



# **Aménagement urbain, rénovation urbaine et logement en Outre-mer**

11 janvier 2018

# SOMMAIRE DE LA PRESENTATION

- **1. Stratégie d'intervention de l'AFD**
- **2. Principes promus par l'AFD**
- **3. Outils financiers de l'AFD**
- **4. Exemples de projets**

# 01. STRATEGIE D'INTERVENTION DE L'AFD

## LA STRATEGIE VILLES DURABLES DE L'AFD

Une finalité



**Promouvoir  
des villes  
inclusives,  
résilientes et  
productives**

4 objectifs stratégiques



1. Promouvoir des villes respectueuses de l'environnement et sobres en carbone

2. Favoriser la cohésion sociale et des villes accessibles à tous les habitants

3. Renforcer les dynamiques économiques locales et la création d'emploi

4. *Financer et accompagner les stratégies de développement territorial des acteurs locaux*

# 01. STRATEGIE D'INTERVENTION DE L'AFD

## LE SOUTIEN A L'AMENAGEMENT URBAIN ET AU LOGEMENT EN OUTRE-MER

- **L'AFD intervient depuis sa création dans le développement dans le secteur de l'aménagement urbain et du logement en Outre-mer**
  - via des participations : l'AFD est actionnaire, en compte propre et pour le compte de l'Etat, au capital de 7 sociétés immobilières, les SIDOM
  - via des financements : l'AFD finance de opérations d'aménagement urbain et des projets de construction de logement
- **Un secteur qui entre dans les orientations stratégique du Cadre d'Intervention Régional Outre-mer « *Améliorer l'aménagement urbain et l'habitat* »**
- **L'AFD fait partie des partenaires et signataires du Plan Logement Outre-mer 2015-2020**
- **Entre 2012 et 2016 l'activité en faveur de l'aménagement et du logement a représenté un volume de 135M€ annuels de prêts**

# 02. PRINCIPES PROMUS PAR L'AFD

## AMENAGEMENT URBAIN

- **Aider à la définition de visions stratégiques du territoire**
  - Prospective urbaine et territoriale
  - Mise en œuvre des outils réglementaires ou incitatifs
- **Développer l'approche par le projet urbain**
  - Créer ou transformer des morceaux de ville, allant au delà d'une approche sectorielle (trame urbaine, habitat, mobilité...)
- **Promouvoir les valeurs du développement durable et l'innovation**
  - Intégrer les enjeux de mixité sociale, de mobilisation des populations et de concertation,
  - Soutenir l'intérêt général, favoriser la programmation d'équipements publics,
  - Encourager les approches innovantes en matière de développement urbain : nature en ville & biodiversité, gestion des risques, villes intelligentes...
- **Intégrer les principes d'un urbanisme durable dans les opérations d'aménagement**
  - Elaboration d'éco-référentiels de développement durable pour les programmes urbains
  - Référentiels Eco-cité et Eco-quartier, certification Haute Qualité Environnementale...



# 02. PRINCIPES PROMUS PAR L'AFD

## LOGEMENT ET POLITIQUE DE L'HABITAT

- **Appréhender le logement comme une composante du développement urbain :**
  - à intégrer aux politiques urbaines : extension, régénération, redynamisation
- **Développer la mixité de l'offre :**
  - promouvoir le locatif en réponse au tout-accession,
  - la compacité des formes,
  - les politiques en faveur des parcours résidentiels
- **Améliorer l'existant :**
  - approche de l'amélioration du cadre bâti dans les quartiers existants
- **Promouvoir des schémas de financement pérennes recherchant des effets de leviers sur les subventions publiques**

=> Soutien de l'AFD à la production d'une **offre en logements qualitative**, diversifiée et adaptée aux **besoins des populations** en privilégiant des **schémas de financement pérennes**



# 03.

## OUTILS FINANCIERS ET PARTENAIRES DE L'AFD OUTILS D'INTERVENTION DE L'AFD

- **Le financement de l'aménagement urbain et de la rénovation urbaine :**
  - Opérateurs : Sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales, Etablissement public d'aménagement, Etablissements publics fonciers, aménageurs privés
  - Projets financés :
    - Projets de développement urbain
    - Projets de rénovation urbaines
    - Projets de requalification / résorption d'habitat insalubre
    - Projets de développement économique
- **Le financement du logement :**
  - Opérateurs : Sociétés d'économie mixte, Offices publics, promoteurs privés
  - Projets financés :
    - Programmes d'investissement
    - Logements à loyer intermédiaires
    - Logements en accession à la propriété
    - Travaux de réhabilitation, de mise aux normes environnementales et de confortement parasismique
- **Outils financiers :**
  - Prêts pour le portage des opérations d'aménagement, adaptés à leur spécificité
  - Prêts bonifiés pour les démarches éco-quartier
- **Production d'études sur le secteur et participation aux réflexions au niveau national ou local**

# 04. EXEMPLES DE PROJETS

## GUADELOUPE – RENOVATION URBAINE DE POINTE-A-PITRE ET DES ABYMES – SIG

### ● Le contexte guadeloupéen :

- Un département dont l'évolution démographique va vers un vieillissement de la population mais des besoins en logements qui restent importants
- Une problématique spécifique de vulnérabilité des constructions nécessitant la mise en œuvre de programme de confortement parasismique du parc de logements, voire la démolition de certains logements
- Deux grands projets de rénovation urbaines initiés à Pointe-à-Pitre et aux Abymes, prévoyant la démolition de plus de 1 000 logements vulnérables au risque sismique, le remodelage des quartiers et la reconstruction d'une offre diversifiée
- La Société Immobilière de Guadeloupe : une Société d'Economie Mixte, premier opérateur de logement social

### ● L'intervention de l'AFD :

- Accompagnement du projet de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre : prêt de 6,7 M€ pour financer la trésorerie de l'opération
- Octroi en 2014 d'un prêt de 18,8 M€ en accompagnement du programme d'investissement comprenant trois composantes : commerces, foncier, confortement



# 04. EXEMPLES DE PROJETS

## ZAC SANS SOUCI – SEMADER - REUNION

### ● Contexte

- Commune fortement marquée par l'habitat insalubre et informel
- Programme d'aménagement combinant la régularisation d'occupants sans titre et l'amélioration de l'habitat avec le développement urbain de la commune
- Projet développé sous forme de Zone d'aménagement concerté (ZAC) confié à un opérateur public d'aménagement

### ● Prêt de l'AFD de 18M€ d'une maturité de 6 années

- Taux concessionnel justifié par le caractère très social de l'opération
- Outil financier : ligne de trésorerie permettant de porter le décalage entre les dépenses (acquisitions foncières, viabilisation, création d'équipements publics) et les recettes (cession des terrains aménagés, mobilisation de subvention)
- Durée du prêt calée sur la durée du contrat de concession – prêt garanti par la commune



# 04. EXEMPLES DE PROJETS

## ZAC MAIL DE L'OCEAN – LE PORT – REUNION

- **Projet de rénovation urbaine labélisé « éco-quartier »**
- **3 prêts AFD, pour un total de 10,6M€ :**
  - auprès de l'aménageur : prêt pour le financement du besoin de trésorerie de la concession d'aménagement : 6M€
  - auprès de la collectivité : prêt à la commune du Port pour le financement de la subvention permettant d'équilibrer l'opération : 2,2M
  - auprès d'un bailleur social : prêt à la SIDR pour le financement des surcoûts environnementaux des opérations de construction de logements locatifs sociaux : 2,4M€



# 04. EXEMPLES DE PROJETS

## ZAC Eco-quartier Vidal – Rémire-Montjoly (Guyane)

- **Contexte guyanais**

- Une demande croissante en logements face à une offre insuffisante

- **Projet d'aménagement labélisé « éco-quartier »**

- Aménagement de la ZAC Vidal sur 78 hectares
- 1 400 logements, 3 groupes scolaires, 1 collège, 19 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- Dynamique d'aménagement durable respectueuse de l'environnement
- Objectifs : créer le premier quartier de la ville amazonienne durable, réduire les inégalités sociales, renforcer la cohésion sociale, développer l'emploi

- **1 prêt AFD, à hauteur de 15 M€ :**

- auprès de l'EPFA Guyane



# 04. EXEMPLES DE PROJETS : QUARTIERS PRECAIRES

## République Dominicaine : Réinstallation, réhabilitation et amélioration de la mobilité en zone vulnérable

### ● L'objectif et le programme :

Améliorer les conditions de vie des habitants situés dans une zone inondable de la Barquita et sujette aux glissements de terrain autour de 2 composantes :

- Renouveau urbain (réinstallation, réhabilitation, aménagements paysagers dans les zones inondables)
- Amélioration de la mobilité (extension de 2 lignes de métro existantes, création d'un câble et transport fluvial)

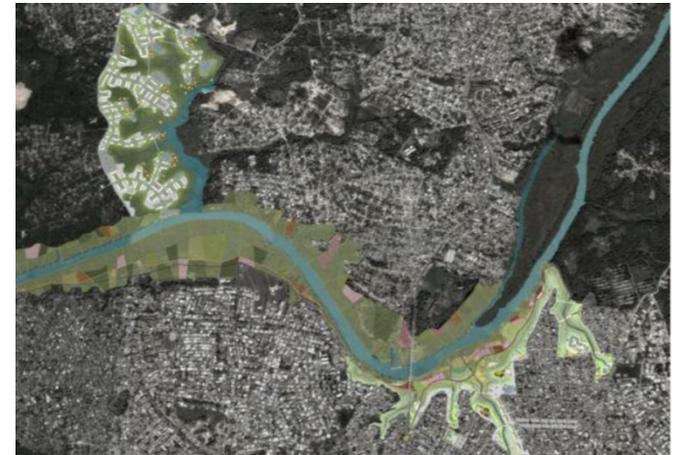
Mise en œuvre par la commission de la Barquita et l'Autorité Organisatrice des Transports

### ● Les impacts :

- 7500 personnes sécurisées et réinstallées, 24 millions de passagers prévus en 2017
- Mise en place d'un programme social visant la consultation des populations, l'accompagnement et la construction d'infrastructures sociales
- Contribution au développement économique via la mise en place du transport fluvial

### ● L'intervention de l'AFD :

- Prêt de 210 M USD à la République Dominicaine



# 04.

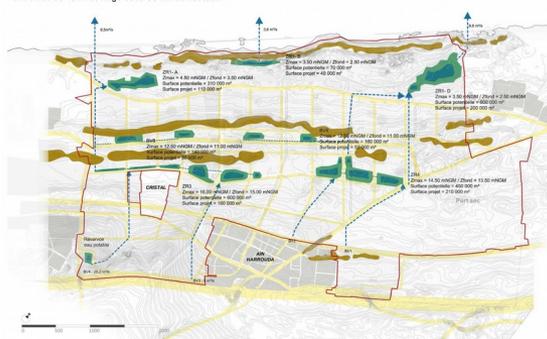
## EXEMPLES DE PROJETS : DEVELOPPEMENT DE VILLES

### Maroc : Eco-cité de Zenata, laboratoire de la résilience

- **Objectifs du projet : Développer une ville durable (1600 hectares) intégrée à l'agglomération de Casablanca**
  - Ville bioclimatique, gestion intégrée des ressources en eau, transports publics, éco-mobilité, espaces verts et corridors écologiques (470 hectares – 30% de la surface)
  - Mix de logements et activités économiques, densité urbaine (objectif d'émergence d'une classe moyenne)
  - Création d'emplois comme priorité (100 000 emplois dans cinq secteurs)
- **Bénéficiaire : Société d'aménagement dédiée à la mise en œuvre de la nouvelle ville de Zenata**
  - Fonctions : Acquisition des terres, urbanisation et vente des terrains aux développeurs
  - Détenue par une institution publique de financement (CDG)
  - Disposant de solides compétences techniques et financières, cruciales au développement du projet (gestion des risques, faisabilité, mise en œuvre)
- **L'intervention de l'AFD :**
  - Prêt de 30 M€ (AFD + EIB) + subvention de 4 M€ (EU, pour la coopération technique)
  - AFD, FFEM, Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, Grand Lyon
  - Coopération décentralisée de long terme (> 15 ans)



**TRAME BLEUE: LA GESTION DE L'EAU / LES ZONES DE RETENTIONS**  
Aménager et permettre une gestion hydraulique sans « ouvrage » lourds.  
Les débits de fuite de l'ordre de 8.5 m³/s pour une crue centennale peuvent s'évacuer par une noue de 15 m de large et de 50 cm de hauteur.





**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

[afd.fr](http://afd.fr)

#MondeEnCommun  
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT