France Télévision notamment), mais aussi en lien avec le port (entrepôts).
La CACEM prévoit d'y inclure des clauses fortes de développement durable (BBC, récupération d'eau de pluie, durabilité des matériaux, ...) mais aussi des clauses d'insertion dans le bassin d'emploi (clauses d'embauche locale).

« Les plaisanciers y découvriront à terme deux bassins de 450 et 550 anneaux, une offre complète de services et de réparation, de carénage et d'accastillage, et, autour du Yacht Club, l'animation de régates et de grands rendez-vous nautiques, locaux et internationaux. »

En plus de ces 8 zones de développement existe une ZAC destinée à l'activité économique, la ZAC Perrinon, dans laquelle sont affectés des emplacements pour bureaux et services sans préciser le type d'activité, ainsi qu'un certain nombre d'immeubles en construction qui pourront, soit héberger des activités en pied d'immeuble lorsqu'il s'agit d'immeuble d'habitation, soit même être totalement consacré à l'activité économique.

III.1.3 Les quartiers d'habitat de la ville basse sur lesquels soutenir l'activité de proximité

Parmi les quartiers inclus dans le périmètre de la future zone d'exonérations figurent plusieurs quartiers d'habitat populaire traditionnel :

- ✓ **L'Ermitage :**

Depuis plus de cent ans, le quartier Ermitage a connu de nombreuses évolutions voire des révolutions. A la fin du XIXe siècle, il présente un tout autre visage que celui qu'il nous offre aujourd'hui. En ce temps-là, il fait partie de l'habitation Sainte-Hélène. La canne qu'on y cultive alimente l'usine de la Pointe Simon qui fermera ses portes en 1903.
En 1868, la municipalité achète des mains de Louise Trabaud, un terrain sur lequel sera bâti le cimetière du même nom ou « cimetière des pauvres.
En 1896 est posée la première pierre de l'hôpital civil qui doit remplacer l'établissement du centre-ville ravagé par un incendie peu avant. Début 1900, les terres de l'Ermitage sont louées et vendues par lots. La plupart des parcelles sont achetées par des habitants du Nord-

Caraïbe qui ont fui leur secteur après l'éruption de 1902. Ils ont dû s'accommoder d'une topographie difficile (terrains pentus) et d'une végétation luxuriante et dense. L'Ermitage a également accueilli d'importantes usines telles que la Brasserie Lorraine avant son installation au Lamentin, la cartonnerie et la manufacture antillaise d'ouvrage en bois. A partir de 1951, le quartier connaît une nouvelle ère. La municipalité entreprend des travaux de consolidation de la voirie, d'installation de l'éclairage public ainsi que celle de l'eau courante.
Pour désenclaver les maisons, des voies transversales sont percées et lorsque les pentes sont trop prononcées, des escaliers sont érigés.
L'hôpital civil sera désaffecté en 1984 et servira de siège à quelques services publics ou associations.
Le quartier compte 1325 habitants au recensement 2009, occupant 872 logements, dont près de 70% de maisons.
Par contre l'activité économique y est très faible puisqu'on ne dénombre que 58 établissements, dont 10 artisans et 5 commerces de proximité.

Quel que soit le projet qui sera réalisé sur le terrain de l'ancien hôpital civil, ce quartier restera à dominante d'habitat. Les activités économiques qui pourront y être implantées devront respecter à la fois la géographie très particulière du quartier (fortes pentes, voirie étroite même si la voie de désenclavement a amélioré la situation), sa composante urbanistique (une grande majorité de maisons traditionnelles en bois ou en béton) et sa composante socio-démographique (une population ancienne, âgée et en forte diminution).
Ce sont donc essentiellement des logements qui y seront implantés, avec des activités économiques de proximité (commerces et services).

- ✓ **Rive droite-Morne Abélard :**

Situé sur les hauteurs de la ville, face à la baie des Flamands, Morne Abélard, fait partie des quartiers les plus anciens de la Capitale.

La ville y a récemment réalisé une opération d'aménagement comprenant le recalibrage des trottoirs et ruelles, la création de voies de désenclavement, la réalisation d'espaces publics et paysagers (mise en place de mobilier urbain), la mise aux normes des

réseaux électriques, téléphoniques, hydrauliques et assainissement, ainsi que la démolition des maisons en ruine et abandonnées.

La mise en valeur du quartier, sans lui ôter son identité, est un atout incontestable à la modernisation de la ville.

Ce quartier ne comporte qu'une centaine d'activités économiques, dont un tiers de commerces, pour une population de 1300 habitants.

✓ **Sainte-Thérèse :**

Articulé autour de l'ancienne « route du Lamentin », le quartier « Sainte-Thérèse », fait d'une mosaïque de sous-quartiers, constitue historiquement un trait d'union entre la campagne et le monde agricole d'une part, la ville et le port d'autre part.
Dans la Martinique contemporaine, cet espace a accueilli tous ceux qui, ouvriers des plantations, transporteurs de denrées agricoles (la canne, puis la banane, les agrumes ...) devaient accéder au port et à l' « anvil ».
L'ensemble des terrains Porte Caraïbe fit partie du domaine des plantations Dillon. Au 18ème siècle, le domaine comprenait la plaine de Dillon, Renéville et le morne Calebasse. En 1891, le terrible cyclone qui ravagea l'île complètement, contraignit la famille Domergue alors propriétaire à aliéner une partie de son domaine qui devint les terres de Lacoste.

La municipalité qui, à partir de 1950, dut entreprendre les travaux de viabilisation, se heurta à de graves difficultés.

En 1963 la SIAG (ancienne SIMAR) fait l'acquisition de 350 ha (champs de cannes et mangrove) qui donneront lieu plus tard à l'ensemble de logements sociaux de la plaine de Dillon.
La SIMAR fit l'acquisition également d'une partie du domaine de Morne Calebasse qui domine le territoire PNRQAD par l'Ouest En priorité elle devait reloger les habitants du Morne Pichevin dans le cadre de la rénovation des quartiers.

L'église Sainte Thérèse dont la silhouette domine le quartier l'a marqué de son empreinte. Cela se retrouve en premier lieu dans la toponymie (Rues Sainte Thérèse, Monseigneur Léquin, Tranquillité,...)... au point que les dénominations des sous-quartiers tendent à disparaître sous la seule bannière « Sainte-Thérèse ».
Le quartier Porry, terrains sur lesquels les premiers occupants (sans titre) avaient installé leur « case », dans l'informel, après la crise sucrière de l'après-guerre, Renéville, le quartier Léontine Poullet, le quartier Morne Calebasse qui tient son nom du Morne Calebasse, qui le domine et dont il est détaché depuis la réalisation de la Rocade, TSF du nom du relai radio installé un temps sur le Morne, et « Eaux découpées », de la configuration des lieux, qui partage naturellement de part et d'autre le réseau pluvial.

Aujourd'hui encore, même si la rocade et la « pénétrante Est » ont modifié son statut, « Sainte-Thérèse » constitue une véritable porte de ville, point de convergence et trait d'union entre l'agglomération et le cœur de la Ville-Capitale.

L'avenue de Sainte-Thérèse (Maurice Bishop) vivait encore dans les années 70 comme un véritable boulevard urbain, attractif et dynamique, riche de son commerce (bijouteries, épiceries ...) et de ses artisans (coiffeurs, garagistes ...).
La mutation urbaine de Fort-de-France et sa progressive dégradation dans les années 70 a affecté rapidement Sainte-Thérèse et Canal Alaric, quartiers d'habitat populaire des ouvriers, dockers et « djobeurs » du port.
Des quartiers plus résidentiels et « embourgeoisés » quoiqu'enclavés, comme Renéville et Faubourg la Camille ont été moins affectés en termes d'habitat,

Cependant, sa position de quartier « interstitiel » souffre de la dégradation progressive de l'avenue Maurice Bishop qui s'est transformée en véritable autoroute urbaine, dont les flux concernent près de 50.000 véhicules / jour.

Le projet ambitieux de la ville est sur cet ensemble urbain stratégique d'insuffler une nouvelle dynamique commerciale et parallèlement d'ancrer les populations.

- ✓ **Volga-Plage :**

L'histoire de Volga Plage est associée à l'exode de personnes démunies qui se sont accaparées, en toute illégalité, des terres inoccupées. Le spectre d'abris et d'habitations montés de bric et de broc, au mépris des normes de construction et d'assainissement, a figé durablement l'image d'un quartier de non-droit.
Ces implantations revendicatives correspondent à la lutte de l'individu pour l'accès à la Ville dans le sens de l'accès à la liberté. Avoir sa propre maison devient alors une obsession. Cette

lutte a été galvanisée par l'arrivée à la municipalité du maire Aimé Césaire en 1945 qui a en inspiré puis soutenu les premiers occupants des quartiers spontanés de Fort-de-France. Par exemple, la première fois que les forces de l'ordre sont arrivées dans le quartier pour déloger les premiers habitants, Césaire a mis un avocat (Camille Darsières, devenu par la suite Député et Président du Conseil Régional, aujourd'hui décédé) à disposition des familles de Volga. Plus tard, il a installé l'éclairage public malgré les mises en garde des gendarmes. À Volga, il y a d'ailleurs une rue du 13 mars 1977 pour célébrer une des ré-élections d'Aimé Césaire à la mairie de Fort de France. À Volga, le soutien du maire était un acte politique fort, de défense des populations démunies contre l'Etat. Aujourd'hui, le sentiment de cette conquête de la ville reste très présent pour les habitants de Volga Plage comme de Trénelle ou de Texaco, quartiers nés dans les années 1950 sous le premier mandat d'Aimé Césaire.

Dans ces quartiers d'habitat compris dans la future politique de la ville, la revitalisation passe plus par la réhabilitation de l'habitat (logement et cadre de vie) qui permettra de maintenir une population qui a tendance à déserter les quartiers (la vacance dans les deux quartiers pris en exemple, l'Ermitage et Rive Droite, atteint 17% du patrimoine bâti, soit près de 140 logements, du fait de leur dégradation, mais également de l'aspiration des habitants à plus de confort).

L'implantation d'activités économiques doit être prioritairement réservée à des activités créées par et pour les habitants du quartier ; les exonérations de charges fiscales et sociales doivent être exclusivement fléchées sur ce type d'activités.

Ce sont donc des activités de proximité qui doivent prendre compte à la fois :

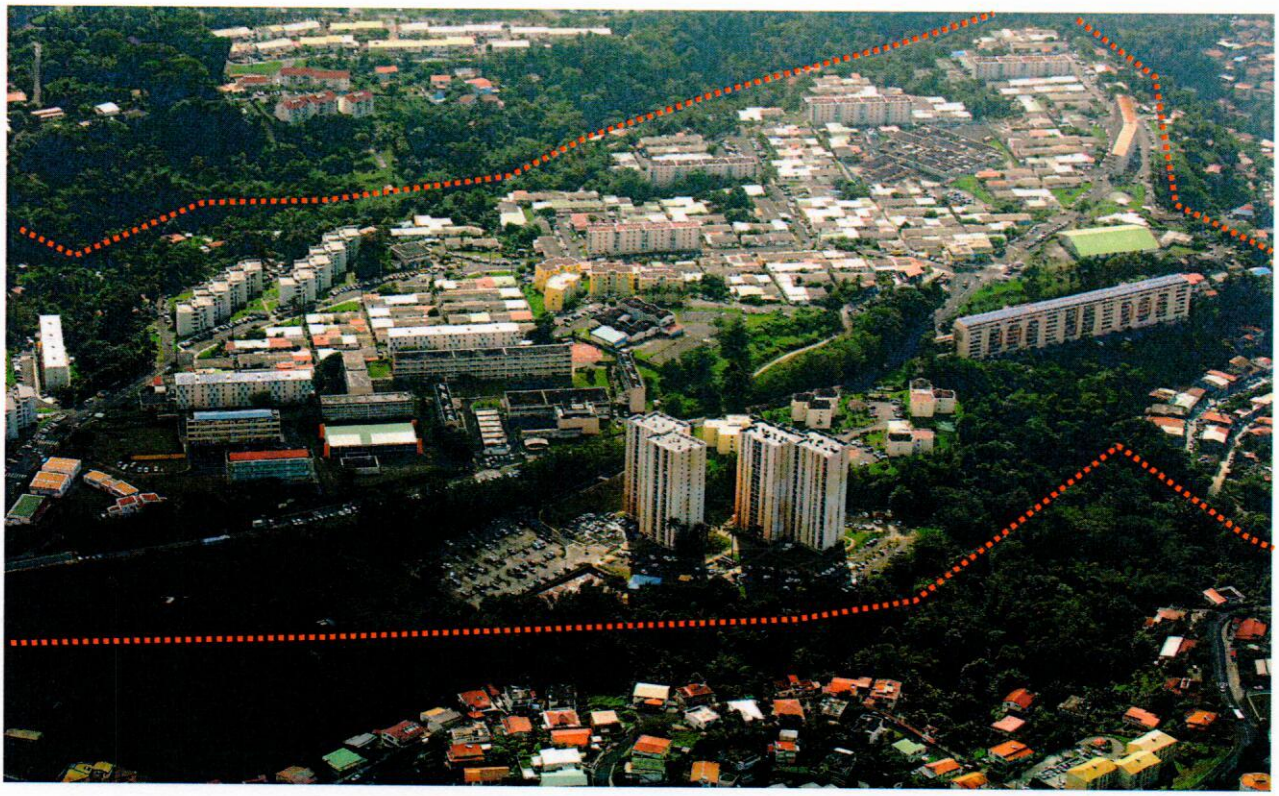
- ✓ la capacité des acteurs économiques du quartier (jeunes ou moins jeunes) à développer d'abord leur propre emploi en s'érigeant en auto-entrepreneur, ou en créant une très petite entreprise préférentiellement sur des activités commerciales ou de services,
- ✓ les besoins des habitants du quartier, dont on sait qu'ils vieillissent et nécessitent la mise en œuvre de nombreux services qui amélioreront leur qualité de vie et permettront le maintien à domicile des plus fragiles. L'économie résidentielle est donc un secteur à grande potentialité de développement, et le sous-secteur de la silver-économy est sans doute actuellement une opportunité exceptionnelle de création d'emplois dans les quartiers.

Plus généralement, il serait opportun de construire une réflexion pour que le système martiniquais de formation initiale et professionnelle permette d'orienter les jeunes et les salariés en reconversion vers les secteurs et les métiers d'avenir du fait de la Silver Economy. Une réflexion sur l'attractivité et les potentialités de cette filière pour la Martinique est indispensable.

De plus cet emploi doit s'inscrire dans la durabilité du développement des quartiers et de la ville, en se situant au plus près de l'habitat, réduisant ainsi les nuisances dues aux trajets domicile-travail.

Enfin la réflexion doit également se focaliser sur l'accompagnement à la régularisation des nombreuses activités économiques utiles, mais actuellement exercées dans un cadre informel au sein même des quartiers, et les exonérations fiscales et sociales peuvent être utilisées de manière très positive dans cette démarche.

III.1.4 Le quartier Floréal-Godissard



Très urbanisé, très enclavé, le plateau qui constitue le quartier de Floréal-Godissard est exclusivement consacré à l'habitat social, et ne comporte actuellement que très peu d'activités économiques. Les rares activités présentes sont des commerces de proximité, hormis une petite zone située en entrée de quartier consacrée à la réparation automobile.

Le relogement des trois activités commerciales du bâtiment « Orchidées » démoli en 2012 dans le cadre du Programme de Développement et de Rénovation Urbaine s'est d'ailleurs avéré compliqué, compte tenu de la faible offre en immobilier d'entreprises sur la zone et a retardé l'ensemble de l'opération de démolition. La pharmacie a été relogée à Godissard, à proximité du bâtiment « les Lauriers » où habitent désormais la majeure partie des anciens habitants de l'immeuble. La supérette alimentaire, a, elle, fait l'objet d'une construction nouvelle à côté de l'église et est ouverte depuis mai 2012.

Néanmoins, en plus du déplacement des activités commerciales des Orchidées, le PDRU a permis la création d'un marché de proximité, régularisation d'un marché informel. Il existe désormais, depuis 2012, un espace collectif d'insertion par l'économie solidaire appelé « marché de Floréal ». Une dizaine de box construits par le bailleur social la SIMAR reçoivent des activités commerciales de proximité qui étaient existantes ou récemment créées. L'idée forte à l'origine de ce projet était de

développer des services de proximité dans le quartier tout en favorisant l'insertion des habitants par la création de leur propre emploi.

Les perspectives de développement de ce quartier tiennent à la définition d'une stratégie à plus long terme. Une diversification de l'économie est attendue de la ZFU, sur ce site très marqué par le locatif social.

III.2 METTRE EN PLACE UN REEL PILOTAGE DE LA POLITIQUE ECONOMIQUE ET DES OUTILS D'EXONERATIONS

L'objectif est d'inscrire clairement le nouveau dispositif d'exonérations dans les stratégies de développement économique global des bassins d'activité et d'emploi et/ou d'habitat de la ville basse.

La condition de réussite sera que la qualité du pilotage du nouveau dispositif d'exonérations, soit d'abord dans une coordination forte entre l'ensemble des politiques et dispositifs en faveur des entreprises et de l'emploi, en lien avec les dispositifs en faveur de la rénovation urbaine et de la cohésion sociale.

▸ Les fonctions mobilisées par le nouveau dispositif d'exonérations et les types d'action possibles

La mise en œuvre d'une ZFU a conduit généralement les collectivités à assurer d'une part des fonctions de pilotage, d'animation et d'accompagnement des acteurs concernés et d'autre part à développer divers types d'action possibles. Ces fonctions et pratiques ne sont ni prévues ni encadrées par des textes : elles sont à ce jour laissées à la discrétion des organismes porteurs de la ZFU.

Les types d'action engagés par ceux-ci peuvent être :
- l'accueil et l'accompagnement des entreprises candidates
- un soutien spécifique à l'activité commerciale
- la création de disponibilités immobilières et foncières
- l'amélioration de l'environnement urbain
- le soutien à la création d'activité
- le soutien à la création d'emplois et au placement des résidents de la ZFU,
- une veille à l'endroit du respect de la clause locale d'embauche
- une forme d'agrément des entreprises candidates pour soutenir le choix stratégique d'une spécialisation économique de la zone franche, sans exclusion de toute entreprise légalement éligible
- la promotion de la ZFU
- l'amélioration de la perception de la zone franche par les habitants
- l'amélioration de la perception de la zone franche par les entreprises
- l'amélioration de la perception de la zone franche par les salariés
- l'amélioration de la perception de la zone franche par les collectivités
- le suivi et l'évaluation du dispositif

Ce sont les mêmes fonctions qui devront être mobilisées dans le nouveau dispositif d'exonérations. En effet, il a été établi que ces types d'action conditionnaient la réussite du dispositif ZFU.

L'animation et le pilotage du dispositif impliquent la participation d'acteurs issus à la fois de plusieurs services déconcentrés de l'État, de services des collectivités locales (Ville, EPCI) ainsi que des organismes consulaires.

▸ Vers le renforcement du pilotage global du dispositif

En prévision des nouvelles dispositions de la politique de la ville et en parallèle des réflexions menées sur le développement des entreprises et de l'emploi dans les Outre-Mer, la Mairie de Fort de France au travers de la présente démarche a souhaité :

- prendre en compte le bilan de la ZFU, et regarder les raisons des bilans plus ou moins satisfaisants selon les quartiers concernés : attractivité faible ou nulle et conséquemment, gisements d'emplois faibles ou nuls, portage et pilotage locaux déficients, faibles mobilisations des partenaires publics de l'emploi et de l'insertion, de la politique de la ville et de la rénovation urbaine, et du Trésor Public, de l'URSSAF-CGSS, ou encore le déplacement d'entreprises de quartiers non exonérés sur les périmètres exonérés ;
- étudier les conditions de dynamisation de l'attractivité économique de ces périmètres, et définir de nouvelles modalités d'animation.

L'objectif est de préparer les quartiers du nouveau dispositif d'exonérations de Fort de France à :

- un portage fort du dispositif, et des stratégies locales à moyen/long terme,
- une bonne intégration à la dynamique du bassin d'activité, et donc coordonner les démarches de projet de quartier avec les dispositifs de développement économique comme les « projets d'agglomération », et le Schéma régional de développement économique (SRDE) etc,
- mobiliser effectivement tous les acteurs du service public de l'emploi, et les acteurs de l'insertion professionnelle et de la formation,
- mettre en synergie du nouveau dispositif d'exonérations et des Programmes de Rénovation Urbaine de l'ANRU, et au-delà avec toute la politique de la ville,
- mobiliser effectivement l'ensemble des filières et secteurs d'activité concernés par le projet stratégique local ; d'où l'importance des consulaires.

Tout l'intérêt de l'initiative de la mairie de Fort-de France est précisément de vouloir apporter des garanties sur la pertinence du nouveau dispositif d'exonérations, l'Etat

présentant une vigilance et une exigence nouvelles à l'égard de l'ensemble des dispositifs d'exonération fiscale ou sociale.

- **UN PILOTAGE AMONT COMMUN, ET TROIS PILOTAGES AVAL ADAPTES**

Ces trois problématiques appellent chacune un pilotage adapté. Pour autant ces trois pilotages présentent aussi des objectifs communs et transversaux qui entraînent des fonctions supports et un rattachement à une direction assurant le pilotage opérationnel de l'ensemble.

- Il est rappelé que les exonérations ne constituent pas par elles-mêmes un facteur motivant la création et l'implantation d'activités ni la création d'emploi. Elles en sont un facteur facilitant, une fois le projet d'activité et d'emploi mûr. La fonction propre de l'exonération doit être replacée parmi un ensemble de facteurs qui eux-mêmes sont de trois catégories :
    - Les facteurs liés à la faisabilité du projet de création ou de développement ;
    - Les facteurs liés à la coïncidence de l'offre de ressources humaines avec le besoin des entreprises ;
    - Les facteurs liés aux compétences des collectivités publiques à porter des stratégies de développement territorial et à intervenir en faveur des entreprises.

- **LE PILOTAGE STRATEGIQUE AMONT COMMUN AUX TROIS PERIMETRES**

Aussi conviendrait-il de réunir au sein d'une « mission développement économique » les fonctions suivantes.

- ***Fonction de pilotage stratégique***

- Le pilotage stratégique et opérationnel des actions de développement économique à l'échelle de la Ville, **d'où procède** la **stratégie de développement des quartiers retenus** ainsi que sa déclinaison en objectifs opérationnels par type d'espace.
- Cette stratégie est nécessairement portée par un élu effectivement impliqué, entre autres dans l'interface entre les actions de « terrain » et la vie des quartiers concernés, et dans le soutien de la stratégie auprès des instances politiques de la ville et de ses partenaires.

- Cette mission assure la cohérence et développe les synergies entre le dynamisme du bassin économique et d'emplois – à l'échelle de la CACEM – et les quartiers retenus pour les « raccrocher » à ce dynamisme. **Elle doit ainsi faciliter les interactions entre l'économie globale de la CACEM et les entreprises de la Ville basse de Fort de France.**

- **Elle opère les choix stratégiques et les modalités de contrôle qui assureront le respect des orientations définies** (choix des secteurs économiques et des types d'entreprises à privilégier ou à exclure, mesures en faveur de l'emploi local...etc).

- **Elle assure le portage de la contractualisation avec l'Etat :** en l'occurrence et sous réserve du contenu et de l'architecture des futurs contrats de ville, elle aurait vocation à en **porter le volet économie-emploi-insertion.** Ainsi, « mitoyenne » du service qui porte la politique de la ville et de celui qui porte le PRU, elle prend en charge directement le pilotage de ces actions et des crédits afférents.

- **L'articulation avec le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) et les acteurs de l'urbanisme doit être particulièrement étroite :** en fait, l'un des facteurs essentiels de réussite du dispositif (à l'instar de ce qui a été observé dans l'ensemble des ZFU, dont celle de Fort de France) est la disponibilité du foncier à vocation économique et de l'immobilier d'entreprise : la non anticipation de ces conditions par les PRU a, d'une manière générale, été le facteur majeur des bilans négatifs de ZFU. *A contrario*, les bilans les plus positifs sont largement dus à la dimension économique forte des PRU et à leur programme propre d'immobilier d'entreprises. Il y a donc lieu de penser la stratégie de développement des trois périmètres en fonction :

  - des friches industrielles ou commerciales existantes,
  - des locaux commerciaux vacants (bien recensés sur le périmètre du centre-ville)
  - des structures d'accueil d'entreprises existantes ou en projet de manière à circonscrire une concurrence préjudiciable (cf. action de l'association coup de pouss),
  - des projets nouveaux émergés ou en émergence, entre autres à la faveur des Programmes Opérationnels 2014-2020, et de la spécialisation économique sur les domaines d'activités stratégiques de la Martinique

  La participation du pilotage du développement économique aux instances du PRU est une conséquence de cette étroite association.

- Elle assure l'articulation avec les services de l'Etat d'une part (économie, emploi, insertion, finances publiques), avec la CACEM et avec la Région. La coordination de l'ensemble de leurs interventions respectives en direction des entreprises est un facteur clé de réussite du dispositif.

- Un lien particulier doit être mis en place avec la cellule de la Région qui pilote le PO 2014-2020 dont des objectifs spécifiques toucheront nécessairement les quartiers

prioritaires de la politique de la ville et seront - avec la mobilisation martiniquaise de l'Initiative pour l'Emploi des Jeunes – portés sur le développement de l'activité et de l'emploi sur les périmètres du dispositif.

▸ *Fonction de « guichet unique des dossiers d'entreprise »*

- Elle réceptionne les dossiers de demande d'exonération montés par chaque mission aval, vérifie leur complétude et assure la coordination de leur instruction par les services compétents.

- A cet égard elle est le « guichet unique » qui anime un comité d'instruction réunissant la DRFiP, l'URSSAF, la CGSS, et la Ville, habilité à accorder les exonérations sollicitées, et qui intervient ensemble et en temps réel de manière à garantir régulièrement une approche harmonisée, communiquer et croiser leurs points de vue sur les dossiers, et ce, en se fixant un objectif de délai de traitement et de réponse.

- Elle assume un rôle essentiel pour la réussite du dispositif, celui d'édicter les règles qui garantiront le développement de l'emploi local, qui en constitue l'objectif majeur. On a trop souvent vu l'emploi local oublié dans les ZFU, soit par contournement des règles, soit par absence de contrôle, et la plupart du temps par méconnaissance des impacts sur l'emploi dans les bilans.

- Elle assure l'articulation avec la CCI et la Chambre des métiers, sur tous les dossiers appelant leur intervention.

▸ *Fonction de communication et de marketing territorial*

- Elle définit la stratégie globale d'image et d'attractivité économique des périmètres ZFU en fonction de la politique de communication de la Ville, d'une part des projets propres aux trois périmètres, d'autre part de manière à en assurer la cohérence et à garantir l'efficacité maximale de chacune des actions de communication externe ou interne, ou d'animation des quartiers qui seront menées par les pilotage opérationnels aval.

- Cela lui confère la responsabilité de changer l'image et la perception de l'ensemble de la Ville Basse par leurs habitants (image intrinsèque)qu'en ont les Foyalais, les entrepreneurs, et l'ensemble des publics extérieurs (image extrinsèque), ainsi que la compréhension et la perception propres du dispositif d'exonération par les entrepreneurs et par les actifs salariés ou demandeurs d'emploi.

- Cela peut conduire la « Mission développement économique » à intervenir en interne au sein de la Ville, ou en externe auprès de services de l'Etat, de la CACEM ou encore du Conseil Régional et du Conseil Général, pour faire prendre en compte des problématiques fortes de sécurité et de prévention de la délinquance, de stationnement, de dessertes en transport collectif, de services publics, etc.

> ***Fonction d'accompagnement des pilotages opérationnels aval et d'observation dynamique de l'ensemble de l'activité et de l'emploi sur les trois périmètres***

- Des tableaux de bord doivent être mis en place pour chaque périmètre et problématique de développement.

- A cet effet des accords et conventions peuvent être passées avec les organismes détenteurs de données incontournables pour connaître la dynamique des périmètres et des tissus économiques et de l'emploi : INSEE, URSSAF, DRFIP, CGSS, DIECCTE...etc.

- Ces tableaux de bord doivent être en mesure de faire l'état périodique des événements des quartiers permettant de dresser des tendances et au pilotage stratégique et opérationnel d'agir ou de réagir.

- Sur la base de ces tableaux de bord (décrits ci-dessous pour l'essentiel), des comités de pilotage font le point périodiquement de la progression de chaque problématique, et sont le lieu d'échanges réguliers du pilotage stratégique et du pilotage opérationnel.

- Ces tableaux de bord permettent également d'alimenter les actions de communication et de presse.

- Ces tableaux de bord couvrent notamment :

1. Les impacts économiques attendus

  - Nombre d'entreprises
    - dont commerce
    - dont services
    - dont industrie
    - dont professions libérales
  - Implantation des entreprises
  - Vitalité du tissu économique
  - Diversification des activités
  - Spécialisation économique des territoires du périmètre
  - Part des activités commerciales
  - Diversification des activités commerciales

- Développement d'une économie présentielle[10] : économie basée sur la population réellement présente qui à la fois produit et consomme (restauration, pressing, coiffeur, crèches etc.)
- Evolution des prix de l'immobilier économique (location et vente)

- Dynamisme des structures d'accueil : pépinière, etc
- Effets de la ZFU sur les périmètres de ZA
- Articulation acteurs publics / privés

2. Impacts sociaux

- Taux d'emploi / taux de chômage
- Niveau de qualification
- Nombre de bénéficiaires du RSA
- Nombre de foyers non imposables
- Emploi des habitants
- Effets des actions de formation sur l'employabilité des résidents
- Intégration de travailleurs de l'économie informelle à l'économie informelle
- Amélioration du sentiment de sécurité
- Renforcement du tissu associatif

3. Impacts urbains

- Mixité fonctionnelle
- Importance des effets du renouvellement urbain sur la mixité fonctionnelle
- Evolution des prix du foncier
- Distance et accessibilité des lieux d'activités et de développement
- Accessibilité des quartiers : axe routier majeur, transport en commun en site propre
- Circulation intérieure et voies pénétrantes, modes doux
- Résolution des points noirs urbains
- Rythme de progression du PRU et des projets urbains autres que PRU
- Rythme et volumes de création de locaux à vocation économique
- Evolution des disponibilités foncières
- Evolution des disponibilités :
  - en immobilier d'entreprise
  - des locaux commerciaux

[10] Concept utilisé par l'INSEE, construit par Laurent Davizes et Christophe Terrier

▪ LE PILOTAGE OPERATIONNEL AVAL ADAPTE

L'organisation du pilotage opérationnel pour chaque périmètre tient compte de la problématique spécifique comme présenté dans les tableaux qui suivent. Ils présentent cependant des caractéristiques communes.

- **Un référent exclusivement dédié**

  Au moins une personne à temps plein est exclusivement mobilisée sur la problématique du périmètre d'exonérations. Cette fonction correspond à celle de « town manager » ou « manager de centre-ville », fonction qui a existé un temps au sein du GIP. Il connaît le tissu d'entreprises de son périmètre avec lesquelles il est en contact régulier. Ce référent anime un réseau partenarial organisé en groupes de travail dédié à chaque objectif spécifique de son propre programme (objectifs liés à l'insertion, à l'emploi, à la formation, au marketing, à la conduite de projets collectifs ou individuels etc.)
  Il anime par exemple le GSE (Groupe Solidarité Emploi) si le contrat de ville le prévoit.
  Il monte les opérations collectives.
  Il conduit en tant que de besoin les études nécessaires : diagnostic territorial, faisabilité de projets collectifs, étude des potentiels, etc.
  Il assure en lien avec le pilotage stratégique la disponibilité et l'exploitabilité des données par source : DRFiP, URSSAF, Pôle emploi.
  Il coordonne les actions de proximité :
  - Actions de formation
  - Actions en faveur de l'employabilité des habitants (autres qu'actions de formation)

- **Un guichet unique de proximité**

  Le référent anime un « Guichet unique de proximité» et assure l'intégralité de l'interface avec les entreprises : collecte des informations auprès des partenaires et diffusion de l'information aux entreprises. Il aide au montage du projet puis du dossier.

- **Une équipe de projet légère**

  Le référent anime une petite « équipe de projet » : celle-ci est constituée d'acteurs compétents en matière économique, sociale et urbaine, émanant des services de la ville, de la CACEM, de l'Etat, éventuellement d'associations, mobilisés autour des objectifs du programme ; ils se réunissent périodiquement dans un même lieu,

identifié et visible, et sont en contact de manière continue. Elle étudie les projets, les valide avant transmission au « guichet unique » du pilotage stratégique.

Ce dispositif souple, léger, réactif, en prise directe sur le tissu d'entreprise et adapté à sa spécificité – commerçants de centre-ville, PME de taille et de secteurs divers pour les 10 -territoires économiques, ou activités de quartier – permet :

- La maturation et la pertinence des projets portés par les entreprises,
- La mobilisation des acteurs publics nécessaires
- Le montage des dossiers de demande d'exonération
- L'accompagnement et l'orientation pour les autres dossiers, FISAC par exemple pour les commerçants, ou de demande de subvention dans le cadre d'autres dispositifs (PO, Région, CACEM)
- Il assure les articulations de terrain entre les entreprises et :
    - la DRFiP
    - les acteurs de l'emploi
    - les acteurs du développement économique
    - les acteurs consulaires
    - les associations d'entrepreneurs
    - la ou les structures d'accueil
    - l'EPARECA
    - la SEMAFF
    - les bailleurs sociaux (changement d'usage des locaux)
    - les services de l'Etat
    - les partenaires associatifs
    - les partenaires du quartier
    - etc

Ainsi il réduit le temps administratif des dossiers, en multiplie le nombre et donc les projets, et permet de gagner rapidement un effet d'entraînement, puis d'échelle, qui rendent l'action visible et le résultat concret, ce dans l'incertitude de la durée du dispositif d'exonération qui oblige d'aller vite.

Fonction d'animation des tissus d'entreprises

- Un facteur important de la réussite du dispositif est l'engagement « militant » des entreprises : le référent et l'équipe projet ont donc vocation à susciter une motivation et une implication auprès des commerçants et des chefs d'entreprise fondées non seulement sur leur intérêt économique propre mais sur l'intérêt collectif du quartier.

- Il peut aider à la création d'associations dans ce sens.

- Les entrepreneurs investis dans la mise en œuvre du dispositif pour le développement économique de leur entreprise mais aussi pour la vie et le développement du quartier sont les meilleurs facteurs de réussite.

ANNEXES

- ✓ **ANNEXE 1 : Fiches par quartier prioritaire des établissements d'activité économique, dont ceux relatifs au Commerce, à l'Artisanat et aux Services à la personne**
  - Centre-Ville
  - Terres-Sainville
  - Ermitage
  - Rive Droite
  - Sainte-Thérèse
  - Volga

- ✓ **ANNEXE 2 : Les carroyages INSEE sur la ville de Fort de France**
  - Nombre d'habitants
  - Nombre de ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation est en-dessous du seuil de bas revenu
  - Nombre d'individus âgés de 75 et plus
  - Nombre de ménages propriétaires
  - Nombre de ménages en logement collectif
  - Nombre de ménages présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel

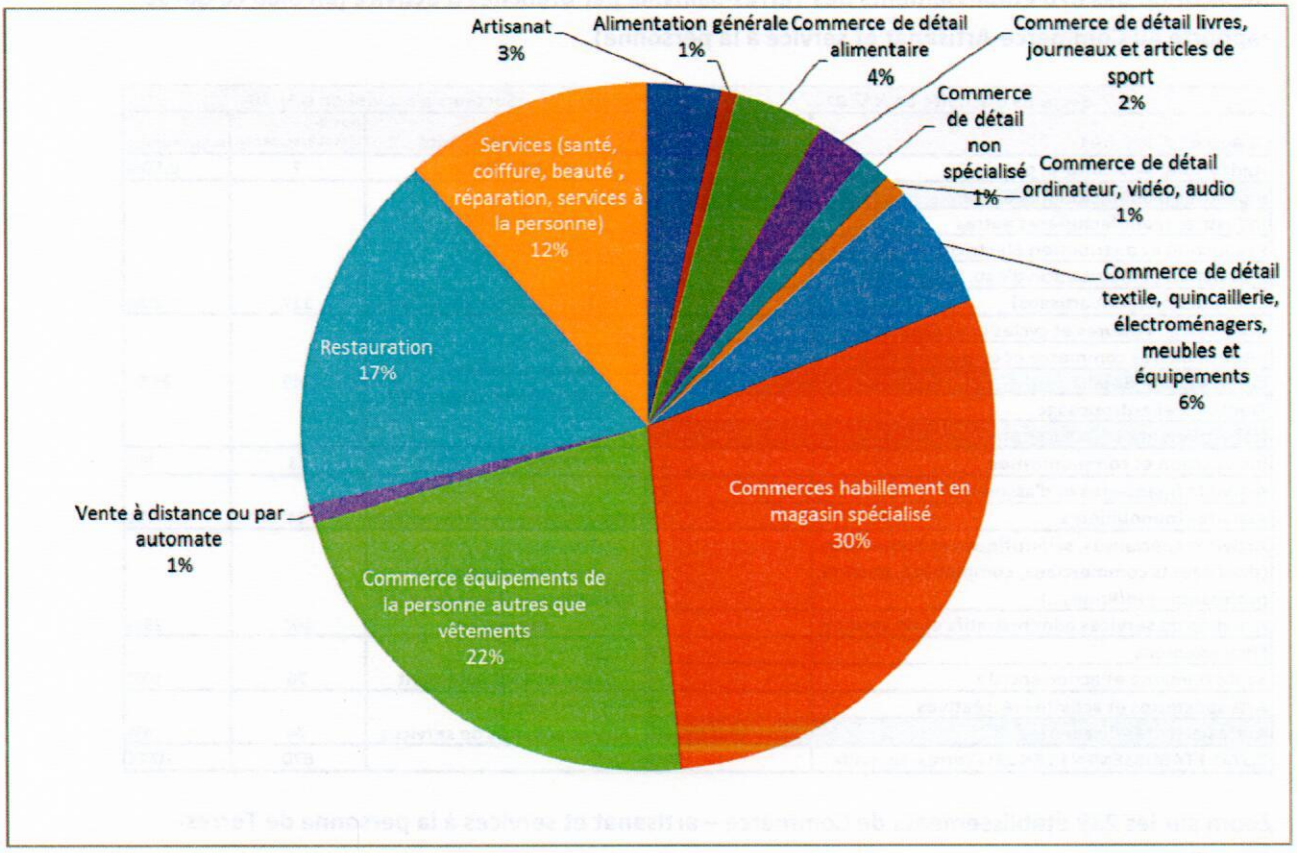
CENTRE-VILLE, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 2252 établissements du Centre-Ville de Fort-de-France par branche d'activité économique (en bleu ce qui se rapporte au Commerce-Artisanat et service à la personne)

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	8	Agriculture	8	0,50%
Industries manufacturières artisanat	43			
Industries manufacturières autres	77			
Production et distribution électricité et gaz	3			
Production et distribution d'eau, assainissement	3			
Construction (dont artisans)	43	Industrie et construction	169	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	14			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	81			
Commerce de détail	850	Commerce, transport, hébergment et restauration	1196	25%
Transport et entreposage	38			
Hébergement et restauration	213			
Information et communication	29	Info-communication	29	5%
Activités financières et d'assurance	99			
Activités immobilières	52	Finances, assur et immobiliers	151	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	282	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	342	29%
Activités de services administratifs et de soutien	60			
Enseignement	51			
Santé humaine et action sociale	134	Santé et enseignement	185	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	27			
Autres activités de services	145	Autres activités de services	172	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Centre-Ville	2252		2252	100%

Zoom sur les 1251 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne du Centre-Ville de Fort-de-France par secteur d'activité

Centre-ville de Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	43	3%	
Alimentation générale	10	1%	
Commerce de détail alimentaire	51	4%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	31	2%	
Commerce de détail non spécialisé	17	1%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	13	1%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	73	6%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	369	29%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	275	22%	
Vente à distance ou par automate	11	1%	
Restauration	213	17%	
Autres activités de services	145	12%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**1251**	100%	56%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Centre-Ville	2252		100%



Répartition des 1251 établissements de Commerces, artisanat et services à la personne du Centre-Ville de Fort-de-France par secteur d'activité (Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

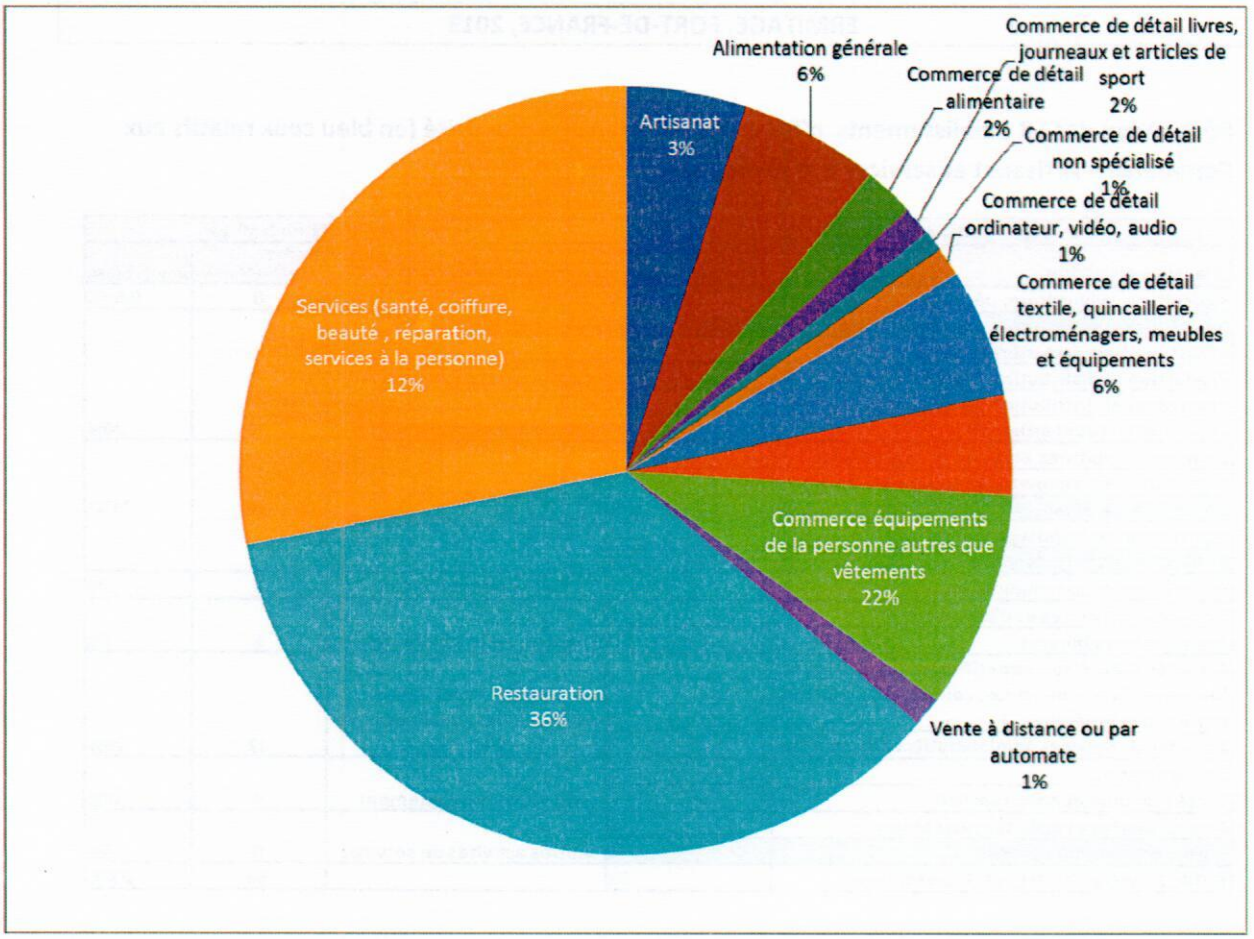
TERRES-SAINVILLE, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 670 établissements des Terres-Sainville par branches d'activité (en bleu ce qui se rapporte au Commerce-Artisanat et service à la personne)

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	7	Agriculture	7	0,50%
Industries manufacturières artisanat	12			
Industries manufacturières autres	36			
Production et distribution électricité et gaz	0			
Production et distribution d'eau, assainissement	2			
Construction (dont artisans)	67	Industrie et construction	117	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	32			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	34			
Commerce de détail	75	Commerce, transport, hébergment et restauration	249	25%
Transport et entreposage	23			
Hébergement et restauration	85			
Information et communication	11	Info-communication	11	5%
Activités financières et d'assurance	21			
Activités immobilières	13	Finances, assur et immobiliers	34	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	75	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	102	29%
Activités de services administratifs et de soutien	27			
Enseignement	19			
Santé humaine et action sociale	57	Santé et enseignement	76	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	7			
Autres activités de services	67	Autres activités de services	74	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Terres-Sainville	670		670	100%

Zoom sur les 239 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne de Terres-Sainville

Terres-Sainville, Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	12	5%	
Alimentation générale	14	6%	
Commerce de détail alimentaire	5	2%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	3	1%	
Commerce de détail non spécialisé	2	1%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	3	1%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	13	5%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	10	4%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	22	9%	
Vente à distance ou par automate	3	1%	
Restauration	85	36%	
Autres activités de services	67	28%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**239**	100%	36%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Terres-Sainville	670		100%



Répartition des 239 établissements de commerce, artisanat et services à la personne de Terres-Sainville par secteur d'activité (Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

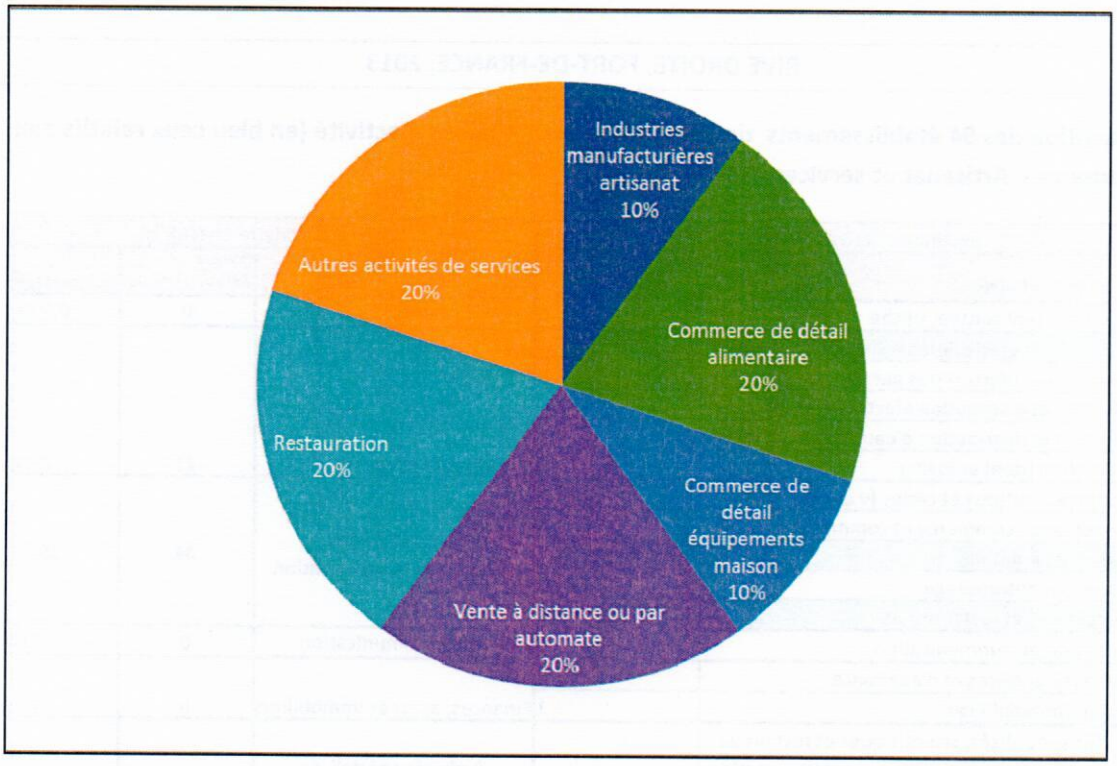
ERMITAGE, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 58 établissements d'Ermitage par branches d'activité (en bleu ceux relatifs aux Commerce – Artisanat et services à la personne)

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	0	Agriculture	0	0,50%
Industries manufacturières artisanat	1			
Industries manufacturières autres	8			
Production et distribution électricité et gaz	0			
Production et distribution d'eau, assainissement	0			
Construction (dont artisans)	10	Industrie et construction	19	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	3			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	2			
Commerce de détail	5	Commerce, transport, hébergment et restauration	14	25%
Transport et entreposage	2			
Hébergement et restauration	2			
Information et communication	2	Info-communication	2	5%
Activités financières et d'assurance	1			
Activités immobilières	0	Finances, assur et immobiliers	1	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	5	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	12	29%
Activités de services administratifs et de soutien	7			
Enseignement	3			
Santé humaine et action sociale	1	Santé et enseignement	4	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	4			
Autres activités de services	2	Autres activités de services	6	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Ermitage	58		58	100%

Zoom sur les 10 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne d'Ermitage

Ermitage, Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	1	10%	
Alimentation générale	0	0%	
Commerce de détail alimentaire	2	20%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	0	0%	
Commerce de détail non spécialisé	0	0%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	0	0%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	1	10%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	0	0%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	0	0%	
Vente à distance ou par automate	2	20%	
Restauration	2	20%	
Autres activités de services	2	20%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**10**	100%	17%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Ermitage	58		100%



Répartition des 10 établissements de commerce, artisanat et services à la personne de l'Ermitage par secteur d'activité (Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

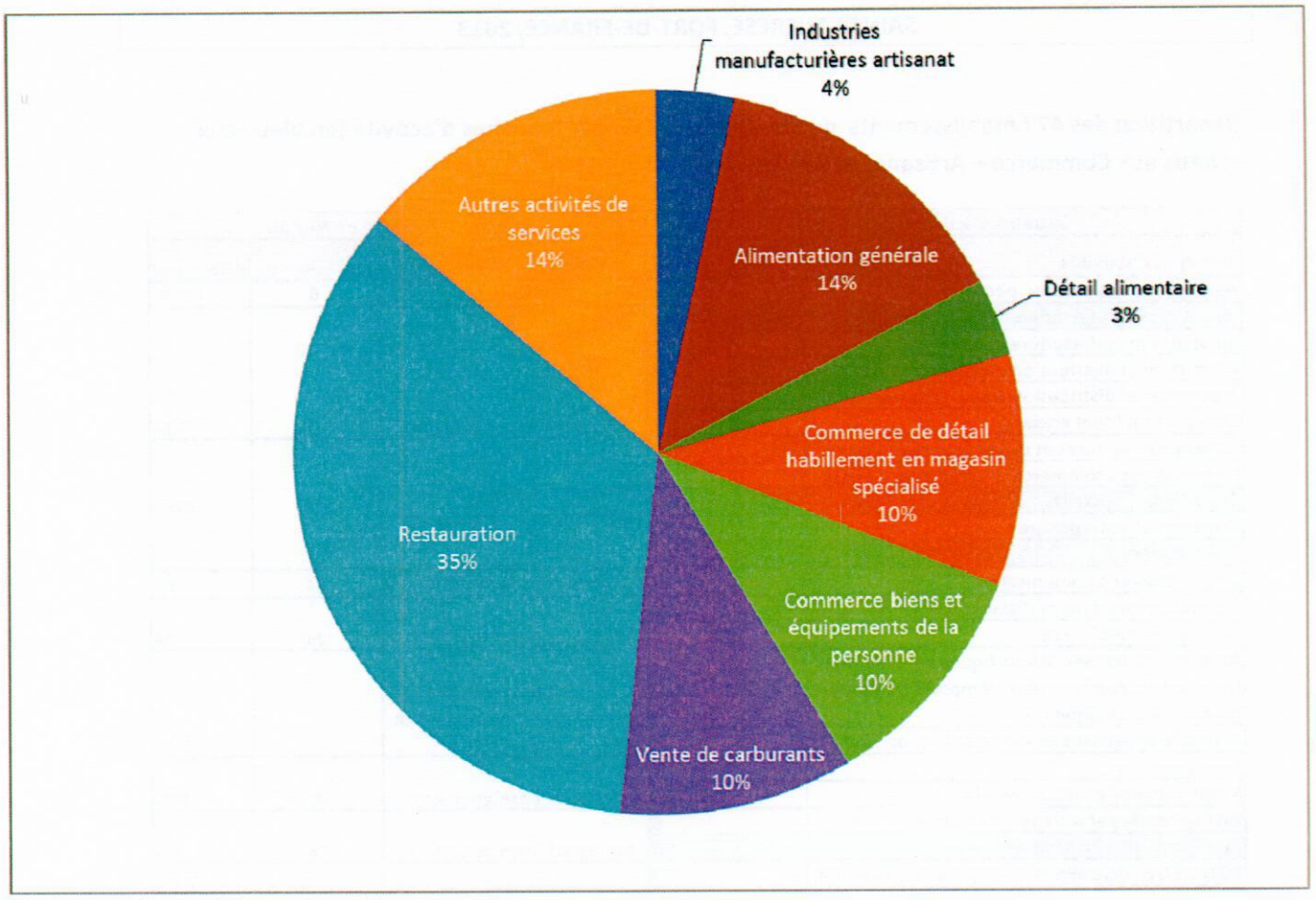
RIVE DROITE, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 94 établissements de Rive Droite par branches d'activité (en bleu ceux relatifs aux Commerce – Artisanat et services à la personne)

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	0	Agriculture	0	0,50%
Industries manufacturières artisanat	1			
Industries manufacturières autres	9			
Production et distribution électricité et gaz	0			
Production et distribution d'eau, assainissement	1			
Construction (dont artisans)	10	Industrie et construction	21	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	3			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	5			
Commerce de détail	14	Commerce, transport, hébergment et restauration	34	25%
Transport et entreposage	2			
Hébergement et restauration	10			
Information et communication	0	Info-communication	0	5%
Activités financières et d'assurance	4			
Activités immobilières	1	Finances, assur et immobiliers	5	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	13	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	16	29%
Activités de services administratifs et de soutien	3			
Enseignement	6			
Santé humaine et action sociale	2	Santé et enseignement	8	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	6			
Autres activités de services	4	Autres activités de services	10	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Rive Droite	94		94	100%

Zoom sur les 29 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne de Rive Droite

Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	0	0%	
Commerce de détail non spécialisé	0	0%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	0	0%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	0	0%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	3	10%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	3	10%	
Vente de carburants	3	10%	
Restauration	10	34%	
Autres activités de services	4	14%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**29**	100%	31%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Rive Droite	94		100%



Répartition des 29 établissements de commerce, artisanat et services à la personne de Rive-droite par secteur d'activité

(Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

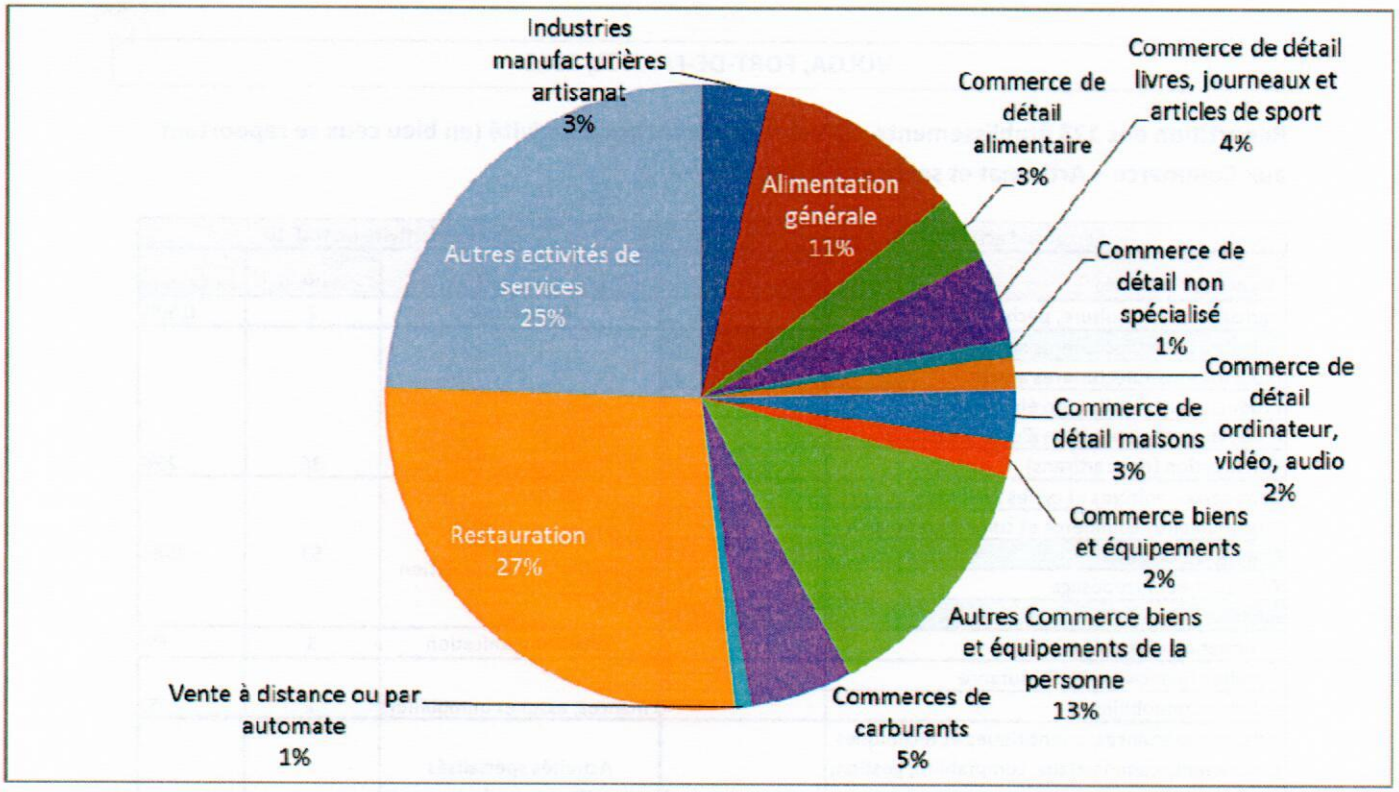
SAINTE-THERESE, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 477 établissements de Ste-Thérèse, TSF, par branches d'activité (en bleu ceux relatifs aux Commerce – Artisanat et services à la personne)

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	6	Agriculture	6	0,50%
Industries manufacturières artisanat	4			
Industries manufacturières autres	45			
Production et distribution électricité et gaz	4			
Production et distribution d'eau, assainissement	3			
Construction (dont artisans)	48	Industrie et construction	104	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	37			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	24			
Commerce de détail	51	Commerce, transport, hébergment et restauration	186	25%
Transport et entreposage	43			
Restauration	31			
Information et communication	14	Info-communication	14	5%
Activités financières et d'assurance	11			
Activités immobilières	12	Finances, assur et immobiliers	23	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	43	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	67	29%
Activités de services administratifs et de soutien	24			
Enseignement	7			
Santé humaine et action sociale	34	Santé et enseignement	41	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	8			
Autres activités de services	28	Autres activités de services	36	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Ste Thérèse - TSF	477		477	100%

Zoom sur les 114 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne de Ste-Thérèse, TSF

Ste Thérèse, Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	4	4%	
Alimentation générale	12	11%	
Commerce de détail alimentaire	4	4%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	5	4%	
Commerce de détail non spécialisé	1	1%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	2	2%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	3	3%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	2	2%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	15	13%	
Commerces de carburants	6		
Vente à distance ou par automate	1	1%	
Restauration	31	27%	
Autres activités de services	28	25%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**114**	95%	24%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Ste Thérèse	477		100%



Répartition des 114 établissements de commerce, artisanat et services à la personne de Sainte-Thérèse par secteur d'activité

(Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

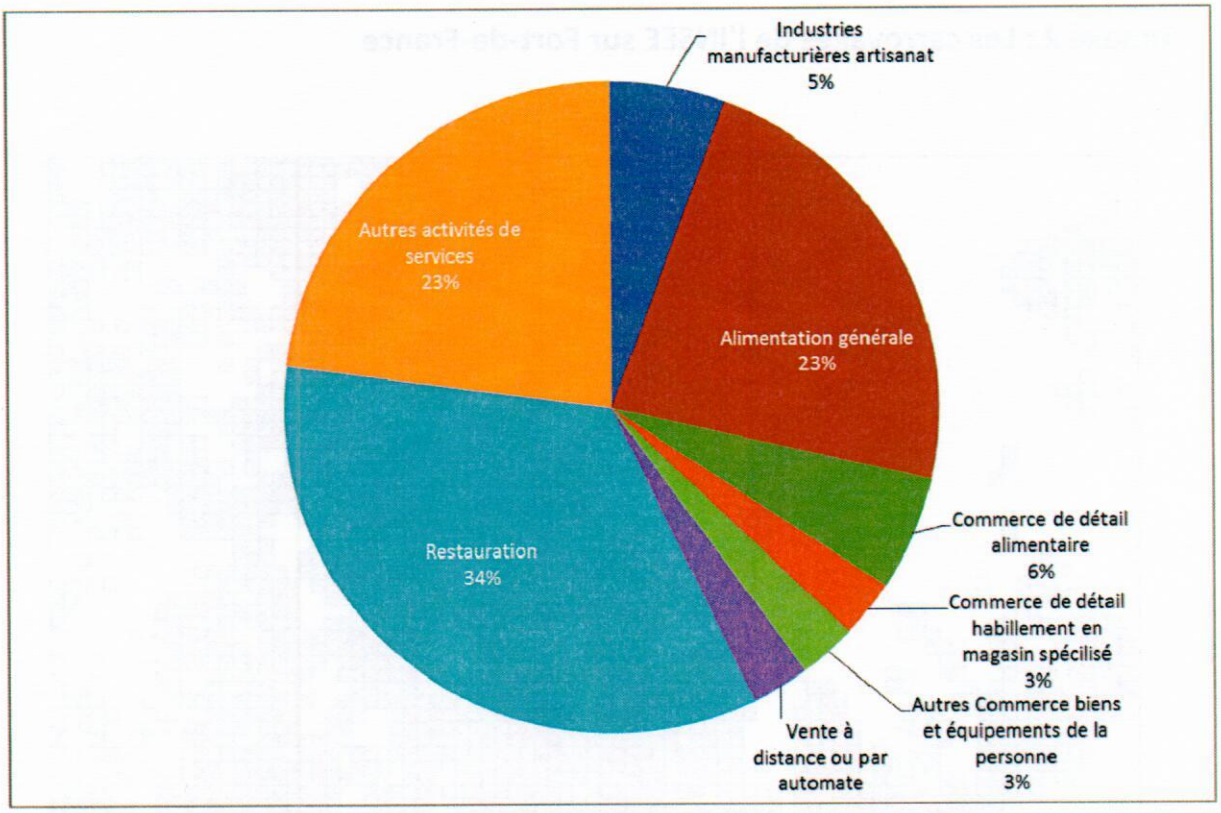
VOLGA, FORT-DE-FRANCE, 2013

Répartition des 123 établissements de Volga par branches d'activité (en bleu ceux se rapportant aux Commerce – Artisanat et services à la personne

Secteurs d'activité en NAF 21		Secteurs d'activité en NAF 10		
Branches d'activités	Nombre d'établissements	Branches d'activité	Nombre d'établissements	pourcentage
Agriculture, sylviculture, pêche	2	Agriculture	2	0,50%
Industries manufacturières artisanat	2			
Industries manufacturières autres	10			
Production et distribution électricité et gaz	0			
Production et distribution d'eau, assainissement	0			
Construction (dont artisans)	24	Industrie et construction	36	20%
Commerce : voitures et cycles (v et réparation)	8			
Intermédiaires commerce et commerce de gros	5			
Commerce de détail	13	Commerce, transport, hébergment et restauration	53	25%
Transport et entreposage	15			
Restauration	12			
Information et communication	3	Info-communication	3	5%
Activités financières et d'assurance	1			
Activités immobilières	0	Finances, assur et immobiliers	1	7%
Activités spécialisés, scientifiques et techniques (dont agents commerciaux, comptablité, gestion, professions juridiques...)	4			
Activités de services administratifs et de soutien	10	Activités spécialisés scientifiques, techniques et de soutien	14	29%
Enseignement	2			
Santé humaine et action sociale	1	Santé et enseignement	3	10%
Arts spéctacles et activités récréatives	3			
Autres activités de services	8	Autres activités de services	11	4%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Volga	123		123	100%

Zoom sur les 35 établissements de Commerce – artisanat et services à la personne de Volga

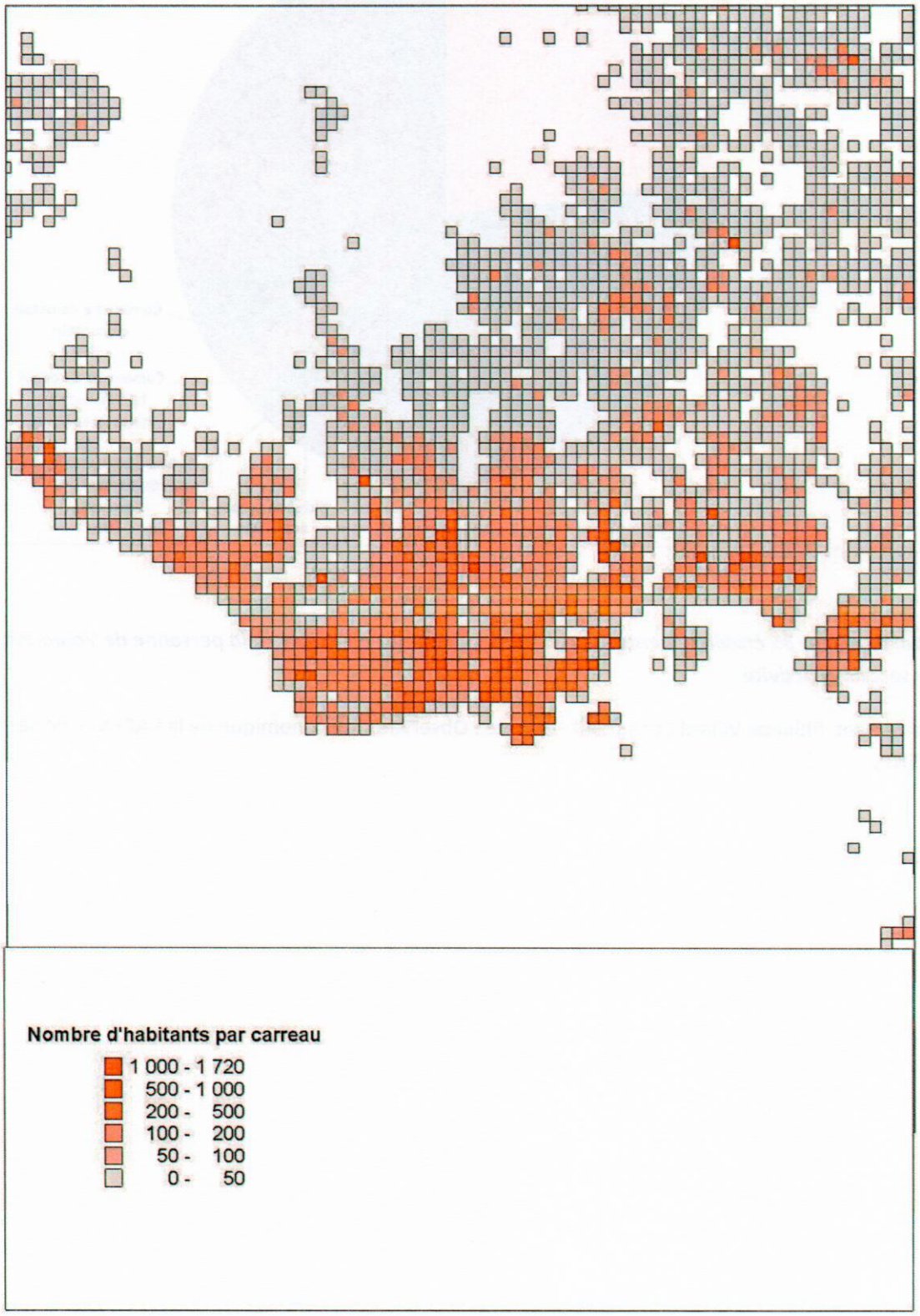
Volga, Fort-de-France	Nombre d'établissements	En pourcentage	
Industries manufacturières artisanat	2	6%	
Alimentation générale	8	23%	
Commerce de détail alimentaire	2	6%	
Commerce de détail livres, journeaux et articles de sport	0	0%	
Commerce de détail non spécialisé	0	0%	
Commerce de détail ordinateur, vidéo, audio	0	0%	
Commerce de détail textile, quincaillerie, électroménagers, meubles et équipements	0	0%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail habillement en magasin spécilisé	1	3%	
Commerce biens et équipements de la personne : de détail chaussures, maroquinerie, produits pharmaceutiques, parfumerie, fleurs, horlogerie, optique et autres commerces de détail spécialisés	1	3%	
Vente à distance ou par automate	1	3%	
Restauration	12	34%	
Autres activités de services	8	23%	
total établissements commerce - artisanat - restauration - services à la personne	**35**	100%	28%
TOTAL ETABLISSEMENTS EN ZFU Volga	123		100%

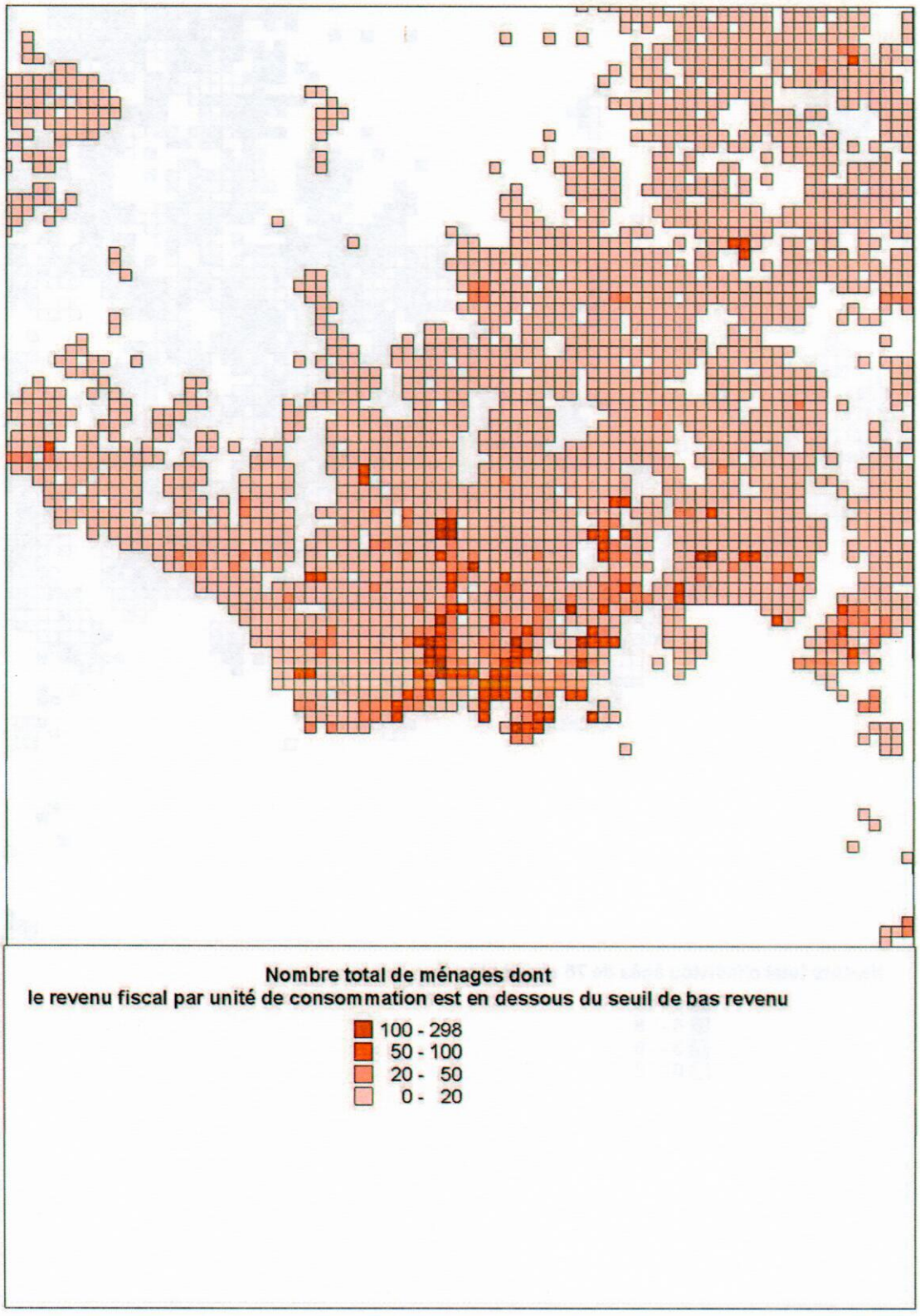


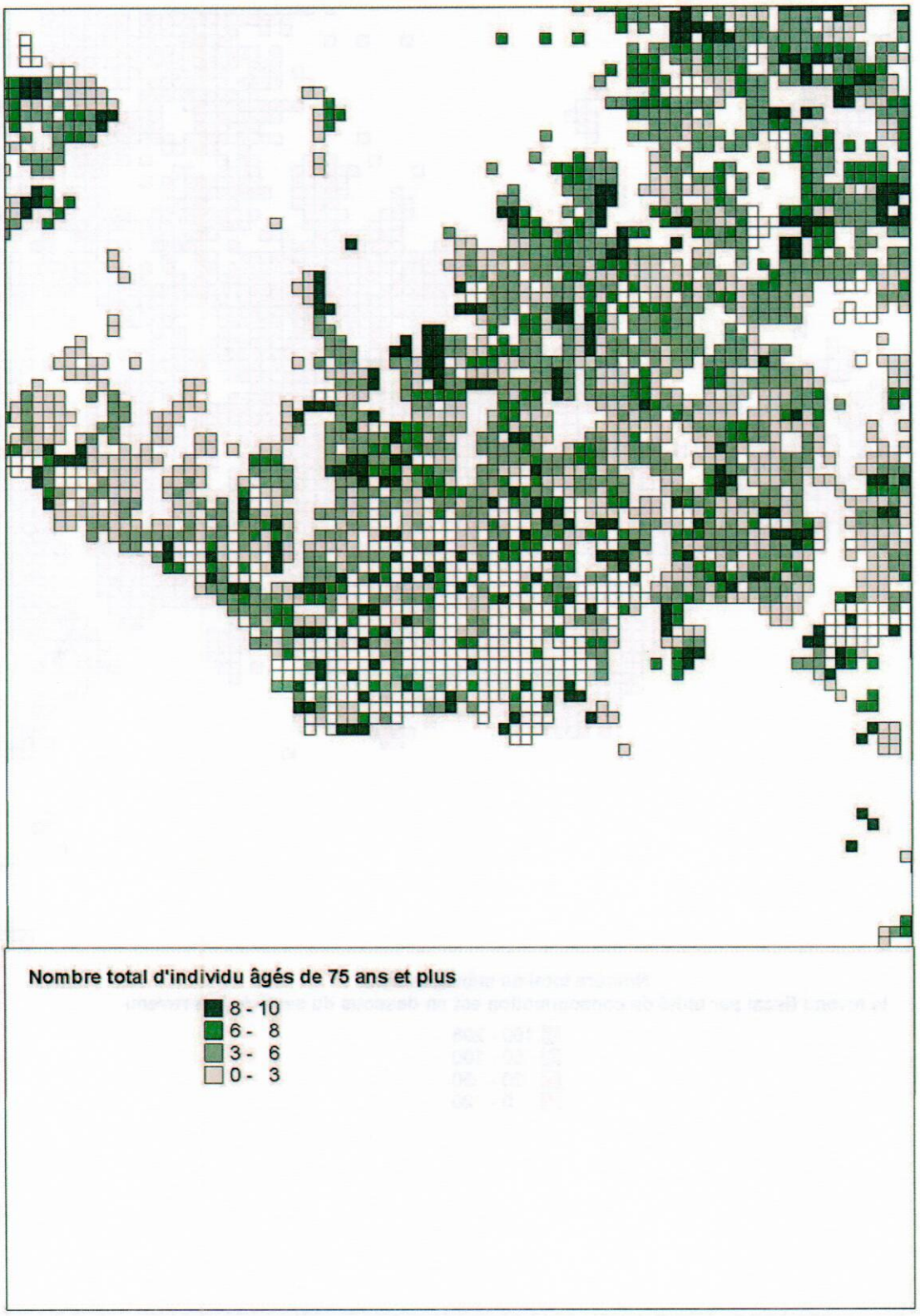
Répartition des 35 établissements de commerce, artisanat et services à la personne de Volga-Plage par secteur d'activité

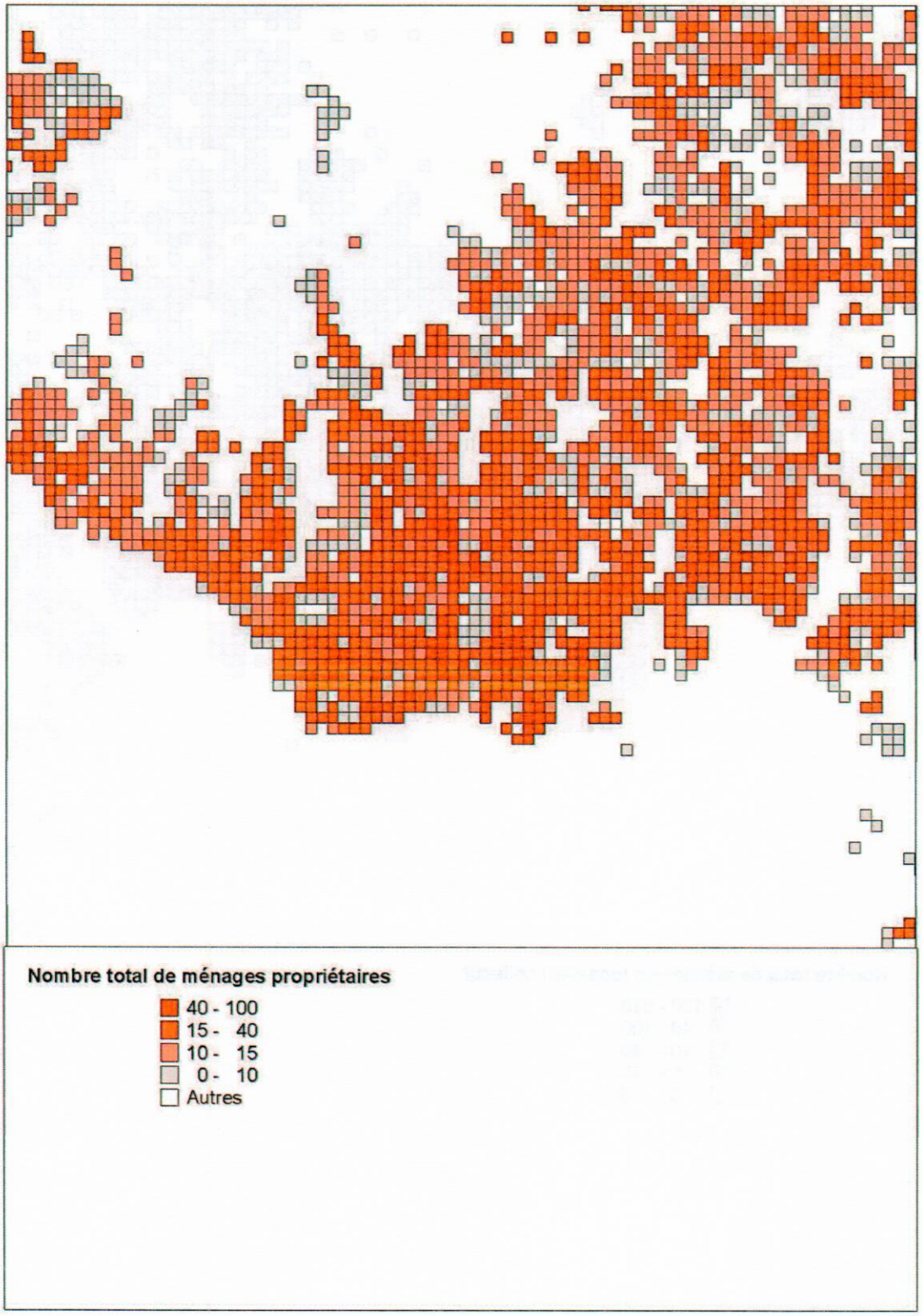
(Traitement Philippe Villard Consultant – source : Observatoire économique de la CACEM – fichier SIRENE)

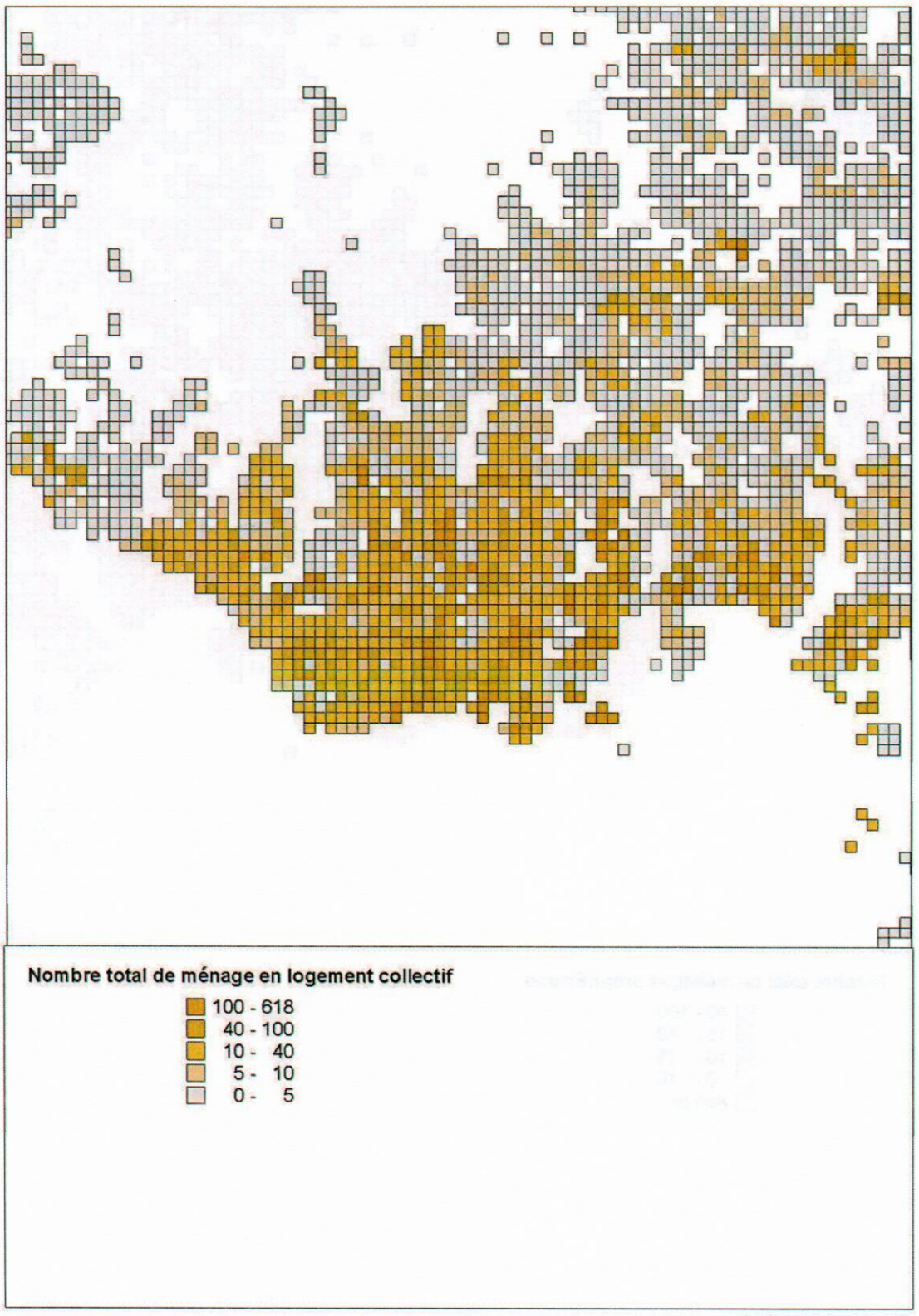
Annexe 2 : Les carroyages de l'INSEE sur Fort-de-France

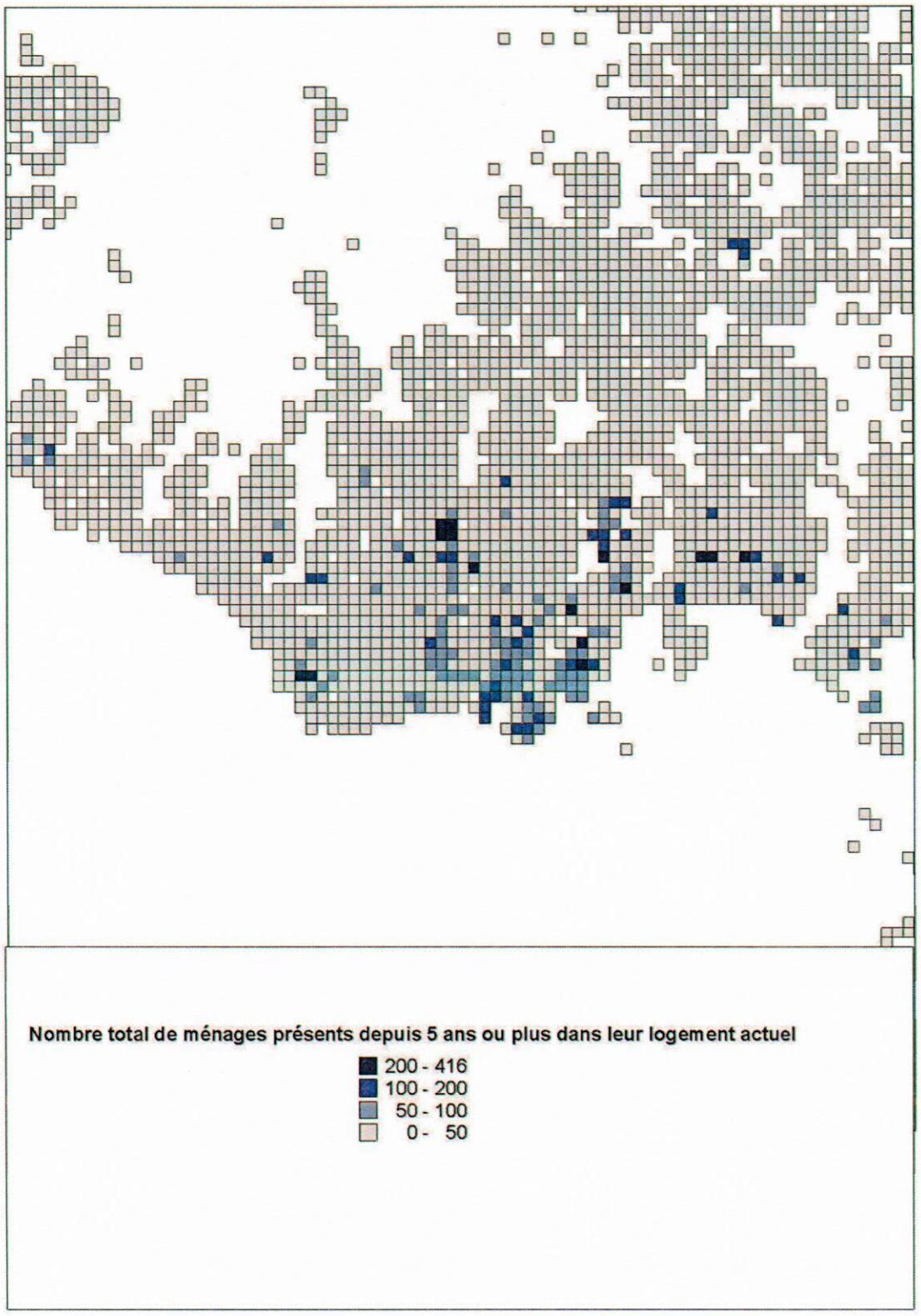



Nombre total de ménages dont
le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas revenu
100 - 298
50 - 100
20 - 50
0 - 20


Nombre total d'individu âgés de 75 ans et plus
8 - 10
6 - 8
3 - 6
0 - 3


Nombre total de ménages propriétaires
40 - 100
15 - 40
10 - 15
0 - 10
Autres


Nombre total de ménage en logement collectif
100 - 618
40 - 100
10 - 40
5 - 10
0 - 5


Nombre total de ménages présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel
200 - 416
100 - 200
50 - 100
0 - 50