

ON EN PARLERA

240 logements individuels vont être construits dans le quartier de la Mi-Voix

Entre la route de Gravelines et la Grande-rue du Petit-Courgain, Foncifrance va aménager trois zones, permettant la création de 240 logements et l'arrivée de plus de 800 habitants. Le président de la société Thierry Vandemeulebroucke nous présente son projet baptisé Domaine des Platanes.

PAR ÉRIC DAUCHART
calais@lavoixdunord.fr
REPRO « LA VOIX »

- Comment est né ce projet ?
« Calais souffre d'une perte de population depuis quelques années. Ce qui entraîne une perte de richesses. Notre rôle est, entre autres, d'effectuer un diagnostic de la population et de déterminer les besoins de la commune. Il y a une demande la population pour avoir accès à la propriété. Notamment des jeunes qui travaillent. Et à Calais, il était difficile d'obtenir un terrain pour y bâtir une maison individuelle, surtout du temps de l'ancienne municipalité, qui était plus favorable aux immeubles collectifs. »

- Pourquoi avoir choisi ce terrain ?
« Nous sommes propriétaires de la zone située à l'est du chemin des Douanes depuis de nombreuses années. Nous avons signé une convention avec la mairie en 2005 mais leur proposition ne nous convenait pas. Nous voulions plus de logements individuels pour répondre à la demande. Nous avons également dû attendre que le plan Seveso libère à nouveau les parcelles. Ensuite, nous nous sommes intéressés à la partie située à l'ouest du chemin des Douanes. En imaginant une continuité au quartier que nous avions créé il y a une vingtaine d'années, dont l'entrée est située rue du Pont-Trouille. La nouvelle municipalité était d'accord avec cette idée et la révision du plan local d'urbanisme a été actée en octobre dernier. Toute la zone, soit



La zone se situe entre la route de Gravelines (en haut de la photo) et la Grande-rue-du-Petit-Courgain.

14 hectares, devenait ainsi constructible. »

- Comment se déroule la première phase ?

« La première phase sera donc celle de six hectares, située à l'ouest du chemin des Douanes (photo ci-dessus). Sur cette zone, les jardins familiaux seront intégralement préservés. Ce sera le poumon vert du quartier. Nous construirons un rond-point sur la route de Gravelines qui marquera l'entrée de la ville. Une voirie primaire entrera à l'intérieur du lotissement. Nous construirons les nouveaux trottoirs, nous réalisons les aménagements, la viabilisation des terrains... Ce quartier va se mailler avec l'existant. Il y avait huit propriétaires différents sur cette parcelle, des privés mais aussi l'OPH. Nous avons acquis ces terrains il y a deux ans. Nous

proposerons 76 parcelles de 350 à 750 m², avec une moyenne de 500 m². Les permis de construire seront déposés en juillet, la viabilité sera réalisée au cours du dernier trimestre 2013 et les premières constructions vont débuter au début de l'année 2014. Il s'agira de lots libres de constructeurs, mais avec un cahier des charges précis. »

- La précommercialisation a-t-elle débuté ?

« Oui et actuellement, elle avance bien. Il y a d'abord un besoin

Il faut compter environ 70 000 € tout compris pour une parcelle de 500 m².

évident de terrains pour la construction de logements individuels. À un prix abordable, ce qui sera notre cas avec 70 000 € tout compris pour une surface de 500 m². De plus, les lots sont à 80 % très bien ensoleillés, ce qui est important avec la nouvelle norme sur les économies énergétiques des bâtiments. Nous avons à ce jour des contacts sérieux pour la moitié des lots, et sans avoir communiqué. On s'appuie d'abord sur notre fichier. Nous l'avons bien vu lors de la construction des Dryades, à Marck, où beaucoup de Calaisiens sont venus habiter, faute de terrains à Calais. »

- Quel est le cahier des charges ?

« Nous aurons des architectures innovantes. Nous allons mettre en place un fort taux de maisons à R+1 (un étage) plutôt que des

R+combles. Au niveau des matériaux, on y trouvera des enduits de différents coloris, du bois, le tout avec le souci d'homogénéité. On ne retrouvera pas côte à côte des maisons trop différentes. Par contre, tout sera au même niveau et il n'y aura aucun sous-sol. Il ne sera pas possible non plus de regrouper les lots et d'en acheter trois pour établir une seule maison. C'est un lot, une maison. »
- Quand débutera la seconde phase ?

« Dans cette partie située à l'est du chemin des Douanes, nous possédons huit hectares. Nous envisageons 120 lots. Nous enchaînerons les deux aménagements. Dès que la première sera terminée, la seconde démarrera. Ce qui peut aller très vite. Au maximum dans deux ans. Enfin, nous pourrions lancer une troisième tranche de travaux, derrière les jardins ouvriers. Il s'agira de 40 lots. Finalement, le domaine des Platanes aura 240 maisons individuelles, soit une augmentation de population de la ville de Calais de plus de 800 habitants nets. Il y aura moins de 10 % d'investisseurs et nous n'y trouverons pas de logement social. L'envie d'être propriétaire reste forte, les taux d'emprunt sont bas et les banques prêtent aux jeunes couples. Sans oublier le chèque de 4 000 € accordé par la ville de Calais aux primo-accédants. »

- Avez-vous d'autres projets ?

« Nous allons terminer l'aménagement des Dryades, à Marck, avec une dernière tranche de 50 lots privés et 50 logements sociaux. Aux Dryades, sur les 540 logements qui se sont construits, nous avons enregistré environ un tiers de Marckois et deux tiers d'habitants du Calaisis. À Ardres, nous avons un projet de 93 logements en cours. Enfin, nous sommes en pourparlers avec la mairie de Coquelles pour l'aménagement d'un terrain. » ■

Emmanuel Agius, adjoint : « c'est un projet majeur »

Le projet porté par la société Foncifrance a reçu l'aval de la municipalité. « Dès notre arrivée à la tête de la ville, en 2008, notre feuille de route comprenait la construction de logements individuels ou intermédiaires. Quand Thierry Vandemeulebroucke est venu nous présenter son projet, nous avons accepté. Il s'agit d'un bel endroit, proche du centre-ville. Pour le valider, nous avons dû modifier notre plan local d'urbanisme », note Emmanuel Agius, adjoint à l'urbanisme.

La ville reçoit beaucoup de demandes d'achats de terrains individuels. Les 240 logements prévus

par Foncifrance arrivent donc à point : « mais nous ne voulions pas faire un lotissement comme il y a vingt ans. Le maire a demandé de l'espace, des respirations et un nombre de logements par hectare revu à la baisse. Côté architecture, nous ne souhaitons pas non plus une uniformité des maisons », poursuit l'élu.

Des jardins ouvriers reconstruits

La ville a donc approuvé la création de logements, uniquement privés. « Nous possédons déjà beaucoup de logements sociaux. Cette



Emmanuel Agius, adjoint à l'urbanisme.

zone va nous permettre de recevoir une population nouvelle, des cadres moyens ou des jeunes couples qui pourront devenir propriétaire pour moins de 200 000 €. Et surtout, ce seront des gens qui vont rester à Calais, c'est important », note l'adjoint à l'urbanisme.

Les jardins ouvriers, dont les parcelles municipales vont se situer au cœur du projet, seront préservés. Mais pas ceux qui longent le chemin des Douanes. « Il y a en a environ une vingtaine qui sont propriétés des jardiniers. En accord avec eux, nous avons trouvé un terrain, tout près de là, en zone maraîchère,

où ils seront reconstruits », poursuit Emmanuel Agius.

L'arrivée du domaine des Platanes va engendrer la création de nouvelles voiries. La municipalité embrayera avec la construction de nouveaux trottoirs, « au droit des réalisations. La question a été posée mardi soir en réunion publique mais il faut savoir que réaliser des trottoirs sur l'ensemble de la route de Gravelines reviendrait à 2, 6 millions d'euros. Et nous avons d'autres priorités. Nous refferons d'abord les trottoirs à cet endroit, puis, petit à petit, sur toute la route de Gravelines ». ■ É. D.