Le magazine du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

La Mouïna martinique

N°18
Nov. 2018

CADRE DE VIE | ACTUALITES | LEGISLATION | PEDAGOGIE | ENVIRONNEMENT | RISQUES | ACCESSIBILITE | ARCHITECTURE | URBANISME | PATRIMOINE | ENERGIES

FENÊTRE SUR LE LOGEMENT COLLECTIF MARTINIQUAIS

Editorial

« A partir des années 1950, en Martinique, a commencé à se développer l'édification de logements collectifs, avec souvent une vocation sociale. Dans le même temps ont été réalisés de nombreux lotissements, d'abord en proche périphérie des villes, puis dans des zones plus éloignées au détriment des espaces agricoles et naturels.

Dans la seconde moitié du 20ème siècle, les politiques de développement social et urbain vont être orientées de plus en plus vers l'habitat collectif. Ce type d'habitat va encore s'affirmer à partir de 1986, avec la réalisation d'opérations privées liées aux différentes lois de défiscalisation. Ce qui a entrainé une forte anthropisation du territoire restreint qu'est la Martinique.

Comment est-on arrivé à cette notion de collectif ? Cette dernière est-elle toujours liée à la « verticalité » ? Est-ce la meilleure solution pour l'avenir ?

Aujourd'hui, la demande de logements est toujours forte, malgré le « dépeuplement » de notre île, afin de répondre aux besoins de desserrement de ménages, de décohabitation, de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

Face à cette situation, avec les évolutions du cadre réglementaire - notamment avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme - on assiste à une plus grande densification des centres urbains et à une « reconstruction de la ville sur la ville », afin de préserver de l'urbanisation les terres agricoles et naturelles. L'urbanisation et l'occupation du territoire sont le produit de notre histoire. Ils dépendent aussi de nombreux paramètres : géographiques, techniques, climatiques, économiques, liés à l'organisation sociale, aux philosophies de vie, etc. A ceux-ci se sont ajoutées les notions de développement durable, de mobilité et d'accessibilité. Il est donc de notre devoir de tenir compte de ces données pour l'avenir.

Le CAUE Martinique a souhaité vous présenter à travers ce 18ème numéro de la Mouïna Martinique, une partie de l'histoire du logement collectif en Martinique et quelques constats actuels liés à ce type d'habitat.

Nous vous souhaitons une agréable lecture !

Sommaire

FENÊTRE SUR LE LOGEMENT COLLECTIF MARTINIQUAIS

2 | EDITORIAL

3 | FLASHBACK : Le LAKOU, un type d'habitat disparu

7 | ARCHITECTURE ET PATRIMOINE : La Cité Clarac : un «mode d'habiter» avant-gardiste du XIXème siècle

11 | COUP DE GUEULE : Le stationnement dans les résidences

13 | DOSSIER : Fenêtre sur le logement collectif martiniquais

- 14 | SM HLM : Le Grand Entretien
- 19 | De l'étalement à la verticalité : une inévitable évolution
- 22 | Vieillir et habiter en Martinique
- 25 | Copropriété : Le rôle du syndic

26 | ENVIRONNEMENT : Pollution lumineuse nocturne et immeubles collectifs

27 | DÉCOUVRIR : Un regard sur le quartier Dillon

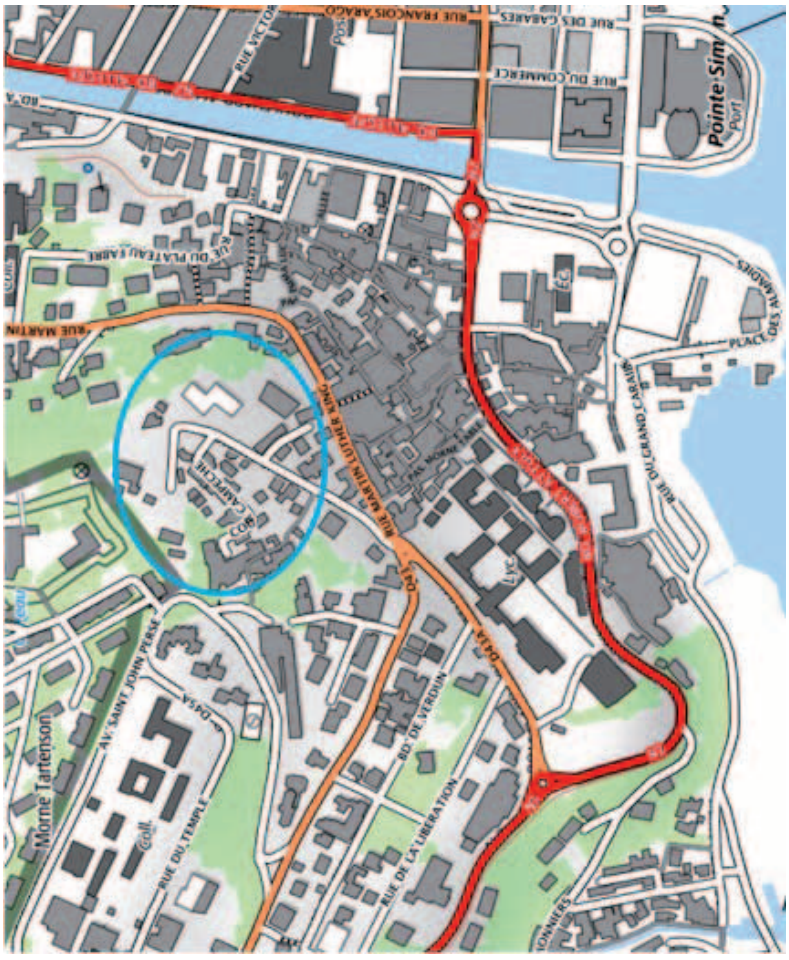
29 | INTERVIEW : L'art mural en site urbain

31 | RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

32 | ACTUALITÉS

Le LAKOU , un type d'habitat disparu

Si vous demandez à un Martiniquais de moins de trente ans de vous expliquer à quoi correspond le mot « lakou », il y a de fortes chances qu'il ne sache pas de quoi il s'agit car ce type d'habitat a quasiment disparu de nos paysages urbains. A travers ce qui suit, nous verrons ce à quoi correspond ce mot créole que l'on traduit en français par « cour ».



Situation de la cour campêche

QU'EST-CE QU'UN LAKOU ?

Selon Myrtô Ribal-Rilos[1], chercheur en Langues et cultures régionales, qui a mené une étude portant sur des *lakous* en Martinique : le « *lakou* est un espace en marge entre le rural et l'urbain permettant à des personnes en provenance de la campagne de se loger à moindre frais. Ces espaces se retrouvent dans toutes les villes des anciennes dépendances coloniales. » Le *lakou* n'est donc pas une spécificité martiniquaise. Il en existe en Guadeloupe, en Haïti, en Guyane, dans l'Océan Indien… Il convient cependant de noter que le mot *lakou* ne désigne pas exactement les mêmes réalités selon le territoire où l'on se trouve. Ce qui est le cas en Guadeloupe ou en Haïti.

LE LAKOU EN MARTINIQUE

En Martinique, un *lakou* désigne généralement une « cour urbaine ». Il s'agit d'un espace qui est une forme d'adaptation à la citadinité où la ruralité est malgré tout présente, celui-ci constituant une sorte d'interface entre la campagne et la ville. C'est un lieu de fixation temporaire de populations issues des zones rurales.

[1] In : Mobilité, diachronie générationelle, et rapport à la terre - http://www.potomitan.info/linivesite/mobilite.php

Situé en périphérie de la ville, il est appelé à s'y intégrer sinon à disparaître du fait de la migration de sa population vers d'autres sites ou de sa destruction du fait du réaménagement urbain. C'est ainsi que la quasi-totalité des *lakous* martiniquais ont aujourd'hui disparu du fait des politiques urbaines d'assainissement et de résorption de l'habitat insalubre entamées à partir des années 1980. Cela est notamment le cas à Fort de France où ont existé un certain nombre de « *lakous* », comme en témoignent certains noms de « cours » qui ont perduré, désignant les lieux qui les ont accueillis dans le passé. C'est ainsi que l'on trouve encore les appellations de « Cour Fruit à Pain » aux Terres Sainville, de « Cour Campêche » dans un quartier situé au Nord-Est du lycée Schoelcher…

Les avis divergent en ce qui concerne la période d'origine des *lakous* martiniquais.

Ainsi, dans une rubrique d'Eric HERSILIE-HELOÏSE, intitulée « D'où viennent nos « lakous » créoles ? », parue le 8 mars 2012 sur le site « Tous créoles ! », on peut lire :

« *Chaque rue a une ou plusieurs cours.*

En fouillant dans les chroniques et les documents officiels anciens, on situe l'apparition de ces « cours » au début du siècle dernier [Ndlr : XIXème siècle]. *En 1820, un rapport évoque le grand nombre de vieilles maisons en bois, construites à Fort-Royal sur des terres rapportées. Certaines sont aménagées en cours, à l'usage des pauvres qui y occupent un espace restreint pour vivre. Le plus souvent, il s'agit d'une chambre ou d'un appentis. La cour porte le nom du propriétaire des lieux, comme la cour Crozan rue du Fossé, Sainte-Luce rue Blondel, Desouchel rue du Canal ou Bertrand rue Joyeuse. Elles sont toutes répertoriées et représentent, en quelque sorte, l'ancêtre tropical des pensions de famille.*

Véritable phénomène social, ces cours iront en se multipliant dès 1830, avec l'augmentation des affranchis, qui abandonnent le travail de la terre pour se rendre en ville. En 1840, chaque rue possède une ou plusieurs cours. Inutile d'épiloguer sur les conditions d'hygiène lamentables supportées par les locataires, quand on sait que cette même année, le maire de la ville lance un arrêté municipal engageant les propriétaires « à prendre des mesures dans leur intérêt et celui de leurs locataires ».

Mais des familles s'y formeront, des générations s'y succéderont, expliquant les liens qui unissent aujourd'hui certaines lignées patronymiques : alors même qu'on a oublié ce qu'étaient les « lakous du patrimoine »».

Par ailleurs, on peut lire dans une publication de l'ADDUAM : Regards croisés n°3, de Mars 2012 sur le thème « Densités et formes urbaines résidentielles en Martinique », que : « *la crise industrielle des usines fin 19e puis au milieu du 20e siècle a favorisé l'exode des ouvriers vers les villes. Ces ruraux ont ainsi modelé une « forme urbaine » à petite échelle, reprenant les principes de la case et du jardin créole pour l'adapter à la ville.*

C'est ainsi que sont nés les lakous ».

DESCRIPTION D'UN LAKOU MARTINIQUAIS

Myrtô Ribal-Rilos[2] fait la description suivante des *lakous* martiniquais : « *Les lakous étudiés en Martinique étaient des espaces rectangulaires ou ovoïdes, de terre battue, avec une entrée principale et des entrées secondaires. Sur ces espaces, s'étaient élevées des cases, avec au mieux, au centre ou dans un coin, une fontaine, au pire rien. Les habitants louaient une chambre ou deux, dans laquelle la famille s'installait.*

Dans le meilleur des cas, lorsque les revenus le permettaient, il s'agissait d'une case individuelle. Celle-ci s'ouvrait par devant sur la cour, mais disposait aussi d'une entrée située à l'arrière où existait un espace restreint que l'on tentait tant bien que mal d'isoler. Là, se pratiquaient les ablutions, on parquait également dans une cage de bois et de fil de fer quelques poulets ou le

cochon planche. Le végétal était présent aussi bien au coeur du lakou (de façon sauvage), qu'à l'arrière des cases. Parfois apparaissaient dans l'espace restreint, quelques bananiers,

[2] D'après sa thèse intitulée : « De la campagne à la ville, de la ville à la campagne, les lakou marine et fruit à pain, étapes foyalaises d'un itinéraire social : approche anthropo-historique du rapport au végétal dans une société créole. » - UAG, 2006.

une ou deux fosses d'ignames, et en «bombes»de fer blanc, quelques plantes appropriées pour les soins médicaux, magiques et symboliques.
Un passage était ménagé et soigneusement respecté pour que d'autres rejoignent leurs cases. Lorsque les parents affluaient de la campagne, ils séjournaient quelque temps dans les chambres, puis à leur tour cherchaient de quoi construire ou louer ».

LES LAKOUS EN GUADELOUPE

Selon Jean-Pierre Giordani[3], en Guadeloupe, le *lakou* est un groupement familial : « *Expression matérielle de la cohésion de la famille pour laquelle la terre reste en principe inaliénable, l'indivision serait apparue comme la manière la plus appropriée,*

dans les conditions de l'époque, de pérenniser collectivement le statut du lignage sur les terres généralement de petite taille, quelques ares. L'exploitation en était cependant assurée, sans partage véritable, par attribution de droits d'usages aux différents ménages, sous l'autorité du chef de famille, responsable du fonds collectif aux yeux de la communauté et son représentant pour les échanges extérieurs. […]
Son expression spatiale, appelée « lakou » en langue créole, c'est-à-dire cour, est un groupement de cases avec leurs dépendances et la diversité des espaces fonctionnels, généralement commandés par la maison paternelle, disposées latéralement au chemin qui, de la route, pénètre la parcelle. […]
Cette forme spécifique d'organisation revêt une importance particulière dans la vie sociale des campagnes guadeloupéennes. C'est autour d'elle que s'organise les activités productives, la consommation partagée et les échanges commerciaux des produits. Elle autorise la régulation des relations sociales, où entraide et convivialité tempèrent les tensions inévitables. Les activités ludiques, éducatives ou à caractère sacré qui s'y accomplissent, les rites fondateurs et protecteurs des cases et de ceux qui les habitent, la célébration des évènements heureux ou non, aident à conforter la cohésion de la communauté paysanne. »
Toujours, selon cet auteur, les lakous guadeloupéens montrent *« d'étonnantes convergences avec diverses formes sociales de la France de l'Ancien Régime, comme le furent les « communautés taisibles[4] », « frérèches[5] » ou « affairements[6] »,*

organisées selon un principe similaire et d'héritage foncier indivis, contre lesquels le droit de main-morte des seigneurs, le pouvoir royal et les lois républicaines luttèrent implacablement, avant leur disparition au XIXe siècle. »

La définition précédente du lakou guadeloupéen s'applique selon nous principalement à celui que l'on trouve en zone rurale. On trouve en effet, dans l'ouvrage intitulé « Les risques majeurs aux Antilles - Approche culturelle et prévention sociale», paru sous la Direction de Paulette Jno-Baptiste et Alain Yacou, aux Editions Karthala - Cerc (note en bas de page 262), une définition qui se rapproche plus de celle des lakous de la Martinique, à savoir *: « Zone d'habitat populaire, le « lakou » désigne au départ un espace où s'agglutinent des maisons appartenant à un particulier, de part et d'autre d'une venelle, et dont le nom est celui du premier occupant ou du nom laissé par une famille (ex : cour Charneau, cour Monbruno)* ».
Ce qui permet de penser que les *lakous* urbains guadeloupéens et martiniquais ont des caractéristiques communes. La description de la Cour Monbruno faite par Marie Léticée dans son roman « Moun *lakou* » pourrait aussi s'appliquer à un *lakou* martiniquais.

[3] Source : « L'avenir du «Lakou» et de la case guadeloupéenne : Reconnaître l'originalité de la morphologie de l'habitat. » In: Les Annales de la recherche urbaine, N°72, 1996. Patrimoine et modernité. pp. 109-118; https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1996_num_72_1_1986

[4] Une « communauté taisible » (encore appelée « parsonnerie » ou « communauté familiale ») est un mode d'exploitation agricole collective autrefois très répandu dans le centre de la France.
Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/Communaut%C3%A9_taisible

[5] Groupe familial élargi, couvrant plusieurs générations et pouvant comprendre des membres hors famille, constitué par contrat tacite pour exploiter en commun la terre et mener une vie communautaire. Répandues aux XIVe et XVe siècle, dans le sud de la France, elles subsistèrent jusqu'à la fin de l'Ancien Régime.
Source : https://fr.wiktionary.org/wiki/fr%C3%A9r%C3%A8che

Enfin, le terme *lakou* peut désigner un quartier, une cour isolée du regard des curieux derrière une maison ou un couloir de circulation entre les cases.

LES LAKOUS EN HAÏTI

En Haïti, le *lakou* désigne l'espace commun à plusieurs maisons voisines dans lesquelles résident les membres d'une même famille, regroupés autour de la maison du patriarche. Le *lakou* désigne également le groupe familial étendu. Les familles élargies s'organisaient en effet en grappes de maisons entourant une cour centrale dans les régions rurales.

Haïti, en sortant de l'esclavage, a adopté le *lakou* comme un moyen de se protéger contre le retour de la plantation, en devenant une opposition de base à toute action de l'Etat tendant à rétablir l'ordre de la plantation. Le *lakou* était un « système égalitaire sans Etat » comme l'appelait l'écrivain Gérard Barthélémy.
La montée du Vaudou a été un facteur important pour le développement du *lakou*. Après l'indépendance de Haïti en 1804, l'absence de l'Eglise catholique tout au début des années 1800 a permis à d'autres traditions de l'Afrique de l'Ouest, telles que le complexe familial, de se développer. Ce dernier, intimement lié à la pratique du vaudou, est devenu la base du système *lakou*.
Le *lakou* constitue l'unité de base de l'habitat populaire rural et urbain, et il peut prendre des formes différentes selon que l'on se trouve dans une zone rurale très isolée ou à proximité d'une ville.
En zone rurale, il est assimilable au jardin-case des Petites Antilles, tandis qu'en milieu urbain, il caractérise un ensemble de cases ayant une cour commune.

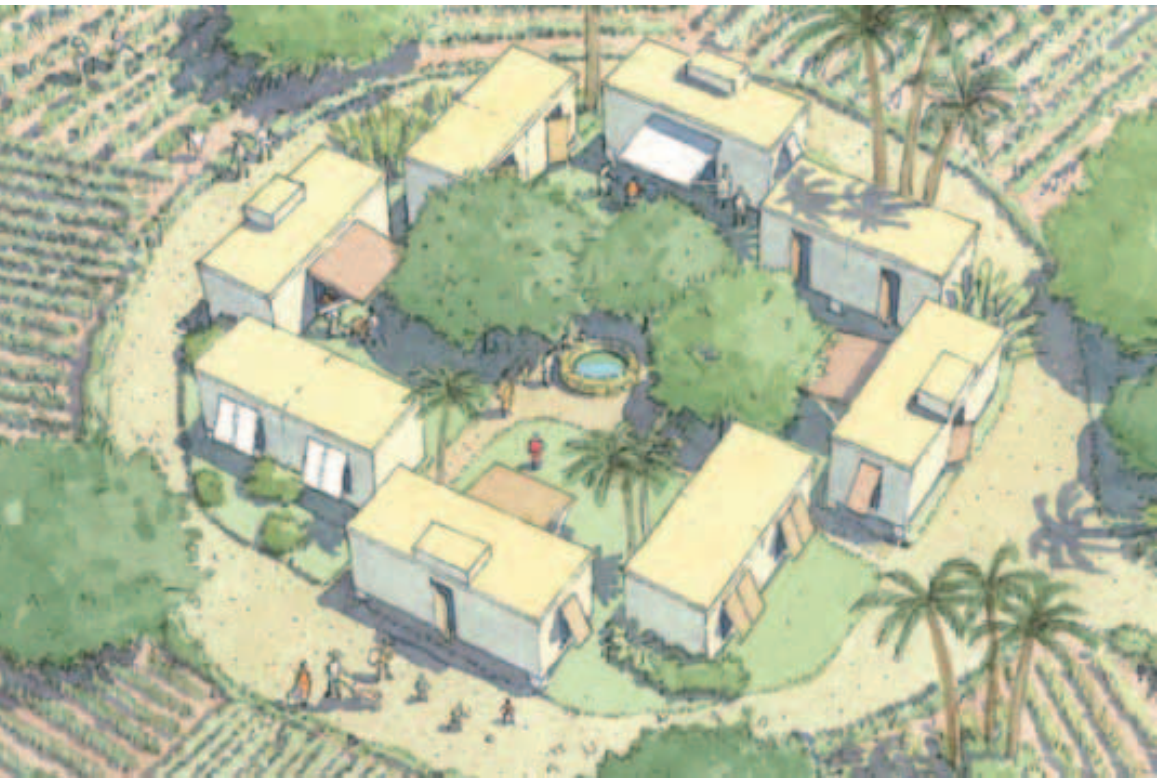
Aujourd'hui, le *lakou* traditionnel tend à disparaître du fait de l'éclatement familial et du morcellement des terres, laissant la place à de petites parcelles sur laquelle est édifiée une seule maison individuelle.

Les *lakous*, qu'ils soient martiniquais, guadeloupéens ou haïtiens, ont constitué - sinon constituent encore à Haïti par exemple - une composante importante en termes d'occupation du territoire, qu'il soit urbain ou rural. Ils ont joué un rôle important à plusieurs niveaux notamment :

- En structurant le tissu urbain de nombreux bourgs et villes des Antilles ;
- En permettant dans les campagnes de « protéger » les terres de petite taille, pendant la période post-esclavagiste, en faisant en sorte qu'elles ne soient pas morcelées ;
- En assurant une sorte de transition à l'urbanité pour les populations qui laissaient les campagnes pour essayer de mieux vivre dans les villes, tout en y préservant une certaine culture rurale ;
- En pérennisant des valeurs d'entraide et de solidarité.

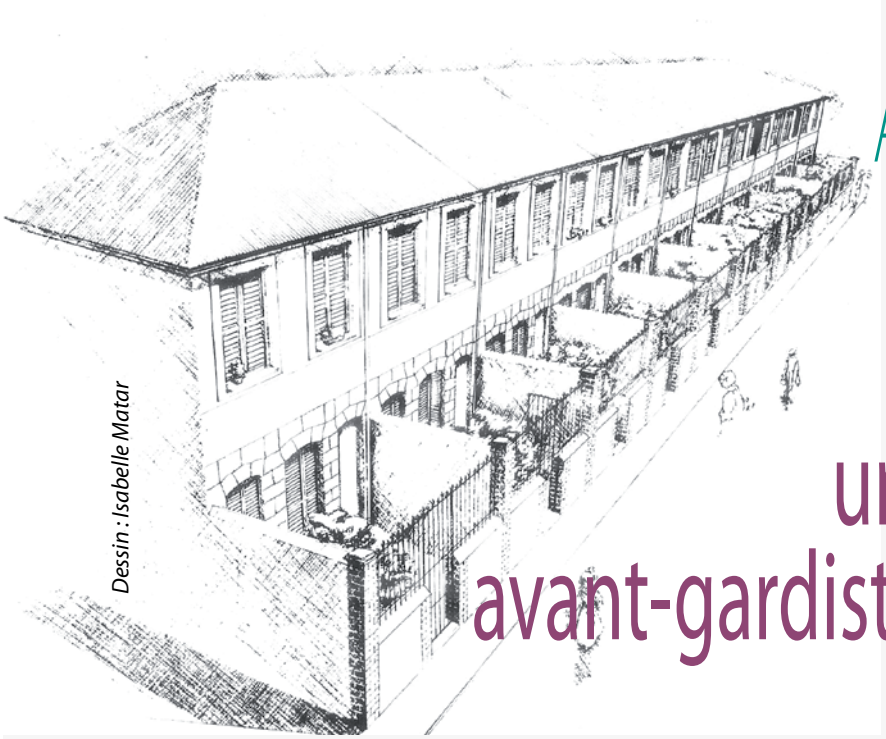
Malheureusement, ils se caractérisaient par des conditions de vie précaires, voire insalubres, qui ont fait qu'aujourd'hui ils ont disparu à la suite d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou de rénovation urbaine, et par le départ de leurs habitants vers des cieux et des conditions de vie meilleurs. Quant aux *lakous* qui existent encore, nombre d'entre eux sont en voie de disparition.

PVA



Sources :
http://theodora.pagesperso-orange.fr/these/cpvi04d.htm
https://journals.openedition.org/etudescaribeennes/12811
http://www.touscreoles.fr/2012/03/08/dou-viennent-nos-*lakous*-creoles/
https://www.persee.fr/docAsPDF/aru_0180-930x_1996_num_72_1_1986.pdf
https://maison-monde.com/maisons-rurales-haiti-*lakou*/

Images
https://sites.duke.edu/lawandhousinginhaiti/historical-background/lakou-model/shape-of-the-lakou-today/
Source :https://sites.duke.edu/lawandhousinginhaiti/historical-background/*lakou*-model/
Source : https://maison-monde.com/maisons-rurales-haiti-*lakou*/



Dessin : Isabelle Matar

La Cité Clarac, un «mode d'habiter» avant-gardiste du XIXème siècle

A Fort de France, en bordure de la voie piétonne qui relie la rue République à la rue Gallieni, s'élève depuis 128 ans un ensemble immobilier dénommé « Cité Clarac ». Bien souvent, de nombreuses personnes empruntent cette voie, sans y prêter attention. Peut-être est-ce dû au fait qu'il semble avoir toujours été là ! Néanmoins, à travers son histoire, à travers ce qu'il a représenté lors de sa construction, il constitue un élément du patrimoine architectural foyalais qui mérite d'être mieux connu.

HISTORIQUE

Son maître d'ouvrage est Thomas François Fernand CLARAC, négociant à Fort de France, qui a acheté le terrain de la future cité des mains de monsieur Louis Gabriel Adrien JAHAM-DURIVEAU, en 1886.

On ignore par contre la date exacte de cette construction dont l'existence était signalée sur le plan de la ville de Fort de France édité par le « Moniteur des Colonies » en juillet 1890. On peut donc en déduire qu'elle a eu lieu entre 1886 et 1890. Soit quelques années avant la Bibliothèque Schoelcher et une décennie avant celle de l'ancien Hôtel de Ville de Fort de France.

A l'origine, il s'agissait d'un bâtiment dénommé « Cité CLARAC », composé de 19 logements, appartenant entièrement à Fernand CLARAC. Cet ensemble est demeuré la propriété de la famille CLARAC de sa construction jusqu'à la fin de la première guerre mondiale.

Durant cette période, il a été un immeuble de rapport.

Localisation

Dès 1917, il a commencé à être vendu « à la découpe ». A cet effet, on note que le 26 novembre 1917, deux transactions ont eu lieu pour des cellules de la Cité. Ces opérations ont été menées par Monsieur René AGIS-GARCIN, qui agissait en tant que mandataire commun des Consorts Fernand CLARAC. Ce dernier étant décédé à Bordeaux le 30 mai 1907, ses héritiers - qui vivaient pour la plupart hors de la Martinique - ont souhaité, après une dizaine d'années, se débarrasser de ce patrimoine sinon, du moins, réaliser cet héritage. En 1925, l'ensemble était morcelé et les actes notariaux ne parlent plus de l'immeuble désigné « Cité CLARAC » comme auparavant, mais d'un lieu-dit « Cité CLARAC ». Au cours des années qui suivront la « liquidation » de ce bien par les Consorts CLARAC, les logements ont souvent changé de propriétaires. Une cellule a ainsi été revendue cinq fois de 1917 à 1942. Sa valeur passant de 6 300 francs en 1917 à 100 000 francs en 1942.

Vue de la façade donnant su

UN PARTI D'URBANISME

La Cité CLARAC, dans son aspect originel, est un bâtiment d'un seul tenant reposant sur une parcelle d'environ 1216 m² où s'exerce, le long de sa limite Nord-Est, une servitude de passage qui dessert l'ensemble des logements qui le composent. Il s'agit d'une voie non carrossable de 4 m de largeur qui représente le quart de la surface totale de la parcelle. Elle est aujourd'hui dénommée « Ruelle de la Cité CLARAC ».
Le bâtiment s'étend sur toute la longueur d'une parcelle, sise entre les rues de la République (anciennement rue Saint-François, puis Ferdinand de Lesseps) et Gallieni (anciennement rue Saint-Antoine, puis Dupont de l'Eure). Il est subdivisé en cellules régulières, chacune constituant un logement. Ce qui fait qu'il s'inscrit dans la trame en damier de la ville dont il respecte l'échelle.
Des avant-cours privatives séparent chaque logement de la ruelle qui les dessert. Elles comprennent une jardinière sur un côté.

UNE ARCHITECTURE SINGULIÈRE

L'immeuble a été construit par groupes de trois et quatre cellules de 4 mètres de largeur de façade, séparés par des murs qui structurent l'ensemble et remplissent un rôle de coupe-feux.

Les façades de chaque logement montrent des percements réguliers : une fenêtre et une porte persiennées (à double vantail) ainsi qu'une porte pleine à un seul battant au rez-de-chaussée et deux fenêtres persiennées (à double vantail) à l'étage, le tout encadré par deux murets mitoyens.
Le traitement décoratif de ces façades est assuré par un simple pastiche de pierre de taille au rez-de-chaussée - à la mode à l'époque - et par l'application d'un enduit coloré à l'étage.

Façade

Les avant-cours, qui constituent des espaces semi-privés, ont été réalisées dans le but de créer une transition entre l'intérieur et l'extérieur avec un certain souci d'isoler quelque peu les résidents des allées et venues des passants. Elles sont toutes délimitées par des murs séparatifs mitoyens en briques pleines dont les sommets sont traités en sections triangulaires. Une porte en fer forgé de part et d'autre de laquelle se trouvent des murs bahuts rehaussés de grilles, de même motif que la porte, permet la communication entre la ruelle et les avant cours. Les extrémités de ces murs-bahuts, dont les remplissages ont été enduits, sont décorées par des appareillages de briques pleines. Leurs dessus sont aussi traités en section triangulaire. La jonction entre ceux-ci et les murs séparatifs est soulignée par des poteaux de plus de deux mètres de haut, en brique pleines apparentes, dont la partie supérieure est agrémentée de moulures.

Clôtures - Dessin : Isabelle Matar

On peut noter que les grilles de clôtures ainsi que les murs qui les supportent ont apparemment fait l'objet de soins beaucoup plus attentifs de la part des concepteurs que les façades du bâtiment. Ce qui permet de penser qu'il y a eu un choix délibéré quant à l'accent porté sur ces clôtures, qui à l'évidence constituent la véritable façade de l'immeuble.

DESCRIPTIF ET DISTRIBUTION DES LOGEMENTS

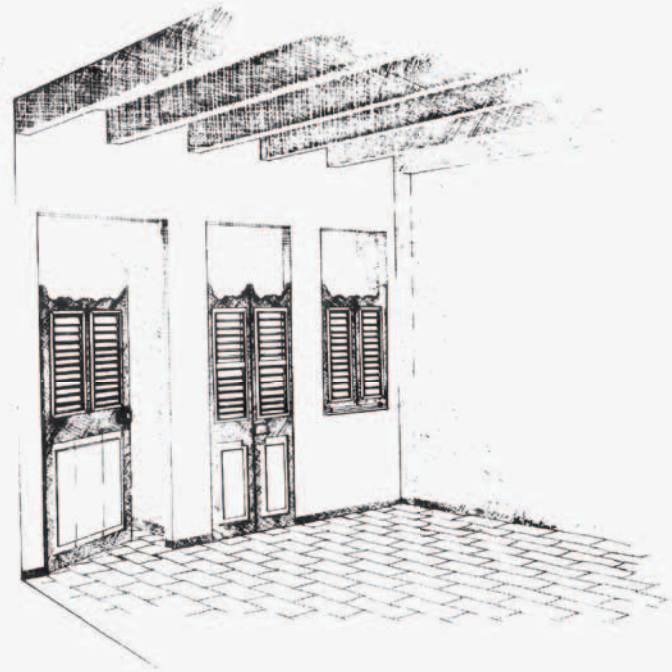
Le bâtiment comprend une structure de colombage, très en vogue à l'époque de la construction de l'immeuble. Les vides sont garnis de maçonnerie de brique en terre cuite pour les murs extérieurs, sinon sont recouverts de planches pour les séparations intérieures. Ces dernières de même que le plancher et le faux plafond de l'étage sont réalisés en bois du Nord. Le sol du rez-de-chaussée est revêtu de carreaux en terre cuite. Les murs de séparation intérieurs entre cellules sont recouverts de feuilles de zinc peintes.
Des murs en maçonnerie de brique s'élèvent au-dessus de la toiture, toutes les trois cellules. Ils sont destinés entre autres, à arrêter la propagation éventuelle des incendies. Une charpente en bois du Nord supporte une couverture en tôle ondulée.

ur la ruelle de la Cité CLARAC

L'encadrement des fenêtres ainsi que certains montants sont protégés à la jonction bois-maçonnerie par des bandes de zinc clouées.
Tout le long de la façade, au niveau des allèges des fenêtres, un fer plat, jouant un rôle de raidisseur, a été boulonné.

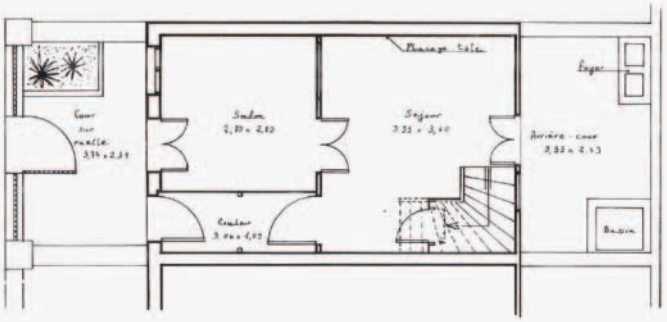
Les logements à deux niveaux comprennent :

- Au rez-de-chaussée :
  - un salon s'ouvrant sur l'avant-cour et communiquant avec une salle à manger par une porte de type « paravent » et un panneau fixe à persiennes ;



Séparation salon-salle à manger

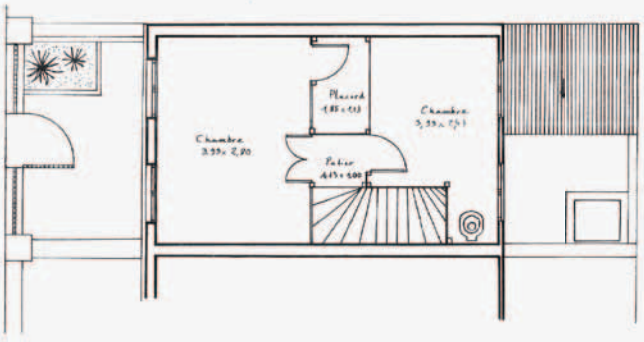
  - une salle à manger qui communique avec une courette extérieure où se trouve un coin cuisine couvert (avec son « potager » en briquettes pleines couvertes d'un enduit coloré) et un bassin de même conception que le « potager », dans la partie non couverte, qui reçoit les eaux de pluies ainsi que celle de la conduite publique..



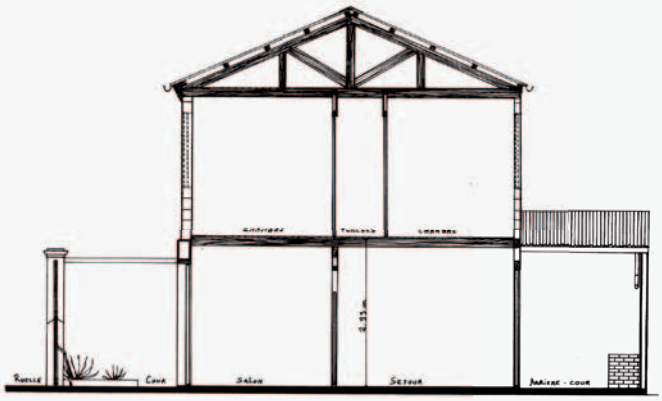
*Plan rez-de-*chaussée

- A l'étage :
  - deux chambres et un coin toilettes.

Un escalier en bois, balancé à deux quartiers tournant, sous lequel est disposé un placard, conduit à l'étage à partir de la salle à manger.



Plan étage



Coupe

LA CITÉ CLARAC, QUEL TYPE D'HABITAT À L'ORIGINE ?

Aujourd'hui, on pourrait penser, à l'instar de certaines personnes, que la Cité CLARAC avait été construite dans un but social. Cela signifierait qu'à l'époque de sa construction, où avait cours la Troisième République (1870 à 1940), il existait une politique du logement des pouvoirs publics. Or, si cette république se battait pour la laïcité, la question ouvrière ne sera posée que quelques années plus tard. C'est surtout la Quatrième République (1946 à 1958) qui ouvrira le dossier du logement en France. Quant à la question du logement social dans la colonie, elle ne sera posée qu'après la Seconde Guerre Mondiale. C'est donc avec précaution qu'il convient d'attribuer cette réalisation à la démarche humanitaire d'une personne, voire d'un mouvement.

On note cependant que la Cité CLARAC est contemporaine de la Bibliothèque Schoelcher et de l'Exposition Universelle de 1889 à l'occasion de laquelle fut réalisé le premier stand de l'habitat individuel. C'est en effet l'époque où se développe en France hexagonale un mouvement pour des maisons à bon marché issu des idées humanitaires, tel le Fouriérisme, ou encore de celles que diffuse une certaine bourgeoisie sur les vertus de la famille et le culte de l'habitat individuel. Ce débat prend un autre aspect à la Martinique : il s'agit de rompre avec la pratique des « cours » en vue de proposer un habitat de qualité. Tel semble être le rôle que s'est dévolu une certaine bourgeoisie libérale qui s'investira d'ailleurs dans d'autres opérations similaires, telle celle improprement et peut-être injustement nommée « Cour Salinière », à Fort de France. Par rapport à ce débat, l'initiative du promoteur de la Cité CLARAC s'inscrit plutôt dans la forme que dans le fond, car cette construction apparait avant tout comme une opération immobilière : le négociant Fernand CLARAC souhaitant investir dans l'immobilier et s'assurer une rente de loyers grâce aux 19 logements réalisés.

Il convient d'ajouter qu'au moment où la Cité CLARAC est construite, la ville de Fort de France n'est qu'une bourgade administrative de 1200 habitants au caractère résidentiel très marqué, que le Vice-Recteur Louis Garaud décrit ainsi : « une cité froide, un peu guindée. C'est la capitale des fonctionnaires, des employés de bureau, des ronds de cuir. Tous les chefs d'administration et de services sont réunis là autour du gouverneur. » Ainsi, compte tenu du fait que la bourgeoisie est installée à Saint-Pierre et que le prolétariat n'a pas encore tout à fait droit de cité - il est toujours dans les faubourgs et dans les « cours » - on peut déduire que la Cité CLARAC est un ensemble résidentiel réalisé dans un but purement spéculatif pour des fonctionnaires qui séjournent à Fort de France. Ce qui explique le souci esthétique indéniable de cette cité qui se voulait coquette, n'étant pas à priori une opération de construction sommaire. En témoignent par exemple, les quelques vestiges de l'époque que l'on a pu retrouver dans certaines cellules : frisettes des cloisons, ferronneries des clôtures, etc.

POUR UNE PROTECTION DE LA CITÉ CLARAC

Aujourd'hui, cet ensemble qui date de la fin du 19e siècle a subi les affres du temps. Il a aussi été quelque peu dénaturé : la cellule sise à l'extrémité jouxtant la rue Galliéni a été reconstruite dans un style moderniste, en occupant la totalité de sa parcelle d'assiette ; une extension occupe la cour de celle située au droit de la rue République ; et une surélévation a été faite sur l'un des logements. Néanmoins, on peut être interpelé par l'originalité de cet ensemble immobilier dont une majorité a gardé l'architecture et l'occupation de l'espace originelles. Dans la mesure où cet ensemble constitue un élément du patrimoine bâti traditionnel de Fort de France, il mérite d'être protégé. Il y a quelques années un projet de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) avait été envisagé, mais il n'a pas eu de suite. Aujourd'hui, la Cité CLARAC a été intégrée dans le zonage du projet d'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Fort de France, comme « Bâtiment d'intérêt patrimonial « traditionnel »», ce qui laisse espérer une certaine protection de cet ensemble.

Article rédigé d'après la brochure « Il était une fois, la Cité CLARAC », réalisée par l'équipe du CAUE en 1986, avec l'aimable collaboration d'habitants de la Cité CLARAC.
Textes : Joël PAMPHILE , Patrick VOLNY-ANNE
Dessins : Isabelle Matar, Patrick VOLNY-ANNE
Recherche-Documentation : Joël PAMPHILE, Raphaël SEMINOR
Documentation technique : Alex LATOURNALD, Patrick VOLNY-ANNE

Le stationnement dans les résidences

En Martinique, les résidences d'habitat collectif se voient confrontées à un problème récurrent, celui du stationnement des véhicules de leurs locataires. En plus de certaines incivilités constatées entre eux, il faut reconnaitre qu'il y a de plus en plus de voitures dans les cités. Chaque ménage possède au moins deux véhicules alors que la réglementation prévoit moins de places de parking par logement[1].

Un manque de places lié à l'augmentation vertigineuse des véhicules

Les zones urbanisées sont en général en déficit de stationnement, les quartiers les plus attractifs suscitent une demande toujours croissante de stationnement. Sur notre territoire, la voiture est le principal moyen de déplacement, et malgré les efforts faits pour améliorer les transports en commun (lignes intercommunales, Bus à Haut Niveau de Service), la situation ne s'améliore pas. Dans les logements HLM en particulier, les ménages occupants possèdent plusieurs véhicules et rencontrent souvent des difficultés à stationner. Ce qui occasionne des véhicules mal garés, des altercations entres locataires ou envers les visiteurs. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), qui représentent 5% des emplacements matérialisés[2], sont souvent utilisées par défaut.

La présence d'épaves ou de véhicules de « non-résidents » dans les parkings

A ce nombre important de véhicules stationnés vient s'ajouter un autre problème de taille : les VHU (Véhicules Hors d'Usage) abandonnés en nombre, qui sont une pollution visuelle, olfactive, et surtout des places en moins pour les usagers. Le processus pour réaliser leur enlèvement est très long et ce phénomène de dépôt d'épaves repart de plus belle après celui-ci. Enfin, on pourrait ajouter la présence de véhicules qui stationnent temporairement (en panne) ou définitivement (abandon, vol, dégradation) sur les parkings, ce qui n'arrange en rien la situation.

Avenue Cité Dillon - Fort de France
http://www.villecaraibe.com/wp-content/uploads/2014/07/Dillon-2.jpg

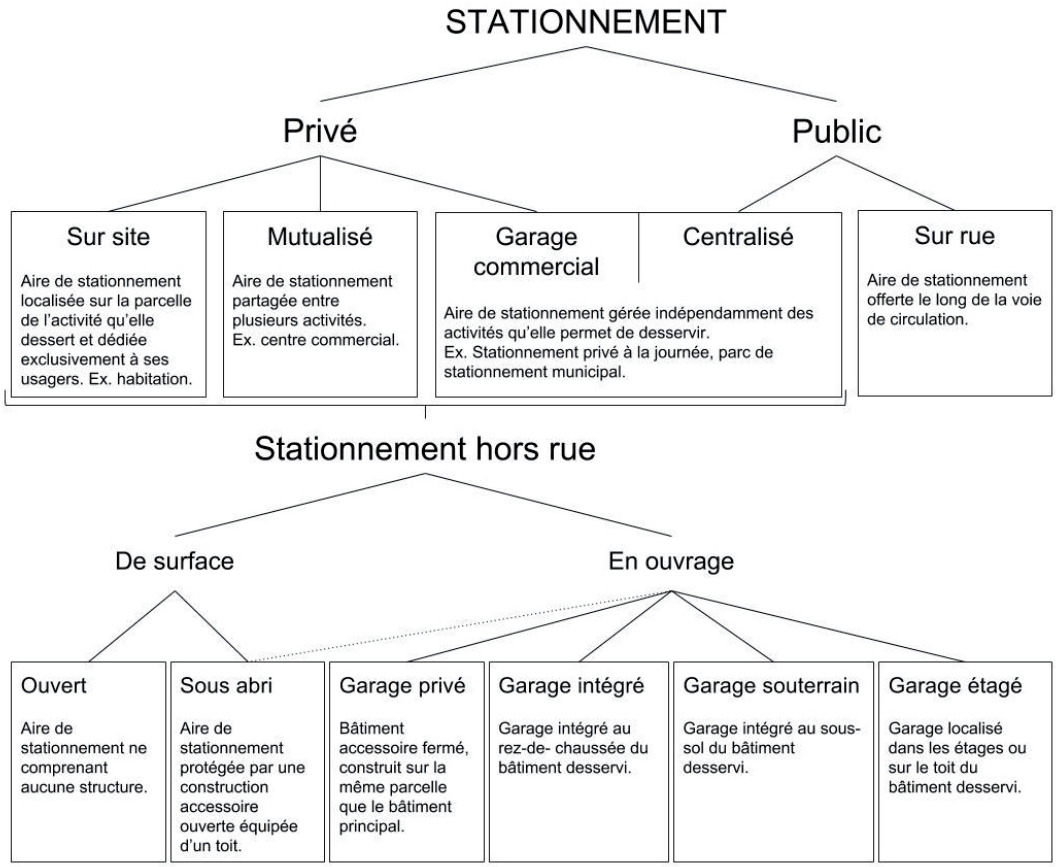
[1]Quelles sont les règles pour les places de stationnement dans un immeuble ? https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/reglementations/quelle-est-la-reglementation-pour-les-places-de-stationnement-dans-un-immeuble-article-23334.html

[2] Places de parking PMR (personnes à mobilité réduite) https://www.eurojuris.fr/articles/adaptation-logement-au-handicap-37085.htm

Ce qu'il faut savoir

Vous devrez vous référer au PLU (Plan Local d'Urbanisme) applicable dans votre commune. Pour connaitre les prescriptions édictées dans ce PLU, vous pouvez vous rapprocher du service d'urbanisme de votre mairie.
Certains bailleurs sociaux proposent la location d'un stationnement ou d'un garage, intégrée ou non dans leur bail initial[3]. Mais cela représente un coût qu'il est difficile à envisager pour tous les locataires.
Votre nouvelle résidence ne propose pas de place de parking : l'ensemble de ces obligations légales pèsent sur le constructeur. S'il ne les respecte pas, vous disposez d'un pouvoir d'alerte auprès du maire.

MB



Sources
http://collectivitesviables.org/articles/problematique-du-stationnement.aspx
http://www.ancc.fr/documents/Revue%20n%20110%20v10.pdf

Références juridiques
Art L 151-30 et s code de l'urbanisme
Art L 480-1 et s code de l'urbanisme

[3] JO Sénat du 05/10/2006 - L'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitationhttps://www.senat.fr/questions/base/2006/qSEQ060623389.html

D O S S I E R

FENÊTRE sur le LOGEMENT COLLECTIF MARTINIQUAIS

14 | SM HLM : LE GRAND ENTRETIEN
19 | DE L'ÉTALEMENT À LA VERTICALITÉ : UNE INÉVITABLE ÉVOLUTION
22 | VIEILLIR ET HABITER EN MARTINIQUE
25 | COPROPRIÉTÉ : LE RÔLE DU SYNDIC

SM HLM : Le Grand Entretien

Les bailleurs sociaux sont les premiers acteurs du logement collectif social. Il nous a paru indispensable d'interviewer un de nos bailleurs sociaux historiques : la SM HLM (Société Martiniquaise d'Habitat à Loyer Modéré), afin d'avoir son avis sur la situation du logement collectif à la Martinique. Nous avons rencontré Mme Christelle DIB-PITROLLE, directrice des services à la clientèle et M. Alain PHILIAS, directeur technique, qui ont bien voulu répondre à nos questions.

CAUE : Compte tenu des problèmes de foncier en Martinique (manque de terrains, problèmes d'indivision), comment la SM HLM arrive-t-elle à trouver de nouveaux terrains pour ses projets immobiliers ?

SM HLM (M. PHILIAS) : Très bonne question ! C'est le fondamental. Un bailleur social par définition est destiné à loger des populations démunies. Pour loger il faut construire, pour construire il faut des terrains. La grosse problématique, que nous rencontrons depuis le début de la défiscalisation (années 2000), est la cuisante raréfaction du foncier. Il faut savoir que par le passé, les collectivités - les mairies principalement - avaient des réserves foncières qu'elles nous amenaient soit par voie de bail emphytéotique[1] soit par l'intermédiaire d'aménageurs, en partenariat avec les mairies, qui ciblaient les zones à urbaniser et à développer en logements et ainsi nous proposaient des parcelles viabilisées à acquérir. La majeure partie des grosses opérations de la SM HLM de l'époque s'est faite ainsi jusqu'en 2001-2002. A partir des années 2000, les aménageurs, comme la SEMAFF ou la SODEM, ont commencé à péricliter. Il y avait moins de disponibilités de terrains au niveau des communes. La SM HLM a dû commencer à changer son « fusil d'épaule » et rechercher du foncier comme un promoteur. Les sources de recherche du foncier sont essentiellement les agences immobilières, les petites annonces, le bouche à oreille, les notaires. Un outil a été créé pour palier à ce manque de foncier : L'EPFL[2] (L'Etablissement Public Foncier Local de la Martinique). Il s'avère malheureusement que nous n'avons pas les résultats escomptés avec cet outil qui a été créé depuis 2012.

Je m'explique : sur des villes comme Sainte-Marie en 2013, j'ai pu identifier plus de 30 ou 40 petites parcelles avec des ruines, maisons abandonnées, en friche, pas d'habitants, au centre-bourg. Renseignements pris auprès de la mairie il y avait plus d'une vingtaine d'héritiers. Il était difficile voire impossible de tous les recenser et de les mettre d'accord. Avec la mairie, nous sommes passés par l'EPFL. C'est n'est que maintenant en 2018 que les premières ventes ont abouti, ce qui est très long.

Les délais importants sont liés aux difficultés de certaines mairies à lancer des procédures de DUP[3] (Déclaration d'Utilité Publique) ou à faire des déclarations « de biens sans maîtres » pour la récupération des fonciers, mais c'est très long. L'EPFL a plus de difficulté à mobiliser du foncier en Martinique par rapport à la France hexagonale.

SM HLM (Mme DIB-PITROLLE) : L'indivision crée un véritable problème pour la stratégie de la SM HLM. Depuis une bonne dizaine d'années, la SM HLM réinvestit les centres-bourgs. Il n'est plus opportun en effet de construire dans les campagnes et de demander des déclassements de terrains, alors que les centres-bourgs répondent à un vrai besoin de proximité, notamment de la part de la population âgée. De manière expérimentale, nous avons réutilisé d'anciens bureaux en les réaménageant en logements, et nous aimerions poursuivre cette expérience en limitant les difficultés dues à l'indivision.

SM HLM (M. PHILIAS) : Depuis 2004 -2005, notre stratégie s'est recentrée sur les centres-bourgs, (par exemple à Fort de France, aux Terres Sainville, et au bourg de Saint-Pierre) où des petites unités récentes ont été réalisées plus facilement, ayant toute la partie viabilisation (eau potable, défense incendie, station d'épuration, égout public) déjà présente.

CAUE : Est-ce donc plus rentable de faire de petites unités en centre-bourg ?

SM HLM (M. PHILIAS) : Plus rentable ... Attention ! Je parlais précédemment de notre mission qui est de construire pour loger les plus démunis, mais pour les loger, cela a un coût de construction : le plus bas possible, pour pouvoir sortir un loyer le plus adapté et en adéquation avec le type de public que l'on va loger.

[1] Le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent 99 ans.

[2] L'Etablissement Public Foncier Local de la Martinique est un outil d'ingénierie, d'acquisition et de portage foncier. Sa mission est d'assister les maîtres d'ouvrage publics et les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières.

[3] Déclaration d'Utilité Publique est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

Nombreux sont ceux qui parlent de logement social en Martinique mais qui n'ont pas intégré que, derrière cette notion, il y a un locataire qui est limité pécuniairement.
A l'époque du « boom » de la défiscalisation et des promotions privées (SCI : Société Civile Immobilière), il y a eu une surenchère sur le foncier menée par les propriétaires. Par exemple à Gondeau, au Lamentin, le terrain acheté par la SM HLM à la fin de la défiscalisation à 65 €/m^2, nous avait été proposé auparavant à 126 €/m^2.
La récession de la construction du logement social de l'époque est principalement due au fait que nous ne pouvions plus investir dans le foncier.

Enfin, les mairies et maintenant les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), ont un rôle important dans l'aménagement de leurs territoires à travers l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Nous espérons travailler avec eux dans le cadre d'un partenariat beaucoup plus étroit afin de créer des aménagements et des réseaux d'assainissement qui nous permettront de construire le logement social de demain.

SM HLM (Mme DIB-PITROLLE) : Si l'effet défiscalisation a eu du bon, on a eu en fait, un effet très pervers. Et plus de dix ans après la loi Girardin, on voit quand même l'état du parc. Le parc social est souvent confondu avec le parc privé et vice-versa, tellement la dégradation est manifeste.
Il est vrai que les bailleurs sociaux sont souvent pointés du doigt par rapport à l'absence de constructions ces dernières années. Cependant, il faut mettre aussi en parallèle soixante ans d'histoire pour les anciens bailleurs comme la SIMAR, ou quarante-cinq ans pour nous. Nous avons un patrimoine qui a quand même bénéficié d'une période florissante, entre les années 1970 et le début des années 2000, qui a permis de construire plus de 1 000 à 1 500 logements par an tous bailleurs confondus. Aujourd'hui, nous sommes en train de revoir notre stratégie dans la mesure où nous sommes dans un territoire vieillissant, c'est aussi notre métier de nous adapter à l'évolution du territoire et à la démographie. Il n'est pas forcément plus facile de construire dans les centres-bourgs parce que, bien qu'il y ait des aménagements, il y a aussi des contraintes en termes de construction et de coût. Le logement social, par essence collectif, représente chez nous 90 % de notre parc locatif. Les bailleurs sociaux concentrent aujourd'hui le quart de la population martiniquaise, ce qui n'est pas négligeable. Donc, dans notre métier, il y a en plus de la construction, de la gestion et de l'entretien de qualité sur du long terme des immeubles, la gestion des gens qui y habitent. Il est vrai qu'en termes d'exploitation, une résidence en centre-bourg avec peu de logements est une opération qui vit bien et qui reste à l'échelle du territoire.

SM HLM (M. PHILIAS) : Dans les petites unités, la cohésion est nettement meilleure, les gens se parlent, ils s'approprient l'espace, ce qui est plus difficile dans les opérations comptant une centaine de logements voire un peu moins. Ces anciennes opérations sont impersonnelles. Même sur les Terres Sainville, où nous avons une vingtaine d'opérations, une fois que l'on a réglé les problèmes de contrôle d'accès et de sécurité du bâti, les habitants y vivent bien. On retrouve, là un lien social qui tend à se perdre, notamment dans les grands ensembles.

Certains bailleurs se sont orientés vers l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) par le biais des promoteurs. La SM HLM n'a pas souhaité se diriger vers cette option. En effet, le coût final de ce type d'opération entraine des loyers toujours trop importants qui ne correspondent pas à notre clientèle. Notre stratégie est de faire de « l'autoconstruction ». Nous achetons un terrain, nous désignons nos équipes de maîtres d'œuvre, nos architectes, nous suivons nos opérations. C'est ainsi que nous maîtrisons les coûts de construction.

SM HLM (Mme DIB-PITROLLE) : C'est vrai qu'il s'agit d'une vision de la SM HLM qui s'est perpétrée de gouvernance en gouvernance, c'est cette idée de gérer du logement sur du long terme pour pouvoir maintenir effectivement une qualité. C'est dès le départ qu'il faut anticiper sur cette gestion à long terme. On construit du logement social, on construit pour 99 ans et non pour 10 ans. Il faut donc être imprégné de cette vision-là dès le départ, en se disant que l'on n'a pas intérêt à se louper parce que c'est un pari à minima sur 40 ans et au plus à 99 ans. Les tours Eliane et Germaine de Godissard ont fait l'objet de nombreuses réhabilitations et rénovations au fil des années afin de maintenir une certaine qualité de vie. A leur vingtième année, il y a eu de gros travaux ; à la trentième année, de la concertation locative pour réaménager et moderniser un peu les espaces extérieurs ; à la quarantième année, des travaux sur l'intérieur (des menuiseries, du contrôle d'accès, etc.). Ce sont des tours qui ont plus de quarante ans mais qui ont évolué techniquement. Grâce aux rénovations citées précédemment, nous avons des locataires très heureux d'habiter dans ces tours et d'y rester. Certains de nos locataires sont là depuis leur livraison.

SM HLM Père Le Gallo - Saint-Pierre

SM HLM Jules GREVY - Carbet

CAUE : Il y a une problématique qui a été soulevée par notre architecte P. Volny-Anne, quant à des particuliers qui viennent nous voir au CAUE, ayant affaire à des professionnels que l'on appelle des courtiers en immobilier, dont certains proposent des promotions immobilières déguisées. La question est de savoir si vous êtes touchés par ce type de société ?

SM HLM (M. PHILIAS) : Non, on les voit venir de loin. Nous avons une bonne expérience qui nous permet de connaître ce type de société.

CAUE : Est-ce que les différentes lois sur l'accessibilité, les Eurocodes, ou encore la RTAADOM ont impacté le coût de revient des logements?

SM HLM (M. PHILIAS) : Oui absolument ! Cela a été démontré par des études et par le Cobaty qui est un organisme qui fédère un peu tout le milieu socioprofessionnel. On constate une augmentation du coût de construction de 6 à 8 % depuis la RTAADOM (Réglementation Thermique Acoustique et Aération pour les DOM) et l'adaptation pour les personnes handicapées. Ce coût a été absorbé puisque l'on s'est adapté. Nous nous y sommes tenus puisque en tant que bailleur on respecte la réglementation. Nos concepteurs et nos entreprises se sont adaptés pour tous nos projets depuis 2005. Cela nous coûte plus en frais d'honoraires parce que nous devons missionner, en plus de l'architecte, un bureau d'études thermiques spécifique. Par exemple, l'idée en théorie est ne pas avoir de climatiseur dans les logements. Depuis 2012, les opérations répondent à ces critères. Mais en pratique, tous les jours nous recevons, depuis qu'EDF a mis en place la prime pour les climatiseurs, 6 à 7 demandes de poses par semaine ! Ce que nous ne connaissions pas auparavant. Avant la prime, ces demandes restaient occasionnelles.
Malgré tous les investissements, plus coûteux, mis en place suite à la RTAADOM et la RTM[4] (la ventilation, des bardages avec des isolants en façade, davantage de fenêtres orientables pour la perméabilité) les gens continuent à climatiser. Donc l'objectif n'est pas atteint.
Il y a quelques années, les écoles et les administrations n'utilisaient que des ventilateurs pour rafraichir l'air. Aujourd'hui, la climatisation fait partie du quotidien, du lieu de travail à la maison en passant par la voiture. Nous vivons dans une atmosphère climatisée en tout temps et en tout lieu. On nous demande un climatiseur même dans le séjour ! Il s'agit d'un confort devenu nécessaire pour un grand nombre de locataires. Nous avons alerté EDF dans le cadre de plusieurs séminaires organisés par l'ADEME.
Au-delà de l'aspect énergétique et « économie d'énergie », le climatiseur est devenu un moyen de s'isoler des nuisances sonores extérieures ou encore des insectes : « On ferme et on climatise ». Cela fait partie de notre métier de sensibiliser nos locataires à la maîtrise de l'énergie en leur apprenant quand utiliser sa machine à laver, son fer à repasser, par exemple.

SM HLM (M. PHILIAS) : Nous irons dans ce sens, Avez-vous entendu parler des compteurs EDF LINKY ? Ce sont des compteurs intelligents qui permettront à l'utilisateur de voir sa consommation à l'instant donné et d'avoir des consommations à la carte. Ce système permettra d'adapter son comportement à la consommation qui sera affichée sur un écran.
Concernant la règlementation en vigueur sur le parasismique, prévue dans l'Eurocode 8, elle nous a impacté mais de façon moins importante. Le pourcentage d'augmentation recensé est de l'ordre de 3 à 4 %.
Au niveau des coûts de construction, l'augmentation la plus importante revient à la gestion des déchets des matériaux de chantier. En Martinique, il y a de moins en moins de décharges à ciel ouvert. Sur les chantiers, il faut que chaque entreprise sélectionne, trie ses déchets et les mettent dans des bennes de récupération séparées. Ce qui entraine une augmentation du prix des travaux. Les décharges n'acceptent pas les déchets non triés. Désormais, le tri des déchets sur les chantiers est imposé dans le cahier des charges. La SM HLM l'a intégré dans ses marchés pour chaque lot et corps d'état séparés.
Pour ce qui est de l'accessibilité, nous n'avons pas attendu la réglementation en 2012. Nous avons généralisé l'accessibilité aux étages de toutes nos résidences, même s'il n'y a pas d'ascenseurs. Il n'y a plus de bacs à douche rehaussés,

[4]Réglementation Thermique Martinique

l'accès entre le séjour et la loggia est adapté. Tout a été adapté pour qu'une personne puisse vieillir dans son logement (sauf en cas d'handicap fort).

CAUE : Que représente la SM HLM en termes de nombre et de types de logements ?

SM HLM (M. PHILIAS) : L'ordre de grandeur en termes de logements est entre 150 et 200 logements par an. En 2013-2014 nous avons livré 400 logements. Cette année, nous avons régressé en présentant 200 logements et pour les années futures nous prévoyons 150 logements environ.

Aujourd'hui la SM HLM c'est :
- 10 300 logements ;
- 449 chambres étudiantes. Les tours du CROUS : Khâgne et Hypokhâgne sont des réalisations de la SM HLM (nous ne gérons pas la partie exploitation, mais toute la partie maintenance et technique est gérée par la SM HLM);
- des Foyers des Jeunes Travailleurs (FJT);
- 7 EHPAD ;
- la gendarmerie de Saint-Joseph avec des logements, des bureaux et la caserne ;
- l'Hôtel des impôts du Marin.

En tant que bailleur nous avons un patrimoine très diversifié. Nous sommes très sollicités pour la réalisation des EHPAD, mais nous avons un peu ralenti ce type d'activités pour des problèmes de paiements de loyers. Aujourd'hui, sur nos 10 300 logements, nous devons avoir un peu plus de 300 villas en bandes, presque 40 % de notre parc se compose de F3, 30 % de F4, et depuis une dizaine d'années, une montée en puissance des petits logements : soit 22 % de F2.

Nous sommes le bailleur social à avoir le plus de F2 en termes de typologie de patrimoine. D'année en année, du fait de la construction des EHPAD, des logements de type F2, de création de résidences dans les bourgs et enfin du lancement en 2008, d'une résidence « séniors », les locataires de plus de 60 ans se dirigent plus facilement vers la SM HLM plutôt que les autres bailleurs.
Nous avons plus de 220 résidences qui sont réparties de Grand-Rivière (nous sommes le seul bailleur social dans la commune) à Sainte-Anne. Nous sommes présents dans 31 communes de l'île.
Nous avons la volonté de partenariat avec les mairies et les entreprises. Par exemple, les opérations de logements à Grand'Rivière ont nécessité une logistique importante, difficile à mettre en place. Pourtant, en termes d'exploitation nous sommes vraiment très heureux parce que nous avons des locataires qui sont satisfaits, les résidences sont bien entretenues, parfois même par les locataires eux-mêmes, et nous avons une vraie appropriation des sites sans abus. Ils ne sont pas locataires, « ils sont chez eux ».
La vocation initiale du parc social n'est pas de « garder les gens ». Au début, au 20ème siècle, le parc locatif social était majoritairement composé de jeunes couples sans enfants qui projetaient de déménager une fois que la famille s'agrandirait. Aujourd'hui, ce schéma est de moins en moins vrai. Actuellement, obtenir un logement social est déjà, pour certains, un aboutissement, parce qu'un logement social, est un logement bien entretenu et que le locataire pourra y rester le plus longtemps possible.

SM HLM (Mme DIB-PITROLLE) : Au-delà du changement de mentalité, il y a la conjoncture actuelle quand on voit le profil des demandeurs. Jusqu'aux années 1990, il n'y avait pas de plafond de ressources, tout le monde avait accès au parc locatif. Des catégories de populations prioritaires ont été mises en place en 1990 avec la loi BESSON, et c'est à cette période que l'expression « logement social » a été évoquée.
Paradoxalement, l'Etat a gardé le principe de mixité sociale dans le parc HLM tout en ciblant par des lois des catégories de population les plus défavorisées. Donc, d'un côté on nous

SM HLM Justine - Saint-Pierre

demande de la mixité et en même temps on abaisse les plafonds de ressources, notamment dans les DOM où ils sont déjà inférieurs à ceux de la France hexagonale, sous prétexte que les fonctionnaires ont 40 % de prime « à la vie chère ». En 2009, on s'est retrouvé à ne pas pouvoir louer un logement à un couple qui gagnait le SMIC parce qu'il dépassait les plafonds mis en place. Ainsi, en 2009, un jeune couple sans enfant se retrouvait exclu du parc HLM.
Aujourd'hui, les plafonds remontent un peu. Nous nous sommes adaptés à ces mesures en mettant en place des produits intermédiaires : des logements de type PLS[5] pour pouvoir répondre aux petits revenus.

[5] Le logement PLS est une catégorie de logement social. Il est financé par un prêt locatif social (PLS). Ce dispositif permet aux personnes qui ont des revenus limités de se loger

Du fait de la conjoncture et des évolutions législatives, le parc social a la vocation de faire plus d'insertion sociale et de plus en plus d'inclusion sociale. On nous demande de reloger des personnes « sortants de rue », des personnes victimes d'exclusion sociale. Cependant avoir un logement n'est pas une fin en soit. Lorsque des « sortants de rue » passent directement de la rue au logement et que l'on constate qu'ils continuent à dormir à l'extérieur du logement sur le palier, c'est parce qu'ils ne sont pas prêts…

Nous avons vraiment à réfléchir sur un parcours résidentiel. Qu'ils partent peut être de la rue, mais avec un hébergement et un accompagnement avec un suivi social ! Et, quand cette personne est prête, qu'elle ait un logement autonome et qu'elle soit accompagnée. Accompagnement qui diminuerait au fur et à mesure...

Aujourd'hui, c'est une des réalités du parc social. Vous ne pouvez pas demander à quelqu'un qui touche le RSA de mettre de l'argent de côté pour construire un jour, nous ne sommes plus aux profils de locataires rencontrés il y a 30 ans. La vocation du parc HLM est de loger à long terme cette population. La moyenne du bail augmente (15 ans, 18 ans, sur le territoire de la CACEM au lieu de 11 à 12 ans dans les années 90), on a une mobilité résidentielle plus faible que dans l'hexagone. C'est tout l'intérêt pour nous au moment de la construction de penser « long terme » et d'entretenir nos résidences...

ITW réalisée le 19 septembre 2018
BC

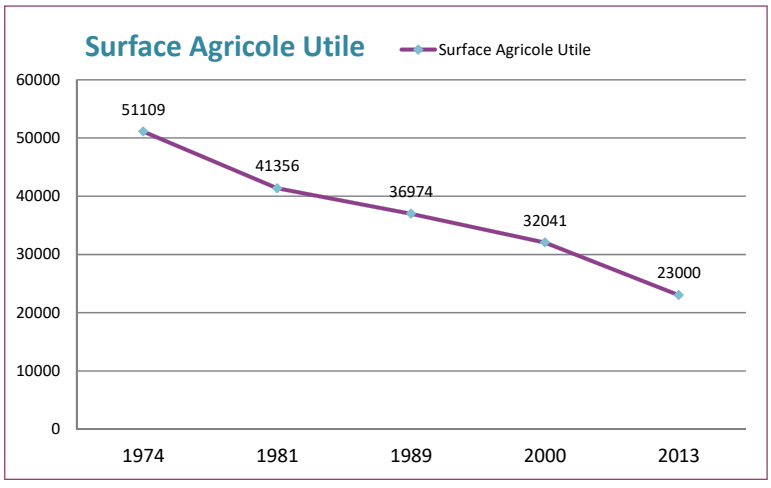
Cet entretien vous a intéressé...
La suite sur www.caue-martinique.com

Crédits photos : SM HLM

SM HLM Waliwa - Anses-d'Arlet

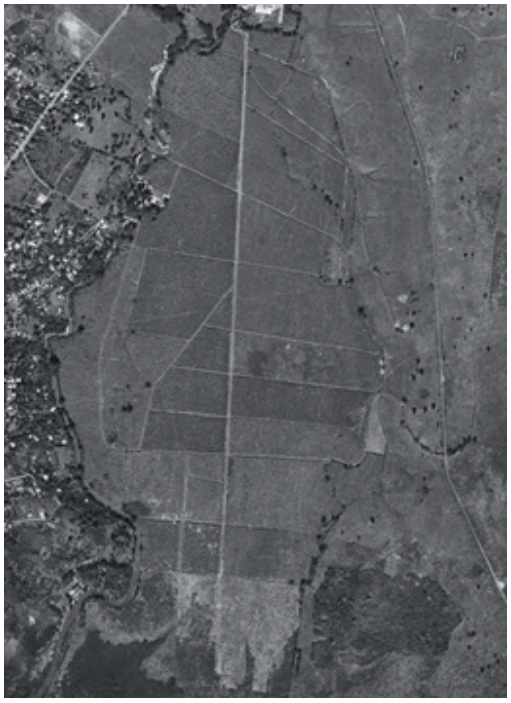
De l'étalement à la verticalité : Une inévitable évolution

Si l'on compare une photographie aérienne de la Martinique, prise il y a un peu plus d'une cinquantaine d'années, on ne peut qu'être frappé par le niveau d'anthropisation que connaît l'île aujourd'hui. En effet, depuis cette période, notre île a connu une croissance urbaine très importante avec une forte périurbanisation, au détriment des espaces agricoles et naturels. Croissance qui s'est faite dans un premier temps par étalement des constructions. Puis, avec la construction de l'immeuble « Antilles », surnommé le « gratte-ciel », lors de son inauguration en 1957, la verticalité a commencé à se faire jour pour s'imposer de plus en plus…



HISTORIQUE

La Martinique a été par le passé un territoire à dominante rurale. Mais, la crise de l'économie cannière qui s'est installée dès la fin du XIX^{e} siècle va entrainer une dévalorisation de l'espace agricole, particulièrement au cours des années 1960-1970. La Surface Agricole Utile (SAU) passera ainsi de 52 100 hectares en 1973 à 32 000 hectares en 2000, et à environ 22 000 aujourd'hui. Cette réduction de la SAU est aussi la conséquence des nombreux déclassements de terres agricoles afin de les rendre constructibles car plus rentables en termes de valeur. Déclassements effectués du fait de la pression exercée sur les maires par des propriétaires de foncier rural et des promoteurs. Sinon pour permettre la régularisation de constructions édifiées sans autorisation sur de nombreux terrains agricoles ou naturels, participant ainsi au mitage de nombreuses parties du territoire. De nombreuses terres vont alors trouver comme acquéreurs des non-agriculteurs : fonctionnaires, commerçants, membres de professions libérales, etc. Certains d'entre eux y voyant des placements, voire des réserves de terrain à bâtir, le coût du m^2 agricole pouvant être multiplié par 200, une fois devenu constructible. Des terrains seront ainsi divisés, de manière légale ou non, entraînant une urbanisation diffuse du territoire sous la forme d'un habitat pavillonnaire. Des regroupements d'habitat rural pavillonnaire, situés hors des bourgs, vont constituer aussi des hameaux, voire des quartiers du fait de leurs densités importantes. De grandes parcelles agricoles, proches des bourgs ou de la périphérie de centres urbains, vont être transformées en quartiers, ce qui est le cas de la Cité Dillon.



← *Cité Dillon, il y a une cinquantaine d'années*

→ *Photo aérienne récente de la Cité Dillon*

Source : Géoportail

La crise du monde agricole, à laquelle s'est ajoutée la « dilapidation » des terres agricoles, va être une des causes des migrations dans et hors de la Martinique. Dans les années 1950-1970, un exode rural de grande ampleur va ainsi impacter Fort de France, entrainant un doublement de sa population durant cette période. On y observera l'implantation des premiers quartiers d'habitat spontanés sur du foncier municipal squattérisé ou sur les 50 pas géométriques. Il s'agit des quartiers : Trénelle, Fonds Populaire, Texaco, Volga Plage. On note aussi, à partir des années 1950, une urbanisation des parties pentues ceinturant la Ville : Morne Abélard, l'Ermitage, Crozanville, Morne Pichevin, la Folie, et Sainte Thérèse, ou parfois, sur des terrains « morcelés » et mis en location par leurs propriétaires. Ce phénomène d'urbanisation des mornes peut aussi être observé en périphérie de certaines communes, notamment du centre de l'île.

Il convient de noter qu'au début du XX^{e} siècle, il y a eu un déplacement important d'habitants du Nord Caraïbe qui avaient fui l'éruption de la montagne Pelée de 1902. 25 000 personnes se sont retrouvées sans foyer et, pour les accueillir, la colonie a fait édifier de « nouveaux villages » sur des terres appartenant au Domaine ou acquises à des particuliers. Dans le rapport de la Commission exécutive, en date du 27 juin 1904, on lit que « dix-neuf villages ont ainsi été créés : Fonds-Lahaye, La Démarche, Schoelcher, Fonds-Boucher, Sainte-Marie, Fourniols, Reculé, Tivoli, Trinité, Bonair, La Tracée, Colson, Alma et Boucher, Concorde, Pré-Fontaine, Démartinières, Seailles et Rabuchon. La plupart d'entre eux eurent une existence éphémère, mais certains comme : Fonds-Lahaye et Préfontaines, se sont développés de façon autonome ou en s'agglomérant petit à petit aux bourgs environnants ».

Si les premiers lotissements périurbains datent du début des années 1930, (tels Bellevue et Clairière à Fort de France), de nombreux lotissements vont être créés à partir des années 1950 en périphérie immédiate des villes mais aussi dans d'anciennes zones agricoles situées hors des bourgs. Ils sont généralement destinés à accueillir de l'habitat pavillonnaire, avec parfois des petits collectifs. Certains vont accueillir des zones d'activités, parfois en gagnant sur la mangrove. Sur de grandes parcelles vont aussi être édifiés des cités, principalement à caractère social, ou encore des équipements structurants (hôpitaux, administrations, stades,...).

Cet étalement des parties urbanisées a affecté une grande partie du territoire martiniquais, notamment le Centre et le Sud, où la pression foncière a été la plus forte. Viennent ensuite la côte Atlantique Nord, puis la côte Caraïbe. De nombreux espaces littoraux ont aussi été « investis » par des constructions, dont une partie à vocation touristique. Il s'agit plus d'un processus d'urbanisation par extension que par densification qui a conduit à une urbanisation d'environ 80 % de la superficie de l'île. De ce fait, des terres agricoles, à forte potentialité agronomique et situées dans de nombreuses zones plates ou peu pentues, ont été urbanisées tandis que les activités agricoles ont été conservées sur des terrains plus accidentés, avec souvent des sols de moins bonne qualité.

EVOLUTION DU BÂTI DES ANNÉES 1950 À NOS JOURS

Alors que la Départementalisation votée en 1946 devait amener la Martinique au même niveau que les autres départements de la France Hexagonale, celle-ci allait connaître, durant la période allant de 1945 à 1960, une véritable explosion démographique, due à un important baby-boom. La population est alors passée en 15 ans de 200 000 à 300 000 habitants avec les besoins en logements que cela implique. Face aux besoins des populations, des initiatives privées, qu'ils s'agissent de promoteurs privés ou de sociétés de type HLM, ont permis la réalisation d'opérations à caractère économique à partir des années 1950.

On peut citer :

- Cité OZANAM, à TSF, en 1952 ;
- Le Lotissement de la Baie des Tourelles, en 1954 ;
- Le lotissement du Petit-paradis à Schoelcher et le lotissement Saint-Antoine, route de Balata en 1956.

A partir de 1955, on constate aussi que de plus en plus d'opérations font appel à la verticalité, que permet la technique du béton armé, qui a commencé à être vulgarisée dans les années 1920-1930. C'est ainsi, qu'entre 1955 et 1958, est édifié l'immeuble « Antilles » dont l'architecte est Louis Caillat. Ce bâtiment de 7 étages, qui abrite 34 appartements, a longtemps été le plus haut de Fort de France.
A l'époque, il était le seul à être doté d'ascenseur.
On observe de même, dans le domaine de l'habitat social, la construction des premiers immeubles de type (R+3). C'est le cas pour l'un des deux lotissements Saint-Georges, à Schoelcher, en 1958, et pour l'immeuble Saint-Vincent de Paul aux Terres Sainville… Suivront la construction de la Résidence Sainte Catherine (immeuble pour fonctionnaires), à Cluny.

Les années 1960 et suivantes vont voir s'élever à Fort de France de grands ensembles comme : Floréal, en 1963 ; Dillon, en 1965 ; puis Bon Air ; Calebasse et Trénelle. Dans d'autres communes, comme Sainte-Marie, Trinité, le Lamentin, etc., sont aussi édifiés de petits collectifs.

A partir de 1969, la verticalité va s'affirmer encore plus, avec l'édification entre 1969 et 1973 des six bâtiments de douze étages, d'Ozanam Batelière, à Schoelcher, puis avec les Tours Germaine et Eliane, à Godissard, en 1974. Dans le secteur privé, on note à Fort de France la construction de l'immeuble Panorama, à la Pointe des Nègres, et l'immeuble Plein Ciel, à la rue Schoelcher. Ce dernier intégrant un parking au premier niveau, le rez-de-chaussée étant réservé à des commerces.

En réaction à cette tendance, les années 70 vont voir s'élever une critique de l'habitat vertical jugé peu respectueux des habitudes de vie des habitants, cela notamment dans les immeubles de logements sociaux. Néanmoins, les constructions verticales vont continuer à s'imposer, dans toute la Martinique, « boostées » par les différentes lois de défiscalisation, à partir de 1986.
La majorité des logements proposés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) faisant partie d'une copropriété de type vertical, dépassant souvent les quatre niveaux. Le même phénomène a lieu en ce qui concerne les opérations de logements collectifs sociaux. Il en va aussi des immeubles de bureaux, des hôtels, des hôpitaux, des centres d'affaires. Le symbole le plus récent étant la tour Lumina, flanquée d'un hôtel et d'un immeuble hébergeant des appartements de luxe.

A noter que des opérations générant de l'étalement vont malgré tout se poursuivre jusqu'à aujourd'hui. Cela a été le cas des parcelles viabilisées avec des ébauches dans les années 1973. De nombreux lotissements destinés à de l'habitat individuel sont encore réalisés de nos jours avec cependant une réduction de la surface des lots, certains intégrant des petits immeubles collectifs. C'est aussi le cas pour des zones d'activités.

LA VERTICALITÉ, OUI MAIS…

La Martinique est quasiment « condamnée » à construire en faisant appel à la verticalité à cause de :
- La rareté du foncier,
- L'évolution de l'urbanisme qui vise à construire « la ville sur la ville »,
- Les problématiques de développement durable et de mobilité,
- La préservation des terres agricoles,
- Le réchauffement climatique entraînant entre autres l'inondation d'une partie du territoire par la montée du niveau de la mer.

Ce mode de construction ne tient pas forcément compte du milieu environnant et des risques naturels. En effet, force est de constater que de plus en plus de petits immeubles sont édifiés dans des faubourgs ou dans des zones urbaines où les réseaux viaires n'ont pas évolué. On assiste à une densification sans déconcentration, phénomène qui peut entrainer en cas de séisme majeur des pertes dues aux Eléments à Risque (EAR) : ouvrages, populations et outils de production. Il ne faut pas oublier que ce sont les zones urbanisées qui concentrent les plus graves problèmes du fait :
- De la concentration des EAR sur des zones d'aléas éventuellement élevées ;
- Des interactions fréquentes entre les ouvrages plus ou moins vulnérables ;
- Du manque d'espaces et voiries sécurisés pour l'action des secours et le regroupement des sinistrés ;
- D'espaces permettant la gestion des décombres ;
- Des effets anthropiques (incendies post sismiques) …

En conséquence, si le développement de la verticalité s'avère être inéluctable, il convient de prendre en compte une nécessaire déconcentration urbaine, tout en veillant à ce que la hauteur des bâtiments soit considérée comme un paramètre important. En effet, des hauteurs inappropriées de bâtiments peuvent conduire à la mise en résonnance de ceux-ci avec le sol, avec les conséquences destructives que cela peut avoir. A cet effet, se pose la question de la production des PPRS (Plan de Prévention des Risques Sismiques) qui doivent permettre de mieux adapter les obligations réglementaires constructives, et qui devaient être élaborés sur la base des micro-zonages, qui ont été effectués il y a plusieurs années de cela.

PVA

Bibliographie :

- Le logement social à la Martinique - 100 ans d'histoire - Chroniques 1902 - 2004. Direction Départementale de l'Equipement de la Martinique - ouvrage réalisé par Philippe Villard (Consultant) sous la direction de Jean Doucet, responsable de la subdivision politique de l'Habitat à la DDE Martinique.
- Bulletin de la Société d'Histoire de la Guadeloupe - L'Impact des éruptions de la pelée sur l'économie de la Martinique au début du XXe siècle - Guy Stéhlé
- Habiter en Ville – ADUAM – octobre 2006

Résidence Séniors Sérénitys Cluny II - http://www.residences-seniors.com/

Vieillir et habiter en Martinique

Bien se loger est au centre de nos préoccupations. Nous aspirons tous à vivre dans notre propre logement, celui qui conviendrait au mieux à notre mode de vie, nous donnant ainsi, une certaine autonomie. Etre chez soi malgré son âge avancé , son degré de mobilité ou encore sa situation de handicap est une demande des plus légitimes.

C'est aussi pour cela que la question de l'adaptation aux besoins de chacun des occupants est essentielle. Il s'agit de prévenir la perte d'autonomie, en agissant en amont sur les logements.
Les séniors de plus en plus nombreux[1] sont très concernés par leur condition de vie. Ils sont très attachés à leur domicile et préfèrent rester chez eux (84 %), ils s'y sentent en sécurité (97%). Ils sont toutefois moins attirés par les structures spécialisées, même s'ils y vont quand même volontiers (55%), à condition de leur offrir tout le confort en matière d'offre de santé, de loisirs, de commerce, ou encore d'accès aux TIC (Technologies de l'Information et de la Communication).
Le parc de logements en Martinique est largement constitué de résidences principales avec une faible part de résidences secondaires. L'habitat est marqué par la prédominance des logements individuels même si on assiste depuis quelques années à un rééquilibrage de l'offre au profit du collectif.

La tranche de population constituant les aînés réside dans :
- des logements individuels en milieu rural ou urbain,
- des logements collectifs en HLM ou en résidence privée,
- des EPHAD ou des maisons de retraite,
- des résidences « séniors » intergénérationnelles, ou encore en accueil familial.

En réponse à ces demandes, des programmes de construction d'EHPAD (Etablissement Hospitalier pour les Personnes Agées Dépendantes) et de résidences autonomie (anciennement appelées logements-foyers), gérés par des associations ou des institutions, fleurissent en Martinique. Mais le coût du loyer d'un logement en EHPAD où le sentiment de ne plus être utile peuvent être des freins pour certaines personnes âgées.

EHPAD du Prêcheur

OMASS du Lamentin

Maison de retraite « Résidence Florea » au Saint-Esprit

[1] En 2014, la population en Martinique était de plus de 383 911 habitants, dont près d'un quart (24,2%) âgé de plus de 60 ans (environ 92 180 personnes). Notre département est vieillissant, les personnes âgées constituent une grande partie de la population totale, plus qu'ailleurs en France. A l'horizon 2030, on estime que près de 40 % de la population en Martinique sera âgée de 60 ans et plus (environ 145 000 personnes), contre 30 % en France hexagonale, positionnant la Martinique au 1er rang des régions françaises les plus âgées.

LES AUTRES MODES D'HÉBERGEMENT POUR LES PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES OU SEMI-DÉPENDANTES

L'offre d'hébergement proposée aux séniors se diversifie. Voici une liste non exhaustive de solutions alternatives aux hébergements classiques, dont quelques-unes existent en Martinique :

Les établissements médico-sociaux

- Les résidences autonomie

Anciennement appelées logements-foyers, ce sont des logements indépendants à vocation sociale avec des locaux communs affectés à la vie collective (la restauration, la buanderie ou les animations). Elles s'adressent principalement aux seniors ayant des revenus modestes qu'ils soient en couple ou seuls.

- Le concept des MARPA

Les Maisons d'Accueil Rurale destinées à des Personnes Agées de 60 ans et plus) sont nées en 1985 pour offrir, à l'origine, une alternative à l'hospitalisation ou aux EHPAD et pour prévenir la dépendance des retraités vivant en milieu rural. L'objectif est de leur permettre de vivre « chez soi » tout en conservant leurs activités et leurs relations sociales antérieures. C'est une petite unité de vie avec des logements individuels de plain-pied pouvant accueillir jusqu'à 25 personnes, avec des espaces communs et des services facultatifs comme le repas, le nettoyage, la buanderie.

L'habitat regroupé

- Les résidences sociales pour les seniors

Elles sont gérées et construites par des sociétés HLM qui font aussi face au vieillissement de la population dans leur parc locatif. Dans l'Hexagone, 30,4 % des locataires du parc social étaient âgés de 60 ans et plus, selon les estimations de l'enquête d'occupation du parc social, en 2012. Depuis quelques années, de nouvelles résidences ont été construites par les bailleurs sociaux. Les logements sont adaptés aux besoins des seniors et certains services sont proposés aux résidents qui peuvent bénéficier d'aides au logement. Ces résidences sociales prennent le nom de papy-loft, de résidences silver.

- Les résidences services

Elles s'appellent résidences seniors ou encore résidences services et dépendent du secteur privé. Elles proposent à la fois un logement individuel sécurisé et adapté aux besoins des seniors indépendants, et des espaces de vie collectifs. Ces services peuvent être des activités (clubs sportifs et culturels, services administratifs, salle de sport) ou des animations. Les résidents sont locataires ou propriétaires de leur logement. Elles s'adressent aux personnes âgées autonomes ou ayant besoin d'une aide ponctuelle dans certains actes de la vie quotidienne. Deux résidences services existent à la Martinique, à Cluny et à Redoute.

- Les béguinages

Ce concept vient des béguines, communautés religieuses qui résidaient dans des logements individuels regroupés dans les Flandres et l'Europe du Nord. Aujourd'hui, ce sont souvent de petits ensembles pavillonnaires de type maisonnées en rez-de-chaussée (10 à 20 de plain-pied en général).

- Les logements partagés

Les colocations ont le vent en poupe qu'elles soient entre seniors ou intergénérationnelles. Le partage d'un logement permet de rompre avec la solitude et de bénéficier d'un cadre sécurisant.

- La colocation entre seniors

Des seniors choisissent la colocation à l'image des jeunes ou des étudiants. Les avantages sont nombreux : lutter contre la solitude, partager les frais de logement, éviter la maison de retraite, créer du lien social dans une ambiance familiale. Dans ce cas, il s'agit d'un véritable projet de vie commune car les seniors vont vivre ensemble et partager le même logement : il vaut mieux bien s'entendre avant de s'engager dans cette démarche.

- La colocation intergénérationnelle

Cette idée est née dans le nord de l'Europe. Voilà une solution simple pour un étudiant en mal de logement et un senior désireux d'avoir de la compagnie. C'est donc une solution financièrement avantageuse mais qui exige que senior et jeune s'engagent sur le plan relationnel.

- Les habitats intergénérationnels de type kangourou

C'est un habitat mixte au sein d'une maison, d'un immeuble voire d'un quartier. Dans le cas d'une maison, celle-ci est scindée en deux logements : le rez-de-chaussée est réservé à une personne âgée et les étages à une famille ou à un jeune ménage. Cette forme d'habitat souhaite favoriser le partage, la solidarité et l'entraide entre les générations et lutter contre l'isolement des personnes âgées. Ce type d'habitat remporte un vif succès dans les pays scandinaves et aux Pays Bas.

FOCUS SUR UN MODE D'HABITER DE NOS AÎNÉS EN MARTINIQUE

Les résidences intergénérationnelles

En Martinique, les bailleurs sociaux s'adaptent aux besoins de leurs locataires tout au long de leur parcours de vie (problèmes de santé, mobilité réduite, logement plus petit souhaité, évolution financière...). Ces occupants vieillissent et sont très attachés à leur environnement (acteurs de soins, voisinage, solidarités familiales, habitudes sociales).
Ils leur proposent dans leur parc HLM cette solution de logement. Elle peut bénéficier à cette population âgée, de même qu'aux plus jeunes qui recherchent leur premier logement. C'est ainsi que la réalisation de ces résidences intergénérationnelles concrétise l'idée de rassembler ces deux générations et répond dans le même temps à un besoin de se loger.

Ce concept d'habitat aussi appellé « papy-loft » ou résidence « silver » n'offre pas les mêmes prestations que les foyers ou les maison de retraite : il n'y a ni services à la personne, ni soins. Les prestations offertes (local collectif, rencontres, animations,) profitent aussi bien aux locataires jeunes ou moins jeunes. C'est aussi un excellent moyen de tisser des liens et d'accroître la solidarité entre générations : les personnes âgées recherchent la convivialité et le soutien, les plus jeunes ont parfois besoin de repères.

La résidence Intergénérationnelle « ATLANTIS » au Robert

Située à la rue Vincent Allègre, la résidence « ATLANTIS », réalisée par la société Ozanam en partenariat avec la Ville du Robert, a été inaugurée le 16 mars 2016 par M. Alfred MONTHIEUX, Maire de la commune.
Cette résidence intergénérationnelle, est composée de 60 logements locatifs de type F1 et F2 destinés aux personnes de plus de 55 ans, et de cinq studios attribués à des jeunes. Des services de proximité (podologue, coiffeur, locaux associatifs...) sont en cours d'installation.

Résidence « ATLANTIS » - Photo CAUE Martinique

La résidence Intergénérationnelle « LA CANOPEE » au Saint Esprit

Située à la ZAC Avenir, la résidence « LA CANOPEE », réalisée par la Société Martiniquaise d'HLM, a été inaugurée le 18 avril 2018. Elle est composée de 54 logements locatifs sociaux (de type F2 et F3), dont 14 accessibles aux personnes à mobilité réduite. De plus, la SMHLM a expérimenté une adaptation des loyers, en proposant aux futurs locataires un logement adapté à la taille de leur foyer, à leurs conditions et à leurs nouveaux besoins, pour un loyer sensiblement équivalent.
L'objectif étant d'encourager la mobilité afin de permettre une occupation plus juste du parc et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.

Résidence « LA CANOPEE »

MB

Sources :
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2128984
http://www.happysilvers.fr/vivre-dans-une-residence-seniors-a-ozanam/
Sites : marpa.fr, pour-les-personnes-agees.gouv.fr, union-habitat.org, le-nouvel-economiste.fr,
Argoud Dominique, « De nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées : d'hier à aujourd'hui. Du point de vue de la Fondation de France »
Photos :
EHPAD du Prêcheur - https://www.centre-hospitalier-nordcaraibe.fr/accueil+et+admission
OMASS du Lamentin (Résidence Henry Bourgeois) http://www.mairie-lelamentin.fr/
Maison de retraite « Résidence Florea » au Saint-Esprit http://www.santeenfrance.fr/etablissement/92661-maison-de-retraite-du-saint-esprit
Résidence « LA CANOPEE » - http://www.smhlm.org/images/Residences/la-canopee.JPG
Internet

Stide TADI est le directeur de Groupimo Syndic depuis bientôt 10 ans. Ce syndic gère en Martinique 150 copropriétés d'immeubles d'habitation, d'immeubles de locaux professionnels, des lotissements et des zones d'activités industrielles. Il a bien voulu répondre à nos questions concernant son métier.

Le rôle du syndic de copropriété

CAUE : Qu'est-ce qu'un syndic de copropriété ?

Stide TADI : *Un syndic de copropriété est une personnalité morale ou physique qui a pour but de représenter un syndicat de copropriétaires. Ce dernier est une personnalité morale, composée de plusieurs personnes ayant un appartement, un bureau, une parcelle dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier. Le syndic représente une copropriété. Sa mission est d'administrer les parties communes au nom du syndicat des copropriétaires.*

CAUE : Quels sont les avantages de passer par un syndic ?

ST : *Il faut bien comprendre qu'un syndic est obligatoire, qu'il soit professionnel ou bénévole.*
Maintenant le choix des copropriétaires dépendra de plusieurs éléments tels que le niveau d'engagement souhaité et l'aspect financier. Un syndic professionnel sera nécessairement rémunéré. Pour cette rémunération, le syndic professionnel s'engage en supportant à la place des copropriétaires, les responsabilités qui incombent à la copropriété. Dans la mesure où il gère plusieurs copropriétés, il est capable de négocier avantageusement le coût des travaux, contrairement à un syndic bénévole. Par exemple, quand le syndic bénévole va négocier un contrat uniquement pour un portail, il n'obtiendra pas le même prix qu'un syndic professionnel qui lui, va venir négocier sur l'ensemble de son portefeuille.

CAUE : Comment fonctionne un syndic professionnel ?

S T : *Un syndic professionnel a plusieurs casquettes. Il est à la fois juriste, technicien, comptable et médiateur en cas de conflits entre les copropriétaires. Toutefois, n'étant pas spécialiste dans chacun de ces domaines, il travaille avec un certain nombre d'entreprises qui sont « ses partenaires privilégiés ». Pour prendre notre exemple : nous avons un pôle comptable, un spécialiste contentieux, un appui technique et logistique qui permet d'être plus réactif. Nous avons un pôle administratif qui supervise l'ensemble, afin de répondre aux copropriétaires et préparer les assemblées générales. Un syndic, bien organisé doit disposer d'au moins trois de ces quatre pôles pour fonctionner correctement.*

CAUE : Quelles sont les dernières évolutions en matière de copropriété ?

ST : *Le code de la copropriété date de 1965. Auparavant, on trouvait des initiatives privées qui ressemblaient aux syndics mais il n'y avait aucune loi les régissant. Depuis 1965, le code a régulièrement évolué.*
Depuis ce code, la copropriété a connu un certain nombre d'évolutions qui tout en renforçant le rôle du syndic, a moralisé la profession et précisé son fonctionnement.
Parmi les évolutions les plus récentes :

- *La mise en place d'obligation des comptes bancaires séparés pour les copropriétés de plus de 10 lots,*
- *L'obligation de la dématérialisation : chaque propriétaire peut télécharger les documents relatifs à la copropriété (appels de fonds, convocations aux assemblées générales, …),*
- *L'obligation du DTG (Diagnostic Technique Global) pour les copropriétés de plus de 10 ans.*

CAUE : Qu'apporte le DTG en matière de gestion de copropriété ?

ST : *Le DTG (Diagnostic Technique Global) est un outil très intéressant pour une gestion optimale d'une copropriété. Il permet de prévoir les travaux sur les dix prochaines années et d'anticiper les dépenses. Il permet aussi d'éviter des réparations constantes et d'être réactif en cas d'imprévus. Néanmoins, son application reste un frein en raison de son coût.*

CAUE : Comment choisir son syndic ?

ST : *Les syndics sont règlementés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui a mis en place des contrats-type qui permettent de comparer équitablement chaque prestation. Le syndic se doit de faire de la pédagogie afin de sensibiliser et d'expliquer les choix de gestion les plus opportuns. Le syndic est un vecteur de communication ou d'échange pour pouvoir travailler de concert. Il faut donc choisir son syndic en fonction de ses tarifs, de sa réputation et de sa réactivité à gérer des problèmes.*

JB

Pollution lumineuse nocturne et immeubles collectifs

La pollution lumineuse nocturne est à l'origine de problèmes sanitaires (perte de sommeil, obésité, cancer), environnementaux (faune et flore agressées et déboussolées, réchauffement climatique) et a des conséquences énergétiques et économiques. Une réglementation a été mise en place à l'échelle nationale pour lutter contre ce type de pollution en 2012. Cette dernière bénéficia rapidement d'un sursis de six ans (sauf pour les nouvelles installations). Elle est entrée en vigueur depuis le 1er juillet 2018 et toutes les enseignes commerciales doivent être éteintes entre 1h00 et 6h00 du matin. Mais, cette réglementation ne concerne que les bureaux, locaux, vitrines de magasins et commerces et les illuminations de façades de certains bâtiments. Par conséquent, elle ne concerne pas les parkings, aires de loisirs et façades des immeubles collectifs.

Dans les zones d'habitat collectif, la nuisance lumineuse nocturne (stade précédant celui de la pollution lumineuse nocturne qui est à l'origine de graves problèmes environnementaux et sanitaires), est entre autres causée par l'utilisation de réverbères à faible éco-performance dont font partie ceux en forme de boule achetés à bon marché. Ces derniers sont encore utilisés pour l'éclairage de parkings et d'espaces de loisirs situés à proximité d'immeubles dont les occupants sont parfois contraints de monter des rideaux occultants pour filtrer les lumières artificielles qui passent à travers les baies et fenêtres vitrées. Par exemple, sur l'ancienne route de Schœlcher, se trouve une résidence relativement récente où l'on peut observer des réverbères en forme de boule qui éclairent dès 17H00 le parking de la résidence, et ce, jusqu'au petit matin. Cet éclairage est complété par des spots de douche de lumière fixés sur les façades latérales des deux immeubles, mais aussi par l'éclairage public de cette route. Par conséquent, le parking est sur-éclairé la nuit, ce qui peut impacter le sommeil des habitants de la résidence qui dispose d'ouvertures translucides (sans volets) qui laissent alors passer la lumière intrusive. Ce sur-éclairage peut également perturber le rythme biologique de la végétation environnante (arbres, buissons, fleurs et fruits) et celle des animaux qu'elle abrite (insectes, rongeurs, chauves-souris, oiseaux polinisateurs).

Or, ces faune et flore urbaines situées à proximité des routes, sont déjà menacées par l'urbanisation et agressées par la pollution atmosphérique (poussière, gaz, particules fines). L'éclairage urbain permet une sécurisation des zones à habitat collectif, mais il existe aujourd'hui des solutions techniques, certes plus coûteuses à l'achat, mais très vite rentabilisées à long terme, pour bénéficier d'un éclairage plus éco-performant comme par exemple l'éclairage solaire avec détecteur de présence. A certains endroits, les aménageurs sont confrontés au choix difficile à faire, entre un éclairage intense pour une sécurisation maximale et un éclairage moins agressif et plus éco-performant, pour le respect de l'environnement.

Près du carbet du playground de la cité Dillon que l'on voit depuis l'autoroute A1, nous pouvons observer des réverbères en forme de boule qui sont situés à quelques mètres des bâtiments d'habitation collectifs. Plusieurs d'entre eux étant cassés, ne fonctionnent plus et n'ont pas été remplacés. Il y en a même un qui sert de nid pour les oiseaux. Pourquoi ces réverbères sont-ils cassés ? Ont-ils été volontairement cassés pour cause de sur-éclairage ? Quoiqu'il en soit, ils ne sont pas recommandés de nos jours pour lutter contre la pollution nocturne.

Dans cette même cité, des spots lumineux ont été aménagés pour mettre en valeur les façades de bâtiments qui exposaient des œuvres de Catherine Théodose faites en mosaïque. Ces dernières, aujourd'hui en partie disparues ou très endommagées à certains endroits, bénéficient d'une bonne visibilité, car on peut les voir à partir de l'autoroute très passante qui longe une partie de la cité. Ces spots lumineux ont donc été installés à des fins esthétiques, mais aussi pour animer et valoriser les façades. Respectaient-ils l'environnement quand ils étaient allumés toute la nuit ? Non. De plus, leurs faisceaux lumineux, dirigés obliquement vers le ciel, pouvaient agresser et désorienter la faune urbaine des alentours, en particulier les insectes, chauves-souris et oiseaux. Par ailleurs, ces spots ont été implantés dans la zone de Dillon qui est déjà très exposée à la lumière artificielle le soir : le halo lumineux qui la surplombe est visible à plusieurs kilomètres. Au fil du temps, les aménageurs devront davantage faire le choix entre, d'une part, l'esthétisation, l'animation et la valorisation lumineuses des bâtiments, d'autre part le respect de l'environnement nocturne.

Trop de lumière nuit à l'environnement mais pas assez favorise l'insécurité, nuit à l'esthétisation, à l'animation et à la valorisation du bâti.... Dans les zones d'immeubles à habitat collectif, il n'est pas toujours évident pour les aménageurs de trancher.

CP

[1]cf. article sur la photopollution de la Mouïna n° 14 de décembre 2016 du CAUE Martinique

Un regard sur le quartier Dillon

Bien loin de l'image actuelle que porte le quartier Dillon, ce dernier est un élément historique malheureusement peu connu de notre patrimoine martiniquais.
Mélody MOUTAMALLE, historienne-chercheuse et passionnée par la Culture et l'Histoire de notre île, a partagé avec nous ses recherches et nous a permis de découvrir Dillon autrement. Si le quartier que l'on connait actuellement date des années 1960, son histoire remonte au XVII[ème] siècle !

CAUE : D'où vient le nom Dillon ?

Mélody MOUTAMALLE : *Le nom « Dillon » vient du Comte irlandais Arthur de Dillon qui fût marié en 1784 à Marie-Françoise-Laure de Girardin de Montgérald Levassor de la Touche de Longpré, une jeune veuve propriétaire d'une raffinerie de canne à sucre dont le domaine comprend, à l'époque, les quartiers aujourd'hui appelé Dillon, Valmenière, l'Ermitage, Renéville et Morne Calebasse.*

CAUE : Comment une raffinerie de canne à sucre martiniquaise est devenue la propriété d'un irlandais ?

MM : *Marie Françoise Laure de Girardin de Montgérald est l'arrière petite fille du fondateur de l'habitation-sucrerie « Girardin » (La raffinerie fût créée en 1690 environ - période d'arrivée du Père Labat aux Antilles). Le grand-père de Marie Françoise Laure fera construire le château de Montgérald (bâtiment pour lequel nous n'avons que peu de données.)*
A la même époque de création de l'habitation, en Angleterre, la famille Dillon, à la tête d'un régiment militaire perd la guerre au côté du roi catholique Jacques II d'Angleterre en 1690, doit s'exiler en France et prêter serment au roi de l'époque. Cette allégeance conduira Arthur, le fils, à partir, en 1772, avec son régiment conquérir Trinidad et Tobago dans le cadre de la guerre d'indépendance des Etats-Unis d'Amérique. Il rencontrera Marie Françoise Laure la même année, lors d'une escale en Martinique, fin 1779. Marie Françoise Laure, veuve d'Alexandre Levassor de Latouche de Longpré épouse Arthur Dillon devenu le comte Dillon en 1784. Le quartier Dillon vient à la fois du nom du Comte et du fait que la zone avait été affectée aux logements de militaires d'où le terme « quartier ». Arthur Dillon lors d'un voyage en France en 1789 sera décapité sous le régime de la Terreur.

CAUE : Que devient l'habitation après la mort d'Arthur Dillon ?

MM : *La fille du Comte et de Marie Françoise Laure : Fanny, qui a suivi sa mère en Angleterre puis en France, sous Napoléon 1er s'occupe peu de ses possessions martiniquaises et laisse à sa mort en 1836, d'importantes dettes à son mari, le Général Bertrand dont celle de l'habitation désormais appelée « L'habitation Dillon ». Suite au principe de l'Exclusif (régime sous lequel étaient placés tous les échanges commerciaux entre les colonies et la France au XVI[ème] et XVII[ème] siècle), la canne à sucre est moins rentable qu'avant, ce qui engendre la crise sucrière de 1860. L'habitation est successivement revendue de 1856 à 1928, avec des phases d'arrêts de la production. Le cyclone de 1891, qui dévaste la Martinique, anéantit l'habitation et endommage lourdement la distillerie. Cette dernière ne sera remise en état qu'en 1900 par les héritiers de la famille Domergue qui a acheté la distillerie en 1869.*

CAUE : Le quartier Dillon et le XX[ème] siècle ?

MM : *Longtemps convoitées par la ville de Fort de France, les terres de la plantation Dillon (350 hectares) sont vendues à la Société Immobilière des Antilles-Guyane (SIMAG)[1] dans les années soixante. La société BARDINET rachète en 1967 l'exploitation de la distillerie Dillon et investit dans du nouveau matériel.*

Dans les années 1960, avec la troisième phase de l'explosion urbaine foyalaise et l'extension des « habitats précaires », 40% des constructions de Fort de France sont alors réalisées sans autorisation et les quartiers « insalubres » regroupent un quart de la population de la ville. Les pouvoirs publics réalisent alors des ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité).
Cette époque marque le début des grands ensembles à forte densité de logements, qui transformeront le paysage péri-urbain de Fort de France comme Floréal, Bon-Air ou Morne Calebasse. Dans ce contexte, ces hectares de terre deviennent la « Cité Dillon » en 1967. Le programme de construction de Dillon comprend alors 1961 logements de différents types (971 individuels et 990 collectifs) avec différents niveaux de prestations. C'est ainsi que le quartier « Dallas », situé sur d'anciens marécages à Dillon et constitué de logements « très économiques » avec des normes minimales, relogera par exemple des familles de Morne Pichevin et Morne Calebasse. Les maisons « basses » de ce quartier (147), sont construites de plain-pied avec des fondations légères à proximité de la rivière Monsieur. Les quartiers Dillon, Châteauboeuf, Morne Morissot et Beauséjour feront partie des quartiers ayant eu le plus fort taux d'accroissement du chef-lieu en passant de 2 000 habitants en 1967 à 10 000 habitants en 1982.

[1] La SIMAG est l'ancêtre de la SIMAR (Société Immobilière de Martinique

« Dillon est aussi le lieu d'un enracinement de l'histoire et d'une mémoire collective dans lequel, le sentiment d'enracinement est qualifié par ces temps historique et mémoriel...»

« La réalisation des grands immeubles de Dillon a été l'occasion de mettre en oeuvre pour la première fois le procédé de construction en tunnel qui a permis de rationnaliser le coût. Ce procédé est aussi à l'origine des solutions de facilité qui ont discrédité l'architecture des grands ensembles ».
Actuellement, le quartier Dillon fait partie des six zones urbaines sensibles de Martinique. Ces zones se caractérisent par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un fort déséquilibre entre habitat et emploi. On constate aussi la présence d'habitats spontanés, dont une partie est toujours sans titre de propriété.
Pourtant, ce quartier ou cette « ville dans la ville », devenue « zone franche », ne cesse de surprendre par la multitude de commerces et des manifestations artistiques, sportives et d'animations présents dans les rues.

« *Dillon est aussi le lieu d'un enracinement de l'histoire et d'une mémoire collective dans lequel, le sentiment d'enracinement est qualifié par ces temps historique et mémoriel [...] Il est nécessaire donc de fructifier cette mémoire collective en la conservant et en la valorisant. Pour cela, les Martiniquais doivent prendre conscience de leur patrimoine urbain pour enfin se l'approprier* »
Mélody MOUTAMALLE - Conférence « Un quartier populaire : Dillon, entre histoire, mémoire et art ».

JJR

Sources
Mélody MOUTAMALLE - Conférence « Un quartier populaire : Dillon, entre histoire, mémoire et art »
Le logement social à la Martinique -100 ans de Chroniques 1902-2004 de Philippe VILLARD
https://sig.ville.gouv.fr/Cartographie/QP972004

https://www.daniel-dabilly-architecte.com/urbanisme.html

L'art mural en site urbain

Le CAUE a voulu avoir un regard d'artiste sur les oeuvres d'art réalisées sur les façades des immeubles collectifs. Nous avons ainsi interviewé le plasticien Claude CAUQUIL qui a réalisé de nombreuses oeuvres dans les espaces publics et privés de Martinique et de la Caraïbe.

Claude CAUQUIL
Originaire du Sud de la France (Pézenas), Claude Cauquil vit en Martinique depuis 1999. Né en 1960, il a étudié l'art appliqué à l'École Normale Supérieure d'Enseignement Technique, avant de poursuivre avec un Master en esthétique, à l'Université Paris I en 1985. Aujourd'hui, il peint des portraits, des visages et s'est tourné vers une peinture plus figurative. La perception de la culture Afro-Américaine est au coeur de son influence actuelle, comme en témoignent certaines de ses expositions en Martinique.
http://www.villecaraibe.com/wp-content/uploads/2014/06/sites-avant-apr%C3%A8s-au.pdf

Mosaïque à Cité Dillon réalisée par Catherine Théodose

Fresque street art de prévention pour la sécurité routière, réalisée sur une façade d'immeuble à habitat collectif de la cité Dillon

CAUE: Que pensez-vous de la démarche consistant à officiellement faire réaliser des oeuvres d'art sur les façades murales d'immeubles collectifs ?

C. CAUQUIL : *« C'est le rôle de l'urbaniste, de l'architecte et bien entendu du politique que de tout mettre en oeuvre pour rendre la cité agréable à vivre. Il est pour cela nécessaire de poser dans les quartiers des marqueurs identitaires positifs incitant les habitants à se sentir acteurs de leur lieu de vie. L'oeuvre d'art est l'un de ces marqueurs valorisants de l'environnement urbain qui lui donne une visibilité culturelle. En cela, elle vient alimenter de façon constructive la mise en mémoire de ce qui fait la nature même de la communauté ».*

CAUE : A quoi sert ce type de démarche ?

CC: *« Donner de l'art au citoyen, c'est lui donner à penser, à réfléchir. C'est prendre en compte ses besoins au-delà de la nécessité immédiate. C'est le considérer plus qu'un simple consommateur, qu'un simple électeur. La réalisation artistique est une affirmation, une posture. Obligatoirement, elle déclenche des réactions, soit d'adhésion, soit d'opposition. D'elle nait le débat, l'échange. Le lien social est le fruit de l'échange ».*

CAUE : Ce type de démarche artistique est-il courant en Martinique ? Si oui, depuis quand ? Si non, pourquoi ?

CC: *« A ma connaissance, les premières commandes d'oeuvres d'art sur les façades en Martinique, mis à part les mosaïques de Catherine Théodose à Cité Dillon, ont été initiées par Suzy Landau, au début des années 2000, pour la Ville de Fort-de-France. Le phénomène s'est rapidement développé, et considérablement accéléré avec l'opération Mixart en 2010 qui a projeté un éclairage positif sur le Street Art, qui jusque-là restait assez confidentiel sur l'île. Les institutions et les particuliers se sont mis par la suite à multiplier les commandes ».*

CAUE : Avez-vous déjà réalisé une oeuvre sur une façade d'immeuble collectif ? Si oui, pouvez-vous la présenter ?

CC : *« En 2009, j'ai réalisé en collaboration avec le plasticien Mickaël CARUGE une peinture murale de 160 m² sur le mur de soutènement de l'immeuble Panorama, au boulevard de la Marne à Fort-de-France. C'était une commande de la Ville de Fort-de-France. Ce mur servait auparavant de paroi exutoire sur laquelle toutes sortes de verbes et d'opinions, y compris les plus haineuses, se côtoyaient. J'ai choisi de prendre le contrepied de cette situation et de proposer un travail axé autour de la fraternité. La surface est recouverte par un ensemble de visages formant une foule en noir et blanc. Cette foule est composée de visages extraits de la foule présente à la marche de Washington en 1963, mixée avec des visages de Martiniquais qui s'étaient mobilisés en 1974 au cours de l 'affaire Chalvet. Cette foule est ponctuée par de grands portraits carrés en couleur, symbolisant la population actuelle pour la dignité de laquelle s'étaient engagés nos ainés dans les années 1960 et 1970 ».*

CP

Mickaël CARUGE est un artiste originaire de Trinité (Martinique) né en 1982. Il est diplômé de l'ex-IRAVM actuel Campus Caribéen des Arts ainsi que de l'ESAC de Tarbes. Ancien agent artistique et commissaire d'exposition à Paris à la Galerie JL Michau, l'artiste développe actuellement ses techniques de plasticien et décrit son travail ainsi : « Mon travail plastique concerne le portrait et vise particulièrement sa réalité sociale. C'est-à-dire que je cherche à cerner le fondement des attitudes singulières de l'humain pour appartenir à un groupe, par l'acte de peindre. » Mickaël Caruge est l'un des pionniers d'« Arts et Urbanité » puisqu'il a participé à la première édition.
http://www.villecaraibe.com/wp-content/uploads/2014/06/sites-avant-apr%C3%A8s-au.pdf

Peinture murale réalisée par les plasticiens Claude CAUQUIL et Mickaël CARUGE en 2009

Références bibliographiques

FONDS CAUE

- **Le logement social à la Martinique: 100 ans d'histoire chroniques 1902-2004,** Collectif J. Doucet, DDE, Novembre 2003,
- **Regards croisés n° 5 « Densités et formes urbaines résidentielles en Martinique »**, collectif, ADDUAM, 129 p, Mars 2012
- **Un demi-siècle de logement social à la Martinique 1955-200**, collectif, SIMAR, 18 p, Avril 2001 **Les logements neufs en Martinique de 1994 à 2002**, étude réalisée Blacodom Myrlène, ADDUAM, 85 p, année 2002
- **Les dossiers de l'outre-mer,** bulletin d'information du CENADDOM n° 78-79 Habitat, 1985, 254 p
- **Le logement : outil de développement social à la Martinique**, Carolina Jean-Claude, Diplôme supérieur en travail social, 154 p, 1997
- **L'urgence, l'échéance, la durée**, Jalet Marc, Archibooks + Sautreau éditeur, 2008, 169 p
- **Revue « l'Architecture » Martinique-Guadeloupe n° 190**, éditions Sofre & Com, année 1997
- **Revue « l'Architecture» Martinique n° 199**, éditions Sofre & Com, année 2007
- **Revue Antilla Habitat et immobilie**r – p 24 – p26, n° 25 Mars 2005
- **Sept années d'actions en faveur du logement social et de l'habitat à la Martinique : la rétrospective 1992-1998**, Conseil Général, 15 p, Mars 1999
- **Le logement évolutif social en Martinique : état des lieux et propositions**, Terrine Miguel, Larmaillard, ENTPE, SODEM, 18 p, Août 1989
- **Il était une fois ... La cité Clarac**, collectif, CAUE Martinique, 32 p, Décembre 1986

POUR ALLER PLUS LOIN

Observatoire de l'habitat de la Martinique : http://habitat972.fr

Nous vous reçevons

CONSEIL AUX PARTICULIERS
sur rendez-vous :
Du lundi au vendredi de 08h00 à 13h00
Les mardi et jeudi de 14h00 à 17h00

CENTRE DE DOCUMENTATION
Du lundi au vendredi de 08h00 à 13h00
Les mardi et jeudi de 14h00 à 17h00

ACTUALITES

FORMATION CAUE S'INITIER À L'ARCHITECTURE

Dans le cadre des missions qui lui sont dévolues par la loi sur l'architecture, le CAUE Martinique a mis en place une session de formation intitulée « S'initier à l'architecture ». Destinée au tout public, celle-ci s'est déroulée sur trois jours, du lundi 22 au mercredi 24 octobre 2018. Ses objectifs étaient de transmettre aux participants quelques fondamentaux, afin de leur apporter les connaissances élémentaires d'analyse et d'appréciation de l'architecture.

EXPOSITION

L'exposition «1979-2009 : 30 ans d'architecture et d'aménagement à la Martinique» est actuellement à visiter au siège du CAUE et ce jusqu'au 21 décembre 2018 prochain... C'est l'occasion de découvrir la maquette et le rapport final de fin d'études intitulé «Fédérer autour du cinéma à Fort de France» de Zoé Lecrosnier, architecte martiniquaise ...

CONCOURS-PHOTO MATJOUKANN MWEN – Je photographie mon patrimoine bâti

Dans le cadre de la 35ème édition des Journées européennes du patrimoine placées sous le signe de « L'art du partage », le CAUE Martinique organise, avec le soutien de la DAC Martinique, un concours photo numérique sur le thème : « MATJOUKANN MWEN – Je photographie mon patrimoine bâti ».
Les inscriptions sont closes depuis 15 octobre 2018 minuit. La remise des photographies est prévue au plus tard le 16 janvier 2018 à minuit à l'adresse concours-photos@caue-martinique.

RESTEZ CONNECTÉS AVEC LE CAUE À L'ACTUALITÉ DU CADRE DE VIE ! !

Le CAUE vous informe sur ses missions, ses actions et sur tout ce qui concerne le cadre de vie en Martinique, dans la Caraïbe et ailleurs...
Bientôt un nouveau site Internet et une newsletter à laquelle vous pourrez vous abonner.
Restez connectés !

ANNIVERSAIRE 40 ans du CAUE de la Martinique

En 2019, le CAUE de la Martinique fêtera ses 40 années d'existence au service du cadre de vie en Martinique...
Restez connectés !

Kaz'Pawol

La Lettre d'information du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Martinique

ABONNEZ-VOUS SUR www.caue-martinique.com

La Mouïna martinique

Directeur de la Publication : **Jill JOSEPH-ROSE**
Coordination : **CAUE**
Equipe de rédaction : **CAUE**
Documentation : **CAUE**
Conception graphique : **CAUE**
Photos : **CAUE - Internet**
ISSN : 1960-9736 - Dépot légal : 2ème semestre 2018

La Mouïna Martinique,
La revue du CAUE de la Martinique,
Association Loi 1901
31, avenue Pasteur - 97200 Fort de France
Tél. 0596 70 10 10 - Fax : 0596 60 52 76
Email : contact@caue-martinique.com
Site Internet : www.caue-martinique.com
FB : www.facebook.com/cauemartinique