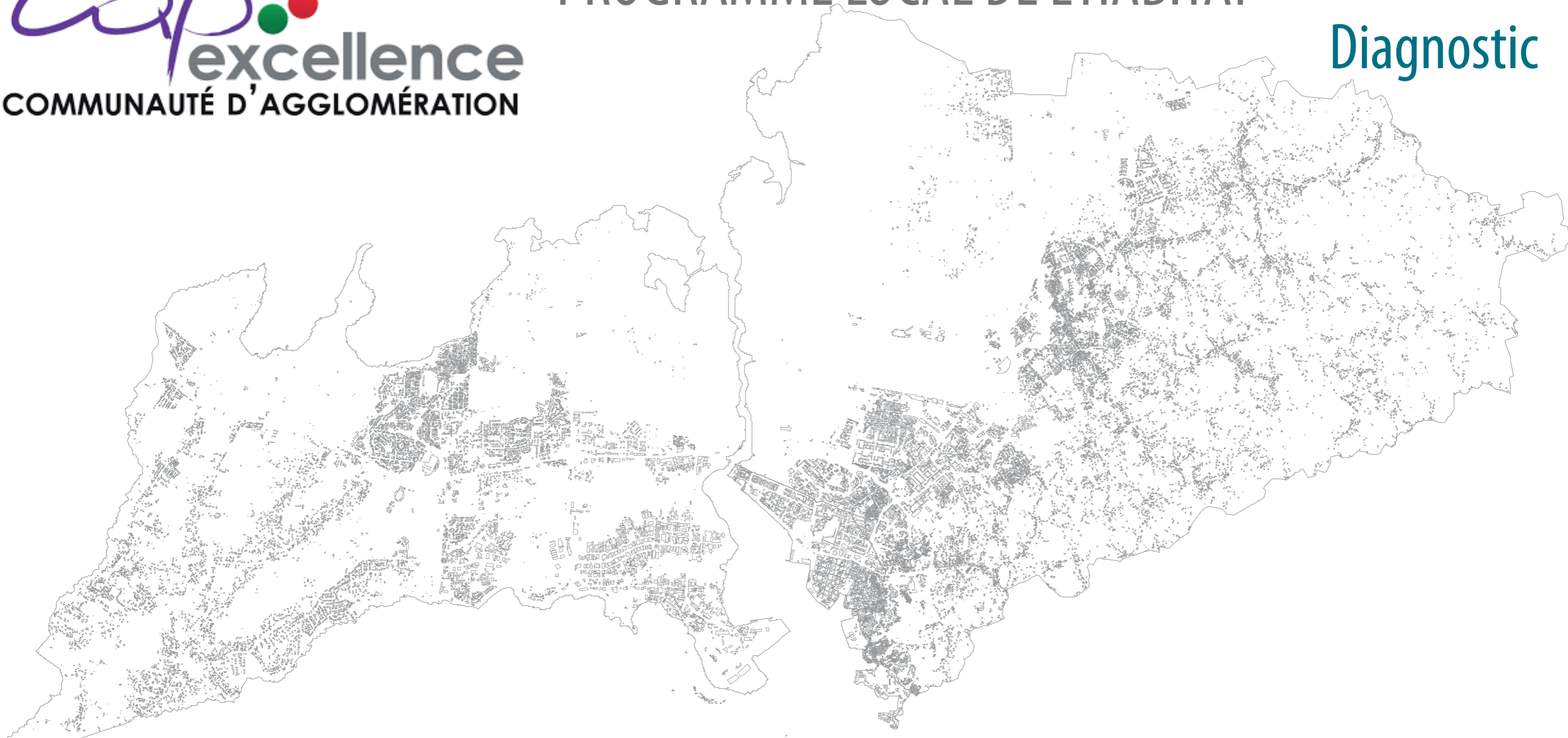




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic



1. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE CADRAGE	5
1.1 Prescriptions réglementaires et législatives	6
1.1.1 Rôle et contenu d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)	6
1.1.1.1 Un PLH, trois objectifs	6
1.1.1.2 Les impacts d'un PLH sur les documents d'urbanisme	6
1.1.2 Les nouvelles lois : ALUR et Transition énergétique	8
1.1.2.1 Loi ALUR – Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 26 mars 2014	8
1.1.2.2 Projet de loi dite de Transition Energétique pour la croissance verte	9
1.1.3 Les réglementations imposées au logement	10
1.1.4 Pourquoi une approche urbaine durable pour le PLH	13
1.1.5 Les objectifs de l'approche urbaine durable pour le PLH	13
1.1.6 La méthode du diagnostic urbain durable	14
1.2 Les documents de cadrage à l'échelle de la Guadeloupe	15
1.2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)	15
1.2.1.1 Les constats : une agglomération centre dynamique et attractive	15
1.2.1.2 Les objectifs : Affirmation d'une « métropole caribéenne » tout en favorisant un rééquilibrage	15
1.2.2 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion	16
1.2.3 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	17
1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence	18
1.3.1 « Guadeloupe Cap 2030 »	18
1.3.2 Les Plans de Prévention des Risques (PPR) agglomérés des communes	19
1.3.2.1 Un territoire contraint	19
1.3.2.2 Un risque sismique non négligeable	20
1.3.2.3 Des conséquences majeures sur le logement et son coût	20
1.3.3 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)	21
1.3.4 La gestion de l'eau	22
1.3.4.1 Le Schéma directeur d'Assainissement (SDA)	22
1.3.4.2 Le Schéma directeur d'Adduction en Eau Potable (SDAEP)	23
1.3.4.3 Le Schéma directeur de gestion des Eaux Pluviales	23
1.3.5 Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)	24
1.3.5.1 Les principaux résultats du Bilan Carbone du Territoire de Cap Excellence	24
1.3.5.2 Des enjeux d'urbanisme et de construction face au changement climatique attendu	24
1.3.6 Le Porter à Connaissance de l'Etat	25
1.4 Les documents de cadrage à l'échelle des communes	26
1.4.1 Le PLU de Pointe-à-Pitre	26
1.4.2 Le PLU des Abymes	26

1.4.3 Le PLU de Baie-Mahault	26
1.5 Synthèse	26
2. DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	30
2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence	31
2.1.1. DEPUIS LES ORIGINES DES COMMUNES A LA CONSTITUTION DE CAP EXCELLENCE	31
2.1.2 CONSTITUTION DE L'INTERCOMMUNALITÉ CAP EXCELLENCE	32
2.1.3 - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	33
2.1.4 - LA PRÉSENTATION DES ÉCHELLES D'ÉTUDES	35
2.1.5 - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	38
2.1.6 LA MOBILITÉ SUR LE TERRITOIRE ET L'ACCESSIBILITÉ AUX SYSTÈMES DE TRANSPORT	40
2.1.6.1 Elements clés de compréhension	40
2.1.6.2 Sur le territoire communautaire, des déplacements toujours plus motorisés	41
2.1.6.3 Des QPV insérés au coeur du tissu urbain	42
2.2 La population et son évolution démographique	31
2.2.1 - LE DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION	46
2.2.1.1 Une représentation démographique stable malgré une croissance forte depuis un demi-siècle	46
2.2.1.2 Evolution démographique : une tendance à la diminution de la population	50
2.2.2 - UNE ÉROSION DEMOGRAPHIQUE MALGRE UN SOLDE NATUREL DYNAMIQUE	54
2.2.3 UN VIEILLESSEMENT DE LA POPULATION QUI SE CONFIRME	57
2.2.4 - LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LEUR ÉVOLUTION	61
2.2.4.1 Des ménages de plus en plus petits et nombreux	61
2.2.4.2 - Les compositions familiales partagées entre personnes seules et familles monoparentales	64
2.2.5 - LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES : LES REVENUS FISCAUX	67
2.2.5.1 - Les revenus fiscaux : marqueur de disparité	67
2.2.5.2 - Les revenus par typologie de ménages	68
2.2.5.3 - Répartition des ressources des foyers fiscaux par taille de ménage	69
2.2.6 - LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES : LE MARCHÉ DE L'EMPLOI	72
2.2.6.1 - Une fragilité sociale des ménages	72
2.2.6.2 - Parmi la population active : un chômage bien présent	72
2.2.6.3 - Une répartition similaire des catégories socio-professionnelles (CSP)	73

2.2.6.4 -Cap-Excellence : un bassin d'emploi néanmoins attractif à l'échelle guadeloupéenne	74	SYNTHÈSE	118
SYNTHÈSE	77	ENJEUX	123
ENJEUX	80	4. LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER	127
3. DYNAMIQUE DE L'HABITAT	83	4.1 Le marché foncier	128
3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire	83	4.1.1 - UNE AUGMENTATION DES TRANSACTIONS DE TERRAINS A BATIR SUR LES DERNIÈRES ANNÉES	128
3.1.1 - L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT	84	4.1.2 - SURFACE ET PRIX DES TERRAINS A BÂTIR	130
3.1.2 - LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT	86	4.2 Le marché de la construction neuve	132
3.2 Les résidences principales	89	4.2.1 - LES LOGEMENTS COMMENCÉS : TOUS TYPES DE LOGEMENTS	132
3.2.1 - UNE PRÉDOMINANCE DE LA RESIDENCE PRINCIPALES DANS LE PARC DE LOGEMENT	89	4.2.2 - LES LOGEMENTS INDIVIDUELS	134
3.2.2 - UN POIDS IMPORTANT DE LOCATAIRES	90	4.2.3 - LES LOGEMENTS EN INDIVIDUELS GROUPÉS	134
3.2.3 - LE PROFIL DES MÉNAGES EN RÉSIDENCES PRINCIPALES	92	4.2.4 - LES LOGEMENTS COLLECTIFS	135
3.2.4 -DES TYPOLOGIES D'HABITAT VARIÉES SELON LES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	93	4.3 Le marché de l'immobilier	137
3.2.5 - LA TAILLE DES LOGEMENTS	95	4.3.1 - TYPOLOGIE DES BIENS VENDUS	137
3.2.6 - DES RESIDENCES PRINCIPALES PRESENTANT UN POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT	97	4.3.2 - PRIX MEDIANS ET SURFACES DES BIENS VENDUS	141
3.2.7 - EQUIPEMENTS ET FORMES D'HABITAT DES RESIDENCES PRINCIPALES	98	4.4 Le marché locatif	142
3.2.8 - LE NIVEAU DE DÉGRADATION DES BÂTIS : DES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT	99	4.4.1 - LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ	142
3.3 Les autres formes du parc de logement	102	4.4.1.1 - Ancienneté et niveau de dégradation du parc locatif privé	142
3.3.1 - UNE SOUS REPRÉSENTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES	102	4.4.1.2 - Typologie du parc locatif	143
3.3.2 - UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS VACANTS	103	4.4.1.3 - Une occupation caractéristique	143
3.3.2.1 - Une évolution du nombre de logements vacants	103	4.4.2 - LE MARCHÉ DU LOCATIF SOCIAL	144
3.3.2.2 - Une vacance notamment structurelle (de plus de 2 ans)	106	4.4.2.1 - Les bailleurs sociaux actifs sur le territoire	144
3.4 Les copropriétés : propriétés des bailleurs sociaux	107	4.4.2.2 - Volume du parc locatif social	144
3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat	108	4.4.2.3 - Le parc locatif social : un profil commun à toutes les échelles territoriales	145
3.5.1 - LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT - CHANGEMENTS CLIMATIQUES	108	4.4.2.4 - Les demandes et les attributions en logements sociaux	147
3.5.1.1 Elements clés de compréhension	108	4.4.2.5 - Les loyers des logements sociaux	147
3.5.1.2 Une augmentation forte de la consommation énergétique du secteur résidentiel	108	4.4.2.6 - Eligibilité des population par ménages aux logements sociaux	149
3.5.1.3 Au sein des quartiers prioritaires de la ville, des populations exposées à la précarité énergétique	112	4.5 Le marché de l'accession sociale	151
3.5.2 - L'EXPOSITION DE L'HABITAT AUX POLLUTIONS ET SA VULNÉRABILITÉ AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	114	4.5.1 - LE PRÊT A TAUX ZÉRO (PTZ)	151
3.5.2.1 Elements clés de compréhension	114	4.5.2 -LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOCATION-ACCESSION : LE PRÊT SOCIAL LOCATIF ACCESSION (PSLA)	151
3.5.2.2 Le territoire communautaire et son parc de logements exposés aux risques...	114	SYNTHÈSE	152
3.5.2.3 Des QPV particulièrement exposés aux risques naturels	115	ENJEUX	156

5. LES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES	158
5.1 Les besoins des personnes vieillissantes	159
5.1.1 - UNE POPULATION AGÉE EN FORTE AUGMENTATION SUR LE TERRITOIRE ET DES BESOINS A VENIR	159
5.1.2 - L'OFFRE EN STRUCTURE A CAP-EXCELLENCE	159
5.1.3 - LE MAINTIEN A DOMICILE : DES BESOINS EN ADAPTATION DU LOGEMENT	160
5.1.4 - DES SERVICES A DEVELOPPER EN FAVEUR DU MAINTIEN A DOMICILE	160
5.1.5 - L'APPARITION DES SITUATIONS D'URGENCES	161
5.2 Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiel	162
5.2.1 - UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION SUR LE TERRITOIRE	162
5.2.2 - DES BESOINS QUI PERSISTENT SUR LE TERRITOIRE	162
5.2.2.1 - Une vacance notamment structurelle (de plus de 2 ans)	162
5.2.2.2 - Une offre inadaptée aux jeunes ménages	162
5.2.2.3 - Une offre spécifique très limitée	162
5.2.3 - UNE OFFRE A DEVELOPPER POUR ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL	163
5.2.4 - TROUVER DES SOLUTIONS PERENNES A DES SITUATIONS D'URGENCES PARFOIS RECURRENTES	163
5.3 Les ménages défavorisés	164
5.3.1 - DES FAIBLESSES DANS L'OFFRE QUI PROVOQUENT DES INÉGALITÉS	164
5.3.1.1 - L'augmentation des loyer	164
5.3.1.2 - La faible rotation des logements	164
5.3.1.3 - L'inadaptation et la sous-occupation des logements	164
5.3.2 - LES BESOINS RÉELS NON SATISFAITS	164
5.3.2.1 - Des personnes en errance de plus en plus nombreuses et jeunes	164
5.3.2.2 - Une offre existante en hébergement d'urgence à Cap-Excellence, à destinations des populations dans le besoin ...	165
5.3.2.3 - ... qui présentent des faiblesses	165
SYNTHÈSE	167
ENJEUX	168
6. LA PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE DANS LE PLH	171
6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie	172
6.1.1 - THÉMATIQUE «CADRE DE VIE, NATURE ET BIODIVERSITÉ»	172

6.1.1.1 Elements clés de compréhension	172
6.1.1.2 Cap-Excellence, territoire composé de divers paysages	172
6.1.1.3 Au sein des QPV, un manque d'espaces verts et d'espaces urbains qualifiés	173
6.1.1.4 Des infrastructures d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées peu performantes	177
6.1.1.5 De fortes disparités d'accès aux offres numériques et internet sur le territoire de Cap Excellence	178
6.2 L'enjeu d'une bonne gestion des déchets	179
6.2.1 - LA GESTION DES DÉCHETS, UN ENJEU A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PLH DE CAP-EXCELLENCE	179
6.2.1.1 Elements clés de compréhension	179
6.2.1.2 La gestion des déchets, un enjeu à prendre en compte dans le PLH de Cap-Excellence	179
6.2.2 AU SEIN DES QPV, UNE PRODUCTION DE DÉCHETS MÉNAGERS IMPORTANTE	179
SYNTHÈSE	181

À travers la mission de définition de besoins et situation de l'offre de logement dans le cadre du projet NPNRU valant actualisation et finalisation de son Programme Local de l'Habitat, Cap Excellence exprime l'ambition de préciser sa stratégie en termes d'habitat et de mettre en cohérence la stratégie habitat du NPNRU avec les orientations du PLH.

L'élaboration du PLH s'inscrit dans cette volonté de repenser le territoire avec comme priorité de porter une réponse adaptée aux besoins en logements et en hébergement, de favoriser le renouvellement urbain au sein des pôles constitués, d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, d'en améliorer leur accessibilité dans un cadre de vie requalifié.

Plus que d'élaborer un document de planification spatiale, il s'agit donc bien de s'inscrire dans une stratégie participant à qualifier le territoire s'exprimant à travers des enjeux parfaitement identifiés. Face à l'érosion démographique que subit la Guadeloupe et qui s'exprime aussi à l'échelle de l'agglomération de Cap Excellence dans une dynamique de peuplement qui, ces dernières années, s'est opérée aux dépens des villes pour alimenter des campagnes pourtant sous-équipées pour accueillir ce report massif de population, la politique de l'habitat de Cap Excellence doit participer à corriger ce déséquilibre via la reconquête, la redynamisation urbaine des centres constitués et alimenter la politique de renouvellement urbain qui conditionne le statut de centralité économique et urbaine reconnu à l'agglomération. Cette reconsidération du développement urbain sera également guidée par la prise en compte de critères environnementaux (réchauffement climatique) de nature à remettre en cause des zones habitées ou à y imposer de nouveaux modes constructifs.

L'ambition d'une attractivité nouvelle suppose d'alimenter le marché en nombre et en diversité suffisants à travers une production nouvelle de logements dont la variété sera adaptée à la pluralité de la demande, de mettre en œuvre une politique forte en matière d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité afin de mobiliser le parc privé.

ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CAP EXCELLENCE

L'élaboration du PLH de Cap Excellence et son Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) ont débuté en 2014. Cette démarche partenariale a permis d'aboutir à deux documents. Le premier recueille l'état diagnostic et la définition des objectifs à atteindre. Le second, intitulé « orientations et enjeux, concerne les Orientations déclinées en Fiches action; il a été validé en comité de pilotage de Cap Excellence en Novembre 2015.

Le dossier du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Cap Excellence présente, dans sa forme arrêtée, un certain nombre d'insuffisances et ne permet pas de répondre complètement à la demande réexprimée de la collectivité de Cap Excellence, raison pour laquelle cette consultation est lancée afin de bien finaliser ce document qui a été livré en décembre 2015 mais qui doit faire l'objet d'actualisations et être nourri de quelques compléments.

Parmi les orientations affichées dans ce premier document, l'une d'entre elles priorise la requalification urbaine dans la politique de l'habitat (NPNRU, QPV, Centres villes...) et concourra plus particulièrement à la mise en œuvre de la stratégie habitat du PRU.

CADRE DU PROTOCOLE NPNRU ET SPÉCIFICITÉ DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

Au sein de la communauté d'agglomération de CAP Excellence sept quartiers représentant une grande partie de la zone urbaine de l'agglomération caractérisés par des facteurs de précarité sociale, ont été identifiés comme quartiers prioritaires de la politique de la ville supposant une concentration de moyens visant à rénover ces zones socialement défavorisées sur les plans sociaux, économiques et urbains. Il s'agit donc de définir sur ces quartiers une stratégie d'habitat fondée sur une actualisation et un complément d'information visant à y préciser la connaissance du marché local de l'habitat, laquelle sera établie en lien avec les orientations proposées dans le cadre de la mise en place du protocole de préfiguration du NPNRU et de la préparation du projet de renouvellement urbain de Cap Excellence.

La mission vise :

- La construction de la stratégie habitat du NPNRU
- Son ancrage dans le PLH, qui doit être actualisé et finalisé
- L'articulation de la stratégie d'intervention et des éléments programmatiques

Il conviendra que les ambitions exprimées par la communauté d'agglomération de Cap Excellence soient précisées pour chacun des quartiers retenus ainsi que les opérations d'aménagement de l'ensemble du territoire pour apprécier à la fois les potentialités de reconstitution hors site des programmes de logements sociaux, et la capacité d'absorption de nouveaux types de logements dans les quartiers (logement social PLS, logement intermédiaire, locatif spécifique, locatif libre, accession sociale à la propriété, accession) puis à l'échelle resserrée qui est celle du périmètre prioritaire de projet défini par l'autorité communautaire: «le coeur d'agglomération».

La mission d'élaboration du PLH vise un double objectif :

- Déterminer une stratégie globale de rééquilibrage de l'habitat à l'échelle de l'agglomération en lien avec le projet urbain en cours de définition ;
- Répondre à l'enjeu de diversification de l'habitat dans les quartiers, enjeu central du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)

La mission doit permettre de restituer :

- l'actualisation de la connaissance du fonctionnement du marché de l'habitat, à partir des données produites pour le diagnostic du PLH, aboutissant à une approche prospective des besoins en logement ;
- l'analyse du marché immobilier par segment ;
- l'étude du potentiel foncier à vocation d'habitat ;

Ces éléments permettront d'actualiser le diagnostic du PLH et d'établir la situation de l'habitat au sein de son territoire, qui sera établi sur la base d'un approfondissement du diagnostic et des orientations du projet de PLH notamment au regard des évolutions récentes (PRU/RHI); ainsi que les enjeux à prendre en compte pour les cinq années à venir au titre de la compétence communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat et en articulation avec les objectifs du NPNRU.

1. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE CADRAGE



1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1.1 PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIVES

1.1.1 Rôle et contenu d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est introduit par la loi de Décentralisation (1983) pour permettre aux communes de fixer de manière prévisionnelle leurs priorités en matière d'habitat et prendre l'initiative de leur mise en œuvre.

Au fil des lois successives, d'un document d'étude et d'analyse visant à orienter les choix des collectivités il est devenu un véritable outil de programmation :

- **Loi d'Orientation pour la Ville (1991)** : mise en œuvre des principes de mixité et de diversité de l'habitat, l'État garantit une priorité dans la programmation de ses aides.
- **Loi relative au Renforcement et à la Simplification de l'Intercommunalité (1999)** : elle fait du PLH une compétence obligatoire des communautés d'agglomération.
- **Loi Solidarités et Renouvellement Urbains (2000)** : elle rappelle la nécessité d'une approche cohérente des différentes politiques de l'aménagement du territoire. Le PLH doit être compatible avec le SCOT, le PLU doit être compatible avec les orientations du PLH, c'est une condition de sa légalité.
- **Loi relative aux Libertés et Responsabilités locales (2004)** : elle renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Le PLH détermine les orientations de la politique de l'habitat pour une durée de 6 ans. Il constitue le volet habitat d'un SCOT. S'il est conforme et adopté, il ouvre droit à la délégation de compétence des aides à la pierre.
- **Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement** : elle complète le diagnostic de PLH par un repérage des situations d'habitat indigne et de copropriétés dégradées.
- **Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO)**. Dans la continuité de la loi Besson du 31 mai 1990, l'Etat est désigné comme étant le garant du respect du droit au logement.
- **Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)**, elle relance l'engagement pour le logement et généralise l'usage de PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
- **Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.**

1.1.1.1 Un PLH, trois objectifs

Définir un projet territorial en matière d'habitat à moyen terme

Le PLH constitue le support de l'expression d'un projet territorial en matière d'habitat. Il formule un programme d'actions opérationnel pour les six années à venir.

Il renvoie à plusieurs enjeux tels que l'accompagnement des parcours résidentiels, l'atteinte d'un équilibre habitat-emploi, de meilleure programmation et répartition des logements à construire (typologie, taille), l'adoption d'une politique foncière pour maîtriser le coût des terrains, l'entretien du parc existant, l'intégration du développement durable ...

Coordonner les acteurs et les projets

Le PLH doit permettre d'articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur du logement des personnes défavorisées, développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins, interaction entre le parc public et privé, stratégie de renouvellement urbain.

Ce document prend en compte les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements ou encore de développement économique en vue d'une véritable cohérence de la stratégie adoptée avec la réalité du territoire.

Donner un cadre de contractualisation

Le Programme Local de l'Habitat sert de cadre pour la contractualisation entre la collectivité et l'Etat ou le Conseil Général (engagement des actions, mobilisation des aides au logement...) et avec les bailleurs sociaux (convention globale de patrimoine, programmation...).

1.1.1.2 Les impacts d'un PLH sur les documents d'urbanisme

L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU des communes couvertes par un PLH doivent être compatibles avec ses dispositions. Cette mise en compatibilité (voir schéma ci-dessous) doit intervenir dans les trois ans suivant l'approbation du PLH. Si une telle mise en compatibilité est un préalable nécessaire à la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements contenus dans le PLH, le délai est ramené à un an.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1 Le SCoT fixe les **ORIENTATIONS GÉNÉRALES** d'organisation et d'équilibre de l'espace du territoire

Le SCoT : «Le document d'orientation précise les objectifs fixés par le PADD et définit des orientations prescriptives. Le document d'orientation a une valeur opposable qui implique la compatibilité des PDU, PLH et PLU. Mais il ne doit pas empiéter sur les champs de compétence de ces documents. Il donne des orientations qui doivent guider ces documents sectoriels et non les résultats et les solutions qui en découlent».

Source : SCoT et déplacements : Problématiques et méthodes; page 234; CERTU/Ademe mai 2004

2 Le PDU et le PLH sont des documents de **COORDINATION ET DE PROGRAMMATION** de politiques sectorielles. Ils détaillent les objectifs, actions et moyens à mettre en œuvre pour répondre de manière équilibrée et diversifiée, aux besoins en mobilité pour l'un et aux besoins en logements pour l'autre.

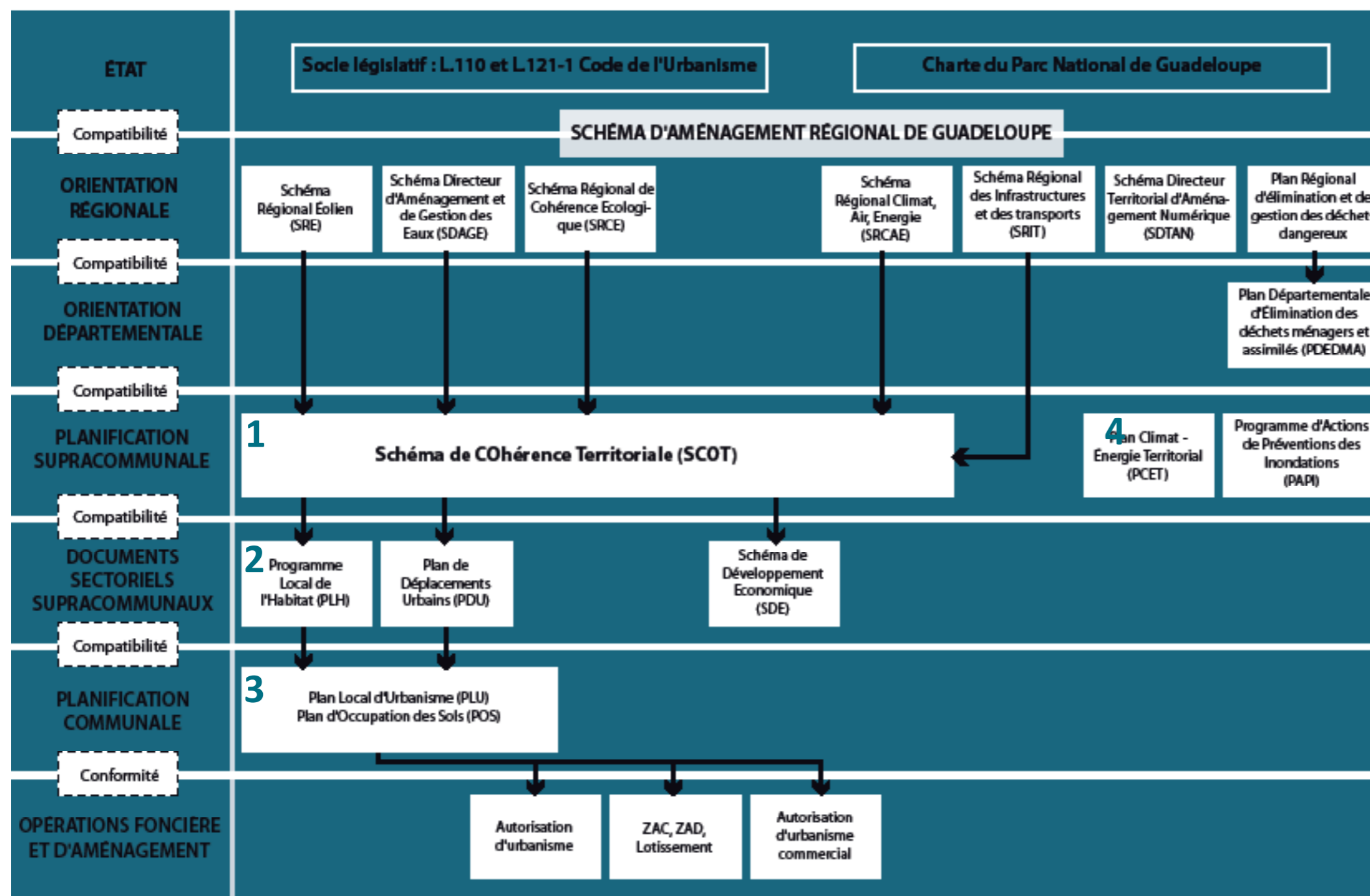
Le PDU : «définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Il précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre ainsi que le calendrier des décisions et réalisations».

Source : Article 28 de la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs

Le PLH : «définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti... Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés».

Source : Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

SCHÉMA ORGANISATIONNEL DES DIFFÉRENTES NORMES DES DOCUMENTS D'URBANISME



3 Le PLU fixe les **PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES** de constructibilité, traduites à la parcelle. Il peut aussi définir des orientations particulières d'aménagement.

Le PLU : «les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols».

Source : Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

4 Le PLH devra également prendre en compte les orientations du PCET et de l'Agenda 21.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1.1.2.1 Loi ALUR – Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové du 26 mars 2014

POURQUOI ?

Promulguée le 24 mars après l'examen du Conseil Constitutionnel et publiée au journal le 26 mars 2014, la loi pour « l'Accès au logement et un urbanisme renoué » a été réalisée dans le but de répondre aux objectifs de production de logements, soit 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux, tout en assurant un respect de l'environnement. Afin de respecter ces engagements, la loi propose différentes dispositions et mesures en matière d'urbanisme.

QUEL CONTENU ?

Plus de 175 articles mettent « en oeuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché (...) dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » et complètent le Code de la Construction et de l'Habitation et celui de l'Urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions s'articule autour de 4 axes qui structurent le projet de loi et traduisent les objectifs à atteindre :

- I) « favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable »
- II) « lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées »
- III) « améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques du logement »
- IV) « moderniser les documents de planification et d'urbanisme »

Le titre I « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable » propose plusieurs mesures dont le renforcement de l'encadrement des loyers et l'instauration d'une garantie universelle des loyers.

RENFORCER L'ENCADREMENT DES LOYERS

Parmi les mesures phares, la loi ALUR prévoit le renforcement de l'encadrement des loyers dans les zones dites « tendues ». Ces zones concernent des communes d'une agglomération de plus de 50 000 habitants où la demande de logement et le taux de vacance sont élevés.

Plusieurs communes de l'agglomération pointoise étaient initialement concernées par ce dispositif mais celui-ci a finalement été annulé en 2014.

Les loyers restent librement fixés sur l'agglomération.

INSTAURER UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL)

Destinée à réduire le problème des impayés de loyer et par là à redonner confiance aux propriétaires bailleurs afin qu'ils mettent ou remettent leur logement sur le marché.

Pour cela une caisse publique sera créée afin de :

- protéger les propriétaires contre les impayés ;
- prémunir les locataires des expulsions ;
- apaiser les relations parfois tendues entre les propriétaires et locataires ;

Celle-ci sera mise en place au 1er janvier 2016.

FACILITER LES PARCOURS DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT

Cette ambition crée un cadre légal pour le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) instaurant une veille sociale sur les parcours résidentiels des populations précaires. Le PDALPD est remplacé par un PDALHPD intégrant les questions de logement et d'hébergement en un seul et même document. Ce qui permet une meilleure cohérence entre les politiques en matière d'hébergement et celles en faveur du logement.

Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) peut maintenant être saisie par les instances du PDALHPD ainsi que par la Ccapex.

QUEL IMPACT SUR LE PLH ?

La récence de cette loi ne nous permet pas de porter une analyse sur les conséquences sur le marché du logement des dispositions prises.

Elle apporte aujourd'hui un certain nombre d'outils de lutte contre l'habitat indigne, de prévention des copropriétés dégradées, d'amélioration de l'accès au logement social ou encore de facilitation des parcours résidentiels entre hébergement et logement qu'il sera nécessaire d'intégrer et de mobiliser dans le cadre du programme d'action pour 6 ans que CAP Excellence est en train de constituer.

Le titre II « lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » vise à l'amélioration de l'action sur l'habitat indigne.

REPERER ET PREVENIR LA DEGRADATION DES COPROPRIETES

La loi modifie en substance le régime juridique des copropriétés et instaure un registre d'immatriculation des copropriétés destiné à améliorer le repérage et l'inventaire des ces logements.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La loi ALUR positionne l'EPCI comme l'acteur unique en la matière. Le président de l'EPCI disposera des prérogatives initialement détenues par le Maire et le Préfet.

Concernant les DOM, la loi propose la possibilité de reconstruire les constructions existantes dans la zone des Cinquante Pas Géométriques

Le titre III « Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement » propose notamment des actions en matière d'accès au logement social au travers de :

- la simplification de la demande de logement social (dossier de demande unique, droit à l'information)
- le retour de la contractualisation entre l'Etat et les partenaires sociaux pour la gestion des fonds de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)

Enfin, **le titre IV** « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme » s'attache à ancrer ces dispositions sur le logement dans une réflexion globale de préservation des espaces naturels. Il introduit le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1.1.2.2 Projet de loi dite de Transition Énergétique pour la croissance verte

POURQUOI ?

Cette loi porte des dispositions en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique et du renforcement d'une indépendance énergétique.

QUEL CONTENU ?

Les orientations se répartissent selon plusieurs grands axes :

- Rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois
- Développer les transports propres pour améliorer la qualité de l'air et protéger la santé des Français
- Développer les énergies renouvelables pour équilibrer nos énergies et valoriser les ressources de nos territoires
- Lutter contre les gaspillages et promouvoir l'économie circulaire : de la conception des produits à leur recyclage
- Simplifier et clarifier les procédures pour gagner en efficacité et en compétitivité
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens

Le logement et son implication dans les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) est principalement traité au sein du premier axe « Rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois ». Cette disposition vise à diminuer de moitié la consommation d'énergie d'ici à 2050, à réaliser la rénovation de 500 000 logements par an et créer 75 000 emplois dans le secteur.

Pour cela elle se décline en 4 propositions :

- Accélérer la rénovation énergétique des logements
- Renforcer les performances des nouvelles constructions
- Maîtriser la consommation par des outils d'aide à la gestion active de l'énergie
- Développer des territoires à énergie positive

QUEL IMPACT SUR LE PLH ?

Il est important d'intégrer dans le Programme Local de l'Habitat des enjeux de rénovation énergétique des logements existants et veiller à la bonne application des normes issues de la réglementation thermique lors de la construction de nouveaux bâtiments.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1.1.3 Les réglementations imposées au logement

Amiante

Texte	Conséquences	IMPACT
<p>Le décret n°96-1133 du 24 décembre 1996 pose le principe d'une interdiction générale de l'importation, de la fabrication, de la mise sur le marché de toutes variétés de fibres d'amiante incorporées ou non dans des matériaux, produits ou dispositifs ...</p> <p>Ce décret a été mis en application dès le 1er janvier 1997.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ A compter de ce jour, est interdite l'utilisation de l'amiante dans le bâtiment pourtant généralisée entre 1950 et 1980 (conduites, enduits et peintures murales, colles, dalles de sols ...) «La spécificité du Département de la Guadeloupe réside dans un emploi très répandu d'enduits de ragréage, de type TECHNICOAT, contenant des fibres d'amiante». <i>Rapport réalisé pour le compte de la SIG relatif à la gestion du risque amiante - 2014</i> ■ Tout projet de démolition, totale ou partielle, de bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997, est soumis à la réalisation préalable d'un repérage amiante dans un souci de protection de l'environnement et des riverains. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La présence d'amiante dans un bâtiment suppose un traitement préalable à la démolition. ■ Le coût de désamiantage est lourd et peut jusqu'à doubler le coût de démolition.

Normes para-sismiques

La question sismique est prise en compte depuis plusieurs décennies sur le territoire national et particulièrement à l'échelle des Antilles où le séisme constitue un risque naturel majeur potentiellement très meurtrier et pouvant causer des dégâts importants sur les bâtiments et les équipements. Dans le domaine des bâtiments, l'objectif principal de la réglementation parasismique

est la sauvegarde du maximum de vies humaines pour une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité.

La construction peut alors subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques permet de limiter les destructions et, ainsi, les pertes écono-

miques.

Les règles de construction parasismique, depuis le 22 octobre 2010, ont évolué et font désormais référence à l'Eurocode 8, norme issue d'un consensus européen et relative au calcul des structures pour leur résistance au séisme.

Texte	Conséquences	IMPACT
<p>Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 qui introduit la distinction ORN/ORS</p> <p>Arrêté « bâtiments » du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011</p> <p>Normes - Règles de construction :</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurocode 8 : NF EN 1998 (parties 1, 3 et 5 notamment) • Règles PS 92 (réglementation précédente – valables jusqu'au 31/10/2012) NF P 06-013 <p>Règles simplifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règles PSMI 89 : NF P 06-014 • Guide CPMI Antilles 2004 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suite à l'arrêté du 22 octobre 2010, la réglementation parasismique a intégré l'Eurocode 8 qui a défini de nouvelles règles pour les bâtiments neufs mais aussi concernant les interventions sur les bâtiments existants, pour améliorer la prise en compte du risque sismique dans les constructions. Ces règles sont applicables aux permis de construire déposés après le 1er Mai 2011. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La prise en compte de ces nouvelles dispositions n'induit pas de lourdes conséquences sur une question bien appréhendée aux Antilles depuis plusieurs décennies avec un cortège de prescriptions para-sismiques dont les premiers textes datant de 1955 ont été suivis de règles parasismiques au début des années 1960 « PS 62/64 », puis en 1969 (règles « PS 69 »), en 1992, par les règles PS 92 ... Néanmoins les nouvelles prescriptions constructives sur les sols de mauvaise qualité nécessitant la mise en place de fondations spéciales peuvent générer un surcoût de construction estimé à 10%. Cette première estimation est définie sur les récentes constructions qui ont appliquées ces nouvelles normes ; elle mérite d'être affinée avec le temps, sur un panel plus étoffé.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

Règles d'accessibilité

La réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des

droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées est applicable depuis le 1er janvier 2007 aux bâtiments construits ou rénovés accueillant des établisse-

ments recevant du public ou des locaux d'habitation.

Texte	Conséquences	IMPACT
<p>La loi 2005-102 établit dans son article 41 le principe suivant : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques [...] doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous et notamment aux personnes handicapées [...] Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »</p> <p>L'esprit de la réglementation est donc de supprimer le plus grand nombre possible d'obstacles au déplacement et à l'usage des bâtiments et de leurs équipements pour que des personnes ayant une déficience motrice, sensorielle ou intellectuelle soient capables de vivre de façon indépendante et autonome.</p> <p>Les décrets et arrêtés pris en application de cet article définissent les exigences applicables aux bâtiments de logements collectifs ou individuels neufs et aux bâtiments de logements collectifs existants faisant l'objet de travaux.</p> <p>Les objectifs d'accessibilité sont définis par les articles R111-7 et L111-7-1 du code de la construction et de l'habitation ; les prescriptions techniques sont précisées par l'article R111-18-1.</p>	<ul style="list-style-type: none">La réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées est applicable depuis le 1er janvier 2007.	<ul style="list-style-type: none">L'intégration de ces dispositions réglementaires génère un surcoût moyen estimé à 8% du coût initial de construction.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

Texte

Conséquences

IMPACT

RTAA-DOM
 Les textes réglementaires relatifs aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation neufs dans les DOM ont été adaptés en application de l'article L. 161-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le **décret n°2009-424** et ses 3 arrêtés d'application du 17 avril 2009 définissent ces dispositions spécifiques dans les départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique et La Réunion,

Les dispositions spécifiques sont fondées sur cinq principes :

- limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle ;
- disposer d'eau chaude sanitaire dans tous les logements neufs, et, pour toutes les installations, la produire par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins ;
- prévenir les risques de légionelle et de brûlure dans les installations d'eau chaude sanitaire ;
- garantir des débits d'air suffisants pour l'hygiène, notamment dans les logements climatisés ;
- améliorer significativement l'isolation acoustique des logements, pour un coût restant acceptable.

- Les dispositions spécifiques ont été applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposés à compter du 1er mai 2010.
- Les mesures exigées pour atteindre les objectifs fixés sont résumés dans le tableau ci-dessous.

■ La prise en compte de ces mesures impacte la conception des bâtiments, même si ces préoccupations étaient pour l'essentiel retenues par les architectes en Guadeloupe, puisque inspirées des modes de construction traditionnelle (ventilation naturelle et protection solaire notamment).
 Le surcoût de ces réglementations est estimé à 20-30% du coût initial de construction.

Les mesures pour atteindre les objectifs fixés

	Objectifs	Moyens	Mesures
Réglementation THERMIQUE	> Économies d'énergie > Limitation du recours aux énergies fossiles / Recours aux énergies > Confort hygrothermique	Ventilation naturelle de confort	> Ouverture spécifiques sur au moins deux façades d'orientations différentes et dans chaque pièce principale > Taux d'ouverture minimal des façades > Exigences sur les ventilateurs de plafond
		Protection solaire	> Facteurs solaires maximaux pour les parois opaques et les baies > Interdiction des fenêtres en toiture
		Energie solaire	> Utilisation de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire
Réglementation ACOUSTIQUE	> Confort acoustique > Santé	Protection contre les bruits intérieurs	> Isolation acoustique des murs séparatifs et des planchers > Distance minimale entre les baies des logements > Niveaux sonores maximaux pour les équipements
		Protection contre les bruits extérieurs	> Exigences sur l'isolement acoustique des bâtiments
Réglementation AÉRATION	> Confort hygrothermique > Qualité de l'air	Ventilation naturelle d'hygiène	> Surface minimale d'ouverture des baies dans les pièces de services > Présence d'entrées d'air en façade
		Prise en compte de l'isolement acoustique	Débits minimaux d'air extérieur entrant

Source : la réglementation technique de la construction dans les DOM – MEDDE Janvier 2010

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives

1.1.4 Pourquoi une approche urbaine durable pour le PLH ?

Réduire l'impact environnemental des projets urbains et imaginer la ville de demain à l'aube des objectifs de développement durable constituent des défis majeurs pour les prochaines décennies. La période récente a été marquée par une prise de conscience de ces enjeux de la part des collectivités territoriales et des acteurs de l'urbanisme, et a conduit à intégrer davantage les enjeux de développement durable dans les stratégies de planification urbaine et les opérations d'aménagement. Par ailleurs, le Grenelle de l'Environnement et sa traduction législative par la loi de programmation du 3 août 2009, dite «Loi Grenelle 1», a marqué un tournant en faveur de la convergence des politiques environnementales, énergétiques et d'urbanisme en traçant les grands axes d'une politique nationale «post réchauffement climatique» avec des objectifs ambitieux fixés à l'horizon 2050.

Cette prise de conscience a été largement visible en Guadeloupe, où l'apport d'une véritable plus-value développement durable dans les pratiques d'urbanisme a été favorisé par le déploiement du dispositif Approche Urbaine Durable (AEU), soutenu par l'ADEME et le CAUE, devenu aujourd'hui Approche Urbaine Durable (AUD). C'est notamment cette méthode qui a été déployée en 2015 lors du lancement du premier PLH de Cap Excellence, puis dans le cadre des études préalables au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de l'agglomération (NPNRU) en 2018. Cette méthode AUD suppose d'aller au-delà de l'application des différentes réglementations environnementales et de dépasser les logiques sectorielles par une action transversale intégrant les systèmes de décision. Le développement durable intervient ainsi comme élément fondateur du projet d'aménagement, et non comme un élément annexe ou secondaire. Afin de répondre au mieux aux enjeux d'un urbanisme durable, l'AUD croise l'ensemble des enjeux urbains et de développement durable et met en interaction les acteurs du territoire pour faciliter la définition et le suivi d'un projet concrétisant la durabilité du territoire. Cette approche vise à favoriser innovation et « durabilité » dans l'élaboration de documents ou d'outils stratégiques, tels que le Programme Local de l'Habitat. De plus, l'une des valeurs ajoutées de la démarche est la mobilisation des parties prenantes à travers des dispositifs de concertation.

Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération actualise son PLH en redéfinissant les besoins et la situation de l'offre en logement, notamment dans les quartiers directement concernés par le projet de rénovation urbaine. Cette révision doit nécessairement s'opérer au regard des travaux déjà entamés et/ou finalisés par Cap Excellence, et en prenant en compte l'ensemble des enjeux développement durable décisifs de l'agglomération. C'est pour cela que l'agglomération a décidé de réaliser un volet développement durable à son PLH.

1.1.5 Les objectifs de l'approche urbaine durable du PLH

Dans le cadre de ses compétences Aménagement de l'espace communautaire et Equilibre Social de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence s'est engagée dans la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH) qui doit, conformément à la réglementation (art. L302-1 du CCH), définir pour une durée de six ans sur les trois villes membres de Cap Excellence, Les Abymes, Baie Mahault et Pointe à Pitre, les objectifs et les principes de l'intervention communautaire visant à :

- Répondre aux besoins en termes d'habitat, de logements et d'hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre de vie aux personnes handicapées tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

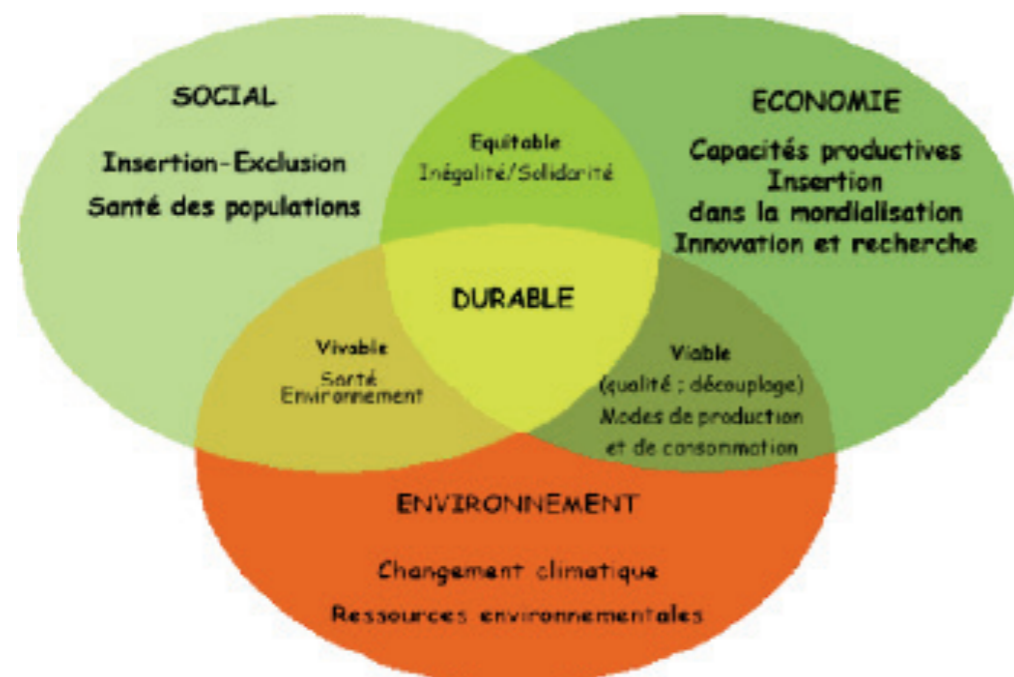
Ces objectifs et ces principes doivent s'articuler avec l'évolution démographique et économique, l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, la situation socioéconomique des habitants, mais également la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, la gestion des risques, la mobilité et l'accessibilité, les équipements publics, etc. Autant de sujets qui garantiront la qualité de l'habitat à long-terme et qui ne sont pas à négliger.

C'est donc à ce titre que la Communauté d'Agglomération a décidé la mise en œuvre d'une approche urbaine durable du PLH dont les principaux objectifs sont de :

- **Actualiser le diagnostic développement durable du PLH** en prenant en compte les travaux les plus récents menés depuis 2015, date du premier PLH, et garantir la cohérence avec les documents stratégiques environnementaux et développement durable de Cap Excellence ;
- **Favoriser une concertation élargie autour du projet PLH** avec les acteurs-clés de l'habitat, dans une logique de partage de données ;
- **Définir une stratégie habitat dont la déclinaison opérationnelle sera imaginée dans le respect des enjeux développement durable**, et notamment ceux déjà définis par Cap Excellence dans le cadre des AUD du NPNRU et de ses projets structurants, tels que le Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui sera révisé en 2020 ;
- **Mettre en cohérence la stratégie développement durable du NPNRU** avec les orientations finales du PLH ;
- **Permettre une déclinaison opérationnelle de la stratégie développement durable** dans la programmation habitat opérationnelle.

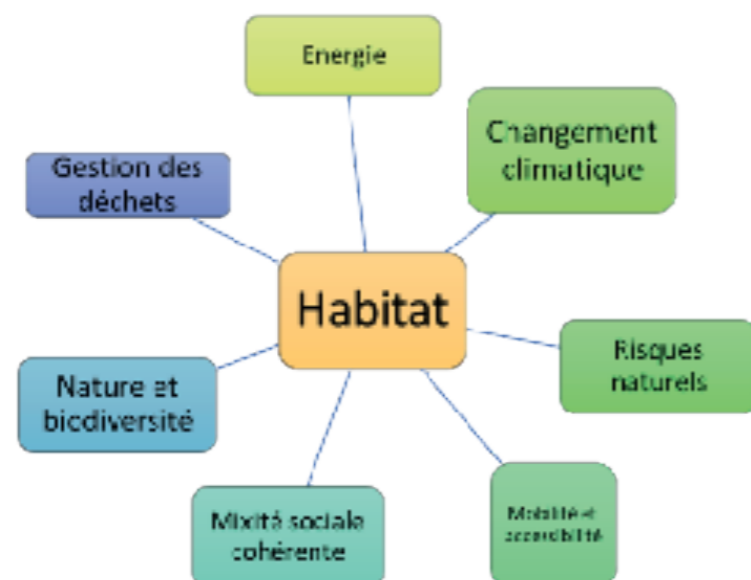
Le PLH devra donc prendre en compte les aspects développement durable de manière globale et transversale : lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère, préservation de la biodiversité et protection des milieux et des ressources, épanouissement de tous les êtres humains, cohésion sociale et solidarité, dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables. Des sujets seront plus particulièrement traités au regard des priorités territoriales et du diagnostic habitat réalisé par ailleurs.

1.1 Prescriptions réglementaires et législatives



L'AEU conjugue à la fois évaluation, expertise, concertation et animation des acteurs dans le but de coconstruire et d'alimenter un futur projet et d'assurer la prise en compte des dimensions sociale, environnementale et économique qui sont les trois piliers du développement durable.

Source de la figure : Assemblée Nationale <http://www.assemblee-nationale.fr/12/controle/delat/AN.asp>



1.1.6 La méthode du diagnostic urbain durable

L'approche urbaine durable est un processus d'aide à la décision et une démarche de construction politique et technique des projets qui permet :

- D'intégrer des objectifs de qualité et de niveaux d'ambition dans les politiques et les projets d'urbanisme ;
- D'organiser la synergie de la participation des acteurs territoriaux ;
- De concrétiser la durabilité des projets et des territoires en croisant l'ensemble des enjeux urbains et des finalités du développement durable.

Cette démarche permettra donc de croiser les enjeux en matière d'habitat avec les enjeux développement durable et de les traduire en objectifs. Ces objectifs seront définis dans un document validé et devront être pris en compte dans le processus de construction du PLH. Différentes thématiques développement durable sont identifiées comme décisives pour le territoire communautaire et seront étudiées dans le diagnostic. Certaines de ces thématiques, telles que les consommations d'énergie, les modifications climatiques du territoire, la gestion de la ressource en eau ou encore le système de transports, ont déjà été identifiées dans les AUD réalisées par ailleurs par Cap Excellence.

Enfin, comme précisé plus haut, le diagnostic révisé du PLH se fera :

- **En cohérence avec les projets en cours et/ou finalisés de Cap Excellence et des communes membres, tels que :**
 - Les AUD menées dans le cadre du NPNRU ;
 - Le PCET en révision de Cap Excellence ;
 - Les différentes stratégies développement durable des communes ;
 - Etc.
- **En fonction de deux échelles d'analyse :**
 - Une analyse à l'échelle de l'agglomération ;
 - Une analyse à l'échelle des QPV, se référant notamment aux travaux réalisés dans le cadre du NPNRU.
- **Avec deux regards pour la prise en compte des enjeux développement durable dans l'habitat :**
 - Regard hors de l'habitat et du logement pour questionner la cohérence de la politique territoriale menée au regard des enjeux environnementaux. Les choix qui dépendent des instances publiques et qui sont liés à l'aménagement des espaces, aux équipements ou encore services publics ;
 - Regard dans l'habitat et le logement pour analyser selon les données disponibles la prise en compte des enjeux environnementaux dans les logements, de leur construction à leur utilisation. Ces choix dépendent davantage des constructeurs, bailleurs ou des habitants eux-mêmes, propriétaires ou locataires.

1.2 Les documents de cadrage à l'échelle de la Guadeloupe

1.2 LES DOCUMENTS DE CADRAGE À L'ÉCHELLE DE LA GUADELOUPE

1.2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

1.2.1.1 Les constats : une agglomération centre dynamique et attractive

Le Schéma d'Aménagement Régional approuvé en mai 2011 présente trois constats majeurs pour l'agglomération pointoise élargie (Pointe à Pitre, Baie-Mahault, Les Abymes, Gosier) :

- un rayonnement de l'agglomération centre tant sur la Guadeloupe continentale que sur les îles du Sud ;
- centre économique avec 40 % de la population et 60 % des emplois salariés ;
- concentration des équipements et emplois.

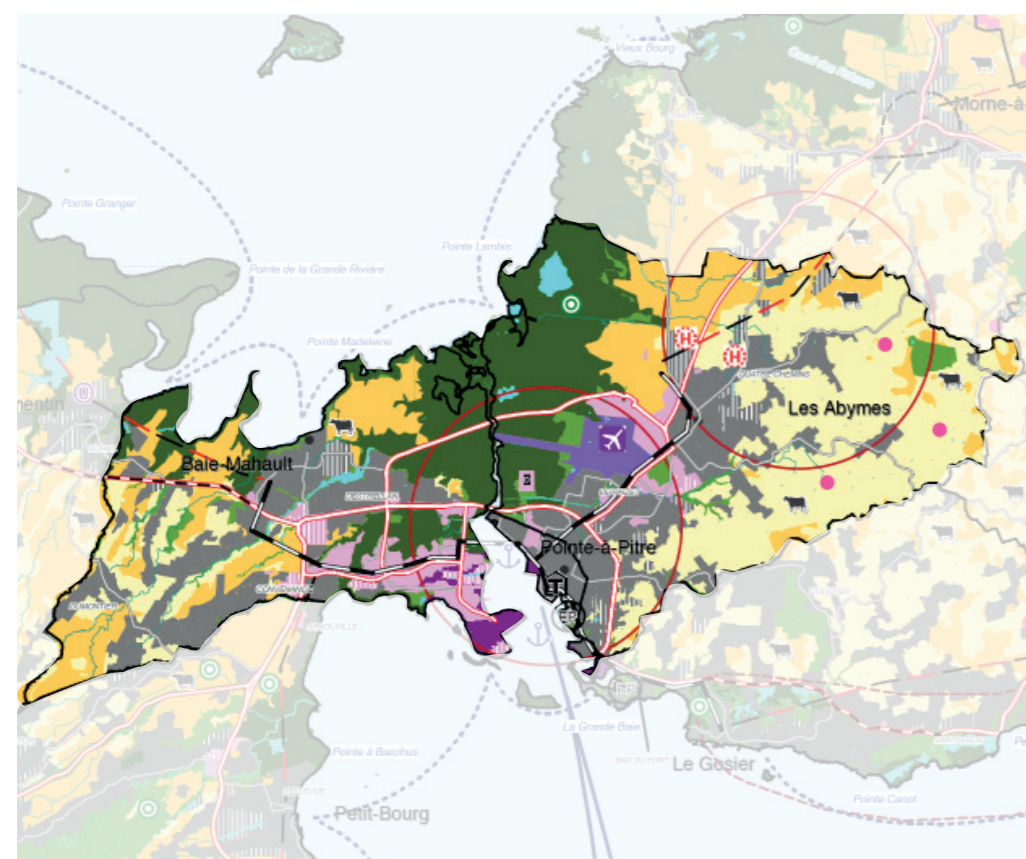
L'importance du trafic et la saturation routière résultent de cette concentration de populations, d'activités et d'équipements, près de 100 000 véhicules passent par jour entre la Jaille et Destrellan (RN1). En effet, les migrations domicile-travail sont très conséquentes. Plus de la moitié des Guadeloupéens travaillent sur l'une des quatre communes précitées et plus de 25 000 actifs travaillent au sein de cette agglomération sans y habiter.

Les questions des transports et de l'organisation du logement sont donc majeures pour le bon fonctionnement de l'agglomération. Un Plan de Déplacements Urbains (PDU), réalisé par le Syndicat Mixte des Transports du Petit Cul de Sac Marin (SMTPCSM) qui exerce la compétence transport de CAP Excellence a d'ailleurs été approuvé en 2009.

Le SAR fait également état d'une forte vulnérabilité aux risques et notamment aux surcotes marines :

- Communes concernées par une surcote supérieure à 2 mètres (pouvant atteindre 4 à 5 mètres dans le Petit Cul-de-Sac Marin entre Jarry et le bourg de Petit Bourg) : Baie-Mahault, Le Lamentin, Pointe-à-Pitre, Sainte-Rose (Est) ;
- Communes concernées par une surcote maximale comprise entre 1 et 2 mètres : Les Abymes, Gosier, Goyave, Morne-à-l'Eau, Petit Canal, Sainte-Anne, Sainte-Rose (Ouest).

Les orientations du SAR



- Orientations pour les espaces à vocation urbaine**
- Les espaces à urbaniser
 - Les secteurs de renouvellement urbain
- Orientations à vocation économique**
- Les espaces destinés aux nouvelles activités économiques
 - Les secteurs de renouvellement touristique
 - Les pôles touristiques majeurs
 - Pôles touristiques
 - Développement de carrières existantes
 - Développement thermalisme/thalasso/ tourisme de santé/centre de soins
 - Projet d'activité touristique équine
- Orientations en matière d'infrastructures et d'équipements**
- Déviation routières
 - Aménagements routes existantes
 - Projet de Tram-train
 - Création d'un TCSP
 - Aérodrome à requalifier
 - Création d'héliport
 - Création de liaisons maritimes
 - Aménagement d'un téléphérique
 - Reconstruction ou extension d'hôpitaux publics
 - Création d'établissements de formation
 - Création de centres de formation / Recherche sur les métiers de l'environnement
 - Les projets d'équipement de traitement des déchets
 - Les projets d'aquaculture
 - Les secteurs de développement des énergies renouvelables

1.2.1.2 Les objectifs : Affirmation d'une « métropole caribéenne » tout en favorisant un rééquilibrage

A l'échelle de la Guadeloupe, le SAR s'appuie sur les projections de l'INSEE (une augmentation de 50 000 habitants à l'horizon 2030) pour définir un programme de logement. Pour accompagner cette croissance de la population ainsi que les mutations sociétales (desserrement des ménages...), il prévoit 57 500 logements (60 % de logements aidés) à l'horizon 2030, dont 1 500 logements vacants remis sur le marché.

Ce qui suppose une mobilisation d'environ 500 hectares de foncier nouveau en respectant l'objectif affirmé d'une densité de 30 logements à l'hectare (contrairement à une moyenne de 10 logements / ha à l'heure actuelle dans les zones constructibles).

Le SAR affiche également l'ambition de corréliser tout hectare de logements construits à un hectare d'activités et un hectare de services et équipements afin d'encourager la mixité fonctionnelle des territoires.

Plus précisément pour l'agglomération pointoise, le SAR propose plusieurs axes de développement afin de participer à la construction d'une véritable capitale caribéenne et d'une porte d'entrée de la Guadeloupe en même temps qu'ils évitent une trop forte concentration d'activités, d'équipements et de logements sur l'agglomération de CAP Excellence. Vers une « stabilisation raisonnée de la croissance de l'agglomération de Pointe-à-Pitre, au bénéfice de son amélioration qualitative : renouvellement urbain, réhabilitation, espaces publics... » :

- Développement du tourisme d'affaires et de congrès sur l'agglomération (Palais des Congrès, un centre d'exposition, une salle de spectacle) ;
- Transformation du port de Pointe à Pitre afin qu'il devienne une base « leader » dans les Caraïbes (installation d'un dock flottant...) ;
- Programme de mise à niveau de l'ensemble de son territoire (réhabilitation du bâti, renouvellement des espaces urbanisés dans le sens d'un accroissement de la densité urbaine et d'une amélioration de la qualité de vie) ;
- Création d'un projet de TCSP afin d'organiser et de structurer au mieux ce territoire ;
- Mettre en place des projets de navettes maritimes pour relier Pointe à Pitre à Jarry ;
- Moderniser le Port Autonome de Guadeloupe ;
- Stabiliser la croissance de Jarry tout en améliorant son fonctionnement ;
- Conforter les zones d'activités plus restreintes ou en devenir (ZAC Dothémare, futur pôle technologique de Morne Bernard).

En résumé, l'ambition affichée du SAR de faire de l'agglomération pointoise une métropole caribéenne au rayonnement international, se décline en quatre orientations :

- Conforter et développer pleinement son rôle de porte d'entrée de la Guadeloupe, en modernisant, agrandissant et approfondissant le Port Autonome de Pointe-à-Pitre pour le mettre au niveau de la concurrence mondiale et en augmentant progressivement le nombre de destinations desservies par l'aéroport.
- Mettre en place un mode de Transport en Commun en Site Propre (TCSP tramway ou Bus à Haut Niveau de Service) qui draine l'ensemble de l'agglomération pointoise à partir d'un système à trois branches ayant chacune, à leur extrémité, un pôle multimodal d'échange, permettant un accès aisé depuis tout point de la Guadeloupe.
- Privilégier le développement des politiques de requalification urbaine et de réhabilitation des logements pour accroître la densité urbaine et améliorer la qualité de ville.
- Stabiliser la croissance de la zone d'activités de Jarry, repenser son organisation et son fonctionnement, en particulier pour éviter une exposition aux différents risques naturels (inondations, houle cyclonique...) qui la menacent.

Enfin, le SAR est un document structurant qui doit prendre en compte les enjeux énergétiques et climatiques du territoire qui deviendront des priorités face au changement climatique attendu.

1.2 Les documents de cadrage à l'échelle de la Guadeloupe

1.2.2 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Guadeloupe 2017-2022

La loi «Besson» du 31 mai 1990 visait la mise en œuvre du droit au logement et stipulait : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Depuis cette loi fondatrice, la production législative et réglementaire a été importante et plusieurs textes ont un impact sur l'élaboration des PDALHPD, notamment : La loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions) du 25 mars 2009 permettant d'inclure le Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI) au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDAHI). Avec la loi ALUR promulguée en mars 2014, ces deux documents que sont le PDALDP et la PDAHI deviennent un seul et unique document : le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le PDALHPD pour le département de la Guadeloupe, élaboré en 2015 a pour objectif :

- Faire du PDALHPD un outil dynamique sur les territoires en mobilisant les acteurs autour de la démarche ;
- Assurer un parcours résidentiel orienté prioritairement vers le logement autonome ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Renforcer la prévention en matière d'impayés locatifs et d'expulsions locatives.

Celui-ci répond à l'objectif de permettre à tous de bénéficier du droit à un logement décent : « Permettre aux personnes ou aux familles défavorisées d'accéder à un logement décent, indépendant et de s'y maintenir, mobiliser le parc locatif social, développer l'offre privée, lutter contre les conditions de logement indigne, tels sont les enjeux majeurs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ».

Il réaffirme la volonté de centrer les actions sur le public prioritaire à savoir :

- les femmes victimes de violence, notamment celles ayant des enfants de plus de 12 ans ne pouvant être accueillies en CHRS ;
- les jeunes sans ressources en décohabitation ;
- les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ;
- les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie pauvres ;
- les bénéficiaires du RSA ;
- les personnes toxicomanes ;
- les personnes ayant des problèmes de santé mentale, y compris sortants d'hospitalisation ;
- les personnes placées sous main de justice (PPSMJ)

Sauf cas exceptionnel (personnes handicapées et personnes surendettées, par exemple), il est retenu pour la Guadeloupe, le principe que ces différentes catégories de publics correspondent à des personnes ou familles dont les ressources n'excèdent pas le plafond de ressources pour l'accès aux logements locatifs très sociaux (LLTS).

Le PDALHPD de Guadeloupe 2017-2022 comprend 4 orientations, introduites par un court texte de problématique et déclinées en 13 fiches actions

Avec la loi ALUR promulguée en mars 2014, ces deux documents que sont le PDALDP et la PDAHI deviennent un seul

AXE I - Accueillir et héberger dignement les personnes dans l'attente d'un logement.

- Articuler les interventions de première ligne
- Améliorer le dispositif d'hébergement pour fluidifier les parcours
- Faire évoluer l'offre d'hébergement et de logement adapté

AXE II - Faciliter l'accès au logement des publics du Plan

- Mettre en œuvre la mission « logement » du SIAO
- Coordonner les attributions prioritaires
- Mobiliser des logements accompagnés dans le parc privé
- Recourir davantage au droit au logement opposable

AXE III - Accompagner les ménages dans un habitat de qualité

- Accompagner l'accès et le maintien dans le logement
- Prévenir et traiter les expulsions locatives
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

AXE IV - Renforcer le pilotage et l'animation du Plan

- Définir un cadre adapté à la réalité du territoire
- Mobiliser les EPCI et les acteurs locaux pour une bonne prise en compte des publics du Plan
- Poursuivre l'observation partagée des besoins et des réponses

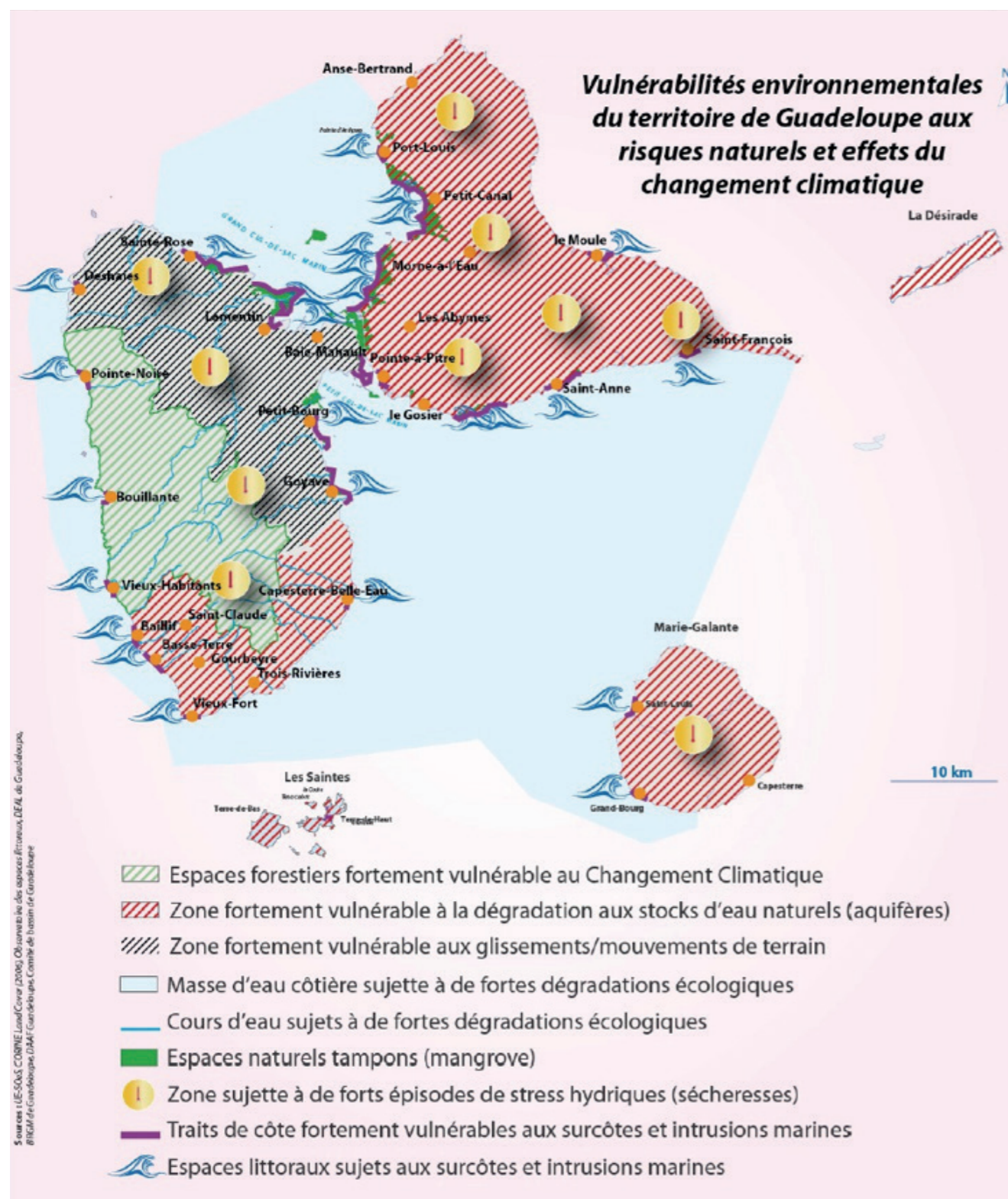
1.2 Les documents de cadrage à l'échelle de la Guadeloupe

1.2.3 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

L'arrêté portant approbation du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Guadeloupe a été signé par le Préfet de la région Guadeloupe le 20 décembre 2012.

Il résulte d'une démarche partenariale engagée entre le Conseil Régional, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) ainsi que l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) de la Guadeloupe. Il a également bénéficié des apports de plus de 40 structures locales présentes au cours d'une quinzaine d'ateliers dont CAP Excellence.

Synthèse des vulnérabilités environnementales du territoire face au changement climatique



Ce schéma régional est l'outil principal de coordination et de territorialisation de la politique du Grenelle de l'Environnement sur le territoire, et doit permettre de converger vers les objectifs nationaux en matière de changement climatique à savoir diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050 et de satisfaire les exigences du paquet énergie-climat d'ici à 2020 (réduction des émissions de gaz à effet de serre, économies d'énergie et développement des énergies renouvelables).

Par ailleurs, les lois Grenelle ont fixé des objectifs spécifiques pour les Départements d'Outre-Mer avec des ambitions fortes. Le SRCAE réaffirme ces objectifs au travers de ceux définis pour la Guadeloupe à savoir :

- A l'horizon 2020, atteindre 50% d'électricité renouvelable ;
- A l'horizon 2030, atteindre 50% d'énergie totale renouvelable ;
- A l'horizon 2050, atteindre l'autonomie énergétique du territoire.

Le SRCAE définit le cadre stratégique de l'action des collectivités territoriales de la région. Il est un document de référence avec lequel les documents locaux doivent être compatibles :

- Les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET), et notamment celui de CAP Excellence réalisé en cours de réalisation, doivent être compatibles avec ses orientations ainsi que les plans de protections de l'atmosphère. À leur tour, les documents d'urbanisme comme les plans locaux et les SCoT devront prendre en compte les orientations des PCET. Par ailleurs, conformément à l'article 90 de la loi ENE2, le SRCAE comporte un « Schéma Régional Eolien » (SRE), qui définit les espaces du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne.
- De même, le Schéma Régional de Raccordement au réseau des énergies renouvelables, élaboré par le gestionnaire du réseau public de transport de l'électricité EDF, devra tenir compte du SRCAE et sera établi après sa validation.

Concernant la problématique du logement, le SRCAE souligne qu'avec 17% de consommation d'énergie finale en Guadeloupe, l'habitat occupe le troisième poste de consommation d'énergie derrière le transport (54%) et les activités tertiaires et industrielles (20%). Malgré une consommation moyenne nettement inférieure à la moyenne nationale (absence de chauffage ...), il n'est pas négligeable de prendre en compte cette problématique lors de l'élaboration du PLH.

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du logement, le SRCAE propose donc plusieurs axes d'interventions au sein de sa fiche « Bâtiment résidentiel durable » :

- Agir sur les comportements pour inciter à la sobriété énergétique des ménages par la sensibilisation, l'information et la communication ;
- Développer la performance énergétique des équipements (eau chaude, climatisation, froid domestique, électroménager ...) ;
- Améliorer la performance du bâti dans les logements neufs (RTG) et dans le parc existant ;
- Développer la production des EnR dans le bâtiment.

Il propose également, afin d'accélérer l'intégration des exigences énergie-climat dans les documents de planification, d'inciter à l'application de l'éco-fiscalité visant à limiter la sous-densification urbaine, de prévoir l'implantation des bâtiments et d'identifier des zones à risques faibles au regard du PPR pour construire.

Plus particulièrement sur l'adaptation au changement climatique, le SRCAE incite à améliorer les connaissances sur l'évolution des matériaux face aux changements climatiques et sur le développement de solutions constructives innovantes. Il met d'ailleurs en évidence trois enjeux clés :

- Le besoin de développer les données spécifiques qui permettraient de mieux aborder les enjeux liés au changement climatique en Guadeloupe, notamment en matière d'évolution des différents indicateurs climatiques ;
- L'importance d'un aménagement du territoire en adéquation avec les effets et impacts du changement climatique identifiés, avec notamment l'importance d'améliorer les connaissances sur l'évolution des matériaux face aux changements climatiques et sur le développement de solutions constructives innovantes ;
- La protection des ressources naturelles qui devraient devenir de plus en plus fragiles face aux conditions climatiques futures.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

1.3 LES DOCUMENTS DE CADRAGE À L'ÉCHELLE DE CAP EXCELLENCE

1.3.1 «Guadeloupe Cap 2030»

Plusieurs axes de développement de l'agglomération ont été recensés conjointement par le Conseil Régional, l'Etat et Cap Excellence.

C'est dans ce cadre que ces trois institutions ont organisé un séminaire, en amont de la démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à l'attention de l'ensemble des élus du bassin de vie de l'agglomération centre de la Guadeloupe.

L'ambition du séminaire de novembre 2012 intitulé «Guadeloupe Cap 2030» était de recueillir la perception des élus sur :

- le développement durable du bassin de vie de l'agglomération centre dans les vingt prochaines années ;
- le positionnement de ce bassin de vie dans la Caraïbe ;
- leur définition des ambitions politiques pour cette métropole caribéenne, à horizon 2030 ;
- la mise en place d'une vaste concertation sur le devenir de l'agglomération centre et ses options de développement.

Ce séminaire a permis de mettre en exergue une vision partagée des élus sur les principaux atouts, faiblesses et actions prioritaires à mettre en œuvre sur le territoire concerné.

Les conclusions se sont organisées autour des 5 axes suivants au cours desquelles l'amélioration de l'organisation des transports et notamment le projet de transport en commun en site propre (TCSP) a clairement émergé comme un enjeu phare pour l'avenir de l'agglomération.

UNE MÉTROPOLÉ ACCUEILLANTE ET SOLIDAIRE

Cet axe de développement se positionne au service des habitants, de l'agglomération centrale comme de l'archipel Guadeloupe. Il vise à permettre aux personnes d'habiter dans des logements confortables, dans un quartier agréable où la mixité sociale et des fonctions urbaines permettent une cohabitation apaisée dans un climat serein.

Pour cela, au-delà de la rénovation indispensable des constructions, à la fois l'animation des lieux publics (places, rues...), la présence de services publics (santé, culture, écoles, équipements sportifs...) et l'activité économique résidentielle (commerces, loisirs...) pourront être particulièrement soignés. L'objectif est de rendre l'agglomération attractive et les équipements à portée de tous.

UNE MÉTROPOLÉ CONNECTÉE

Cet axe de développement consiste à permettre la circulation des flux (de personnes, de marchandises, d'informations) de manière aisée, à l'intérieur de l'agglomération mais également avec le reste de la Région, de la Caraïbe ou du Monde, en exploitant les modes terrestres, maritimes, aériens et numériques.

L'objectif visé est un fonctionnement fluide de l'agglomération et un enrichissement par échanges avec l'extérieur tout en favorisant des modes de transports plus respectueux de l'environnement en adéquation avec les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.

UNE MÉTROPOLÉ COMPÉTITIVE

L'objectif est d'attirer des entreprises afin de créer des emplois et de l'activité économique ayant un maximum de retombées pour le territoire, de l'agglomération mais également pour toute la Guadeloupe.

Pour cela, les compétences doivent être sans cesse renouvelées, les complémentarités et concurrences anticipées, et la gestion courante à la pointe de la modernité (cf métropole accessible, robuste). Le défi de l'économie verte pourrait y être relevé.

UNE MÉTROPOLÉ EXEMPLAIRE

Cet axe de développement consiste à mettre en cohérence les équations difficiles du développement durable, en définissant des compromis (concernant la gestion foncière notamment) et en mettant en place des démarches innovantes (éco quartiers, installation d'énergies renouvelables, développement de filières agricoles courtes...). L'objectif de cet axe est de positionner l'agglomération en tant que locomotive pour le reste du territoire.

UNE MÉTROPOLÉ ROBUSTE

Tous les axes de développement précités ne peuvent s'épanouir que si la base de fonctionnement du territoire est garantie : approvisionnement en eau, gestion des déchets (eaux usées, déchets solides des particuliers, des entreprises), gestion des nombreux risques... doivent être des mécanismes éprouvés, permettant au territoire de faire face à d'éventuelles perturbations à venir (changement climatique, coût de l'énergie...). L'objectif est ici d'augmenter la résilience du territoire et sa capacité à faire face aux évolutions attendues au cours du XXI^e siècle.

ET LA VISION DU LOGEMENT ?

Concernant plus particulièrement le logement et l'habitat, l'enquête du Centre d'Analyse Géopolitique et Internationale (CAGI), laboratoire lié à l'université Antilles-Guyane, révèle que les élus sont globalement satisfaits de l'évolution du bassin d'habitat. Cependant, quelques remarques subsistent sur la qualité des logements produits et des espaces publics environnant ces logements.

«Il s'agit donc d'appréhender l'habitat, à partir d'une réflexion sur la qualité de vie dans le bassin, indissociable des questions de transport, d'environnement, d'activité économique et de culture.» Source : CAGI, Vision des élus du bassin de vie à l'horizon 2030, 2012

L'enquête démontre également que les élus :

- estiment que, dans 20 ans, l'habitat sera rénové (35,5%), densifié (20,9%) et les centres-villes seront renforcés (26,4%) ;
- souhaitent voir l'étalement urbain limité ;
- soutiennent la mixité sociale et celle-ci passera principalement par une offre diversifiée et mieux répartie des logements sur le territoire.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

1.3.2 Les Plans de Prévention des Risques (PPR) agglomérés des communes

1.3.2.1 Un territoire contraint

L'analyse du PPR montre que plus de deux-tiers du territoire de l'agglomération de Cap Excellence est placé en zone de contraintes, dont 10 % est en zone inconstructible :

- des zones soumises au risque de houle cyclonique (notamment sur la mangrove à l'ouest des Abymes)
- des zones soumises au risque d'inondation (Jarry, secteur de Darbousier à Pointe à Pitre...)

A noter que la spécificité géomorphologique des Grands-Fonds qui nécessite des études particulières afin de définir précisément les contraintes en matière de constructibilité. Cette zone couvre plus d'un tiers du territoire (34%) de l'agglomération pointoise (élargie à Gosier).




Le risque de mouvement de terrain (liquéfaction des sols ...) affecte peu le territoire de l'agglomération pointoise.

Les Plans de Préventions des Risques agglomérés des communes de Gosier, Abymes, Pointe à Pitre et Baie-Mahault

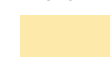
Zones inconstructibles (1 685 hectares soit 10 % du territoire de l'agglomération)



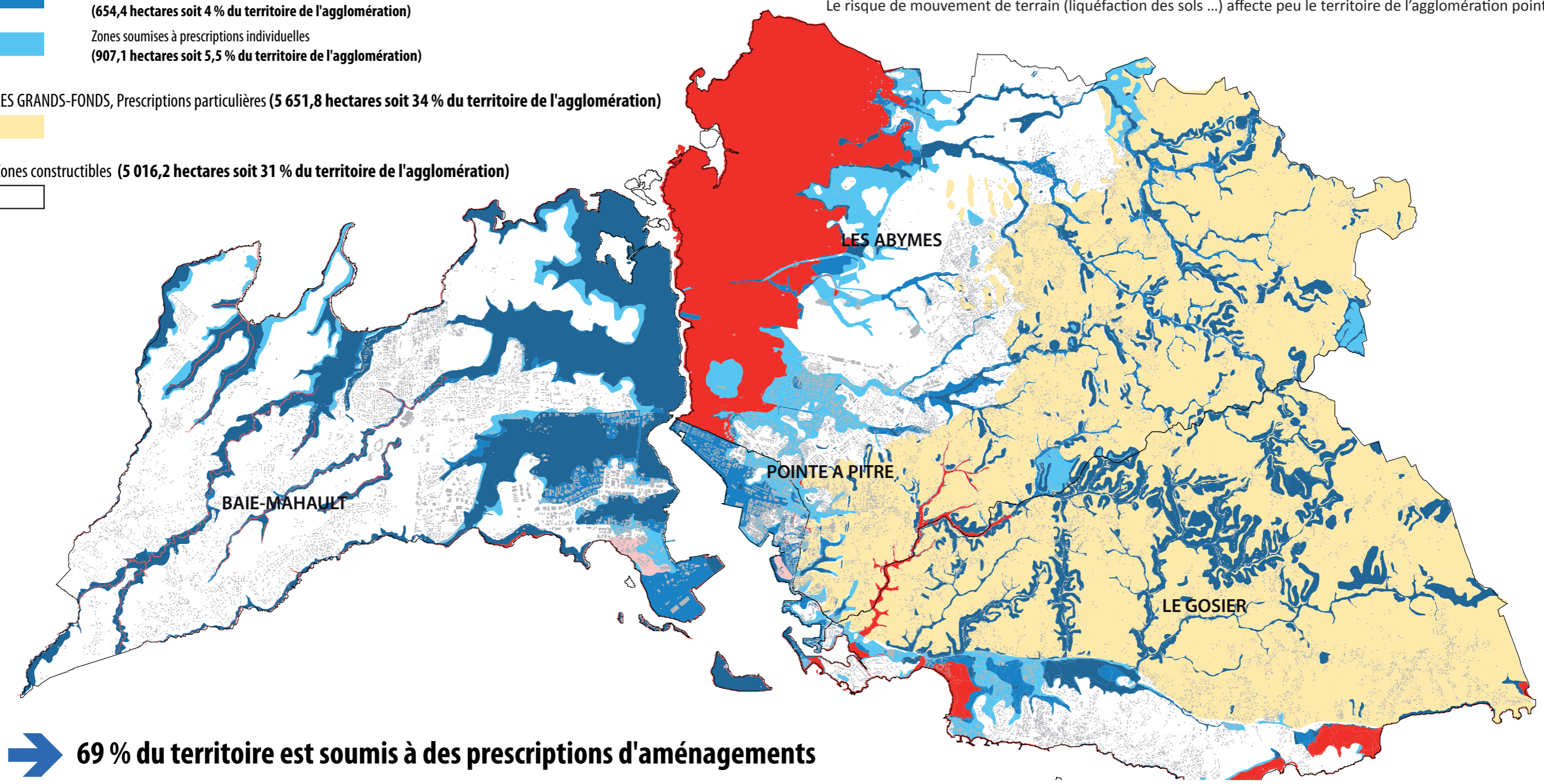
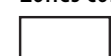
Zones constructibles avec prescriptions (4 157,3 hectares soit 25 % du territoire de l'agglomération)

-  Zones soumises à opérations d'aménagements préalables (2 595,8 hectares soit 16% du territoire de l'agglomération)
-  Zones soumises à prescriptions individuelles et collectives (654,4 hectares soit 4 % du territoire de l'agglomération)
-  Zones soumises à prescriptions individuelles (907,1 hectares soit 5,5 % du territoire de l'agglomération)

LES GRANDS-FONDS, Prescriptions particulières (5 651,8 hectares soit 34 % du territoire de l'agglomération)



Zones constructibles (5 016,2 hectares soit 31 % du territoire de l'agglomération)



➔ 69 % du territoire est soumis à des prescriptions d'aménagements

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

Failles actives

Le récent séisme ressenti dans la journée du 19 décembre 2014 nous rappelle que le territoire de l'agglomération de CAP Excellence reste concerné par le risque sismique au niveau le plus élevé (cinq) à l'instar de l'ensemble de la Guadeloupe.

Les séismes éprouvés par les Petites Antilles sont dus à un mouvement de subduction de deux plaques océaniques, la plaque Amérique s'enfonçant sous la plaque Caraïbe à l'origine de la formation de l'arc antillais. La vitesse de convergence est relativement lente (2cm/an), mais le mouvement des deux plaques se traduit par une sismicité qui peut être importante, avec parfois de grands séismes au voisinage du contact des plaques.

- Lors d'une manifestation sismique, deux types d'effet peuvent être distingués :
- Les effets directs sont liés au passage des ondes qui entraînent des déformations souples (vibrations) ou cassantes (failles).
 - Les effets induits regroupent un ensemble de phénomènes générés par un séisme tels que les glissements de terrain, les chutes de blocs, la liquéfaction des sols.

Effets de site

La fréquence et l'amplitude d'un signal sismique peuvent être modifiées et notamment amplifiées par les irrégularités topographiques ou par la qualité et la taille de couches souterraines.

- Les effets de site topographique :
- Les sommets des buttes, les crêtes allongées, les rebords de plateaux et de falaises sont souvent le siège d'amplifications importantes, intéressant une large gamme de constructions.
- Les effets de site liés à la structure et à la nature du sous-sol :
- Les caractéristiques mécaniques de certaines formations superficielles (densité, rigidité, compressibilité...), la géométrie de ces formations (empilement, remplissage de fond de vallée, contact tectonique ou stratigraphique) sont susceptibles de modifier le signal sismique.

Une faille active est définie comme une fracture plane ou légèrement gauche de l'écorce terrestre, le long de laquelle des déplacements tectoniques peuvent se produire.

- Lorsqu'une faille active, à l'origine d'un séisme, débouche en surface :
- Elle peut induire des déplacements le long de la ligne de rupture (rupture des terrains à la surface du sol),
 - Elle peut générer également des mouvements vibratoires particuliers en source très proche, c'est-à-dire dans une zone de quelques centaines de mètres de part et d'autre de cette ligne de rupture ; cet effet peut se traduire par des amplifications aussi bien dans le sens horizontal que vertical. Lorsque qu'une faille casse, la rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol. L'apparition d'une faille en surface dépend de la profondeur du foyer (elle doit être faible), de l'amplitude du déplacement au foyer et de la dimension du plan de faille.
- Suivant l'importance des déplacements relatifs des deux compartiments de la faille, les bâtiments fondés sur ces structures peuvent être gravement affectés, voire totalement détruits.

Le territoire de CAP Excellence et de son agglomération élargie apparaît d'autant plus soumis à ce risque qu'il est parcouru par un important réseau de failles.

Sur Gosier, une faille Ouest-Est, concerne principalement les secteurs de Poucet, Grand-Baie, Montauban, Belle-Plaine, Saint-Félix.

La faille située au contact des deux îles de Guadeloupe (Basse-Terre et Grande-Terre) rend vulnérable les secteurs proches de la Rivière Salée (bourg de Baie-Mahault, Pointe à Pitre, les secteurs de Grand-Camp-Raizet ...). Enfin une faille Nord-Sud, coupe le bourg de Baie-Mahault pour rejoindre le secteur de Moudong (Jarry).

La mémoire des événements

Le plus fort séisme ressenti actuellement dans les Petites Antilles, est celui du 8 février 1843 : son épicentre est proche de l'île de la Guadeloupe; sa magnitude est estimée entre 7,5 et 8,0 sur l'échelle de Richter. Les intensités maximales reportées dans ce département ont atteint le degré IX sur l'échelle MSK (Medvedev, Sponheuer et Kamik), causant plusieurs milliers de morts, principalement à Pointe-à-Pitre.

1.3.2.3 Des conséquences majeures sur le logement et son coût

La connaissance en matière de vulnérabilité sismique des logements construits reste restreinte. Des études ont été réalisées sur le parc social, mais très peu sur le parc privé. Une étude concernant le patrimoine de la SIG sur les quartiers Raizet et Grand Camp a été réalisée. Elle permet de mesurer l'ampleur de l'enjeu pour ce seul organisme logeur alors que nous savons que d'autres bâtiments, notamment ceux détenus par la SIKOA sont concernés fortement par ce risque sismique.

Patrimoine SIG sur les quartiers Grand-Camp / Raizet concernés par le risque sismique

Patrimoine SIG	Raizet / Grand Camp
TOTAL	121 bâtiments
Priorité 1 (Risque humain important)	32 bâtiments
Priorité 2 (Risque humain mesuré)	41 bâtiments
Priorité 3 (Pas ou peu de perte humaine)	48 bâtiments

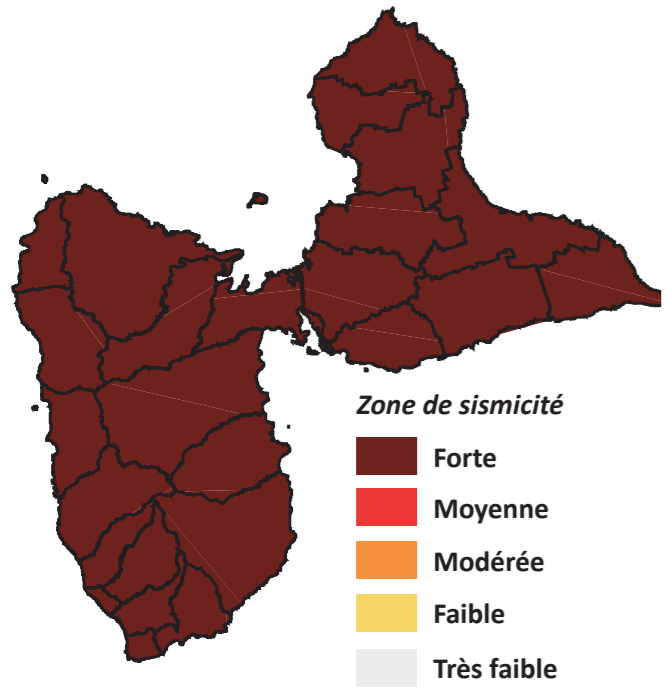
Source : Etude GEOTER - Urbis, 2005

Outre l'importance de ces contraintes naturelles en matière d'aménagement, cet état de fait va avoir trois conséquences directes sur les politiques de l'habitat à mener :

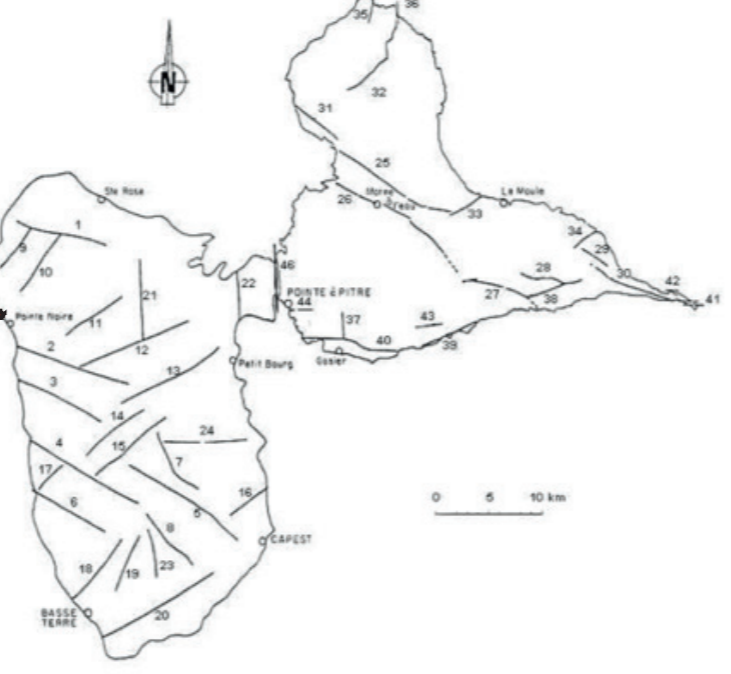
- La nécessité de développer des démolitions préventives notamment concernant une partie du parc social (Lauricisque, Mortenol,...) ;
- La nécessaire prise en compte de ces contraintes pour les nouvelles constructions (en terme de normes, de localisation et de surcoût de construction).

Pour les logements antérieurs aux réglementations sur les normes sismiques, on observe une frilosité des acheteurs au regard de la mesure de la résistance d'un bâti « ancien » face à de tels événements.

Vulnérabilité sismique de la Guadeloupe

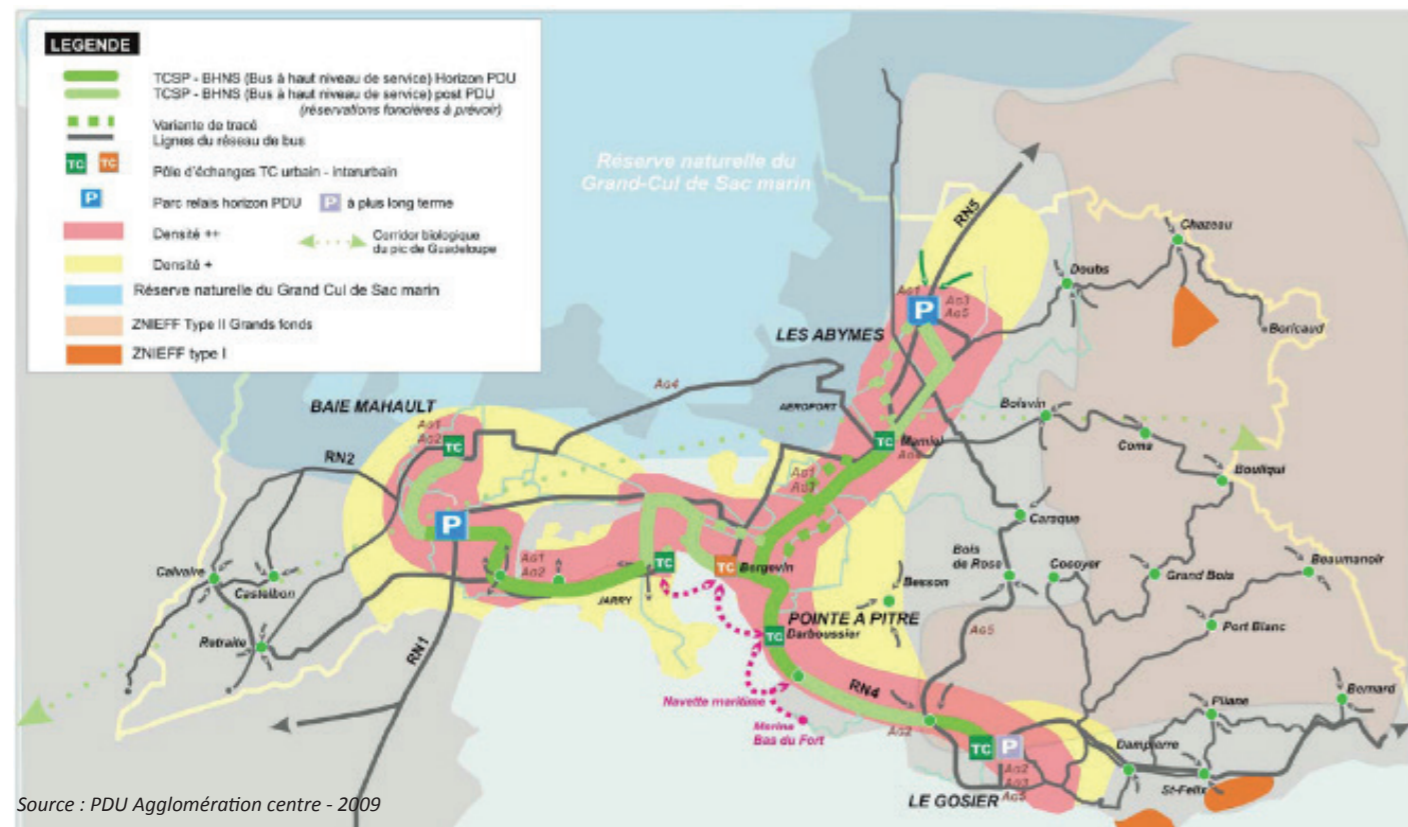


Lignes de faille identifiées ou soupçonnées en Guadeloupe

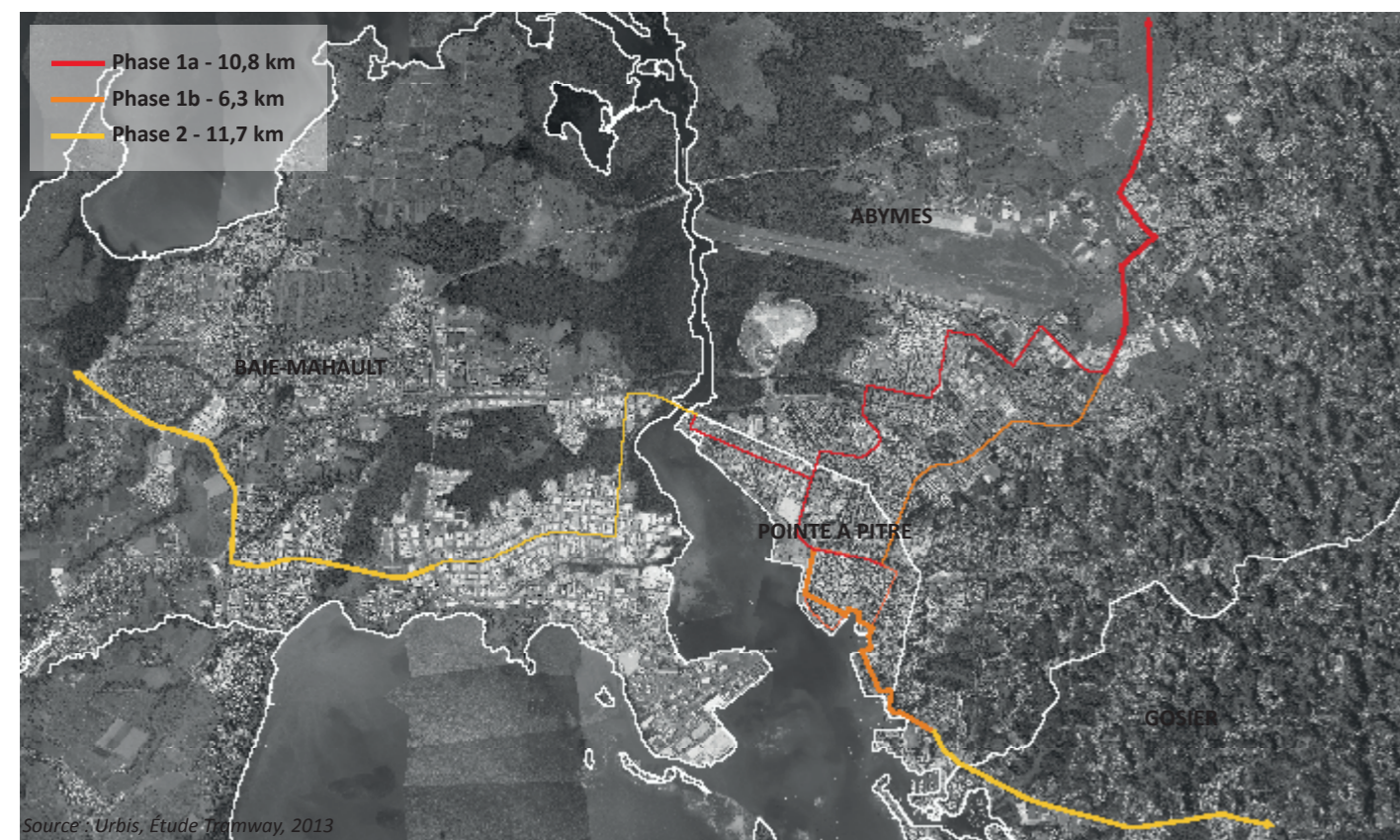


1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

Un système de transport en commun à trois branches proposé dans le PDU



Tracé du Tram au terme de la phase 2



1.3.3 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements urbains de l'agglomération centre a été soumis à enquête publique et approuvé le 08 Janvier 2010 par le Syndicat Mixte des Transports du Petit-Cul-de Sac marin. Il porte sur les 4 communes du périmètre des transports urbains et est aujourd'hui en cours d'évaluation en vue de sa révision à mi-parcours.

Ce temps fort dans la prise de conscience des décideurs locaux du défi à relever en matière d'organisation des transports, a également entériné l'impasse des politiques de planification urbaines dont les logiques fonctionnelles ont amené à dédier les espaces vitaux de l'agglomération à l'automobile.

La programmation des actions de ce PDU s'organise autour des orientations suivantes :

- Créer une offre de transports collectifs attractive ;
- Favoriser la marche-à-pied et l'éco mobilité ;
- Œuvrer pour la lisibilité du système de déplacements ;
- Hiérarchiser la voirie, organiser les flux et réorganiser l'offre de stationnement ;
- Réduire les nuisances et améliorer la sécurité des déplacements ;
- Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PDU, en tenant compte du bilan obligatoire établi en juin 2013 ;
- Mettre en cohérence politiques d'urbanisme, de développement du territoire et de déplacements.

Ce dernier objectif correspond à l'ambition d'intensifier les zones desservies ou qui seront desservies par des transports en communs structurants. De la même manière le rapport du PDU affiche clairement la volonté des rédacteurs de densifier les centres.

Si le PDU prévoyait la mise en œuvre du BHNS, l'avènement de Cap Excellence, l'évolution des projets de l'agglomération, la montée en maturation du projet des collectivités locales, et les évolutions technologiques du matériel roulant, ont amené à revoir cette position.

L'expérience d'autres agglomérations françaises de taille moyenne et le projet de tram-train étudié par la Région ont conduit les partenaires locaux à reconsidérer le choix du mode, cette fois en faveur du tramway.

PROJET DE TRAMWAY

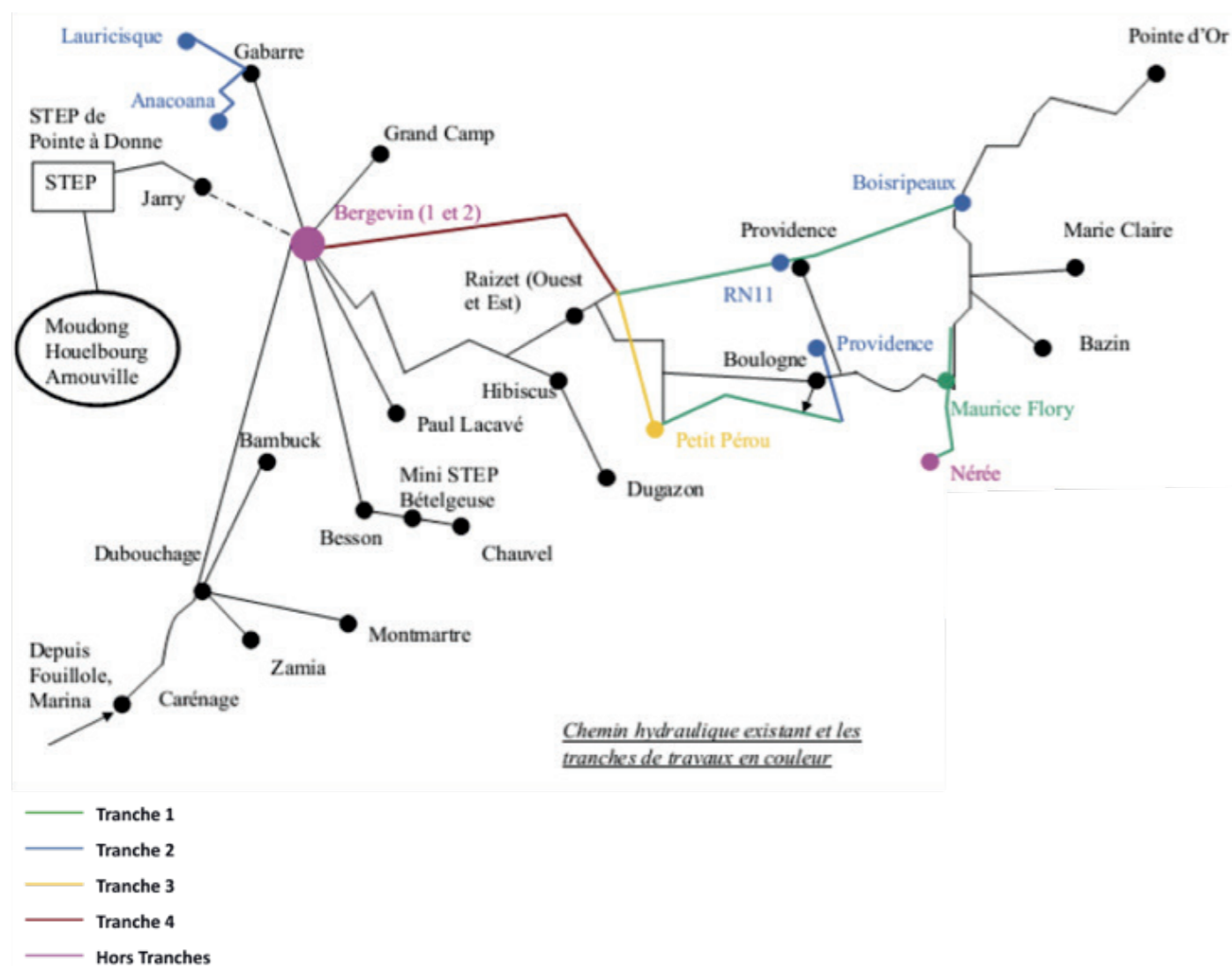
CAP Excellence est partenaire avec le Syndicat Mixte de Transport (SMT) du projet Tram Excellence. Prévu à l'horizon 2020, ce tram doit mettre en lien les centres-villes de Pointe à Pitre et des Abymes avec les zones d'activités abymiennes (Morne Vergain, Dothémare, Dugazon de Bourgogne...) et l'aéroport. A terme il est prévu que ce système de transport desserve la zone d'activité majeure qu'est Jarry.

Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

Ce projet devrait fortement influencer les logiques de développement du logement et devraient ainsi encourager certaines implantations dans des lieux stratégiques (lieux d'arrêts du Tramway, zones de parking relais...). Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de coordonner les ambitions affichées du projet de TCSP, projet structurant pour le territoire, et de le prendre pleinement en compte lors des choix d'implantation des zones de logements.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

Synoptique du réseau de CAP Excellence (Pointe à Pitre - Abymes)



Source : Caraïbes techniques infrastructures, Actualisation du SDA, 2013

1.3.4 La gestion de l'eau

1.3.4.1 Le Schéma directeur d'Assainissement (SDA)

L'agglomération CAP Excellence élabore actuellement son nouveau Schéma Directeur d'Assainissement.

Les villes de Pointe à Pitre et Abymes étaient chacune dotée d'un SDA datant du début des années 2000. Cependant, ces deux territoires observent de fortes évolutions depuis dix ans liées aux problématiques de renouvellement urbain pour Pointe-à-Pitre et à l'étalement urbain des Abymes. Ces SDA doivent nécessairement être adaptés aux conditions nouvelles des modes d'habiter. Depuis 2009, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) s'appuie sur quatre objectifs auxquels le nouveau SDA doit s'adapter :

- une bonne connaissance des réseaux,
- un programme de réhabilitation,
- gestion des sous-produits des eaux,
- bon état des eaux à l'horizon 2015 selon la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Afin de structurer un réseau d'assainissement efficace, CAP Excellence projette de réaliser un certain nombre de travaux.

Les Abymes

- Densification du réseau sur Carénage, Dugazon, Peinell, Morne Caruel (assainissement collectif)
- Création de réseaux dans les nouvelles rues créées dans le cadre de la RHI de Boissard et Carrefour Hibiscus (assainissement collectif)
- Création d'un poste de refoulement sur Besson
- Raccorder l'opération de logement SIKOA Petit-Péro au réseau collectif
- Assainissement collectif sur Perrin

Pointe à Pitre

- Prévoir le raccordement des nouveaux bâtiments de Darboussier au réseau collectif
- Créer un poste de refoulement au sein du quartier Massabielle
- Prévoir de raccorder le quartier Morne Lalogue au réseau collectif dans le cadre d'une RHI.

Baie-Mahault

Depuis 2013, la ville de Baie-Mahault est entrée dans l'agglomération. L'articulation des schémas est en cours. C'est dans ce cadre qu'intervient la construction de la STEP de Trioncelle. Le SDA était déjà réalisé à Baie-Mahault.

L'articulation entre ces projets inscrits dans le SDA et le PLH s'effectue à deux niveaux. Les différents PLU des communes participent à la constitution du SDA et inversement, ils doivent prendre en compte ce document pour guider les choix effectués en matière d'urbanisation. Ainsi, en mettant en exergue les projets répertoriés dans les PLU, le PLH cherche à entrer en cohérence avec les objectifs du SDA. Cependant cela n'empêche pas le PLH de reprendre directement les grandes ambitions affichées dans le schéma directeur afin de garder une cohérence urbaine forte.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

1.3.4.2 Le Schéma directeur d'Adduction en Eau Potable (SDAEP)

Depuis 2008, Cap Excellence exécute la compétence optionnelle de distribution d'eau potable. Cependant, en raison du contexte historique particulier, deux contrats distincts ont été établis selon le secteur géographique. Les ouvrages de la zone urbaine sont exploités dans le cadre d'un contrat de gérance, et ceux de la zone rurale dans le cadre d'un contrat d'affermage.

En 2013, 5 ans après la création de la communauté d'agglomération, la réalisation d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est apparue nécessaire afin de dresser un état des lieux et un diagnostic de l'alimentation en eau en vue d'établir un programme d'actions qui permettra d'adapter les infrastructures de l'eau potable en adéquation avec l'évolution démographique et urbanistique du territoire de l'agglomération.

Les chiffres clés du territoire

- 50 420 clients soit plus de 106 000 habitants desservis
- 14 282 635 m³ d'eau distribuée
- 479,91 Kms de réseaux
- 1 captage en rivière
- 1 usine de traitement d'eau potable
- 9 réservoirs d'eau potable d'une capacité de 24 500 m³

La gestion de l'eau se décompose en 3 grandes étapes

1. Le prélèvement d'eau brute : Cap excellence exploite un site de prélèvement d'eau brute en vue de la production d'eau potable : le site de bras David. Ce site fait l'objet d'un périmètre de protection permettant de prémunir la prise d'eau de toute éventuelle pollution accidentelle.

2. La production d'eau potable qui est assurée par l'usine de traitement de Miquel qui produit environ 5 900 000 m³ d'eau potable par an et qui alimente les 3 communes membres.

3. Le stockage et la distribution d'eau potable

La distribution de l'eau potable produite et achetée soit au total 14 282 635 m³ se fait par l'intermédiaire des 10 réservoirs d'eau potable d'une capacité totale de 24 500 m³ et de plus de 479 kilomètres de réseaux.

Un effort de modernisation continu

De par son développement urbain, l'agglomération subit aujourd'hui l'inadéquation de son réseau de distribution face aux besoins d'une population croissante. De plus, la vétusté importante d'une partie de ce réseau oblige aujourd'hui un remplacement progressif des conduites principales et d'une modernisation des infrastructures dédiées au stockage et à la potabilisation d'une eau provenant de communes voisines (réservoirs, supprimeurs, usine de traitement...). Enfin, l'extension des réseaux s'avère nécessaire dans certains secteurs encore insuffisamment desservis.

Prospective et quantification des besoins

Dans un souci d'harmonisation des projets de développement, le SDEAP se doit de prendre en compte les orientations des documents de planification de l'agglomération. Les PLU apportent des éléments de réponse quant aux futures zones à urbaniser. Ces données permettent d'adapter les projections du réseau d'adduction à la réalité du territoire de demain. C'est dans ce même cadre que le Programme Local d'Habitat, qui s'impose aux différents PLU de l'agglomération, vient lui aussi apporter des éléments démographiques et structurels qui permettront d'estimer au mieux les besoins en eau potable.

1.3.4.3 Le Schéma directeur de gestion des Eaux Pluviales

Une réponse aux exigences environnementales

Depuis la loi Grenelle II de 2010, les communautés d'agglomération ayant acquis la compétence assainissement doivent identifier les zones pour lesquelles des mesures doivent être prises afin d'assurer :

1. La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet de ces eaux
2. La collecte et le stockage des eaux pluviales ainsi que le traitement des pollutions.

Pour répondre à ces objectifs ainsi qu'aux orientations et dispositions fixées par le SDAGE Guadeloupe sur la période 2010-2015, Cap Excellence a lancé à la fin de l'année 2012 les études nécessaires à la mise en place de son Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

La réalisation de ce schéma directeur vise à permettre :

- D'homogénéiser la connaissance du fonctionnement hydraulique (aspects quantitatif et qualitatif) du territoire communautaire par une approche globale et la mise en place d'un outil de gestion adapté;
- De réglementer l'occupation des sols et de déterminer les solutions compensatoires relevant de la communauté d'agglomération et celle relevant des aménageurs ;
- D'analyser et d'intégrer les impacts hydrauliques potentiels des grands projets d'urbanisation future du territoire (RUPAP, RUZAB, RHI, CHU, ZAC de Dothémare, ...);
- De déterminer les solutions techniques à apporter aux dysfonctionnements constatés tant sur le plan quantitatif que qualitatif:
 - Établir un programme pluriannuel d'investissement communautaire ;
 - Préciser les dispositifs d'alerte et de prévention à mettre en œuvre au niveau de chaque secteur ;
 - Promouvoir des solutions alternatives de gestion et de valorisation des eaux pluviales;
- D'élaborer un document opposable aux tiers de type zonage pluvial dont les éléments sont repris dans le règlement du PLU de chacune des villes.

Une mise en cohérence nécessaire

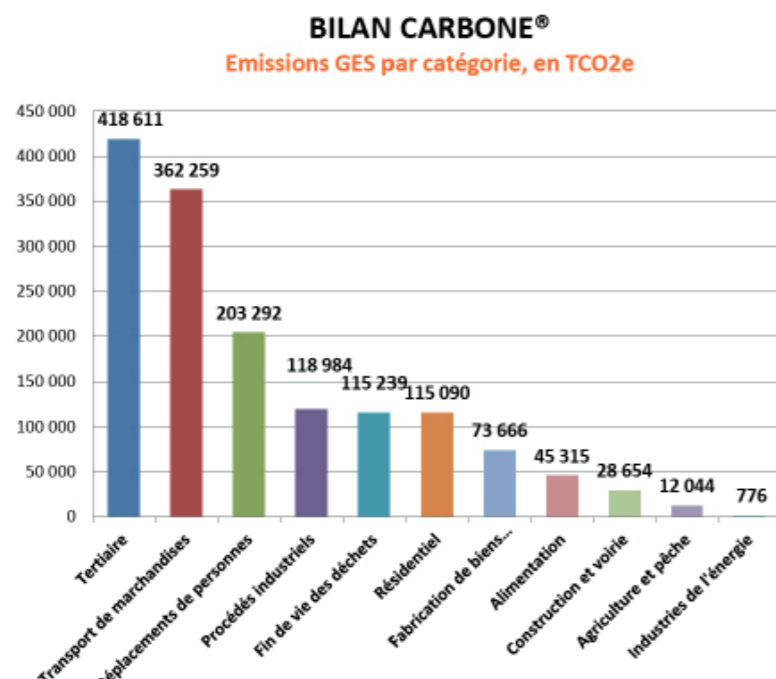
À l'instar du schéma d'adduction d'eau potable, la mise en cohérence des documents de planification avec le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est une nécessité. En effet, les développements résidentiels représentant une part conséquente des surfaces imperméabilisées, les orientations prises par le PLH et les PLU influencent donc fortement les futurs aménagements de gestions des eaux pluviales. Les écoulements sont aussi une source de risque dans certains secteurs tels que les Grands Fonds. Plus largement, les nombreuses lacunes dans ce domaine sont une nuisance récurrente au cadre de vie de certains quartiers de l'agglomération qui subissent périodiquement des inondations.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

1.3.5 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

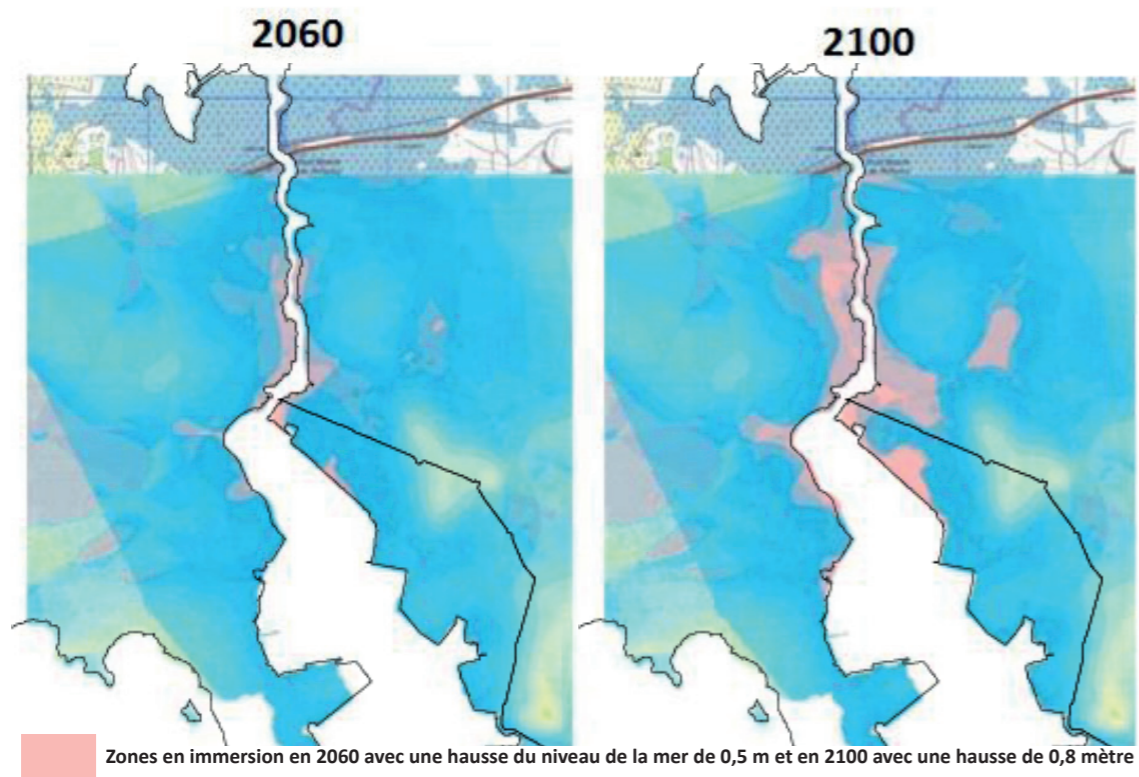
L'agglomération de CAP Excellence s'est lancée dans l'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial depuis 2013. Ce PCET, qui sera finalisé en 2015 constitue le volet «Energie-Climat» de l'Agenda 21 et s'inscrit dans la continuité de la réalisation du Bilan de Gaz à Effet de Serre (BGES) réalisée en 2012.

Résultats du Bilan Carbone «Périmètre d'influence» par secteur du territoire de la Communauté d'Agglomération de CAP Excellence



Source : H3C Caraïbes, Etat des lieux du diagnostic carbone, de l'étude MDE et EnR, du diagnostic de vulnérabilité et du diagnostic de la qualité de l'air du territoire communautaire, décembre 2012

Zones (en rose) où une immersion est à prévoir en 2060 avec une hausse du niveau de la mer de 0,5 m puis en 2100 avec une hausse du niveau de la mer de 0,8 m



Zones en immersion en 2060 avec une hausse du niveau de la mer de 0,5 m et en 2100 avec une hausse de 0,8 mètre

Source : H3C Caraïbes, Etat des lieux du diagnostic carbone, de l'étude MDE et EnR, du diagnostic de vulnérabilité et du diagnostic de la qualité de l'air du territoire communautaire, décembre 2012

1.3.5.1 Les principaux résultats du Bilan Carbone du Territoire de Cap Excellence

Le Bilan Carbone Territoire réalisé dans le cadre du PCET de Cap Excellence révèle que les émissions de Gaz à effet de Serre de la Communauté de Cap Excellence s'établissent à 1 493 930 téqCO2, soit 14 téqCO2 par habitant.

Les trois postes les plus importants sont :

- Le poste Tertiaire qui comptabilise 418 611 téqCO2, soit 28% des émissions du territoire ;
- Le poste Transport de marchandises qui comptabilise 362 259 téqCO2, soit 24% des émissions ;
- Le poste Déplacements de personnes qui comptabilise 203 292 téqCO2, soit 14% des émissions du territoire.

Ces trois postes représentent à eux-seuls près de 70% des émissions du territoire de Cap Excellence.

Le poste résidentiel n'apparaît qu'en sixième position avec 8% des émissions du territoire. Le Bilan Carbone fait apparaître que ces émissions proviennent essentiellement de l'utilisation de l'électricité (86%).

A noter que le poste de déplacement des personnes occupe la troisième place dans la responsabilité des émissions de GES. Cet axe reste particulièrement lié à l'habitat et à la proximité entre lieux de vie, lieux de travail et lieux de loisirs et doit donc être pris en compte.

La réflexion qui a été menée dans le cadre du PCET de Cap Excellence, et notamment de la démarche de concertation, a fait émerger deux axes prioritaires :

- Optimiser la qualité énergétique des logements, notamment des logements sociaux les plus précaires, sur le territoire de Cap Excellence et garantir la sensibilisation des populations aux enjeux énergétiques ;
- Mettre en place la sensibilisation et l'information auprès des populations les plus précaires (ménages à revenus modérés) aux enjeux énergétiques en complément des actions déjà menées par les instances locales (ex. : Conseil Régional, ADEME, EDF, CAUE).

1.3.5.2 Des enjeux d'urbanisme et de construction face au changement climatique attendu

Le changement climatique en tant que tel aura également un impact sur l'habitat en Guadeloupe, et plus particulièrement pour l'agglomération pointoise et les communes de Cap Excellence. Selon les données de Météo-France, on devrait constater :

- D'une part, la hausse attendue du niveau de la mer avec jusqu'à +0,5 mètres à l'horizon 2060 et de +0,80 mètres à l'horizon 2100 est attendue pour la région pointoise ;
- D'autre part, une hausse des températures jusqu'à 2,4°C en 2075 qui touchera probablement plus fortement l'agglomération de Cap Excellence du fait de la densité bâtie que l'on y retrouve.

Ces deux éléments de diagnostic auront nécessairement des répercussions d'abord sur l'implantation et la localisation du bâti, mais également sur les méthodes de constructions de logements neufs et enfin sur les réponses que l'on peut apporter pour protéger le bâti déjà existant de ces nuisances, voire catastrophes naturelles.

L'agglomération pointoise, notamment en ce qui concerne la montée des eaux et l'enneigement d'une partie de Pointe-à-Pitre ainsi que de la zone d'activité de Jarry, devrait être la première touchée. On devrait également constater une augmentation de l'inconfort thermique dans les espaces urbains, et notamment dans les logements résidentiels, et un impact sanitaire plus ou moins important sur les populations les plus fragiles.

Les réseaux de transports seront également concernés puisqu'ils devront prendre en compte ces modifications entraînant de nouvelles logiques de déplacements qui influenceront directement les stratégies d'implantation du bâti.

Au regard des résultats du diagnostic de vulnérabilité du territoire de Cap Excellence, trois axes prioritaires d'action ont donc été identifiés en fonction des compétences spécifiques de la collectivité, à savoir :

- Réduire la vulnérabilité des infrastructures bâties et des réseaux d'eau et d'assainissement aux effets attendus du changement climatique sur le territoire de Cap Excellence en prenant plus particulièrement en compte la hausse attendue des températures et du niveau de la mer ;
- Se prémunir des conséquences du changement climatique en intégrant à la politique globale d'aménagement du territoire de Cap Excellence la notion d'adaptation ;
- Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la mise en œuvre des projets de développement du transport et des mobilités sur le territoire communautaire, et notamment dans la mise en place du projet de TCSP.

1.3 Les documents de cadrage à l'échelle de CAP Excellence

1.3.6 Le Porter à connaissance de l'Etat - présentation synthétique

Conformément l'article L. 302.2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le porter à connaissance, rédigé par l'Etat, se doit d'apporter toutes les informations utiles au Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), concernant les objectifs pour son territoire : évolution démographique, développement économique local, habitat (répartition des logements, renouvellement du parc, places en hébergements...) et pour l'élaboration de son programme local de l'habitat (PLH)

Les objectifs à intégrer dans le PLH

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Favoriser l'équilibre géographique et la mixité sociale ;
- Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes ;
- Renforcer le droit au logements et l'accès de tous à un logement confortable :
 - augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés et des logements adaptés aux personnes défavorisées,
 - accessibilité dans le cadre bâti à toute personne à mobilité réduite,
 - prévenir les expulsions et accueillir les plus démunis,
 - éradiquer l'insalubrité et réduire la précarité dans l'habitat,
 - veiller au confort thermique et à la maîtrise de la consommation d'énergie par le logement,
- Limiter l'étalement urbain et le mitage.

LES ENJEUX PORTÉS PAR L'ETAT

1 - Adapter l'offre de logement en cohérence avec les perspectives démographiques et socio-économiques du territoire

- Préciser les besoins en offre nouvelle et en renouvellement
- Définir la taille et la répartition par type de logement social/privé adaptée aux caractéristiques sociales de la population.
- Promouvoir davantage l'accession sociale à la propriété et la location-accession, sécurisant les ménages les plus modestes dans leur parcours résidentiel.

2 - Améliorer le parc de logements existant, réduire la vacance et limiter l'étalement urbain dans une perspective de développement durable et de redynamisation des centres-bourgs

- Activer les programmes ad hoc (PILHI) et dispositifs opérationnels visant l'amélioration de l'habitat
- Dynamiser les centres-bourgs par un développement de l'offre urbaine et l'installation d'équipements, de services, de commerces
- Limiter la consommation foncière par développement de petits collectifs, un resserrement de l'occupation et une diversification de l'offre pour un parc globalement plus abordable

3 - Développer l'offre d'hébergements et de logements aidés de manière équilibrée en favorisant la mixité sociale

- Répartir de manière plus équilibrée le parc locatif social entre les différents quartiers et augmenter la part de locatifs très sociaux.

4 - Apporter des réponses aux ménages les plus fragiles par leur accompagnement et un développement de l'offre en matière d'hébergement

- Définir une stratégie de peuplement au travers d'une politique d'attribution de logements sociaux

4 - Anticiper le vieillissement de la population et assurer un logement digne aux personnes en situation de handicap par une offre plus adaptée

- Contribuer à une offre de logement adaptée dans un environnement urbain qualifié

5 - Construire une stratégie foncière afin de mobiliser les terrains et de maîtriser leurs coûts en vue de renforcer le caractère opérationnel du PLH

- Mettre en place une véritable stratégie foncière, en lien avec l'EPF pour assurer les réserves foncières devant être mises en place en cohérence avec les besoins en logements identifiés.

1.4 Les documents de cadrage à l'échelle des communes

1.4 LES DOCUMENTS DE CADRAGE À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

Les trois communes concernées par le PLH ont approuvé ou arrêté leur PLU.

- PLU des Abymes : approuvé le 23 décembre 2011
- PLU de Pointe-à-Pitre : approuvé le 19 août 2013
- PLU de Baie Mahault : approuvé le 5 novembre 2012

1.4.1 Le PLU de Pointe à Pitre - entre 22 000 et 25 000 habitants à l'horizon 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), véritable clef de voûte du PLU, est porté par la volonté de rééquilibrer l'offre urbaine sur le territoire et de décloisonner les quartiers tout en conservant leur identité, supposant notamment une revascularisation de l'ensemble du territoire. Il affirme l'ambition d'atteindre entre 22 000 et 25 000 habitants.

Pour répondre à ces ambitions politiques, le projet politique est structuré en cinq objectifs principaux :

- Objectif 1** - Affirmer Pointe-à-Pitre comme ville centre de l'agglomération
- Objectif 2** - Rendre la ville plus accessible et améliorer l'organisation des déplacements urbains
- Objectif 3** - Dynamiser l'économie sur le territoire
- Objectif 4** - Qualifier l'environnement et le cadre de vie
- Objectif 5** - Accueillir de nouveaux habitants

L'habitat apparaît dès l'enjeu n° 1 «Affirmer Pointe à Pitre comme Ville-Centre de l'Agglomération» à travers la volonté de :

- Requalifier le centre ancien
- Renouveler les grands quartiers
- Favoriser la reconquête d'espaces délaissés.

Cependant c'est l'enjeu n°5 «Accueillir de nouveaux habitants» qui porte véritablement les ambitions en matière de logement. Forte de son attractivité urbaine, la ville se définissait comme un pôle majeur en matière d'habitat sur l'agglomération. Le fort exode constaté dans les années 1990 a illustré l'inadaptation d'une offre en logements vieillissants de la ville. Les moyens ont été mobilisés pour permettre une nouvelle expression urbaine de Pointe-à-Pitre dans laquelle la qualité et la diversité de la production de logement a été placée au centre des priorités. Pour retrouver le niveau de population qui était le sien à la fin des années 1980, la ville devra construire 5000 logements en remplacement des logements délaissés ou à démolir; l'ambition est de réussir cette rénovation en 10 ans.

Cette rénovation se traduit alors par :

- le réinvestissement du centre ville ;
- le développement d'une offre de logements diversifiée ;
- la décongestion des grands quartiers de logements sociaux ;
- la préservation de la qualité du cadre de vie en limitant l'impact des nouvelles constructions dans le paysage urbain ;
- permettre le logement des populations spécifiques.

1.4.2 Le PLU des Abymes

Le projet urbain des Abymes se fonde sur une ambition de croissance qualitative en stabilisant sa population autour de 60 000 habitants.

A partir de cet axe conducteur, le projet urbain se décline autour de quatre objectifs stratégiques visant à optimiser les atouts de l'agglomération et à réduire ses faiblesses :

- Objectif 1** - Un développement équilibré qui passe par la maîtrise du développement urbain, la refondation de la centralité et le renforcement de l'organisation multipolaire ;
- Objectif 2** - Le respect des grands équilibres naturels et urbains par la préservation et l'entretien des espaces naturels et agricoles, par la délimitation de coupures à l'urbanisation et par l'aménagement de véritables entrées de ville ;
- Objectif 3** - La valorisation de l'identité culturelle ;
- Objectif 4** - L'accueil de la diversité sociale.

Le projet urbain se dessine à l'appui d'un parti d'aménagement fondé sur deux orientations majeures : le renouvellement urbain et la recomposition de l'agglomération.

A l'instar de Pointe à Pitre, la question du logement apparaît dès le premier objectif qui se décline autour de deux enjeux majeurs pour cette commune :

- la rénovation et la reconquête d'un certain nombre de quartiers urbains denses ou délaissés (Raizet, Carénage ...) ;
- la hiérarchisation des pôles de vie et, par là, la maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs ruraux pour limiter la dissémination urbaine et l'étalement.

En cohérence avec l'objectif de stabilisation de population à 60 000 habitants environ, la ville des Abymes souhaite requalifier son parc de logement plus que l'agrandir.

1.4.3 Le PLU de Baie-Mahault

Le PADD affirme la volonté de ne pas dépasser les 40 000 habitants. Les ambitions se déclinent en quatre objectifs :

- Objectif 1** - Structurer le territoire de Baie-Mahault sous la forme d'un archipel urbain fonctionnel et restaurer l'entre-deux mers
- Objectif 2** - Améliorer le cadre de vie et renforcer les identités urbaines et rurales
- Objectif 3** - Renforcer Baie-Mahault en tant que «Terres des Solidarités», Protéger et valoriser l'environnement
- Objectif 4** - Conforter le statut de Baie-Mahault à l'échelle de l'agglomération

Concernant le logement la municipalité de Baie-Mahault affirme à travers son PLU, sa volonté de :

- Ralentir le rythme de construction et maîtriser le développement urbain ;
- Concilier les besoins en logements de la population avec la protection des espaces naturels et agricoles ;
- Construire des petits logements (mieux adaptés aux besoins des habitants) ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Le projet d'aménagement de la commune de Baie-Mahault prévoit 3000 logements en 15 ans à construire en priorité sur le Bourg, le quartier de Trioncelle et les pôles secondaires (Calvaire, Dalciat-Pasquereau, La Retraite, Convenance, Plaisance).

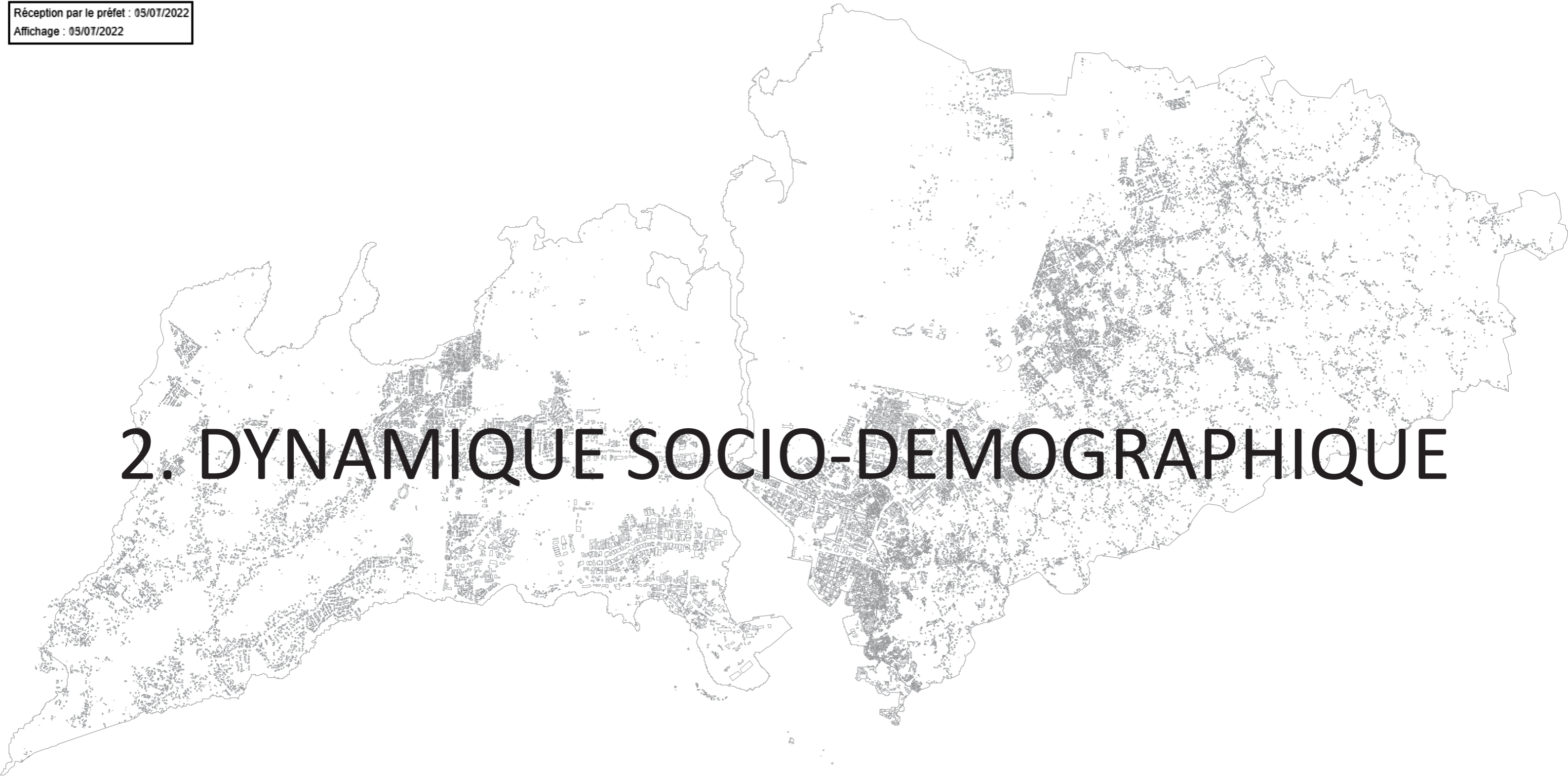
1.5 SYNTHÈSE

DOCUMENT	Orientations globales	Apports sur le logement	Enjeux pour le PLH
<i>Echelle Guadeloupe</i>			
SAR	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conforter et développer pleinement le rôle de Cap Excellence comme porte d'entrée de la Guadeloupe, en modernisant, agrandissant et approfondissant le Port Autonome de Pointe-à-Pitre pour le mettre au niveau de la concurrence mondiale et en augmentant progressivement le nombre de destinations desservies par l'aéroport . ■ Mettre en place un mode de Transport en Commun en Site Propre (TCSP tramway ou Bus à Haut Niveau de Service) qui maille l'ensemble de l'agglomération pointoise à partir d'un système à quatre branches ayant chacune, à leur extrémité, un pôle multimodal d'échange, permettant de le rejoindre aisément, à partir de n'importe quel point de la Guadeloupe. ■ Privilégier le développement des politiques de requalification urbaine et de réhabilitation des logements pour accroître la densité urbaine et améliorer la qualité de ville. ■ Stabiliser la croissance de la zone d'activités de Jarry, repenser son organisation et son fonctionnement, en particulier pour maîtriser les différents risques naturels (inondations, houle cyclonique ...) qui y existent. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A l'échelle de la Guadeloupe : 57 500 logements à l'horizon 2030 ■ Programme de mise à niveau de l'ensemble de son territoire (réhabilitation du bâti, renouvellement des espaces urbanisés dans le sens d'un accroissement de la densité urbaine et d'une amélioration de la qualité de vie) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prévoir des objectifs logement qui correspondent à ceux exprimés dans le SAR ■ Prendre en compte les ambitions de réhabilitation du bâti et de densification urbaine ■ Intégrer les ambitions en matière de transports et d'économie comme des vecteurs structurants de la politique d'habitat
PDALPD-PDAHI		<ul style="list-style-type: none"> ■ Améliorer et diversifier l'offre de logements ■ Favoriser l'accès et maintenir les plus défavorisés dans leurs logements ■ Eradiquer l'insalubrité dans l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prendre en compte les orientations du PDALPD/PDAHI et les décliner à l'échelle de CAP Excellence
SRCAE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Atteindre 50% d'énergies renouvelables dans la consommation finale des DOM en 2020 ■ Parvenir à l'autonomie énergétique à l'horizon 2030 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Agir sur les comportements pour inciter à la sobriété énergétique des ménages par la sensibilisation, l'information et la communication ■ Développer la performance énergétique des équipements (eau chaude, climatisation, froid domestique, électroménager ...) ■ Améliorer la performance du bâti dans les logements neufs (RTG) et dans le parc existant ■ Développer la production des EnR dans le bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Inscrire dans le PLH des objectifs en matière de qualité de construction des logements

1.5 Synthèse

DOCUMENT	Orientations globales	Apports sur le logement	Enjeux pour le PLH
<i>Echelle CAP Excellence</i>			
Guadeloupe CAP 2030	<p>Une métropole accueillante et solidaire, Une métropole connectée, Une métropole exemplaire, Une métropole compétitive et Une métropole robuste</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un étalement urbain limité ■ Une mixité fonctionnelle et du logement qui passera principalement par une offre diversifiée et mieux répartie des logements sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégrer les volontés de mixité, d'une meilleure répartition sur le territoire et de circonscription de l'étalement urbain exprimées lors de ce séminaire
PPR	<ul style="list-style-type: none"> ■ Protéger les populations en fonction des risques naturels observables ■ Prendre en compte le risque sismique 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Détermine des zones où : <ul style="list-style-type: none"> • la construction est prohibée (10% du territoire), • la constructibilité est limitée (59% du territoire) ■ Révèle une urbanisation déjà existante sur des zones où la constructibilité est limitée (Pointe à Pitre...) ■ Des surcoûts de construction liés aux normes sismiques ■ Une inquiétude des acheteurs face à un produit qui ne correspond plus aux nouvelles normes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Privilégier pour la construction les secteurs pas ou peu soumis à des risques naturels ■ Prendre en compte les surcoûts de construction impliqués par ces risques lors de l'élaboration du programme
PDU	<ul style="list-style-type: none"> ■ Créer une offre de transports collectifs attractive ■ Favoriser la marche-à-pied et l'écomobilité ■ Œuvrer pour la lisibilité du système de déplacements ■ Hiérarchiser la voirie, organiser les flux et réorganiser l'offre de stationnement ■ Mettre en cohérence politiques d'urbanisme, de développement du territoire et de déplacements ■ Réduire les nuisances et améliorer la sécurité des déplacements ■ Mettre en oeuvre, suivre et évaluer le PDU, en tenant compte du bilan obligatoire établi en juin 2013 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intensifier les zones desservies ou qui seront desservies par des transports en communs structurants ■ Densifier les centres urbains 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prendre en compte le tracé prévu du projet de tram afin de guider la politique de l'habitat
SDA - SDAEP	<ul style="list-style-type: none"> ■ Densifier, créer et raccorder les quartiers de Pointe-à-Pitre qui ne le sont pas encore ■ Densifier les réseaux dans les secteurs déjà en assainissement collectif pour les Abymes ■ Prévoir un raccordement au système d'assainissement collectif pour le secteur de Perrin 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Mettre en cohérence les objectifs et la localisation des logements avec les réseaux actuels ou projetés
PCET	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduire la vulnérabilité des infrastructures bâties et des réseaux d'eau et d'assainissement aux effets attendus du changement climatique sur le territoire de Cap Excellence en prenant plus particulièrement en compte la hausse attendue des températures et du niveau de la mer ■ Se prémunir des conséquences du changement climatique en intégrant à la politique globale d'aménagement du territoire de Cap Excellence la notion d'adaptation ■ Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la mise en oeuvre des projets de développement du transport et des mobilités sur le territoire communautaire, et notamment dans la mise en place du projet de TCSP 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Optimiser la qualité énergétique des logements, notamment des logements sociaux les plus précaires, sur le territoire de Cap Excellence et garantir la sensibilisation des populations aux enjeux énergétiques ■ Mettre en place la sensibilisation et l'information auprès des populations les plus précaires (ménages à revenus modérés) aux enjeux énergétiques en complément des actions déjà menées par les instances locales (ex. : Conseil Régional, ADEME, EDF, CAUE). 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Penser l'implantation des logements nouveaux en fonction des contraintes prévues au regard des effets attendus du changement climatique mais également en s'implantant à proximité des infrastructures de transports existantes afin de réduire l'utilisation de l'automobile individuelle ■ Inscrire dans le PLH des objectifs en matière de qualité de construction des logements

DOCUMENT	Orientations globales	Apports sur le logement	Enjeux pour le PLH
<i>Echelle Communes - Pointe à Pitre, Abymes, Baie-Mahault</i>			
<p>PLU Pointe à Pitre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objectif 1 - Affirmer Pointe-à-Pitre comme ville centre de l'agglomération ■ Objectif 2 - Rendre la ville plus accessible et améliorer l'organisation des déplacements urbains ■ Objectif 3 - Dynamiser l'économie sur le territoire ■ Objectif 4 - Qualifier l'environnement et le cadre de vie ■ Objectif 5 - Accueillir de nouveaux habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construire 5000 logements en remplacement des logements délaissés ou à démolir; l'ambition est de réussir ce renouvellement en 10 ans ■ le réinvestissement du centre ville ■ le développement d'une offre de logements diversifiée ■ la décongestion des grands quartiers de logements sociaux ■ la préservation de la qualité du cadre de vie en limitant l'impact des nouvelles constructions dans le paysage urbain ■ permettre le logement des populations spécifiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégrer les objectifs logement exprimés dans le PADD (5000 logements en 10 ans) ■ Prendre en compte les enjeux du logement tels qu'inscrits dans le PLU
<p>PLU Abymes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objectif 1 - Un développement équilibré qui passe par la maîtrise du développement urbain, la refondation de la centralité et le renforcement de l'organisation multipolaire ■ Objectif 2 - Le respect des grands équilibres naturels et urbains par la préservation et l'entretien des espaces naturels et agricoles, par la délimitation de coupures à l'urbanisation et par l'aménagement de véritables entrées de ville ■ Objectif 3 - La valorisation de l'identité culturelle ■ Objectif 4 - L'accueil de la diversité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ■ la rénovation et la reconquête d'un certain nombre de quartiers urbains denses ou délaissés (Raizet, Carénage ...) ■ la hiérarchisation des pôles de vie et, par là, la maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs ruraux pour limiter la dissémination urbaine et l'étalement. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prendre en compte les enjeux du logements tels qu'inscrits dans le PLU
<p>PLU Baie-Mahault</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objectif 1 - Structurer le territoire de Baie-Mahault sous la forme d'un archipel urbain fonctionnel et restaurer l'entre-deux mers ■ Objectif 2 - Améliorer le cadre de vie et renforcer les identités urbaines et rurales ■ Objectif 3 - Renforcer Baie-Mahault en tant que «Terres des Solidarités», Protéger et valoriser l'environnement ■ Objectif 4 - Conforter le statut de Baie-Mahault à l'échelle de l'agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prévoir 3000 logements en 15 ans à construire en priorité sur le Bourg, le quartier de Trioncelle et les pôles secondaires (Calvaire, Dalciat-Pasquereau, La Retraite, Convenance, Plaisance) ■ Ralentir le rythme de construction et maîtriser le développement urbain ■ Concilier les besoins en logements de la population avec la protection des espaces naturels et agricoles ■ Construire des petits logements (mieux adaptés aux besoins des habitants) ■ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégrer les objectifs logement exprimés dans le PADD (3000 logements en 15 ans) ■ Prendre en compte les enjeux du logements tels qu'inscrits dans le PLU



2. DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE



2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

2.1.1. DEPUIS LES ORIGINES DES COMMUNES À LA CONSTITUTION DE CAP EXCELLENCE

LES ABYMES

La première agglomération, fondée en 1691, s'étendait entre le morne Miquel et le cimetière de Pointe-à-Pitre, c'est-à-dire au droit du quartier aujourd'hui communément appelé le Vieux-Bourg. L'église, dont les ruines ont disparu, fut édifiée sur le morne Miquel, ce qui lui permettait de dominer les marécages desquels émergeaient quelques îlots, allant jusqu'à la mer, où plus tard la ville de Pointe-à-Pitre allait être construite.

« Pour acheminer les récoltes des paysans au bourg des Abymes, un chemin fut construit. Il s'appela d'abord rue des Abymes, puis rue de la Révolution et pris ensuite le nom du général sénateur Charles Frébault, qui fut le premier gouverneur militaire de la Guadeloupe de 1860 à 1865. Quelques maisons seulement formaient le bourg, qui connut une certaine extension grâce au développement des cultures de cacao, de café, de canne, etc., dans les plaines de la commune. »

Le développement urbain des Abymes se partage entre deux influences, celle de la ville de Pointe-à-Pitre, que viennent ceinturer les grands quartiers (Grand-Camp, Raizet, ...) et la polarité propre aux Abymes amorcée autour d'un bourg qui s'étoffe et dont l'identité urbaine prend de l'ampleur, avec un rayonnement qui ne cesse de s'accroître.

Plus de la moitié de la population des Abymes est concentrée dans les quartiers sud, au contact de Pointe-à-Pitre. Seul un dixième de la population vit dans le centre-bourg des Abymes et ses quartiers proches. En dehors de ces zones agglomérées, la population est répartie de façon diffuse dans les Grands-Fonds, et de manière plus récente dans des nouveaux pôles, initiés sur la base de lotissements à partir desquels un habitat diffus a essaimé sur le Nord Abymes favorisant le mitage d'espaces de grande qualité environnementale, paysagère et agronomique. Entre ces deux pôles et sur l'axe très stratégique que constitue la Route Nationale 5, se sont établies les principales zones d'activités (commerces, services et équipements), dont la principale est la zone aéroportuaire, porte d'entrée de la Guadeloupe.

BAIE-MAHAULT

Le territoire constituant l'emprise de la commune de Baie-Mahault paraît faire partie des zones les plus tardivement colonisées de la Guadeloupe. Décivant la Guadeloupe du milieu du XVIII^e siècle, le père Dutertre mentionnait « ... tout au fond des deux culs-de-sac, presque une lieue dans les terres, avec la savane, ... un pays perdu par les eaux et tout à fait inhabitable ». Toutefois, les abords maritimes de cette région, les « culs-de-sac », abondaient en gibier de toute sorte, y compris de très nombreux lamantins, et constituaient une zone de chasse et de pêche pour les premiers colons.

A la fin du XVIII^e siècle, cette partie nord-est de la Basse-Terre, incluse dans la vaste paroisse du Grand Cul-de-Sac de Sainte-Rose, demeurait quasiment inhabitée.

Au cours du XVIII^e siècle, une économie de plantation, avec esclaves, va s'introduire et se développer sur le territoire.

Les progrès de l'économie de plantation à Baie-Mahault sont sans doute à mettre en relation avec le développement de la Grande-Terre. De par sa position géographique, voie de passage obligatoire entre la Basse-Terre et la Grande-Terre, Baie-Mahault devint, une véritable plaque tournante. En 1837, Baie-Mahault devient une commune. Le premier maire nommé, comme le prévoit le décret colonial, est le Comte d'Estrehan.

L'histoire politique de la commune a connu une véritable mutation sur le plan économique, mutation qui a eu pour résultat de rattacher étroitement toute la partie orientale de la commune à l'agglomération pointoise, ou plus exactement, d'en faire un véritable prolongement, au-delà de la Rivière Salée.

Aussi, la liaison entre les deux îles qui constituent la Guadeloupe a été renforcée par la construction d'un nouveau pont, plus large que le précédent pont de la Gabarre. Mais, ce dernier s'avère aujourd'hui insuffisant.

En 1962 ont débuté les travaux d'aménagement et d'assainissement du site de Jarry, dont la finalité était l'aménagement du site en une zone de dépôt, d'entrepôts commerciaux et de commerce de gros. Les premières installations furent celles d'entreprises de travaux publics : un centre de stockage d'hydrocarbures, la centrale thermique EDF, une usine de broyage de clinker, la minoterie des grands marchés des Antilles, un abattoir et un silo à sucre de 90000 tonnes de capacité. Des petites entreprises, des ateliers d'entretien ainsi que des entrepôts commerciaux se sont installés par la suite à Jarry.

POINTE-À-PITRE

C'est dès la fin du XVII^e siècle que l'on retrouve la trace des sources écrites qui prédisent un avenir ambitieux au petit cul de sac de l'île de la Grande Terre en Guadeloupe. Ce site offrait, en dépit d'un environnement quelque peu inhospitalier caractérisé par la présence de nombreux marécages, les conditions du développement d'une cité portuaire.

Le berceau naturel de la ville se composait alors d'une plaine marécageuse ponctuée par des mornes. C'est vers 1729 sur l'un d'eux, le Morne Renfermé dans le quartier des Abymes que furent édifiées les premières constructions du bourg qui allait prendre le nom de Pointe-à-Pitre en 1769. D'importants travaux de comblement et d'assèchement des marécages environnants par la création de multiples canaux, sous l'impulsion des différentes politiques publiques ont été nécessaires au développement de la ville. Les mornes ont été au fur et à mesure arasés afin de tracer la trame urbaine de Pointe-à-Pitre. Composé à partir d'un schéma inspiré des «cardo-decumanus» romains et pensé par des technocrates royaux loin du terrain, la ville originale est semblable à de nombreuses cités de l'Amérique coloniale.

De nombreuses catastrophes naturelles (séismes, cyclones) et accidentelles (incendies) ont émaillé l'histoire de la ville, faisant évoluer son architecture au cours du temps. L'on retiendra le grand tremblement de terre de 1843 qui a très violemment touché la ville la détruisant dans sa quasi totalité.

La question de l'urbanisme à Pointe-à-Pitre au XX^e siècle a été posée dans les années 1930 par le souhait de mettre en oeuvre un plan d'embellissement de la ville, mais ce projet est resté en l'état. Cette question n'a donc trouvé son expression que dans l'importante opération dite de Renovation Urbaine de Pointe-à-Pitre (RUPAP) qui s'est comme le précise JP Giordani « fort heureusement juxtaposée à la ville historique ».

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

Face à l'anarchie urbaine et à la précarité de l'habitat de la ville de Pointe-à-Pitre, notamment dans sa frange nord, et convaincus de la justesse de leur action, les bâtisseurs de l'époque (décideurs politiques, urbanistes, architectes) opteront pour une solution radicale qui consistera à substituer à ces quartiers de misère matérielle, et d'inconfort, une nouvelle écriture urbaine et architecturale qui leur paraît tournée vers l'avenir et s'appuyant sur les doctrines avant-gardistes.

2.1.2 CONSTITUTION DE L'INTERCOMMUNALITÉ CAP EXCELLENCE

Les villes des Abymes et Pointe-à-Pitre travaillent de concert depuis 1963 au sein du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Pointe à Pitre et des Abymes, devenu plus tard le Syndicat Intercommunal des Eaux de Pointe et des Abymes (SIEPA).

Ces deux communes se constituent en intercommunalité le 30 décembre 2008 formant la première communauté d'agglomération de la Guadeloupe. Seule des communautés de communes existaient auparavant (CC du Nord Grande-Terre, CC du Nord Basse-Terre, CC du Sud Basse-Terre et CC de Marie-Galante). CAP signifie initialement Communauté d'Agglomération Pointoise.

Depuis le 1er janvier 2013, par arrêté préfectoral du 29 novembre 2012, Baie-Mahault fait partie intégrante de l'agglomération de CAP Excellence apportant plus de cohérence aux actions sur ce territoire qui polarise près de 50 % (48,1% en 2011 selon l'INSEE) des emplois de l'île et plus d'un quart des guadeloupéens.

A la création de CAP Excellence, les délégués communautaires ont souhaité que la communauté d'agglomération assure la compétence eau et assainissement. Le SIEPA devient alors le service Eau et Assainissement de CAP Excellence.

Cette intercommunalité se veut exemplaire dans la conduite à tenir et dans l'exploration de solutions innovantes afin que les villes la constituant s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Avec ses nombreuses zones d'activités telles que Jarry et Dothémare, le Grand Port maritime de la Guadeloupe «Guadeloupe Port Caraïbes», l'aéroport international Pôle Caraïbes, ses deux grands centres commerciaux, la vitalité de ses centres historiques, l'Université, le Centre Hospitalier Universitaire, et bien d'autres encore, l'agglomération pointoise s'affirme comme la capitale économique de la Guadeloupe.



Centre-bourg Les Abymes - URBIS

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

2.1.3 - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

En 2016, le territoire intercommunal compte près de 101 163 habitants ce qui représente un quart de la population de la Guadeloupe et 55 517 logements (occupés par 44 957 ménages) représentant un quart des logements guadeloupéens ainsi répartis en trois communes :

- **LA VILLE HISTORIQUE : POINTE-À-PITRE**

En 2016, Pointe-à-Pitre compte près de 16 035 habitants (soit 15,9% de la population de Cap-Excellence et 4,1 % de celle du département) et 10 453 logements (soit 18,8 % des logements de l'intercommunalité et 4,6 % de la Guadeloupe). La superficie de Pointe-à-Pitre étant limitée, elle contraint un développement urbain qui gagne en verticalité et en densité.

Historiquement, l'épanouissement urbain de Pointe-à-Pitre a généré un afflux massif d'une population d'origine rurale qui a quitté la campagne et un monde agricole dominé par la canne, pour se rapprocher de la dynamique économique de la ville alors identifiée comme un grand pourvoyeur d'emplois à travers l'usine de Darbousier, l'activité navale et l'effervescence commerciale de la ville. Certains phénomènes naturels vont contribuer au développement de l'agglomération pointoise en y accentuant encore la pression démographique ; les cyclones mais plus encore l'évacuation du Sud Basse-Terre liée à l'éruption de la Soufrière vont favoriser un exode vers Pointe-à-Pitre et son territoire exigu. Ces afflux de population vont favoriser, à travers le temps, une nouvelle expression de l'agglomération qui gagne en densité de constructions sur un empreinte urbaine qui s'étend et gagne de nouveaux espaces qui vont rapidement être investis pour accueillir d'importants programmes de logements collectifs, principalement inscrits au sein de quartiers développés en continuité du centre ancien. Cet élan urbain a influencé la composition de grands quartiers comme Bergevin, Lauricisque, Mortenol, puis Le Raizet, Grand-Camp ...

- **DEUX COMMUNES « PÉRIPHÉRIQUES » ASSOCIÉES À UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN PLUS RÉCENT : LES ABYMES ET BAIE-MAHAULT**

Les Abymes, un développement intimement lié à celui de Pointe-à-Pitre

De par sa disponibilité et sa continuité avec la ville, le territoire des Abymes a donc directement contribué à cette forte dynamique urbaine qui s'est prolongé jusqu'au milieu des années 1980. Au-delà de l'émergence des grands quartiers établis en continuité immédiate et sous l'influence du développement de la ville de Pointe-à-Pitre, une affirmation urbaine s'est clairement déclarée autour du centre-bourg des Abymes à travers de grandes opérations d'aménagement venus définir de nouvelles formes urbaines denses sur les quartiers de Boisripeaux, de Dothémare puis de Pointe-d'Or et de Palais-Royal.

D'abord créés pour répondre à un fort besoin de logements, ces quartiers ont été conçus pour conférer au centre-bourg des Abymes une nouvelle dimension urbaine au sein de laquelle a été favorisée l'implantation d'équipements, de services et de commerces, notamment à travers la ZAC de Boisripeaux .

La nouvelle dimension urbaine des Abymes s'est davantage étoffée ensuite par la création d'une grande zone de développement économique favorisée par le basculement de l'aéroport vers son front Nord.

Ce mouvement urbain vers l'Ouest du territoire a ensuite été accompagné dès la fin des années 1980 par un développement bâti beaucoup plus diffus. Celui-ci s'est avéré considérable par le volume de logements venus investir des espaces longtemps voués à une agriculture traditionnelle, brutalement délaissés et abandonnés à une destination plus urbaine. La définition de ces « espaces ruraux de développement » supports à une forme diffuse de l'habitat a été entérinée par le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1991 qui a ouvert à l'urbanisation l'ensemble du territoire communal ; à quelques marges près sur les zones ennoyées du littoral à l'Ouest et des espaces naturels protégés dans le secteur de Papin à l'Est.

Baie-Mahault, un développement récent et moins subi qu'organisé

Dans un contexte de développement plus récent mais surtout plus organisé que subi, Baie-Mahault a profité de sa proximité avec la ville pionnière pour écrire son propre récit économique et urbain.

Porté par une stratégie et une ambition particulières, le territoire de Baie-Mahault va favoriser un développement économique et urbain d'ampleur tant dans son organisation et ses grandes infrastructures ; que dans sa composition. Le déploiement de la zone économique de Jarry et son extension sur le secteur de Moudong vont conférer au territoire une dimension d'activités singulière, s'imposant rapidement comme le poumon économique de la Guadeloupe. L'implantation d'équipements, de centres commerciaux de rayonnement régional vont accompagner un formidable processus de développement organisé autour d'opérations d'aménagement qui vont permettre d'optimiser un espace fortement convoité et le structurer selon une organisation de l'espace globalement maîtrisé.

En 2016, Les Abymes compte 54 260 habitants (53,6 % de Cap-Excellence et 13,7 % du département) contre 30 868 pour Baie-Mahault (30,5 % de la population de Cap-Excellence et 7,8 % de la Guadeloupe). Il est important de souligner que plus de la moitié des logements de l'intercommunalité sont situés aux Abymes (30 978 logements soit, 55,7 % des logements), tandis que Baie-Mahault comptabilise près de 14 000 logements, soit 25,2 %. Baie-Mahault et Les Abymes présentent des profils plus résidentiels que Pointe-à-Pitre avec plus de 60 % de maisons individuelles.

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

- **UNE AGGLOMÉRATION FORTE AU CŒUR DE LA GUADELOUPE ET DE SES DYNAMIQUES**

Sur Cap Excellence, le parc de 55 517 logements est essentiellement mobilisé au titre de résidences principales, dans des proportions plus importantes qu'au niveau du Département.

La part de résidences secondaires est par contre sous-représentée pour une agglomération où la promotion touristique n'est pas la première orientation politique ; à l'instar notamment de la Communauté d'Agglomération de la Rivière du Levant (CARL), par exemple.

Enfin le taux de vacance s'inscrit dans la moyenne départementale.

A Cap-Excellence, le parc de logement se compose :

- **44 957 résidences principales (81,0 %)**
Département : 76,0 %
- **8 664 logements vacants (15,6 %)**
Département : 15,5 %
- **1 877 résidences secondaires (3,4 %)**
Département : 8,5 %

Cap Excellence concentre sur moins de 8 % du territoire guadeloupéen, près d'un quart (24,6%) des logements recensés à l'échelle du département, illustration d'un territoire attractif qui concentre, par ailleurs, la moitié des emplois, 40 % des établissements marchands non agricoles et la moitié des logements sociaux de la Guadeloupe.

Ce tropisme économique et urbain génère de nombreux déplacements domicile-travail, sources d'un encombrement fréquent des principaux axes de circulation qui irriguent l'agglomération. Cette congestion participe à la dévalorisation du centre de l'agglomération et suppose pour inverser cette dynamique centrifuge, l'affirmation d'un réseau de transport en commun efficient, permettant d'y circuler aisément via un réseau étoffé et une fréquence régulière des rotations.



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Le Raizet, Les Abymes - URBIS



QPV Le Raizet, Les Abymes - URBIS

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

2.1.4 - LA PRÉSENTATION DES ÉCHELLES D'ÉTUDES

Le diagnostic est décliné à travers différentes échelles permettant d'esquisser les tendances globales affichées au niveau de l'agglomération ou des communes et d'appréhender les spécificités des quartiers.

1

L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE : CAP-EXCELLENCE

Cap-Excellence est un territoire où résident en 2016, près de 101 160 habitants et 55 500 logements (dont 44 500 ménages) répartis en :

- 44 900 résidences principales (81,0 %)
- 1877 résidences secondaires (3,4 %)
- 8 664 logements vacants (15,6 %)

2

L'ÉCHELLE COMMUNALE : BAIE-MAHAULT / LES ABYMES / POINTE-À-PITRE

Trois communes :

- une ville historique : **Pointe-à-Pitre**
- deux villes au développement économique et urbain plus récent : **Baie-Mahault et Les Abymes**

3

L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

Regroupement des échelles IRIS ,
des **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)** et des
Quartiers Prioritaires de la Ville (QVA) :

La restitution statistique des QPV et des QVA est appréhendée à l'échelle des Iris définis par l'INSEE comme les « briques de base en matière de diffusion de données infra-communales », dont le découpage ne correspond pas entièrement aux quartiers QPV et QVA

- **36 IRIS situés entre secteurs urbains et ruraux**
- **7 QPV (zones urbanisées les plus anciennes avec un bâti ancien et souvent dégradé) :**
 - Grand-Camp
 - Cour-Charneau Raizet
 - Raizet
 - Chemin-Neuf-Carénage-Darboussier
 - Boissard Morne-Flory
 - Vieux-Bourg-Les-Lauriers
 - Mortenol
- **10 QVA (zones associées aux anciennes Résorption d'Habitat Insalubre - RHI)**
 - RHI-Multisites Abymes
 - Boisripeaux
 - Caduc
 - Dugazon-Petit Perrou
 - Bragelone-Calvaire
 - Fond-Richer
 - Moudong
 - Bourg de Baie-Mahault
 - Centre-ville de Pointe-à-Pitre

4

L'ÉCHELLE DES QUARTIERS D'INTERVENTION PRIORITAIRES

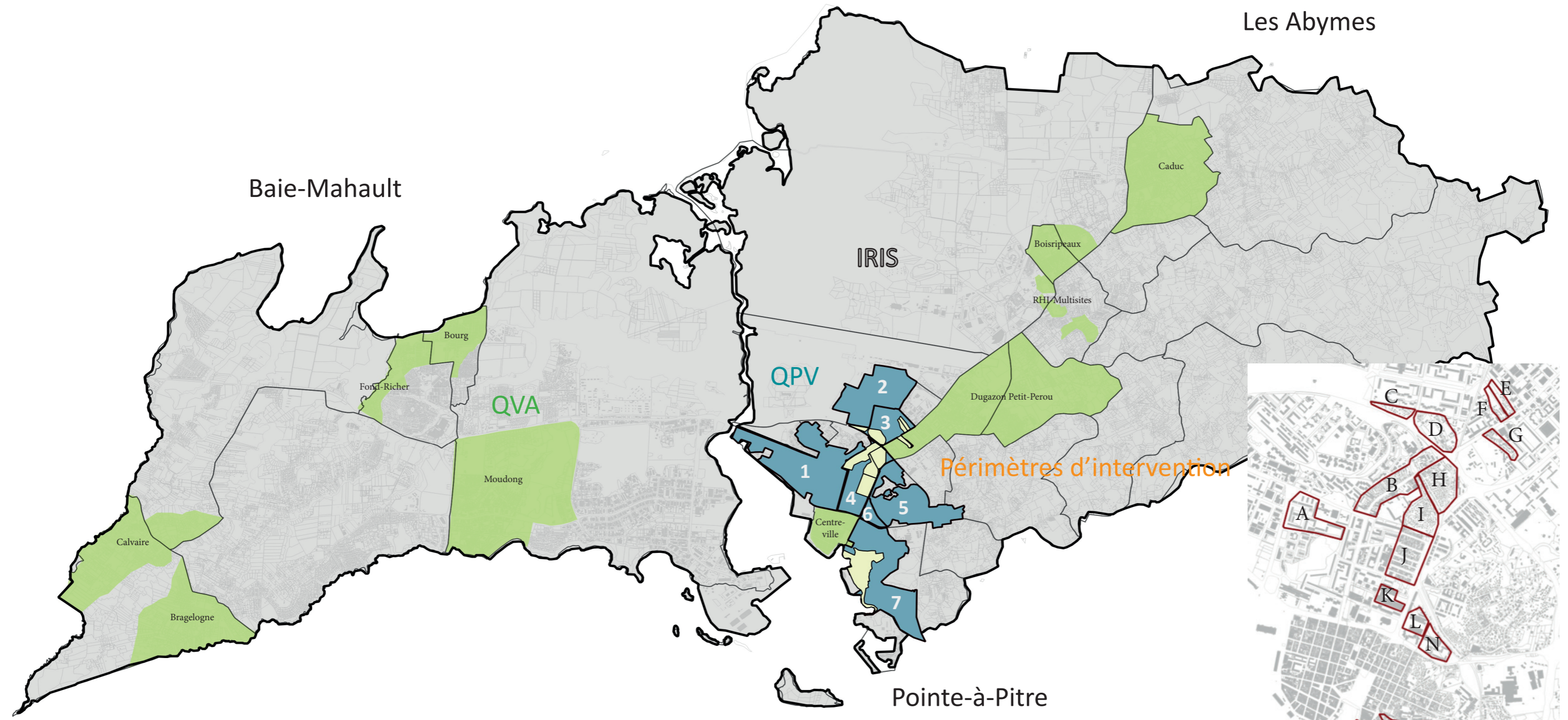
Périmètres d'études qui ont pu être enquêtés dans le cadre **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**

- Capou
- Cour Charneau
- Cour Ferrand
- Cour Tony
- Cour Montella
- Cour Montbruno
- Morne Fléret
- Vieux-Bourg
- Assainissement
- Les Lauriers
- Bergevin
- Mortenol
- Georges Roux
- Zamia
- Sortie Sud-Est

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

Les échelles d'études

CAP-EXCELLENCE



2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

EPCI	COMMUNES	EHELLES DES QUARTIERS			PERIMETRES D'INTERVENTION		
		IRIS	QVA	QPV			
CAP-EXCELLENCE	Les Abymes	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes				
		Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux				
		Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes				
		Grand Camp Ouest		Grand-Camp	1		
		Grand Camp Nord		Grand-Camp	1		
		Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	1	Vieux-Bourg	B
		Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	3	Capou / Cour Charneau / Cour Tony / Cour Ferrand	C / D / E / F
		Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	2		
		Morne Vergain-Raizet		Raizet	2		
		Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	Caduc				
		Bazin-Cocoyer-Jaspard					
		Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin					
		Caduc-Double-Chateau-Beausoleil					
		Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	7	Sortie Sud-Est Zamia Abymes	M
		Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	5		
		Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	5		
		Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	4	Vieux-Bourg / Assainissement / Morne Fléret	B / J / I / H
		Anquetil-Dugazon	Dugazon-Petit Perou			Cour Montella	G
	Petit-Perou	Dugazon-Petit Perou					
	Besson-Pages-Peinnel		Boissard-Morne Flory	5			
	Besson-Caraque						
	Celigny-Bois de Rose-Caraque						
	Baie-Mahault	Calvaire-Bragelogne	Bragelone / Calvaire				
		Plaisance-Convenance					
		Wonche	Calvaire				
		Belcourt-Destrellan	Fond-Richer				
		Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong				
		Le Bourg-Trioncelle	Bourg				
Pointe-à-Pitre	Riviere Salee		Grand-Camp	1			
	Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	1			
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	1	Bergevin	A	
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	7			
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	4	Les Lauriers	K	
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	7	Sortie Sud-Est Zamia Abymes	M	
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	7			
	Mortenol		Mortenol	6	Mortenol / Georges Roux	L / N	

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Le Raizet, Les Abymes - URBIS



QPV Le Raizet, Les Abymes - URBIS

2.1.5 - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Longtemps contenu dans les centres-villes et bourgs, le développement bâti s'en est progressivement détaché dans des processus d'épanouissement provoqué d'abord en prolongement des centres constitués. Au-delà de l'émergence des grands quartiers établis en continuité immédiate et sous l'influence du développement de la ville de Pointe-à-Pitre, une affirmation urbaine s'est clairement déclarée autour des centres des Abymes et de Baie-Mahault, à travers de grandes opérations d'aménagement venus définir de nouvelles formes urbaines denses.

Ce mouvement urbain a ensuite été accompagné dès la fin des années 1980 sur Abymes par un développement bâti beaucoup plus diffus. Celui-ci s'est avéré considérable par le volume de logements venus investir des espaces longtemps voués à une agriculture traditionnelle.

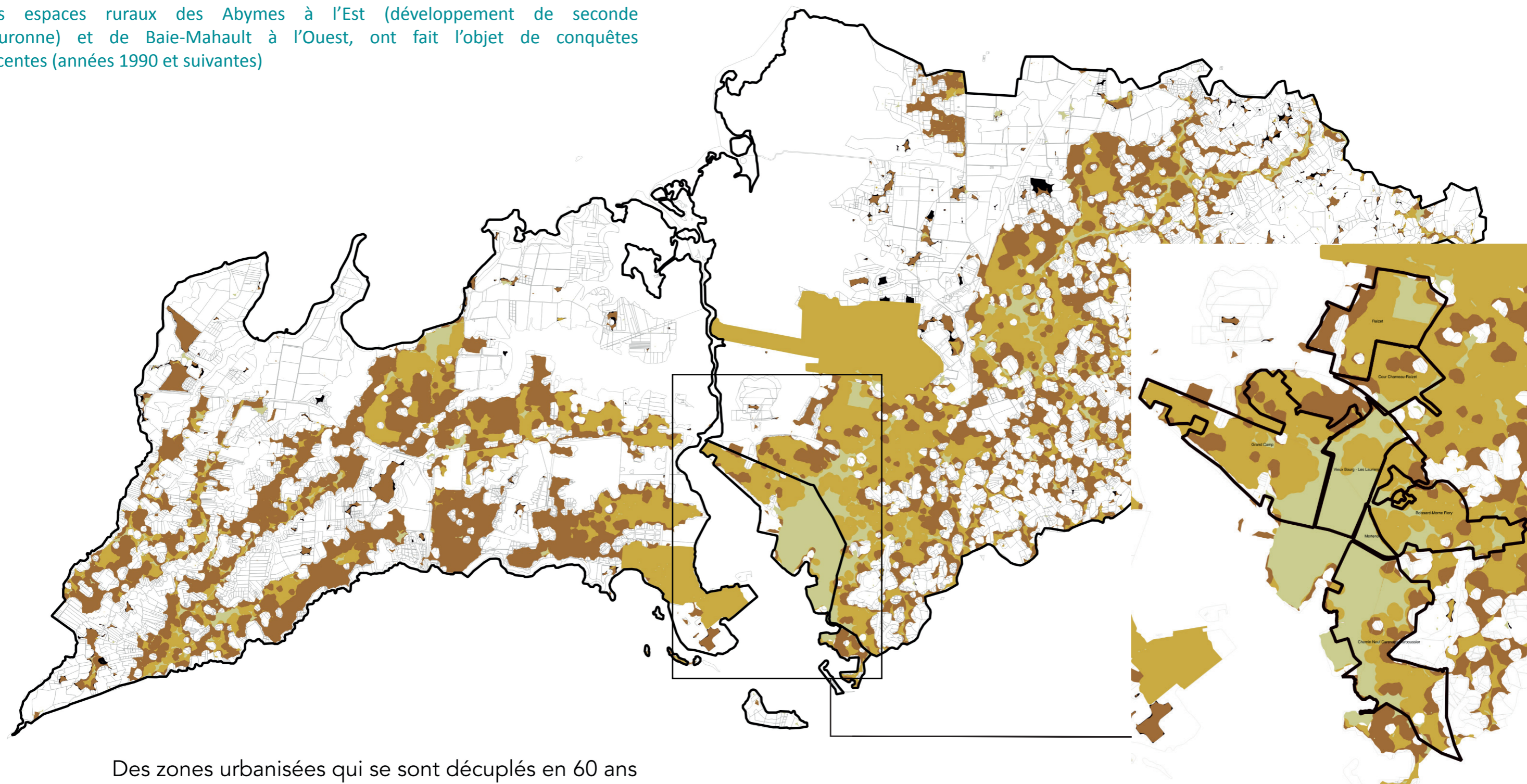
A partir des années 1990, le territoire de Baie-Mahault va favoriser un développement économique et urbain d'ampleur. Le déploiement de la zone économique de Jarry et son extension sur le secteur de Moudong vont conférer au territoire une dimension d'activités singulière. L'implantation d'équipements, de centres commerciaux de rayonnement régional vont accompagner un formidable processus de développement organisé autour d'opérations d'aménagement qui vont permettre d'optimiser un espace fortement convoité pour y habiter et le structurer selon une organisation de l'espace globalement maîtrisé.

Une empreinte urbaine décuplée entre 1955 et 2017 :

- quand le nombre de logements n'a que triplé,
- quand les zones d'activités et d'équipements ont pris une part importante.

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

- Fort développement urbain aux abords des centres-bourgs notamment : Les espaces ruraux des Abymes à l'Est (développement de seconde couronne) et de Baie-Mahault à l'Ouest, ont fait l'objet de conquêtes récentes (années 1990 et suivantes)



Des zones urbanisées qui se sont décuplées en 60 ans

- Zone urbanisée en 1955 (326 ha)
- Zone urbanisée en 1985 (1 798 ha) : une emprise qui a quintuplé en 30 ans (entre 1955 et 1985)...
- Zone urbanisée en 2010 (en 2005 : 3 282 ha et en 2010 : 3 556 ha) : ... qui se dédouble encore en 25 ans (entre 1985 et 2010)
- Zone urbanisée en 2017 (3 733 ha)



2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

2.1.6 LA MOBILITÉ SUR LE TERRITOIRE ET L'ACCESSIBILITÉ AUX SYSTÈMES DE TRANSPORT, À LA VOIRIE, AUX ESPACES PUBLICS ET AUX LOGEMENTS

2.1.6.1 Elements clés de compréhension

Selon le SRCAE de Guadeloupe de 2012, le secteur des transports est responsable de l'émission de 922 000 t_{éq}CO₂, soit 27 % des émissions totales du territoire. Il représente le premier secteur émetteur de la Guadeloupe, devant le secteur résidentiel.

Avec son développement économique, le territoire guadeloupéen s'est historiquement et progressivement organisé autour de Pointe-à-Pitre, ce qui a fait de la commune un centre socioéconomique important. Depuis, avec la diversification des activités et des fonctions urbaines, ce dynamisme s'est étendu aux communes voisines pour créer ce que l'on appelle aujourd'hui l'agglomération pointoise avec les communes de Baie-Mahault et des Abymes. Le territoire rassemble ainsi aujourd'hui la majorité des emplois de l'île mais également les zones les plus denses et les plus peuplées :

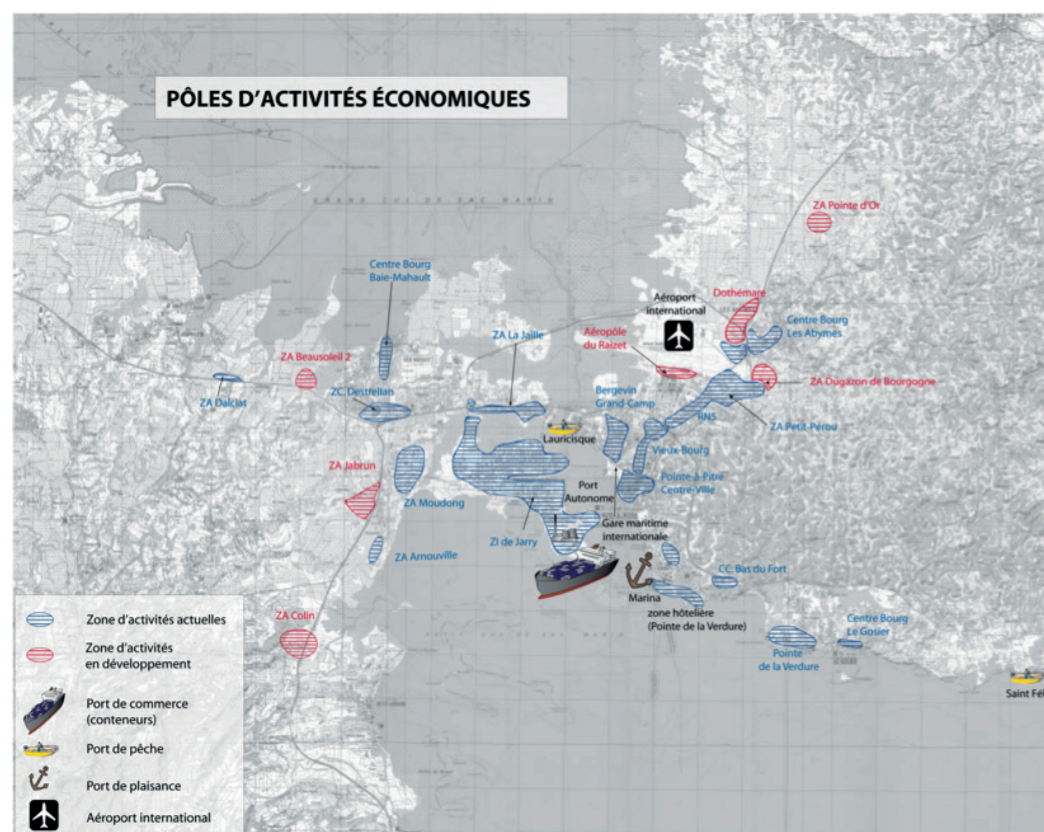
- La zone d'activités de Jarry est le poumon économique de la Guadeloupe et la 3^e plus grande zone d'activité de France en termes de superficie (300 hectares). Avec de nombreux entrepôts de négociants internationaux, les terminaux pétroliers de la SARA (Société Anonyme de Raffinerie des Antilles), la centrale électrique thermique EDF, le complexe World Trade Center et les quelques 3 500 entreprises industrielles et commerciales, ces activités attirent quotidiennement des milliers de guadeloupéens venant travailler. Baie-Mahault accueille également le plus grand centre commercial de la Guadeloupe, dans le quartier de Destrellan ;
- La ville des Abymes rassemble de nombreuses zones d'activités, dont celles de la Providence/Dothémare/Perrin en pleine expansion autour de l'aéroport avec une forte vocation tertiaire ;
- Le territoire abrite deux équipements de transport essentiels à l'accessibilité de l'archipel dans son ensemble : le Grand Port Maritime de Guadeloupe (GPMG) et l'Aéroport Pôle Caraïbes ;
- On observe également le développement de l'habitat individuel et un phénomène de rurbanisation important.

Autant de facteurs qui expliquent l'important trafic routier vers le centre de la Guadeloupe, avec une part majoritaire de la voiture particulière. Par ailleurs, au-delà de la mobilité sur le territoire, qui constitue une thématique à enjeu, il s'agit également de considérer l'accessibilité au sein de l'agglomération pointoise. Par « accessibilité », est entendue la possibilité pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR), d'accéder aux systèmes de transport, à la voirie, aux espaces publics du territoire et aux logements. S'agissant de l'accessibilité du logement pour les PMR, « est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente » (art R*111-18-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les opérations de rénovation urbaine menées sur le territoire de Cap Excellence prennent en compte ces obligations et les anticipent afin notamment que soient respectées les obligations réglementaires d'accessibilité qui permettront d'assurer tous les besoins particuliers propres à chaque individu.

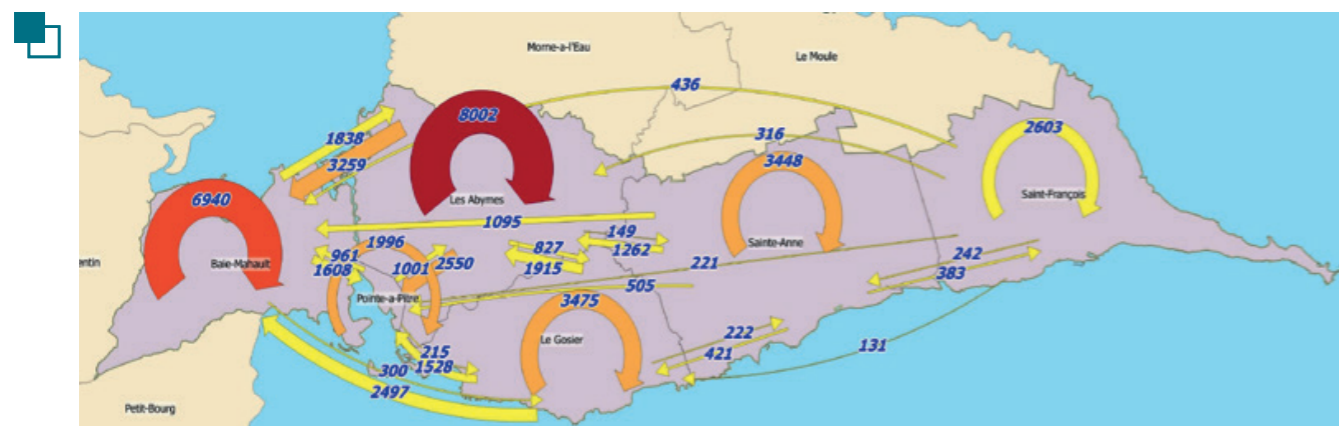


Les pôles générateurs de déplacement dans l'agglomération centre (source : SMT, Avril 2018, Elaboration du PDU – Phase 1 – Diagnostic – Tome page 20)

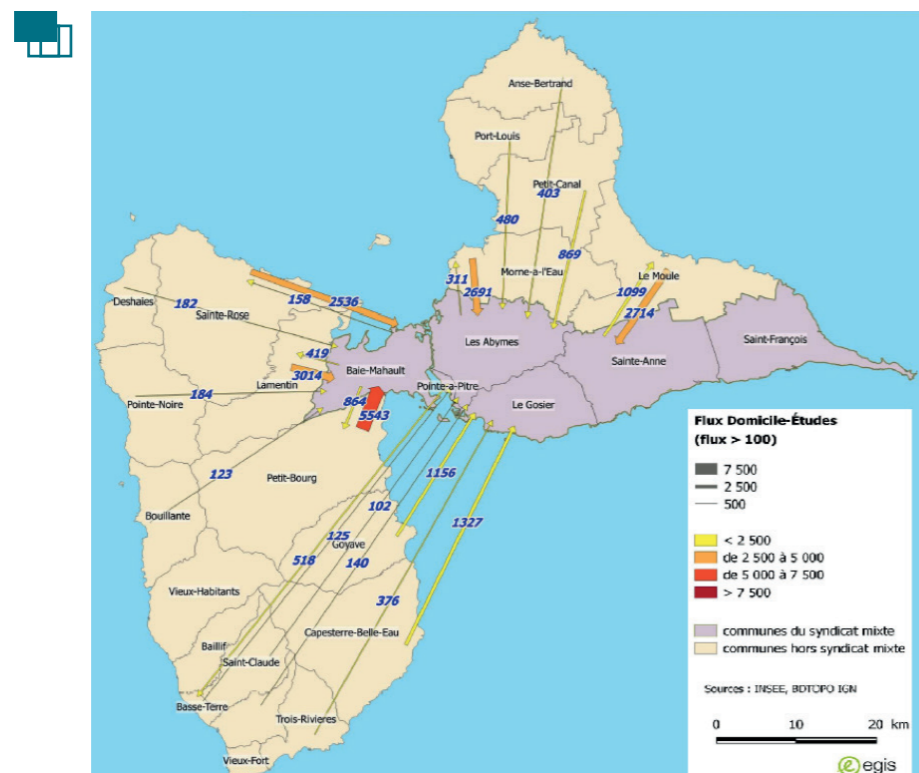


Localisation des ZAE sur l'agglomération Centre (source : PDU, avril 2018)

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence



Les flux domicile-travail internes à la zone du SMT de Cap Excellence et la CARL (source : PDU, avril 2018)



Une arrivée massive de flux domicile-travail externes vers l'agglomération centre (source : PDU, avril 2018)

2.1.6.2 Sur le territoire communautaire, des déplacements toujours plus motorisés, au détriment des transports en commun ou des mobilités douces

Le Syndicat Mixte des Transports (SMT) est l'autorité organisatrice de mobilité sur le territoire des communautés d'agglomération de Cap Excellence et de la Riviera du Levant. Il y définit la politique du transport urbain et scolaire et a notamment pour objet la réalisation du plan de déplacements urbains (PDU) ainsi que la mise en accessibilité des points d'arrêts du réseau de transports publics.

Le PDU du SMT est le document de planification qui détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement, sur les communes des Abymes, Baie-Mahault, La Désirade, Gosier, Pointe-à-Pitre, Sainte-Anne et Saint-François. Son principal objectif est la diminution du trafic automobile : « Par une meilleure adéquation avec la planification urbaine, le PDU doit permettre un usage accru des réseaux de transports collectifs existants et favoriser les déplacements de courte distance, pour lesquels la marche et le vélo sont des alternatives à la voiture ». Selon le diagnostic du PDU de 2018, les déplacements liés au travail et aux études (scolaires) sont les principaux constatés sur l'agglomération et marquent fortement la mobilité. On observe ainsi des pics de flux aux heures dites de pointe.

Les pôles d'activités structurent les déplacements domicile/travail, avec des trajets quotidiens et des flux pendulaires très importants. Les flux intra communaux sont les plus importants avec plus de 8 000 trajets domicile-travail au sein des Abymes : 5 100 déplacements travail par jour se font entre les Abymes et Baie-Mahault, dont 2/3 s'effectuant des Abymes vers Baie-Mahault. En plus des flux internes à l'agglomération, on observe surtout de nombreux flux provenant des autres communes de l'île. D'autant plus que les principaux axes routiers passent sur le territoire communautaire : la route nationale 1 supporte plus de 75 000 véhicules par jour entre Destrellan et le pont de la Gabarre, tous types de déplacements inclus (domicile-travail et scolaires, transport de marchandises).

La voiture individuelle est le moyen de transport le plus utilisé sur l'île.

Selon le PCET de Cap Excellence, en 2015 :

- 82 % des déplacements routiers effectués sur le territoire communautaire se font en véhicule particulier et en deux-roues ;
- 8 % des déplacements se font en transports collectifs ;
- 8 % des déplacements se font en marche à pied.

Selon le PDU de 2018, entre 7 et 8 déplacements sur 10 s'effectuent en voiture sur l'agglomération. De plus, on a observé ces dernières années une progression du taux de motorisation des ménages de Guadeloupe dont 69% possèdent au moins une voiture.

Ces taux de motorisation toujours plus importants des ménages favorisent le fait que l'éloignement entre le lieu d'habitation et le lieu de travail constitue de moins en moins un problème pour les actifs travaillant dans l'agglomération Centre. Il n'y a plus d'obligation de travailler non loin de son travail et cela explique en partie les départs de population habitant dans les centres-villes vers les campagnes plus éloignées. Toutefois, cet éloignement des actifs crée des déplacements massifs aux mêmes horaires et donc parallèlement une forte congestion du réseau routier principalement aux entrées et sorties de l'agglomération, ce qui allonge considérablement les temps de trajet.

Équipement des ménages en véhicules automobile en 2014 (source INSEE, PDU page 25)

	Ménages possédant au moins une voiture	Ménages possédant 1 voiture	Ménages possédant 2 voitures
Baie-Mahault	83%	55%	29%
Pointe-à-Pitre	46%	40%	6%
Les Abymes	65%	49%	16%

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

L'offre de transport est structurée sur l'agglomération pointoise et permet de relier les différentes communes. Si le réseau est encore perfectible, il offre à la population une solution de transport en commun fonctionnelle. Consciente des nombreux enjeux de mobilité sur le territoire communautaire, notamment pour réduire les temps d'attente et de déplacement internes, la communauté d'Agglomération de Cap Excellence a lancé son projet de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) devant permettre de circuler sur l'agglomération de façon efficace grâce à des voies réservées. Ce projet de développement des transports en commun sur le territoire communautaire s'inscrit dans une démarche environnementale visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements, et notamment à désenclaver les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

LE PROJET DE TCSP SUR LE TERRITOIRE DE CAP EXCELLENCE

Ce projet est inscrit au PDU 2010-2019 du SMT. Cependant, fin 2017, le projet a été revu en mode Bus à Haut Niveau Service (BHNS) et mutualisé avec le projet de TCSP interurbain porté par la Région Guadeloupe. A ce jour, et sur la base d'une analyse multicritère (empreinte environnementale, accessibilité, cadre de vie, etc.), un tracé d'insertion du BHNS a été retenu. Un schéma d'exploitation à deux lignes a par ailleurs été validé, avec une fréquence prévisionnelle de passage d'un bus toutes les 8 à 10 minutes. Le planning prévisionnel de ce projet prévoit une mise en service en 2025.

Concernant l'accessibilité dans les logements, à ce jour il n'existe pas d'études réalisées sur le territoire de Cap Excellence évaluant la qualité de cette accessibilité et donnant des chiffres spécifiques sur la part des logements dits accessibles.

2.1.6.3 Des QPV insérés au coeur du tissu urbain, qui accueillent une offre importante de transport en commun, mais au sein desquels l'accessibilité à l'espace public et au logement reste à développer pour les PMR et les personnes âgées

De par leur situation en coeur d'agglomération, les QPV présentent une bonne accessibilité. La requalification des quartiers dans le cadre du Programme National de Renouveau Urbain est le chantier le plus important et ambitieux de l'agglomération. Selon le PDU, sur les opérations de Rénovation Urbaine prévues, les démolitions et constructions envisagées ne devraient pas engendrer de déplacements massifs supplémentaires, hormis ceux liés à la restructuration des secteurs commerciaux créés dans ces quartiers. Néanmoins, pour garantir les liaisons entre les futurs quartiers à l'échelle de l'agglomération, la requalification des modes de transports est indispensable. En effet, il est important de faire vivre les quartiers et pour cela de favoriser les liaisons douces et matérialisées qui inciteront les habitants à rejoindre des lieux de proximité à pied et/ou de troquer leur véhicule pour des modes de déplacements dits doux et non émetteurs de CO2. Par ailleurs, cette vaste opération de rénovation doit également permettre de développer des logements accessibles, modulables et adaptables. Comme expliqué, la population âgée de plus de 60 ans sera très importante d'ici quelques années. Cette évolution attendue de la structure de la population guadeloupéenne doit être anticipée, notamment en termes d'adaptabilité et de modularité des logements qui devront accueillir des personnes dont la mobilité sera restreinte.

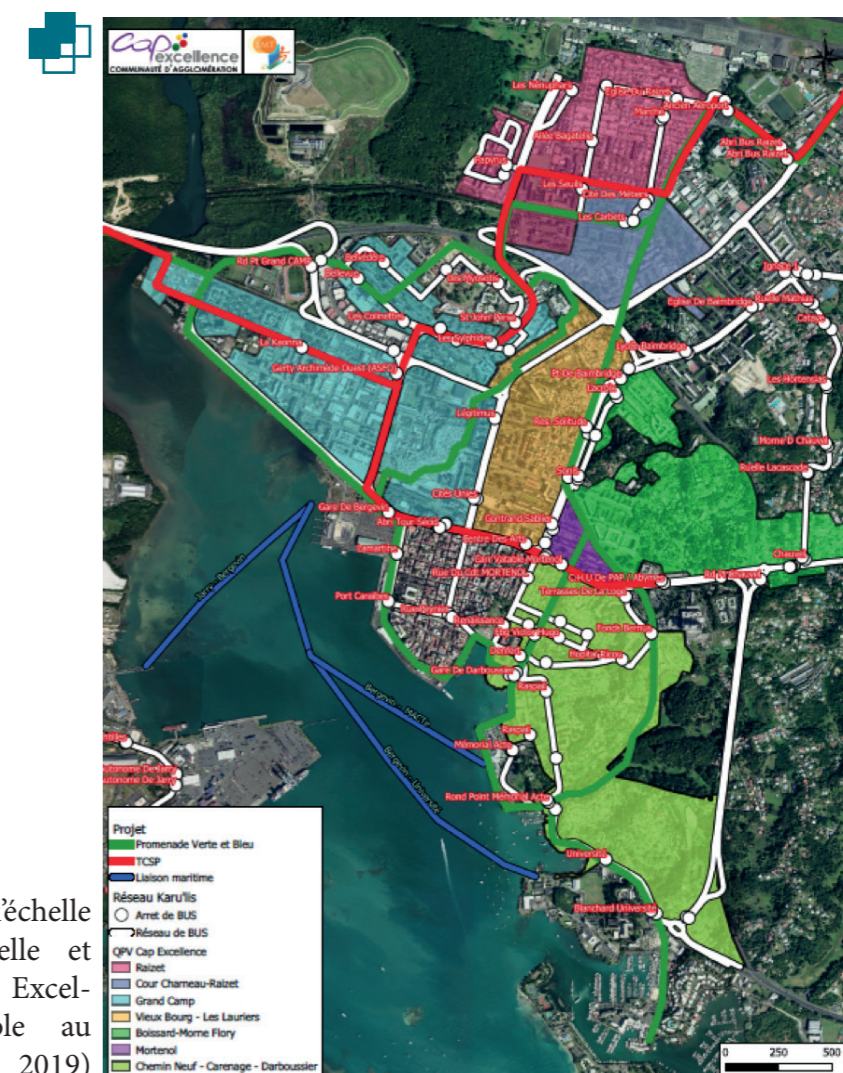
Avec l'éclatement des familles et les changements de comportement sociaux constatés, il est attendu également des changements dans les traditions vis-à-vis des personnes âgées : s'occuper des « anciens » ne sera peut-être plus perçu comme un devoir ou une obligation pour les plus jeunes et on comptabilisera de plus en plus de personnes âgées seules.

Il faudra donc garantir adaptabilité, modularité et accessibilité de l'offre de logement. Cette évolution à venir doit également pousser les entités publiques et aménageurs à imaginer de nouvelles structures d'habitation, avec par exemple des services spécifiques concentrées pour ces personnes, etc.

DES QPV BIEN DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'emplacement de l'agglomération au centre de la Guadeloupe en fait un carrefour routier majeur. Les QPV sont ainsi desservis par des axes principaux que sont la RN1, la RN4, la RD103, la RD126 et la RD129.

Concernant l'offre en transport en commun, le réseau KARU'LIS est particulièrement bien développé et fréquenté sur le secteur de Pointe-à-Pitre. La ligne U1, qui dessert les Palmiers jusqu'à la place de la Victoire, est la plus fréquentée avec 150 000 voyageurs par an. La ligne U61 allant de la place de la Victoire à la Marina/Tennis Club est également très fréquentée. Cependant, la multimodalité des transports est très faible avec 65 % des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle, contre 22 % à pied, 10 % en transports collectifs et environ 2 % en deux-roues. La carte suivante offre une vision claire de l'offre actuelle en transports en commun sur l'ensemble des QPV (arrêts et réseau de bus KARU'LIS) ainsi que les projets de déploiement d'un service de transport multimodal (TCSP, Promenade Verte et Bleu et liaisons maritimes).



Service de transport à l'échelle des QPV, offre actuelle et projets (source : Cap Excellence, Etude préalable au NPNRU, septembre 2019)

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

UNE ACCESSIBILITÉ DES ESPACES PUBLICS ET DES LOGEMENTS A DEVELOPPER COMPTE TENU DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DES QPV

Les logements et voiries au sein des QPV sont trop peu adaptés aux personnes à mobilité réduite. La voirie est souvent décrite par la population comme étant en mauvais état (de nombreux trous sont constatés).

Les quartiers prioritaires de la ville accueillent globalement une part mieux représentée des tranches d'âge de moins de 30 ans. Cependant, l'âge moyen confirme la tendance au vieillissement. Celui-ci se situe autour de 47 ans dans les QPV pour une population représentée à 27 % par des 60 ans et plus. Le vieillissement global de la population se retrouve notamment à l'échelle des communes de l'agglomération mais aussi à l'échelle régionale. Cette dynamique va s'amplifier au regard des projections effectuées par l'INSEE à l'horizon 2040. Ce constat est interpellant et souligne l'ampleur des réponses à apporter en matière d'aménagement du territoire. Cette population vieillissante nécessite en effet une offre efficiente en modes de déplacements et, parallèlement, de commerces et services de proximité.

Exemple : L'accessibilité au quartier d'habitat spontané de Morne Fléret, au sein du QPV Vieux-Bourg – Les Lauriers, est rendue difficile par les contraintes topographiques.



Escalier d'accès aux secteurs hauts du quartier de la sortie Sud-Est (source : H3C Caraïbes, 2018)






Concernant l'accessibilité aux logements, peu de données chiffrées sont à ce jour disponibles à l'échelle des QPV. Il convient cependant de souligner l'importance de l'accessibilité aux logements de la rue à la porte d'entrée ainsi qu'à l'intérieur des logements eux-mêmes en termes de fonctionnalité. L'inadaptation des logements collectifs aux personnes à mobilité réduite les contraint à se loger dans des maisons individuelles souvent éloignées des commerces et services de proximité.

L'offre de stationnement au sein des QPV est globalement insuffisante voire inexistante sur certains secteurs. C'est le cas notamment de Vieux-Bourg, Cour Monbruno, Morne Fléret et Cour Montella. Ainsi, des stationnements gênants et réduisant l'accessibilité des trottoirs aux piétons sont souvent constatés. La photo ici présentée illustre cette situation par un exemple dans le quartier de l'Assainissement.






2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence

	Interconnexion	Accès aux transports en commun	Accessibilité	Stationnement
<p>Quartier de Morne Fléret</p> 	<p>Le quartier de Morne Fléret est desservi par une voie principale étroite et de nombreux passages piétonniers desservant les habitations.</p>	<p>C'est un secteur bien desservi par les transports en commun, par la route nationale 5.</p>	<p>L'accessibilité est rendue difficile par les contraintes topographiques.</p>	<p>Ce quartier se caractérise par une très faible offre de stationnement.</p>
<p>Quartier de Vieux-Bourg</p> 	<p>Le quartier de Vieux-Bourg se situe sur un axe routier majeur de l'agglomération reliant Les Abymes et Pointe-à-Pitre.</p>	<p>L'offre de transport en commun est relativement bonne (6 lignes de bus y passent) avec les arrêts et le passage régulier des bus au rond-point Miquel.</p>	<p>L'accessibilité interne y est difficile. Sa configuration d'ancien bourg avec des passages piétonniers très étroits et des ruelles rend son accès délicat. Concernant spécifiquement les PMR, l'accessibilité est quasi-inexistante (aucune rampe d'accès au niveau des marches d'escalier), mis à part au niveau des résidences récentes présentant des places de stationnement réservées aux PMR et des ascenseurs fonctionnels.</p>	<p>L'offre de stationnement est très faible.</p>
<p>Secteurs Mortenol – Georges Roux</p> 	<p>Au sein du quartier, les liaisons routières sont quasiment inexistantes. Il est cependant desservi par des grandes artères de l'agglomération : la RN1, le boulevard Nelson Mandela, le boulevard de l'Hôpital.</p>	<p>Sa proximité avec les arrêts de bus Karu'Lis est intéressante. Près de 10 lignes de bus traversent ce secteur.</p>	<p>L'accessibilité des PMR aux résidences est quant à elle réduite. Les ascenseurs ne sont pas toujours présents et/ou sont peu fonctionnels et il n'y a pas de places de stationnement qui leurs sont dédiées.</p>	<p>Les places de stationnement ne manquent pas, notamment en pieds de résidences.</p>

2.1 Introduction à l'histoire et au développement urbain de Cap-Excellence



	Interconnexion	Accès aux transports en commun	Accessibilité	Stationnement
<p>Secteurs Zamia, Chemin neuf, Carénage et Darbousier</p> 	<p>De nombreuses ruelles et impasses entraînent des problèmes de circulation et un manque de communication entre les quartiers, en dehors des axes principaux que sont la rue Raspail et la rue Chemin Neuf.</p>	<p>L'offre de transport en commun est bonne, du fait de la présence de la gare routière de Darbousier et le passage régulier de lignes de bus desservant l'université (5 lignes de bus traversent le quartier).</p>	<p>La topographie en cuvette constitue une enclave naturelle des quartiers de ce secteur. L'accessibilité aux voiries est rendue difficile par la présence de nombreuses voies en tuf dont la dégradation est importante. Ce secteur est très peu accessible aux PMR : absence de continuité des trottoirs, bâtiments sans ascenseur, escaliers étroits pour accéder à certaines zones en hauteur, ...</p>	<p>Une offre de stationnement importante a récemment vu le jour localement à proximité du MACTe. Ailleurs dans le quartier, le stationnement illicite prédomine du fait du peu de places disponibles.</p>
<p>Secteur Bergevin</p> 	<p>L'interconnexion du quartier est assurée par différents accès dont une nouvelle entrée directement depuis le boulevard Gerty Archimède.</p>	<p>L'accès aux transports en commun est facilité par la présence des gares routières de Bergevin et du rond-point Miquel, à proximité.</p>	<p>L'accès aux résidences est difficile pour les PMR. Aucun bâtiment n'est doté d'ascenseur. S'agissant de l'accessibilité aux voiries, la dégradation des revêtements est importante au niveau des parkings des résidences.</p>	<p>De nombreux parcs de stationnement sont gratuits.</p>
<p>Secteurs Capou, Charneau, Cour Ferrand, Cour Tony, Cour Montella</p> 	<p>Il s'agit d'un secteur situé à la convergence de deux grandes artères de l'agglomération, la RN1 et la RN5.</p>	<p>L'offre de transports en commun est bonne grâce au passage régulier de lignes de bus le long de la RN1.</p>	<p>Les Cour Tony, Ferrand et Montella sont constituées de voies étroites avec peu de trottoirs, réduisant leur accessibilité. Le manque de continuité dans les trottoirs ne joue pas en faveur de l'accessibilité du secteur aux PMR.</p>	<p>Le parc de stationnement est important au niveau des logements collectifs.</p>

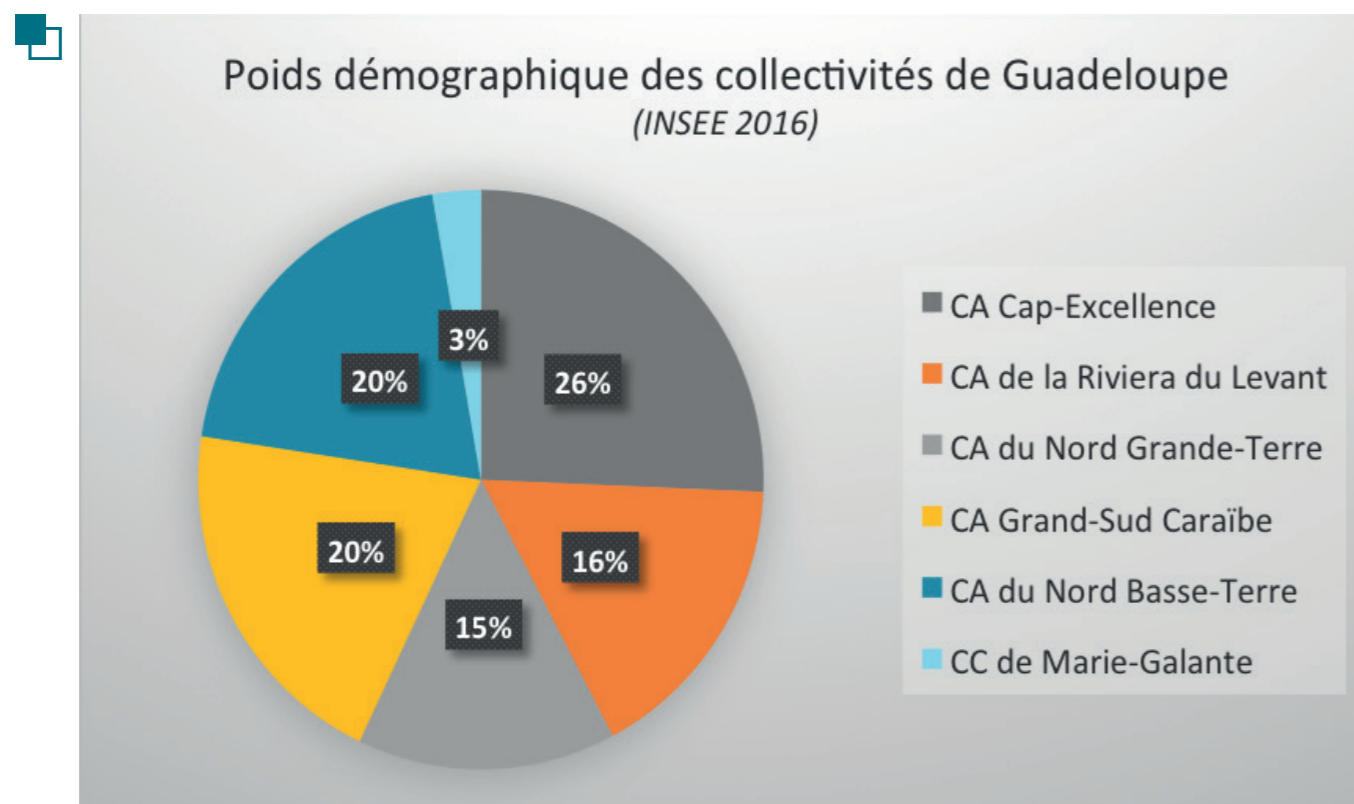
2.2 La population et son évolution démographique

Population de la Guadeloupe et de Cap-Excellence (INSEE 2016)

	1967	1974	1982	1990	1999	2006
Population de Cap Excellence	76 831	85 842	91 950	103 670	107 391	105 500
Densité moyenne (hab/km ²)	591,4	660,8	707,8	798	826,7	812,1
Part / démographie départementale	25,2%	27,2%	29,0%	29,3%	27,8%	26,3%
Population de Guadeloupe	305 312	315 848	317 269	353 431	386 566	400 736

Evolution de la population (INSEE 2016)

	1967	1974	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population de Cap Excellence	76 831	85 842	91 950	103 670	107 391	105 500	105 575	101 163
Evolution intercensitaire		9 011	6 108	11 720	3 721	-1 891	75	-4 412
Taux d'évolution		11,7%	7,1%	12,7%	3,6%	-1,8%	0,1%	-4,2%
Population de Guadeloupe	305 312	315 848	317 269	353 431	386 566	400 736	404 635	394 110
Evolution intercensitaire		10 536	1 421	36 162	33 135	14 170	3 899	-10 525
Taux d'évolution		3,5%	0,4%	11,4%	9,4%	3,7%	1,0%	-2,6%



2.2.1 - LE DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION : UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE CAP EXCELLENCE, APRÈS PLUS DE 50 ANS DE FORTE AUGMENTATION

2.2.1.1 Une représentation démographique stable malgré une croissance forte depuis un demi-siècle

CAP-EXCELLENCE : PREMIÈRE AGGLOMÉRATION GUADELOUPÉENNE PAR SA POPULATION

Avec 101 163 habitants, Cap Excellence, communauté d'agglomération la plus peuplée de la Guadeloupe, rassemble un quart (25,7%) de la population du département (394 110 habitants), selon le recensement de 2016.

La densité moyenne d'occupation à l'échelle de Cap Excellence est de 778,7 hab/km² en 2016 ; elle s'inscrit désormais en deçà de sa référence la plus forte enregistrée en 1999 où elle se situait à 826,7 hab/km², quand l'agglomération concentrait une population de 107 391 habitants.

Au cours de ces cinquante dernières années, la population de Cap-Excellence a suivi une évolution (+31,7%) proche de celle de l'archipel malgré une croissance particulièrement marquée entre 1967 et 1990 où la population de l'agglomération s'épanouit plus vite que celle du Département, rapport qui s'inverse clairement après 1990, période durant laquelle la part relative de l'agglomération dans la démographie départementale s'infléchit lentement pour retrouver un niveau de représentation en 2016, très proche de qu'il était 50 ans plus tôt.

Dans la hiérarchie démographique de la Guadeloupe, la vaste Communauté d'Agglomération du Grand-Sud Caraïbe (343,5 km² – 23,9% de la superficie de la Guadeloupe « continentale ») regroupe 80 163 habitants, représentant 20 % la population guadeloupéenne, dans des proportions proches de celle du Nord Basse-Terre avec 78 179 habitants (20 % du département), alors qu'elle couvre une superficie de 464,8 km² représentant 32,4% de la Guadeloupe « continentale ». A l'inverse de celle de Cap-Excellence qui s'infléchit doucement, la dynamique démographique de la CANBT connaît un développement positif et continu.

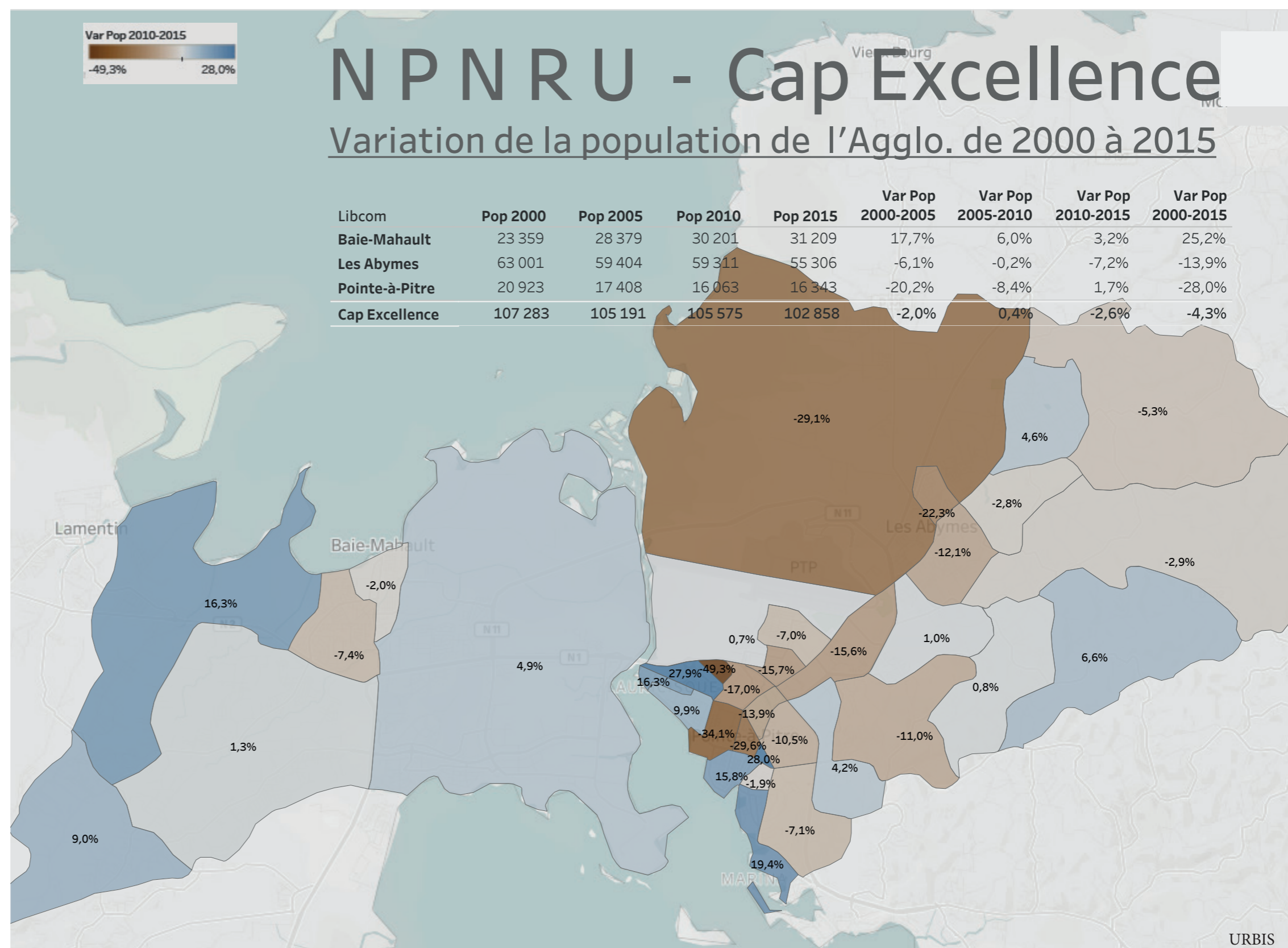
Part de la population sur 1000 habitants (par rapport à la Guadeloupe) (INSEE 2016)

	Population en 2016	Part démographique ramenée à 1 000 habts
Les Abymes	54 260	138
Baie-Mahault	30 868	78
Pointe-à-Pitre	16 035	41
CAP EXCELLENCE	101 163	257
GUADELOUPE	394 110	1000

2.2 La population et son évolution démographique

Population des EPCI et des communes de Guadeloupe (INSEE 2016)

Territoires	Population en 2016	
	En nbr	En %
Les Abymes	54 260	13,8%
Baie-Mahault	30 868	7,8%
Pointe-à-Pitre	16 035	4,1%
CA Cap-Excellence	101 163	25,7%
La Désirade	1 465	0,4%
Le Gosier	26 666	6,8%
Saint-François	13 095	3,3%
Sainte-Anne	24 245	6,2%
CA de la Riviera du Levant	65 471	16,6%
Anse-Bertrand	4 578	1,2%
Morne-à-l'Eau	17 288	4,4%
Le Moule	22 435	5,7%
Petit-Canal	8 194	2,1%
Port-Louis	5 772	1,5%
CA du Nord Grande-Terre	58 267	14,8%
Baillif	5 809	1,5%
Basse-Terre	10 226	2,6%
Bouillante	7 153	1,8%
Gourbeyre	7 813	2,0%
Saint-Claude	10 289	2,6%
Terre-de-Bas	1 053	0,3%
Capesterre-Belle-Eau	18 923	4,8%
Terre-de-Haut	1 566	0,4%
Trois-Rivières	8 210	2,1%
Vieux-Fort	1 854	0,5%
Vieux-Habitants	7 267	1,8%
CA Grand-Sud Caraïbe	80 163	20,3%
Deshaies	4 128	1,0%
Goyave	7 526	1,9%
Lamentin	16 687	4,2%
Petit-Bourg	24 211	6,1%
Pointe-Noire	6 159	1,6%
Sainte-Rose	19 468	4,9%
CA du Nord Basse-Terre	78 179	19,8%



- Une érosion de la population dans les secteurs urbanisés les plus anciens (les centres-anciens et la couronne périurbaine de Pointe-à-Pitre) qui n'affecte pas les quartiers concernés par les opérations de rénovations urbaines (RUPAP, RUZAB) et certains autres quartiers inscrits en opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)

2.2 La population et son évolution démographique

COMMUNES : UNE REPRÉSENTATION DÉMOGRAPHIQUE RÉVÉLATRICE DES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

L'histoire, la superficie et les contraintes des territoires ont influencé des dynamiques de peuplement qui se traduisent sur les trois communes, par des disparités marquées par leurs poids démographiques respectifs et leurs densités d'occupation.

Le développement urbain et démographique s'est d'abord concentré sur le territoire étroit de Pointe-à-Pitre lequel, sur 266 hectares, a accueilli jusque 29 522 habitants (en 1968) avec une densité de 11 098,5 habitants /km2.

IRIS ET QPV : 1/3 DES HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION VIT AU SEIN D'UN QUARTIER EN POLITIQUE DE LA VILLE

Les grands quartiers qui sont venus prolonger l'expansion urbaine de la ville se sont développés dans des densités fortes au Raizet ou Grand-Camp (jusqu'à 13 000 habitants au km2 à Grand-Camp Rivière Salée). L'optimisation de l'espace recherchée également sur les quartiers apparus au contact des centres-bourgs se traduit par des densités fortes sur les secteurs de Boisripeaux et de Dothémare aux Abymes, sur les secteurs de Destrellan et Trioncelle sur Baie-Mahault.

Il est à noter que les centres anciens développent une capacité d'accueil beaucoup plus faible que leurs périphéries dont la réalisation plus récente a été conçue selon des modes constructifs permettant de développer une toute autre densité. Cette partition d'occupation de l'espace entre les centres et leurs périphéries n'est pas seulement liée à la typologie des logements mais également à leur génération et au niveau de confort qui leur est lié. L'évolution de leurs poids démographique atteste d'une réelle désaffectation de ces cœurs de ville quelque peu figés dans des expressions anciennes et rendus peu attractifs du fait du faible renouvellement de leurs parcs profitant à un processus centrifuge alimentant les quartiers périphériques de composition plus récente.

Dans une tendance proche de celle qu'a vécue la ville de Pointe-à-Pitre, la désaffectation des centres-bourgs est illustrée par une diminution de leurs poids démographiques respectifs de - 7,4 % pour Baie-Mahault et - 15,8 % pour le centre des Abymes entre 1999 et 2016.

Plus en périphérie, la dimension urbaine est complétée par des formes moins hautes, composées de petits collectifs ou de programmes individuels groupés établis selon une densité moyenne. Ces typologies sont caractéristiques des quartiers de La Jaille, de Plaisance ou de Belcourt-Destrellan, sur la commune de Baie-Mahault par exemple.

Ces centres constitués, développés à travers une occupation bâtie compacte, se distinguent des espaces investis par un habitat majoritairement individuel caractérisés par une faible densité bâtie. Les quartiers prioritaires ont été définis sur des territoires urbains pour être la destination première de la mise en œuvre de la politique de la ville. Les périmètres dessinés sur l'agglomération pointoise concernent des programmes denses accueillant pour l'essentiel des logements sociaux. Au total, 34 838 habitants vivent au sein de ces Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), composant un ensemble démographique représentant un tiers de la population de l'intercommunalité. Sur la base de la restitution à l'échelle des IRIS de l'INSEE 2016, la densité d'occupation moyenne est de 778,7 habitants / km2.

Certains secteurs présentent une densité de population particulièrement élevée du fait, notamment, de la concentration de logements collectifs.

C'est le cas de plusieurs secteurs inscrits à Pointe-à-Pitre ou dans son influence immédiate :

- Vieux-Bourg – les Lauriers avec 12 570 hab/km2,
- Grand-Camp (secteur de Rivière-salée) avec 13 700 hab/km2,
- Mortenol : ce petit quartier (0,06 km2) affiche la plus forte densité démographique de l'agglomération (24 341 hab/ km2)

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION : DAVANTAGE DE POPULATION SUR LES QUARTIERS SITUÉS AUX ABYMES

Dans le cadre du projet NPNRU, des enquêtes ont été réalisées en 2019 sur le parc bâti et auprès des ménages pour révéler les profils socio-économiques des ménages y résidant.

Dans un premier temps, seuls les logements individuels ont été enquêtés ; les logements relevant de grands ensembles sociaux doivent faire l'objet d'enquêtes ultérieures qui seront en partie alimentées par les données fournies par les bailleurs.

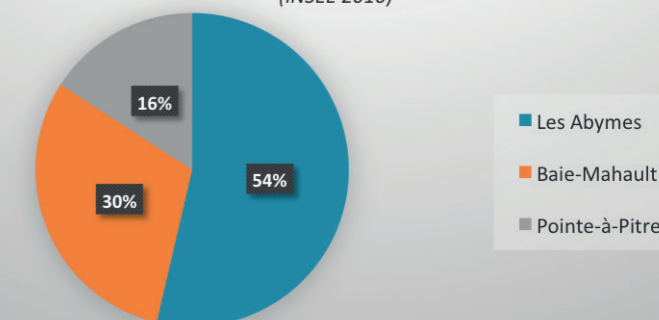
L'ensemble des données présentées et illustrées ci-après, provient des enquêtes relatives à cette mission. Les enquêtes ont été réalisées principalement sur les secteurs de Vieux-Bourg, Morne Fléret, Assainissement, Montbruno, Capou-Ferrand, Zamia et Sortie-Sud-Est.

L'analyse des logements inscrits dans les grands ensembles sociaux sera en partie alimentée par les données fournies par les bailleurs.

Part de la population par communes (INSEE 2016)

	Population en 2016	%
Les Abymes	54 260	53,6%
Baie-Mahault	30 868	30,5%
Pointe-à-Pitre	16 035	15,9%
CAP EXCELLENCE	101 163	100%

Poids démographique des communes à Cap-Excellence (INSEE 2016)

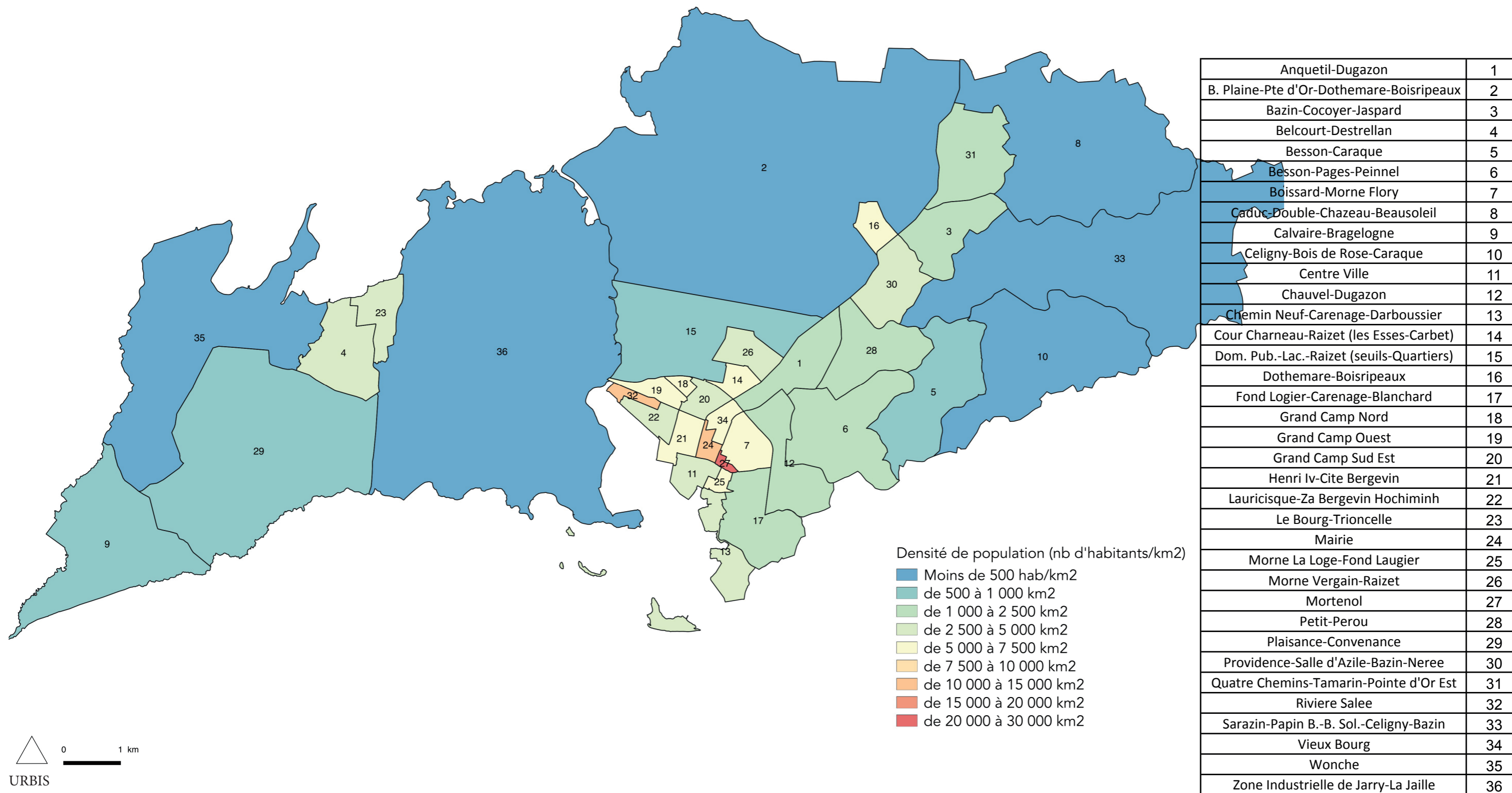


2.2 La population et son évolution démographique

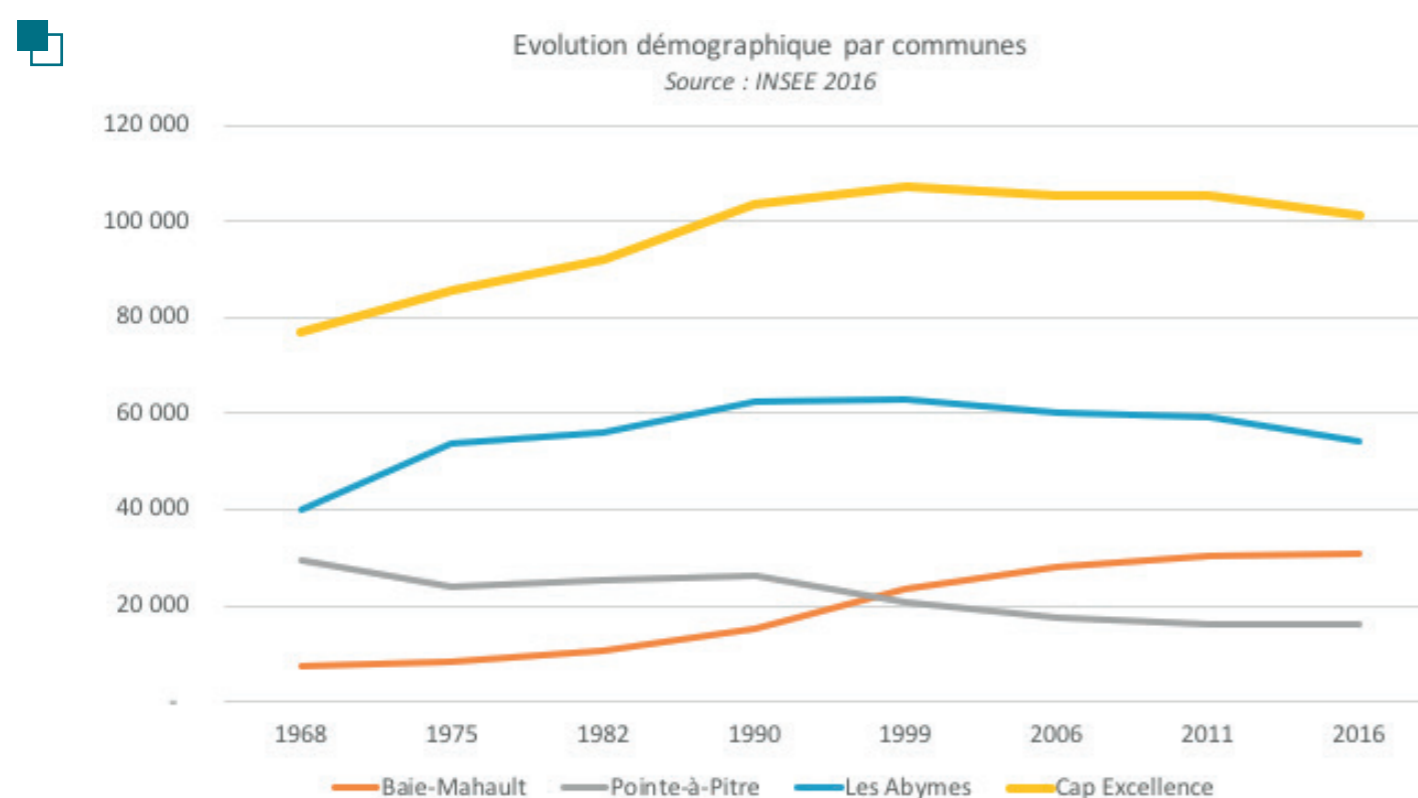
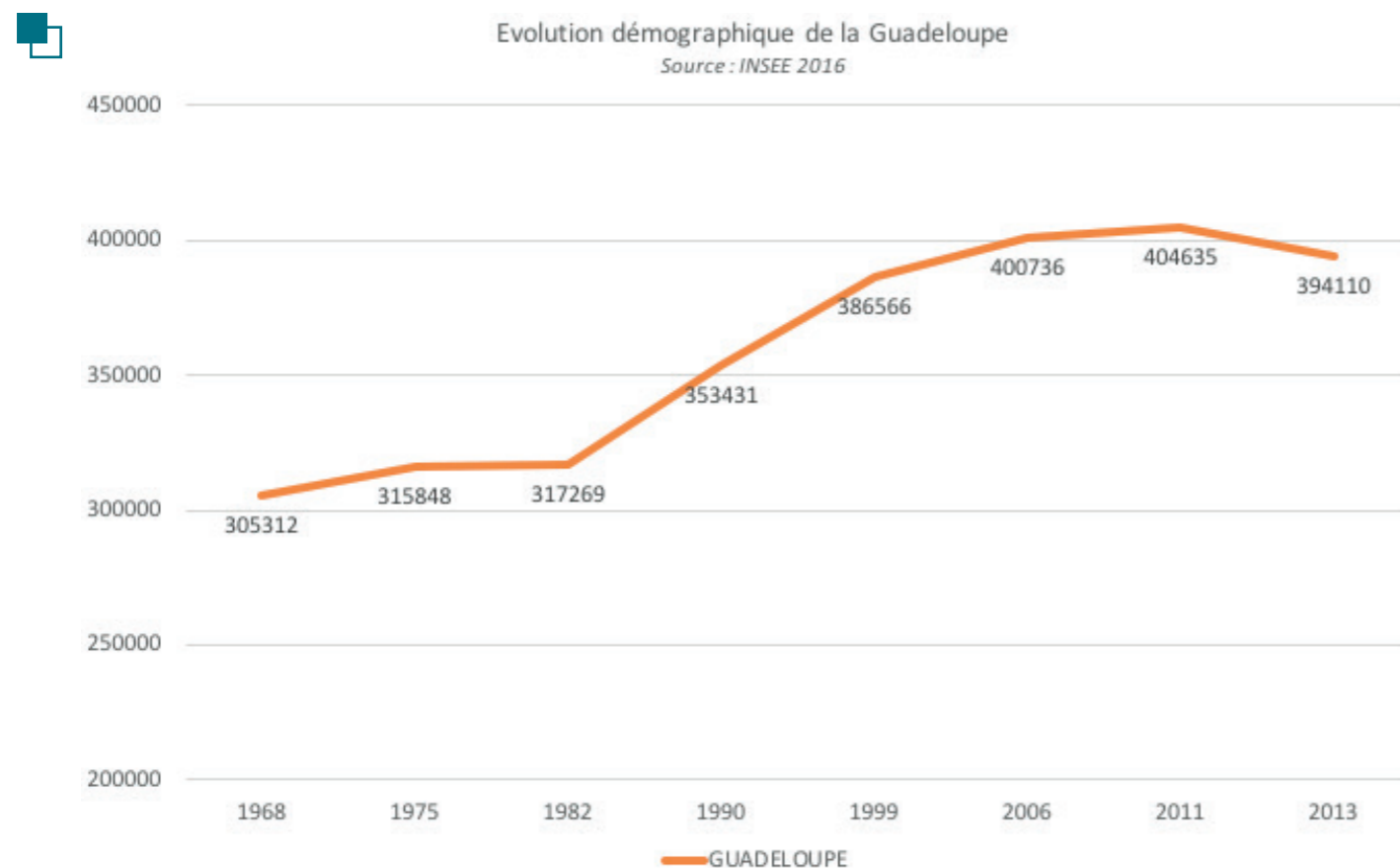
Nombre d'individus par ménages

Données INSEE - IRIS 2016

Une faible densité en périphérie et une forte densité dans les centres anciens aux abords des QPV



2.2 La population et son évolution démographique



2.2.1.2 Évolution démographique : une tendance à la diminution de la population

GADELOUPE : VERS UNE BAISSÉ DE LA POPULATION

La population guadeloupéenne a suivi une forte croissance pendant plusieurs décennies, jusque dans les années 2000. La stabilisation démographique enregistrée entre 1975 et 1982, conséquences du Bumidom, n'est qu'une parenthèse artificielle, puisque la croissance démographique un temps contrarié, connaît une nette reprise (près de 12 % entre 1982 & 1990).

La dynamique se poursuit alors jusqu'en 1999 à un rythme moins élevé (9,4%), avant de ralentir de nouveau pour s'établir à 3,9% sur la période 1999-2008, soit un peu plus de 15 000 nouveaux habitants en neuf ans ; la Guadeloupe comptait en 2008, 401.784 habitants. Depuis elle connaît une inflexion et une décroissance qui ne cesse de se confirmer : en 2014 la population légale s'établissait à 397 990 habitants ; en 2016, à 394 110 (soit + 81 300 habitants ; taux d'évolution de + 26,6 % soit 0,8 %/an entre 1968 et 1999 contre un léger taux d'évolution de 2 % entre 1999 et 2016). La population guadeloupéenne s'établissait, au 1er janvier 2016, à 394 110 habitants. Au 1er janvier 2018, le nombre d'habitants en Guadeloupe est estimé à 390 704 personnes ; la population continuerait donc de baisser.

L'érosion démographique enregistrée ces dernières années est liée à la conjugaison d'un solde naturel qui diminue d'année en année avec un déficit migratoire qui s'accroît par :

- le départ de jeunes (18-25 ans) invités à quitter le département pour leurs études, la quête d'un premier emploi, notamment ;
- le départ des jeunes retraités et le retour moins marqué des dernières générations du bumidom qui a atteint l'âge de la retraite.

La natalité enregistre un recul dans un contexte où l'indice de fécondité n'est désormais que légèrement plus élevé qu'au niveau de l'Hexagone : la femme guadeloupéenne fait en moyenne 2,11 enfants.

Cette diminution des jeunes classes de population accélère de façon automatique l'accélération du vieillissement de la population locale, mais aussi l'accroissement de la mortalité dans l'archipel avec un taux de 8,1% en 2016 soit près de 2 points de plus qu'en 2000. Le solde naturel en 2016 était positif, avec un écart entre nombre de naissances et nombre de décès de 1 426.

CAP-EXCELLENCE, COMME LA GADELOUPE, CONNAÎT UNE ÉROSION DE SA POPULATION

Le tropisme urbain de l'agglomération s'est longtemps traduit par une augmentation marquée de la population entre 1968 et 1999 alors passée de 76 000 à 107 400 habitants (+ 30 560 habitants en 31 ans, selon un taux d'évolution de + 38,9 % et un taux d'évolution annuel moyen de + 1,1 %/an).

Durant cette même période, le développement urbain de l'agglomération s'est considérablement accru avec une densité d'occupation qui est passée de 591,4 hab/km² à 827,7 hab/km². C'est au début des années 2000 que la dynamique et l'évolution démographique de Cap-Excellence s'inverse ; en douze ans, de 1999 à 2011, l'agglomération perd 3 590 habitants.

2.2 La population et son évolution démographique

Depuis la tendance se confirme sur le même rythme avec une baisse de population qui prend de l'ampleur en 2011 (105 575 habitants) puis 2016 (101 163 habitants), affichant une érosion de 3,3 % (soit - 0,2 %/an) depuis 1999. La densité de peuplement de Cap Excellence se situait alors, en 2016, plus qu'à 779 hab/km². En comparaison, la Guadeloupe connaît une densité de 242,0 hab/km².

Dans un contexte d'érosion démographique globale en Guadeloupe, Cap-Excellence, malgré la diminution de sa population, demeure la plus peuplée parmi les communautés d'agglomération identifiées à l'échelle départementale. Ce constat témoigne de l'attractivité toujours active de Cap-Excellence et de sa capacité à accueillir et à maintenir une grande part de sa population.

COMMUNES : DE FORTES DISPARITÉS DANS LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LES ABYMES

L'évolution de la population par commune diffère du constat révélé sur Cap-Excellence, sauf pour la commune des Abymes dont le poids relatif explique probablement que son évolution est proche de celle de la communauté d'agglomération, avec une tendance à la croissance de la population jusqu'en 1999 (63 054 habitants avec une densité de 776,0 hab/km²) et une diminution démographique de 8 794 habitants depuis 1999.

En 2016, l'INSEE situait à 54 260 habitants la population des Abymes, distribuée selon une emprise urbaine dense et ramassée dans les grands quartiers établis au contact de Pointe-à-Pitre ; et beaucoup plus lâche et étalée dans des ambiances davantage rurales de la moitié Est du territoire. Globalement la densité d'occupation du territoire se situe à 667,8 hab/km², en 2016. La stabilisation de la densité est en lien avec la volonté intercommunale de maintenir les zones naturelles et rurales sur le territoire et de ne plus les altérer par un développement qui devra désormais s'inscrire dans les zones urbaines constituées et affirmées dans le PLU.

POINTE-À-PITRE

A la fin des années 1960, la ville de Pointe-à-Pitre a connu un pic démographique pour atteindre plus de 29 000 habitants, en parallèle de la politique nationale de construction des grands-ensembles qui a permis l'arrivée des populations dans le cœur aggloméré. En 1968, Pointe-à-Pitre connaît une très forte densité de 11 098 hab/km². La démographie s'est ensuite atténuée à partir de 1975 puis s'est stabilisée jusqu'aux années 1990 aux alentours de 26 000 habitants.

Depuis 1990 (26 029 habitants), la ville de Pointe-à-Pitre connaît une diminution continue avec une perte de plus de 10 000 habitants en 20 ans : la population pointoise était estimée à 15 826 habitants en 2013, accusant alors une baisse démographique de 39,2 % par rapport à son niveau recensé en 1990.

Depuis le début des années 2010, la population semble se maintenir ; ainsi sur la dernière période intercensitaire, elle est passée de 16 063 à 16 035 habitants. Après un long déclin démographique, cette stabilisation peut être liée à une attractivité retrouvée de la ville qui profite des premières opérations de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre (RUPAP) et des Abymes (RUZAB) et de la livraison de nombreux logements neufs.

Ces mêmes opérations de rénovation urbaine avaient participé à un exode de la population au creux des années 2000 par la démolition de barres et de tours datant des années 1960. En 2016, Pointe-à-Pitre présente une densité de 6 028,2 hab/km².

Cette évolution doit être interrogée pour réorienter un nouveau discours urbain pour Pointe-à-Pitre intégrant les ambitions de densité mais aussi de qualité de cadre de vie affichées dans les différentes opérations en cours et préfigurant la capacité d'accueil à moyen-long terme.

BAIE-MAHAULT

De conquête plus récente que les territoires de Pointe-à-Pitre et des Abymes, la commune de Baie-Mahault a connu une évolution démographique soutenue au cours de ces cinquante dernières années où sa population a doublé à deux reprises, d'abord entre 1967 et 1990 (de 7 398 à 15 036 habitants), puis entre 1990 et 2011 (jusqu'à 30 201 habitants). En 1967, la densité de Baie-Mahault était de 160,8 hab/km². En 1990, la densité était de 326,9 hab/km², pour atteindre en 2016 : 671,0 hab/km².

Cette évolution a connu une dynamique particulièrement forte au cours de la décennie 1990-1999 avec un taux d'évolution de + 55,6 % (+ 5%/an) avant de s'infléchir et de se stabiliser à 30 000 habitants (avec un taux d'évolution annuel de 0,4 % sur 5 ans).

Si en 1999, les communes de Baie-Mahault et de Pointe-à-Pitre comptaient le même nombre d'habitants, leurs démographies suivaient des évolutions opposées caractérisant une érosion marquée pour Pointe-à-Pitre tandis que Baie-Mahault voyait sa population augmenter avec son doublement entre 1990 (15 036 habitants) et 2011 (30 211 habitants).

Si l'attractivité de l'agglomération et de son pôle d'emploi ne profite plus aux communes de Cap-Excellence dont la population se maintient difficilement, ce sont les communes périphériques qui en bénéficient. Leur disponibilité, leur proximité avec les zones d'emploi du centre de Pointe-à-Pitre et de Jarry – Moudong notamment, ont favorisé un report de la dynamique d'habitat dans des conditions de cadre de vie très attractives.

Globalement les communes de Petit-Bourg, de Goyave, du Lamentin, du Gosier et de Morne-à-l'Eau qui, de par leur situation en couronne ont supporté l'essentiel du report de population de l'agglomération centre ces dernières décennies, accueillent une population cumulée de 92 380 habitants au dernier recensement de 2016, une population proche, de celle de Cap Excellence.

Au cours de ces vingt-six dernières années (1990-2016), les communes de Petit-Bourg (+ 9 344 habitants soit 62,9 %), de Goyave (+ 3 874 habitants soit 106,1 %), du Lamentin (+ 5 353 habitants soit 47,2 %) ont connu des croissances très fortes, intimement liées à la saturation (ou à la dépréciation) du cœur d'agglomération de Cap Excellence où la population diminue au profit d'une nouvelle périphérie urbaine qui se conforte autour de l'agglomération.

2.2 La population et son évolution démographique

TERRITOIRES	IRIS	QVA	QPV	Population			Taux d'évolution			Âge pop			Nationalité				Densité de pop	
				1999	2011	2016	1999-2011	2011-2016	1999-2016	moins de 20 ans	Population plus de 65 ans	Indice de Vieillessement	Française	%	Etrangère	%	en ha	en km
LES ABYMES	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes		3069	4153	3226	35,3%	-22%	5,1	765	626	0,8	3085	95,7%	140	4,3%	1,3	133
	Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux		2634	2743	2231	4,1%	-19%	-15,3	729	315	0,4	2129	95,4%	103	4,6%	55,3	5533
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes		4047	3734	3410	-7,7%	-9%	-15,8	854	630	0,7	3071	90,1%	338	9,9%	27,1	2706
	Grand Camp Ouest		Grand-Camp	2259	1414	1898	-37,4%	34%	-16,0	611	178	0,3	1749	92,2%	149	7,8%	54,8	5484
	Grand Camp Nord		Grand-Camp	1861	1349	810	-27,5%	-40%	-56,5	236	104	0,4	760	93,8%	50	6,2%	70,1	7008
	Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	2227	1534	1379	-31,1%	-10%	-38,1	423	144	0,3	1257	91,2%	122	8,8%	36,3	3633
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	2647	2459	2094	-7,1%	-15%	-20,9	588	338	0,6	1970	94,1%	124	5,9%	69,8	6982
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	3297	2946	2989	-10,7%	1%	-9,3	1050	285	0,3	2706	90,5%	283	9,5%	7,8	777
	Morne Vergain-Raizet		Raizet	2235	2250	2238	0,7%	-1%	0,1	481	607	1,3	2167	96,8%	71	3,2%	36,1	3610
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est		Caduc	2039	3043	3100	49,2%	2%	52,0	1012	474	0,5	3023	97,5%	77	2,5%	16,0	1605
	Bazin-Cocoyer-Jaspard			2524	2706	2612	7,2%	-3%	3,5	984	201	0,2	2328	89,1%	284	10,9%	18,0	1804
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin			4122	4084	3926	-0,9%	-4%	-4,7	947	718	0,8	3813	97,1%	114	2,9%	3,6	365
	Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil			3427	3072	2805	-10,4%	-9%	-18,2	659	578	0,9	2748	98,0%	57	2,0%	3,5	354
	Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	4331	3356	2688	-22,5%	-20%	-37,9	659	471	0,7	2330	86,7%	358	13,3%	16,2	1619
	Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	2354	1830	1893	-22,3%	3%	-19,6	452	359	0,8	1758	92,9%	135	7,1%	12,8	1278
	Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	4214	4298	3632	2,0%	-15%	-13,8	1146	561	0,5	2979	82,0%	653	18,0%	54,8	5476
	Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	2109	1699	1364	-19,4%	-20%	-35,3	386	247	0,6	999	73,3%	365	26,7%	52,6	5265
	Anquetil-Dugazon		Dugazon-Petit Perou	3971	3695	3017	-7,0%	-18%	-24,0	930	393	0,4	2894	95,9%	123	4,1%	23,7	2369
	Petit-Perou		Dugazon-Petit Perou	2221	1752	1842	-21,1%	5%	-17,1	465	415	0,9	1727	93,8%	114	6,2%	10,5	1052
	Besson-Pages-Peinnel		Boissard-Morne Flory	3395	3204	2909	-5,6%	-9%	-14,3	664	536	0,8	2761	94,9%	148	5,1%	10,1	1011
Besson-Caraque			1934	1799	1848	-7,0%	3%	-4,5	448	269	0,6	1751	94,8%	97	5,2%	6,5	649	
Celigny-Bois de Rose-Caraque			2084	2192	2352	5,2%	7%	12,8	715	343	0,5	2258	96,0%	94	4,0%	4,4	441	
LES ABYMES				63001	59311	54260	-5,9%	-9%	-13,9	15205	8790	0,6	50262	93,0%	3998	7,4%	7,6	757
BAIE MAHAULT	Calvaire-Bragefogne	Bragefogne / Calvaire		2514	2724	2959	8,4%	9%	17,7	774	510	0,7	2880	97,3%	79	2,7%	6,5	649
	Plaisance-Convenance			4447	7907	7765	77,8%	-2%	74,6	2394	772	0,3	7579	97,6%	186	2,4%	7,9	787
	Wonche	Calvaire		1907	2674	3204	40,2%	20%	68,0	966	377	0,4	3117	97,3%	88	2,7%	3,8	384
	Belcourt-Destrellan	Fond-Richer		5103	4771	4313	-6,5%	-10%	-15,5	1144	777	0,7	4212	97,7%	101	2,3%	26,6	2665
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong		6786	9580	10205	41,2%	7%	50,4	3077	696	0,2	9819	96,2%	386	3,8%	4,8	479
	Le Bourg-Trioncelle	Bourg		2610	2545	2422	-2,5%	-5%	-7,2	636	470	0,7	2114	87,3%	308	12,7%	31,2	3116
BAIE-MAHAULT				23367	30201	30868	29,2%	2%	32,1	8992	3602	0,4	29721	96,0%	1147	3,7%	6,6	665
POINTE-A-PITRE	Riviere Salee		Grand-Camp	2578	2040	2269	-20,9%	11%	-12,0	620	456	0,7	2155	95,0%	114	5,0%	137,1	13709
	Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	2887	1826	2009	-36,7%	10%	-30,4	512	335	0,7	1919	95,6%	89	4,4%	49,1	4908
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	4843	3399	2804	-29,8%	-17%	-42,1	845	486	0,6	2501	89,2%	303	10,8%	61,5	6152
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	2413	2029	2274	-15,9%	12%	-5,8	497	382	0,8	2016	88,7%	257	11,3%	32,1	3214
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	2418	2992	2291	23,7%	-23%	-5,2	751	323	0,4	2142	93,5%	149	6,5%	125,7	12570
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	2253	1609	2086	-28,6%	30%	-7,4	659	267	0,4	1772	85,0%	313	15,0%	26,4	2640
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1408	939	797	-33,3%	-15%	-43,4	192	162	0,8	587	73,6%	211	26,4%	59,3	5931
	Mortenol		Mortenol	2131	1229	1505	-42,3%	22%	-29,4	371	331	0,9	1383	91,9%	123	8,1%	243,4	24341
POINTE-A-PITRE				20931	16063	16035	-23,3%	0%	-23,4	4446	2742	0,6	14476	90,0%	1559	9,7%	55,2	5517
CAP-EXCELLENCE				107299	105575	101163	-1,6%	-4%	-5,7	28642	15134	0,5	94460	93,0%	6703	6,6%	8,4	836

2.2 La population et son évolution démographique

IRIS ET QPV : UNE DIMINUTION DES POIDS DÉMOGRAPHIQUES LIEE NOTAMMENT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, A LA DEGRADATION DU BÂTI ET A LA DEPRECIATION DES QUARTIERS

Aux échelles des IRIS et des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), les tendances suivent globalement les évolutions de leurs communes respectives, même si des quartiers ont connu des évolutions brutales et parfois opposées entre les périodes 1999-2011 et 2011-2016, attribuées aux nombreuses opérations de rénovation urbaine (RUZAB, RUPAP) et de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI Zamia- Carénage) qui ont été mises en place au cours des vingt dernières années.

Certains secteurs connaissent une perte de population importante depuis 1999, comme les secteurs urbanisés les plus anciens et les premiers grands quartiers développés au contact de la ville de Pointe-à-Pitre. Cette géographie a concentré l'essentiel des opérations de restructuration lourde et/ou d'amélioration menées à l'échelle de Cap Excellence, qui ont nécessité l'évacuation d'une partie de leur population. Une OPAH – RU a été menée sur le centre ancien de Pointe-à-Pitre. Les opérations de restructuration lourde ont eu un impact démographique évident du fait de la remise en cause radicale qu'elles ont provoqué, à l'instar des quartiers de :

- Grand-Camp Nord : de 1.861 habitants en 1999 à 810 en 2016 (perte de 1 050 habitants) ;
- Cité Henri IV – Cité Bergevin : perte de 2 039 habitants (-42%) entre 1999 et 2016 ;
- L'IRIS Chemin Neuf – Carénage Darboussier est passé de près de 2 253 habitants à 1 609 habitants entre 1999 et 2011 mais affiche depuis 2011 un taux d'évolution de + 30 % ;
- Chemin Neuf – Carénage Darboussier : « Fond Laugier – Carénage Blanchard » : perte de 2 040 habitants (-37,9 %) entre 1999 et 2016 ;
- Grand-Camp - Rivière Salée : de 2 578 habitants en 1999 à 2 269 habitants en 2016 ;
- Boissard – Morne-Flory : de 4 214 à 3 632 habitants.

Le quartier de Morne la Loge – Fond Laugier a enregistré une perte de près de la moitié (43 %) de sa population, passée de 1 400 habitants à 797 habitants entre 1999 et 2016. Cette forte érosion démographique peut s'expliquer par l'exposition marquée aux risques de mouvements de terrain (instabilité de la falaise) qui se conjugue avec une précarité et une insalubrité fortes. Ces éléments participent à la dépréciation d'un quartier qui vieillit difficilement.

La mise en œuvre d'opérations se traduit dans certains quartiers par une croissance démographique nouvelle ; les taux d'évolution de la population se sont inversés positivement entre les périodes 1999-2011 et 2011-2016, évolutions attribuées aux nombreuses opérations de rénovation urbaine (RUZAB, RUPAP) et de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI Zamia- Carénage) qui ont été mises en place au cours des vingt dernières années.

Ce nouvel élan démographique est une signature claire d'opérations de requalification bien avancées :

- Grand-Camp Ouest a connu une diminution de sa population de - 37,4 % entre 1999 et 2011 (représentant une érosion de 845 habitants) que l'on doit attribuer à la démolition en cours du programme des « Barres des Capitaines 1, 2 et 3 » et de celui des « Colinettes 130 ». Ce secteur a retrouvé une nouvelle dynamique à travers les nouveaux programmes de logements mis en œuvre au cours de ces dernières années traduit par un accroissement de 34 % (+ 484 habitants) entre 2011 et 2016, où la population du quartier s'établit à 1 898 habitants ;

- Au sein de l'IRIS Lauricisque Za Bergevin Ho Chi Minh (Grand-Camp), la population a d'abord chuté (- 36,7 % entre 1999 et 2011) avant de croître de 10 % entre 2011 et 2016 pour atteindre 2 009 habitants en 2016 ;
- L'IRIS Chemin Neuf – Carénage Darboussier est passé de près de 2 253 habitants à 1 609 habitants entre 1999 et 2011 mais affiche depuis 2011 un taux d'évolution de + 30 % ;
- Mortenol a perdu 626 habitants en 15 ans. Un regain de population est apparu entre 2011 et 2016 de près de 300 habitants. Il est important de souligner qu'il n'y a pas eu d'opérations de restructuration urbaine sur ce quartier, mais que la disponibilité d'une partie du parc a pu jouer un rôle d'amortisseur pour accueillir les populations concernées par ailleurs par des opérations de démolition. Enfin des quartiers connaissent un développement continu et régulier depuis 1999. C'est le cas de secteurs périphériques des communes de Baie-Mahault et des Aymes dont l'attractivité est liée à la conception de certains de ces quartiers fréquemment structurés par des opérations d'aménagement de qualité (lotissements, ...) et dans des conditions de développement maîtrisées. Certains de ces quartiers ont été identifiés comme Quartiers de Veilles Actives (QVA).

Sur le territoire de Baie-Mahault, deux quartiers ont connu des croissances spectaculaires :

- Calvaire : accroissement de la population de 60 % en 15 ans, passant de 1 907 à 3 204 habitants ;
- Moudong : accroissement de 48 % de la population passant de 6 786 à plus de 10 200 habitants, lié au développement de lotissement et des opérations d'habitat collectif.

De manière générale, l'ensemble des secteurs des QPV a connu une diminution de population entre 1999 et 2016, due potentiellement à :

- un vieillissement et une dégradation du parc de logement ;
- un relogement des populations concernées par des opérations de démolition ;
- un manque d'attractivité de ces quartiers.



QPV Mortenol Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Mortenol Pointe-à-Pitre - URBIS

2.2 La population et son évolution démographique



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Variation moyenne de la population en %							
Les Abymes	4,3	0,6	1,4	0,1	-0,7	-0,2	-1,8
Baie-Mahault	1,7	3,1	4,6	5	2,6	1,6	0,4
Pointe-à-Pitre	-3	0,8	0,4	-2,4	-2,5	-1,7	0
CAP-EXCELLENCE	1,6	0,9	1,5	0,4	-0,3	0	-0,9
Le Gosier	0,9	1,4	3,8	2,3	1,1	-0,5	-0,1
Goyave	-2,6	1,6	2,8	3,7	5,9	1,9	-2
Lamentin	1,1	0,3	1,7	1,9	2,3	-0,3	1,5
Morne-à-l'Eau	0,1	-1,2	2	0,7	-0,4	0,1	0,6
Petit-Bourg	2,1	1,2	1,6	3,7	0,4	2,3	0,4
GUADELOUPE	0,5	0,1	1,4	1	0,5	0,2	-0,5
du au solde naturel en %							
Les Abymes	2,5	1,3	1,4	1,2	1,1	0,9	0,7
Baie-Mahault	1,3	1,6	1,5	1,6	1,2	1,2	0,9
Pointe-à-Pitre	9	1,8	1,9	1,3	0,9	0,7	0,5
CAP-EXCELLENCE	4,6	1,5	1,5	1,3	1,1	1	0,7
Le Gosier	1,1	1,3	1,3	1,3	1,3	1	0,9
Goyave	0,6	0,9	1,4	1,1	1,3	1,2	0,8
Lamentin	1,3	1,3	1,3	1,2	1,3	0,4	0,6
Morne-à-l'Eau	1,5	1,1	1,1	0,9	0,7	0,5	0,4
Petit-Bourg	1,2	1,3	1,3	1,2	1,1	0,9	0,7
GUADELOUPE	2,6	1,2	1,3	1,2	1	0,7	0,5
du au solde apparent des entrées et sorties en %							
Les Abymes	1,8	-0,7	0	-1,1	-1,8	-1,2	-2,5
Baie-Mahault	0,5	1,5	3,1	3,5	1,3	0,4	-0,5
Pointe-à-Pitre	-12	-1	-1,5	-3,7	-3,5	-2,5	-0,5
CAP-EXCELLENCE	-3	-0,6	0	-0,9	-1,3	-0,9	-1,6
Le Gosier	-0,2	0,1	2,4	1	-0,2	-1,5	-1
Goyave	-3,3	0,7	1,4	2,6	4,6	0,6	-2,8
Lamentin	-0,2	-1	0,4	0,7	1	-0,7	0,9
Morne-à-l'Eau	-1,4	-2,3	0,9	-0,2	-1,1	-0,4	0,2
Petit-Bourg	0,9	0	0,4	2,5	-0,7	1,4	-0,3
GUADELOUPE	-2,1	-1,1	0,1	-0,1	-0,5	-0,5	-1,1

URBIS

2.2.2 - UNE EROSION DEMOGRAPHIQUE MALGRE UN SOLDE NATUREL DYNAMIQUE

CAP-EXCELLENCE : UN EXODE AU PROFIT DES TERRITOIRES VOISINS

L'évolution de la population est analysée à travers les évolutions des soldes migratoires (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) et naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès).

Après des décennies de croissance, la courbe démographique de Cap Excellence s'est inversée. La baisse de population que connaît l'agglomération de Cap-Excellence depuis les années 1990 est essentiellement liée à l'infléchissement du solde naturel qui n'arrive plus à contrebalancer l'effet de l'exode migratoire observé depuis les années 1960. Le tropisme urbain que génère la communauté d'agglomération agit essentiellement sur la population active à travers des mouvements pendulaires quotidiens. Il a pesé évidemment sur les populations venues se rapprocher de la ville et s'y installer mais dans des proportions moindres que par le passé. Cet exode a profité aux communes situées en périphérie immédiate des trois communes composant l'agglomération, entre 1990 et 2006, et ce particulièrement pour Petit-Bourg et Goyave.

Conséquence des variations des soldes naturel et migratoire, la population globale de l'intercommunalité présente une variation annuelle moyenne de + 0,6 % entre 1968 et 2016 et négative de -0,9 % sur la dernière période intercensitaire (2011-2016). Depuis 1968, la variation annuelle est portée par le solde naturel qui varie de + 0,7 % à + 4,6 % : les naissances sont toujours plus importantes que les décès.

Le déficit migratoire observé à l'échelle de Cap Excellence illustre la saturation ou l'incapacité du territoire à retenir sa population et la perception qui est sans doute davantage celle d'une agglomération où l'on travaille plus que l'on y habite, malgré son niveau d'équipement (santé, culturel, sportif, éducation) actuel et projeté à court terme.

Durant la dernière période intercensitaire (2011-2016), le déficit migratoire a presque doublé par rapport à la période 2006-2011, participant lourdement à remettre en cause une croissance de la population qui a longtemps été portée par le solde naturel mais qui s'est amenuisé au cours de ces vingt-cinq dernières années.

Même si l'analyse doit être nuancée selon les communes et les quartiers, l'agglomération et tout spécifiquement ses quartiers anciens souffrent d'un manque d'attractivité qui interroge sur la qualité du cadre d'habiter proposé et sur l'offre qualitative et quantitative en logements déployée sur l'agglomération.

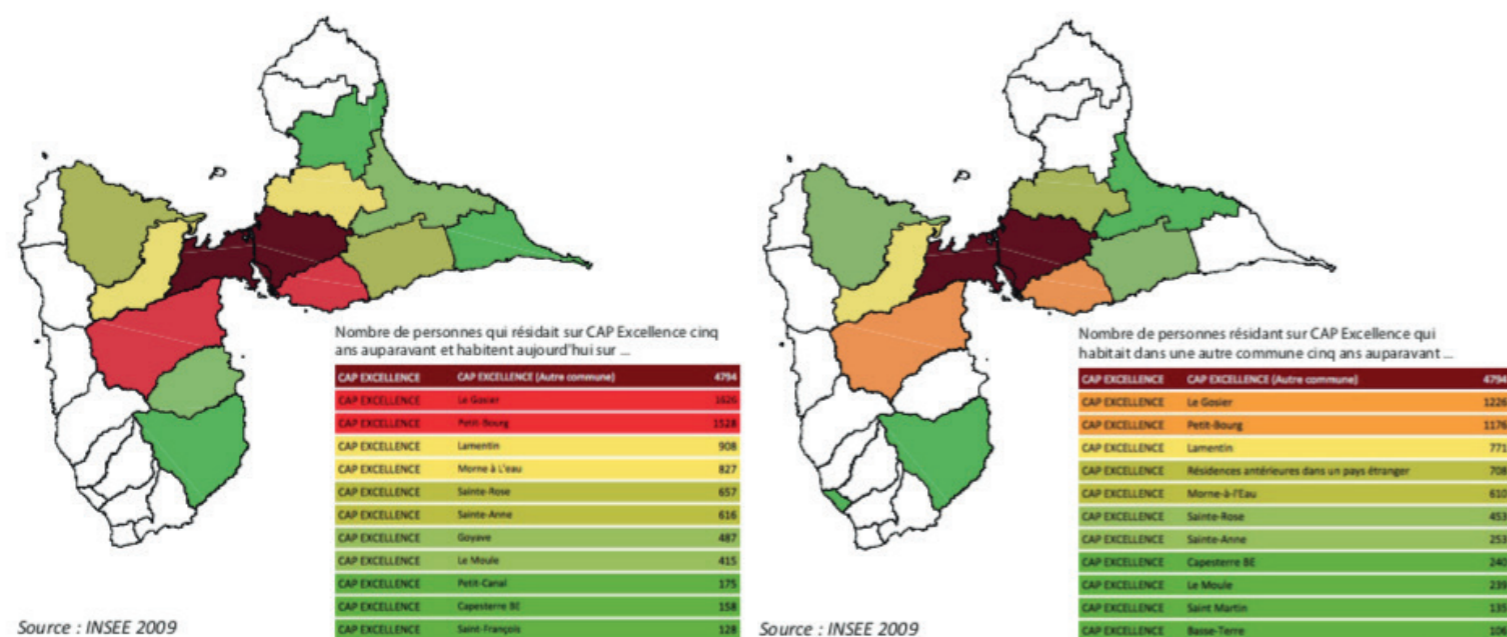
Ce déficit est d'abord lié aux départs des jeunes adultes (18-25 ans) qui quittent le territoire pour la métropole (études, formation, recherche d'emploi, ...). Ce mouvement migratoire est partiellement compensé « par un flux de jeunes natifs des autres territoires de Guadeloupe. Aussi la population reste jeune, mais avec un niveau de formation qui reste en retrait » (Source INSEE Dossier n°7 Juillet 2016)

Un solde naturel qui tend à s'amenuiser

Les écarts entre le nombre de naissances et le nombre de décès se restreint considérablement. Alors que, jusque dans les années 1990, la dynamique démographique était portée par un solde naturel fort, les dernières dynamiques révélés par l'INSEE démontre que le lors de la dernière période intercensitaire 2011-2016, le nombre de naissances baisse (7344) et celui des décès stagne (3 476) entraînant une diminution du solde naturel quand le déficit migratoire s'accroît.

2.2 La population et son évolution démographique

Attractivité résidentielle de l'agglomération



Migrations antérieures / Attractivité résidentielle

L'INSEE à travers une publication sur Cap Excellence a révélé que la moitié du déficit migratoire est imputable aux moins de 20-24 ans dont les deux tiers, élèves ou étudiants, quittent l'archipel pour étudier ou se former en France métropolitaine. Le solde migratoire est également très déficitaire pour les générations de 40 et 64 ans.

L'analyse des migrations réalisée par l'INSEE révèle enfin que Cap Excellence est « un territoire attractif pour les jeunes âgés de 18 à 30 ans (étudiants et jeunes actifs) en provenance des autres communes de Guadeloupe, mais que le solde migratoire est déficitaire avec le reste de la Guadeloupe à tous les autres âges, et plus particulièrement entre 45 et 65 ans ». (Source INSEE Dossier n°7 Juillet 2016)

Selon les données INSEE (2009), L'analyse des mouvements résidentiels montre une attractivité résidentielle faible voir inexistante (corroborée par des soldes migratoires négatifs). En excluant les migrations résidentielles internes à l'agglomération, le rapport entre les populations qui partent et celles qui viennent s'installer sur le territoire de CAP Excellence est défavorable. En cinq ans, 7 525 personnes partent s'installer ailleurs tandis que 5 917 viennent d'une commune autre que Pointe-à-Pitre, Baie-Mahault et Abymes. Ces départs s'effectuent d'abord vers les communes de seconde couronne (Petit-Bourg et Gosier) puis vers Lamentin, Morne à l'Eau ou encore Sainte-Rose et Sainte Anne.

=> Les principaux mouvements de migrations résidentielles s'effectuent en interne de l'agglomération entre les trois communes qui forment CAP Excellence.

COMMUNES : DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DISTINCTES

Solde naturel

Depuis 1960, les communes affichent toutes un excédent naturel, tendance qui se confirme sur la dernière période intercensitaire (2011 à 2016) avec un solde naturel de + 0,9 % pour Baie-Mahault, + 0,7 % pour Les Abymes, + 0,5 % pour Pointe-à-Pitre. Il est de + 0,7 % sur Cap Excellence quand il n'est que de + 0,5 % à l'échelle du Département.

Depuis 1968, Les Abymes et Pointe-à-Pitre ont connu un solde naturel positif. Ce solde naturel a diminué au cours des périodes passant pour Les Abymes d'un taux de 2,5 % entre 1968 et 1975, de 1,2 % entre 1990 et 1999, à 0,7 % aujourd'hui. Pointe-à-Pitre affichait un fort solde naturel entre 1968 et 1975 et a connu une baisse régulière ensuite soulignée par les différents recensements pour atteindre aujourd'hui 0,5 %.

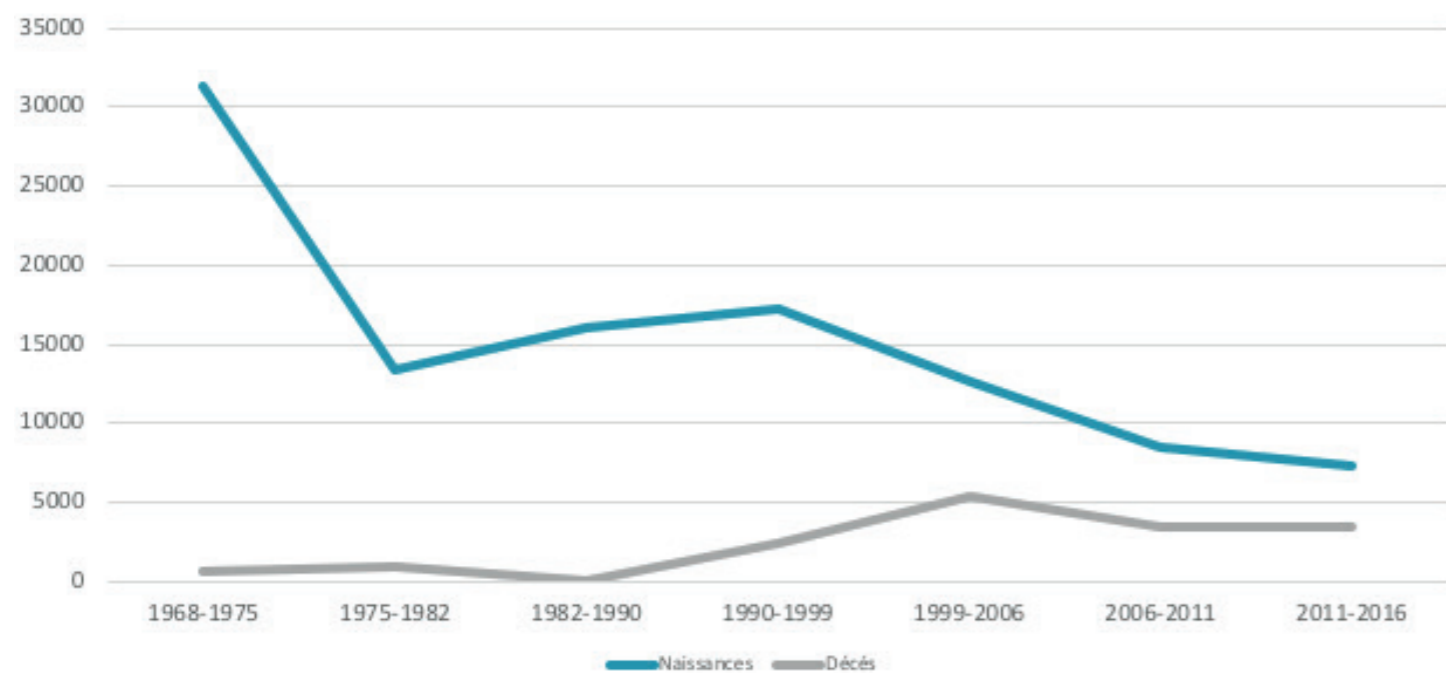
Solde migratoire

Le déficit migratoire enregistré à l'échelle de Cap Excellence (-1,6%) est largement supérieur à celui enregistré à l'échelle départementale (-1,1%), et particulièrement marqué depuis de longues années déjà sur Pointe-à-Pitre. Après un fort déficit de 12 % enregistré entre 1968 et 1975, la ville de Pointe-à-Pitre a subi sans discontinuer un exode, à nouveau souligné dans la période 1990 à 2010, et qui semble s'être depuis atténué...

Cette tendance à l'exode s'accroît sur le territoire des Abymes depuis les années 1990 ; le dernier recensement confirme cette tendance avec un solde migratoire de -2,5% entre 2011 et 2016. L'attractivité forte du territoire de Baie-Mahault n'est plus suffisante pour contrarier un solde migratoire longtemps positif, qui s'est inversé (-0,5%) lors de la dernière période intercensitaire.

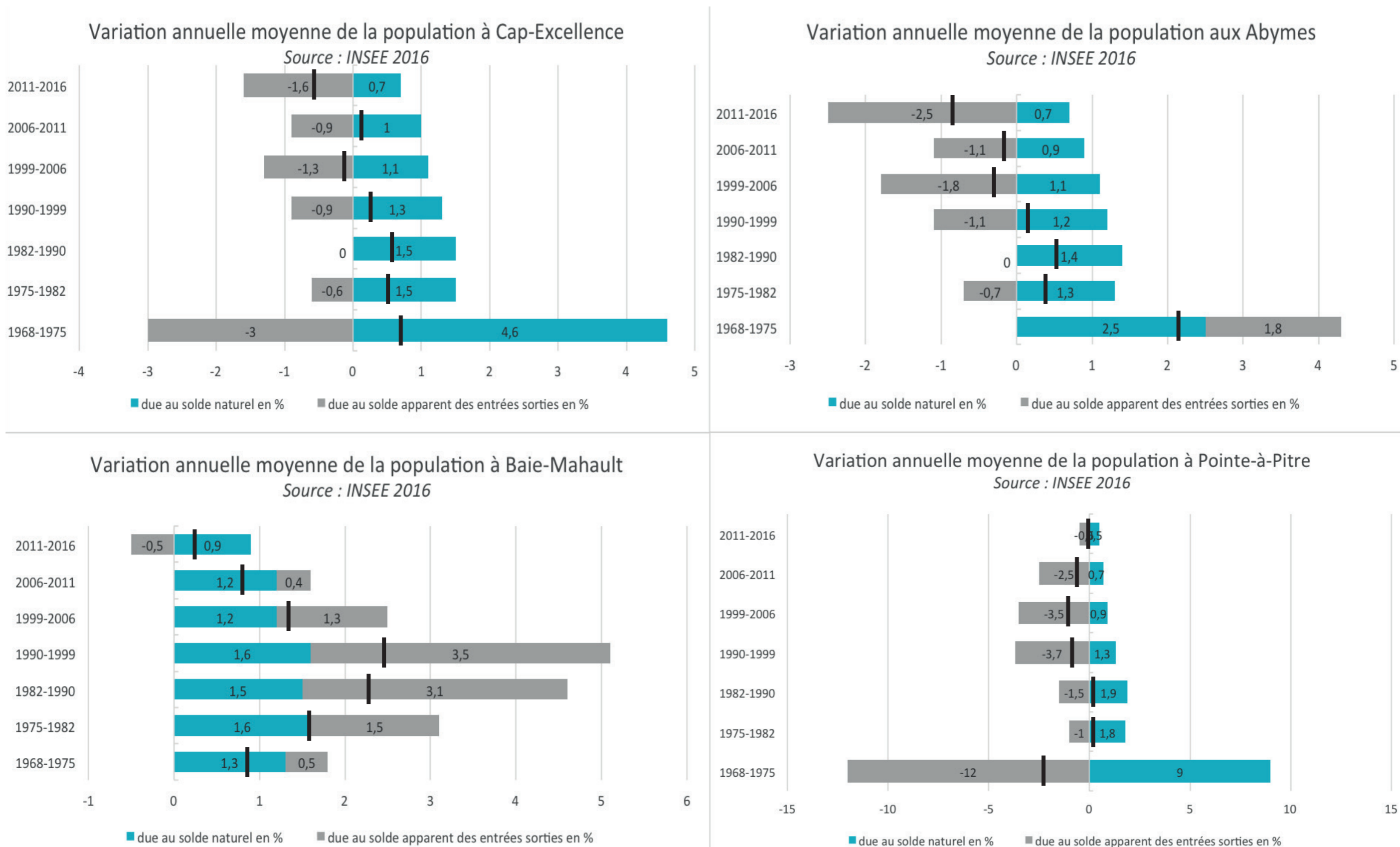
Evolution des naissances et des décès à Cap-Excellence

Source INSEE 2016



2.2 La population et son évolution démographique

Cap-Excellence : Un accroissement naturel qui ne compense plus le déficit migratoire



2.2 La population et son évolution démographique

2.2.3 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI SE CONFIRME

CAP-EXCELLENCE : UN VIEILLISSEMENT MANIFESTE

En 2016, le vieillissement en cours de la population de Cap-Excellence se confirme. En 2011, les moins de 30 ans représentaient avec 44 833 habitants, 42,5 % de la population intercommunale. Cette tranche d'âge a perdu en cinq ans près de 4 000 individus (-10,4%) et ne représente plus avec 40.163 individus en 2016 que 39,7% de la population agglomérée.

Les effectifs de tranche d'âge 30-60 ans sont relativement stables représentaient 40,3% (42 522 individus) en 2011 et comptent en 2016, 40 054 individus, soit 39,6% de la population agglomérée. Le vieillissement est manifeste avec l'évolution des tranches d'âge des 60 ans et plus qui représentaient 18 219 individus en 2011 (17,3%) et affichent en 2016 un effectif de 20 946 personnes (20,7%) représentant un accroissement de 3,4 % et de 2 727 individus dans cette tranche d'âge.

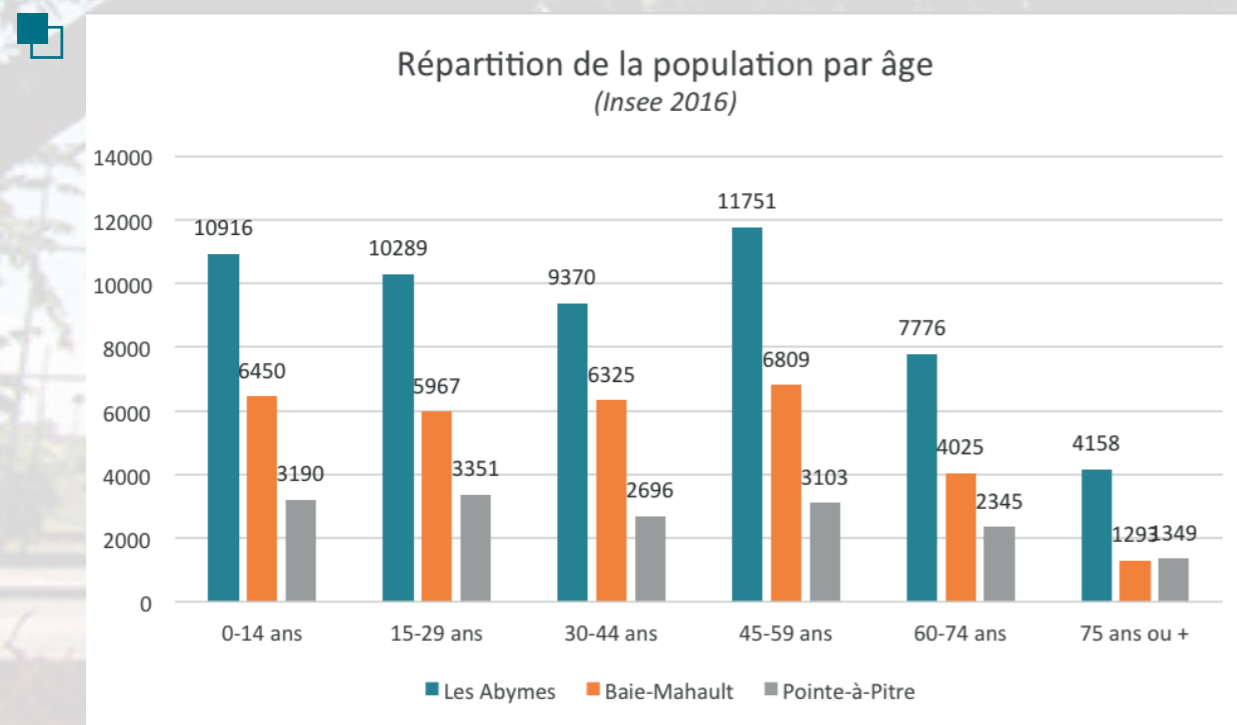
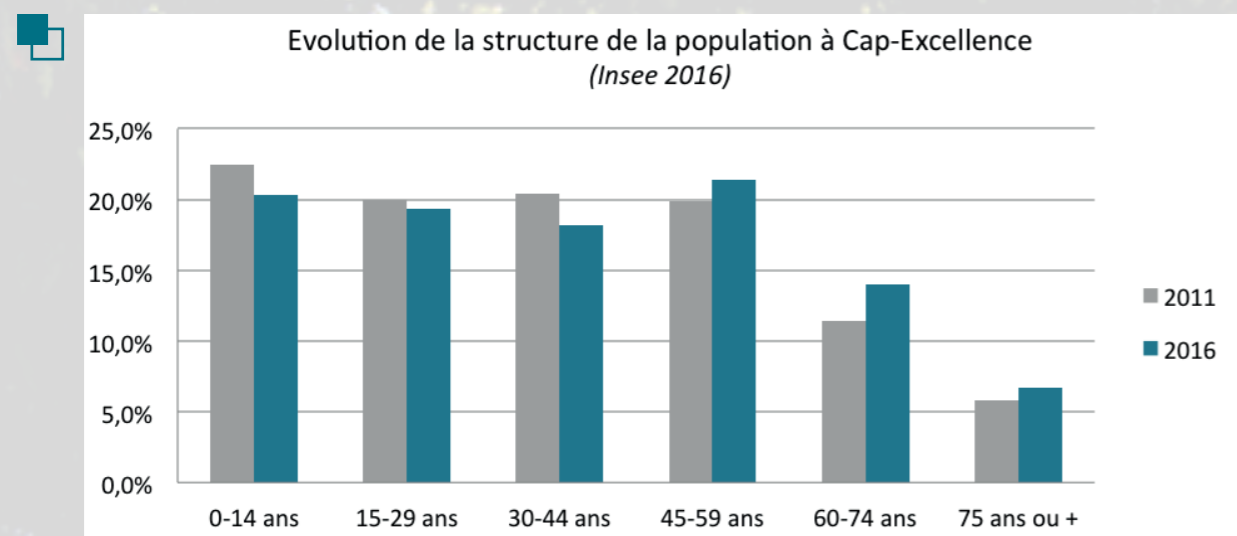
=> Le vieillissement de la population est un élément important dans l'offre actuelle en logement qui doit évoluer pour proposer des produits adaptés aux besoins (adaptation, confort, taille). Autant de facteurs susceptibles de faciliter la rotation du parc et les parcours résidentiel.

La répartition par tranches illustre la tendance au vieillissement de la population avec la réduction du nombre de naissance :

- la part des 0-14 ans diminue entre 2011 (22,5 % de la population) et 2016 où elle ne concerne plus que 20 % de la population. Elle accuse une perte de 3 161 individus et passe de 23 700 à 20 555, entre 2011 et 2016.
- un amenuisement de la tranche d'âge de 15-29 ans dont le taux de représentation passe de 20 % (21 117 individus) en 2011 à 19,4 % (19 600 individus) en 2016. Elle concerne une population en âge de fonder une famille et ainsi, se fixer sur le territoire. Cette baisse s'explique notamment par le départ des jeunes de Cap-Excellence et plus largement de la Guadeloupe vers la métropole dans le cadre des études et de projets professionnels. Cette diminution illustre aussi une difficulté pour cette catégorie de population à pouvoir se loger sur le territoire.
- un accroissement de la tranche des 45-59 ans dont la représentation passe de 19,9 % en 2011 à 21 % en 2016...
- Les personnes de plus de 60 ans ont vu leurs effectifs augmenter de 18 219 à 20 946 habitants en cinq ans. Cette évolution de la population âgée suppose une adaptation de l'offre de logement mais aussi une amélioration du cadre de vie.

Les tranches d'âge jeune sont les plus concernées par les baisses d'effectifs entre 2011 et 2016 :

- Diminution de 3 161 habitants chez les 0-14 ans : - 13,3 % en 5 ans
- Diminution de 3 123 habitants chez les 30-44 ans : -17,0 % en 5 ans



2.2 La population et son évolution démographique

=> les jeunes cumulent 8 280 départs représentant 78 % du solde migratoire de Cap-Excellence. Le solde enregistré dans la tranche d'âge des 30-44 ans interroge sur la pertinence et l'adaptabilité des conditions de logement sur le territoire de Cap Excellence (inadaptabilité des logements, cadre de vie, aménités, typologies d'habitat...) et des solutions à trouver pour maintenir cette tranche d'âge potentiellement en ménage et susceptible de fonder une famille à se fixer sur le territoire.

COMMUNES : UNE DYNAMIQUE INSPIRÉE PAR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La population de Cap Excellence est dominée par une classe d'âge mûr (30-59 ans), qui représente 39,6 % de la population totale. A l'échelle départementale, cette classe représente 40,6 %.

Cette classe d'âge illustre la présence d'habitants installés au cours des 25 dernières années, au moment du fort développement urbain ; qui a concerné les espaces ruraux des Abymes (à l'Est) et Baie-Mahault (à l'Ouest) où une offre résidentielle attractive s'est développée, dans ce qui apparaît comme un rejet d'une forme urbaine vieillissante stigmatisée par des trames collectives denses et une forte représentation de logements sociaux. Elle est d'ailleurs bien moins présente sur Pointe-à-Pitre, à l'inverse des jeunes de moins de trente ans dont la représentation (3 351 individus soit 41 % de la population pontoise) est la plus élevée de l'agglomération.

La présence de jeunes dans Pointe-à-Pitre est partiellement liée à l'offre urbaine, facteur d'attractivité pour une population jeune qui fait de Pointe-à-Pitre un lieu de résidence privilégié. Ceci est particulièrement vrai pour les étudiants à la recherche de logements à proximité du campus universitaire de Fouillole dans des conditions d'offre urbaine en termes d'équipements, de services et de commerces favorisée dans le contexte urbain de Pointe-à-Pitre.

La forte demande de logements-étudiants exprimée sur Pointe-à-Pitre influence l'offre qui ne se traduit pas seulement à travers la recherche de petits logements mais concerne également les logements de grande taille proposés alors en colocation aux étudiants.

DES QUARTIERS QPV ACCUEILLANT UNE POPULATION JEUNE

Globalement, les quartiers prioritaires de la ville (QPV), accueillent une part mieux représentée dans les tranches d'âge de moins de 30 ans, à l'instar de certaines parties du quartier du Raizet (jusqu'à 48 % de moins de 30 ans), du secteur de Boissard-Morne Flory (44 %, soit 1 600 habitants) ou bien de Chemin-Neuf Carénage-Darboussier (48 %, soit 1 000 habitants). 44 % de la population à moins de 30 ans à Grand-Camp.

Le vieillissement des quartiers de Grand-Camp (secteur de Rivière Salée) et de Morne Vergain-Raizet transparait à travers la population des plus de 60 ans représentant 28 % et 32 %.

Il est probable que la forte représentation de personnes âgées sur le quartier de Morne Vergain-Raizet est influencée par la présence du Centre Hospitalier Gérontologique du Raizet même si elle est aussi révélatrice d'une réelle fidélité de la population à son quartier. En effet, ce quartier concentre une part importante de propriétaires occupants de maisons de ville. Il est à noter qu'une part importante de la population de 60 ans et plus, vit dans un habitat souvent dégradé.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION : UN ÂGE MOYEN QUI CONFIRME UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

Dans les périmètres d'intervention NPNRU, l'âge moyen des personnes des foyers interrogés se situe autour de 47 ans, dans des quartiers où 27 % de la population a 60 ans et plus.

Le vieillissement observé au niveau des quartiers n'a rien de spécifique mais s'inscrit dans une tendance globale qui s'exprime à l'échelle des communes, de l'intercommunalité et du département. Ce processus interpelle quant au dynamisme futur du territoire et aux réponses à apporter en termes d'aménagements nécessaires et adaptés.

Une population étrangère ponctuellement bien représentée

Parmi les foyers enquêtés, la population étrangère représente 40 % de la population totale (560 habitants sur les périmètres d'intervention, avec des populations haïtienne (22 %) et dominicaine (16 %) particulièrement bien représentées dans les quartiers de Morne-Fléret, Montbruno et Vieux-Bourg.

Part de la population par tranche d'âge (INSEE 2016)

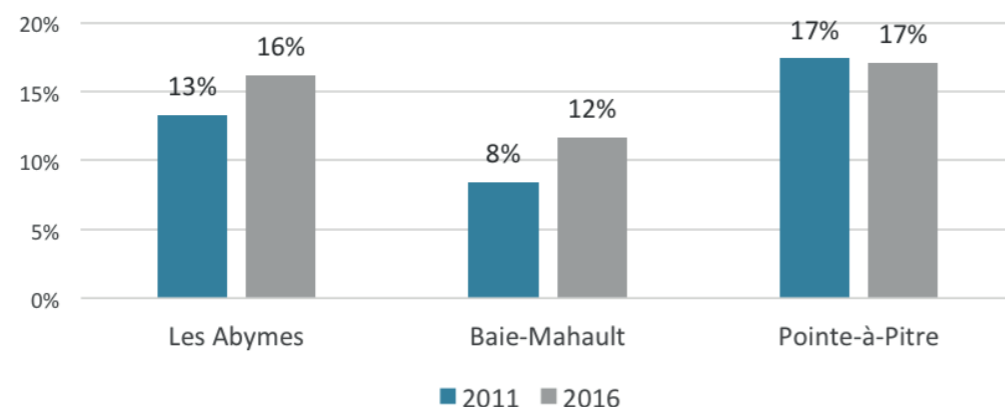
	Moins de 30 ans	30-60 ans	60 ans et plus
Les Abymes	39%	39%	22%
Baie-Mahault	40%	43%	17%
Pointe-à-Pitre	41%	36%	23%
CAP EXCELLENCE	39,7%	39,6%	20,7%
GUADELOUPE	36%	40%	23%

2.2 La population et son évolution démographique



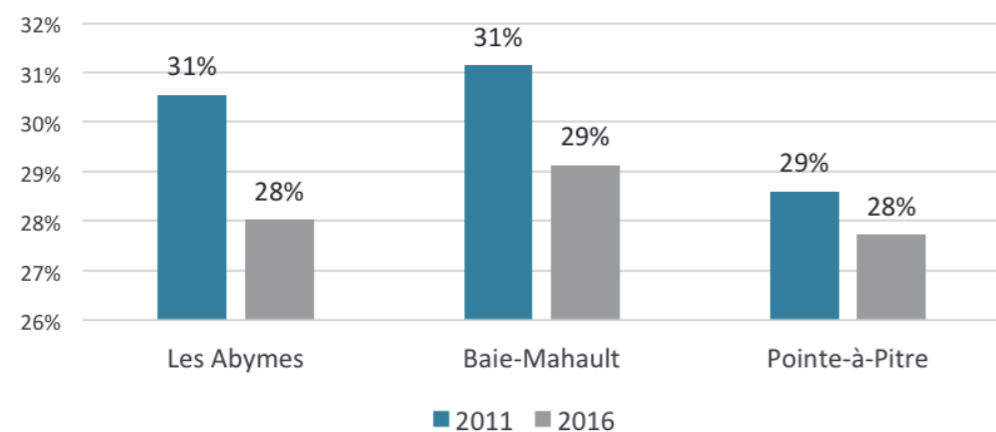
Part des plus de 65 ans par communes de Cap-Excellence entre 2011 et 2016

(Source : Insee 2016)



Part des moins de 20 ans par communes de Cap-Excellence entre 2011 et 2016

(Source : Insee 2016)



Indice de vieillissement (INSEE 2016)

	2011	2016
<i>Les Abymes</i>	0,4	0,6
<i>Baie-Mahault</i>	0,3	0,4
<i>Pointe-à-Pitre</i>	0,6	0,6
CAP EXCELLENCE	0,4	0,5
GUADELOUPE	0,5	0,6

Un vieillissement global de la population, moins marqué sur Cap Excellence

L'indice de vieillissement permet de mesurer le degré de vieillissement de la population . Il est le rapport de la population âgée de 65 ans et plus, sur celle âgée de moins de 20 ans.

Selon les projections réalisées par l'Insee, la Guadeloupe sera en 2040 le troisième département le plus âgé de France ; la Guadeloupe vieillit donc, et rapidement, avec un indice qui s'élève à 0,64 à un niveau bien plus important que celui de Cap-Excellence (0,53). La population de Baie-Mahault présente un indice de vieillissement de 0,40 et se distingue de Pointe-à-Pitre dont l'indice de vieillissement (0,62) est proche de la moyenne départementale. L'indice de vieillissement des Abymes se situe à 0,58 au-delà de la valeur caractérisant Cap-Excellence.

Les indices relativement bas confirment l'importance des jeunes sur un territoire où le vieillissement s'annonce. Ces mêmes indices en 2011, étaient encore plus bas (- 0,2 point pour Les Abymes ; - 0,1 point pour Baie-Mahault et Cap Excellence) qu'en 2016.

Les QPV ont vu aussi leur indice de vieillissement s'élever de 0,1 point entre 2011 et 2016. Bien qu'accueillant un nombre important de jeunes sur son territoire, la population vieillit et le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans augmente significativement :

- Hausse de 2 000 personnes âgées (plus de 65 ans) entre 2011 et 2016, soit 15 % de la population en 2016 contre 13 % en 2011 ;
- Baisse dans les jeunes effectifs (- 3 500 jeunes de moins de 20 ans) entre 2011 où ils représentaient 30 % de la population et 28 % en 2016.

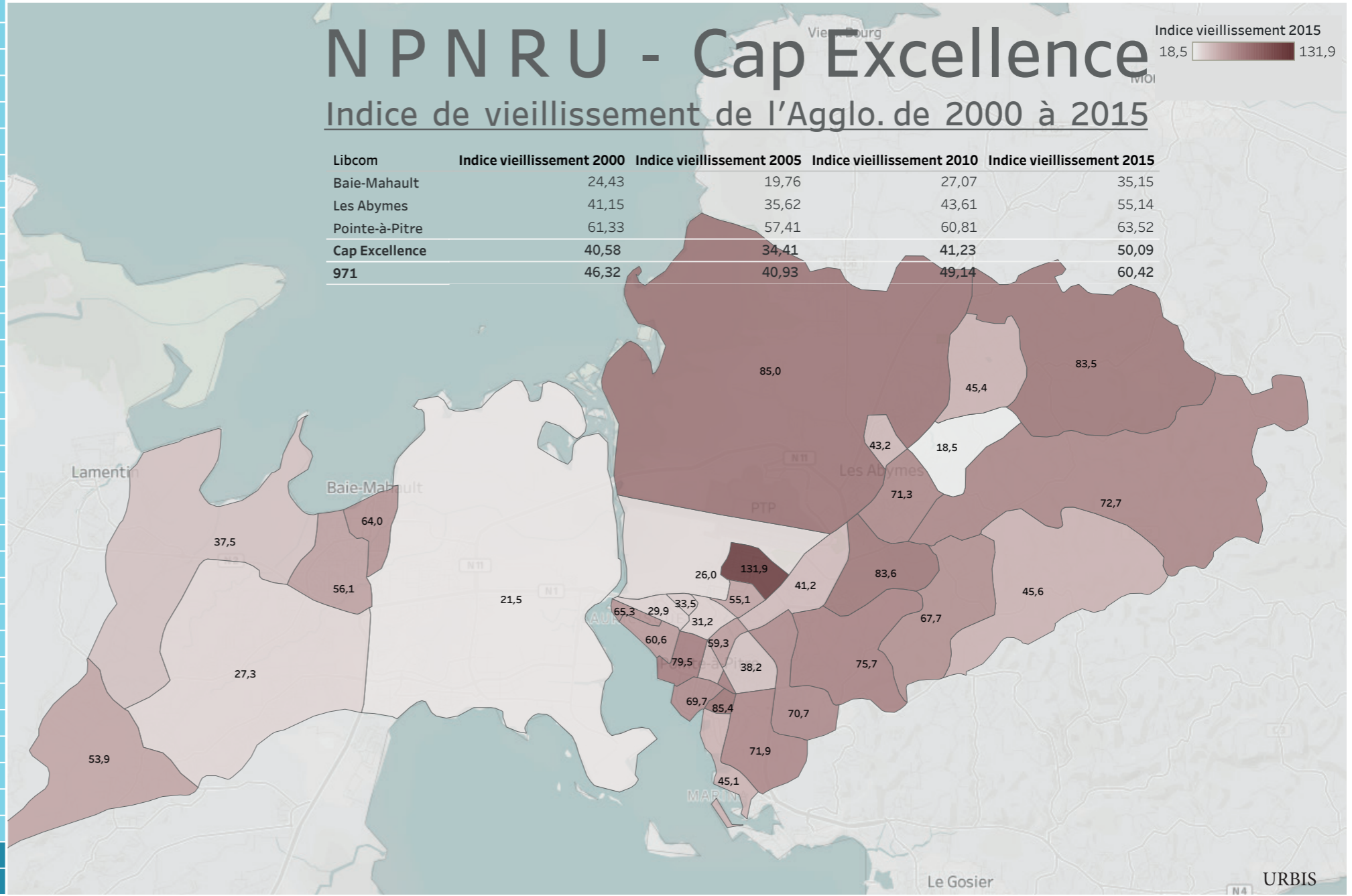
Le vieillissement de la population doit interroger les futures politiques d'aménagement et d'habitat car à l'échelle intercommunale, 15 134 habitants ont plus de 65 ans. L'analyse des tranches d'âge fait valoir une proportion importante de jeunes dont les besoins doivent quantitativement être appréhendés, à travers une offre en logement adapté, pour les fixer sur le territoire et limiter plus largement, le vieillissement global de la population.

- Le QPV de Grand-Camp connaît un indice de vieillissement de 0,3 révélant une forte concentration de jeunes de moins de 20 ans
- A l'inverse, le QPV du Raizet se caractérise par un indice de vieillissement élevé (1,3) révélant une concentration de personnes âgées, signature d'une population qui a vieilli avec son quartier dans des logements devenus trop grands. Se pose donc la question de la recomposition d'un parc composé de logements devenus trop grands pour des familles qui ont vieilli et se sont amenuisées
 - Doivent donc être questionnés les besoins de cette population vieillissante et le devenir du parc ancien

2.2 La population et son évolution démographique

 Indice de vieillissement (INSEE 2016)

		Indice de vieillissement
Les Abymes	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	0,8
	Dothemare-Boisripeaux	0,4
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	0,7
	Grand Camp Ouest	0,3
	Grand Camp Nord	0,4
	Grand Camp Sud Est	0,3
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)	0,6
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)	0,3
	Morne Vergain-Raizet	1,3
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	0,5
	Bazin-Cocoyer-Jaspard	0,2
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin	0,8
	Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil	0,9
	Fond Logier-Carenage-Blanchard	0,7
	Chauvel-Dugazon	0,8
	Boissard-Morne Flory	0,5
	Vieux Bourg	0,6
	Anquetil-Dugazon	0,4
	Petit-Perou	0,9
	Besson-Pages-Peinnel	0,8
Besson-Caraque	0,6	
Celigny-Bois de Rose-Caraque	0,5	
Baie-Mahault	Calvaire-Brageolgne	0,7
	Plaisance-Convenance	0,3
	Wonche	0,4
	Belcourt-Destrellan	0,7
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	0,2
Pointe-à-Pitre	Le Bourg-Trioncelle	0,7
	Riviere Salee	0,7
	Laurisque-Za Bergevin Hochiminh	0,7
	Henri Iv-Cite Bergevin	0,6
	Centre Ville	0,8
	Mairie	0,4
	Chemin Neuf-Carenage-Darbossier	0,4
	Morne La Loge-Fond Laugier	0,8
Mortenol	0,9	
CAP-EXCELLENCE	0,5	
GUADELOUPE	0,6	



2.2 La population et son évolution démographique

Caractéristiques des ménages (INSEE 2016)

	Nombre de résidences principales			Population des ménages			Nombre de personnes par ménages		
	1968	1990	2016	1968	1990	2016	1968	1990	2016
Les Abymes	9 133	18 693	24 109	39 518	61 624	53 640	4,3	3,3	2,2
Baie-Mahault	1 648	4 039	12 651	6 695	14 732	29 607	4,1	3,6	2,3
Pointe-à-Pitre	7 759	8 722	8 197	29 080	25 429	15 707	3,7	2,9	1,9
CAP EXCELLENCE	18 540	31 454	44 957	75 293	101 785	98 954	4,1	3,2	2,2
GUADELOUPE	68 722	102 151	171 762	301 812	350 339	389 998	4,4	3,4	2,3

2.2.4 - LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LEUR ÉVOLUTION

2.2.4.1 Des ménages de plus en plus petits et nombreux en raison du vieillissement de la population et du desserrement en hausse constante du nombre des ménages

CAP-EXCELLENCE ET LES COMMUNES : UNE HAUSSE DU NOMBRE DE MÉNAGES MALGRÉ LA BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE ET DES INDIVIDUS PAR MÉNAGE

Malgré la stabilité puis l'érosion de sa population, Cap Excellence a connu une hausse constante du nombre de ménages (avec une légère stabilisation au cours des années 2010), passant de 18 540 en 1968, puis à 31 400 en 1990, et à 44 274 en 2011.

En 2016, Cap-Excellence compte 44 957 ménages répartis pour 54 % sur la commune des Abymes (24 109 ménages), pour 28% (12 650 ménages) à Baie-Mahault et 18 % (8 100 ménages) à Pointe-à-Pitre.

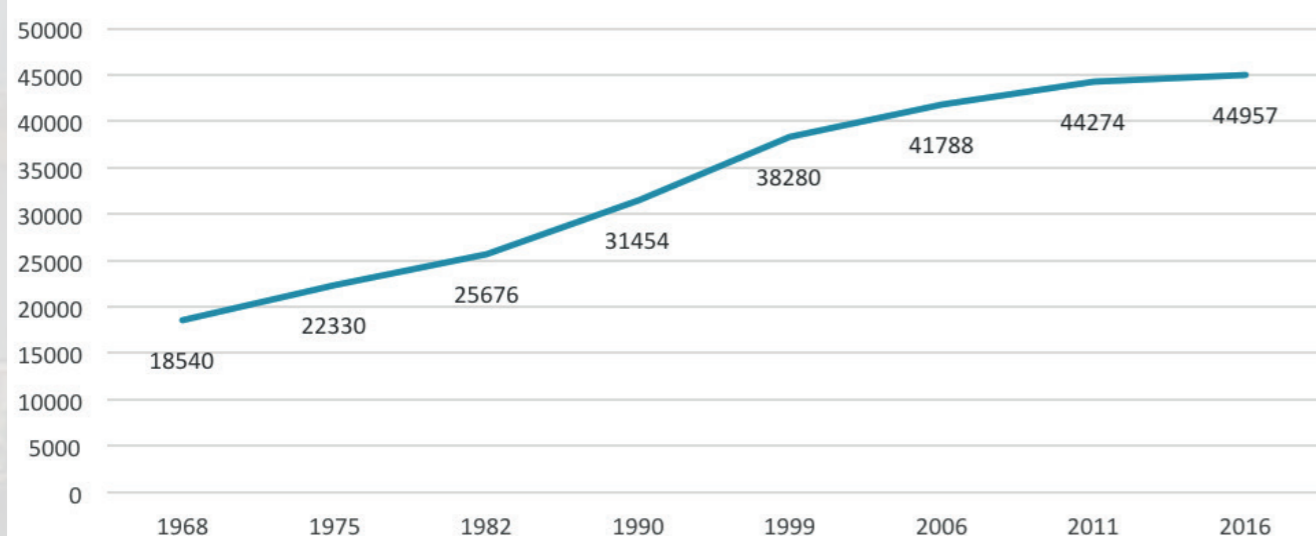
Un accroissement de plus de 600 ménages est enregistré entre 2011 et 2016 (+ 0,3 %/an) alors que dans le même temps, la population accuse un réel fléchissement en perdant 4 412 habitants. Dans ce contexte d'érosion démographique, la hausse des ménages est avant tout liée à la décohabitation et au desserrement des ménages, tendances qui se font valoir depuis trois décennies. Il y a moins de familles nombreuses et davantage de personnes âgées vivant seules dans leur logement.

Les ménages sont de plus en plus petits : ce rétrécissement est bien perceptible au fil du temps ; en 1968, le nombre d'individus par ménage qui se situe à 4,1 ne va cesser de s'amenuiser. En 2016, il est de 2,2 à l'échelle de Cap-Excellence. Il est identique à l'échelle des Abymes et de 2,3 sur Baie-Mahault, alors qu'à Pointe-à-Pitre il présente une situation particulière avec un nombre moyen d'individus par ménage limité à 1,9.

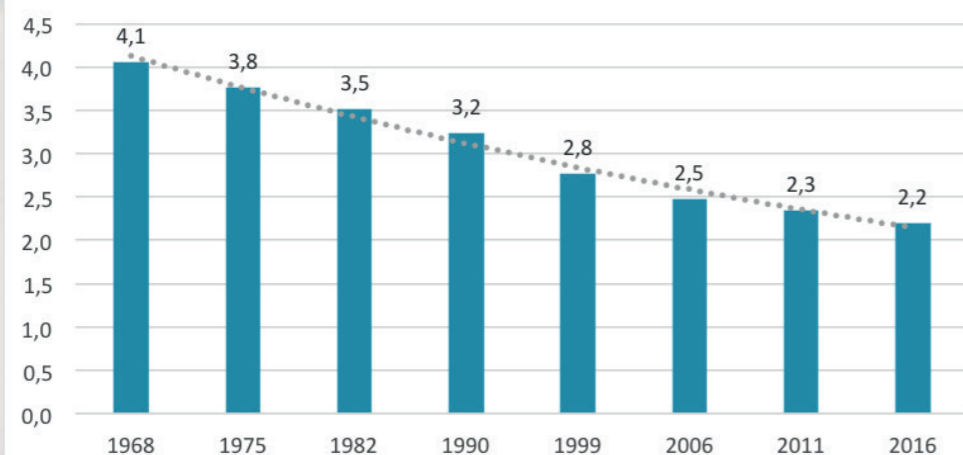
Cette légère disparité par commune est révélatrice d'une ville plus attractive pour les petits ménages, que pour les cellules familiales plus étoffées que l'on retrouve davantage en secteurs plus ruraux, où la densité urbaine est moindre. Exception faite du Gosier dont l'histoire est intimement liée à celle de Pointe-à-Pitre et qui présente avec 2,2 individus, une taille moyenne de ménage resserrée pour une commune dont le profil urbain est la signature d'une dynamique de conquête dense déjà ancienne. A l'instar de celle des Abymes, cette tendance se confirme à travers l'étude de la taille de ménages des communes plus périphériques. Les territoires inscrits en seconde couronne de l'agglomération où le développement bâti et urbain est plus récent, affichent un profil moyen de leurs ménages plus large avec 2,4 individus ; c'est le cas notamment du Lamentin, de Petit-Bourg, de Goyave ou de Morne-à-l'Eau.

Le territoire connaît donc une diminution notable généralisée du nombre de personnes par ménage, à l'œuvre depuis les années 1970.

Évolution du nombre de ménages (Insee 2016)

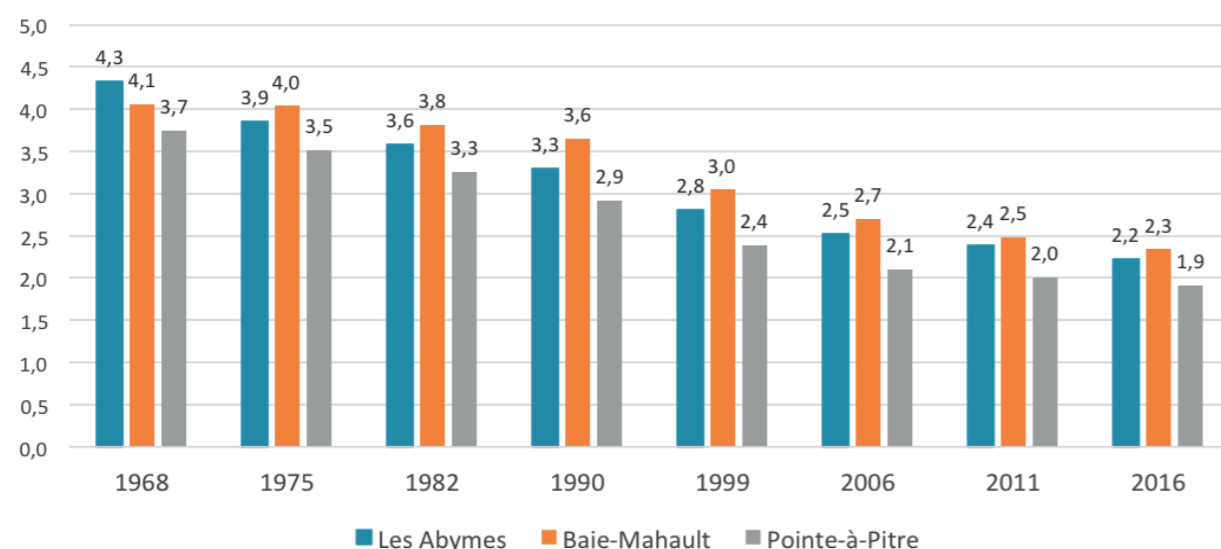


Évolution du nombre de personnes par ménages à Cap-Excellence (INSEE 2016)



2.2 La population et son évolution démographique

Évolution du nombre de personnes par ménages dans les communes (Insee 2016)



Cette réduction constitue une tendance démographique lourde, continue et progressive, constatée sur l'ensemble des territoires, tant du niveau local (communes, intercommunal et départemental), qu'au niveau national. Elle est liée au vieillissement de la population et des changements dans les modes de vie (hausse des séparations, l'éclatement des familles, diminution des familles nombreuses...) et une natalité qui s'est considérablement infléchie au cours de ces deux générations.

En parallèle, les ménages sont aussi de plus en plus nombreux ; cette hausse est essentiellement due à la réduction de la taille des ménages où le nombre de personnes vivant seules ou de couples sans enfants qui concernent souvent des personnes âgées, ou de familles monoparentales ne cesse d'augmenter. Pour autant, la population n'augmente pas, mais des besoins liés à ces dessertements apparaissent.

=> Définir les besoins en logements : développer les petits logements ? devenir du stock de grands logements ? Les rotations seraient-elles suffisantes pour satisfaire les besoins des familles à venir ?

DES MÉNAGES DE TAILLES ENCORE PLUS RESTREINTES DANS CERTAINS SECTEURS IRIS / QPV

La taille des ménages dans les quartiers IRIS et QPV sont proches des communes auxquels ils sont rattachés. Quelques secteurs présentent quelques singularités :

- les QPV de Chemin-Neuf - Carénage - Darboussier et de Mortenol se caractérisent par des ménages de faible composition (1,6 et 1,7 personnes). La proximité de l'Université sur les quartiers de la sortie Sud-Est favorise l'importance des petits ménages sur ces quartiers. Ces quartiers sont de peuplement ancien et partagent avec le centre-ville qu'ils jouxtent, des caractéristiques de quartiers anciens, délabrés composés de nombreux petits logements qui n'ont été que très faiblement renouvelés au cours de ce dernier demi-siècle.

=> Le nombre de personnes par ménage dans certains QPV est inférieur aux moyennes communales. Ces informations contredisent les consciences collectives qui associent généralement les quartiers prioritaires de la ville à une concentration de familles « nombreuses »

Part de la population par tranche d'âge (INSEE 2016)

	Nombre de résidences principales		Population des ménages		Nombre de personnes par ménages	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Les Abymes	24 582	24 109	58 663	53 640	2,4	2,2
Baie-Mahault	11 772	12 651	29 190	29 607	2,5	2,3
Pointe-à-Pitre	7 919	8 197	15 874	15 707	2,0	1,9
CAP EXCELLENCE	44 274	44 957	103 728	98 954	2,3	2,2
GUADELOUPE	166 297	171 762	401 443	389 998	2,4	2,3



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS

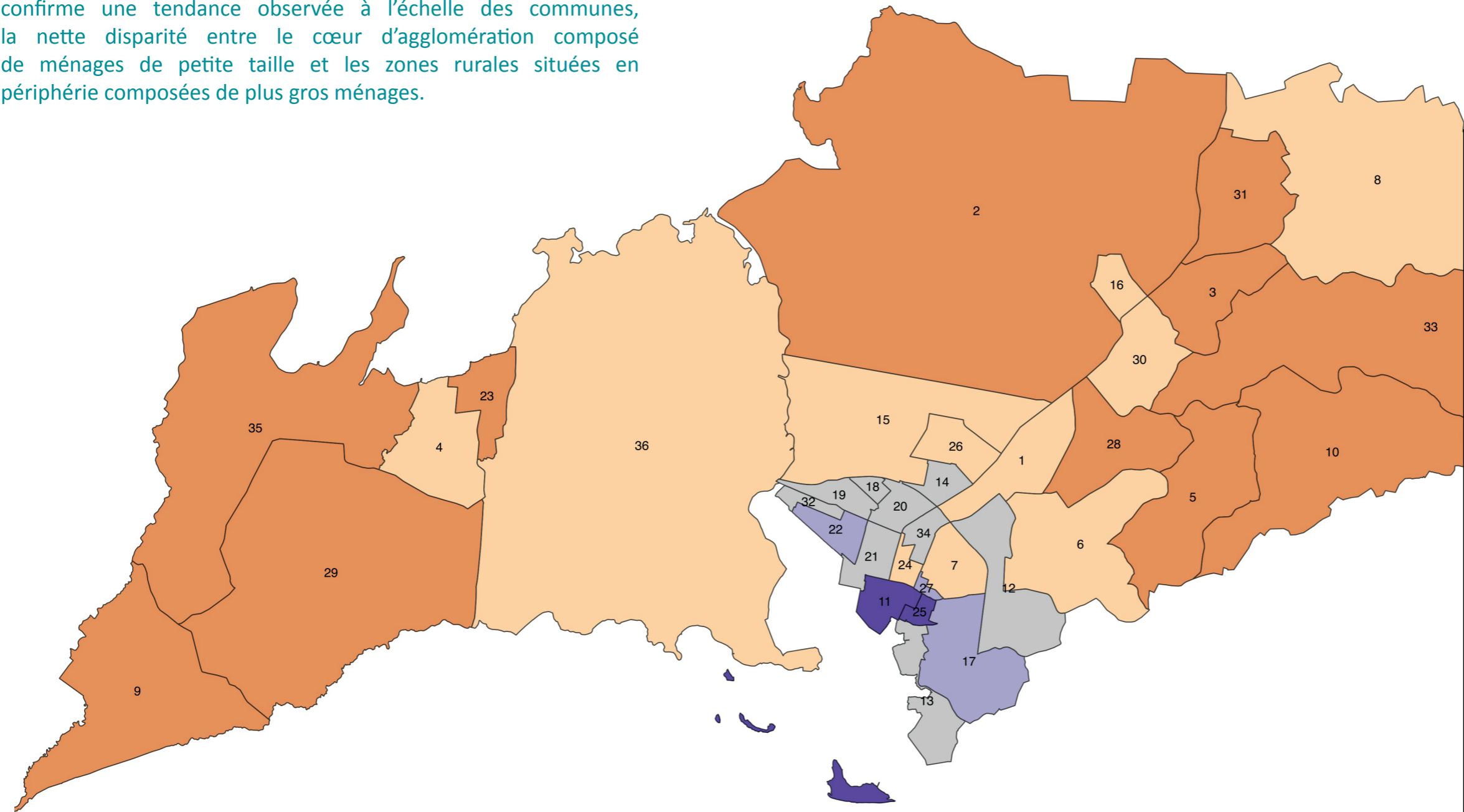
DES MÉNAGES UNIPERSONNELS MAJORITAIRES DANS LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Ces taux se retrouvent également aux échelles des périmètres d'intervention NPNRU où le nombre d'individus par ménages est en moyenne de 1,7 individus par foyer des populations françaises et de 1,8 individus par foyer des populations dites étrangères. Les ménages unipersonnels sont majoritaires dans les secteurs NPNRU et dont le chef de ménage est le plus souvent célibataire ou veuf.

2.2 La population et son évolution démographique

L'analyse de la taille des ménages à l'échelle plus fine des IRIS confirme une tendance observée à l'échelle des communes, la nette disparité entre le cœur d'agglomération composé de ménages de petite taille et les zones rurales situées en périphérie composées de plus gros ménages.

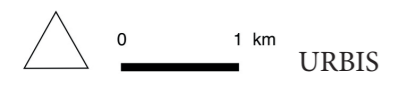
Nombre d'individus par ménages
Données INSEE IRIS 2016



Anquetil-Dugazon	1
B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	2
Bazin-Cocoyer-Jaspard	3
Belcourt-Destrellan	4
Besson-Caraque	5
Besson-Pages-Peinnel	6
Boissard-Morne Flory	7
Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil	8
Calvaire-Bragelogne	9
Celigny-Bois de Rose-Caraque	10
Centre Ville	11
Chauvel-Dugazon	12
Chemin Neuf-Carenage-Darbossier	13
Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)	14
Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)	15
Dothemare-Boisripeaux	16
Fond Logier-Carenage-Blanchard	17
Grand Camp Nord	18
Grand Camp Ouest	19
Grand Camp Sud Est	20
Henri Iv-Cite Bergevin	21
Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh	22
Le Bourg-Trioncelle	23
Mairie	24
Morne La Loge-Fond Laugier	25
Morne Vergain-Raizet	26
Mortenol	27
Petit-Perou	28
Plaisance-Convenance	29
Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	30
Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	31
Riviere Salee	32
Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin	33
Vieux Bourg	34
Wonche	35
Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	36

Nombre d'individus par ménages

- De 1.5 à 1.7 pers/ménage
- De 1.7 à 1.9 pers/ménage
- De 1.9 à 2.1 pers/ménage
- De 2.1 à 2.3 pers/ménage
- De 2.3 à 2.6 pers/ménage



2.2 La population et son évolution démographique



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS

2.2.4.2 - Les compositions familiales partagées entre personnes seules et familles monoparentales

CAP-EXCELLENCE : UN AMENUISEMENT ET UN VIEILLISSEMENT DES MÉNAGES

Selon l'INSEE, sur les 44 957 ménages de l'intercommunalité, 27 136 sont des familles. La part des familles s'élève à 60,3 % ; elle s'inscrit légèrement en deçà des chiffres enregistrés à l'échelle départementale où les familles représentent 63,2 % des ménages.

- Sur Cap-Excellence, la part des 16 801 personnes vivant seules représente 37,4 % du nombre total de ménages. Cet isolement tend à croître si l'on se réfère aux chiffres de 2011 où ce taux ne représentait que 33,8% de l'ensemble. La représentation de ménages d'une seule personne est sensiblement supérieure à la moyenne départementale qui était de 31,9% en 2011 avant de s'élever à 35,2% en 2016.

Ces ménages unipersonnels concernent majoritairement (56,7 %) des femmes vivant seules. Un tiers (33,6 %) de ces ménages concernent des personnes de plus de 65 ans représentant 5 640 personnes âgées vivant seules ;

- les familles monoparentales représentent 28,4% des ménages en 2016, dans des proportions qui n'évoluent pas par rapport à 2011 (28,5 %), stabilité également observée pour le département mais avec une représentation moindre (24,0 %) ;
- Les couples sans enfants ont observé une relative stabilité ; au nombre de 5 594 en 2011 (12,6 %) et ils représentent 13,0% des ménages en 2016 soit 5 850 ménages ;
- Le nombre de couples avec enfants a chuté en cinq ans, passant de 9 392 en 2011 (21,2 %) à 7 800 ménages en 2016 (17,5 % du nombre total des ménages).

Caractéristiques des ménages d'une personne (INSEE 2016)

	Nombre de résidences principales		Nombre d'une seule personne		Part des ménages d'une seule personne	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Les Abymes	24 582	24 109	7 999	8 783	32,5%	36,4%
Baie-Mahault	11 772	12 651	3 279	3 925	27,9%	31,0%
Pointe-à-Pitre	7 919	8 197	3 678	4 093	46,4%	49,9%
CAP EXCELLENCE	44 274	44 957	14 955	16 801	33,8%	37,4%
GUADELOUPE	166 297	171 762	52 974	60 482	31,9%	35,2%

Caractéristiques des familles monoparentales (INSEE 2016)

	Familles en 2016	Couples avec enfants	%	Familles monoparentales	%	Couple sans enfants	%
Les Abymes	14 675	4 122	28,1%	7 352	50,1%	3 200	21,8%
Baie-Mahault	8 591	3 023	35,2%	3 597	41,9%	1 971	22,9%
Pointe-à-Pitre	3 870	765	19,8%	2 378	61,4%	727	18,8%
CAP EXCELLENCE	27 136	7 911	29,2%	13 327	49,1%	5 898	21,7%
GUADELOUPE	108 564	36 081	33,2%	43 967	40,5%	28 517	26,3%

Caractéristiques des ménages composés de personnes de 65 ans et plus (INSEE 2016)

	2011				2016			
	Population des ménages de 65 ans et plus	%	dont vivant seule	%	Population des ménages de 65 ans et plus	%	dont vivant seule	%
Les Abymes	8 488	15,8%	3 079	36,3%	7 698	13,1%	2 798	36,4%
Baie-Mahault	3 589	12,1%	1 072	29,9%	2 538	8,7%	788	31,0%
Pointe-à-Pitre	2 718	17,3%	1 489	54,8%	2 761	17,4%	1 467	53,1%
CAP EXCELLENCE	14 795	15,0%	5 640	38,1%	12 998	12,5%	5 053	38,9%
GUADELOUPE	66 270	17,0%	23 091	34,8%	56 848	14,2%	19 214	33,8%

COMMUNES : UN PEUPEMENT FAMILIAL DAVANTAGE REPRÉSENTÉ SUR LES ABYMES ET BAIE-MAHAULT

La commune des Abymes et plus encore celle de Baie-Mahault affichent un peuplement familial avec des niveaux de représentation respectifs de 14 675 familles (61 % des ménages) et 8 591 familles (68 %). A l'inverse, la commune de Pointe-à-Pitre est la commune la moins représentée avec 3 870 familles représentant à peine la moitié (47 %) des ménages. => Les familles sont moins présentes dans les secteurs les plus urbains, trahissant une inadéquation de l'offre pour ce profil de ménage, davantage à la recherche d'une qualité de vie autre qui ne semble pas être satisfaite dans l'hyper-centre urbain.

La part de petits ménages est particulièrement importante sur la commune de Pointe-à-Pitre où en 2016, un ménage sur deux n'est composé que d'une personne. Ainsi 4 093 personnes vivent seules, parmi lesquelles plus d'un tiers (37,5 %) sont âgées de 65 ans et plus.

L'importance des familles monoparentales est sensiblement plus élevée sur Les Abymes (50 % soit, 7 000 familles monoparentales) qu'à l'échelle intercommunale mais prend une dimension particulière à Pointe-à-Pitre où elles représentent près des deux tiers (61 %) des familles.

2.2 La population et son évolution démographique

L'analyse à l'échelle des *IRIS / QPV* révèle une représentation forte des petits ménages, sur certains secteurs, avec un taux particulièrement élevé de ménages unipersonnels sur :

- Mortenol : 50 % (407 ménages) avec une surreprésentation de personnes âgées,
- Chemin-Neuf Carénage Darboussier : 53 %,
- Vieux-Bourg : 60 %,
- Morne la Loge – Fond Laugier : 65 %.

=> Les personnes seules sont largement représentées par les personnes âgées sur l'ensemble des quartiers

La part des familles monoparentales est particulièrement élevée dans les QPV de Grand-Camp (Ouest, Sud-Est et Rivière Salée) où elles représentent 70% des familles, parmi lesquels près de 10 % sont composées de 4 enfants et plus. *Ces situations de ménages unipersonnels et de familles monoparentales constituent des facteurs de vulnérabilité potentielle du fait de la présence d'une seule personne de référence, particulièrement soulignés dans des quartiers où elles sont fortement représentées comme c'est le cas dans les quartiers QPV.*

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION : LES PERSONNES SEULES SONT POUR MOITIÉ DES PERSONNES ÂGÉES

Tendance commune à nombre de quartiers NPNRU, la moitié (ou plus) des foyers est composée d'une seule personne :

- Vieux-Bourg affiche le taux le plus élevé avec 61,8 % de personnes qui vivent seules,
- Morne Fléret : 60,9 %,
- Zamia : 53,3 %...
- Cour Charneau et Montella : 50 %.

Le secteur de Capou-Ferrand se distingue quelque peu en comptant autant de foyers d'une personne que de foyers de deux personnes (soit, 38,9 % pour ces deux catégories).

Certains secteurs présentent des grands foyers (5 personnes et plus) : Cour Charneau (6,3 %), Assainissement (10 %), Capou-Ferrand (10 %), ou bien Zamia (4,4 %).

Sur l'ensemble des foyers enquêtés, 59 % ménages des logements individuels sont composés de personnes vivant seules dont la moitié concerne des personnes âgées de 60 ans et plus (37,2 % pour les 60-79 ans et 12,6 % pour les 80 ans et plus).

Le cas des familles avec enfants

575 foyers ont été enquêtés dans les quartiers NPNRU dont 451 (78,4 %) ne comptent pas d'enfant. Au sein des périmètres NPNRU, plus de 120 foyers sont composés d'au moins un enfant (21,6 %) cumulant 207 enfants. Pour leur grande majorité (70%) il s'agit de foyers monoparentaux. Les familles composées de trois enfants et plus sont faiblement représentées (14 %, soit 12 foyers). Elles sont néanmoins très présentes (notamment dans les familles étrangères) dans les quartiers de Morne Fléret et Vieux-Bourg. Cette tendance globale se retrouve dans chacun des périmètres NPNRU. Les foyers monoparentaux composés d'un seul enfant sont les plus représentatifs. Ils concernent en moyenne 60 % des foyers (Morne Fléret, Zamia, Assainissement, Cour Charneau). Certains secteurs sont davantage concernés : Cour Tony (75 %), Capou-Ferrand (71,4 %). Ils concernent la totalité des foyers monoparentaux (100 %) dans le quartier de Montella. Le quartier de Vieux-Bourg, quant à lui, présente autant de foyers monoparentaux avec un enfant (38 %) ou deux enfants (38 %). Toutefois, il est bon de notifier la part significative de grands foyers (4 enfants et plus) dans certains secteurs. Par exemple, Cour Charneau et Capou-Ferrand (20 % et 14,3 % des foyers sont composés de 4 enfants).

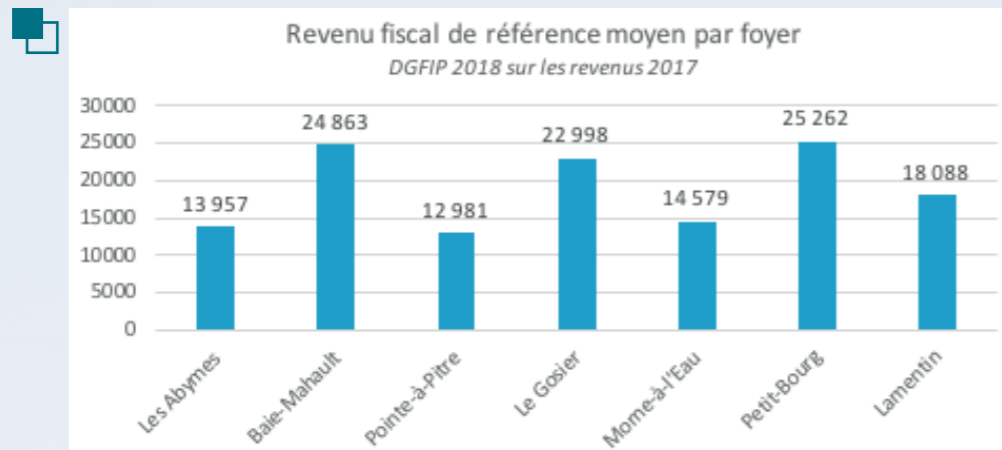
Communes	IRIS	Nbr de résidences principales	Population des ménages	Nbr de personnes par ménages
LES ABYSS	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	1 291	3 163	2,4
	Dothemare-Boisripeaux	949	2 145	2,3
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	1 532	3 413	2,2
	Grand Camp Ouest	963	1 898	2,0
	Grand Camp Nord	390	810	2,1
	Grand Camp Sud Est	683	1 379	2,0
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)	1 039	2 094	2,0
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)	1 305	2 986	2,3
	Morne Vergain-Raizet	899	1 922	2,1
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	1 239	3 100	2,5
	Bazin-Cocoyer-Jaspard	1 033	2 612	2,5
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin	1 682	3 926	2,3
	Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil	1 227	2 805	2,3
	Fond Logier-Carenage-Blanchard	1 449	2 688	1,9
	Chauvel-Dugazon	908	1 793	2,0
	Boissard-Morne Flory	1 593	3 630	2,3
	Vieux Bourg	641	1 332	2,1
	Anquetil-Dugazon	1 412	2 996	2,1
	Petit-Perou	793	1 842	2,3
	Besson-Pages-Peinnel	1 372	2 909	2,1
Besson-Caraque	799	1 848	2,3	
Celigny-Bois de Rose-Caraque	915	2 352	2,6	
MAHA BAI	Calvaire-Bragelogne	1 201	2 959	2,5
	Plaisance-Convenance	3 195	7 758	2,4
	Wonche	1 355	3 204	2,4
	Belcourt-Destrellan	1 890	4 313	2,3
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	3 967	8 960	2,3
	Le Bourg-Trioncelle	1 050	2 418	2,3
POINTE A PITRE	Rivière Salée	1 169	2 269	1,9
	Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh	1 056	2 004	1,9
	Henri Iv-Cite Bergevin	1 378	2 804	2,0
	Centre Ville	1 301	2 202	1,7
	Mairie	1 079	2 284	2,1
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	891	1 833	2,1
	Morne La Loge-Fond Laugier	505	797	1,6
	Mortenol	814	1 505	1,8
CAP-EXCELLENCE		44 964	98 952	2,2
GUADELOUPE		171 827	390 206	2,3

2.2 La population et son évolution démographique



TERRITOIRES	IRIS	QVA	QPV	Nbr de personnes par ménages (2016)	Familles	Familles en couples avec enfants		Familles monoparentales		Famille de 4 enfants et plus moins de 25 ans	
LES ABYMES	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes		2,4	882	308	34,9%	365	41,4%	22	2,5%
	Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux		2,3	577	124	21,5%	357	61,8%	15	2,5%
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes		2,2	921	280	30,4%	402	43,7%	32	3,5%
	Grand Camp Ouest		Grand-Camp	2,0	429	76	17,8%	303	70,7%	32	7,5%
	Grand Camp Nord		Grand-Camp	2,1	226	42	18,7%	154	68,1%	17	7,7%
	Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	2,0	385	62	16,2%	273	71,0%	12	3,2%
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	2,0	613	102	16,6%	400	65,2%	7	1,2%
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	2,3	794	179	22,5%	519	65,3%	35	4,4%
	Morne Vergain-Raizet		Raizet	2,1	543	174	32,0%	235	43,4%	10	1,8%
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	Caduc		2,5	911	257	28,2%	439	48,2%	27	3,0%
	Bazin-Cocoyer-Jaspard			2,5	750	186	24,8%	442	59,0%	45	6,0%
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin			2,3	1123	431	38,4%	387	34,5%	12	1,1%
	Caduc-Double-Chateau-Beausoleil			2,3	817	243	29,7%	336	41,2%	27	3,3%
	Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1,9	610	141	23,2%	327	53,7%	15	2,4%
	Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	2,0	498	121	24,4%	233	46,8%	0	0,0%
	Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	2,3	941	186	19,8%	613	65,2%	52	5,5%
	Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	2,1	335	74	22,2%	196	58,5%	10	3,0%
	Anquetil-Dugazon	Dugazon-Petit Perou		2,1	834	221	26,5%	464	55,6%	27	3,3%
	Petit-Perou	Dugazon-Petit Perou		2,3	492	187	37,9%	176	35,9%	25	5,1%
	Besson-Pages-Peinnel		Boissard-Morne Flory	2,1	816	262	32,1%	323	39,6%	10	1,2%
Besson-Caraque			2,3	529	195	36,9%	183	34,7%	15	2,8%	
Celigny-Bois de Rose-Caraque			2,6	650	270	41,6%	223	34,4%	15	2,3%	
LES ABYMES				2,2	14675	4122	28,1%	7352	50,1%	463	3,2%
BAIE MAHAULT	Calvaire-Bragelogne	Bragelone / Calvaire		2,5	888	338	38,1%	326	36,7%	18	2,0%
	Plaisance-Convenance			2,4	2268	942	41,5%	784	34,6%	36	1,6%
	Wonche	Calvaire		2,4	942	314	33,3%	406	43,0%	20	2,2%
	Belcourt-Destrellan	Fond-Richer		2,3	1273	411	32,3%	534	41,9%	33	2,6%
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong		2,3	2549	813	31,9%	1263	49,5%	46	1,8%
	Le Bourg-Trioncelle	Bourg		2,3	671	205	30,6%	285	42,5%	23	3,4%
BAIE-MAHAULT				2,3	8591	3023	35,2%	3597	41,9%	175	2,0%
POINTE A PITRE	Riviere Salee		Grand-Camp	1,9	586	87	14,8%	412	70,3%	15	2,5%
	Laurisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	1,9	498	131	26,4%	291	58,6%	10	2,0%
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	2,0	684	102	14,9%	451	66,0%	45	6,5%
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1,7	491	125	25,5%	238	48,5%	5	1,0%
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	2,1	596	119	19,9%	399	66,8%	18	3,0%
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	2,1	454	114	25,2%	228	50,1%	22	4,8%
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1,6	171	21	12,5%	101	58,6%	5	2,9%
	Mortenol		Mortenol	1,8	388	65	16,7%	258	66,3%	7	1,9%
POINTE-A-PITRE				1,9	3870	765	19,8%	2378	61,4%	126	3,3%
CAP-EXCELLENCE				2,2	27136	7911	29,2%	13327	49,1%	765	2,8%
GUADELOUPE				2,3	108564	36081	33,2%	43967	40,5%	2916	2,7%

2.2 La population et son évolution démographique



2.2.5 - LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES : LES REVENUS FISCAUX

2.2.5.1 - Les revenus fiscaux : marqueur de disparité

Les foyers fiscaux

Nota Le foyer fiscal ne doit pas être confondu avec le ménage fiscal. Le ménage fiscal est constitué par toutes les personnes vivant sous le même toit mais qui ne forment pas nécessairement le même foyer fiscal.

Le revenu fiscal moyen annuel des 62 150 foyers fiscaux enregistrés par la DGFIP en 2017 sur la communauté d'agglomération de Cap-Excellence, qui compte 45 055 ménages, est de 16 640€. Il s'établit légèrement en retrait de la moyenne départementale (17 003 €/an).

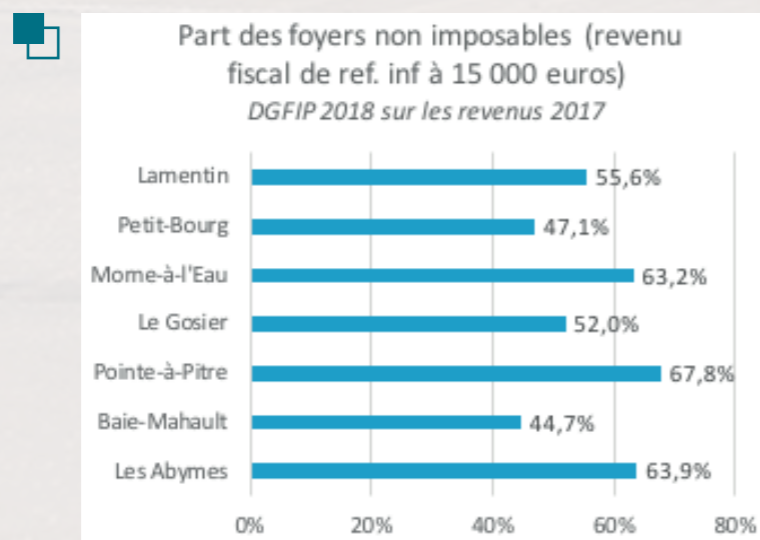
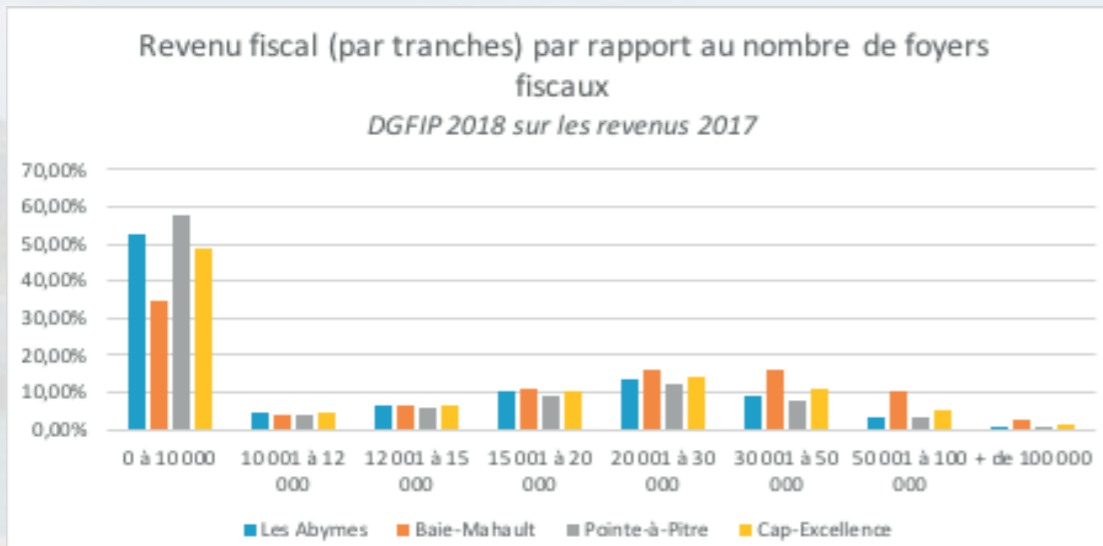
Les foyers fiscaux de Cap-Excellence, pour près de la moitié d'entre eux (48,6 %, soit 30 199 foyers fiscaux) ont un revenu fiscal annuel inférieur à 10 000 euros et vivent sous le seuil de pauvreté.

Cette représentation est encore plus élevée sur les communes des Abymes et de Pointe-à-Pitre où elle atteint respectivement les taux de 52,8 % et e 57,6 %, qui situent la réalité de la précarité sociale.

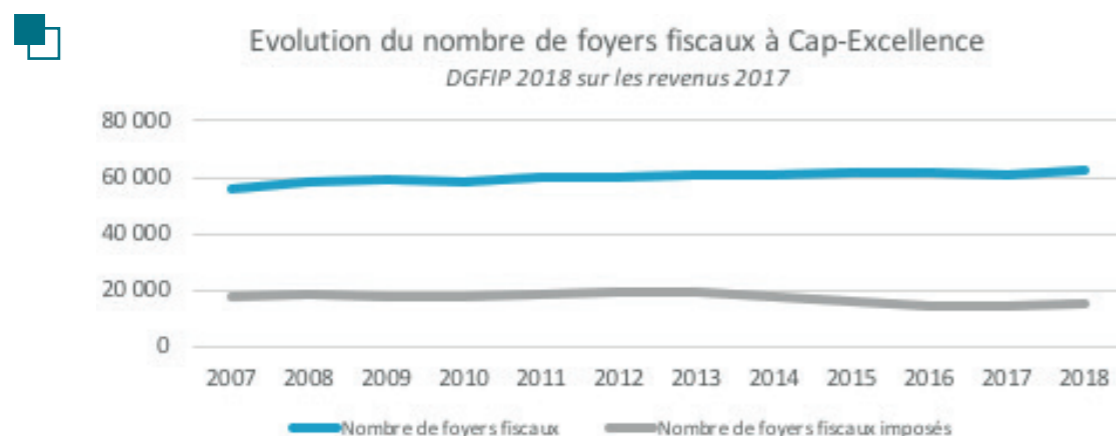
Plus globalement de franchises disparités apparaissent entre les communes. Les 35 254 foyers fiscaux enregistrées sur les Abymes (56,7% de l'ensemble recensé à l'échelle intercommunale) affichent un revenu moyen annuel de 13 857 €, nettement supérieur à celui de Pointe-à-Pitre qui compte 9 868 foyers fiscaux pour 8 197 ménages ; le revenu fiscal moyen annuel enregistré sur Pointe-à-Pitre (12.832 €/an) s'inscrit parmi les plus bas de la Guadeloupe.

Le revenu fiscal moyen annuel de Baie-Mahault (24 890 €/an) établi sur une base de 17.028 foyers fiscaux (pour 12 651 ménages) est le plus élevé de l'agglomération. Il s'inscrit à des niveaux proches de celui des communes établies en périphérie immédiate de l'agglomération telles que Le Gosier (22 998 €/an) ou bien Petit-Bourg (25 262 €/an) concernées par des dynamiques de peuplement résidentiel semblable à celui de Baie-Mahault.

=> Une fragilité financière des ménages de l'agglomération davantage ressentie à Pointe-à-Pitre commune qui accueille une importante part de population précarisée.



2.2 La population et son évolution démographique



Les foyers fiscaux non imposables

Le revenu annuel moyen des foyers fiscaux non imposés (revenus inférieurs à 15 000 €/an) à l'échelle de Cap Excellence est de 9 483 €.

Sur Baie-Mahault, le revenu annuel moyen des foyers fiscaux non imposés est estimé à 12 483 €/an et concerne 44,7 % (7 619) des foyers fiscaux. Sur les Abymes et Pointe-à-Pitre les revenus moyens des foyers fiscaux non imposés s'inscrivent bien en dessous de la moyenne intercommunale (7 938 € et 6 746 €) alors que le nombre de foyers fiscaux non imposables est très élevé : 63,8 % des foyers fiscaux des Abymes et 67,8 % de ceux de Pointe-à-Pitre ne sont pas imposables.

A l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages et de foyers fiscaux a tendance à augmenter ; à l'inverse, les foyers fiscaux imposés sont de moins en moins nombreux confirmant un appauvrissement progressif des ménages.

=> Une précarité soulignée de la population pontoise.

Les foyers fiscaux imposables

La part des foyers fiscaux imposés sur l'ensemble de l'agglomération de Cap-Excellence est de 20,8 %. 12 910 foyers fiscaux sont ainsi concernés, dont le revenu annuel moyen s'établit à 41 853 €. Cette représentation de foyers fiscaux imposés est sensiblement la même sur la seule commune des Abymes (7 066 , soit 20,0 % des foyers fiscaux affichant un revenu annuel moyen de 37.301 €) et apparaît légèrement plus faible à Pointe-à-Pitre (1 947 soit 19,7 % des foyers fiscaux identifiés avec un revenu moyen de 38 618 €/an).

Baie-Mahault est la commune de Cap-Excellence où les foyers fiscaux imposables sont les plus importants ; 5 844 (soit 34,3 %) des foyers fiscaux y sont imposés. Leur revenu annuel moyen est également plus important et s'élève à 48 652 €.

2.2.5.2 - Les revenus par typologie de ménages

Les données INSEE spécifiques sur les revenus des ménages sont inexistantes à l'échelle de la Guadeloupe. Ces données existent aux échelles métropolitaines et outre-mer, notamment pour ceux de La Réunion et de la Martinique. Par la connaissance des revenus fiscaux des communes de La Réunion et de la Martinique, le cabinet d'études URBIS a tenté de déterminer les revenus fiscaux par typologie de ménages potentiels pour les trois communes membres de Cap-Excellence, notamment selon trois critères :

- Le niveau de revenu moyen ;
- Le poids démographique ;
- L'environnement géographique : communes à proximité des aires d'influences équivalente à Cap-Excellence pour la Guadeloupe.

Ainsi, des similitudes ont été repérées entre :

- La Possession (La Réunion) et Baie-Mahault,
- Saint-André (La Réunion) et Les Abymes,
- Sainte-Marie (Martinique) et Pointe-à-Pitre.

2.2 La population et son évolution démographique

2.2.5.3 - Répartition des ressources des foyers fiscaux par taille de ménage

Revenu fiscal par typologie de ménages (URBIS - 2020 - à partir des données INSEE revenus des ménages 2016 de la Martinique et de La Réunion)

MENAGE 1 PERSONNE			1er quartile (€) 25%	Médiane (€) 50%	3e quartile (€) 75%	Écart interquartile (€) Q3-Q1	1er décile (€) 10%	2e décile (€) 20%	3e décile (€) 30%	4e décile (€) 40%	6e décile (€) 60%	7e décile (€) 70%	8e décile (€) 80%	9e décile (€) 90%
Les Abymes	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	13 857	8 340	11 625	16 820	8 480	5 555	7 408	8 701	9 859	13 154	15 406	18 799	27 048
	Nombre de ménages 1 personnes (en 2016)	8 783	2 196	4 392	6 587		878	1 757	2 635	3 513	5 270	6 148	7 026	7 905
	Population par ménage (ménage 1 personne)	8 783	2 196	4 392	6 587		878	1 757	2 635	3 513	5 270	6 148	7 026	7 905
Baie-Mahault	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	24 890	11 350	17 507	26 878	15 528	7 737	9 985	12 572	14 687	20 534	24 580	29 754	38 157
	Nombre de ménages 1 personnes (en 2016)	3 925	981	1 963	2 944		393	785	1 178	1 570	2 355	2 748	3 140	3 533
	Population par ménage (ménage 1 personne)	3 925	981	1 963	2 944		393	785	1 178	1 570	2 355	2 748	3 140	3 533
Pointe-à-Pitre	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	12 832	8 679	11 586	17 579	8 900	5 992	7 704	9 488	10 064	13 919	16 125	19 472	25 104
	Nombre de ménages 1 personnes (en 2016)	4 093	1 023	2 047	3 070		409	819	1 228	1 637	2 456	2 865	3 274	3 684
	Population par ménage (ménage 1 personne)	4 093	1 023	2 047	3 070		409	819	1 228	1 637	2 456	2 865	3 274	3 684

URBIS

MENAGE 2 PERSONNES			1er quartile (€) 25%	Médiane (€) 50%	3e quartile (€) 75%	Écart interquartile (€) Q3-Q1	1er décile (€) 10%	2e décile (€) 20%	3e décile (€) 30%	4e décile (€) 40%	6e décile (€) 60%	7e décile (€) 70%	8e décile (€) 80%	9e décile (€) 90%
Les Abymes	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	13 857	9 652	13 803	21 366	11 714	7 177	8 987	10 307	12 004	16 038	19 124	23 625	31 625
	Nombre de ménages 2 personnes (en 2016)	7 162	1 791	3 581	5 372		716	1 432	2 149	2 865	4 297	5 013	5 730	6 446
	Population par ménage (ménage 2 personnes)	14 324	3 581	7 162	10 743		1 432	2 865	4 297	5 730	8 594	10 027	11 459	12 892
Baie-Mahault	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	24 890	13 521	21 465	34 174	20 653	9 625	12 269	14 931	17 795	25 599	31 132	38 330	49 533
	Nombre de ménages 2 personnes (en 2016)	3 846	962	1 923	2 885		385	769	1 154	1 538	2 308	2 692	3 077	3 461
	Population par ménage (ménage 2 personnes)	7 692	1 923	3 846	5 769		769	1 538	2 308	3 077	4 615	5 384	6 154	6 923
Pointe-à-Pitre	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	12 832	10 310	15 056	22 169	11 860	7 017	9 454	11 078	12 997	17 439	20 377	24 325	30 679
	Nombre de ménages 2 personnes (en 2016)	2 076	519	1 038	1 557		208	415	623	830	1 246	1 453	1 661	1 868
	Population par ménage (ménage 2 personnes)	4 152	1 038	2 076	3 114		415	830	1 246	1 661	2 491	2 906	3 322	3 737

URBIS

MENAGE 3 PERSONNES			1er quartile (€) 25%	Médiane (€) 50%	3e quartile (€) 75%	Écart interquartile (€) Q3-Q1	1er décile (€) 10%	2e décile (€) 20%	3e décile (€) 30%	4e décile (€) 40%	6e décile (€) 60%	7e décile (€) 70%	8e décile (€) 80%	9e décile (€) 90%
Les Abymes	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	13 857	9 592	13 581	20 642	11 050	7 570	9 026	10 202	11 714	15 739	18 678	23 091	30 571
	Nombre de ménages 3 personnes (en 2016)	4 214	1 054	2 107	3 161		421	843	1 264	1 686	2 528	2 950	3 371	3 793
	Population par ménage (ménage 3 personnes)	12 642	3 161	6 321	9 482		1 264	2 528	3 793	5 057	7 585	8 849	10 114	11 378
Baie-Mahault	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	24 890	13 386	20 232	31 317	17 931	9 852	12 123	14 476	17 277	23 954	28 626	34 851	44 131
	Nombre de ménages 3 personnes (en 2016)	2 544	636	1 272	1 908		254	509	763	1 018	1 526	1 781	2 035	2 290
	Population par ménage (ménage 3 personnes)	7 632	1 908	3 816	5 724		763	1 526	2 290	3 053	4 579	5 342	6 106	6 869
Pointe-à-Pitre	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	12 832	10 765	15 046	20 886	10 121	7 775	9 971	11 535	13 400	17 158	19 470	22 907	29 444
	Nombre de ménages 3 personnes (en 2016)	1 087	272	544	815		109	217	326	435	652	761	870	978
	Population par ménage (ménage 3 personnes)	3 261	815	1 631	2 446		326	652	978	1 304	1 957	2 283	2 609	2 935

URBIS

2.2 La population et son évolution démographique



MENAGE 4 PERSONNES

			1er quartile (€) 25%	Médiane (€) 50%	3e quartile (€) 75 %	Écart interquartile (€) Q3-Q1	1er décile (€) 10 %	2e décile (€) 20 %	3e décile (€) 30 %	4e décile (€) 40 %	6e décile (€) 60 %	7e décile (€) 70 %	8e décile (€) 80 %	9e décile (€) 90 %
Les Abymes	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	13 857	9 803	13 659	20 822	11 020	7 467	9 043	10 277	11 815	15 903	19 002	23 130	29 993
	Nombre de ménages 4 personnes (en 2016)	2 567	642	1 284	1 925		257	513	770	1 027	1 540	1 797	2 054	2 310
	Population par ménage (ménage 4 personnes)	10 268	2 567	5 134	7 701		1 027	2 054	3 080	4 107	6 161	7 188	8 214	9 241
Baie-Mahault	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	24 890	10 684	14 957	22 823	12 138	8 091	9 906	11 397	12 977	17 742	20 530	25 330	32 475
	Nombre de ménages 4 personnes (en 2016)	1 606	402	803	1 205		161	321	482	642	964	1 124	1 285	1 445
	Population par ménage (ménage 4 personnes)	6 424	1 606	3 212	4 818		642	1 285	1 927	2 570	3 854	4 497	5 139	5 782
Pointe-à-Pitre	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	12 832	11 024	15 270	21 853	10 829	7 924	10 240	11 719	13 518	17 470	20 802	23 800	30 245
	Nombre de ménages 4 personnes (en 2016)	627	157	314	470		63	125	188	251	376	439	502	564
	Population par ménage (ménage 4 personnes)	2 508	627	1 254	1 881		251	502	752	1 003	1 505	1 756	2 006	2 257

URBIS



MENAGE 5 PERSONNES ET PLUS

			1er quartile (€) 25%	Médiane (€) 50%	3e quartile (€) 75 %	Écart interquartile (€) Q3-Q1	1er décile (€) 10 %	2e décile (€) 20 %	3e décile (€) 30 %	4e décile (€) 40 %	6e décile (€) 60 %	7e décile (€) 70 %	8e décile (€) 80 %	9e décile (€) 90 %
Les Abymes	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	13 857	8 670	11 265	15 769	7 099	6 849	8 204	9 220	10 247	12 649	14 632	17 343	22 509
	Nombre de ménages 5 personnes et plus (en 2016)	1 388	347	694	1 041		139	278	416	555	833	972	1 110	1 249
	Population par ménage (ménage 5 personnes et plus)	6 940	1 735	3 470	5 205		694	1 388	2 082	2 776	4 164	4 858	5 552	6 246
Baie-Mahault	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	24 890	10 981	15 331	23 761	12 780	8 569	10 263	11 662	13 219	18 042	21 713	25 851	33 727
	Nombre de ménages 5 personnes et plus (en 2016)	737	184	369	553		74	147	221	295	442	516	590	663
	Population par ménage (ménage 5 personnes et plus)	3 685	921	1 843	2 764		369	737	1 106	1 474	2 211	2 580	2 948	3 317
Pointe-à-Pitre	Revenu fiscal de référence moyen par foyer (global)	12 832	10 942	13 622	17 809	6 867	8 698	10 159	11 437	12 416	15 099	16 808	19 731	25 464
	Nombre de ménages 5 personnes et plus (en 2016)	310	78	155	233		31	62	93	124	186	217	248	279
	Population par ménage (ménage 5 personnes et plus)	1 550	388	775	1 163		155	310	465	620	930	1 085	1 240	1 395

Source : URBIS - 2020 (à partir des données INSEE revenus des ménages 2016)

2.2 La population et son évolution démographique

Ménages d'une personne :

- Aux Abymes, 60 à 70 % des ménages d'une personne gagnent moins de 15 000 €/an et ne sont pas imposables. En effet, près de 4 910 personnes vivent avec un revenu inférieur à 13 155 €/an, s'inscrivant en deçà du revenu fiscal moyen enregistré à l'échelle de la commune (13.857 €/an).

- La tendance est proche sur Pointe-à-Pitre, où 2 456 individus (60 % des ménages d'une personne) ne sont pas imposés.

- A Baie-Mahault, les ménages d'une personne ne sont pas imposables pour 40% d'entre eux, représentant 1 570 individus. Près de 393 personnes gagnent au minimum 38 157 €/an.

Ménages de deux personnes :

- A Baie-Mahault, au moins 30 % des ménages composés de deux personnes ne sont pas imposés. Seuls 40 % (3 077 individus) d'entre eux ont des revenus fiscaux moyens supérieurs à 24 890 €/an ; 385 ménages affichent des revenus supérieurs à 49 533 €/an.

- A Pointe-à-Pitre, 50 % des ménages affichent des revenus inférieurs à 15 000 €/an (1 038 ménages pour 2 076 individus). 415 ménages de 2 personnes (soit, 830 individus) gagneraient au minimum 24 325 €/an.

- Aux Abymes, ce sont 50 % des ménages (soit, 3 581 ménages et 7 162 individus) qui touchent en dessous du revenu fiscal moyen. 10 % des ménages touchent au maximum 7 177 €/an et au minimum 31 625 €/an, représentant environ 716 ménages et 1 432 personnes.

=> La proportion des ménages composés de 2 personnes affichant des revenus supérieurs aux revenus fiscaux moyens est relativement plus élevée que pour l'ensemble des autres typologies.

Ménages de trois personnes :

- Aux Abymes, 4 214 ménages de trois personnes sont recensés représentant 12 642 individus. 3 161 ménages vivent avec moins de 9 592 €/an et 421 ménages avec plus de 30 571 €/an.

- A Baie-Mahault, 2 544 ménages sont composés de 3 personnes, représentant 7 632 individus. 50 % d'entre eux vivent avec au maximum 20 232 €/an. A l'inverse, près de 500 ménages vivent avec minimum 34 851 €/an.

- A Pointe-à-Pitre, il y a 1 087 ménages de 3 personnes. Seuls 35 % vivent avec le revenu fiscal moyen (12 832 €/an).

Ménages de quatre personnes :

- Aux Abymes, ce sont près de 25 % des ménages (642 ménages, soit 2 567 personnes) qui ont un revenu fiscal maximum de 9 803 €/an.

- A Baie-Mahault, il y a 1 606 ménages de 4 personnes. 75 % d'entre eux ont un revenu fiscal de 22 823 €/an. 161 ménages ont un revenu minimum de 32 475 €/an.

- A Pointe-à-Pitre, il y a 627 ménages de 4 personnes. 40 % d'entre eux ont un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal moyen (12 832 €/an).

Ménages de cinq personnes :

- Aux Abymes, il est comptabilisé 1 388 ménages de 5 personnes et plus, soit 6 940 individus. 50 % d'entre eux gagnent au maximum 11 265 €/an, revenu bien inférieur au revenu fiscal moyen de référence.

- A Baie-Mahault, il y a 737 ménages de 5 personnes et plus, soit 3 685 personnes. Seuls 20 % d'entre eux vivent avec un revenu au-dessus du revenu fiscal moyen (24 890 €/an).

- A Pointe-à-Pitre, 60 % des familles nombreuses vivent avec moins de 15 000 €/an. Elles ne sont pas imposées.

=> Les ménages de 4 personnes et plus sont plus nombreux à gagner des revenus inférieurs aux revenus fiscaux moyens. En plus des familles nombreuses, ces ménages concernent les familles monoparentales, plus largement touchées par la précarité.

2.2 La population et son évolution démographique

2.2.6 - LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES : LE MARCHÉ DE L'EMPLOI

2.2.6.1 - Une fragilité sociale des ménages

DES PRESTATIONS SOCIALES EN APPUI DES MÉNAGES DE CAP-EXCELLENCE

Selon le dossier Antilles-Guyane INSEE (Guadeloupe) « Cap-Excellence : poumon économique de la Guadeloupe » (7 juillet 2016), plus de 6 habitants sur 10 seraient couverts par au moins une prestation versée par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF). A Pointe-à-Pitre, ce serait 80 % des habitants.

« Cap-Excellence compte 30 800 allocataires de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) en 2014. Leur nombre a augmenté de 4 % en 5 ans, soit une hausse proche de celle observée ailleurs en Guadeloupe. En 2014, 65 % des habitants de Cap-Excellence sont couverts par au moins une prestation versée par la CAF. Cela concernerait 66 800 personnes, dont 29 700 enfants. Ce taux de couverture n'est que de 58 % dans le reste de la Guadeloupe. Le taux de couverture a principalement diminué de deux points entre 2009 et 2014 [auf pour Pointe-à-Pitre.

En 2014, [ce sont] 23 % de la population de Cap-Excellence qui est couverte par le RSA (minima social). C'est un point de plus que dans le reste de la Guadeloupe. »

COMMUNES : POINTE-A-PITRE, UNE PRÉCARITÉ ALARMANTE

« La situation est hétérogène entre les communes de la Communauté d'Agglomération. Pointe-à-Pitre est la plus touchée par la précarité sociale, avec 78 % de ses habitants couverts par une prestation de la CAF en 2014. Cette proportion est en hausse de quatre points par rapport à 2009. A l'inverse, le taux de couverture diminue aux Abymes et à Baie-Mahault, qui enregistrent respectivement des taux de couverture de 64 % et 60 % en 2014. » (Source INSEE Dossier n°7 Juillet 2016)

=> Les indicateurs de fragilité sociale sont davantage défavorables à Cap-Excellence. Parmi les allocataires à bas revenus (19 100 personnes), 44 % sont des familles monoparentales.

2.2.6.2 - Parmi la population active : un chômage bien présent

CAP-EXCELLENCE : DES DISPARITÉS DES TAUX DE CHÔMAGE ENTRE CENTRE URBAIN ET PÉRIPHÉRIE

Selon l'INSEE, la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. 45 % de la population guadeloupéenne est active. En 2016, la population active en âge de travailler (15-64 ans) représente 45 900 personnes à Cap-Excellence. Elle représente 45 % de la population intercommunale (101 100 habitants) et 70 % de la population âgée de 15-64 ans (65 464 habitants). Parmi ces actifs, 56 % concernent des femmes (soit, 25 923 actives), contre 43 % pour les hommes (19 982 actifs). Le chômage chez les personnes actives (15-64 ans), quant à lui, est à hauteur de 28 %. Il concerne près de 13 000 personnes à Cap-Excellence.

Cap-Excellence connaît les mêmes taux de chômage que l'échelle départementale. Pourtant, au vu de l'activité économique, nous pourrions nous attendre à ce que la population soit moins touchée par le chômage.

=> Cela traduit peut-être des difficultés à l'accès à l'emploi ou à des formations diplômantes ?

Malgré l'importance de la zone d'activité de Jarry et du port autonome qui, cumulés, représentent près de la moitié de l'emploi offert sur le territoire guadeloupéen, le taux de chômage enregistré sur la Communauté d'agglomération de Cap Excellence est proche de celui enregistré à l'échelle départementale.

DES COMMUNES DIFFÉREMMENT TOUCHÉES PAR LE CHÔMAGE ; MAIS NOTAMMENT CHEZ LES JEUNES

La commune des Abymes, la plus peuplée de l'agglomération où se concentre 50 % de la population intercommunale, accueille logiquement le plus grand nombre de chômeurs (7 575 des 13 000 chômeurs que compte l'EPCI).

Néanmoins, Pointe-à-Pitre apparaît la commune la plus durement affectée par un taux de chômage (37 % de sa population active soit 2 596 personnes), qui est de moitié moins important à Baie-Mahault (19 % soit 2 846 personnes).

De manière générale, les actifs de la tranche 25-54 ans sont les plus nombreux et donc par conséquent plus touchés par le chômage (72 % de l'ensemble des chômeurs). Cependant, les jeunes actifs (15-24 ans) sont lourdement affectés par le chômage, avec un taux (16%) sensiblement égal au niveau des communes et du département.

Les jeunes actifs sont plus nombreux au chômage que les actifs en fin de carrière (55-64 ans):

- Les Abymes : la tranche d'âge des 55-64 ans compte 12 % de chômeurs contre 16 % pour les 15-24 ans ;
- Pointe-à-Pitre : 11 % pour les 55-64 ans, 15 % pour les 15-24 ans ;
- Baie-Mahault : 11 % pour les 55-64 ans, 18 % pour les 15-24 ans.

2.2 La population et son évolution démographique

IRIS / QPV : UNE PART IMPORTANTE DE SANS EMPLOI

Selon les chiffres de l'INSEE (2016), les données médianes des CSP aux échelles des QPV correspondent aux éléments médians révélés à l'échelle de Cap-Excellence : 29 % des personnes sont sans emploi. 20 % sont employés (soit une médiane QPV de 350 personnes) et 20 % sont retraités (soit une médiane QPV de 340 personnes). Ensuite, nous retrouvons les ouvriers et les professions intermédiaires avec 12 % et 11 % des parts (soit, 185 et 348 personnes).

=> Comme pour l'échelle intercommunale, 11 % des ménages sont issus de professions intermédiaires et peuvent accéder à des logements libres ou à de l'accession.

LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

De manière générale, parmi les foyers enquêtés, les employés sont bien représentés avec 46 % des actifs occupés (soit, 77 actifs). Les employés sont parfois inégalement répartis entre les quartiers. Alors qu'ils sont représentés à plus de 70 % à Cour Montbruno, Morne Fléret ou bien Capou-Ferrand, ils concernent 16 % et 14,3 % des actifs à Zamia et Cour Charneau.

Les artisans/commerçants/chefs d'entreprises, quant à eux sont au nombre de 31 actifs (soit, 18,8 %) sur l'ensemble des périmètres. A l'inverse des CSP « employés », les artisans sont les CSP les mieux représentées des quartiers de Sortie Sud-Est (38,7 %) et de Vieux-Bourg (31,3 %). A l'inverse à Morne Fléret ils ne représentent que 3 %.

Ils sont suivis des CSP ouvrières (dans l'ensemble des NPNRU, il y a 29 actifs, soit 17,6 %). Les ouvriers sont présents à Cour Ferrand (40 %) et Zamia (41 %).

Puis, des professions intermédiaires (23 actifs, soit 13 % sur l'ensemble des secteurs), avec une prépondérance dans le quartier de Cour Charneau 42,9 % qui peut s'expliquer par sa proximité au lycée Baimbridge (Les Abymes).

Enfin, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés et ne représentent que 3 % des parts. Nous les retrouvons à 14,3 % à Cour Charneau contre 3 % en sortie Sud-Est.

Les niveaux de ressources dans les périmètres d'intervention

Sur 544 foyers, 45 % des foyers (soit, 244 foyers) ont un revenu global entre 600 et 1200 euros/mois. 27 % des foyers (150 foyers) touche en deca de 600 euros /mois.

A l'ensemble des périmètres, le revenu médian est de 856 euros et le revenu moyen monte à 1 080 euros. Quelques disparités existent entre les secteurs. Certains quartiers ont un revenu médian en dessous de 850 euros. C'est le cas par exemple de Vieux-Bourg (793 euros) et Zamia (755 euros). A l'inverse, certains secteurs connaissent des revenus un peu plus élevés comme Assainissement (1 135 euros), Capou-Ferrand (1 200 euros) ou bien Cour Tony avec un revenu médian à hauteur de 1 423 euros.

Il est bon de préciser que près de la moitié des foyers vivent en dessous du seuil de pauvreté, et qu'un peu plus de 80 % des ménages vivent avec moins de 917 euros par mois.

2.2.6.4 -Cap-Excellence : un bassin d'emploi néanmoins attractif à l'échelle guadeloupéenne

De nombreux déplacements domicile-travail vers et intra Cap-Excellence

Selon le dossier Antilles-Guyane INSEE (Guadeloupe) « Cap-Excellence : poumon économique de la Guadeloupe » (7 juillet 2016), « les actifs travaillant à Cap-Excellence sont plus nombreux à vivre dans une commune extérieure à l'EPCI [...]. Les entrants viennent principalement des communes voisines, notamment du Gosier et de Petit-Bourg, dont respectivement 5 700 et 5300 habitants travaillent à Cap-Excellence ». D'autres communes sont concernées par ce bassin d'emploi : Saint-Anne, Le Lamentin, Sainte-Rose et Morne-à-l'Eau.

Parmi les actifs occupés habitant l'EPCI, 84 % travaillent au sein de celui-ci. Mais, les flux au sein de l'EPCI sont nombreux : 6 000 habitants des Abymes travaillent à Baie-Mahault et à Pointe-à-Pitre. « En fait, parmi les actifs occupés résidant à Cap-Excellence, seuls 51 % travaillent dans leur commune de résidence, et 35 % dans une autre commune de l'intercommunalité »

=> les plus grands flux en nombre de personnes de Guadeloupe ont lieu au départ ou à destination de Cap-Excellence

=> Cap-Excellence absorbe les actifs des communes périphériques et du territoire guadeloupéen (supérieur à 30 % des actifs)

Des déplacements essentiellement en voiture

La voiture est le mode de locomotion le plus utilisé à Cap-Excellence (86 % des usagers). Seuls 6 % utilisent les transports en commun.

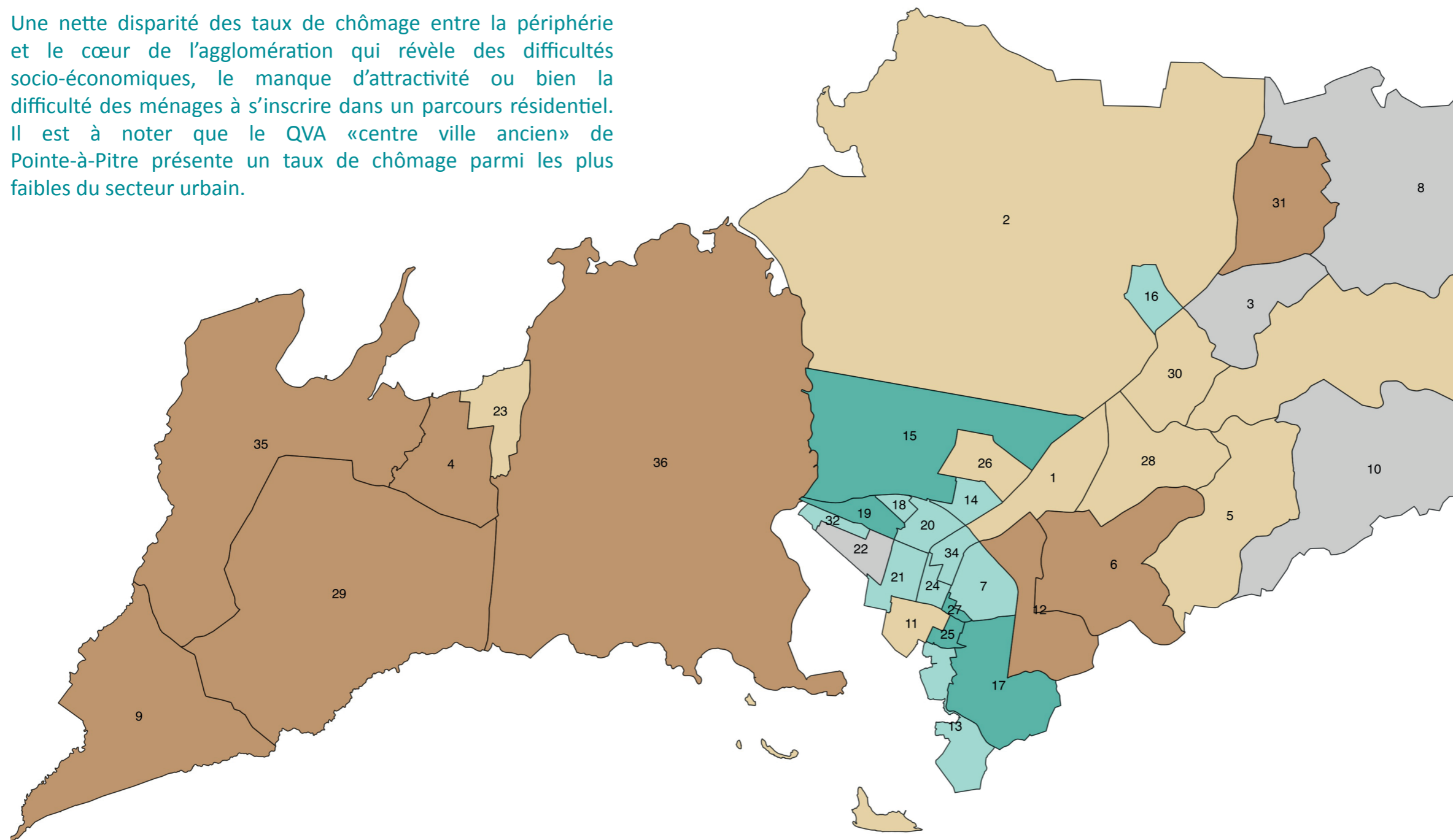
=> Développer les transports en commun et les mobilités douces

2.2 La population et son évolution démographique

Taux de chômage

Données INSEE - IRIS 2016

Une nette disparité des taux de chômage entre la périphérie et le cœur de l'agglomération qui révèle des difficultés socio-économiques, le manque d'attractivité ou bien la difficulté des ménages à s'inscrire dans un parcours résidentiel. Il est à noter que le QVA «centre ville ancien» de Pointe-à-Pitre présente un taux de chômage parmi les plus faibles du secteur urbain.



Anquetil-Dugazon	1
B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	2
Bazin-Cocoyer-Jaspard	3
Belcourt-Destrellan	4
Besson-Caraque	5
Besson-Pages-Peinnel	6
Boissard-Morne Flory	7
Caduc-Double-Château-Beausoleil	8
Calvaire-Bragelogne	9
Celigny-Bois de Rose-Caraque	10
Centre Ville	11
Chauvel-Dugazon	12
Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	13
Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)	14
Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)	15
Dothemare-Boisripeaux	16
Fond Logier-Carenage-Blanchard	17
Grand Camp Nord	18
Grand Camp Ouest	19
Grand Camp Sud Est	20
Henri Iv-Cite Bergevin	21
Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh	22
Le Bourg-Trioncelle	23
Mairie	24
Morne La Loge-Fond Laugier	25
Morne Vergain-Raizet	26
Mortenol	27
Petit-Perou	28
Plaisance-Convenance	29
Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	30
Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	31
Riviere Salee	32
Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin	33
Vieux Bourg	34
Wonche	35
Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	36

Taux de chômage en 2016

- De 13 % à 23 %
- De 23 % à 30 %
- De 30 % à 35 %
- De 35 % à 42 %
- De 42 % à 48 %



2.2 La population et son évolution démographique

TERRITOIRES	IRIS	QVA	QPV	Actifs (15-64 ans)									Chômeurs (15-24 ans)		Chômeurs (56-64 ans)		
				Actifs		Hommes actifs		Femmes actives		Actifs occupés		Chômeurs					
LES ABYMES	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes		1435	44,5%	673	46,9%	763	53,1%	1010	70,4%	425	29,6%	65	15,2%	50	11,7%
	Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux		1026	46,0%	416	40,6%	610	59,4%	650	63,3%	377	36,7%	55	14,5%	47	12,5%
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes		1493	43,8%	653	43,7%	841	56,3%	1119	74,9%	375	25,1%	60	15,9%	47	12,6%
	Grand Camp Ouest		Grand-Camp	933	49,2%	390	41,8%	543	58,2%	486	52,1%	447	47,9%	72	16,0%	40	8,8%
	Grand Camp Nord		Grand-Camp	373	46,0%	100	26,7%	273	73,3%	229	61,4%	144	38,6%	22	15,4%	20	13,8%
	Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	671	48,7%	226	33,7%	445	66,3%	405	60,3%	266	39,7%	40	14,9%	20	7,5%
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	955	45,6%	392	41,0%	563	59,0%	610	63,9%	345	36,1%	67	19,4%	42	12,3%
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	1334	44,6%	540	40,4%	795	59,6%	741	55,5%	593	44,5%	107	18,0%	70	11,7%
	Morne Vergain-Raizet		Raizet	957	42,7%	482	50,4%	475	49,6%	730	76,3%	227	23,7%	42	18,5%	12	5,5%
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est		Caduc	1209	39,0%	444	36,7%	765	63,3%	974	80,5%	236	19,5%	42	17,7%	29	12,5%
	Bazin-Cocoyer-Jaspard			1082	41,4%	404	37,4%	678	62,6%	714	66,0%	368	34,0%	55	14,9%	45	12,2%
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin			1808	46,0%	896	49,5%	912	50,5%	1287	71,2%	521	28,8%	84	16,2%	67	12,9%
	Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil			1271	45,3%	582	45,8%	688	54,2%	883	69,5%	388	30,5%	44	11,5%	50	12,8%
	Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1055	39,2%	561	53,2%	494	46,8%	593	56,2%	462	43,8%	67	14,5%	40	8,6%
	Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	870	46,0%	372	42,8%	498	57,2%	685	78,7%	185	21,3%	34	18,6%	22	12,0%
	Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	1298	35,7%	512	39,4%	787	60,6%	775	59,7%	524	40,3%	87	16,6%	75	14,2%
	Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	511	37,5%	247	48,4%	264	51,6%	314	61,5%	197	38,5%	39	19,9%	27	13,9%
	Anquetil-Dugazon	Dugazon-Petit Perou		1436	47,6%	541	37,7%	895	62,3%	1076	74,9%	360	25,1%	42	11,7%	37	10,4%
	Petit-Perou	Dugazon-Petit Perou		701	38,1%	340	48,6%	360	51,4%	492	70,2%	209	29,8%	27	13,1%	20	9,5%
	Besson-Pages-Peinnel		Boissard-Morne Flory	1362	46,8%	636	46,7%	727	53,3%	1053	77,3%	309	22,7%	40	12,8%	42	13,6%
Besson-Caraque			928	50,2%	455	49,0%	473	51,0%	654	70,4%	275	29,6%	39	14,4%	45	16,2%	
Celigny-Bois de Rose-Caraque			1083	46,1%	516	47,6%	568	52,4%	739	68,2%	344	31,8%	77	22,4%	25	7,2%	
LES ABYMES				23793	43,9%	10378	43,6%	13415	56,4%	16218	68%	7575	32,0%	1206	15,9%	871	11,5%
BAIE MAHAULT	Calvaire-Bragelogne	Bragelone / Calvaire		1359	45,9%	634	46,6%	725	53,4%	1047	77,0%	312	23,0%	53	17,0%	41	13,3%
	Plaisance-Convenance			3955	50,9%	1760	44,5%	2195	55,5%	3416	86,4%	539	13,6%	104	19,3%	69	12,8%
	Wonche	Calvaire		1643	51,3%	688	41,9%	955	58,1%	1309	79,7%	334	20,3%	56	16,8%	35	10,6%
	Belcourt-Destrellan	Fond-Richer		1923	44,6%	805	41,9%	1118	58,1%	1570	81,6%	353	18,4%	43	12,0%	55	15,6%
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong		5271	51,6%	2308	43,8%	2962	56,2%	4243	80,5%	1027	19,5%	207	20,2%	94	9,1%
	Le Bourg-Trioncelle	Bourg		982	40,5%	453	46,1%	529	53,9%	702	71,5%	280	28,5%	43	15,5%	30	10,9%
BAIE-MAHAULT				15132	49,0%	6648	43,9%	8484	56,1%	12286	81,0%	2846	19,0%	506	17,8%	325	11,4%
POINTE A PITRE	Riviere Salee		Grand-Camp	936	41,2%	359	38,4%	577	61,6%	589	63,0%	346	37,0%	46	13,2%	37	10,8%
	Lauricisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	970	48,3%	381	39,3%	589	60,7%	641	66,1%	328	33,9%	52	15,8%	33	10,1%
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	1023	36,5%	444	43,4%	579	56,6%	625	61,1%	398	38,9%	63	15,9%	34	8,6%
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1103	48,5%	554	50,2%	549	49,8%	789	71,5%	314	28,5%	45	14,3%	31	10,0%
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	1054	46,0%	373	35,4%	681	64,6%	642	60,9%	412	39,1%	55	13,4%	40	9,8%
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	914	43,8%	412	45,1%	502	54,9%	569	62,2%	345	37,8%	76	22,0%	39	11,4%
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	341	42,8%	162	47,3%	180	52,7%	188	55,2%	153	44,8%	17	10,8%	26	17,1%
	Morténol		Morténol	639	42,4%	273	42,7%	366	57,3%	339	53,1%	299	46,9%	32	10,6%	34	11,2%
POINTE-A-PITRE				6980	43,5%	2957	42,4%	4023	57,6%	4383	63,0%	2596	37,0%	385	14,8%	276	10,6%
CAP-EXCELLENCE				45905	45,4%	19982	43,5%	25923	56,5%	32888	72,0%	13017	28,0%	2098	16,1%	1472	11,3%
GUADELOUPE				176095	44,7%	80927	46,0%	95169	54,0%	124173	71,0%	51923	29,0%	8171	15,7%	6219	12,0%

DYNAMIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

SYNTHÈSE

STRUCTURE PAR ÂGE

CAP-EXCELLENCE

- Une diminution des populations plus jeunes qui traduit les difficultés pour cette catégorie de s'installer sur le territoire
- Un vieillissement important de la population

COMMUNES

- Une concentration de population d'âge mûr (30-60 ans) sur Baie-Mahault et Les Abymes qui s'est installée en parallèle du développement urbain de ces communes
- Pointe-à-Pitre : davantage de jeunes et de personnes âgées

IRIS / QPV

- Les secteurs QPV davantage concernés par des populations jeunes : 1/3 de la population à moins de 20 ans
- Cependant, Indice de vieillissement* qui augmente : + 0,1 point entre 2011 et 2016 => le territoire est largement favorable aux jeunes (- 20 ans) ; mais le nombre de personnes âgées augmente. Cas de l'IRIS du Raizet : une part importante (32 %) de personnes âgées ; notamment influencée par le Centre Hospitalier et gérontologique du Raizet.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Âge moyen des personnes en secteur NPNRU : 47 ans
- La Population étrangère représente 40 % (soit, 560 habitants) de la population totale. Sur-représentation des populations Haïtienne et Dominicaine => principalement dans les quartiers Morne-Fléret, Monbruno et Vieux-Bourg

LES MÉNAGES

CAP-EXCELLENCE

- Une hausse constante du nombre de ménage depuis 1968 (avec une légère stabilisation depuis les années 2010) => liée essentiellement à la décohabitation et au desserrement des ménages, tendances qui se font valoir depuis trois décennies

COMMUNES

- Une diminution progressive du nombre de personne par ménage que ce soit aux échelles communales ou intercommunale, (passant de 2,8 à 2,2 aux Abymes et de 3 à 2,3 à Baie-Mahault entre 1999 et 2016)
- Une situation particulière sur la ville de Pointe-à-Pitre où le ménage moyen comptait moins de deux (1,9) individus en 2016

IRIS / QPV

- Nombre de personnes par ménage moins élevé dans les QPV (que ce qui pourrait être perçu dans les consciences collectives) (1,6 QPV Chemin-Neuf Carénage Darbousier ; 1,7 à Mortenol) => proximité au centre ancien et nombreux petits logements

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Les ménages de 1,7 individus par foyer sont majoritaires dans les périmètres d'intervention => chef de ménage pour la plupart célibataires ou veufs

LES COMPOSITIONS FAMILIALES

CAP-EXCELLENCE

- Les familles monoparentales représentent 28 % des ménages et près de la moitié (49 %) des compositions familiales : 12 768 familles monoparentales contre 13 746 familles composées de couples avec ou sans enfants
- Des personnes plutôt seules (37 % de la population) et représentées par des femmes (57 %)
- Parmi les personnes vivant seules, 5 640 sont des personnes âgées de 65 ans et plus représentant un tiers (33,6 %) de ces ménages unipersonnels.

COMMUNES

- Les familles monoparentales : dimension particulière aux Abymes et Pointe-à-Pitre avec une part de 50 % et 61 % des compositions familiales
- un ménage sur deux est composé d'une personne seule (4 093 personnes)

IRIS / QPV

- Part importante des familles monoparentales dans les QPV (supérieure à 65 %) avec des pics de 70% à Grand Camp (Ouest, Sud—Est et Rivière Salée). Près de 10 % des familles de ces QPV ont 4 enfants et plus (moins de 25 ans)

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Dans les secteurs NPNRU, 2/3 des enfants vivent dans un foyer monoparental
- L'importance des familles nombreuses (notamment dans les familles étrangères) à Morne Fléret et Vieux-Bourg

DYNAMIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

SYNTHÈSE

LE MARCHÉ DE L'EMPLOI

CAP-EXCELLENCE

- En 2016, les actifs représentent 45 900 personnes de l'EPCI (soit, 45 % de la population) ; parmi ces actifs, 56 % concernent des femmes (contre 42 % des hommes)
- Le chômage chez les 15-64 ans équivaut à 28 %.

COMMUNES

- Le taux de chômage atteint 37 % à Pointe-à-Pitre contre 19 % à Baie-Mahault.
- Les jeunes actifs (15-24 ans) plus largement affectés par le chômage que les actifs en fin de carrière (55-64 ans) : 16 % de chômage chez les jeunes actifs (18 % à Baie-Mahault)

IRIS / QPV

- Les secteurs de Grand Camp (Ouest), Morne la Loge-Fond Laugier, et Mortenol, connaissent les plus forts taux de chômage (pouvant même atteindre 48 % à Grand-Camp Ouest). Un actif sur deux est donc sans emploi.
- Faible taux d'emploi chez les jeunes actifs (exemple du QPV de Chemin Neuf Carénage Darboussier où 22 % des jeunes sont au chômage contre 11 % pour les 55-64 ans)
- Nombreux IRIS affichent un taux de jeunes actifs au chômage supérieur à celui des jeunes actifs occupés

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Taux de chômage important dans certains quartiers : il atteint 80 % dans les quartiers de Vieux-Bourg et Montella
- Les jeunes sans formation sont les principaux concernés
- Les femmes sont plus touchées par ce fléau que les hommes (72% de chômage chez les femmes contre 66 % chez les hommes)

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

CAP-EXCELLENCE ET COMMUNES

- Une majorité d'employés et de retraités
- Une sous-représentation des cadres installés sur le territoire intercommunal

IRIS / QPV

- Médiane des données CSP aux échelles des QPV = 29 % de personnes sans emploi ; 20 % d'employés (soit 350 personnes par QPV) et 20 % de retraités (340 personnes) ; 12 % d'ouvriers (185 personnes) et 11 % de professions intermédiaires (348 personnes) => même rythme que l'échelle de Cap-Excellence

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

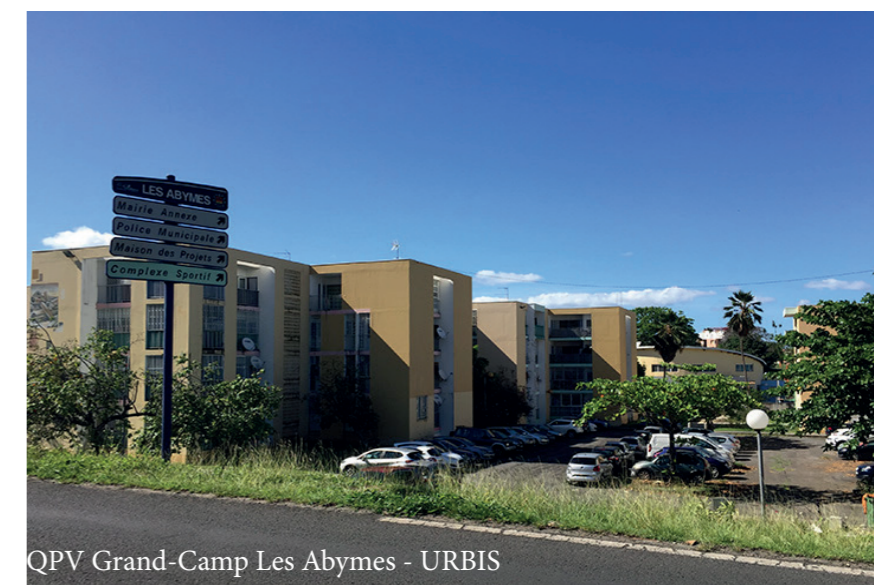
- Près de la moitié des foyers vivent en dessous du seuil de pauvreté, et un peu plus de 80 % des ménages vivent avec moins de 917 euros par mois.
- 64 % des emplois précaires concernent les hommes
- Principalement des employés (46 % des actifs) ; mais des écarts importants entre les secteurs (par exemple : 70 % à Morne Fléret contre 16 % à Zamia)



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Bergevin Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Grand-Camp Les Abymes - URBIS

DYNAMIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

ENJEUX GLOBAUX

- Satisfaire les besoins en logements actuels et futurs pour les petits ménages et la population vieillissante
- Sur l'ensemble du territoire, la population baisse mais le nombre de ménages augmente en raison du desserrement
- En moyenne 2,2 individus par ménages sur l'agglomération, ménages particulièrement petits à Pointe-à-Pitre (1,9)
- Indice de vieillissement de 0,5 à Cap-Excellence. Baie-Mahault comporte le plus faible taux avec 0,4

PÉRIMÈTRES DES QPV

- Les secteurs QPV davantage concernés par des populations jeunes 1/3 de la population à moins de 20 ans

- QPV *Vieux-Bourg Les Lauriers* (indice de vieillissement 0,6) ; *Grand-Camp Lauricisque* (0,7). Il est à noter que certains QPV ont une répartition équitable de jeunes et de personnes âgées : *Darboussier* (0,8) ; *Mortenol* (0,9) tandis que d'autres connaissent des disparités démographiques : *Morne-Vergain* (1,3)

- Des ménages plus petits que la moyenne agglomérée

- 1,7 ind. par ménages à *Darboussier*, *Mortenol* ; 1,9 à *Grand-Camp Lauricisque*. Les QPV de *Raizet* et de *Vieux-Bourg* connaissent un chiffrage équivalent à l'EPCI (2 et 2,1 ind. Par ménages)
 - Des familles majoritairement monoparentales (entre 65 et 70 % pour les QPV de *Vieux-Bourg Les Lauriers*, *Raizet* et *Grand-Camp-Lauricisque*) ; celles-ci sont un peu moins présentes sur les autres QPV

=> QPV de *Charneau Raizet* ; *Darboussier* ; *Mortenol*

Vigilance sur les besoins d'adaptation du parc sur ce secteur
 Vigilance au renouvellement de la population par l'arrivée de populations jeunes et familles à fixer grâce à une offre en logement adaptée

DYNAMIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

ENJEUX GLOBAUX



PÉRIMÈTRES DES QPV

- Maintenir la population a minima et rééquilibrer le peuplement (revenus financiers des ménages, taille des ménages)
- Sur l'ensemble du territoire, la population est en baisse
- Baie-Mahault semble cependant plus attractive (sauf en son centre bourg), mais souhaite contraindre la hausse de sa population
- Pointe-à-Pitre comptabilise le taux d'évolution négatif le plus haut
- 49% de monoparentalité sur l'ensemble de l'agglo, avec pic à 61% à Pointe-à-Pitre
- 28% de chômage, plus forts sur Pointe-à-Pitre (37%) et Abymes (32%)..

- Des taux d'évolution de la population négatifs depuis 1999

- Des secteurs dans la moyenne de l'agglomération (- 5,9 % pour le QPV de Vieux-Bourg Les Lauriers et Darboussier)
- Des taux plus importants pour Cour Charneau-Raizet (-20,9 %), Mortenol (-29,4 %) et spectaculaires à Fond Laugier (-43,4 %)

- Des taux de chômage importants

- (environ 30 %) dont davantage pour certains secteurs : QPV Cour Charneau-Raizet (44 %) ; QPV Mortenol (47 %) ; Grand-Camp Ouest (47,9 %)

=> Travailler l'attractivité sur les QPV de Mortenol et QPV Grand-Camp/Lauricisque

=> Restructurer Vieux-Bourg à travers des logiques expérimentales

DYNAMIQUE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

BILAN DE LA THÉMATIQUE « MOBILITÉ ET TRANSPORT »

ENJEUX GLOBAUX

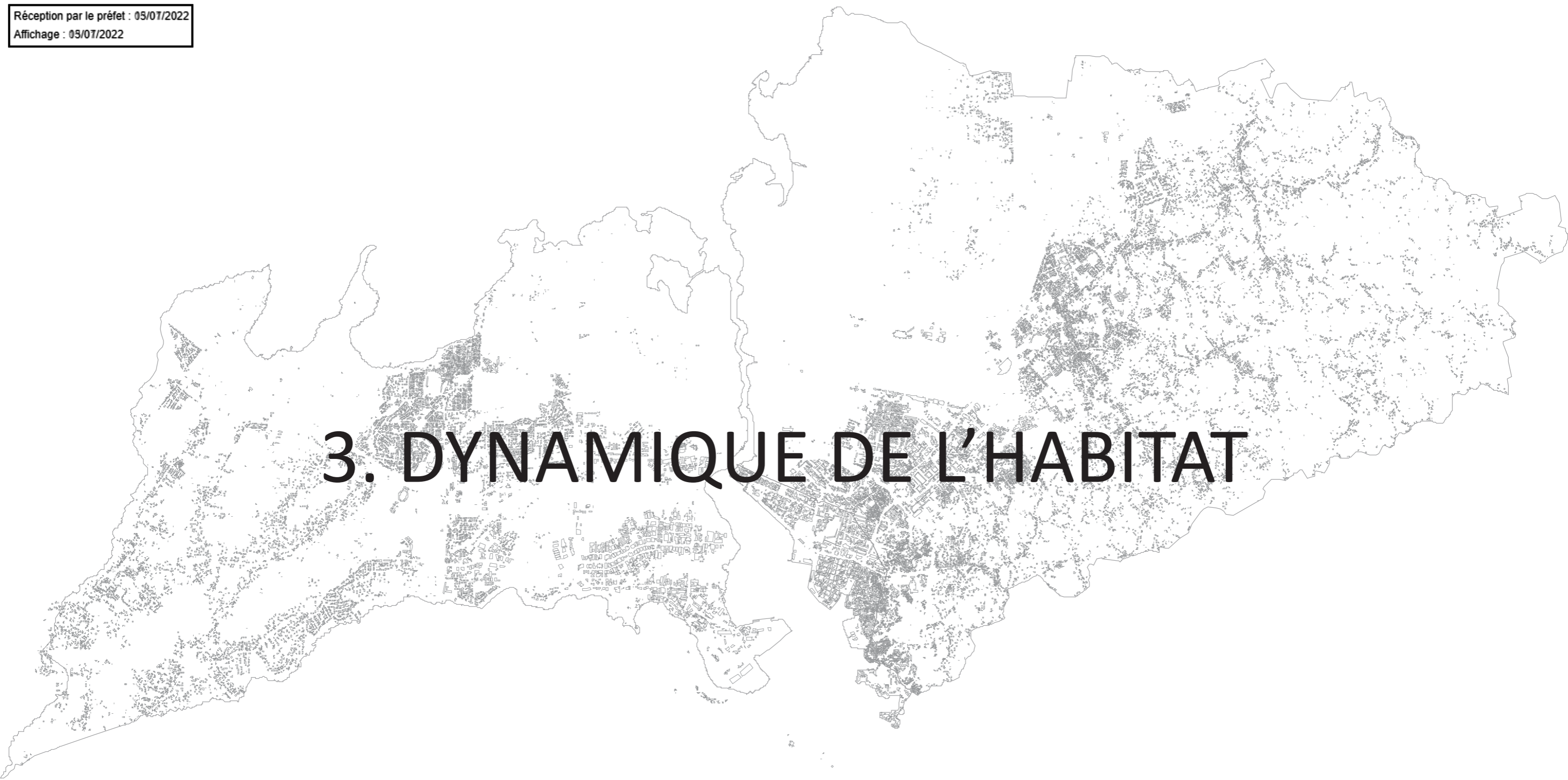


BILAN

Enjeux-clés identifiés pour la thématique Mobilité et accessibilité

Enjeux-clés	Objectifs	
L'intégration du projet de TCSP dans le PLH de Cap Excellence	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La connexion du projet de TCSP avec l'ensemble des habitats du territoire communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'optimisation de la desserte en transports collectifs en lien notamment avec les projets de constructions d'habitats
La réduction des nuisances liées à la saturation des voies	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le développement des modes doux de déplacement et des transports collectifs au sein de Cap Excellence pour réduire les impacts des véhicules individuels (nuisances sonores, pollution atmosphérique, émissions de gaz à effet de serre, pollutions en fin de vie, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'optimisation des déplacements quotidiens des ménages de leur habitat vers les lieux de vie : déplacements domicile-travail et scolaires
L'interconnexion des quartiers et de l'accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Amélioration de l'accessibilité aux fonctions urbaines et aux services de proximité à l'ensemble de la population et notamment aux PMR 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le développement de l'offre locale d'équipements et de services à forte valeur d'usage pour limiter les déplacements

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'agglomération est desservie par plus de 30 lignes de bus et des taxis collectifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des embouteillages importants au sein de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le territoire présente un potentiel important de développement des mobilités douces et fluviales avec notamment, dans le cadre des études préalables au NPNRU, un parcours de déplacements doux à travers l'agglomération proposé. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un manque de structuration de l'offre de stationnement.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des axes de connexions piétons ont été identifiés et proposés dans le cadre des études préalables au NPNRU. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'accessibilité des quartiers aux PMR est insuffisante.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un PDU actualisé est en cours de finalisation par le SMT 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un manque de régularité et d'efficacité du service de transports en commun (fréquence de passage trop peu importante).
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un maillage en commerces de proximité et de services à améliorer pour optimiser les déplacements, notamment des personnes âgées et autres PMR



3. DYNAMIQUE DE L'HABITAT



3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire

3.1.1 - L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

CAP-EXCELLENCE : UNE STABILISATION DU PARC DE LOGEMENT

Cap-Excellence a connu une évolution constante du nombre de logements en parallèle à l'évolution démographique de 1968 à 2016, passant ainsi de 20 700 à 55 517 logements. Au-delà du renouvellement du parc, lié à sa modernisation, l'évolution du parc répond à des besoins intrinsèquement générés par l'évolution démographique et notamment à ceux induits par la décohabitation et le desserrement des ménages ; en 45 ans le parc a considérablement augmenté (+ 168 %) avec l'apport quantitatif de 34 817 nouveaux logements, représentant une évolution annuelle de 2 %, quand dans le même temps la population n'a augmenté que de + 31,7 %, soit 0,6 %/an.

Cette évolution forte dans les années 1960-70 s'est ensuite infléchie puis stabilisée au cours des années 1990-2000. Sur les dernières périodes, le taux de croissance du parc a donc connu des évolutions bien différentes selon les périodes :

- Une période de très forte croissance du parc (30 %) entre 1968 et 1975 => correspondant à une attractivité urbaine (développement des grands quartiers) et économique forte de l'agglomération centrale face à un monde rural en crise ;
- Une période de relocalisation du parc entre 1999 et 2006 correspondant à une dynamique de développement du parc qui n'est plus concentrée sur les quartiers urbains mais qui se diffuse et investit les espaces ruraux disponibles au sein de l'agglomération et rendus réglementairement constructibles ;
- A partir de 2006, une période de ralentissement de la croissance du parc, autour de 5%, traduit l'impact des politiques ambitieuses de renouvellement urbain qu'ont pu renforcer les dernières générations de documents de planification de l'urbanisme (PLU) définis à travers leurs logiques de réduction drastique des zones ouvertes à l'urbanisation.

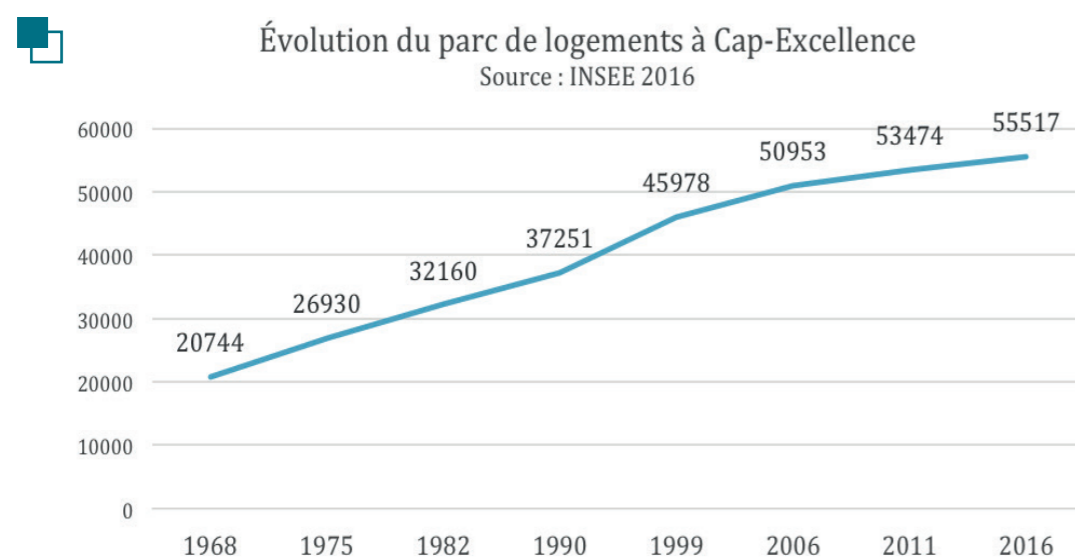
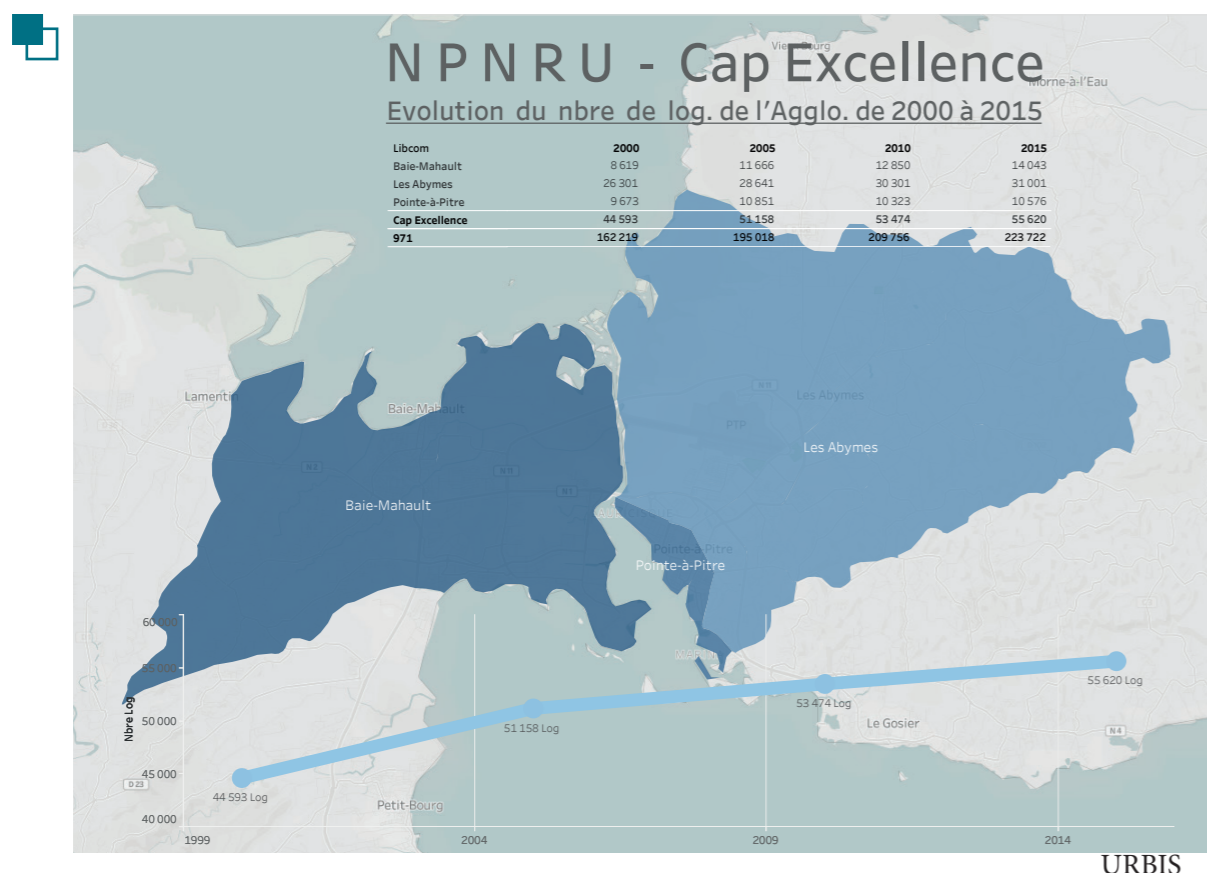
Actuellement, le développement du parc est faible avec un taux d'évolution annuelle estimé à 0,8%. => Une croissance qui répond plus à un besoin de petits logements (décohabitation) et au renouvellement d'un parc vieillissant, qu'à une croissance démographique.

Une forte évolution du parc de logement alimentée par les résidences principales, malgré une augmentation importante de la vacance

L'attractivité de Cap Excellence en tant que lieu de vie et d'habiter s'exprime à travers l'évolution de son parc de logements qui a fortement augmenté entre 1968 et 2016 (+ 34 773 logements supplémentaires en 48 ans), soit une augmentation de + 168 % et un taux annuel d'évolution de + 2,07 %. Sur les périodes plus récentes (à partir de 1999), la croissance du parc de résidences principales accuse un ralentissement bien mis en évidence au cours des périodes : + 1,5 %/an entre 1999-2006, + 1 %/an entre 2006 et 2011 et + 0,8 %/an entre 2011 et 2016).

A l'inverse, sur cette même période, la vacance du parc augmente (par exemple : + 15 % entre 2011 et 2016, soit + 2,9 %/an) Si ces deux tendances conjuguées interrogent sur la réelle attractivité du parc et de l'agglomération, le ralentissement du rythme de production de logements traduit également l'impact des politiques ambitieuses de ces dernières années à travers un renouvellement urbain qu'ont pu renforcer les dernières générations de documents de planification de l'urbanisme (PLU) exprimés à travers des logiques de réduction drastique des zones ouvertes à l'urbanisation.

=> Le ralentissement du parc de logement interroge sur l'attractivité du parc et de l'agglomération en générale ?



3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire

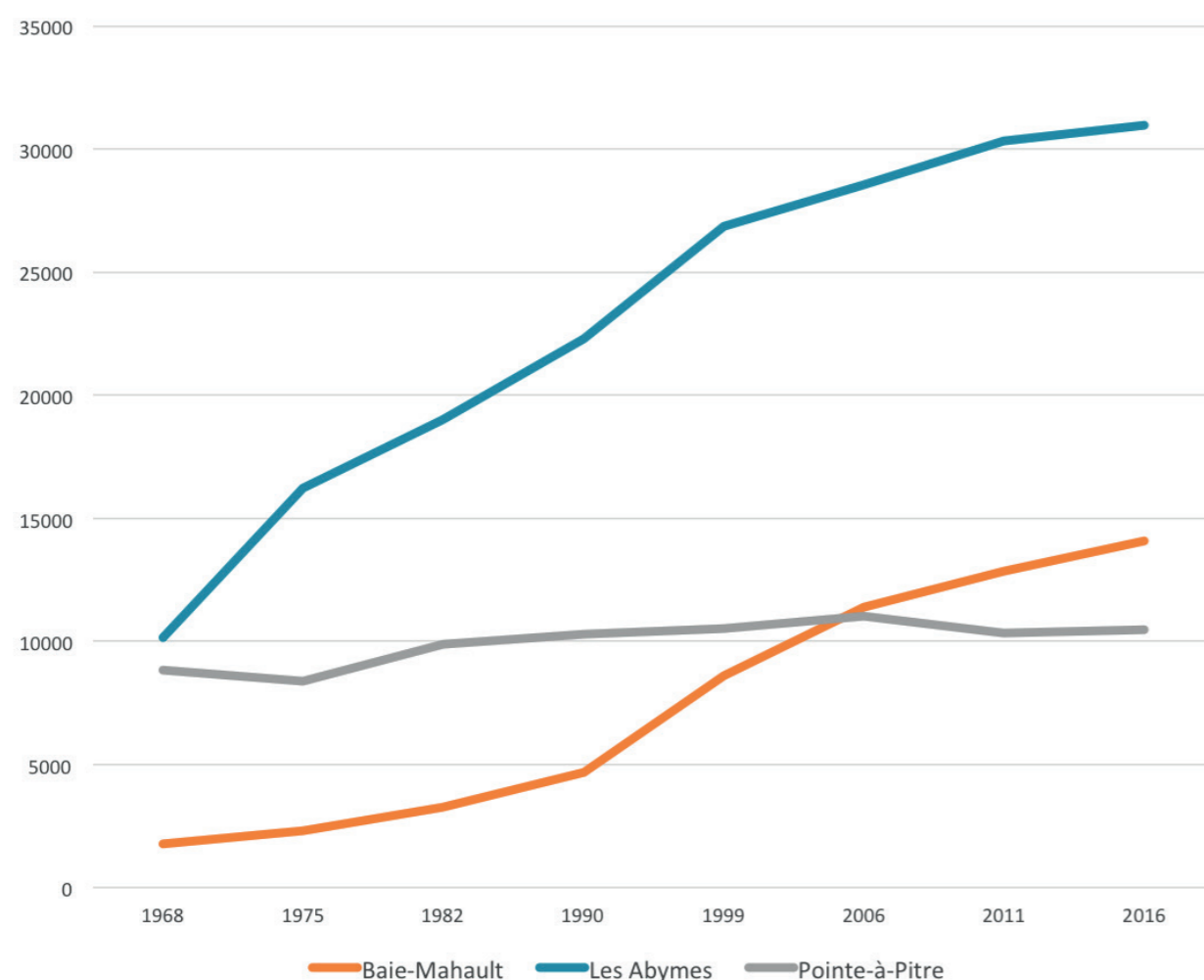
Le parc de logement en 2016 (Insee) :

- **Cap-Excellence : 55 517 logements**
 - Les Abymes : 30 978 logements
 - Baie-Mahault : 14 086 logements
 - Pointe-à-Pitre : 10 453 logements



Évolution du parc de logements dans les 3 communes

Source : INSEE 2016



LES COMMUNES : DES PARCS DE LOGEMENT QUI S'ÉPANOUISSENT EN MARGE DU DÉVELOPPEMENT ÉTABLI DE POINTE-À-PITRE

Pointe-à-Pitre qui comptait 10 453 logements en 2016 a connu un faible taux d'évolution annuel (+ 0,4 %) depuis 1968 quand la ville comptait déjà 8 800 logements, du fait de la saturation de l'espace qui a très tôt contraint son développement.

En marge du cas particulier de Pointe-à-Pitre, est apparu un développement dynamique et continu, sur les parcs des communes de Baie-Mahault et des Abymes depuis 1968, avec des taux d'évolution de + 693 % (soit + 4 % par an) pour Baie-Mahault, et de + 205 % (soit + 2 % par an) pour Les Abymes. Ces croissances se sont infléchies au cours de la dernière période 2011-2016 (+ 677 logements soit 0,44 %/an pour Les Abymes et + 1 230 logements, soit +1,85%/an pour Baie-Mahault).

- A lui seul, le territoire de la commune des Abymes avec un parc de 30 978 logements (dont 24 109 résidences principales) accueille 55 % des logements de Cap Excellence en 2016.

- La croissance spectaculaire qu'a vécu Baie-Mahault en cinquante ans est bien illustrée par l'évolution du parc de logements qui a été multiplié par 7 (+ de 12 310) passant de 1 776 en 1968, à 14 086 logements en 2016.

DES TAUX D'ÉVOLUTION QUI SE SONT INVERSÉS DANS CERTAINS QPV

Les évolutions brutales et contradictoires du nombre de logements enregistrées sur certains secteurs QPV entre les périodes 1999-2011 et 2011-2016 illustrent l'intensité de certaines des grandes opérations de rénovation urbaine, entre démolition et reconstruction, mises en œuvre au cours de ces deux dernières décennies, à l'instar de :

- Grand-Camp (Grand-Camp Ouest) où un taux d'évolution de – 37 % est enregistré sur la première période (1999-2011) illustration de la phase de démolition réalisée en préalable à la période de reconstruction, dans le cadre de la RUZAB, bien traduite dans les chiffres (+ 49% entre 2011-2016) ;
- Rivière Salée : évolution d'abord négative (– 21 %) liée aux démolitions, avant d'afficher une dynamique (+ 12 %) illustrant la phase de reconstruction ;
- Lauricisque – Bergevin - Ho Chi Minh : de - 37 % à + 25 % lié notamment à l'opération de rénovation urbaine RUPAP ;
- Boissard Morne-Flory (Iris Chauvel- Dugazon : de – 22 % à + 28 %), signature de l'opération de résorption de l'habitat insalubre de Boissard ;
- Mortenol qui est passé d'une évolution de – 42 % à + 28 %.

La diminution de la part de logements dans le QPV de Vieux-Bourg – Les Lauriers (secteur Mairie) (variation entre les dernières périodes : de + 24 % entre 1999-2011 et – 22 % entre 2011-2016) peuvent s'expliquer par des démolitions liées à une remise en cause des bâtis et du niveau d'insalubrité. Cette évolution liée aux interventions opérationnelles lourdes se traduit à travers les dernières restitutions statistiques du recensement sur l'ensemble de l'IRIS Vieux-Bourg, où les taux d'évolution sont passés de – 19 % entre 1999 et 2011 à – 2 % entre 2011 et 2016 qui modère les propos et confirme des disparités entre les secteurs « Mairie » et « Vieux-Bourg »

=> Ce secteur est néanmoins à reconsidérer pour le rendre attractif.

3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire

3.1.2 - LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT

CAP-EXCELLENCE : UN PARC DOMINÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, OÙ LA VACANCE AUGMENTE

Bien qu'ayant énormément évolué depuis 1968, le parc de logement conserve globalement les mêmes proportions entre résidences principales, secondaires et logements vacants. Au fil du temps, l'augmentation du volume de logements a davantage profité à la vacance (6,3% en 1968, 15,6% en 2016), aux dépens du parc de résidences principales qui, en 2016, représente 44 957 soit 81,0% du parc de logements (contre 89,4% en 1968).

Le parc de logement a énormément évolué depuis 1968, augmentant globalement au travers de sa composition, toujours dans les mêmes proportions. A noter toutefois que l'augmentation du volume de logements a, au fil du temps, profité à la vacance (6,3% en 1968, 15,6% en 2016), aux dépens du parc de résidences principales qui, en 2016, représente 44 957 soit 81,0% du parc de logements (contre 89,4% en 1968).

DES COMMUNES ESSENTIELLEMENT RÉSIDENTIELLES

A l'échelle des communes au sein de l'intercommunalité, le taux de résidences principales est supérieur à 78 %. Baie-Mahault est la commune où la part de résidences principales est la plus forte : 89,8 % des logements sont des résidences principales dans cette commune dont l'attractivité est sans nul doute favorisée par la présence du bassin d'emploi de Guadeloupe (secteur de Jarry-Moudong) en son centre favorisant les secteurs de résidentialisation à proximité. Les communes voisines n'atteignent que 82,9 % pour Lamentin, 84,9% pour Petit-Bourg ou bien 88,0 % à Goyave. Baie-Mahault est la commune la moins marquée par la vacance avec un taux de 9,0 % contre 15,6 % (soit 8 684 logements vacants) à l'échelle intercommunale. En comparaison, certaines communes connaissent une vacance inquiétante ; c'est le cas notamment de Morne-à-l'Eau dont le taux de vacance (20,5 %), s'établit bien au dessus de la moyenne départementale.

Entre sa dimension patrimoniale, son animation culturelle, sa dotation en équipements de santé, sa dynamique économique, l'identité touristique est plurielle sur Cap Excellence. Néanmoins, sa destination d'espace de villégiature est modérée comme le révèle la part de résidences secondaires qui est très en deçà des valeurs révélées sur certains territoires où le développement économique est clairement porté par le tourisme. C'est le cas des communes de la Communauté d'Agglomération la Rivière du Levant (CARL) dont la commune voisine du Gosier où près de 2 000 résidences secondaires (12 % du parc de logements) ont été identifiées.

Les résidences secondaires ne représentent que 3,4 % des logements de Cap-Excellence en 2016 ; cette proportion est plus forte sur Pointe-à-Pitre mais bien moindre sur Baie-Mahault où la tension sur le parc de résidences principales est la plus forte de l'agglomération :

- Les Abymes (777 résidences secondaires, soit 2,5 % du parc de logement)
- Pointe-à-Pitre (929 résidences secondaires, soit 8,9 % du parc de logement)
- Baie-Mahault (171 résidences secondaires, soit 1,2 % du parc de logement)

DES PARTICULARITÉS DE COMPOSITIONS SELON LES SECTEURS RURAUX ET LES SECTEURS URBAINS (QPV)

Les taux de résidences principales sont toujours très importants aux échelles des IRIS. Néanmoins, nous remarquons des taux de résidences principales qui diminuent dans les IRIS identifiés comme QPV : moyenne de 77 % de résidences principales contre 81 % à l'échelle de l'EPCI, et des taux de vacance toujours plus élevés (18 % de logements vacants) contre 16 % à l'échelle de l'EPCI.

Les taux de vacance révélés au sein des IRIS s'établissent parfois bien au-dessus des moyennes intercommunale (15,6 %) ou communales, particulièrement pour ceux inscrits en centre urbain, à l'instar de Grand-Camp dont le taux de vacance se situe à 16 %. De franches disparités apparaissent entre Grand Camp - Ouest où le taux de vacance atteint 30 % et Grand Camp - Rivière Salée, où il n'est que de 5%.

Le QPV Chemin Neuf – Carénage Darbousier affiche un taux plus élevé : 20 % en moyenne à l'échelle du QPV. Mais ce taux peut atteindre 27 % pour le secteur de Fond Logier – Carénage Blanchard.

Avec 17 % de logements vacants, le centre-bourg de Baie-Mahault présente une vacance très élevée sans rapport avec le reste de la commune, illustrant le vieillissement d'un parc dont le renouvellement est probablement gêné par le statut d'indivision qui pèse sur les propriétés foncière et bâtie.

55 517 logements à Cap-Excellence en 2016 répartis comme suit :

- 44 957 résidences principales (81,0 %)
- 8 664 logements vacants (15,6 %)
- 1 877 résidences secondaires (3,4 %)

3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Bergevin Pointe-à-Pitre - URBIS



QPV Boissard Morne Flory - Pointe-à-Pitre - URBIS



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS

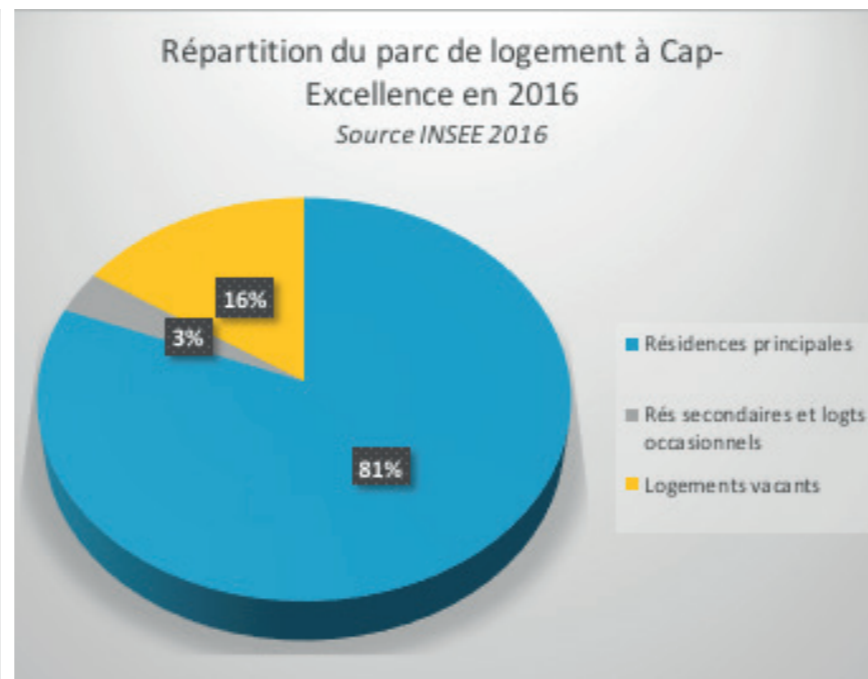
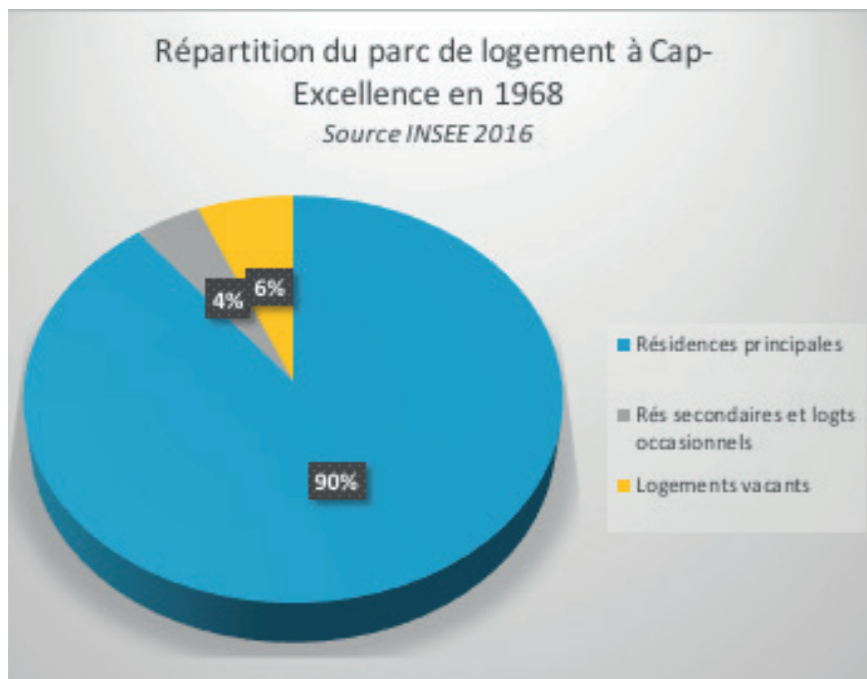


QPV Bergevin Pointe-à-Pitre - URBIS

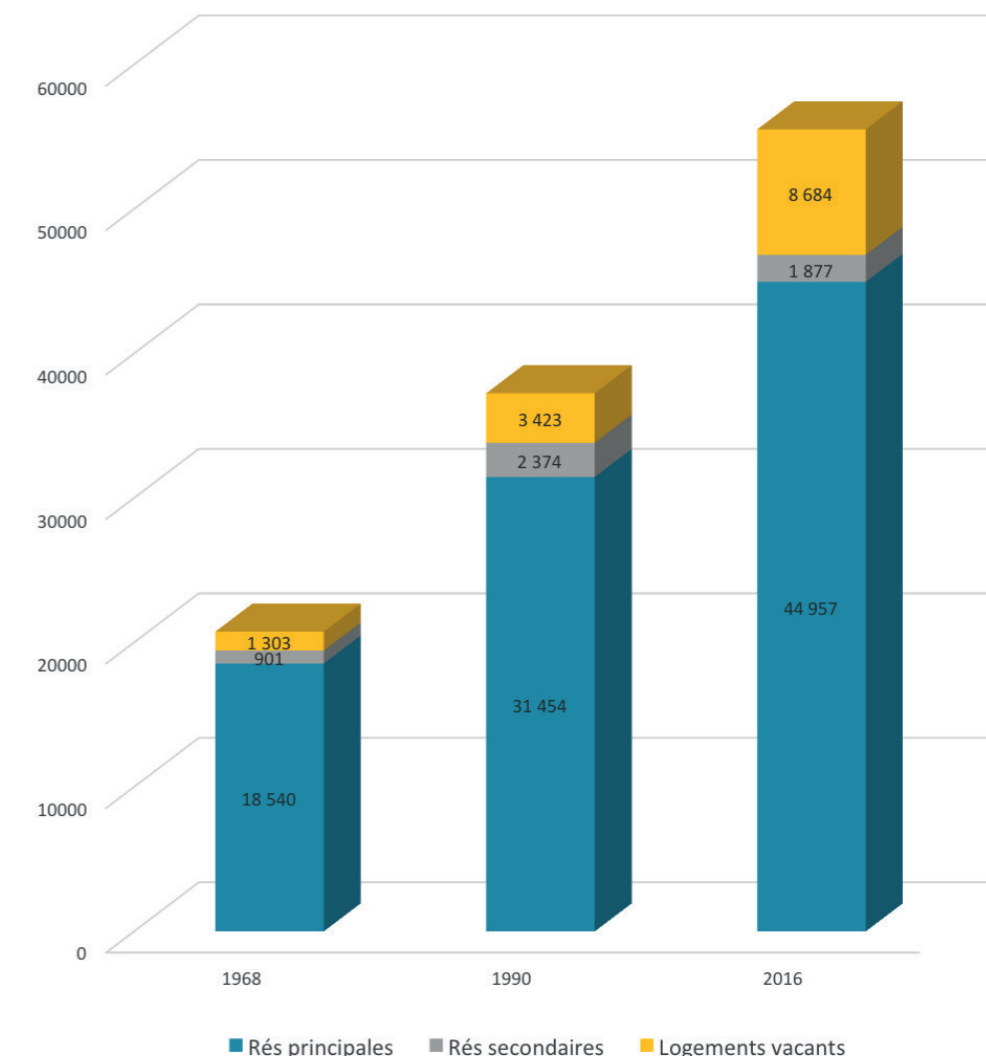
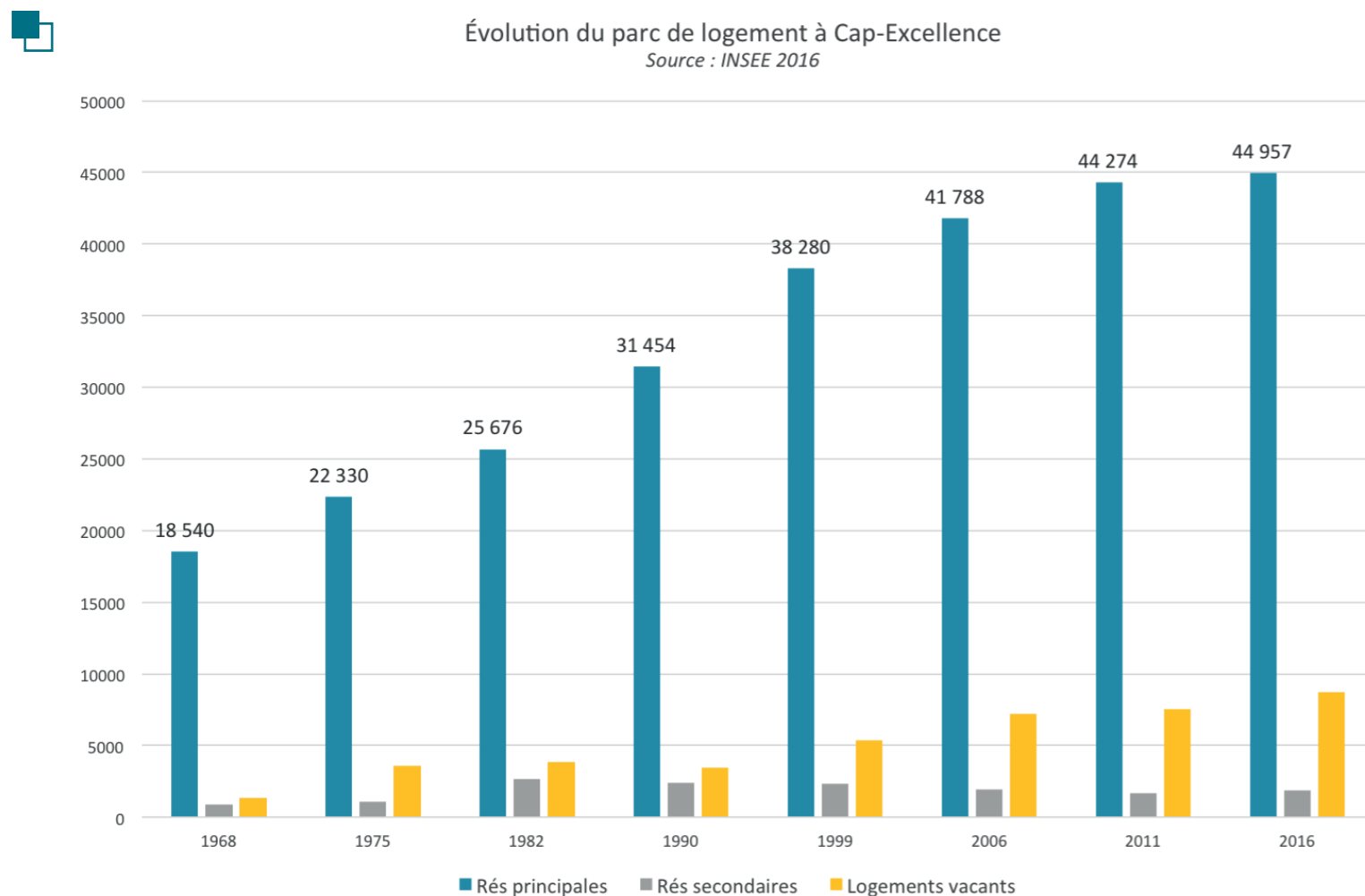


QPV Mortenol Pointe-à-Pitre - URBIS

3.1 Le parc de logement témoin de la dynamique du territoire



Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2016 (Insee 2016)



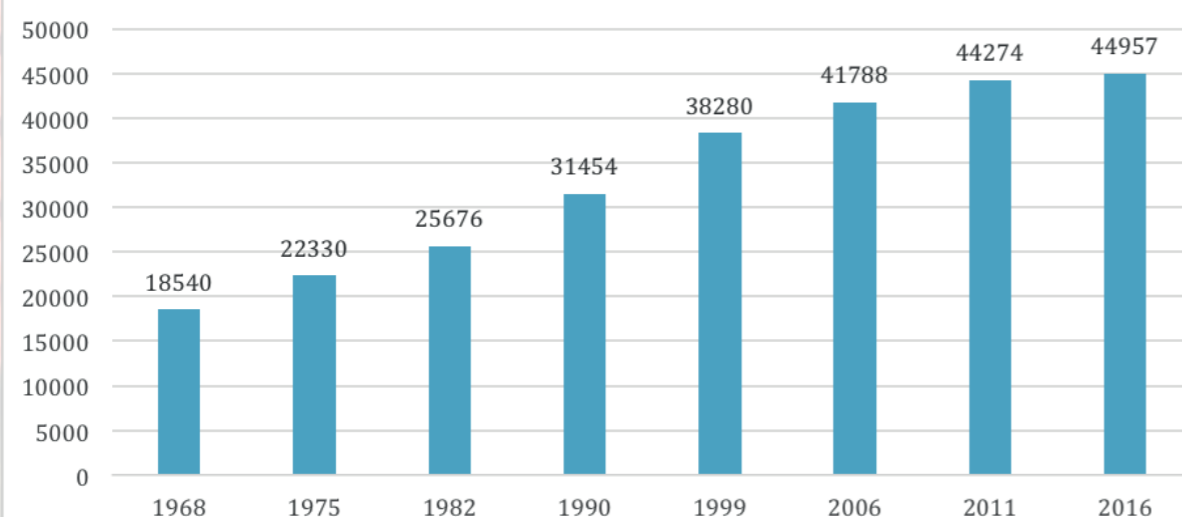
3.2 Les résidences principales

Les résidences principales en 2016 :

- Guadeloupe : 171 762 résidences principales (76 %)
- Cap-Excellence : 44 957 résidences principales (81 %)
 - Les Abymes : 24 109 résidences principales (78 %)
 - Baie-Mahault : 12 651 résidences principales (90 %)
 - Pointe-à-Pitre : 8 197 résidences principales (78 %)

Évolution du nombre de résidences principales à Cap-Excellence

Source : INSEE 2016



3.2.1 - UNE PRÉDOMINANCE DE LA RESIDENCE PRINCIPALES DANS LE PARC DE LOGEMENT

En 2016, l'INSEE a recensé 171 762 résidences principales à l'échelle de la Guadeloupe sur un parc de logements de plus de 226 000, quand, à la même époque, Cap-Excellence comptait 44 957 résidences principales représentant 81,0% des 55 517 logements composant le parc global.

CAP-EXCELLENCE : UN PARC DE LOGEMENT PORTÉ PAR L'AUGMENTATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

À Cap-Excellence, les résidences principales ont fortement augmenté entre 1968 et 2016 avec un apport de 26 417 résidences principales en 48 ans, passant de 18 500 à 44 957 RP ; soit une augmentation de 142 % et un taux annuel de progression de 1,86 % par an. Sur les périodes récentes, on note une augmentation significative sur la période 1982 et 1999 (+ 45 % d'évolution entre ces deux dates, et + 4,8 % d'évolution annuelle).

COMMUNES : BAIE-MAHAULT, UNE COMMUNE DE RÉSIDENCE TRÈS PRISÉE

Le parc de résidences principales (44 957 logements) est de facture assez récente : près de quatre logements sur cinq (35 400 soit 78,5% du parc de résidences principales) a moins de 50 ans (date de construction postérieure à 1970).

Plus d'1/3 du parc (36,9 % soit 16 595 résidences principales) a été construit entre 1971 et 1990. Les communes des Abymes et de Baie-Mahault ont connu leur développement principalement entre 1971 et 1990 (38,2 % et 36,8 % respectivement). Baie-Mahault s'est développé plus récemment, puisque près de la moitié de son parc a été édifié au cours des années 1990 et 2000 (44,1 % soit 5 585 RP).

Des trois communes qui composent l'agglomération, la commune de Baie-Mahault est la commune qui accueille le plus de résidences principales avec un taux de 89,8 %, loin devant Les Abymes (77,8 %) et Pointe-à-Pitre (78,4%). Baie-Mahault est une commune très attractive (demande croissante) du fait de sa disponibilité foncière (relative), de la présence de nombreux quartiers résidentiels et de sa proximité immédiate avec le bassin d'emploi majeur de la Guadeloupe (Jarry). Le parc de résidences principales de Baie-Mahault est assez récent (post 1990).

Une résidentialisation liée aux opérations urbaines

Des taux de résidentialisation hétérogènes viennent distinguer les différents QPV de Cap-Excellence. De manière générale, les quartiers suivent les tendances des territoires communaux auxquels ils sont rattachés. Cependant, peuvent apparaître de forts écarts le plus souvent liés artificiellement aux opérations d'envergure en cours, comme pour Grand-Camp Ouest où les résidences principales apparaissent sous-représentées et la vacance très forte, en comparaison de la moyenne communale ou même de l'Iris voisin (Grand-Camp Sud-Est, 84 % de résidences principales).

Sur Pointe-à-Pitre, dans des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain, de gros écarts apparaissent également. C'est notamment le cas du Quartier de Veille Active (QVA) Centre-ville de Pointe-à-Pitre où l'occupation à titre principal concerne 1 302 logements, représentant 65 % du parc de logements ; ou encore le QPV Mortenol où 89 % des logements sont occupés à titre principal.

3.2 Les résidences principales

3.2.2 - UN POIDS IMPORTANT DE LOCATAIRES

CAP-EXCELLENCE ET COMMUNES : DES TERRITOIRES FAVORABLES AU PARC LOCATIF

Au sein de Cap-Excellence, les résidences principales sont occupées minoritairement (41%) par leurs propriétaires (soit 18 599 résidences principales), tendance inverse de celle constatée à l'échelle départementale où les propriétaires occupent à 59% leur logement.

A Baie-Mahault, commune résidentielle, la représentation des propriétaires occupant leur logement est la plus forte de l'agglomération ; elle concerne la moitié des résidences principales représentant 6 285 logements.

Aux Abymes cette proportion est légèrement moindre et ne concerne que 11 010 logements, soit 46 % du parc. Ces taux rentrent en corrélation avec les typologies et les caractéristiques résidentielles de ces communes.

Sur Pointe-à-Pitre, une très faible part de résidences principales (15,9 %, soit 1 304 résidences principales) est occupée par leur propriétaire. L'essentiel du parc est majoritairement locatif (82,2 %). La part de logements locatifs sociaux domine largement (58,6 %) le parc de logements communal. Il représente 71,3 % du seul parc locatif et se trouve rassemblé dans l'essentiel du parc des grands quartiers construits au contact du centre ancien, où il participe à une spatialisation de son territoire.

Le développement urbain dense avec la réalisation de grands ensembles favorables à une offre locative est plus marqué sur la commune des Abymes qu'à Baie-Mahault où propriétaires et locataires se situent dans des proportions proches mais inversées :

- Les Abymes : 46 % de propriétaires et 51 % de locataires (publics et privés) ;
- Baie-Mahault : 50 % de propriétaires et 47 % de locataires (publics et privés).

Globalement, l'occupation des 44.957 résidences principales répertoriées à l'échelle de Cap-Excellence est la suivante :

- 18 599 le sont par leur propriétaire, représentant 41,4 % de l'ensemble ;
- 24 878 sont occupées par des locataires (55,3%) :
Dont 15 297 locataires (soit 34 %) s'inscrivent dans le parc locatif public et 9 580 locataires (21 %) sont dans le parc locatif privé ; selon les données RPLS 2019, le parc social comporte 18 968 logements.
- 1 480 (3,3 %) le sont à titre gratuit ou logés dans des résidences spécialisées (EHPAD, résidences autonomes, Foyer Jeunes Travailleurs...);

A l'échelle de Cap Excellence, la part du locatif est largement dominante dans le statut d'occupation des résidences principales puisqu'elle concerne 24 878 logements, soit 55 % des résidences principales ; elle n'est que de 36 % à l'échelle départementale.

Le parc locatif social mobilise 34,0% des résidences principales de l'agglomération dont la situation est très supérieure à celle du locatif privé, quel que soit les communes de l'EPCI. A l'inverse, l'échelle départementale présente un parc de locataires privés (21 %) supérieurs à ceux du parc social (16 %).

IRIS / QPV : UNE PART DES LOCATAIRES PARFOIS SUPÉRIEURE À LA MOYENNE INTERCOMMUNALE

Par rapport aux tendances affichées à l'échelle de Cap Excellence, les secteurs IRIS font valoir une réelle disparité entre ceux situés en périphéries (sur les communes des Abymes et de Baie-Mahault) où les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires, et ceux inscrits dans la ville centre de Pointe-à-Pitre et dans les grands quartiers qui la prolongent. Ces quartiers sont constitués d'une occupation exclusivement (ou presque) d'habitat social. Cette représentation des locataires sociaux se situe très au-delà des moyennes communales que ce soit aux Abymes où la part moyenne de locataires est de 51 %, ou à Pointe-à-Pitre (82 %) :

- Vieux-Bourg Les Lauriers (IRIS Mairie : 88 % et IRIS Vieux-Bourg : 52 %) ;
- Grand-Camp affiche un parc essentiellement locatif avec plus de 5 000 locataires représentant 90,1 % du parc et une surreprésentation sur Grand-Camp Ouest où la part du locatif représente 99% du parc (955 locataires).

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION : DES HABITANTS PARFOIS SANS TITRE DE PROPRIÉTÉ

A l'échelle des périmètres des enquêtes socio-bâti dans l'habitat diffus, 74 % des chefs de ménage déclarent habiter en résidence principale en tant que locataire de leur bâti. 19 % seraient propriétaires occupants et 5 % n'auraient pas de titre.

24 % des foyers enquêtés habitant au sein des périmètres d'intervention prioritaire sont propriétaires de leur foncier, représentant 138 foyers.



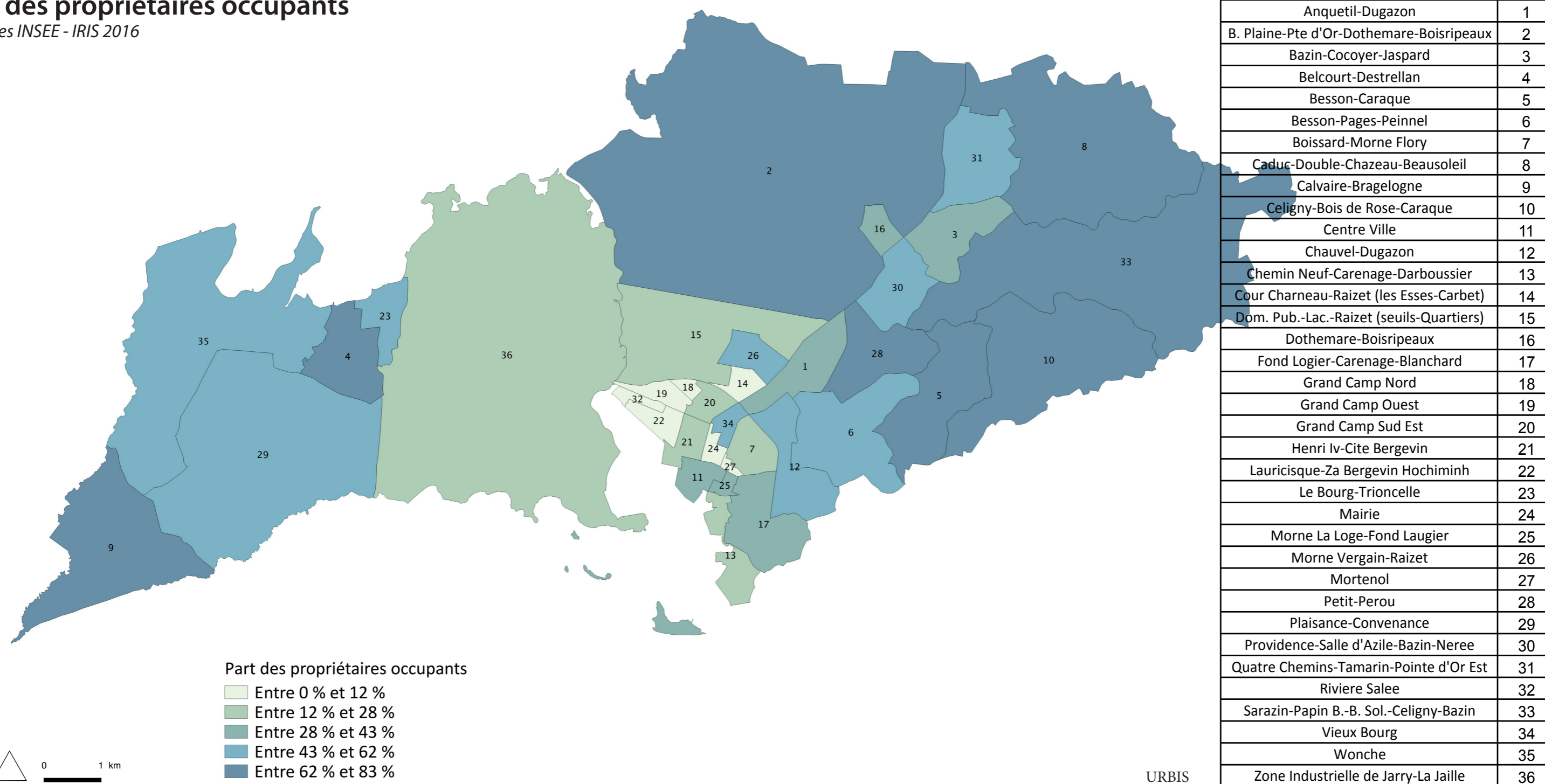
QPV Le Raizet - Les Abymes - URBIS

3.2 Les résidences principales

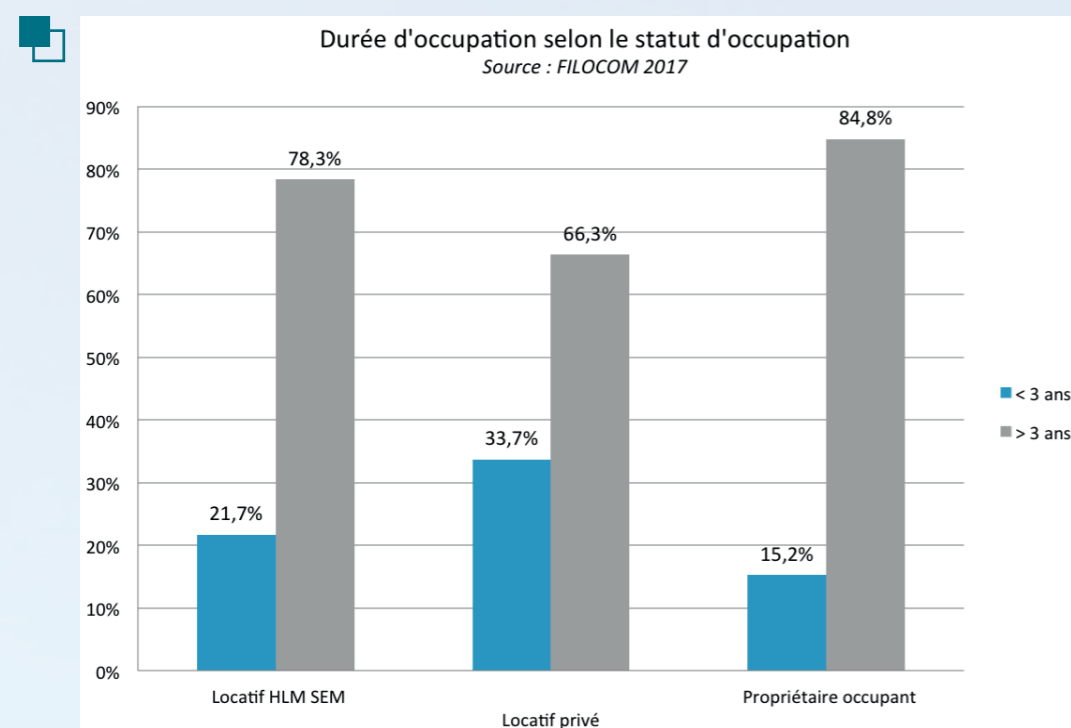
	Statut d'occupation à Cap-Excellence (INSEE 2016)			Le parc locatif							
	Résidences principales en 2016	Propriétaires	%	Locataires publics et privés	%	Locataire public HLM	%	Locataire privé	%	Autres (logé gratuit...)	%
Les Abymes	24 109	11 010	45,7%	12 189	50,6%	7 097	29,4%	5 092	21,1%	910	3,8%
Baie-Mahault	12 651	6 285	49,7%	5 951	47,0%	3 396	26,8%	2 555	20,2%	415	3,3%
Pointe-à-Pitre	8 197	1 304	15,9%	6 737	82,2%	4 804	58,6%	1 933	23,6%	155	1,9%
CAP-EXCELLENCE	44 957	18 599	41,4%	24 878	55,3%	15 297	34,0%	9 580	21,3%	1 480	3,3%
GUADELOUPE	171 762	101 369	59,0%	61 755	36,0%	26 855	15,6%	34 900	20,3%	8 638	5,0%

Part des propriétaires occupants

Données INSEE - IRIS 2016



3.2 Les résidences principales



3.2.3 - LE PROFIL DES MÉNAGES EN RÉSIDENCES PRINCIPALES

CAP-EXCELLENCE : 65% DE MÉNAGES MODESTES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION, PRINCIPALEMENT PRÉSENTS AU SEIN DES COMMUNES DES ABYMES ET DE POINTE-À-PITRE

Sur la base des données FILOCOM (2017), Cap-Excellence comptabilise 38 823 ménages.

- A Cap-Excellence, le profil des 33 823 ménages en résidence principale varie selon l'âge :
- Les très jeunes ménages (moins de 25 ans) sont rarement propriétaires du logement qu'ils occupent. Ils sont présents à 86 % dans le parc locatif privé ;
=> Les très jeunes ménages connaissent des difficultés pour accéder au parc de logement social. Cela peut être lié à l'inadéquation du parc, du manque de petites typologies dans les logements proposés, ou des conditions de solvabilité rendant moins aisées leur attribution.
 - Pour plus de 32 500 ménages (soit 83 % du total), la personne de référence du ménage a au moins 40 ans ;
 - Près de la moitié des ménages (46 %) est propriétaire du logement occupé ;
 - 90 % des propriétaires occupants ont 40 ans et plus sur Cap-Excellence.
- => La part des propriétaires augmente avec l'âge de la personne de référence du ménage.

A l'inverse, la part des locataires dans le privé décroît avec l'avancée en âge de la personne de référence du ménage :

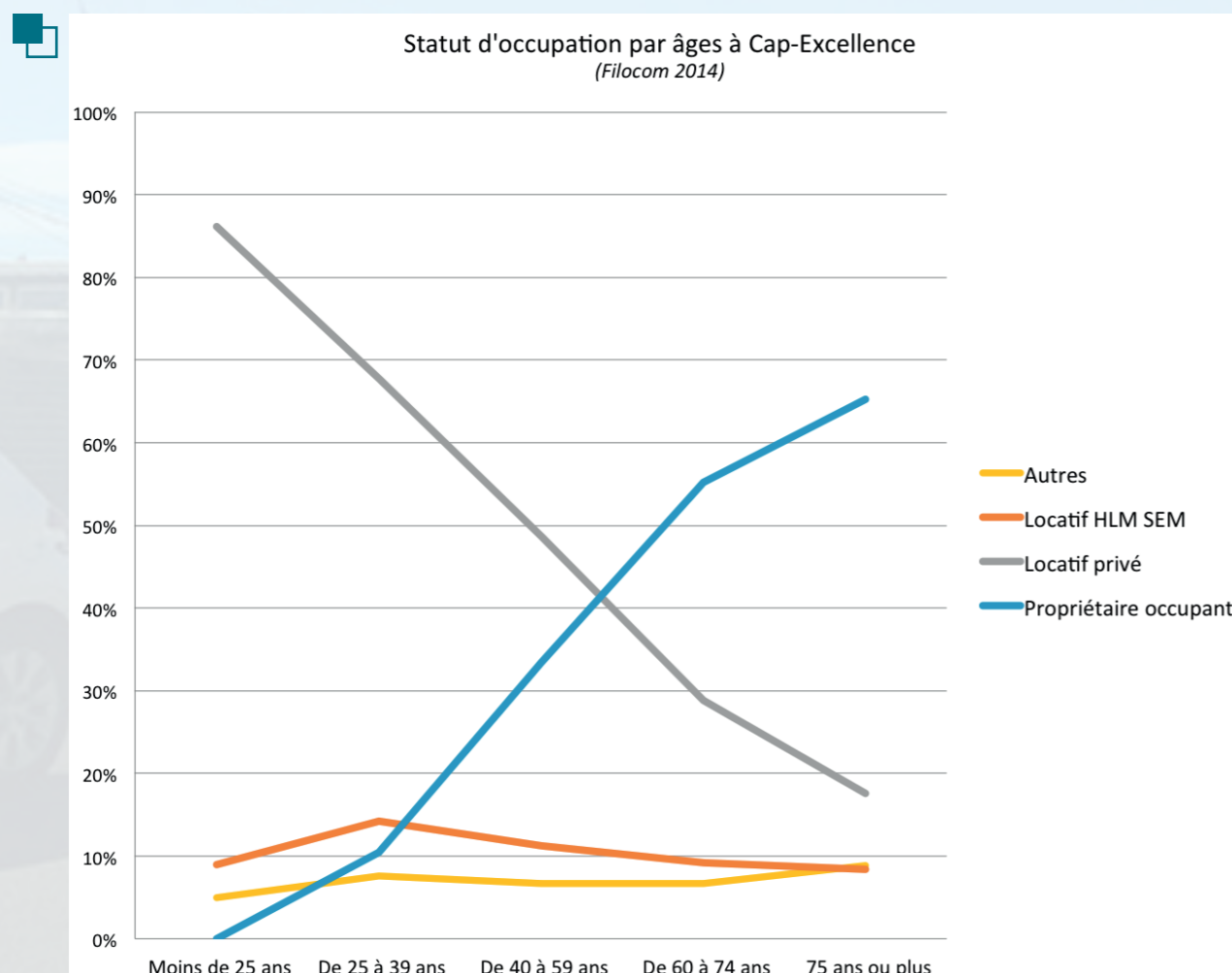
- moins de 25 ans : 86 % des ménages (366 ménages sur 425 ménages) ;
- de 25 à 39 ans : 68 % des ménages (3 947 ménages sur 5 800 ménages) ;
- de 40 à 59 ans : 49 % des ménages (7 938 ménages sur 16 298 ménages) ;
- de 60 à 74 ans : 29 % des ménages (2 889 ménages sur 10 000 ménages) ;
- plus de 75 ans : 18 % des ménages (1061 ménages sur 6 000 ménages) ;

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance :

- Les populations (plus âgées) sont devenues propriétaires de leur bien en parallèle du développement urbain de l'intercommunalité (il y a 25 ans) ;
- Le parcours résidentiel se termine par un statut de propriétaire.

De manière générale, à Cap-Excellence, les occupants restent assez longtemps (minimum 3 ans) dans leur logement, que ce soit pour les propriétaires occupants (85 %), les locataires dans le privé (66 %) ou bien les locataires dans le parc public (78 %). Concernant le parc locatif, les occupations sont longues et ne favorisent pas une dynamique des rotations au sein du parc. Tandis que le parc locatif ne devrait être qu'une étape dans le parcours résidentiel, celui-ci est associé à une occupation pérenne du bien loué. => La fluidification du parc et du parcours résidentiel est à développer.

De manière générale, à l'échelle de Cap-Excellence, les ménages modestes (revenus inférieurs aux plafonds HLM) représentent 65 % de l'ensemble identifié (25 214 ménages) ; ils sont davantage présents sur les communes des Abymes (69 % des ménages) et à Pointe-à-Pitre où ils représentent jusqu'à 72 % des ménages.



3.2 Les résidences principales

DES PARTICULARITÉS COMMUNALES CONCERNANT LE PARC LOCATIF

A Baie-Mahault, ce sont essentiellement les personnes âgées « de moins de 25 ans » qui sont installées dans le parc locatif, et ce majoritairement dans le parc locatif privé.

Sur Pointe-à-Pitre, toutes les classes d'âge se retrouvent dans le parc locatif. Chacune des classes se situe à 30 % dans le parc locatif social. Il est important de souligner également, que les personnes âgées entre 40-74 ans à Pointe-à-Pitre, sont logées à 67 % dans le parc locatif social. => Cette tendance peut s'expliquer sur Pointe-à-Pitre par une offre de logements majoritairement développée dans le locatif. Pour rappel, 58,6 % des résidences principales s'inscrivent dans le parc locatif social et 23,6 % dans le parc locatif privé.

PÉRIMETRES D'INTERVENTION : DES REVENUS RELATIVEMENT FAIBLES

Sur l'ensemble des 544 foyers, 45 % d'entre eux (soit 244 foyers) ont un revenu global compris entre 600 et 1200 euros/mois.

27 % des foyers (150 foyers) ne déclare pas de revenus supérieurs à 600 euros /mois. A l'échelle des périmètres, le revenu médian est de 856 euros et le revenu moyen monte à 1 080 euros. Quelques disparités existent entre les secteurs. Certains quartiers ont un revenu médian en dessous de 850 euros. C'est le cas par exemple de Vieux-Bourg (793 euros) et Zamia (755 euros). A l'inverse, certains secteurs connaissent des revenus un peu plus élevés comme Assainissement (1 135 euros), Capou-Ferrand (1 200 euros) ou bien Cour Tony avec un revenu médian à hauteur de 1 423 euros.

Les statuts d'occupation selon l'âge des occupants (Filocom 2017)

Cap-Excellence	Autres	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Total
Moins de 25 ans	4,9%	8,9%	86,1%	0,0%	100,0%
De 25 à 39 ans	7,6%	14,3%	67,7%	10,4%	100,0%
De 40 à 59 ans	6,7%	11,2%	48,7%	33,3%	100,0%
De 60 à 74 ans	6,7%	9,2%	28,9%	55,2%	100,0%
75 ans ou plus	8,8%	8,4%	17,6%	65,2%	100,0%
Non renseigné	0,0%	4,7%	62,8%	32,5%	100,0%

Baie-Mahault	Autres	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Total
Moins de 25 ans	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
De 25 à 39 ans	4,9%	7,6%	74,8%	12,7%	100,0%
De 40 à 59 ans	4,5%	6,9%	47,2%	41,3%	100,0%
De 60 à 74 ans	3,5%	4,2%	22,5%	69,8%	100,0%
75 ans ou plus	5,2%	3,0%	11,6%	80,2%	100,0%
Non renseigné	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%

Les Abymes	Autres	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Total
Moins de 25 ans	8,0%	4,9%	87,1%	0,0%	100,0%
De 25 à 39 ans	6,8%	11,1%	72,0%	10,1%	100,0%
De 40 à 59 ans	5,6%	7,0%	53,3%	34,1%	100,0%
De 60 à 74 ans	5,5%	5,4%	33,8%	55,4%	100,0%
75 ans ou plus	5,2%	3,4%	20,2%	71,2%	100,0%
Non renseigné	0,0%	7,8%	60,3%	31,9%	100,0%

Pointe-à-Pitre	Autres	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Total
Moins de 25 ans	0,0%	35,2%	64,8%	0,0%	100,0%
De 25 à 39 ans	15,3%	36,6%	41,1%	7,0%	100,0%
De 40 à 59 ans	15,7%	37,2%	34,8%	12,2%	100,0%
De 60 à 74 ans	16,0%	30,5%	22,9%	30,6%	100,0%
75 ans ou plus	23,7%	29,1%	15,2%	32,0%	100,0%
Non renseigné	0,0%	0,0%	45,6%	54,4%	100,0%

3.2.4 - DES TYPOLOGIES D'HABITAT VARIÉES SELON LES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

CAP-EXCELLENCE : UNE PROPORTION IMPORTANTE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

A l'échelle de Cap-Excellence, l'habitat principal se compose autant de logements individuels (51 %, soit 28 521 résidences principales) que de logements collectifs (49 %, soit 26 795 appartements). La représentation des maisons est nettement inférieure à la moyenne départementale (75 %), à l'inverse des logements collectifs dont la part est deux fois supérieure (48 % d'appartements à Cap-Excellence contre 24 % à l'échelle de la Guadeloupe).

Avec 26 795 appartements, Cap-Excellence accueille la moitié des logements collectifs du département. La part importante de logements collectifs est l'héritage d'une politique d'aménagement et de développement urbain mise en œuvre dès la moitié du XXe siècle via la réalisation de grosses opérations par les pouvoirs publics qui ont participé à l'affirmation urbaine de l'agglomération telle qu'elle apparaît sous sa forme actuelle.

3.2 Les résidences principales

DES TYPOLOGIES VARIABLES SELON LES COMMUNES

L'habitat collectif est fortement concentré sur la commune de Pointe-à-Pitre ; avec 9 171 appartements, cette typologie représente 88 % de l'ensemble des logements. Par son statut de ville historique et sa configuration géographique, peu d'espaces permettent le développement de nouvelles constructions à Pointe-à-Pitre ; selon les données SITADEL (avril 2019), seules 30 nouvelles maisons (en individuels purs et groupés) ont pu être mises en chantier entre 2008 et 2017.

A l'inverse, sur des territoires beaucoup plus vastes, les communes de Baie-Mahault et des Aymes accueillent un nombre important de logements individuels. Avec 18 253 unités, la commune des Aymes concentre le plus grand nombre de maisons individuelles recensées à l'échelle de Cap-Excellence, avec une proportion (59 %) juste inférieure à celle de Baie-Mahault qui affiche la part de logements individuels la plus importante de l'Agglomération avec 64 % des parts (9 003 maisons).

Cette tendance est alimentée par la production neuve où la part de constructions individuelles reste prépondérante : 70 % des constructions neuves entre 2008 et 2017 concerne des logements individuels (purs et groupés). Cette prédominance de l'habitat individuel s'explique par le développement des quartiers résidentiels et une volonté communale affirmée de ne pas développer de logements sociaux (et par conséquent limiter l'importance de logements collectifs). A l'inverse, aux Aymes, l'offre nouvelle est largement tournée vers la production de logements collectifs (54 %), avec notamment des pics de production à partir de 2014, pour notamment subvenir aux besoins en logement liés aux rénovations urbaines.

DANS LES QPV, DES DIFFÉRENCES HISTORIQUES ENTRE « GRANDS ENSEMBLES » ET « HABITAT SPONTANÉ INDIVIDUEL »

Au sein des QPV, les typologies de logements varient en fonction des secteurs géographiques. Pour les QPV situés dans les communes des Aymes et de Pointe-à-Pitre, les logements collectifs prédominent largement, à l'instar des quartiers :

- Grand-Camp « IRIS de Lauricisque-Bergevin-Ho Chi Minh » : 99 % de logements collectifs (soit, 1 201 appartements) contre 1 % de logements individuels (soit 10 maisons). D'autres IRIS confirment les mêmes tendances, tels que de Grand Camp – Ouest (98 %), Grand Camp – Sud Est (98 %), Rivière Salée (92 %), Mortenol (98 %)...
- Vieux-Bourg Les Lauriers : IRIS Mairie avec 99 % de logements collectifs (soit, 1 234 appartements) contre 1 % de logements individuels (soit, 12 maisons) ; IRIS Vieux-Bourg avec 64 % de maisons individuelles (soit, 652 logements individuels) et 34 % d'appartements (soit, 347 logements collectifs) qui spécifie ce constat de majorité de logements collectifs au secteur des Lauriers ;
- Mortenol : 98 % de logements collectifs contre 1,9 % de logements individuels.

A noter une prépondérance des maisons individuelles dans le quartier de Morne la Loge-Fond Laugier, situé dans le QPV « Chemin Neuf – Carénage Darboussier » avec 60 % de maisons individuelles. Mais également, pour l'IRIS Morne Vergain-Raizet (70 %) ou bien l'IRIS de Vieux-Bourg (64 %). Pour les QPV situés en centre ancien, la typologie individuelle est plus importante, issue de constructions généralement autonomes et spontanées.

Les secteurs situés sur la commune des Aymes font valoir des écarts sensibles. Certains QPV sont associés aux grands ensembles et confirment des typologies collectives et sociales. C'est le cas, par exemple de Raizet et de Grand-Camp (Ouest et Nord) avec des représentations de logements collectifs à hauteur de 93 % et 98 %.

Pour les QPV situés en centre ancien, la typologie individuelle est plus importante, issue de constructions généralement autonomes et spontanées. C'est le cas pour les QPV Chemin Neuf – Carénage Darboussier « secteur Fond Laugier – Carénage Blanchard » ou bien Boissard-Morne Flory « Chauvel – Dugazon » avec plus de 60 % de logements individuels.



QPV Boissard Morne Flory - Pointe-à-Pitre - URBIS

3.2 Les résidences principales

3.2.5 - LA TAILLE DES LOGEMENTS

UN PARC DOMINÉ PAR DES LOGEMENTS 3 PIÈCES ET PLUS SUR CAP-EXCELLENCE...

Bien que la taille des ménages continue à diminuer, tendance qui ne cesse de se confirmer au fil des décennies, les logements sont toujours d'assez grandes tailles. Dans la Communauté d'Agglomération de Cap-Excellence, près de 86 % des logements comptent trois pièces et plus. En 2016, les logements de 3 et 4 pièces concernent les deux tiers (66,1 %) du parc, représentant près de 30 000 résidences principales. En 2011, ils en représentaient 69 %.

Les grands logements de 5 pièces représentent 20 % (soit 8 983 résidences principales), taux en deçà de la moyenne départementale qui est de 23,9 %. De manière générale, il y a eu peu d'évolution sur la taille des résidences principales entre 2011 et 2016, sauf pour les résidences principales de 5 pièces qui ont connu une évolution de + 3 % en 5 ans. Les petits logements (1-2 pièces) ont diminué passant de 14,3 % à 13,9 %, érosion qui concerne plus particulièrement les 2 pièces.

... AVEC QUELQUES PARTICULARITÉS POUR LA COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

- A Baie-Mahault, les grands logements (3 pièces et plus) représentent 9 logements sur 10 (91,2 %, soit 11 535 résidences principales), avec une prépondérance de logements de 4 pièces (36,9 %).
- Aux Abymes, les 3 pièces et plus représentent 87,4 % des résidences (soit 21 075 résidences principales) ;
- Les petits logements (1 et 2 pièces) sont sous représentés : 12,3 % pour Les Abymes et 8,8 % pour Baie-Mahault ;
- Seule la commune de Pointe-à-Pitre propose la plus grande part de petites typologies : logements en T1 : 18,8 %. Cette part de petits logements constitue une offre intéressante pour l'accueil des « jeunes » notamment les jeunes salariés, les étudiants, personnes en début ou fin de parcours résidentiels...

Les entretiens effectués (auprès des services communaux et des bailleurs sociaux) confirment les chiffres recensés sur l'INSEE, identifiant un fort besoin en petits logements sur le territoire d'études.

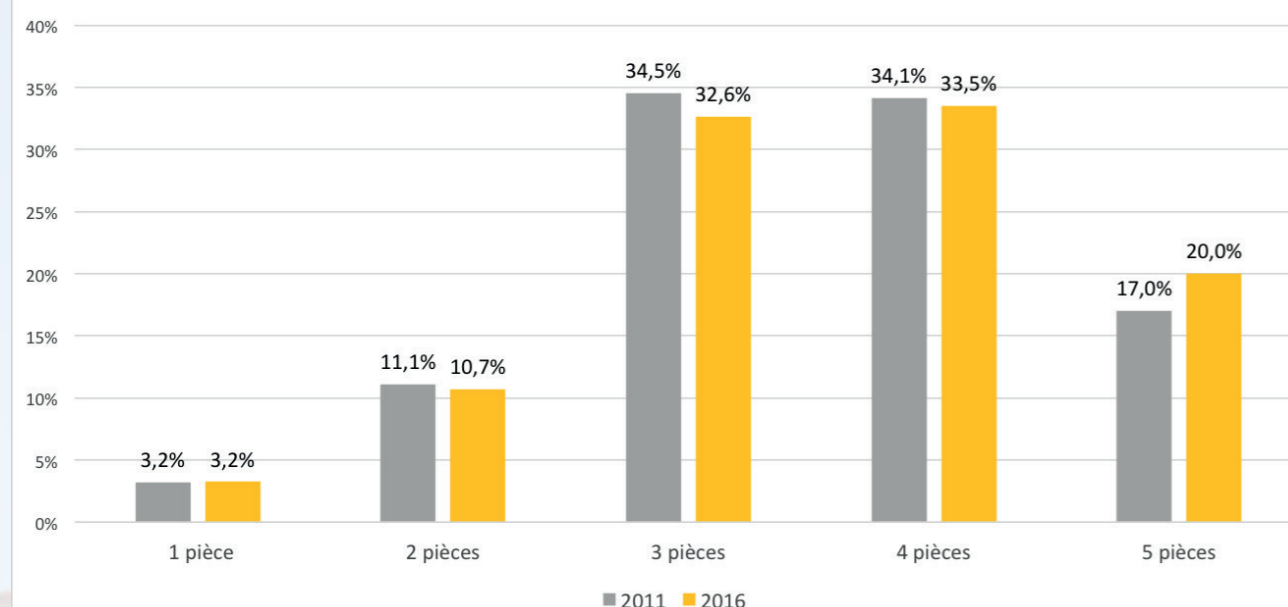
DES LOGEMENTS À ADAPTER AUX BESOINS DES POPULATIONS DANS LES QPV

La plupart des QPV est composé de logements de moyenne et grande tailles (3 pièces et plus). C'est le cas notamment des QPV de Boissard Morne-Flory (55 % des résidences principales sur l'IRIS Chauvel Dugazon et 45% des résidences principales sur l'IRIS Boissard Morne-Flory) et Raizet (IRIS Morne-Vergain-Raizet à 64 %, soit 574 résidences principales), qui affichent un taux important de très grands logements (de 4 pièces minimum). Pourtant, ce dernier secteur « Morne Vergain raizet » est occupé majoritairement par des personnes âgées, qui sont seules, installées depuis longtemps dans le quartier.

=> Cela confirme l'inadaptation d'un parc de logements, sous-occupé, qui a vieilli et qui n'a pas été renouvelé pour s'adapter aux besoins actuels.

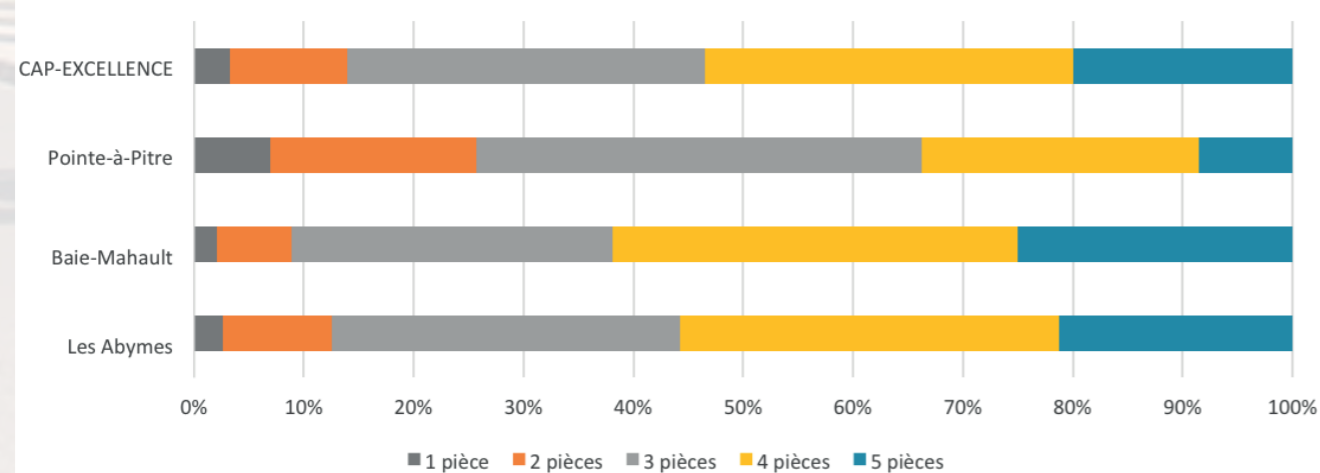
Évolution de la taille des résidences principales de Cap-Excellence entre 2011 et 2016

(Source : Insee 2016)



Typologie de l'offre existante à Cap-Excellence

(source : INSEE 2016)



3.2 Les résidences principales

TERRITOIRES	IRIS	QVA	QPV	Nombre de logement		Taux d'évolution		Résidences principales		Logements vacants		Typologie						Occupation (en %)								
				2016	2011	1999-2011	2011-2016	En nbr	%	En nbr	%	Maisons	Appartements	de 1 a 2 pièces	3 pieces	4 pièces et plus	Propriétaires Occupants	Locataires								
LES ABYMES	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes		1534	1846	35%	-16,9%	1291	84,2	206	13,4	1380	89,9%	152	9,9%	109	8,5%	308	23,9%	873	67,6%	943	73,1%	301	23,3%	
	Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux		1103	1179	4%	-6,5%	949	86,1	139	12,6	562	51,0%	540	49,0%	77	8,1%	312	32,9%	560	59,0%	332	35,0%	597	63,0%	
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes		1935	1907	-8%	1,5%	1533	79,2	370	19,1	1361	70,3%	572	29,6%	202	13,2%	555	36,2%	776	50,7%	746	48,6%	667	43,5%	
	Grand Camp Ouest		Grand-Camp	1441	965	-37%	49,3%	963	66,8	436	30,3	27	1,9%	1413	98,1%	397	41,3%	256	26,6%	310	32,2%	2	0,3%	955	99,2%	
	Grand Camp Nord		Grand-Camp	529	701	-28%	-24,5%	390	73,8	109	20,6	5	0,9%	516	97,6%	77	19,8%	159	40,8%	154	39,4%	22	5,7%	360	92,3%	
	Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	814	862	-31%	-5,6%	683	83,9	124	15,2	190	23,4%	624	76,6%	102	14,9%	293	42,9%	288	42,2%	84	12,3%	584	85,5%	
	Cour Charneau-Raizet (les Esses-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	1287	1455	-7%	-11,5%	1039	80,7	171	13,3	219	17,0%	1068	83,0%	84	8,1%	459	44,1%	496	47,8%	84	8,1%	950	91,4%	
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	1549	1482	-11%	4,5%	1303	84,1	211	13,6	109	7,0%	1435	92,6%	129	9,9%	510	39,1%	664	51,0%	283	21,7%	992	76,1%	
	Morne Vergain-Raizet		Raizet	1183	1186	1%	-0,3%	899	76,0	254	21,5	823	69,5%	359	30,4%	86	9,6%	237	26,3%	576	64,1%	485	54,0%	307	34,2%	
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est	Caduc		1417	1346	49%	5,3%	1239	87,4	156	11,0	938	66,2%	467	32,9%	39	3,2%	258	20,8%	941	76,0%	668	54,0%	560	45,2%	
	Bazin-Cocoyer-Jaspard			1191	1121	7%	6,3%	1033	86,7	131	11,0	654	54,9%	522	43,8%	64	6,2%	359	34,7%	610	59,0%	359	34,8%	639	61,9%	
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin			2238	2081	-1%	7,5%	1682	75,2	491	22,0	2200	98,3%	22	1,0%	109	6,5%	435	25,8%	1138	67,7%	1281	76,1%	337	20,0%	
	Caduc-Double-Chateau-Beausoleil			1571	1510	-10%	4,0%	1227	78,1	305	19,4	1541	98,1%	22	1,4%	55	4,5%	270	22,0%	902	73,5%	1016	82,8%	156	12,7%	
	Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	2068	1949	-23%	6,1%	1449	70,0	558	27,0	1317	63,7%	741	35,8%	474	32,7%	432	29,8%	543	37,5%	524	36,2%	838	57,8%	
	Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	1288	1005	-22%	28,2%	903	70,1	343	26,6	803	62,4%	484	37,6%	125	13,9%	278	30,8%	499	55,3%	538	59,6%	337	37,4%	
	Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	1905	1997	2%	-4,6%	1593	83,6	287	15,1	627	32,9%	1271	66,7%	256	16,1%	628	39,4%	709	44,5%	280	17,6%	1291	81,0%	
	Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	1015	1032	-19%	-1,7%	643	63,4	310	30,5	652	64,3%	347	34,2%	156	24,3%	226	35,2%	260	40,5%	282	43,9%	333	51,7%	
Anquetil-Dugazon	Dugazon-Petit Perou		1936	2019	-7%	-4,1%	1412	72,9	467	24,1	370	19,1%	1561	80,6%	72	5,1%	619	43,8%	721	51,1%	553	39,2%	822	58,2%		
Petit-Perou	Dugazon-Petit Perou		1001	996	-21%	0,5%	793	79,2	198	19,8	962	96,1%	34	3,4%	89	11,3%	197	24,8%	507	63,9%	539	68,1%	211	26,6%		
Besson-Pages-Peinnel		Boissard-Morne Flory	1850	1656	-6%	11,7%	1372	74,2	436	23,6	1422	76,9%	423	22,9%	201	14,6%	420	30,6%	752	54,8%	824	60,1%	496	36,2%		
Besson-Caraque			966	971	-7%	-0,6%	799	82,8	166	17,2	948	98,2%	10	1,0%	79	9,9%	181	22,7%	539	67,4%	539	67,5%	220	27,6%		
Celigny-Bois de Rose-Caraque			1159	1035	5%	11,9%	915	79,0	223	19,3	1141	98,5%	17	1,5%	50	5,4%	248	27,1%	617	67,5%	623	68,1%	236	25,7%		
LES ABYMES			30978	30301	-6%	2,2%	24109	77,8	6092	19,7	18253	58,9%	12603	40,7%	3035	12,6%	76	31,7%	13436	55,7%	11010	46,0%	122	51,0%		
BAIE MAHAULT	Calvaire-Bragelonne	Bragelonne / Calvaire		1353	1182	8%	14,5%	1201	88,8	133	9,9	1290	95,4%	50	3,7%	63	5,3%	204	17,0%	934	77,8%	907	75,5%	246	20,5%	
	Plaisance-Convenance			3557	3258	78%	9,2%	3190	89,7	321	9,0	2495	70,1%	1044	29,4%	136	4,3%	792	24,8%	2262	70,9%	1761	55,2%	1285	40,3%	
	Wonche	Calvaire		1525	1156	40%	31,9%	1355	88,9	132	8,7	1006	66,0%	509	33,3%	87	6,4%	474	35,0%	795	58,6%	701	51,7%	606	44,7%	
	Belcourt-Destrellan	Fond-Richer		2056	2016	-7%	2,0%	1890	91,9	152	7,4	1525	74,2%	529	25,7%	135	7,2%	519	27,5%	1235	65,4%	1235	65,4%	617	32,6%	
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong		4316	3974	41%	8,6%	3965	91,9	313	7,3	1666	38,6%	2634	61,0%	534	13,5%	1430	36,1%	2001	50,5%	1074	27,1%	2801	70,7%	
	Le Bourg-Trioncelle	Bourg		1279	1264	-3%	1,2%	1050	82,1	213	16,7	1020	79,8%	256	20,0%	161	15,3%	285	27,1%	604	57,6%	606	57,7%	396	37,7%	
BAIE-MAHAULT			14086	12850	29%	9,6%	12651	89,8	1264	9,0	9003	63,9%	5022	35,7%	1116	8,8%	37	29,3%	7831	61,9%	6285	50,0%	60	47,0%		
POINTE A PITRE	Riviere Salee		Grand-Camp	1337	1195	-21%	11,9%	1169	87,4	70	5,2	103	7,7%	1232	92,1%	319	27,3%	401	34,3%	449	38,4%	60	5,2%	1098	94,0%	
	Laurisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	1211	971	-37%	24,7%	1056	87,2	105	8,7	10	0,8%	1201	99,2%	329	31,2%	389	36,9%	337	31,9%	123	11,6%	924	87,5%	
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	1912	2308	-30%	-17,2%	1378	72,1	313	16,4	80	4,2%	1828	95,6%	235	17,1%	556	40,4%	586	42,5%	216	15,7%	1145	83,1%	
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	2004	1720	-16%	16,5%	1302	65,0	421	21,0	399	19,9%	1606	80,1%	517	39,7%	498	38,3%	287	22,0%	366	28,1%	874	67,1%	
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	1246	1596	24%	-21,9%	1079	86,6	82	6,6	12	1,0%	1234	99,0%	208	19,2%	414	38,4%	457	42,4%	116	10,8%	950	88,1%	
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1103	1022	-29%	7,9%	894	81,1	138	12,5	219	19,8%	879	79,7%	263	29,4%	360	40,3%	271	30,3%	197	22,1%	678	75,9%	
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	722	792	-33%	-8,9%	505	69,9	146	20,2	431	59,8%	290	40,2%	151	30,0%	250	49,6%	103	20,5%	182	36,0%	297	58,9%	
	Mortinol		Mortinol	918	719	-42%	27,7%	814	88,6	52	5,7	12	1,3%	901	98,1%	85	10,5%	448	55,1%	280	34,5%	44	5,4%	770	94,6%	
POINTE-A-PITRE			10453	10323	-23%	1,3%	8197	78,4	1327	12,7	1266	12,1%	9171	87,7%	2108	25,7%	33	40,5%	2771	33,8%	1304	16,0%	67	82,0%		
CAP-EXCELLENCE			55517	53474	-2%	3,8%	44957	81,0	8684	15,6	28521	51,4%	26795	48,3%	6259	13,9%	147	32,6%	24037	53,5%	18599	41,0%	249	55,0%		
GUADELOUPE			226105	209756	5%	7,8%	171762	76,0	35081	15,5	169472	75,0%	54598	24,1%	19333	11,3%	505	29,4%	101762	59,4%	101369	59,0%	618	36,0%		

3.2 Les résidences principales

DES TYPOLOGIES VARIABLES DANS LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les typologies de logements enquêtés dans les enquêtes socio-bâties et situés dans les périmètres en habitat diffus correspondent de manière générale aux typologies propres à l'ensemble des communes et de l'intercommunalité.

Ainsi, 36 % des habitations (soit, 208) sont composées de 3 pièces, taux proches de ceux des échelles communales : Pointe-à-Pitre (40 %), Les Abymes (32 %) et intercommunale (33 %).

Les habitations de 1 et 2 pièces concernent 22 % des biens (soit, 132 logements). Ce taux équivaut à celui de Pointe-à-Pitre (26 %), mais est bien au-dessus des autres communes (Baie-Mahault : 9 % et Les Abymes : 13 %). La moyenne intercommunale est de 14 % et correspond à 6 259 logements.

Au sein des périmètres NPNRU, les enquêtes socio-bâties ont révélé une forte représentation des logements de 4 pièces et plus qui concernent 40 % du parc enquêté, chiffre très en deçà de leur représentation moyenne aux Abymes (56%) :

- 42 % dans les IRIS et QPV de Vieux-Bourg les Lauriers ;
- 41 % sur Vieux-Bourg ;
- 43 % sur Grand-Camp « IRIS Henri IV – cité Bergevin Ho Chi Minh » quartiers qui présentent majoritairement de grands logements (près de 80 % des biens ont 3 pièces et plus).

3.2.6 - DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRÉSENTANT UN POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT

CAP-EXCELLENCE : UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ASSEZ RÉCENT...

A Cap-Excellence, 81 % des logements sont des résidences principales (près de 45 000 résidences principales). De manière générale, le parc de résidences principales est assez récent puisque datant d'après les années 1970 :

- Près d'une résidence principale sur 5 (21,3 %) a été construite avant 1970 (soit, + 9 575 résidences principales) ;
- La grande majorité (78,7 %) des résidences principales a été donc construite après 1970 (+ 35 380 résidences principales) ;
- Un tiers (36,9 % soit 16 589 résidences principales) a été construit entre 1971 et 1990
- Un nombre important de résidences principales a été construit au cours des années 1990 à la suite du cyclone HUGO (1989).

Cap-Excellence s'est développé plus ou moins au même rythme que l'ensemble de la Guadeloupe avec une forte période d'épanouissement après les années 1970.

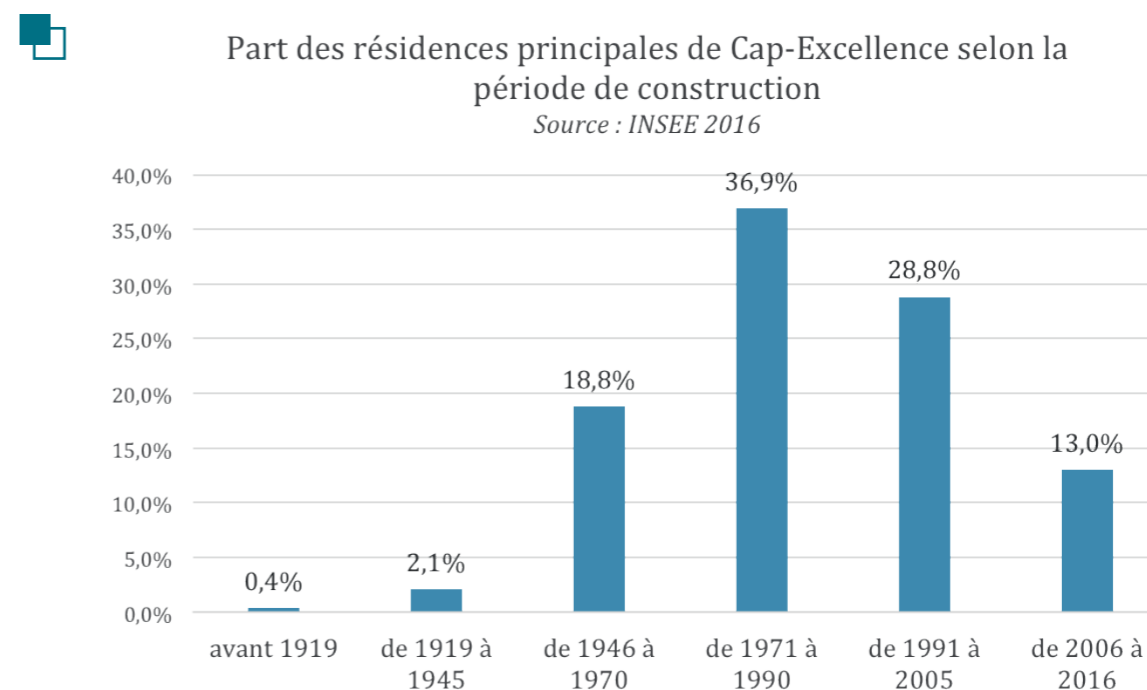
... SAUF POUR POINTE-À-PITRE : UN PARC ANCIEN QUI NÉCESSITE UN RENOUVELLEMENT

- Le développement de la ville de Pointe-à-Pitre est ancien comme l'illustre la part importante (43,9 %) de constructions qui datent d'avant 1970 (soit 3 601 résidences principales), dont 37 % construites entre 1946 et 1970. Une part importante (36,8 %) a été construite entre 1971 et 1990 ;
- Une grande part du parc des Abymes s'est constitué entre 1971 et 1990 (38,2 % des résidences principales) ;
- Les générations bâties de Baie-Mahault concernent davantage les années 1990 et 2000 puisque 44,1 % du parc actuel, soit 5 585 résidences principales, date de moins de trente ans.

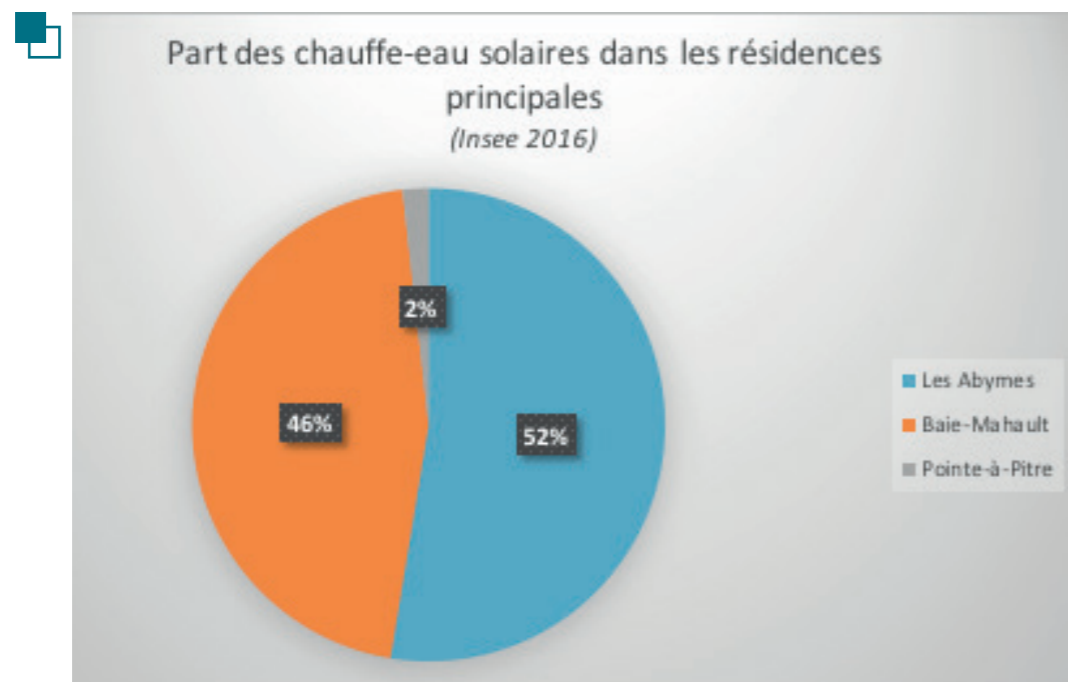
DES POLITIQUES DES GRANDS-ENSEMBLES (ANNÉES 60-70) QUI ONT PONCTUÉ LE DÉVELOPPEMENT DE CERTAINS QUARTIERS QPV

L'ensemble des quartiers collectifs situés dans les QPV (notamment dans la commune des Abymes) est issu de l'élan porté au niveau national par la politique des grands-ensembles qui se sont développés au cours des années 70, à l'instar de Grand-Camp dont 65 % des résidences principales s'inscrivent dans les grands ensembles.

Un renouvellement du parc a été mis en œuvre dans certains quartiers depuis 2006, à travers les opérations de rénovation urbaine de la RUZAB et de la RUPAP ; cette évolution est révélée par l'accroissement du nombre de logements sur l'IRIS Grand Camp – Ouest (+ 8,5 %) et sur l'IRIS Lauricisque ZA Bergevin Ho Chi Minh avec + 22 % de logements entre 2006 et 2012.



3.2 Les résidences principales



3.2.7 - EQUIPEMENTS ET FORMES D'HABITAT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

CAP-EXCELLENCE : DES AMÉLIORATIONS DANS LES CONDITIONS D'INSALUBRITÉ

Cap-Excellence connaît de nombreux secteurs d'habitats insalubres sur son territoire qui ont été plus ou moins traités au cours des opérations qui se sont succédées depuis les années 1990 (opérations de RHI, ...).

Aujourd'hui, bien que des niveaux de dégradations et d'insalubrités persistent, une amélioration des conditions d'habitabilité se confirme.

En effet, selon les données INSEE (2016) :

- Les habitations dites de « fortunes » ne représentent que 0,4 % du parc global ;
- Les résidences principales privées d'électricité, de sanitaires de base (bains/douches) concernent seulement 0,6 % et 0,7 % de l'ensemble.

Cependant, 31 % des résidences principales (soit, près de 14 000 logements) n'auraient pas accès à l'eau chaude de manière courante.

DES ÉNERGIES RENOUVELABLES À DÉVELOPPER DANS CERTAINES COMMUNES

La description du parc de logements de Cap-Excellence a montré des différences de typologie entre des communes au développement récent (Baie-Mahault et Les Abymes) et celles de générations plus anciennes (Pointe-à-Pitre) qui confirment également des différences notables sur les accès aux équipements dans l'habitat. C'est le cas notamment des énergies renouvelables avec des résidences principales pourvues en chauffe-eau solaire, plus nombreuses dans les quartiers résidentiels et les maisons individuelles : 28,4 % pour Baie-Mahault (soit 3 593 résidences principales) et 17,2 % pour Les Abymes (soit, 4 137 résidences principales). A l'inverse, à Pointe-à-Pitre, les résidences principales sont très peu nombreuses pourvues de cet équipement favorable aux énergies renouvelables : 1,7 % (soit 138 résidences).

DES DISPARITÉS ENTRE PÉRIPHÉRIES ET CENTRES URBAINS

Selon les données INSEE, les secteurs des QPV souffrent d'un sous-équipement marqué avec, à titre d'exemple, un accès à l'eau chaude très inférieur à la moyenne de Cap-Excellence (69,2 %). C'est le cas notamment des quartiers de Mortenol (33%) ou de Vieux-Bourg (38 %), Les Lauriers (56,2 %), Grand-Camp Ouest (44 %)..

Globalement, les QPV (secteurs urbains) sont majoritairement assainis de manière collective, avec un taux de raccordement supérieur à 97 %, alors que les secteurs périphériques (secteurs ruraux) privilégient l'assainissement individuel avec un taux de raccordement collectif estimé à 18 % sur Calvaire-Bragelogne ; 5,5 % à Caduc Double Chateau Beausoleil, ou bien même 1,6 % à Besson Caraque...



Bergevin - Pointe-à-Pitre - URBIS

3.2 Les résidences principales

DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT À PRÉVOIR DANS LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Selon l'enquête bâtie et sociale réalisée dans le cadre du projet NPNRU :

Sur un ensemble de 574 logements, un premier profil des constructions peut être esquissé :

- Les constructions en dur représentent 47 % des habitations ;
- 38 % des habitations sont réalisées en bois ;
- Les constructions en tôle concernent 13 % des habitations et sont pour l'essentiel assimilées à des habitations de fortune. Par leur caractère précaire, ces habitats nécessitent une attention particulière supposant une intervention adaptée.

3.2.8 - LE NIVEAU DE DÉGRADATION DES BÂTIS : DES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT RÉVÉLÉES SUR LE TERRITOIRE

CAP-EXCELLENCE : UNE PART SIGNIFICATIVE DES BIENS DÉGRADÉS

Les données MAJIC III (2016), révèlent sur le territoire intercommunal une part de biens dits « dégradés », sur la base d'une nomenclature déclinée en 8 catégories définissant la qualité des constructions, du grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux ensembles très médiocres (catégorie 8). Selon cette nomenclature, Cap-Excellence compte une large part (42 %, soit 23 000 logements) classé en catégories 6. Les classes 7 et 8 représentent respectivement 8 % et 4 % (représentant un total cumulé de 6 523 biens) et nécessitent une attention particulière en termes d'amélioration et de remise à niveau.

UNE DÉGRADATION DE L'HABITAT DIFFUSE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES...

Selon les données MAJIC (2016), 6 523 biens (catégories 7 et 8) sur Cap-Excellence seraient dégradés. Au sein de ce parc, 64 % seraient situés aux Abymes (4 208 biens soit 13 % du parc de logements des Abymes), 20 % situé à Baie-Mahault (1 318 logements, soit 9,3 % du parc de logements de Baie-Mahault) et 15 % à Pointe-à-Pitre (997 logements, soit 9,5 % du parc de Pointe-à-Pitre).

... MAIS AVEC UNE FORTE CONCENTRATION DANS LES CENTRES ANCIENS ET LES QPV

La dégradation en cours affecte particulièrement les secteurs QPV. Selon les données MAJIC III, 994 logements seraient « très dégradés » (classement cadastral 7 et 8) au sein des QPV, soit 15 % des biens dégradés de l'intercommunalité. Les biens classés 6 représentent le nombre non négligeable de 10 579 biens.

Parmi ces 994 biens dégradés, 448 sont classés en catégorie 8 (soit 45 %), 546 sont classés en catégorie 7 (soit 54 %) et plus de 10 570 biens seraient classés 6. Parmi les QPV, celui de Chemin Neuf – Carénage Darboussier concentre une grande part des biens dégradés 7 et 8, avec 571 biens. En 2016, le quartier de Grand-Camp concentrait 35 % des biens classés 6 des QPV (soit, 3 735 biens). Grand-Camp est un quartier de grands ensembles et appartient essentiellement aux bailleurs sociaux => **des opérations de démolition-reconstruction de grande échelle sur des programmes de logements sociaux à Grand Camp, légitimée par l'importance de leur dégradation**

De manière générale, les centres-bourgs sont fortement impactés par une dégradation de leur bâti qui provoque l'abandon (vacance) des bâtiments, la désertification des populations et une perte de l'attractivité,

LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION D'AVANTAGE CONCERNÉS PAR DES BESOINS DE RÉNOVATION

Selon l'enquête bâtie réalisée dans le cadre du NPNRU, les secteurs NPNRU sont concernés par :

- des conditions précaires ;
 - un habitat dégradé, insalubre et vieillissant (constitution ancienne à Capou)
- => projet de RHI en cours pour Tony-Ferrand et cour Charneau ;
- Des risques naturels (inondation à Vieux-Bourg) ;
 - Un bâti en mauvais état, destiné à la démolition => 41% du bâti à démolir à Morne Fléret ;
 - Un délaisement et une sous-occupation du parc...

=> Le rapport à la rénovation : de manière générale, 84,6 % des foyers enquêtés (soit, 485) des périmètres d'enquêtes socio-bâti sont favorables aux opérations de rénovation. Ils sont tout de même indifférents pour 13,8 % d'entre eux.

61 % des ménages souhaite une modification du quartier dans son ensemble (image, ressenti, qualité et cadre de vie) et 21,6 % est favorable à améliorer les conditions de logement. 10 % souhaiterait pouvoir changer de logement. Pour 40 % des foyers, les difficultés financières demeurent le principal obstacle à ces rénovations

Parc de logements dégradés - Classement cadastral 7 et 8 (fichiers fonciers - Majic 2016)

	Total des logements dégradés	CC7	CC8	dont logements dégradés occupés	dont logements dégradés vacants
Les Abymes	4 208	2 752	1 452	3 989	219
Baie-Mahault	1 318	904	414	1 098	220
Pointe-à-Pitre	997	545	452	933	64
CAP-EXCELLENCE	6 523	4 201	2 318	6 020	503

Nombre de lots par QPV selon le classement cadastral (fichiers fonciers - Majic 2016)

QPV	CC6	CC7	CC8
Boissard-Morne Flory	790	105	71
Chemin Neuf Carénage Darboussier	1 524	322	249
Cour Charneau-Raizet	1 288	20	14
Grand Camp	3 735	4	1
Morténol	417	1	0
Raizet	1 669	12	3
Vieux Bourg - Les Lauriers	1 156	82	110
TOTAL	10 579	546	448

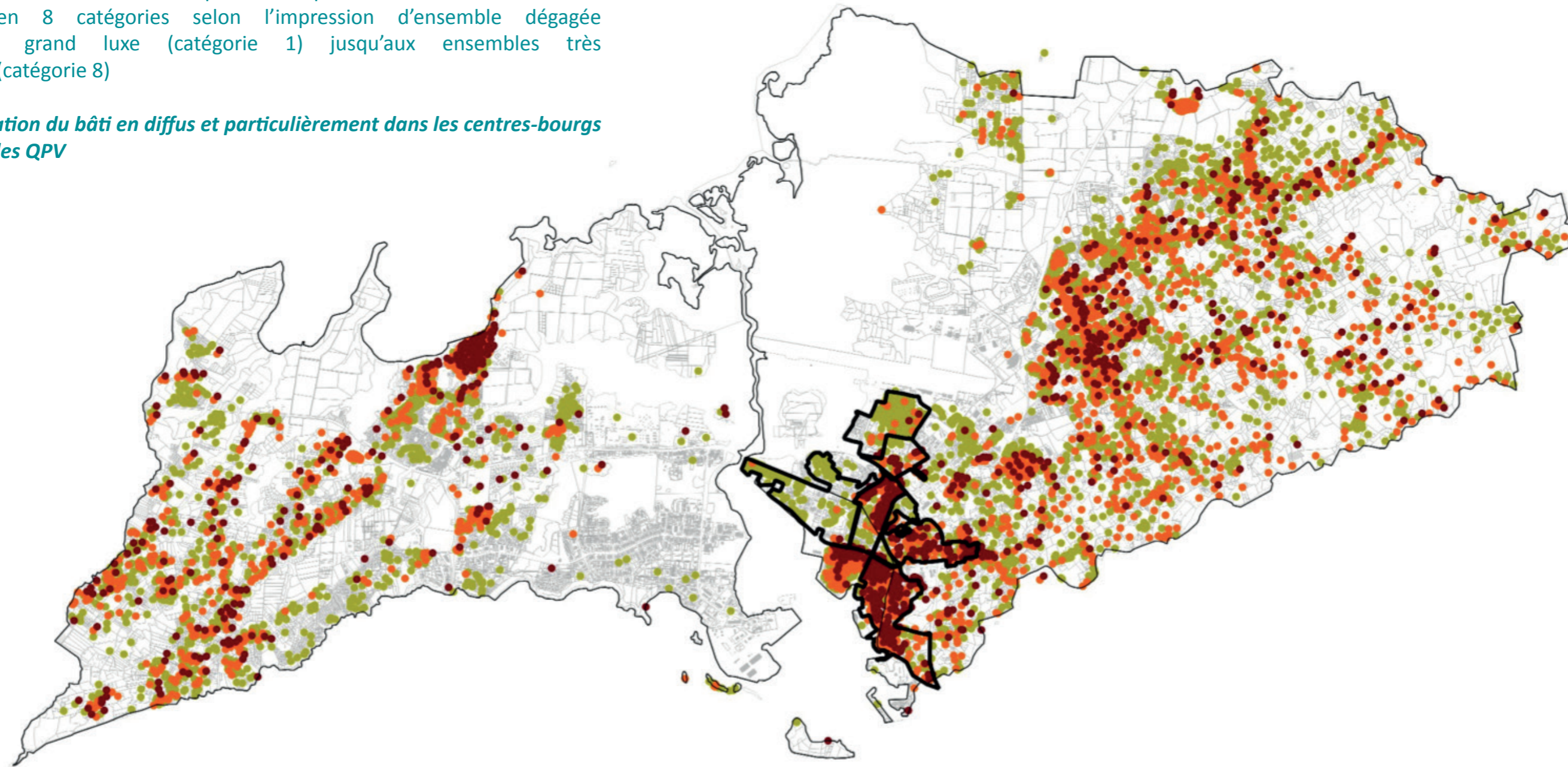
3.2 Les résidences principales

Classement Cadastral 6 - 7 - 8 par parcelles --

Données MAJIC III 2016

Le classement cadastral des logements a été établi par la Direction Générale des Impôts à partir d'une nomenclature déclinée en 8 catégories selon l'impression d'ensemble dégagée allant du grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux ensembles très médiocres (catégorie 8)

=> *Dégradation du bâti en diffus et particulièrement dans les centres-bourgs anciens et les QPV*



Classement Cadastral

■ Bâtiments

□ 7 quartiers prioritaires de la ville (QPV)

● Classement Cadastral 6 "Qualité de construction courante"

● Classement Cadastral 7 "Qualité de construction médiocre"

● Classement Cadastral 8 "aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré"



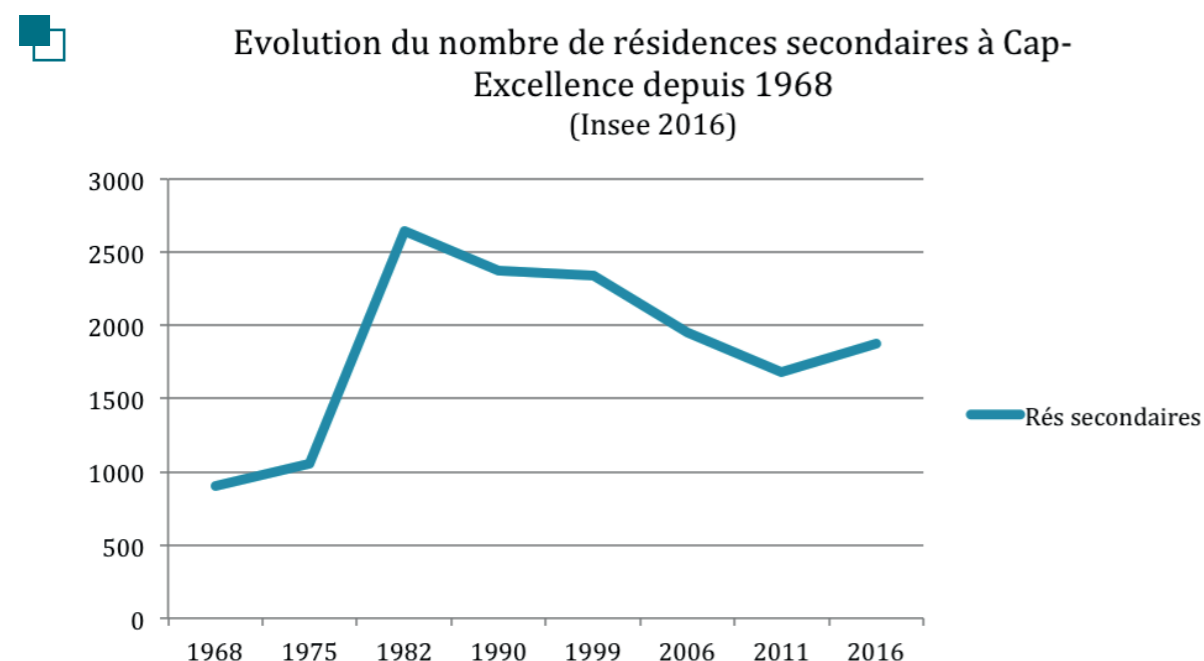
3.2 Les résidences principales

TERRITOIRES	IRIS	QVA	QPV	Résidences principales		Période de construction				Equipement et dégradation				Habitat													
				En nbr	%	Avant 1970	Après 1970	Avant 1990	Après 1990	RP avec électricité (%)	RP avec eau chaude (%)	RP avec chauffe-eau solaire (%)	RP avec tout à l'égout (%)	Habitats de fortune	Cases traditionnelles	Maisons en dur											
LES ABYMES	B. Plaine-Pte d'Or-Dothemare-Boisripeaux	RHI-Multisites Abymes		1291	84,2	114	8,8%	1177	91,2%	114	49,2%	656	50,8%	1262	97,7%	934	72,4%	339	26,2%	671	52,0%	7	0,6%	15	1,2%	43	98,3%
	Dothemare-Boisripeaux	Boisripeaux		949	86,1	271	28,5%	678	71,5%	271	69,0%	294	31,0%	944	99,5%	612	64,5%	87	9,1%	743	78,3%	0	0,0%	0	0,0%	18	100,0%
	Providence-Salle d'Azile-Bazin-Neree	RHI-Multisites Abymes		1533	79,2	372	24,3%	1161	75,7%	372	45,6%	834	54,4%	1525	99,5%	1130	73,7%	367	24,0%	825	53,8%	10	0,7%	32	2,1%	73	97,2%
	Grand Camp Ouest		Grand-Camp	963	66,8	196	20,4%	766	79,6%	196	89,7%	100	10,3%	958	99,5%	427	44,3%	5	0,5%	930	96,6%	10	1,0%	0	0,0%	1	99,0%
	Grand Camp Nord		Grand-Camp	390	73,8	121	31,1%	269	68,9%	121	91,7%	32	8,3%	390	100,0%	291	74,5%	2	0,6%	375	96,2%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Grand Camp Sud Est		Grand-Camp	683	83,9	69	10,1%	614	89,9%	69	78,1%	149	21,9%	680	99,6%	449	65,8%	22	3,2%	624	91,3%	2	0,4%	15	2,2%	23	97,5%
	Cour Charneau-Raizet (les Esdes-Carbet)		Cour-Charneau Raizet	1039	80,7	603	58,0%	436	42,0%	603	77,0%	239	23,0%	1037	99,8%	630	60,6%	39	3,8%	980	94,3%	0	0,0%	5	0,5%	26	99,5%
	Dom. Pub.-Lac.-Raizet (seuils-Quartiers)		Raizet	1303	84,1	512	39,3%	790	60,7%	512	63,6%	474	36,4%	1300	99,8%	773	59,3%	69	5,3%	1164	89,3%	0	0,0%	0	0,0%	6	100,0%
	Morne Vergain-Raizet		Raizet	899	76,0	526	58,5%	373	41,5%	526	83,8%	146	16,2%	897	99,7%	681	75,8%	114	12,7%	789	87,7%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Quatre Chemins-Tamarin-Pointe d'Or Est		Caduc	1239	87,4	62	5,0%	1177	95,0%	62	32,1%	841	67,9%	1236	99,8%	983	79,4%	422	34,1%	618	49,9%	2	0,2%	5	0,4%	33	99,4%
	Bazin-Cocoyer-Jaspard			1033	86,7	50	4,8%	983	95,2%	50	38,2%	638	61,8%	1023	99,0%	632	61,2%	276	26,7%	535	51,8%	2	0,2%	5	0,5%	63	99,3%
	Sarazin-Papin B.-B. Sol.-Celigny-Bazin			1682	75,2	214	12,7%	1468	87,3%	214	47,1%	890	52,9%	1669	99,3%	1190	70,7%	487	28,9%	57	3,4%	17	1,0%	30	1,8%	33	97,2%
	Caduc-Double-Chazeau-Beausoleil			1227	78,1	242	19,8%	984	80,2%	242	51,3%	597	48,7%	1195	97,4%	875	71,3%	338	27,5%	67	5,5%	12	1,0%	7	0,6%	36	98,4%
	Fond Logier-Carenage-Blanchard		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1449	70,0	379	26,2%	1069	73,8%	379	62,5%	543	37,5%	1424	98,3%	722	49,8%	77	5,3%	746	51,5%	7	0,5%	47	3,2%	143	96,2%
	Chauvel-Dugazon		Boissard-Morne Flory	903	70,1	145	16,1%	758	83,9%	145	55,5%	402	44,5%	903	100,0%	640	70,9%	217	24,0%	419	46,5%	2	0,3%	7	0,8%	60	98,9%
Boissard-Morne Flory		Boissard-Morne Flory	1593	83,6	286	17,9%	1307	82,1%	286	61,5%	613	38,5%	1581	99,2%	706	44,3%	189	11,9%	1343	84,3%	12	0,8%	15	0,9%	68	98,3%	
Vieux Bourg		Vieux-Bourg - Les Lauriers	643	63,4	284	44,1%	359	55,9%	284	75,8%	156	24,2%	636	98,9%	245	38,0%	14	2,2%	438	68,1%	0	0,0%	30	4,6%	95	95,4%	
Anquetil-Dugazon		Dugazon-Petit Perou	1412	72,9	476	33,7%	937	66,3%	476	80,6%	274	19,4%	1402	99,3%	1111	78,7%	151	10,7%	1124	79,6%	0	0,0%	0	0,0%	43	100,0%	
Petit-Perou		Dugazon-Petit Perou	793	79,2	70	8,8%	723	91,2%	70	58,3%	331	41,7%	775	97,8%	564	71,2%	214	27,0%	151	19,0%	0	0,0%	7	0,9%	23	99,1%	
Besson-Pages-Peinel		Boissard-Morne Flory	1372	74,2	128	9,3%	1244	90,7%	128	61,2%	532	38,8%	1362	99,3%	1007	73,4%	245	17,9%	530	38,6%	2	0,2%	27	2,0%	85	97,8%	
Besson-Caraque			799	82,8	87	10,9%	713	89,1%	87	60,2%	319	39,8%	787	98,4%	529	66,2%	205	25,7%	12	1,6%	2	0,3%	0	0,0%	26	99,7%	
Celigny-Bois de Rose-Caraque			915	79,0	134	14,7%	781	85,3%	134	45,5%	499	54,5%	915	100,0%	680	74,2%	258	28,2%	15	1,6%	12	1,4%	7	0,8%	13	97,8%	
LES ABYMES				24109	77,8	5342	22,2%	18767	77,8%	14551	60,4%	9558	39,6%	23901	99,1%	15810	65,6%	4137	17,2%	13157	54,6%	104	0,4%	255	1,1%	893	98,5%
BAIE MAHAULT	Calvaire-Bragelogne	Bragelone / Calvaire		1201	88,8	66	5,5%	1135	94,5%	590	49,1%	611	50,9%	1186	98,7%	961	80,0%	459	38,2%	224	18,6%	5	0,4%	2	0,2%	72	99,4%
	Plaisance-Convenance			3190	89,7	175	5,5%	3015	94,5%	940	29,4%	2251	70,6%	3172	99,4%	2783	87,2%	1081	33,9%	1203	37,7%	15	0,5%	25	0,8%	126	98,7%
	Wonche	Calvaire		1355	88,9	58	4,3%	1297	95,7%	391	28,8%	965	71,2%	1350	99,6%	1138	83,9%	550	40,6%	731	53,9%	0	0,0%	25	1,9%	38	98,1%
	Belcourt-Destrellan	Fond-Richer		1890	91,9	60	3,2%	1829	96,8%	1348	71,3%	542	28,7%	1882	99,6%	1609	85,2%	671	35,5%	1472	77,9%	13	0,7%	33	1,7%	169	97,6%
	Zone Industrielle de Jarry-La Jaille	Moudong		3965	91,9	96	2,4%	3868	97,6%	1119	28,2%	2846	71,8%	3952	99,7%	3274	82,6%	671	16,9%	3470	87,5%	8	0,2%	23	0,6%	47	99,2%
Le Bourg-Trioncelle	Bourg		1050	82,1	155	14,8%	895	85,2%	590	56,2%	460	43,8%	1050	100,0%	729	69,4%	161	15,3%	729	69,4%	3	0,2%	29	2,7%	69	97,0%	
BAIE-MAHAULT				12651	89,8	611	4,8%	12039	95,2%	4977	39,3%	7673	60,7%	12593	99,5%	10494	82,9%	3593	28,4%	7829	61,9%	43	0,3%	137	1,1%	516	98,6%
POINTE A PITRE	Riviere Salee		Grand-Camp	1169	87,4	583	49,8%	586	50,2%	1135	97,1%	34	2,9%	1169	100,0%	698	59,7%	15	1,3%	1154	98,7%	2	0,2%	0	0,0%	32	99,8%
	Laurisque-Za Bergevin Hochiminh		Grand-Camp	1056	87,2	256	24,2%	800	75,8%	514	48,6%	543	51,4%	1056	100,0%	601	56,9%	56	5,3%	1049	99,3%	4	0,4%	0	0,0%	3	99,6%
	Henri Iv-Cite Bergevin		Grand-Camp	1378	72,1	728	52,8%	650	47,2%	1274	92,5%	104	7,5%	1378	100,0%	924	67,1%	17	1,2%	1364	99,0%	7	0,5%	5	0,4%	16	99,2%
	Centre Ville	Centre-ville	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	1302	65,0	691	53,1%	611	46,9%	964	74,0%	338	26,0%	1300	99,8%	880	67,6%	33	2,6%	1275	97,9%	2	0,2%	10	0,7%	119	99,1%
	Mairie		Vieux-Bourg - Les Lauriers	1079	86,6	279	25,9%	800	74,1%	951	88,1%	128	11,9%	1079	100,0%	606	56,2%	3	0,2%	1076	99,8%	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%
	Chemin Neuf-Carenage-Darboussier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	894	81,1	162	18,1%	732	81,9%	552	61,7%	343	38,3%	892	99,7%	561	62,7%	10	1,1%	871	97,4%	0	0,0%	15	1,6%	78	98,4%
	Morne La Loge-Fond Laugier		Chemin Neuf-Carenage-Darboussier	505	69,9	366	72,5%	139	27,5%	436	86,4%	68	13,6%	500	99,1%	248	49,1%	5	1,0%	493	97,6%	0	0,0%	35	6,9%	156	93,1%
Morténol		Morténol	814	88,6	537	65,9%	277	34,1%	797	97,9%	17	2,1%	812	99,7%	272	33,4%	0	0,0%	799	98,2%	0	0,0%	0	0,0%	3	100,0%	
POINTE-A-PITRE				8197	78,4	3601	43,9%	4595	56,1%	6621	80,8%	1575	19,2%	8185	99,9%	4791	58,4%	138	1,7%	8082	98,6%	16	0,2%	64	0,8%	402	99,0%
CAP-EXCELLENCE				44957	81,0	9555	21,3%	35402	78,7%	26150	58,2%	18807	41,8%	44678	99,4%	31095	69%	7869	17,5%	29068	64,7%	163	0,4%	456	1,0%	1810	98,6%
GUADELOUPE				171762	76,0	28789	16,8%	142972	83,2%	84788	49,4%	86973	50,6%	169160	98,5%	120962	70%	42318	24,6%	66585	38,8%	1020	0,6%	2645	1,5%	8823	97,9%

3.3 Les autres formes du parc de logement

3.3.1 - UNE SOUS REPRÉSENTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

CAP-EXCELLENCE ET COMMUNES : DES TERRITOIRES PEU FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE...



D'après l'INSEE, le parc de résidences secondaires représente seulement 3 % du parc (soit, 1 877 résidences secondaires) en 2016 (contre une moyenne de 9 % à l'échelle départementale). Ainsi, seules 9 % des résidences secondaires de la Guadeloupe se situent sur le territoire de Cap-Excellence. Globalement, la part des résidences secondaires est en baisse sur l'ensemble de l'intercommunalité. Entre 1968 et 1982, Cap-Excellence a connu une augmentation particulièrement forte de + 167 %, soit un taux d'évolution annuel de + 2,3 % entre 1968 et 1975, et + 14 % entre 1975 et 1982.

C'est à partir des années 1980, que Cap-Excellence a connu une diminution constante de son nombre de résidences secondaires, au profit d'autres territoires guadeloupéens plus propices au développement touristique. Depuis cette période, les taux d'évolution sont négatifs (par exemple : - 14 % de taux d'évolution entre 2011 et 2016). Nous remarquons tout de même, une reprise de ce parc depuis 2011, avec + 2,3 %/an de résidences secondaires en 5 ans.

Les communes de Cap-Excellence sont parmi les moins touristiques du département. Pointe-à-Pitre est la commune présentant le plus de résidences secondaires (9 %, soit 929 résidences principales). Pointe-à-Pitre accueille près de la moitié (49 %) des résidences secondaires de l'intercommunalité. La commune des Abymes connaît une part équivalente à la moyenne intercommunale (3 %). A l'inverse, Baie-Mahault, qui est une commune majoritairement résidentielle ne propose que 1% de son parc à destination touristique (soit, 171 résidences secondaires en 2016).

IRIS ET QPV : RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS : UNE ILLUSTRATION DU DÉLAISSEMENT URBAIN

Les termes de résidences secondaires et logements occasionnels recouvrent des réalités de plus en plus diverses et hétérogènes. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi l'INSEE regroupe ces deux catégories en une seule. L'analyse de la représentation des résidences secondaires et logements occasionnels est assez révélatrice de cette acception ambiguë qui rassemble des dynamiques ou des stratégies très différentes selon les géographies. Il est probable que sous cette dénomination générique définie par l'INSEE, les résidences secondaires et logements occasionnels concernent essentiellement des logements occasionnels dont le taux est un indicateur de délaissement relatif du parc de logements.

Ainsi les taux de résidences secondaires (et de logements occasionnels) apparaît nettement plus faible dans les secteurs périphériques ruraux que dans les secteurs urbains. Cette perception est corroborée par la représentation très faible de logements occasionnels dans les quartiers très appréciés pour leur inscription en interface de zone rurale et situés en périphérie immédiate du tissu urbain. L'attractivité et la valeur des quartiers se traduisent par une importance de logements occasionnels des plus réduites sur Besson-Caraque (0 %), Plaisance-Convenance (1 %).

A l'inverse la part de logements occasionnels est importante dans les quartiers QPV de Chemin Neuf – Carénage-Darboussier, Morne-La-Loge – Fond Laugier et Centre-ville, ou encore sur les ensembles de Henri IV – Cité Bergevin qui font valoir des taux oscillant entre 10 % et 14 %.

Evolution des résidences secondaires entre 2011 et 2016 (INSEE 2016)

	Résidences secondaires en 2011	Résidences secondaires en 2016	Nombre de Résidences Secondaires supplémentaires	Taux d'évolution
<i>Les Abymes</i>	697	777	80	11,5%
<i>Baie-Mahault</i>	160	171	11	6,6%
<i>Pointe-à-Pitre</i>	820	929	109	13,3%
CAP-EXCELLENCE	1 677	1 877	200	11,9%
GADELOUPE	19 263	13 923	5 340	38,4%

3.3 Les autres formes du parc de logement

3.3.2 - UNE VACANCE IMPORTANTE ET EN FORTE AUGMENTATION

3.3.2.1 - Une évolution du nombre de logements vacants

Evolution des logements vacants entre 2011 et 2016 (INSEE 2016)

	Logements vacants en 2011	Logements vacants en 2016	Nombre de Logements Vacants supplémentaires	Taux d'évolution
<i>Les Abymes</i>	6 092	5 021	1 071	21,3%
<i>Baie-Mahault</i>	1 264	918	346	37,7%
<i>Pointe-à-Pitre</i>	1 327	1 584	-257	-16,2%
CAP-EXCELLENCE	8 684	7 523	1 161	15,4%
GUADELOUPE	35 081	29 536	5 545	18,8%

CAP-EXCELLENCE : UNE VACANCE À SON SEUIL MAXIMUM FAVORISÉE PAR L'ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE L'OFFRE À TRAVERS LE TEMPS

En 2016, l'INSEE recensait 8 684 logements vacants à l'échelle de Cap-Excellence, représentant une part de 15,6 % du parc de logement. De manière générale, la vacance des logements vacants n'a cessé d'augmenter depuis 1968. Les logements vacants ne concernaient alors que 6,3% (soit 1 303 logements vacants) du parc de logements ; ils représentent, en 2016, 15,6% du parc (soit 8 684 logements vacants).

Son augmentation est notamment liée à l'émergence d'une offre nouvelle, qui s'est développée pour répondre aux besoins de la population. Sa disponibilité et la qualité de logements adaptés aux nouvelles aspirations des ménages a favorisé le délaissement d'un parc ancien et dégradé, parfois considéré comme hors normes.

Les causes de la vacance constatée il y a un demi-siècle ne sont plus les mêmes aujourd'hui où l'offre importante sur des segments parfois (ou conjoncturellement) saturés peuvent expliquer cette évolution sensible depuis le début des années 2000. Aujourd'hui, l'augmentation de la vacance s'explique par deux facteurs : la présence d'un parc ancien dégradé et l'arrivée d'une offre nouvelle concurrente, plus qualitative et plus en adéquation avec les compositions et les aspirations des ménages.

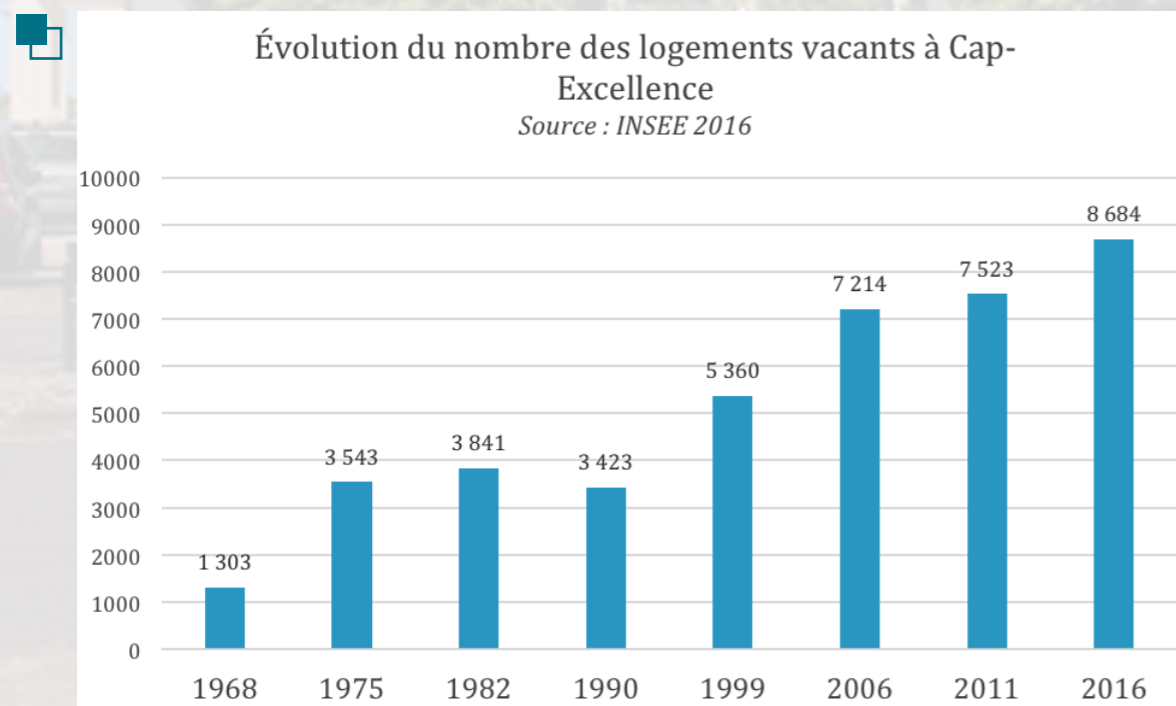
Pour des raisons diverses, qui ont bien évolué et ne sont plus portées aujourd'hui par les mêmes logiques des décennies passées, les logements vacants ont connu la plus forte évolution du parc de logement, avec + 566 % en 48 ans, soit une augmentation de + 4,03 % annuellement. Une diminution du taux annuel d'évolution est à noter depuis les années 1990 (5,1 %/an entre 1990 et 1999, 4,3 %/an entre 1999 et 2006, 0,8 %/an entre 2006 et 2011) avec une reprise sur la dernière période (+ 2,9 %/an entre 2011 et 2016). Malgré cette baisse, le taux de vacance en 2016 est important.

En règle générale, le taux de vacance raisonnablement admis pour assurer la rotation des ménages, garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements se situe autour de 6 à 7 %.

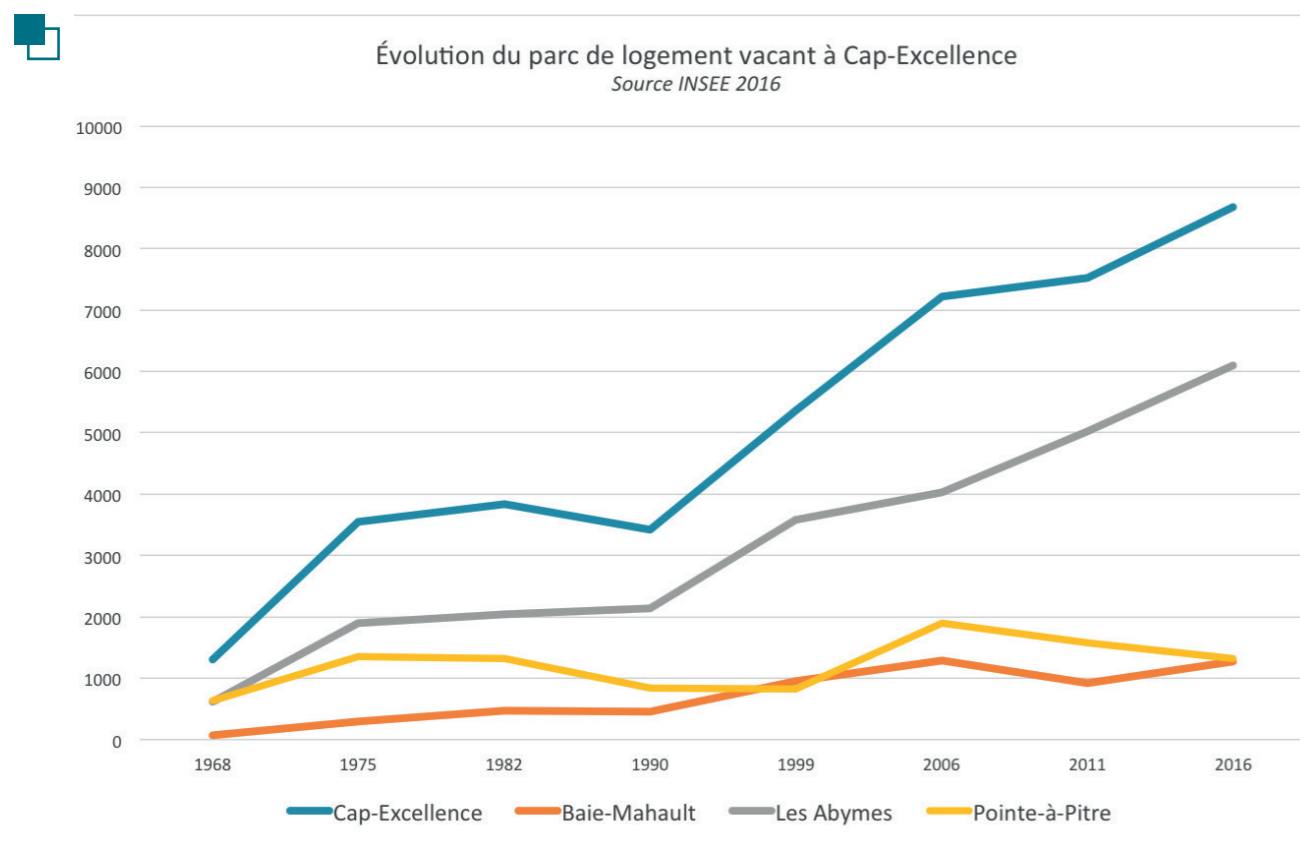
La vacance : la signature d'une offre de logement indaptée face à la diversité des situations

L'effort mis en œuvre depuis des années par les pouvoirs publics pour étoffer l'offre en logements des plus démunis permet de répondre quantitativement aux besoins. L'offre est sans doute même surabondante du fait de l'uniformité de la production qui ne permet pas à une certaine catégorie de population d'y accéder, alimentant de fait la vacance dans les programmes de logements.

Le constat d'inadéquation de l'offre par rapport à la demande de ménages précarisés risque de s'amplifier dans les années à venir et affecter davantage encore une population vieillissante dont les revenus s'amenuiseront dès lors qu'elle sera à la retraite.



3.3 Les autres formes du parc de logement



DES TAUX RELATIVEMENT RAISONNABLES À BAIE-MAHAULT ET POINTE-À-PITRE

La commune des Abymes connaît une croissance en termes de logements vacants, passant de 6 % (608 logements vacants) en 1968 à un pic de + 20 % (+ de 6 092 logements vacants) en 2016.

Seules les communes de Baie-Mahault et Pointe-à-Pitre connaissent des taux plus ou moins raisonnables en logements vacants permettant d'équilibrer le marché immobilier sur le territoire (des taux compris entre 9 % et 13 % en 2016). Cependant, sur la dernière période (2011-2016), Baie-Mahault est la commune qui a connu la plus forte évolution de logements vacants avec une évolution de + 6,61 %/an. A l'inverse, Pointe-à-Pitre connaît une reprise de son parc vacant avec une diminution de son parc de - 3,47 %.

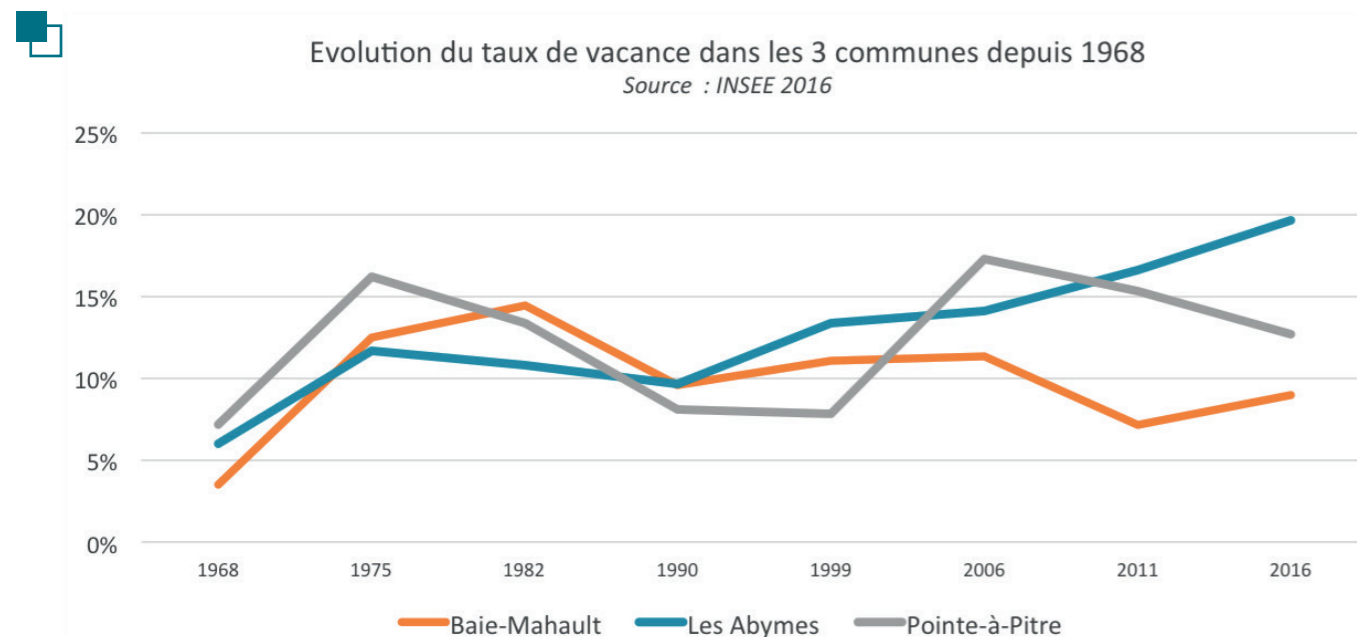
UNE VACANCE DIFFUSE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, ET DES TAUX TRÈS ÉLEVÉS SUR CERTAINS QPV

La vacance est diffuse autant en secteur urbain qu'en secteur rural. Cap-Excellence connaît un taux élevé de vacance, néanmoins certains secteurs sont au delà de ce taux, illustrant une certaine dévalorisation des logements dont la situation « éloignée » des lieux de vie urbains apparaît obsolète et inadaptée à la demande.

C'est le cas notamment pour certains secteurs périphériques situés sur la commune des Abymes « Sarazin Papin Celigny Bazin » avec 22 % (soit, 491 logements vacants) ou bien « Caduc Doubs Chateau Beausoleil » avec 19 % (soit, 305 logements vacants).

Des cas de vacance élevée s'observent également dans des secteurs urbains et QPV qui connaissent une dépréciation où la précarité des logements et l'insalubrité publique de certains îlots favorisent également une vacance de dévalorisation. Le QPV Chemin Neuf – Carénage Darbousier connaît des taux plus élevés (20 % en moyenne à l'échelle du QPV, pouvant atteindre jusqu'à 27 % à Fond Laugier – Carénage Blanchard), tandis que celui de Vieux-Bourg - Les Lauriers qui, en 2016, connaissait le plus fort taux de vacance (31 % sur l'IRIS Vieux-Bourg + 7% sur l'IRIS Mairie) de son parc, constituent de bonnes illustrations de ces phénomènes, conséquences d'un dépérissement urbain.

Le centre-bourg de Baie-Mahault (IRIS le bourg – Trioncelle) présente une vacance particulièrement élevée par rapport au reste de la commune : 17 % de logements vacants dans le centre bourg contre 9 % à l'échelle de la commune.

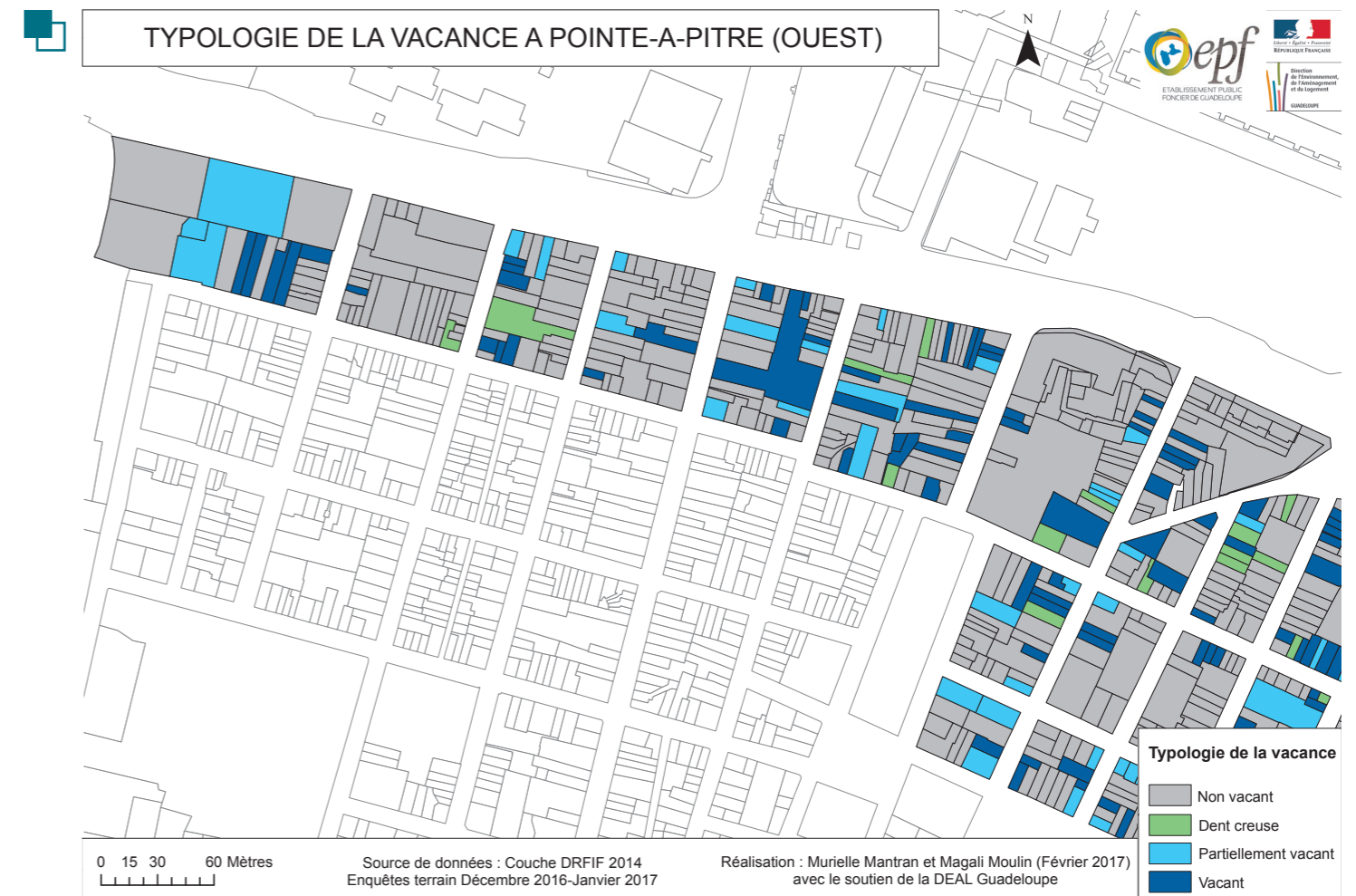
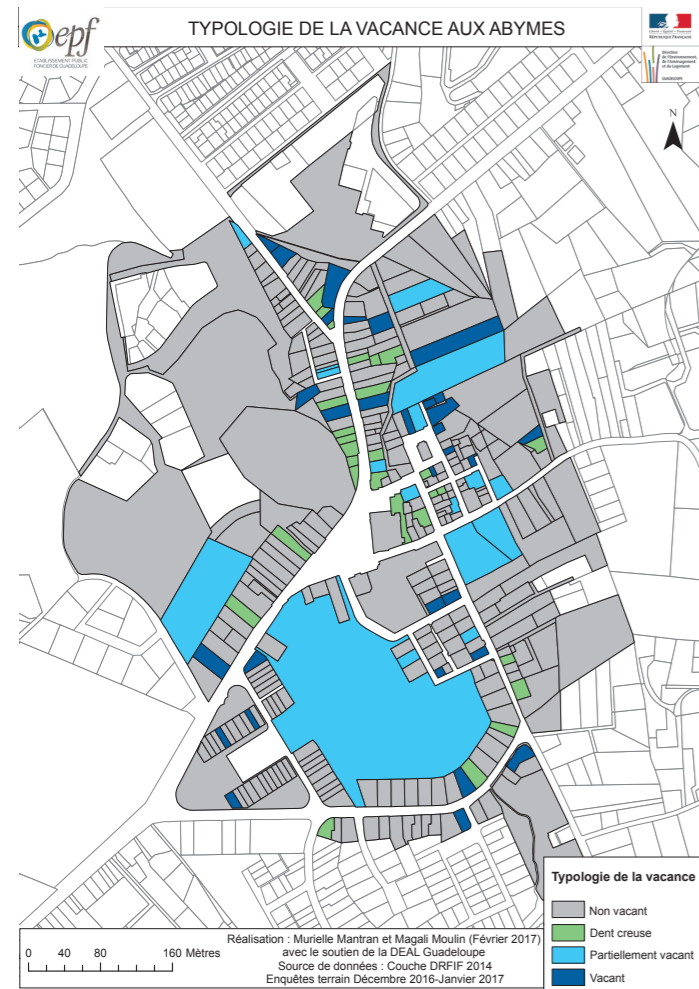
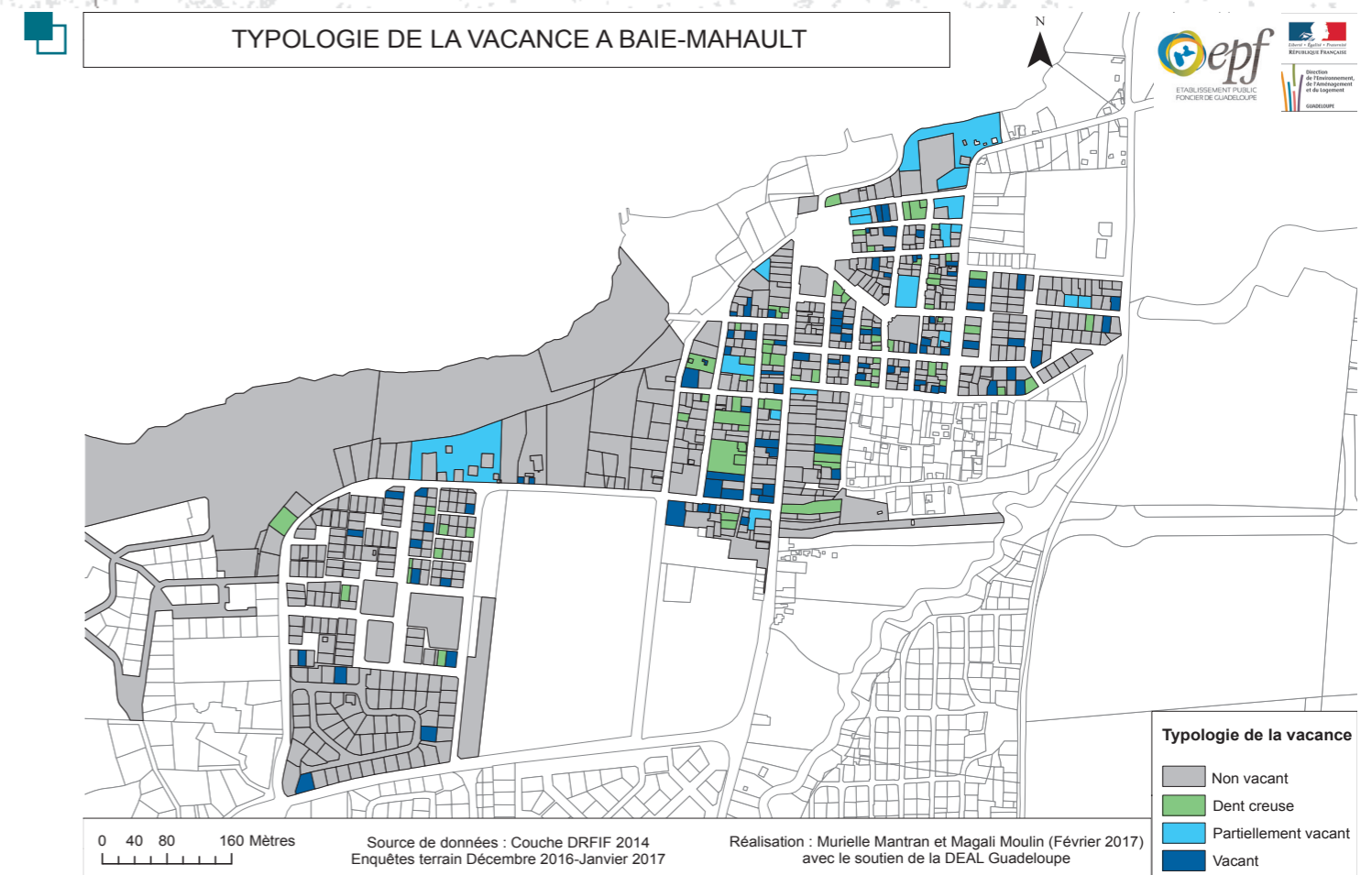


Le cas de la vacance dans les centres-bourgs

L'étude sur le recensement des logements vacants des centres-bourgs de Guadeloupe réalisée par l'Établissement Public Foncier (EPF) en 2017 confirme les difficultés rencontrées de ses quartiers, à se densifier et à devenir attractif. Les biens dégradés et (par conséquent) vacants y sont bien présents. Les centres-bourgs des trois communes membres connaissent des spécificités différentes, mais des poches ont été néanmoins repérées.

Comparativement aux autres communes de Cap-Excellence, le centre-ville de Pointe-à-Pitre est le plus touché par la vacance. 35 % de ces parcelles enquêtées (îlots sur le boulevard Chanzy, autour des rues Bébian, Chambertrand et Dugommier) sont vacantes. 45 % de ce parc vacant est dégradé (soit en mauvais état, soit irrémédiable) et ternis l'image de la ville.

Les centres-bourgs de Baie-Mahault (l'entrée de la rue de la République à la rue Gambetta, les abords de l'église et Belcourt) et Les Abymes (l'entrée de la ville Nord et l'arrière de la place du marché) connaissent une vacance moindre. 22 % des parcelles enquêtées sont vacantes. L'état du bâti du centre-bourg des Abymes est plutôt vétuste tandis que celui dans le centre-bourg de Baie-Mahault est de qualité plutôt moyenne. La restructuration des biens vacants participerait à la redynamisation des centres-bourgs.



3.3 Les autres formes du parc de logement

3.3.2.2 - Une vacance notamment structurelle (de plus de 2 ans)

CAP-EXCELLENCE

Cap-Excellence est concernée par tout type de vacances, quelles soient conjoncturelle ou structurelle. La vacance conjoncturelle est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition/mutation pour le logement (attente entre deux locataires, temps de mise en vente ou la réalisation de petits travaux et la transformation du bien...). Cette vacance permet la fluidité et la rotation dans le marché immobilier. A l'inverse, la seconde, qui est la vacance structurelle, s'inscrit dans une temporalité plus longue et difficilement résolvable.

Selon les données FILOCOM (2017), Cap-Excellence est largement touché par une vacance structurelle. Ce sont 5 586 logements qui sont vacants depuis au moins deux ans, soit 64 % des logements vacants de l'EPCI. Cette vacance s'explique notamment par :

- des situations de blocage d'ordre administratifs et/ou d'indivision (par exemple : des successions non réglées) ;
- Vacance de désintérêt économique : désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...
- une vacance de dévalorisation : logements obsolètes et vétustes, inadaptés à la demande du marché immobilier (par exemple : une mauvaise situation géographique, un quartier peu attractif, la taille des typologies trop petites ou trop grandes...

Il existe donc sur le territoire intercommunal un gisement important de logements « hors marchés » qu'ils serait potentiellement intéressant de mobiliser pour une remise sur le marché sans nouvelle consommation foncière et dans le souci de répondre aux besoins en habitat identifiés sur chaque commune.

Cependant, cette partie du parc vacant « à mobiliser » présente des caractéristiques particulières qui peuvent répondre rapidement aux besoins :

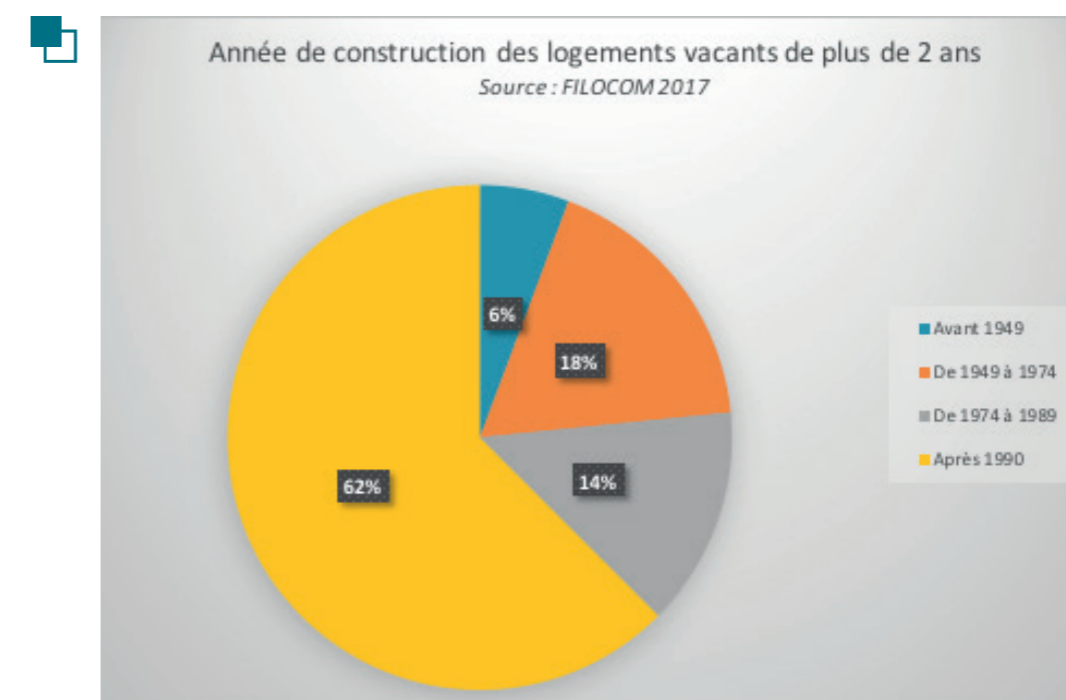
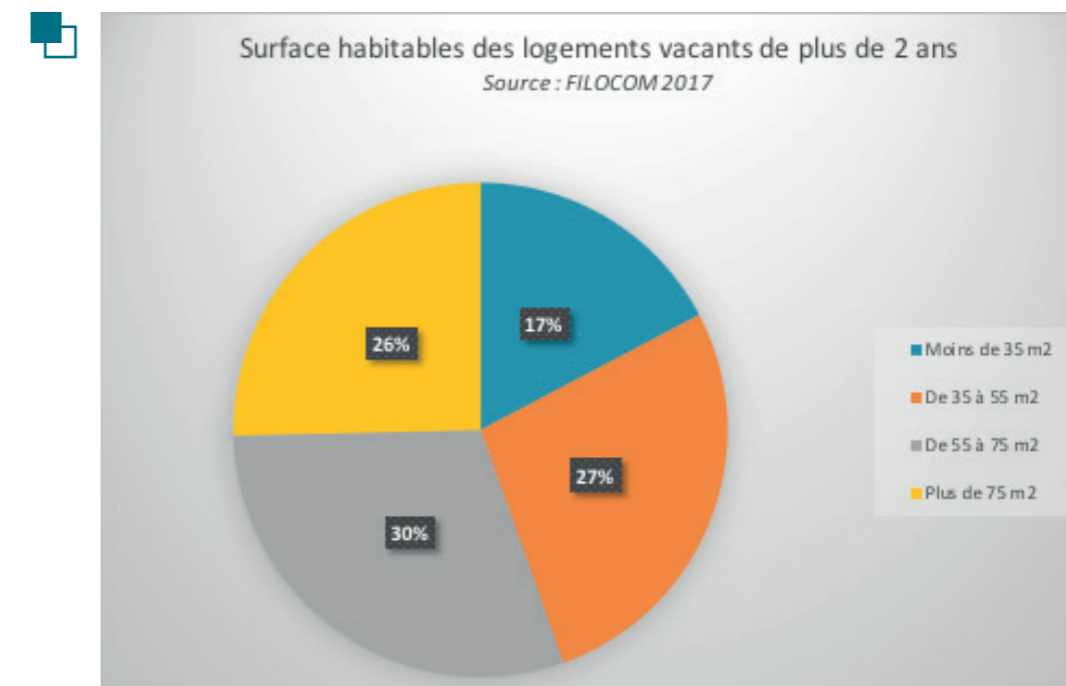
- Des logements principalement de petites tailles : 74 % des logements vacants ont une surface habitable inférieure à 75 m². 30 % d'entre eux concernent une surface comprise entre 55 et 75 m². Un parc relativement récent : 63 % (près de 3 500 logements) des logements ont été construits après 1990, à l'issue du cyclone HUGO (1989) ;
- Des logements vacants davantage collectifs (63 %). Cependant, nous remarquons une évolution du nombre de vacance structurelle dans les logements individuels, qui peut s'expliquer notamment par la production en « mono-typologie » (par exemple : Logement Locatif Sociaux – LLS) de programmes immobiliers en individuels pur et ou groupé qui ne répondent pas suffisamment à la demande et créent de la vacance.

COMMUNES

- Plus de la moitié (54 %) de la vacance structurelle de l'EPCI se situe sur la commune des Abymes, et 35 % sur la commune de Pointe-à-Pitre ;
- La moitié des logements vacants des Abymes (49 %) et de Baie-Mahault (52 %) est en vacance structurelle d'au moins 2 ans. Pour Pointe-à-Pitre, il est intéressant de souligner qu'avec 1 327 logements vacants, quasi la totalité du parc vacant de Pointe-à-Pitre a plus de 2 ans ;

=> cela interroge sur l'inadaptation et la dégradation existante des logements en centre urbain par rapport aux besoins. Quelles interventions (publiques/privées) faut-il mettre en place pour une remobilisation de ce parc ?

- Chaque commune comptabilise un grand nombre de biens qui sont vacants depuis 4 à 10 ans. => vacance très longue ; et difficilement remobilisation sans leviers incitatifs ou coercitifs



3.4 Les copropriétés



CAP-EXCELLENCE : UNE PART NON NÉGLIGEABLE DES COPROPRIÉTÉS...

Une étude sur les copropriétés menée sous l'autorité de Cap-Excellence est en cours de réalisation, qui doit révéler les difficultés et dysfonctionnements des copropriétés. En attendant les conclusions de ce travail, nous nous sommes livrés à un premier repérage des copropriétés sur le territoire à travers les données MAJIC III (2016) et les données FILOCOM (2017).

Ainsi, selon les données MAJIC III, il apparaît que 620 parcelles de Cap-Excellence seraient concernées par des copropriétés, impliquant ainsi près de 17 000 lots (logements, locaux professionnels, dépendance...), dont près de 10 500 logements. Ainsi, sur 55 510 logements (données INSEE 2016), les logements situés dans les copropriétés représentent environ 18 % du parc.

Les copropriétés de Cap-Excellence, dans leur majorité, sont relativement grandes. 95 % des copropriétés concernent des ensembles de 10 logements et plus. Les copropriétés comptant entre 10 et 49 logements représentent la plus grande part des copropriétés (38 %, soit 3 243 logements). Les copropriétés de 50 à 99 logements représentent 31 % de l'ensemble et rassemblent 2 620 logements ; celles de plus de 100 logements représentent 26 % (soit 2 198 logements). Les petites copropriétés (celles composées de moins de 10 logements) sont sous-représentées (5 %). Il est à noter que les copropriétés ne constituent pas un régime juridique traditionnellement répandu dans la culture antillaise. Ainsi, les principales copropriétés (de grandes tailles) que nous pouvons cibler correspondent essentiellement aux biens de bailleurs sociaux propriétaires de la plupart de grands ensembles du territoire.

... ESSENTIELLEMENT SUR LES COMMUNES DES ABYMES ET DE POINTE-À-PITRE...

La moitié des copropriétés de Cap-Excellence se situe sur la commune des Abymes (49 %), commune où les copropriétés concernent près de 4 500 logements, soit 15 % du parc de logements. Pointe-à-Pitre regroupe 32 % des copropriétés (soit, environ 3 000 logements) de Cap-Excellence lesquelles représentent une part importante (30 %) du parc de logements recensés sur la commune. Baie-Mahault est la commune qui compte le moins de copropriétés, représentant 19 % des copropriétés de Cap-Excellence et concernant environ 2 000 logements.

Une part importante des copropriétés apparaît dégradée ; selon les données MAJIC III sur 10 473 logements situés en copropriétés, 3 733 seraient dégradés (classés en catégories 6, 7 et 8) avec un état de dégradation souligné sur la commune des Abymes (2 692 biens dégradés ou qui nécessitent une attention particulière).

... ET DANS LES QPV

Parmi les 10 473 logements inscrits en copropriétés sur le territoire de Cap-Excellence, les données MAJIC III précisent que 6 318 de ces logements, sont situés au sein des QPV. 53 % de ces logements se situent dans deux QPV : Grand-Camp (27 %, soit 1 710 logements) et Chemin Neuf – Carénage Darboussier (26 %), soit 1 638 logements.

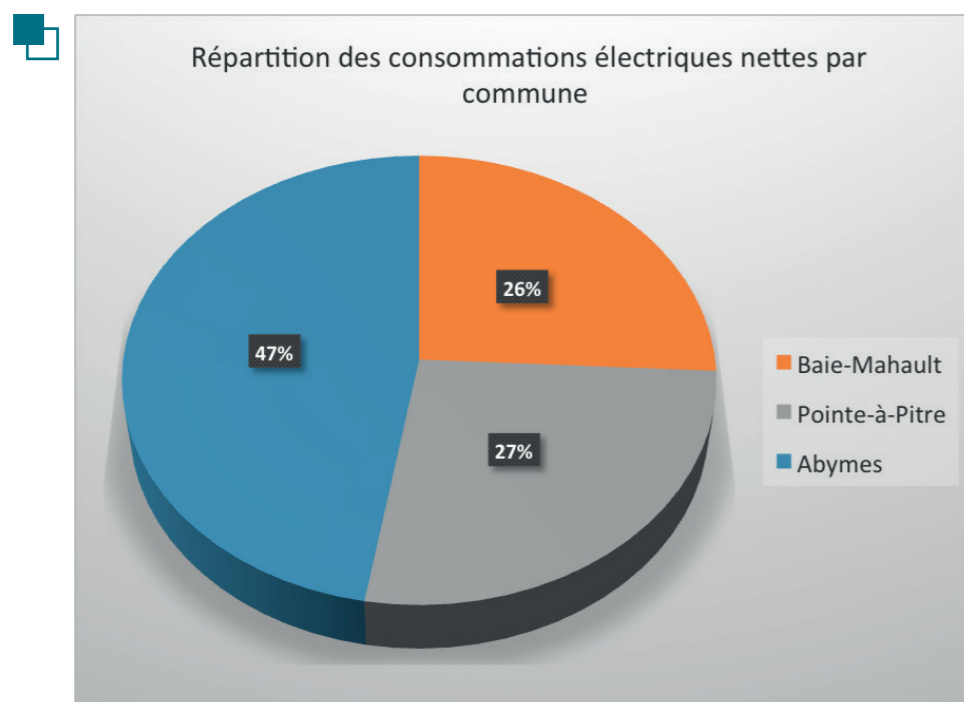
- > **Les Abymes :**
 - 165 parcelles concernées par des copropriétés
 - 7 091 lots
 - dont 4 738 logements
 - dont 518 locaux professionnels
 - 4 910 propriétaires occupants (contre 1 054 locatifs et 1 111 vacants)
 - CC6 : 2 659 lots / CC7 : 26 / CC8 : 7
- > **Pointe-à-Pitre :**
 - 288 parcelles concernées par des copropriétés
 - 5 449 lots
 - dont 3 394 logements
 - dont 908 locaux professionnels
 - 4 024 propriétaires occupants (contre 1 006 locatifs et 410 vacants)
 - CC6 : 929 lots / CC7 : 12 / CC8 : 3
- > **Baie-Mahault :**
 - 167 parcelles concernées par des copropriétés
 - 4 427 lots
 - dont 2 341 logements
 - dont 894 locaux professionnels
 - 1 588 propriétaires occupants (contre 1 057 locatifs et 1 774 vacants)
 - CC6 : 97 lots / CC7 : 0 / CC8 : 0

URBIS

Nombre de logements en copropriétés par QPV (fichiers fonciers - Majic 2016)

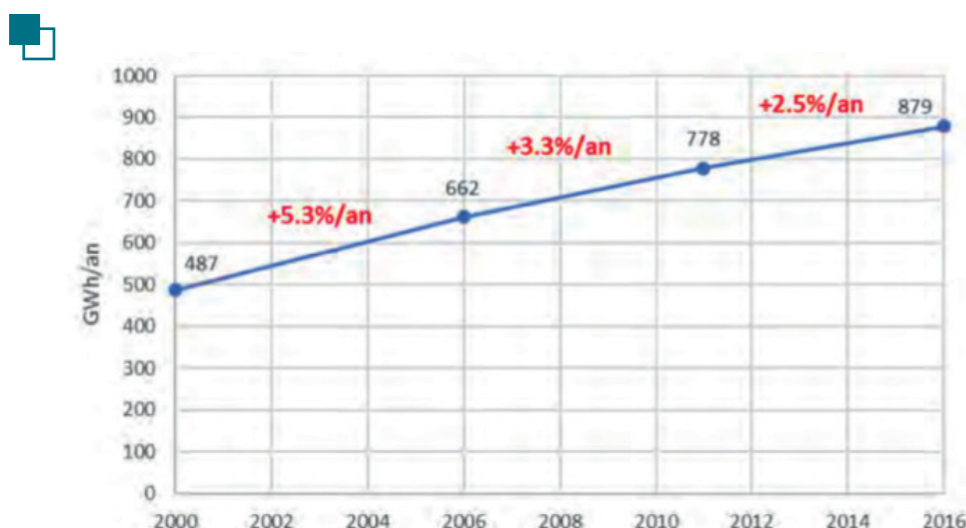
QPV	Nombre	%
Boissard-Morne Flory	209	3%
Chemin Neuf Carénage Darboussier	1 638	26%
Cour Charneau-Raizet	461	7%
Grand Camp	1 710	27%
Morténol	197	3%
Raizet	961	15%
Vieux Bourg - Les Lauriers	1 142	18%
TOTAL	6 318	100%

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat



Consommations électriques nettes des communes de Cap Excellence (OREC, 2018, Chiffres-clés de l'énergie en Guadeloupe – données de 2017)

Commune	Consommation du secteur résidentiel en MWh	Part dans la consommation électrique de la commune
Baie-Mahault	63 693	24%
Pointe-à-Pitre	27 784	25%
Abymes	94 440	44%
CAP-EXCELLENCE	185 917	31%



Evolution des consommations d'électricité du secteur résidentiel en Guadeloupe (source : PRERURE 2008, PRERURE 2012, OREC 2017)

3.5.1 - LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENTS CLIMATIQUES

3.5.1.1 Elements clés de compréhension

Depuis le XXe siècle, on observe une augmentation significative de la quantité de Gaz à Effet de Serre (GES) dans l'atmosphère, et notamment du CO2, avec pour conséquence directe la hausse globale des températures. A ce jour, il est admis par les instances scientifiques que les activités humaines sont directement responsables de cette augmentation qui a nombreuses répercussions. Afin de lutter contre ce changement climatique qui apparaît aujourd'hui comme une réalité et de s'adapter au contexte de raréfaction des ressources fossiles, des engagements de réduction des émissions ont été pris à plusieurs échelles (mondiale, européenne, nationale, régionale et plus locale). La Guadeloupe a notamment réalisé en 2012 son Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui définit les grandes orientations de l'île en matière de politique climat-énergie et a pour tâche d'élaborer la Programmation Pluriannuelle Energétique (PPE) de l'île.

Les collectivités occupent également une place centrale dans les politiques de lutte contre les conséquences du changement climatique. Elles sont des acteurs-clés à l'interface entre les enjeux, les engagements nationaux et internationaux et une nécessité d'agir localement. Dans ce cadre, Cap Excellence a également défini sa politique climat-énergie en réalisant en 2013 son Plan Climat Energie Territorial qui vise à définir à l'échelle de l'agglomération les postes d'activités les plus émettrices de GES et un plan d'actions permettant de réduire ces émissions.

L'énergie est donc un enjeu stratégique et transversal pour Cap Excellence qu'elle souhaite intégrer à sa stratégie locale de l'habitat. Elle entend ainsi placer la performance énergétique de l'habitat et la maîtrise de l'énergie (MDE) comme des objectifs forts. Pour cela, dans l'ensemble des actions portées par le PLH, l'ambition de la collectivité en matière de rénovation et de performance de l'habitat sera mise en avant avec notamment des ambitions affichées. Par ailleurs, la question des déplacements, des transports et de la connectivité des réseaux sera également traitée de façon transversale. Il est précisé que le PCET de Cap Excellence sera révisé en 2020 pour devenir le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

3.5.1.2 Une augmentation forte de la consommation énergétique du secteur résidentiel de Cap-Excellence au cours des années 2000

Selon le bilan carbone de Cap Excellence de 2013, les émissions de GES de l'agglomération étaient de 1,49 MtéqCO2, soit 14 téqCO2 par habitant. Les consommations électriques des habitations présentes sur l'agglomération étaient comptabilisées dans le secteur Résidentiel. Selon le PCET, ce secteur pour les trois communes consommait 130 millions de kWh d'électricité et 29 millions de kWh de butane, soit 115 MtéqCO2 émises. Le poste tertiaire était le 6e poste d'émissions du territoire avec 8% des émissions totales.

Selon le SRCAE de Guadeloupe de 2012, le secteur résidentiel représentait 29% des émissions totale de CO2 du territoire guadeloupéen et avaient augmenté de 36% par rapport à 2006. Cinq ans plus tard, une étude prospective menée par l'Observatoire Régional de l'Energie et du Climat de Guadeloupe (OREC) sur les consommations énergétiques du parc immobilier des logements indiquait que le secteur résidentiel est responsable de près de la moitié de la consommation d'électricité de l'île,

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

soit 844 GWh en 2015. Les consommations d'électricité du secteur sont en progression forte avec +80 % de 2000 à 2016 .

Sur le territoire de Cap Excellence, les consommations électriques nettes sont de 185 917 MWh. Cela représente 27 % des consommations résidentielles de l'archipel guadeloupéen . La ville des Abymes est la première commune de Guadeloupe en termes de consommations, et on retrouve en 3e position Baie-Mahault. Des chiffres cohérents avec le nombre d'habitants et de logements présents dans ces villes. Avec 54 260 habitants recensés en 2016, la commune des Abymes est la plus peuplée de l'agglomération. Elle accueille 13,8 % de la population vivant en Guadeloupe et 53,6 % des habitants établis sur l'agglomération.

Nous verrons que la tendance à la hausse des consommations des logements s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements et par une forte augmentation du taux d'équipements des ménages qui depuis plusieurs années acquièrent une part plus importante d'appareils dits « blancs » et de climatiseurs.

Dans le cadre de l'étude prospective menée par l'OREC, 7 typologies de logements ont été établis afin d'estimer les consommations électriques (les consommations de gaz n'ont pas été prises en compte) et le niveau d'équipement. Comme dit plus haut, on observe une tendance à la hausse des consommations électriques portée à la fois par une augmentation du nombre de logements et une forte dynamique d'augmentation de l'équipements des logements en climatisation, eau chaude et électroménager. Une tendance également observée sur le territoire de Cap Excellence.

Si ces deux types de tendances influent directement les consommations d'électricité de l'habitat, il est important de considérer l'ensemble des paramètres socioéconomiques qui agissent de façon transversale.

On peut notamment citer pour les plus importantes :

- L'évolution de la structure de la population et la tendance forte de vieillissement. D'ici 2050, la Guadeloupe sera un des plus vieux départements de France selon les projections de l'INSEE . En effet, la part des 65 ans et plus sera multipliée par presque deux en Guadeloupe d'ici à 2030, laissant cette tranche de la population représentée alors 30 % de la population totale. Or, l'évolution de la structure de la population est un facteur déterminant du niveau et du type de consommation énergétique. Sur l'agglomération on retrouve de ménages composés d'une personne vivant seule, dont 33,6% sont des personnes âgées de 65 ans et plus. Les taux les plus importants sont sur la commune de Pointe-à-Pitre avec 37,5 % de personnes vivant seules et âgées de 65 ans et plus.
- La réduction de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de ménages d'une personne, du fait du vieillissement de la population et de la décohabitation , ont également une place dans ces évolutions des consommations énergétiques. On observe ainsi une consommation d'énergie non proportionnelle au nombre d'occupants, avec par exemple un climatiseur qui fonctionne pour un nombre plus réduit de personne.

Or, sur la totalité des ménages de Cap-Excellence, on observe :

- 13% de ménages composés de couple sans enfants et 18% de couples avec enfants ;
- 49% de familles monoparentales, avec une part plus importante aux Abymes (50%) et à Pointe-à-Pitre (61 %) ;
- 37% composés d'une personne vivant seule, dont 57% de femmes. Les personnes seules représentent le plus grand nombre des ménages, avec une moyenne intercommunale de 37 % et départementale de 35 %.

Ces caractéristiques familiales se retrouvent à toutes les échelles d'études :

- L'inactivité élevée et de longue durée qui a un impact sur le taux d'occupation des logements en journée et l'utilisation de la climatisation ;
- L'augmentation du nombre de logements construits qui a aussi une incidence sur les consommations électriques.

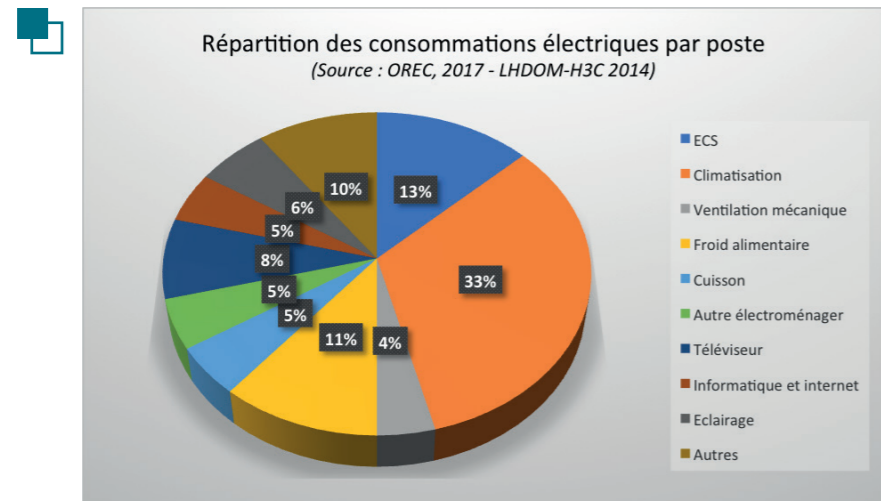
UNE AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR RÉSIDENTIEL ALIMENTÉE PAR LA CROISSANCE ET LE VIEILLISSEMENT DU PARC DE LOGEMENT

Aujourd'hui, l'évolution du parc de logement de Cap Excellence est stable (0,8%). Mais de 1968 à 2016, le nombre de logements a été en évolution constante passant de 20 700 à 55 517, suivant globalement la tendance à la hausse de la démographie. En 45 ans, le parc a ainsi augmenté de 168 % alors même que la population n'augmente « que » de 31,7 %. Plus de la moitié des logements de l'intercommunalité sont situés aux Abymes (56 % des logements).

Si cette évolution s'est infléchi puis stabilisée, elle a augmenté de 5 % à partir de 2006 en raison des opérations de rénovation urbaine lancées afin de répondre aux besoins et aux enjeux liés au renouvellement d'un parc vieillissant. Elle a donc joué un rôle dans l'augmentation des consommations d'électricité du secteur résidentiel. De plus, il est important de relier l'âge des logements aux taux de consommations électriques. Les logements les plus vieux sont plus consommateurs car moins performants. Or, le volume de logements datant de moins de 30 ans est très conséquent en Guadeloupe avec 45% des logements.

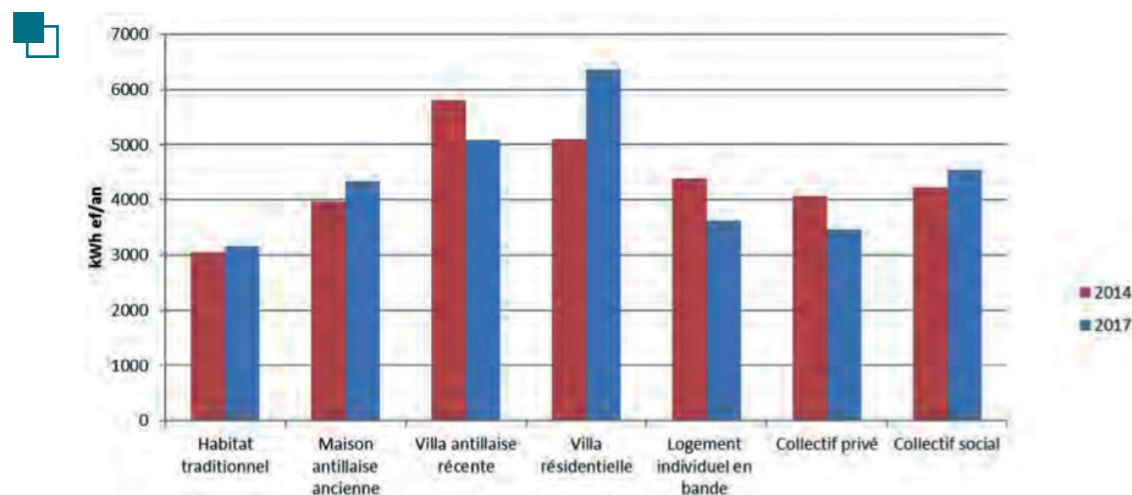
La rénovation entamée actuellement sur l'agglomération est donc une réponse directe au besoin de logement de qualité et de rénovation/remplacement d'un parc ancien. Ces retours d'expériences doivent également permettre à Cap Excellence d'anticiper les rénovations qui seront nécessaires sur le parc datant de moins de 30 ans mais qui d'ici 10 ou 20 ans nécessiteront probablement des opérations de rénovation ou remplacement. Il est donc possible d'anticiper la combinaison des opérations de rénovation avec des actions de maîtrise de l'énergie (MDE), telles que l'isolation thermique, la pose de protections solaires, l'installation de chauffe-eaux solaires, etc. La taille des logements est également un élément déterminant dans la part des consommations énergétiques. On observe ces dernières années une légère baisse du nombre de petits logements et des grands logements en Guadeloupe. Si cet équilibre est intéressant en termes de régulation des consommations, il reste insuffisant pour les réduire.

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat



UNE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR RÉSIDENTIEL IMPUTABLE AUX NOMBREUX ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS AU SEIN DES LOGEMENTS

L'augmentation observée ces dernières années du taux d'équipement des ménages a marqué un tournant dans les modes de consommations. En termes énergétiques, on observe que la climatisation représente 33% des consommations globales des logements, suivis par l'eau chaude sanitaire puis le froid alimentaire. Ils constituent les trois principaux usages énergétiques des logements résidentiels. S'il s'agit de tendances estimées sur la base des types de logements établis, l'étude montre que les consommations sont influencées par de très nombreux facteurs, tels que la qualité du bâti (isolation thermique, protections solaire étanchéité des baies des pièces climatisées), le taux d'occupation du logement, les modes d'utilisation par les habitants de la climatisation (horaires de climatisation, température de consigne, ...), le taux d'équipement et l'efficacité des climatiseurs et autres équipements spécifiques électrique...

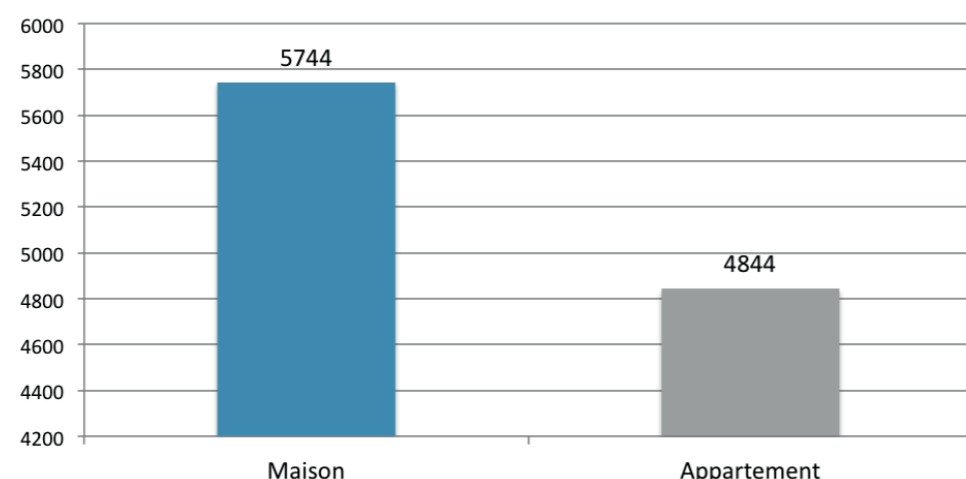


L'INFLUENCE DU TYPE DE LOGEMENTS SUR LES CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES : DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES PLUS IMPORTANTES EN MAISONS INDIVIDUELLES QU'EN APPARTEMENTS

Sur le territoire de Cap Excellence, on observe autant de maisons individuelles (51%) que d'appartements. Les Abymes et Baie-Mahault présentent près de 60 % de maisons individuelles. Il est important de noter que la représentation des logements collectifs à Cap Excellence est deux fois supérieure à la moyenne de Guadeloupe, avec 50 % des logements collectifs de l'île situés sur son territoire. Or, les appartements bénéficient d'un meilleur facteur de forme en termes énergétique, ce qui peut être favorable en cas de proportion élevée de surface climatisée au sein d'un bâtiment. De plus, la proportion de logements situés sous toiture impactés fortement par le rayonnement solaire (notamment quand la toiture n'est pas isolée) est plus faible en cas de logements collectifs à plusieurs étages (appartements). Les appartements sont donc plus susceptibles de présenter des consommations moins élevées que les maisons individuelles.

Consommation électrique des résidences principales selon le type de logement

(source : OREC, 2017 - LHDOM-OC2 Consultants 2017, échantillon de 225 maisons et 104 appartements)



La consommation des maisons individuelles est en moyenne supérieure de 19% à la consommation moyenne des appartements. Cela s'explique par la plus grande superficie des maisons, leur taux d'équipement plus important ou encore leur facteur de forme moins bon. On observe également des différences de consommation en fonction des typologies de résidences principales, comme le montre le graphe ci-après :

L'INFLUENCE DU TYPE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS SUR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES : LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PLUS ENCLINS À RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

En Guadeloupe, les résidences principales sont majoritairement occupées par leur propriétaire (60%). Sur l'agglomération centre, ce sont 41% des résidences principales qui sont occupées par leurs propriétaires (le chiffre monte à 50% pour la ville de Baie-Mahault et à 46 % pour les Abymes) et 55% occupées par des locataires. Sur le parc de 55 517 logements de Cap Excellence, la majorité est composée de résidences principales avec 81% de résidences principales, 3,4% de résidences secondaires et 15,6% de logements vacants.

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

La part du locatif est donc largement dominante.

Le type d'occupation du logement joue un rôle dans les travaux énergétiques constatés dans les logements. En effet, les actions de MDE sont généralement plus fréquentes dans la part des logements occupés par leur propriétaire car :

→ Si le logement est loué, les propriétaires sont réticents à investir dans des travaux dont les bénéfices seront ressentis principalement par le locataire (baisse du coût des factures et augmentation du confort) ;

→ Les locataires engageront rarement des actions ou travaux d'amélioration du logement, les bénéfices allant directement au propriétaire à long-terme.

La réalisation de travaux d'envergure peut également dépendre du type de propriétaires. La part des propriétaires est plus importante dans le logement individuel que dans le logement collectif. Et pour le collectif, la gouvernance des copropriétés peut également être un frein à la réalisation de travaux.

Par ailleurs, comme expliqué plus haut, les consommations de maisons ont tendance à être plus élevées que celles des appartements. Selon l'étude de l'OREC, on observe une consommation moyenne des résidences principales de 5 500 kWh/an, suivant une tendance de forte augmentation depuis les années 2000. Les ménages consommant moins de 3000 kWh/an représentent près d'un tiers des ménages. Seuls 15% des ménages consomment plus de 9000 kWh/an. Le quart des ménages les moins consommateurs consomment 9% de l'électricité alors que le quart le plus consommateur consomme 50%.

Si l'atténuation au changement climatique est au cœur des réflexions, l'adaptation au changement climatique qui consiste à anticiper les impacts du changement climatique, est également à prendre en considération dans la politique habitat de Cap Excellence. Dès 2015, Cap Excellence mettait en évidence dans son PCET la vulnérabilité du territoire aux changements climatiques attendus, et notamment les impacts qui sont attendus sur les bâtiments résidentiels :

A Pointe-à-Pitre, un parc de logements particulièrement exposé au risque d'élévation du niveau de la mer

Selon une étude menée conjointement par la DEAL et le BRGM en 2012, les bâtiments situés sur le territoire communautaire, notamment sur l'agglomération pointoise, devraient être principalement menacés par l'élévation du niveau de la mer. On attend d'ici 2100 à une hausse de 80cm du niveau de la mer. Cette augmentation devrait ainsi avoir pour conséquences l'intensification de certains risques naturels déjà existants (ennoiment de certains territoires par les remontées d'eau des nappes souterraines par exemple). A ce jour, deux types d'impacts devraient être observés :

- D'une part, le risque d'ennoiment partiel, voire total, de certains territoires à forts enjeux, notamment des espaces accueillant des bâtiments construits sur remblais dont le niveau est à ce jour bas et qui sera donc situé sous le niveau de la mer à l'horizon 2100 ;

- D'autre part, le tassement progressif des sols et l'altération des fondations des bâtiments en raison de la hausse de la teneur en eau salée des sols entraînant le basculement des bâtiments ou l'apparition de fissures. L'érosion directe des fondations des bâtiments constitue le principal impact attendu sur le territoire de Cap Excellence.

Des zones résidentielles déjà sensibles à ces impacts ont été identifiées sur le territoire, il s'agit d'une importante partie des quartiers de Lauricisque et de Bergevin et de l'extrémité ouest de Grand Camp et leurs abords immédiats côtés mangrove.

Les voies routières permettant d'accéder aux zones résidentielles sont également vulnérables aux impacts du changement climatique avec :

- Le risque d'ennoiment partiel, voire total, de certaines portions de routes gagnées sur la mangrove, notamment celles se situant à 20 ou 30 cm au-dessus du niveau actuel de la mer, ce qui entraînerait une congestion du territoire. C'est l'impact le plus attendu sur le territoire ;
- Le risque de tassement des remblais réalisés sur des espaces de faibles altitudes (dont la hauteur par rapport au niveau de la mer est inférieure à 0,80 mètres) et qui seraient submergés à horizon 2100.

Un inconfort thermique grandissant dans les bâtiments

Selon les données à disposition, on devrait observer une augmentation des températures moyennes annuelles de 2°C d'ici 2050 et jusqu'à 2,4°C à 2075. Cette hausse des températures aura pour conséquence une augmentation de l'inconfort thermique dans les espaces urbains, et notamment dans les logements résidentiels. Deux types d'impacts sont ainsi attendus :

- Une augmentation du taux d'équipement en climatiseur et donc des consommations d'électricité pour les besoins en rafraîchissement des bâtiments tertiaires et résidentiels ;
- Une fragilisation des populations les plus sensibles, à savoir les personnes âgées, à l'instar des situations observées en Europe lors des périodes de canicules, et notamment en France en 2003.

Selon le PCET, si les tendances de consommations d'énergie se poursuivent, une hausse de 1°C représenterait 50 GWh supplémentaires consommés par les climatiseurs et une hausse de 2°C 52 GWh, soit entre 19 et 21 GWh supplémentaires par rapport aux consommations des ménages en 2010 et une facture augmentée de 2 à 2,5 millions d'euros.

Le pont de la Gabarre est particulièrement concerné par le risque de tassement car construit sur des remblais gagnés sur la mangrove. Sachant qu'en l'état actuel des choses, ces ouvrages sont en inadéquation avec la hausse attendue du niveau marin de 0,80 mètre à horizon 2100, les enjeux sont très importants pour Cap-Excellence



Unité extérieure de climatisation dégradée : rouille, sans cache de protection (Bergevin)



Eau chaude sanitaire solaire (L'Assainissement)



Câbles électriques facilement accessibles sur la façade d'un immeuble (Bergevin)

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat



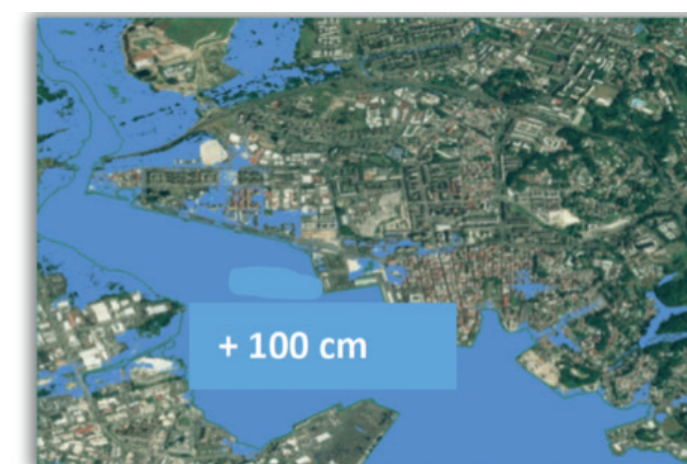
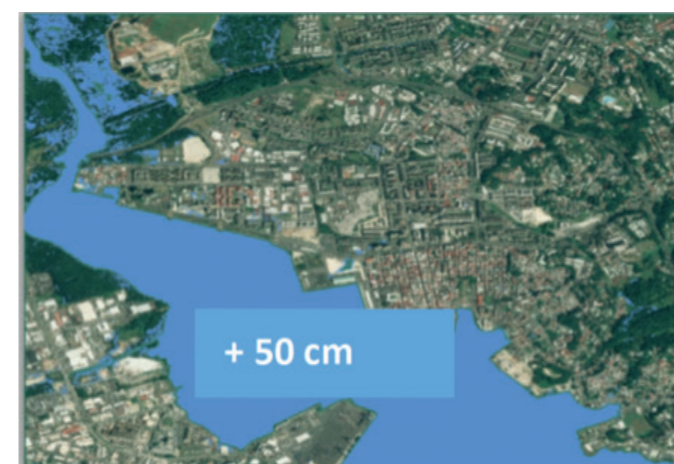
3.5.1.3 Au sein des quartiers prioritaires de la ville, des populations exposées à la précarité énergétique

Dans le cadre des études préalables au Protocole ANRU, des études terrain ont été faites sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville (QPV) de Cap Excellence. Globalement, les constats observés font état de signes de précarité énergétique sur l'ensemble des QPV. On observe ainsi des équipements dégradés ou non fonctionnels et des problématiques liées aux détériorations des compteurs, aux mauvaises connexions au réseau, à la difficile maintenance des câblages. Les compteurs vétustes marquent les difficultés de la ville de Pointe-à-Pitre à bien mesurer les consommations des habitants. On observe également des raccordements illégaux qui sont difficiles à comptabiliser. Ces raccordements entraînent une majoration importante des factures de la ville qui supporte les coûts.

Une personne en situation de précarité énergétique est définie comme « une personne qui éprouve [...] des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Si aucune étude sur les consommations énergétiques n'a été menée à l'échelle de chaque QPV, la précarité énergétique est néanmoins visible sur l'ensemble des quartiers. L'étude menée sur 400 ménages de Guadeloupe en 2017 éclaire sur la connaissance énergétique des ménages. Ainsi, il apparaît que la connaissance des enjeux énergétiques des ménages du logement social est moins bonne que celle des personnes vivant en maison individuelle. Or, le logement social est majoritaire dans les QPV.

Dans le cadre de la même étude, 44% des ménages du social collectif ne citent ni la climatisation ni l'ECS électrique comme équipement le plus consommateur contre 30% en moyenne. Ainsi, on constate que les ménages le plus sujet à la précarité énergétique ont une moins bonne connaissance des leviers permettant d'optimiser les consommations. Une communication spécifique auprès des logements sociaux pourrait être pertinente. Par ailleurs, bien que le coût de l'énergie soit actuellement bas au regard des coûts externes générés, une part importante de la population peine déjà à satisfaire certains de ses besoins de base. Sans des mesures spécifiques, notamment pour les populations de QPV, la situation devrait s'altérer puisqu'il est attendu une hausse importante des coûts de l'énergie au cours des prochaines décennies. Le risque d'augmentation des prix est particulièrement élevé dans les Antilles françaises où l'électricité est globalement vendue par EDF nettement moins chère que son coût de production.



3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

Adaptation au changement climatique	Sensibiliser les citoyens pour agir sur les risques liés au changement climatique et sur les options d'aménagement nécessaires pour en anticiper les effets
	Inclure des critères de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique dans les documents de programmation
	Elaborer avec les villes des documents techniques de préconisations pour prendre en compte les risques liés au Changement Climatique
	Sélectionner des matériaux adaptés aux conditions climatiques futures pour protéger les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement des eaux usées
Résidentiel	Identifier et mobiliser les financements possibles via les acteurs financeurs afin de favoriser la mise en place d'équipements performants énergétiquement (isolation et ECS solaire) dans les logements individuels et/ou collectifs
	Augmenter le nombre de Conseillers Espace Info Energie du territoire et créer un lieu d'accueil au sein de Cap Excellence
	Lutter contre la précarité énergétique
	Mettre en place une expérience « famille à énergie positive » sur le territoire de Cap Excellence

La question de la qualité environnementale des bâtiments reste encore marginale face à des priorités économiques et sociales et peu de données sont disponibles à une échelle fine sur les consommations énergétiques par quartier ou les travaux de rénovation ou de performance énergétique et environnementale.

Les $\frac{3}{4}$ du territoire pointois sont concernés par la submersion marine (DEAL 2014) et 29% par le débordement des rivières et des cours d'eau. Selon les projections menées, la hausse du niveau marin de 1 mètre entraînerait la submersion de 2 797,7 ha à Pointe-à-Pitre. Certains QPV sont sur des zones définies comme vulnérables aux effets attendus du changement climatique mais également à l'intensification de certains risques naturels. Des zones vulnérables précises ont déjà été identifiées, en particulier Bergevin, la zone littorale de la Sortie Sud-Est et le quartier Capou-Charneau qui seront des cibles privilégiées en cas de submersion marine. Sur la carte ci-contre, les zones en rouge sont celles qui seront submergées.

Le PCET de 2015 prévoyait déjà des axes prioritaires d'actions portant sur les consommations énergétiques du secteur Résidentiel. Il est à préciser que le Plan Climat Energie Territorial de Cap Excellence sera révisé en 2020 afin de devenir le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

3.5.2 - L'EXPOSITION DE L'HABITAT AUX POLLUTIONS ET SA VULNÉRABILITÉ AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

3.5.2.1 Elements clés de compréhension

A ce jour, le bruit est l'une des premières causes de plaintes et de conflits. En effet, au-delà de la gêne passagère occasionnée, des nuisances sonores importantes peuvent affecter l'acuité auditive, la santé, les écosystèmes (perturbation de la faune notamment) et altérer la qualité de vie quotidienne. Ces nuisances peuvent donc devenir une réelle source de stress constituant alors un problème de santé publique aux enjeux économiques. Elles sont ainsi considérées comme particulièrement nocives quand elles envahissent le domaine privé et provoquent des conflits sociaux et comportementaux.

En France, la dimension sonore est considérée comme une problématique urbaine à prendre en compte dans le cadre de la circulation, des constructions, des travaux ou encore des activités commerciales ou culturelles. Une dimension qui prend une place de plus en plus importante avec la densification des zones urbaines. Pour recenser les populations exposées à des niveaux de bruit importants, garantir l'information sur l'exposition au bruit, les conséquences sur la santé et les actions prévues pour réduire cette exposition, la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement prévoit l'élaboration de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) et de cartes stratégiques du bruit. Ces cartes représentent notamment les grandes agglomérations et/ou les grandes infrastructures de transports considérées comme bruyantes.

En Guadeloupe, les nuisances sonores sont surtout liées à la circulation routière. Le classement sonore des voies routières concerne les routes pour lesquelles le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules. La Région a réalisé son PPBE en 2015. Au total, 175 km de routes nationales sont concernés, dont les RN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 et 11. Dans ce cadre, des cartes du bruit des transports terrestres ont été réalisées.

La pollution des sols constitue une autre problématique à prendre en compte dans tout projet urbanistique. Selon la réglementation, un site pollué est un espace qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. La pollution induite présente ainsi un caractère concentré, avec des teneurs souvent élevées sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). En Guadeloupe, la pollution des sols provient principalement des anciens sites industriels, de rejets de déchets ou des activités agricoles.

Enfin, par sa situation géographique et son caractère insulaire, la Guadeloupe est exposée à un grand nombre de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme, éruption volcanique). L'outil privilégié de l'État et des communes en matière de prévention des risques naturels est le plan de prévention des risques naturels (PPRN), permettant d'améliorer leur prise en compte dans l'aménagement du territoire.

Toutes les communes de la Guadeloupe sont exposées aux phénomènes liés au risque cyclonique, et plus particulièrement aux effets des vents, inondations induites par les fortes précipitations et submersions marines induites par la houle cyclonique. L'ensemble du territoire est également concerné par les inondations. La directive européenne Inondation n°2007/60/CE vise à mettre en place une planification à long terme pour réduire les conséquences dommageables des inondations. En septembre 2018 pour la Guadeloupe, la stratégie locale du Territoire à Risques d'Inondation Important

Concernant le risque sismique, la Guadeloupe est classée en zone de sismicité 5, soit forte pour toutes les communes, de même pour les effets induits du risque sismique que sont notamment les tsunamis. Des règles de construction parasismique sont donc applicables aux nouveaux bâtiments ainsi qu'aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le risque de mouvement de terrain dépend de la nature et de la structure des couches géologiques, ainsi que de la topographie. La Basse-Terre est plutôt soumise aux glissements de terrain, tandis que la Grande-Terre, plus calcaire, est plus encline à des mouvements de terrain rapides de type chute de blocs ou éboulement.

S'agissant des risques technologiques, la directive européenne dite SEVESO impose d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs (hors nucléaire et militaire). Chaque établissement SEVESO à « seuil haut » est soumis à l'obligation de présenter un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), dont l'objectif est de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et mieux encadrer l'urbanisation future.

3.5.2.2 Le territoire communautaire et son parc de logements exposés à la pollution sonore et à de nombreux risques naturels

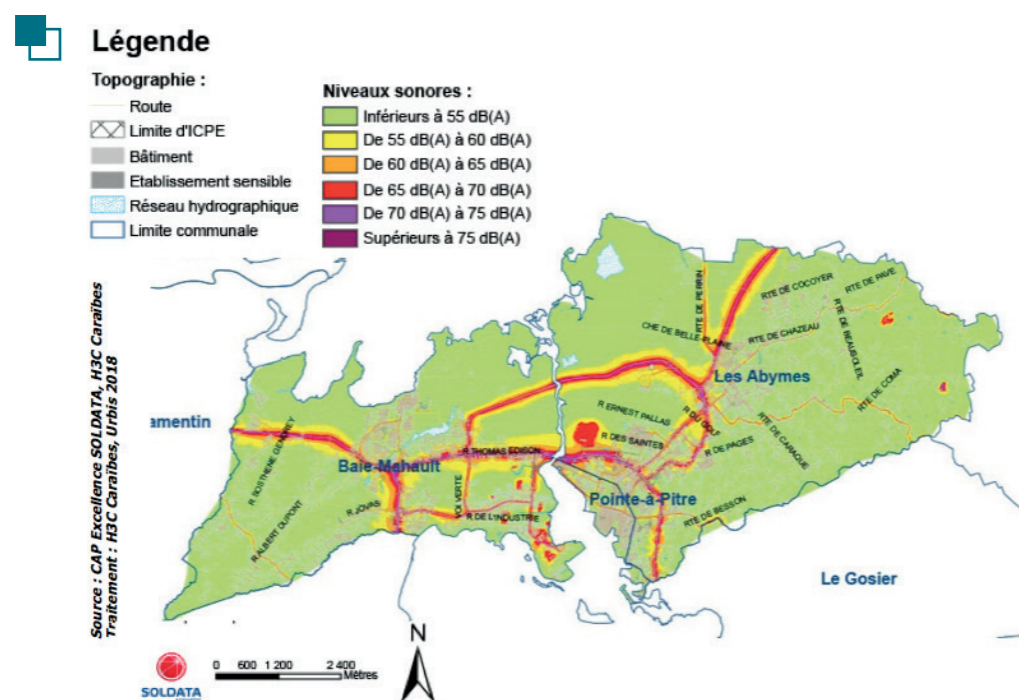
Dans le cadre de l'approche environnementale de l'urbanisme du PLH de Cap Excellence, la pollution sonore constitue un enjeu important puisqu'il est obligatoirement lié à l'urbanisation et à l'habitat. Le but est donc de garantir une bonne qualité de vie dans l'agglomération avec un niveau sonore acceptable. En effet, le territoire est traversé par des infrastructures de transport d'envergure : l'aéroport Pôle Caraïbes de Pointe-à-Pitre, la RN1, RN2, RN4, RN5, RN11, ainsi que des voies départementales. Ce territoire comporte quelques activités industrielles ou commerciales ainsi que des projets d'aménagements urbains d'envergure qui, malgré leur éloignement des zones d'habitat dense, peuvent être des sources de nuisances sonores pour la population mais également pour les espaces naturels de qualité et les sites sensibles à proximité.

La zone urbaine pointoise étant une agglomération de plus de 100 000 habitants, elle est à ce titre soumise aux prescriptions réglementaires issues de la directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement. Afin d'évaluer l'exposition aux nuisances sonores de la population et dans l'objectif de guider les décisions d'amélioration ou de préservation de l'environnement sonore du territoire, Cap Excellence s'est engagée dans l'élaboration de cartes stratégiques du bruit (voir ci-après) et de son PPBE.

L'exposition au bruit des populations du territoire communautaire est essentiellement liée aux bruits routiers. Sur le territoire de Cap Excellence :

- environ 4 300 personnes sont potentiellement exposées à des niveaux de bruits supérieurs à 65dB(A) vis-à-vis du bruit routier selon l'indicateur LDEN (sur 24h), soit environ 4 % de la population du territoire ;
- plusieurs bâtiments sensibles sont exposés aux bruits routiers : 7 établissements d'enseignement et 2 établissements de santé potentiellement exposés au-delà de 65 dB(A) selon l'indicateur LDEN vis-à-vis du bruit routier. De nuit, 3 établissements sont exposés au-delà de 60 dB(A), en raison du bruit routier.

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat



Carte du bruit de l'agglomération Cap Excellence, Lden 24h (source : Cap Excellence, Soldata Acoustic, 2016)



Face à la pression d'occupation de l'espace et aux principes de précaution, la Communauté d'Agglomération vise à anticiper les potentiels risques de pollution des sols sur son territoire et à protéger ses populations. L'enjeu est donc surtout dans la définition des espaces à urbaniser et intrinsèquement dans la sauvegarde des zones naturelles et la préservation des milieux face aux risques de pollutions.

La base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 330 sites susceptibles d'engendrer une pollution ou potentiellement pollués sur le territoire de Cap Excellence, soit 32 % des sites recensés à l'échelle de la Guadeloupe. La base de données BASOL, pour l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués pour lequel l'État impose un traitement de la pollution à titre préventif ou curatif, recense 7 sites pour le territoire de Cap Excellence, soit 28 % des sites recensés à l'échelle de la Guadeloupe.

S'agissant des risques naturels, le territoire de Cap Excellence est particulièrement concerné par les risques liés aux houles cycloniques et aux submersions marines, notamment en raison de son littoral fortement occupé et de certains espaces sur lesquels les constructions et infrastructures sont au niveau actuel de la mer ou en-deçà. Par ailleurs, les communes de Cap Excellence sont les plus vulnérables au risque de liquéfaction des sols.

Les générateurs de risques industriels en Guadeloupe sont principalement les industries pétrochimiques où sont stockés et manipulés des carburants (essence, gasoil, kérosène), des combustibles (fioul léger) ou des gaz liquéfiés (GPL), situées majoritairement sur le territoire de Cap Excellence. Ainsi, face à ces risques naturels et technologiques, la Communauté d'Agglomération vise également à anticiper l'exposition des populations et des activités et réduire leur vulnérabilité. L'enjeu repose donc sur la définition des espaces à usage d'habitat au regard des risques naturels et technologiques du territoire.

3.5.2.3 Des QPV particulièrement exposés aux risques naturels

Les réseaux d'acheminement des eaux usées et des eaux pluviales présentent parfois des capacités insuffisantes ou sont en mauvais état, voire complètement inexistantes aux abords de l'habitat spontané et vétuste de certains quartiers. Aussi, les rejets directs dans les milieux naturels sont favorisés, impliquant une pollution importante des sols et des eaux superficielles ou souterraines (par infiltration).

Comme évoqué ci-avant, l'habitat spontané et vétuste de certains quartiers présente une vulnérabilité importante aux risques naturels, sismique et cyclonique notamment. Les QPV sont directement soumis aux différents risques naturels présentés plus haut : le risque d'inondation, le risque cyclonique, le risque sismique et le risque mouvement de terrain.

Aussi, sur l'ensemble des périmètres d'intervention du NPNRU de Cap Excellence :

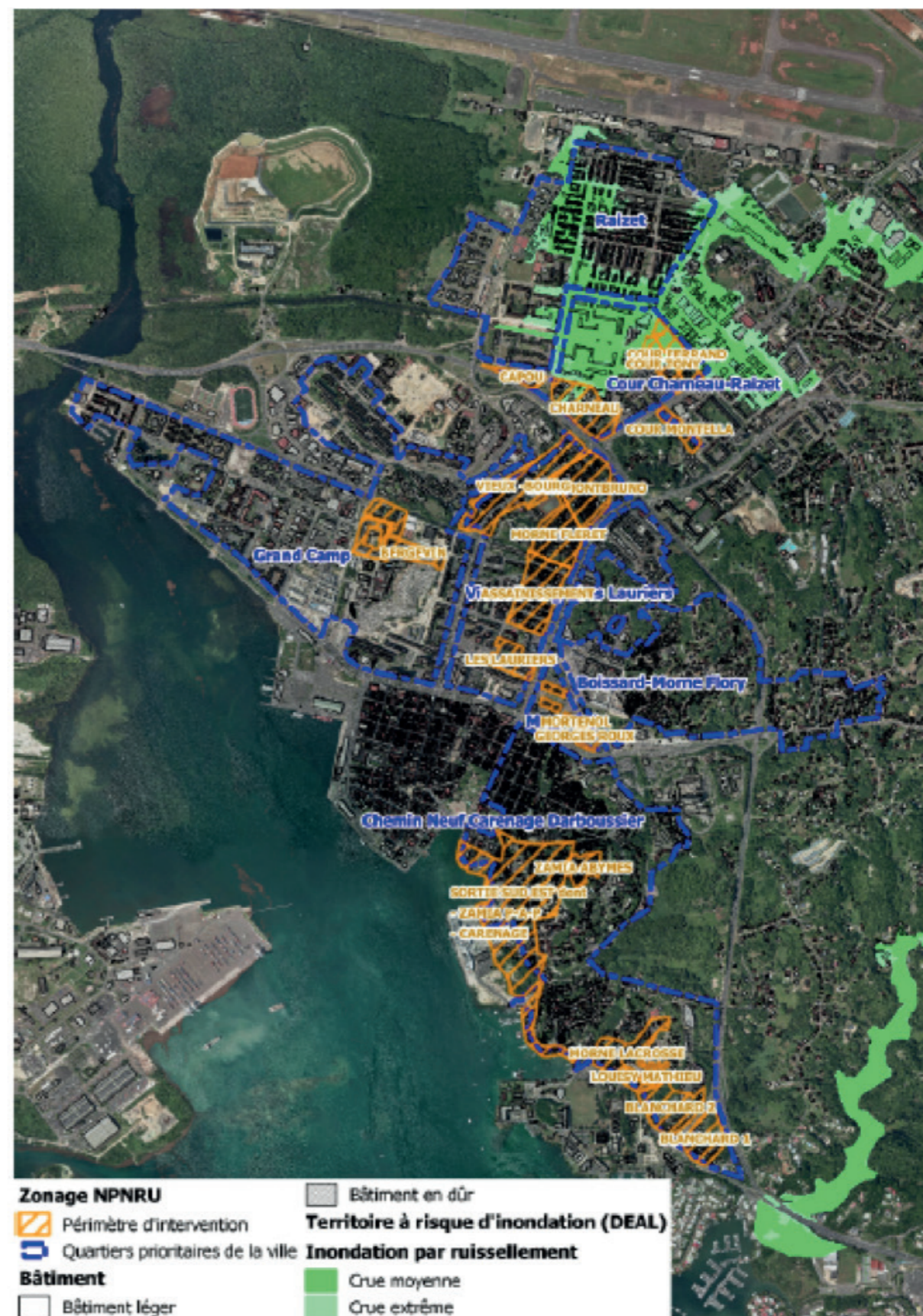
- 159 ha sont soumis au risque inondation, dont 34 ha soumis à un aléa inondation de probabilité forte ;
- 178 ha sont soumis au risque sismique fort ;
- 39 ha sont soumis au risque cyclonique, dont 20 ha au risque fort ;
- 116 ha sont soumis à un risque de liquéfaction moyen ;
- 4 ha sont soumis au risque de mouvement de terrain.

3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

Carte de l'aléa inondation à l'échelle des QPV de Cap Excellence Guadeloupe (Source: PPRN DEAL)



Carte de l'aléa inondation par ruissellement à l'échelle des QPV de Cap Excellence Guadeloupe (Source: PPRN DEAL)



3.5 Les prescriptions environnementales régissant l'habitat

A noter que la promiscuité importante des habitations au sein des quartiers favorise mes nuisances sonores de voisinage. C'est le cas particulièrement pour les quartiers de Morne Fléret et Assainissement.

QUELLES DIFFÉRENCES ENTRE LES QUARTIERS DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DU NPNRU ?

Au-delà des constats communs à l'échelle de l'ensemble des QPV, certains secteurs présentent des particularités.

Les particularités plutôt positives

- ▶ Le quartier des Lauriers ne présente pas de partis habitables en rez-de-chaussée des immeubles.
- ▶ Le Morne Fléret constitue un point haut du quartier et peut servir de zone de rassemblement en cas d'inondation. Dans le cadre des études préalables du NPNRU, il a été préconisé de définir une zone de rassemblement au sommet du Morne Fléret en cas de tsunamis ou d'inondations ;
- ▶ Le quartier de Bergevin n'est concerné que par l'aléa liquéfaction des sols, à probabilité d'occurrence moyenne.



Figure 20 : Rez-de-chaussée sans logements de la résidence des Lauriers (source : H3C-CARAÏBES, 2018)

Les particularités plutôt négatives

- ▶ La topographie relativement plane des secteurs de Vieux-Bourg et Cour Monbruno, et la présence d'un canal d'évacuation des eaux pluviales du nord, favorisent les inondations.
- ▶ Près de 100 logements aux abords du canal sont particulièrement menacés par le risque d'inondation.
- ▶ Les immeubles du quartier de Mortenol sont particulièrement vulnérables au risque sismique.
- ▶ Les barres d'immeubles du quartier de Bergevin sont vulnérables au risque sismique.



Figure 21 : Immeubles du quartier de Mortenol, vulnérables au risque sismique (source : H3C-CARAÏBES, 2018)

DYNAMIQUE DE L'HABITAT

SYNTHÈSE

LE PARC DE LOGEMENT

CAP-EXCELLENCE

- Évolution forte dans les années 1960-70 qui s'est ensuite infléchi et s'est stabilisée depuis les années 2000
- Un parc de logements fortement alimenté par les résidences principales

COMMUNES

- Les communes de Baie-Mahault et Les Abymes connaissent un fort développement depuis 1968 (dont dernière période 2011-2016 = + 677 logements soit 0,44 %/an pour Les Abymes et + 1 230 logements, soit +1,85%/an pour Baie-Mahault)
- Pointe-à-Pitre connaît de faible taux d'évolution de son parc, contrainte de la saturation de ses espaces

IRIS / QPV

- Taux d'évolution des logements qui s'est inversé positivement entre les périodes 1999-2011 et 2011-2016 dans nombreux secteurs des QPV Grand-Camp (de - 37% sur la 1ere période à 49 % sur la 2eme période) ; Boissard Morne-Flory (de - 22 % à 28 %) et Mortenol (de -42 % à 28 %) => cas de Grand-Camp lié aux opérations de rénovation urbaine (dont RUZAB)

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LE PARC DE LOGEMENT

CAP-EXCELLENCE

- Un parc de logement fortement alimenté par les résidences principales
- En 2016, 44 957 résidences principales pour 55 500 logements (+ 80 % du parc)

COMMUNES

- Un parc assez récent : Les Abymes et Pointe-à-Pitre ont connu leur développement principalement entre 1971 et 1990 (38,2 % et 36,8 % respectivement) tandis que Baie-Mahault s'est développé nécessairement après, au cours des années 1990 et 2000 (44,1 % ; soit 5 585 RP) => période reconstruction des logements post cyclone Hugo (1989)
- Baie-Mahault est la commune la plus résidentialisée avec un taux de 89,8 % de résidences principales (contre 78 % pour Les Abymes et Pointe-à-Pitre) par la proximité du bassin de vie et d'emploi de la Guadeloupe

IRIS / QPV

- Des taux de résidentialisation variables selon les QPV liés aux opérations de rénovation urbaine d'envergure qui ont été programmées ; par exemple à Pointe-à-Pitre : 65 % de résidences principales à Chemin-Neuf Carénage Darboussier contre 80 % à Mortenol

L'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

CAP-EXCELLENCE

- Des territoires majoritairement locatifs : les résidences principales sont occupées minoritairement (41%) par leurs propriétaires (soit 18 599 résidences principales)

COMMUNES

- Des propriétaires occupants et locataires dans les mêmes proportions aux Abymes (46 % de propriétaires et 51 % de locataires) et Baie-Mahault (50 % de propriétaires et 47 % de locataires)
- Pointe-à-Pitre : un parc majoritairement locatif : 82 % du parc concerne du locatif

IRIS / QPV

- Des propriétaires occupants plus nombreux dans les quartiers périphériques ; des locataires plus nombreux dans les secteurs de centres urbains => notamment pour les QPV Vieux-Bourg Les Lauriers (88 % de locataires) ; Grand-Camp (93 % de locataires)

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Une majorité de propriétaires occupants dont 30 % qui le sont depuis au moins 40 ans

DYNAMIQUE DE L'HABITAT

SYNTHÈSE

LES STATUTS D'OCCUPATION

CAP-EXCELLENCE

- la part des propriétaires augmente avec l'avancée en âge de la personne de référence
- la part des locataires dans le privé diminue avec l'avancée en âge de la personne de référence
=> le parcours résidentiel se termine par le statut de propriétaires
- dans le parc locatif, les occupations sont longues et empêchent des mutations au sein du parc (notamment social)

COMMUNES

- Parc locatif privé essentiellement occupé par les jeunes de moins de 25 ans à Baie-Mahault
- Toutes les classes d'âges se retrouvent dans le parc locatif à Pointe-à-Pitre
- Des ménages modestes principalement aux Abymes et Pointe-à-Pitre

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- des revenus médians parfois très faibles qui interpellent : c'est le cas par exemple de Vieux-Bourg (revenus médian de 793 euros/mois) et Zamia (revenus médian de 755 euros/mois)

TIPOLOGIE HABITAT

CAP-EXCELLENCE

- parc de résidences principales composé autant de logements individuels que collectifs
- Néanmoins, des logements individuels nettement inférieurs à la moyenne départementale ; et des parts de logements collectifs deux fois supérieurs (50 % des logements collectifs du département)

COMMUNES

- Baie-Mahault et Les Abymes : 60 % de logements individuels ; Pointe-à-Pitre : 88 % de logements collectifs
- Prépondérance de constructions individuelles à Baie-Mahault contre une offre nouvelle largement tournée vers la production de logements collectifs (54 %) aux Abymes

IRIS / QPV - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Des typologies collectives dans les QPV associées aux Grands-Ensemble (par exemple : Grand-Camp) et des typologies individuelles, issues de constructions généralement autonomes et spontanées (par exemple : Chemin Neuf – Carénage Darbousier ; Morne Flory)

TAILLE DES LOGEMENTS

CAP-EXCELLENCE

- une prépondérance de résidences principales de 3 et 4 pièces (66 %), soit 30 000 résidences principales => une offre en logements davantage destinée à accueillir des familles et ne peut donc satisfaire l'ensemble des besoins (personnes seules, jeunes et personnes âgées notamment)

COMMUNES

- Baie-Mahault et Les Abymes : principalement des logements de 3 et 4 pièces ; sous-représentation des petits logements (1 et 2 pièces)
- Seule la commune de Pointe-à-Pitre propose des petits logements (soit : 18,8 % du parc) => logements qui constituent une offre intéressante pour l'accueil des « jeunes » notamment les jeunes salariés, les étudiants, personnes en début ou fin de parcours résidentiels...

IRIS / QPV – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Des typologies proches des moyennes communales, avec quelques disparités :
- des secteurs avec des grands logements occupés par des personnes plutôt âgées et seules (par exemple : Morne-Vergain-Raizet) => qui confirme une inadaptation et une sous-occupation des logements
 - Des QPV (Grand-Camp) avec des plus petits logements ; davantage favorables aux jeunes

DYNAMIQUE DE L'HABITAT

SYNTHÈSE

LE POTENTIEL DE RENOUELEMENT

CAP-EXCELLENCE

- Un parc plutôt récent (après les années 1970) qui s'est développé plus ou moins au même rythme que l'ensemble de la Guadeloupe

COMMUNES

- Le développement des quartiers urbains des Abymes et de Pointe-à-Pitre s'est conclu entre 1971 et 1990 (38,2 % et 36,8 % respectivement) tandis que Baie-Mahault a connu un développement urbain plus récent, pour l'essentiel postérieur à 1990 (44,1 % ; soit 5 585 RP)
- Pointe-à-Pitre : « ville historique » et ville globalement ancienne : 43,9 % de son parc bâti date d'avant 1970 (soit 3 601 RP)

IRIS / QPV

- des quartiers collectifs situés dans les QPV issus de la politique des grands-ensembles

EQUIPEMENTS DANS L'HABITAT

CAP-EXCELLENCE

- Nombreux secteurs d'habitat insalubres traités en opérations RHI
 - Tendence à l'amélioration des conditions d'habitabilité se confirme :
- En 2016 : Habitation de fortune : 0,4 % ; RP sans électricité : 0,6 % ; RP sans bain/douche : 0,7 % ; RP sans eau chaude : 31 %...

COMMUNES

- Énergies renouvelables : résidences principales avec chauffe-eau solaire : 17,2 % aux Abymes ; 28,4 % à Baie-Mahault contre 1,7 % à Pointe-à-Pitre => Énergies à développer

IRIS / QPV

- Selon les données INSEE (IRIS 2016), les secteurs des QPV souffrent d'un sous-équipement, avec un accès à l'eau chaude très inférieure (exemples de Mortenol ou Vieux-Bourg - 33 % , Les Lauriers - 38%, Grand-Camp - 44 %...) très inférieure à la moyenne (69 %) sur Cap-Excellence.
- L'ensemble des QPV est majoritairement assaini collectivement, avec un taux de raccordement supérieur à 97 % pour les IRIS/QPV de Pointe-à-Pitre, alors que les secteurs périphériques privilégient l'assainissement individuel avec un taux de raccordement collectif estimé à 18 % sur Calvaire-Bragelogne ; 1,6 % à Besson-Caraque, ...

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Importance des habitations de fortune sur ces périmètres qui nécessitent un regard et une intervention particulière par les pouvoirs publics

LES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT

CAP-EXCELLENCE

- Classement cadastral 7 - 8 : une large part (42 %) des logements de Cap-Excellence est classée « 6 » (soit 23 000 bâtis). Les classes 7 et 8 représentent respectivement 8 & 4 % => Bâtis à surveiller

COMMUNES

- 64 % du parc dégradé serait localisé uniquement sur la commune des Abymes
- Pointe-à-Pitre concentre davantage de bâtis dégradés par rapport à son parc de logement => commune à surveiller davantage

IRIS / QPV

- Une dégradation qui affecte plus particulièrement les secteurs QPV, soit 15 % des biens dégradés de l'intercommunalité.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- Des secteurs concernés par des conditions précaires, un habitat délaissé et dégradé, des risques naturels et une inadéquation des logements
- des populations favorables aux opérations de rénovation mais les difficultés financières bloquent ces rénovations.

ENJEUX GLOBAUX



PÉRIMÈTRES DES QPV

- Conforter les polarités urbaines et reconquérir le foncier urbain pour préserver le patrimoine rural

- Centre-bourg et polarités existantes (dont certains QPV) en manque d'attractivité

- Des opportunités foncières en centre bourg par la présence de nombreuses dents creuses et bâtis vacants ou à l'abandon

- Limiter le développement de la vacance

- Une vacance autour de 16%, qui augmente

- Diffuse sur le territoire, sauf à Baie Mahault (vacance inférieure à 10%)

- Limiter le décrochage du parc ancien

- Permettre une réhabilitation du parc ancien pour favoriser une alternative compétitive à l'offre du neuf

- Eviter la gentrification par le maintien d'une offre accessible à la population résidente

- Encourager les opérations de réhabilitation pour étoffer une offre en locatif ou en accession davantage accessible

- Des disparités dans les taux de vacance

- De la vacance plutôt faible et modérée (5% et 9% à Rivière-Salée et Lauricisque; 6% dans le QPV de Mortenol; 13 % à Chemin-Neuf Darboussier contre de fort taux pour Fond-Laugier (27 %) et Grand-Camp Nord (30%))

- Sur-représentation des logements dégradés 7 et 8

- Certains secteurs moins concernés par la dégradation du parc de logement (QPV de Mortenol ; QPV Grand-Camp Lauricisque)

=> Améliorer le parc social existant pour allonger sa durée de vie et lui conférer une nouvelle attractivité

ENJEUX GLOBAUX



PÉRIMÈTRES DES QPV

- Diversifier le peuplement et les modes d'occupation
- 41% de propriétaires pour 55% de locataires
- Majorité de locatif social
- Répartition à 50/50 des maisons et des appartements, mais concentration des appartements sur certains quartiers
- Un profil plutôt équilibré des typologies des logements, mais qui ne se redéploie pas à des échelles plus fines

- **Type d'occupation : majoritairement des locataires**

- 88% de locataires dans le QPV de Vieux-Bourg Les Lauriers ; 91 % QPV Cour Charneau-Raizet ; 95 % QPV de Mortenol et Grand-Camp Lauricisque
- Quelques disparités remarquées au sein du QPV Vieux-Bourg Les Lauriers (IRIS Mairie 88 % de locataires contre 52 % à Vieux-Bourg)

- **Forte proportion d'appartements (de 80 % à 99 %)**

- Répartition plus équilibrée entre appartements et maisons dans les QPV Darboussier Zamia Carénage et le secteur Morne Vergain (30 % de maisons et 70 % d'appartements)

- **Des typologies de logements assez équilibrées**

- Prépondérance de T3 et de petits logements (T1 ; T2) par rapport à l'EPCI)

=> **QPV Cour Charneau – Raizet** : Diversifier le mode d'occupation en développant le locatif libre et la propriété, conservant l'équilibre de répartition individuel/collectif

=> **QPV Grand-Camp Lauricisque** : Diversifier l'ensemble : le mode d'occupation en développant le locatif libre et la propriété, développer l'individuel, et développer les grandes typologies

=> **QPV de Vieux-Bourg Les Lauriers** : Diversifier les formes urbaines (individuel) pour attirer d'autres profils d'occupants; Maison en bande, en accession et en location

=> **QPV Darboussier Zamia Carénage** : Consolider la diversité des modes occupationnels et des formes urbaines

DYNAMIQUE DE L'HABITAT

SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

BILAN DE LA THÉMATIQUE «ÉNERGIE ET CLIMAT»

ENJEUX GLOBAUX



BILAN

Enjeux-clés identifiés pour la thématique Energie et climat

Enjeux-clés	Objectifs	
La maîtrise de la demande énergétique	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La mise en avant de l'exemplarité de Cap Excellence sur les questions énergétiques et environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> ® La responsabilisation et l'information des habitants de Cap Excellence
La sobriété énergétique des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> ® L'information et l'accompagnement des acteurs sur leurs projets de construction, les choix techniques, les aides et incitations dont ils peuvent bénéficier
Le recours aux énergies renouvelables et l'adaptation aux impacts attendus du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables dans le parc résidentiel de Cap Excellence 	<ul style="list-style-type: none"> ® La préparation du territoire aux modifications climatiques futures (hausse des températures, augmentation du niveau de la mer)
L'intégration de la nature en ville	Créer des espaces d'aérations, des espaces verts	Limiter les îlots de chaleur

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dans le cadre du PCET, identification des principaux enjeux énergétiques et climatiques liés à l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pas de suivi des actions de performance énergétique de l'habitat ni de politique forte d'incitation
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des dispositifs locaux d'information et de conseil qui existent déjà (Conseiller Info Energie) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une précarité énergétique visible des habitants de certains quartiers (Bergevin, Vieux-Bourg, Capou- Charneau) avec des bâtiments détériorés
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, eau chaude sanitaire solaire) constatée dans certains quartiers comme l'Assainissement ou Zamia 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pas d'étude d'éclairage public menée sur les QPV (PaP) ni de cohérence et d'entretien des parcs EP, et nuisances lumineuses
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des opportunités de financements de projets d'EnR via les subventions ADEME (études), les AAP Région/Etat/EDF ou encore la Commission de Régulation de l'Energie 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un manque d'entretien des compteurs (électricité et eau) avec un enjeu de comptabilité de l'électricité consommée et de sécurité publique
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des études de vulnérabilité au changement climatique déjà réalisée à l'échelle de Cap Excellence et des villes 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des câbles électriques emmêlés et/ou nus par endroits
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des quartiers précis identifiés comme vulnérables 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Des territoires déjà sous le niveau actuel de la mer
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Surélévation d'1m des nouveaux bâtiments construits à Pointe-à-Pitre et des logements à partir du 1er étage 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Présence de logements en rez-de-chaussée d'immeubles situées dans des zones vulnérables
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une population encore trop peu sensible aux enjeux liés au changement climatique

ENJEUX GLOBAUX

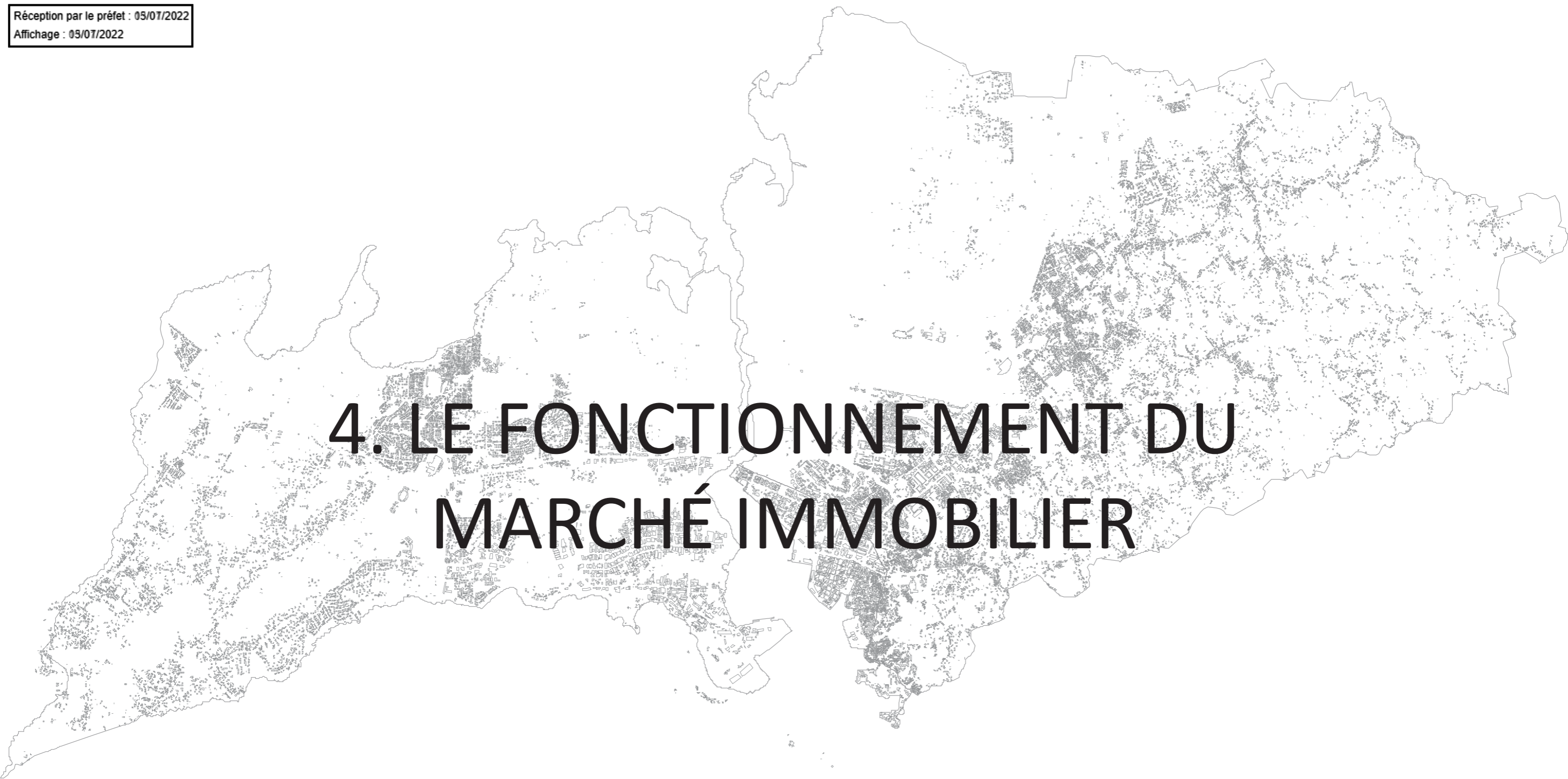


BILAN

Enjeux-clés identifiés pour la thématique Risques, pollutions et nuisances

Enjeux-clés	Objectifs	
L'anticipation des problématiques de risques naturels dans les futurs logements	◆ La sauvegarde des personnes et des biens face aux différents risques naturels impactant le territoire	
L'anticipation de problématiques de nuisances sonores dans les futurs logements résidentiels	◆ L'implication de la collectivité dans la prise en compte, en amont, des nuisances sonores	
La création de logements garantissant un niveau sonore acceptable par les résidents	◆ La conformité de l'ensemble des logements à la réglementation (carte de bruit de Cap Excellence) et aux bonnes pratiques	◆ L'intégration de dispositifs techniques permettant de limiter les nuisances
L'anticipation et la maîtrise des risques de pollution	◆ L'évaluation des potentiels risques de pollution existants sur le territoire	◆ La sauvegarde des personnes et des biens
La garantie d'un territoire de qualité	◆ La préservation des logements et la limitation des risques de pollution	
La sauvegarde des zones naturelles et la préservation des milieux face aux risques de pollutions	◆ Des lieux de rétention à préserver des sources de pollutions	

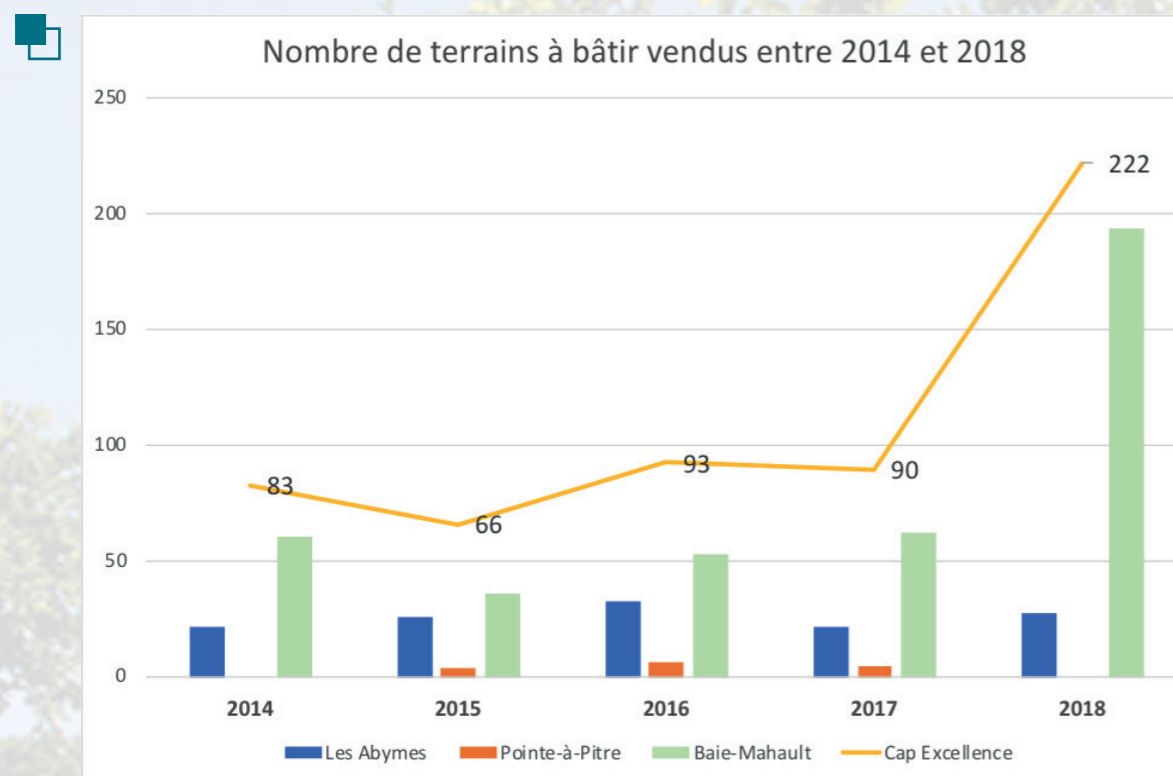
Points forts	Points faibles
◆ La surélévation de 1 m des nouveaux bâtiments construits à Pointe-à-Pitre et l'intégration de parties habitables à partir du premier étage.	◆ Des territoires littoraux particulièrement vulnérables aux risques de submersion marine et d'inondation.
◆ Un suivi des données concernant les risques naturels par la DEAL et un partage des informations-clés, permettant d'améliorer leur prise en compte dans l'aménagement du territoire.	◆ Une population peu sensibilisée au niveau d'aléa auquel elle est soumise.
◆ La carte de bruit réalisée par Cap Excellence et les zones sensibles identifiées.	◆ Des constructions localisées actuellement en zones à risques.



4. LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER



4.1 Le marché foncier



Nombre de terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2018 (DVF 2018)

	Les Abymes	Pointe-à-Pitre	Baie-Mahault	CAP EXCELLENCE
2014	22	0	61	83
2015	26	4	36	66
2016	33	7	53	93
2017	22	5	63	90
2018	28	0	194	222
2018	131	16	407	554

4.1.1 - UNE AUGMENTATION DES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

UNE DYNAMIQUE DE TRANSACTION STABLE SUR CAP-EXCELLENCE

Au cours de ces cinq dernières années 554 terrains à bâtir ont été vendus sur le territoire de Cap Excellence, concernant plus particulièrement les territoires des Abymes et de Baie-Mahault dont la disponibilité (de plus en plus relative) a favorisé des opérations d'aménagement. Durant cette période, Baie-Mahault a enregistré 407 transactions, concentrant le plus important nombre de vente de terrains à bâtir de l'intercommunalité.

Depuis 2014, ce sont 110 terrains qui ont été vendus en moyenne/an, à une valeur médiane de 160 000 euros pour une surface moyenne de 770 m² (soit 210 euros/m²).

Notons qu'après une stabilisation relative des transactions entre 2014 et 2017, le volume de lots vendus a crû en 2018.

DES DYNAMIQUES DE TERRAINS À BÂTIR ESSENTIELLEMENT À BAIE-MAHAULT

L'augmentation de l'offre de terrains à bâtir est essentiellement alimentée par la réalisation de lotissements sur la commune de Baie-Mahault, dans des secteurs plutôt ruraux, à l'instar des secteurs de La Retraite – Biglette - Bragelogne - Calvaire-Chapelle – Dumonter, ouverts à l'urbanisation lors de la révision du POS et la mise en œuvre du PLU.

- La commune de Baie-Mahault a enregistré en 2018 un volume de transactions qui concernait 194 terrains à bâtir, représentant 87% des 222 transactions foncières enregistrées à l'échelle de Cap-Excellence. La dynamique enregistrée en 2018 sur cette commune se singularise de celle des autres communes de Cap Excellence, soumises à d'autres contextes :

- Pointe-à-Pitre, territoire urbain réduit mais largement investi depuis des décennies, offre peu de terrains nus à bâtir en dehors d'espaces libérés suite à des démolitions. Dans un contexte qui est essentiellement celui du renouvellement, 16 terrains à bâtir ont été vendus entre 2014 et 2018, terrains localisés dans les QPV.

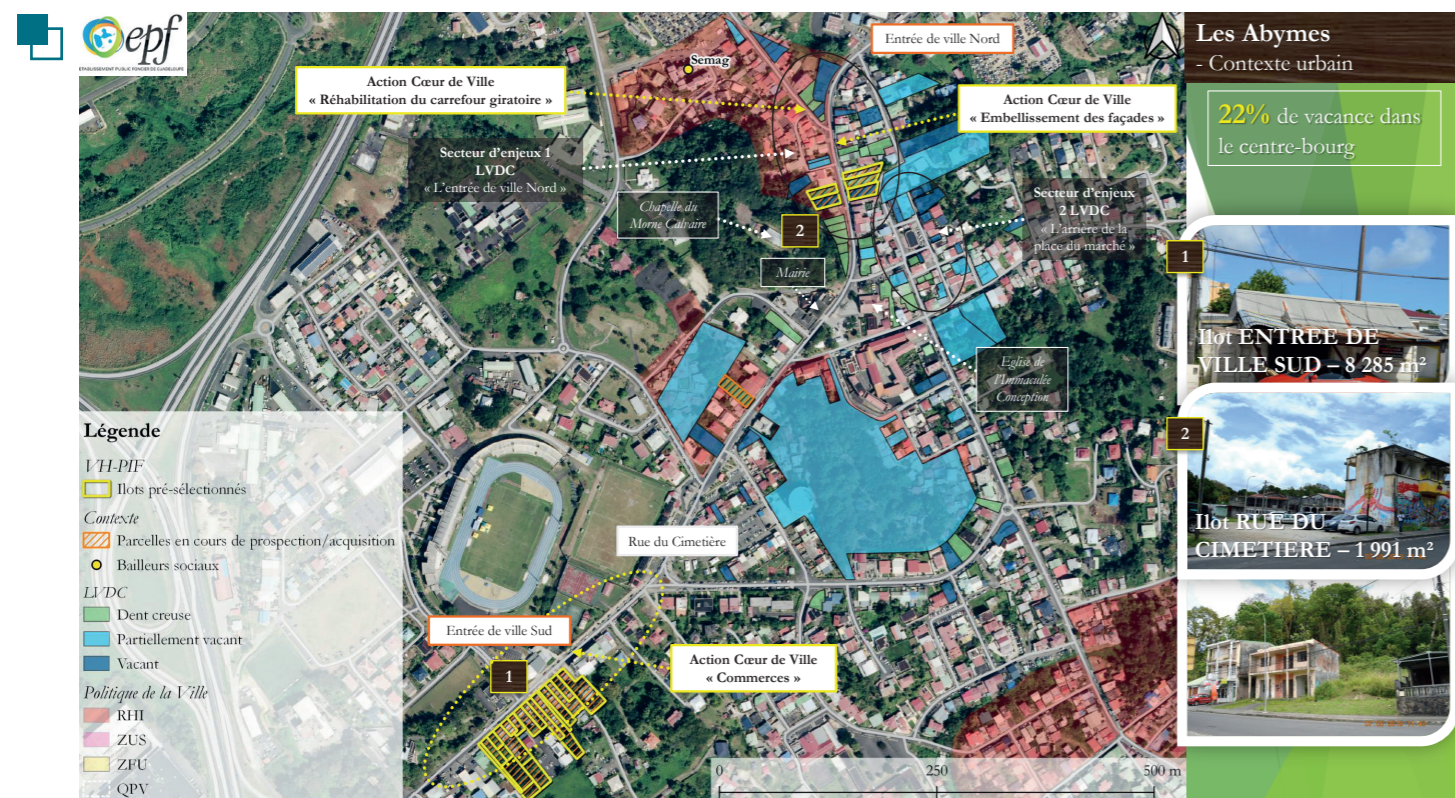
- Sur le territoire des Abymes, le nombre de transactions est resté stable au cours de ces dernières années où 131 ventes de terrains à bâtir ont été enregistrées au rythme moyen de 26 ventes/par an environ.

=> Les terrains nus : l'EPCI connaît une légère baisse des transactions de terrains nus : peu de ventes à Pointe-à-Pitre ; stabilisation aux Abymes et augmentation à Baie-Mahault entre 2014 et 2018 avec un pic en 2018.

IRIS ET QPV : DES SECTEURS URBAINS DENSES ET PEU LIBRES

Comme pour Pointe-à-Pitre, les QPV n'ont laissé que très peu d'espaces disponibles. De fait, 20 terrains à bâtir seulement ont été vendus entre 2014 et 2018 dans les QPV. 16 terrains à bâtir des QPV sont situés sur la commune de Pointe-à-Pitre et 4 terrains à bâtir des QPV sont situés sur la commune des Abymes

4.1 Le marché foncier



Le cas du foncier dans les centres-bourgs

L'étude sur le recensement des logements vacants des centres-bourgs réalisée par l'EPF (2017) a permis de recenser de nombreuses dents creuses dans les centres-bourgs. Ainsi, il a été repéré dans les centres-bourgs :

- Baie-Mahault : 69 dents creuses ;
- Les Abymes : 28 dents creuses ;
- Pointe-à-Pitre : 28 dents creuses.

La seconde étude de prospection foncière intitulée « Intervention Foncière pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien » a été ensuite proposée, dans l'intérêt de récupérer ce foncier pour densifier et développer des opérations « habitat ». A partir de ce foncier, des îlots ont été pré-sélectionnés et permettraient à terme de produire :

- Pour les Abymes : + 162 logements* ;
- Pour Baie-Mahault : + 12 logements environ* ;
- Pointe-à-Pitre : + 114 logements*.

Également, l'EPF a su acquérir du foncier, ces dernières années, dans les centres-bourgs par voie amiable, par préemption... facilitant les projets et ainsi, estimer un bilan supplémentaire de potentiel en logements sur l'ensemble du territoire intercommunal de + 425 logements.



*Intervention Foncière pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien (IFFHCA), Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, 2017

4.1 Le marché foncier

Surface médiane des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2017 (en m2)

Données DVF 2018

	Baie-Mahault	Les Abymes	Pointe-à-Pitre
2014	920	524	X
2015	1 000	1 222	84
2016	819	679	55
2017	619	769	141
2018	1 187	1 092	X
TOTAL	920	770	84

Valeurs foncières médiane des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2017

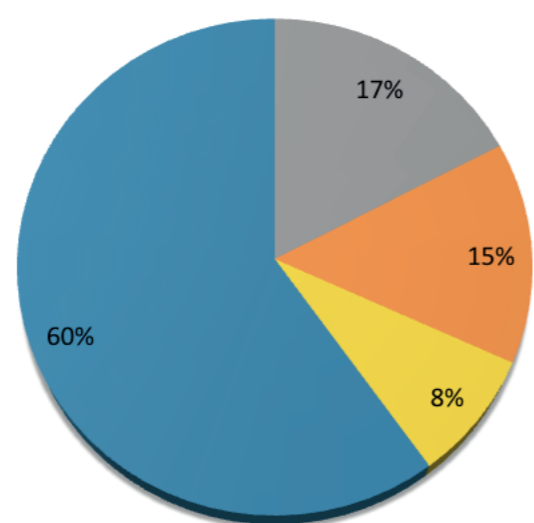
Données DVF 2018

	Baie-Mahault	Les Abymes	Pointe-à-Pitre
2014	130 000	1 741 292	X
2015	248 000	165 897	133 462
2016	250 000	160 000	774 798
2017	770 000	55 165	64 260
2018	11 217 686	117 000	X
TOTAL	250 000	160 000	133 462

Taille des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2018

Source : DVF 2018 - traitement URBIS

■ < 500 m2 ■ 500 m2 à 699 m2 ■ 700 m2 à 899 m2 ■ 900 m2 et plus



4.1.2 - SURFACE ET PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

CAP-EXCELLENCE : DES TERRAINS À BÂTIR DE TAILLE CORRECTE, INSCRITS EN PÉRIPHÉRIES DES PÔLES URBAINS

Les terrains échangés entre 2014 et 2018 concernent, pour l'essentiel, des parcelles de bonne dimension révélatrices d'un territoire qui demeure attractif en périphérie des centres urbains constitués : 176 parcelles (soit 31 % de l'ensemble des transactions) faisaient moins de 700 m², et 17 % moins de 500 m². Les parcelles de 900 m² et plus, représentent la part la plus importante des transactions avec 60 % des ventes (soit, 332 terrains sur 554 terrains).

L'érosion démographique concerne en premier les quartiers urbains qui souffrent d'un vieillissement, sur un territoire dont les marges rurales demeurent attractives et font l'objet de pression d'autant plus forte que les besoins augmentent par le desserrement des ménages. Une partie du territoire de Cap-Excellence conserve une expression rurale qui a favorisé, et continue d'alimenter, un mouvement centrifuge dû par le souhait de la population de quitter la densité urbaine pour un habitat individuel établi plus en périphérie, modèle qui traduit la représentation du type d'habitat auquel aspire la plupart des guadeloupéens.

=> La vente de grands terrains en périphérie des pôles urbains constitués confirme la réalité d'un étalement urbain toujours dynamique, lourd de conséquences sur les coûts de viabilisation et sur les valeurs naturelles, agricoles et paysagères des espaces ruraux qui se transforment en espaces résidentiels.

Ce développement de constructions pose des questions de fond quant à la remise en cause de foncier dont la destination agricole historique est brutalement hypothéquée, pour une urbanisation de faible (voire de très faible) densité.

Les ambitions de gestion économe et responsable de l'espace plaident pour un développement optimisé de constructions neuves sur des terrains de petite surface.

La diminution de tailles des parcelles devra correspondre à la demande actuelle exprimée notamment par une population désireuse de devenir propriétaire dans un contexte où les nouvelles dispositions réglementaires développées dans les PLU tendent à raréfier les terrains constructibles.

COMMUNES : DES NIVEAUX DE PRIX ÉLEVÉS, LIMITANT LES CAPACITÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉNAGES DU TERRITOIRE

- Sur l'ensemble de la période 2014-2018, à Baie-Mahault, la surface médiane des terrains à bâtir est de 920 m², pour une valeur foncière médiane de 250 000 euros (soit, 271 euros/m²).

- Dans le contexte très particulier de Pointe-à-Pitre, les rares terrains disponibles sont de très petites surfaces. La surface médiane des terrains vendus en 2017 était de 141 m² pour une valeur foncière médiane de 64 260 euros (soit, 455 euros/m²). Cependant, lorsque nous regardons pour l'ensemble de la période 2014-2018, la surface médiane est de 83,5 m² pour des valeurs foncières médianes d'environ 133 400 euros. Pointe-à-Pitre est la commune présentant les surfaces de transactions les plus petites de l'intercommunalité.

4.1 Le marché foncier



Dent creuse - Centre-bourg Baie-Mahault



Dent creuse - Centre-ville Pointe-à-Pitre - URBIS

- Les Abymes, commune la plus grande, propose des terrains à la vente relativement grands. Les surfaces des terrains se rapprochent de celles périphériques de Baie-Mahault, avec une surface médiane de 770 m². Les valeurs foncières quant à elles y sont moindres avec une valeur médiane de 160 000 euros (soit 207 euros/m²).

Avec des terrains moins nombreux et des surfaces plus petites, Pointe-à-Pitre présente un prix moyen au m² (455 euros/m²) plus fort que ceux à Baie-Mahault et Les Abymes. En effet, plus une surface est moindre, plus son prix au m² est important.

A l'inverse, proposant des surfaces plus grandes, Baie-Mahault et Les Abymes proposent des prix moyens plus faibles (environ 250 euros/m²). Néanmoins, des surfaces des terrains plus grandes impliquent un achat financier plus conséquent ; provoquant des difficultés d'accès pour les accédants les plus modestes. Entre 2014 et 2018, la médiane de vente de terrain tourne autour de 133 000 € à Pointe-à-Pitre, 160 000 € aux Abymes et 250 000 € à Baie-Mahault.

LES QPV : DES VALEURS FONCIÈRES QUI SE RAPPROCHENT DE CELLES DE POINTE-À-PITRE

Par leur proximité avec le centre urbain, les valeurs foncières des terrains nus vendus dans les QPV se rapprochent de celles proposées pour Pointe-à-Pitre ; la médiane des terrains nus vendus correspond à 64 995 euros. Les valeurs foncières identifiées sur les QPV de Boissard-Morne Flory sont moindres (médiane d'environ 40 000 euros). A l'inverse, le QPV de Vieux-bourg – Les Lauriers présente des valeurs foncières plus élevées à hauteur de 88 000 euros concernant les deux ventes de terrains à bâtir récemment opérées.

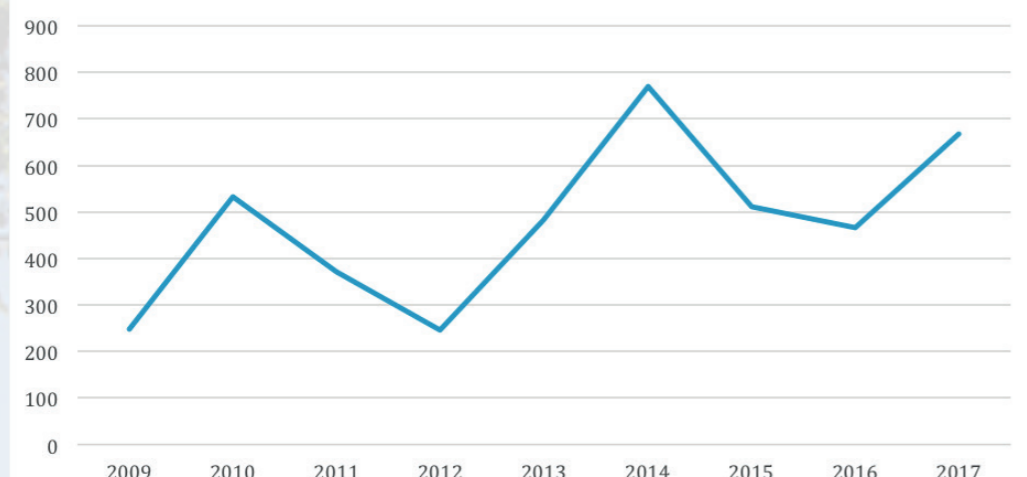
=> un foncier difficilement accessible, notamment pour des jeunes ménages

QPV	Nombre de terrains à bâtir	Médiane des valeurs foncières (en euros)	Médiane des surfaces foncières (en m ²)
<i>Vieux Bourg - Les Lauriers</i>	2	88 000	69
<i>Boissard-Morne Flory</i>	1	40 000	134
<i>Chemin Neuf Carenage Darboussier</i>	10	66 000	54
<i>Cour Charneau-Raizet</i>	1	64 995	594
<i>Grand-Camp</i>	5	68 571	1 956
<i>Mortenol</i>	0	50 000	x
<i>Raizet</i>	1	60 000	1 230
TOTAL	20	64 995	100

4.2 Le marché de la construction neuve

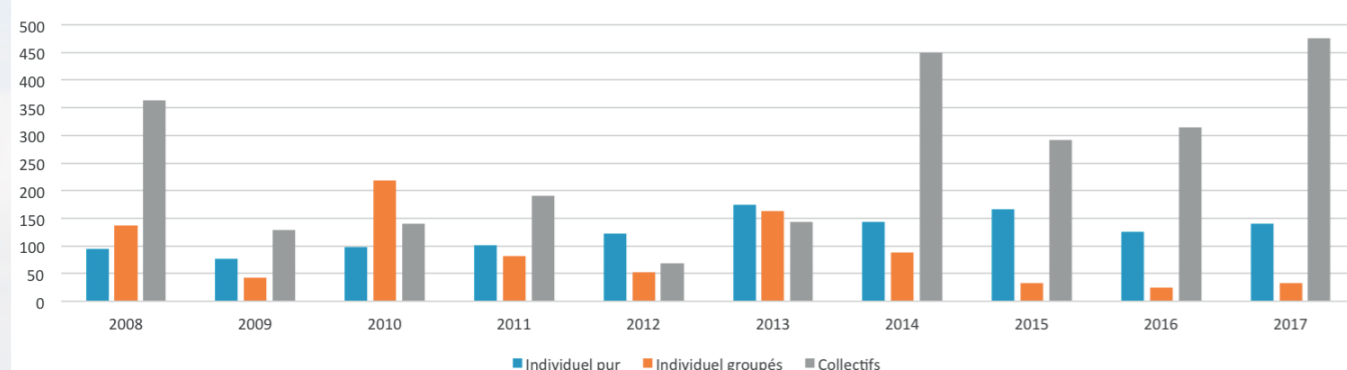
Logements commencés en construction neuve (toutes catégories) à Cap-Excellence de 2009 à 2017

Source : SITADEL - avril 2019



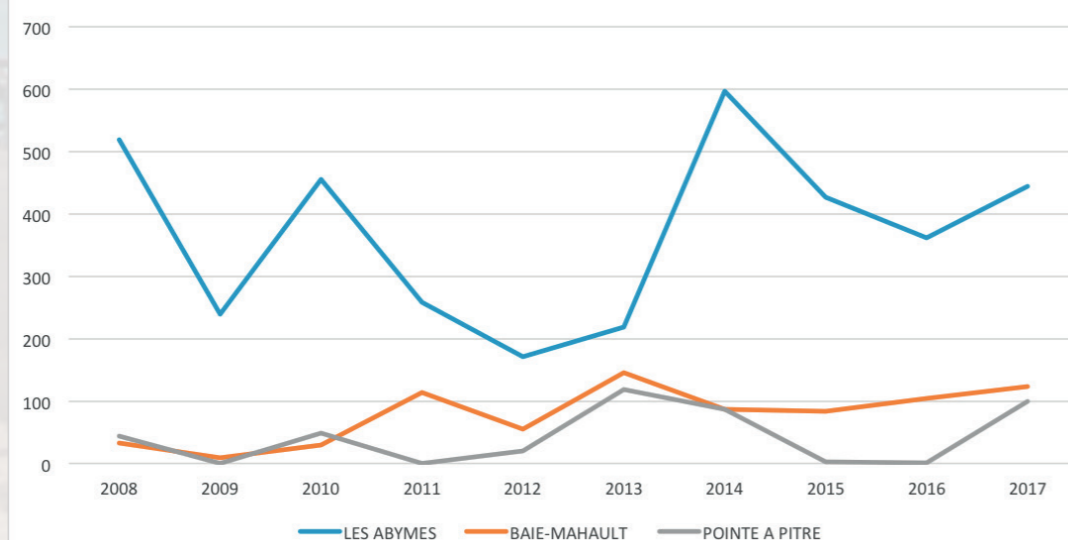
Logements commencés par catégories à Cap-Excellence de 2008 à 2017

Source : SITADEL - avril 2019



Logements commencés en construction neuve dans les 3 communes de 2009 à 2017

Source : SITADEL - avril 2019



4.2.1 - LES LOGEMENTS COMMENCÉS : TOUS TYPES DE LOGEMENTS

CAP-EXCELLENCE : DES DYNAMIQUES DE PRODUCTION EN PARALLÈLE DES RÉNOVATIONS URBAINES RUPAP-RUZAB

Cap-Excellence a connu une certaine stabilisation dans la construction de logements après 2014. La production s'établit autour de 600 logements neufs par an entre 2014 et 2017. Ainsi, entre 2008 et 2017, tous types de logements confondus, 4 891 constructions neuves ont été réalisées sur le territoire de Cap-Excellence, représentant plus d'un quart (26 %) des 18 621 constructions neuves mises en chantier en Guadeloupe sur cette même période.

Sur Cap-Excellence, le nombre de logements neufs collectifs augmente sensiblement à partir de 2014, avec un accroissement de 524 unités entre 2012 & 2014. Cette dynamique est pour une bonne part liée aux opérations de logements produits dans le cadre de la rénovation urbaine (RUPAP et RUZAB).

DES CONSTRUCTIONS NEUVES ESSENTIELLEMENT SUR LA COMMUNE DES ABYMES

Au sein de Cap-Excellence, la commune des Abymes est celle qui a connu la plus grande dynamique au cours d'une période très active pour les programmes de rénovation urbaine dont elle a profité pleinement. Sur les 4 891 nouvelles constructions réalisées sur Cap-Excellence entre 2008 et 2017, 3 689 logements (75 %) l'ont été aux Abymes. D'après les chiffres publiés par SITADEL, la commune des Abymes a été le territoire de construction de 19 % des 18 621 constructions neuves réalisées en Guadeloupe entre 2008 et 2017. 597 constructions neuves ont été mises en chantier aux Abymes sur la seule année 2014, production dynamisée par la rénovation urbaine (RUZAB) notamment.

Durant la même période, la commune de Baie-Mahault accueillait 781 constructions neuves, représentant 15 % des constructions neuves produites sur Cap-Excellence (et 7 % à l'échelle de la Guadeloupe).

Sur un territoire largement investi, et presque saturé, les 421 nouvelles constructions produites sur la commune de Pointe-à-Pitre ont une représentation moindre (8% du nombre de constructions neuves de l'agglomération) qui traduit cependant l'importance des opérations de renouvellement urbain mises en œuvre à travers les opérations de résorption d'habitat insalubre (Sortie Sud-Est) ou de rénovation urbaine (RUPAP) sur les quartiers de Bergevin et de Lauricisque durant cette période, où 2013 a été une année importante en termes de production avec 119 constructions. Les opérations de rénovation urbaine développées dans les quartiers de Henri IV et de Bergevin-Chanzy, ont particulièrement participé à cette période dynamique.

Pour rappel :

RUZAB : En 2013, ce sont 344 logements qui ont été livrés et 377 logements démolis ;

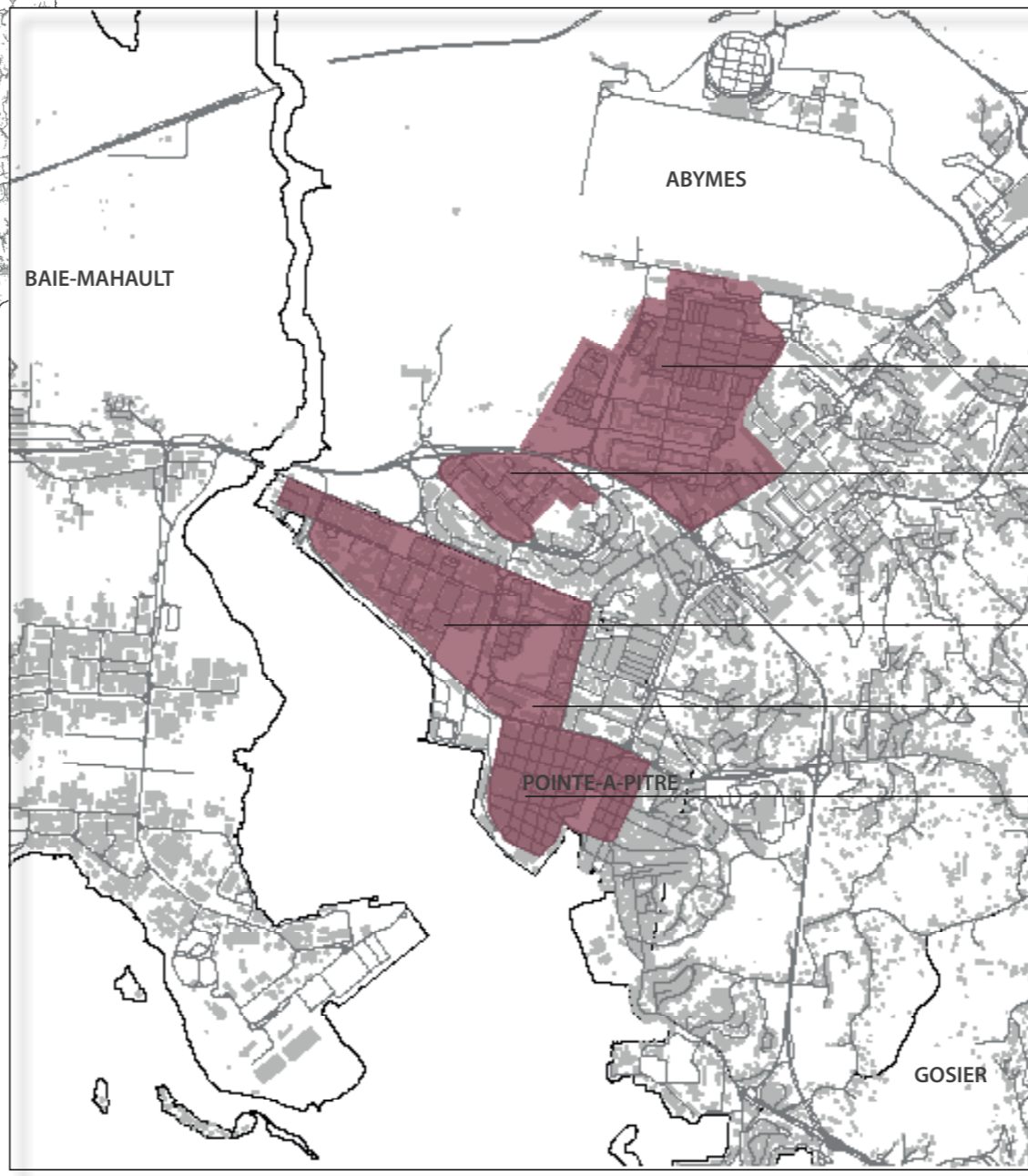
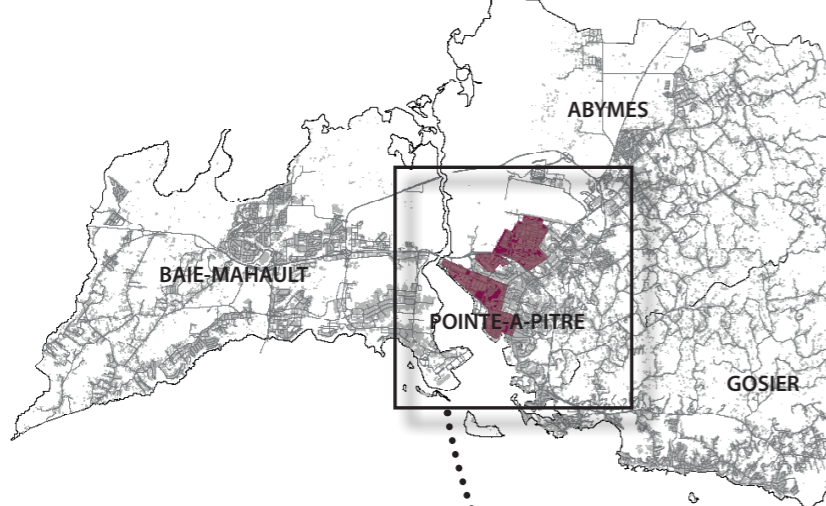
RUPAP : En 2014, ce sont 1 400 logements (livrés, en cours et/ou prévus) pour 1 472 logements démolis.

4.2 Le marché de la construction neuve

Bilan de la rénovation urbaine sur l'agglomération pontoise

Illustration issue du PLH 2015

Bilan de la rénovation urbaine sur l'agglomération pontoise



RUZAB (au 22/05/2013)

- RAIZET
- GRAND-CAMP

344 logements livrés ou en cours
377 logements démolis

RUPAP - Lauricisque (au 30/04/2014)

- LAURICISQUE
- BERGEVIN
CHANZY-HENRI IV
- CENTRE ANCIEN

577 logements livrés
337 logements démolis
132 logements en cours
705 logements prévus
1 095 logements à démolir

RUZAB (Réalizations en %)

- ➔ 21 % des logements locatifs sociaux construits (344 / 1607)
- ➔ 27 % des objectifs de résidentialisation (315 / 1185)
- ➔ 36 % des objectifs de démolitions (377 / 1044)
- dont 44 % de logements libérés (462 / 1044)

RUPAP - Lauricisque (Réalizations en %)

- ➔ 35 % des logements locatifs sociaux construits (577 / 1 476)
- ➔ 100 % des objectifs de résidentialisation (1 567 / 1 567)
- ➔ 24 % des objectifs de démolitions (337 / 1 432)
- dont 84 % de logements libérés (1 206 / 1 432)

Source : Urbis

4.2 Le marché de la construction neuve

Nombre de logements construits par typologie d'habitat (SITADEL avril 2019) Période 2008-2017

	Les Abymes		Pointe-à-Pitre		Baie-Mahault		CAP-EXCELLENCE	
Logements individuels	819	22,2%	5	1,2%	419	53,6%	1243	25,4%
Groupés	717	19,4%	25	5,9%	131	16,8%	873	17,8%
Collectifs	2 027	54,9%	312	74,1%	229	29,3%	2568	52,5%
Résidences	126	3,4%	79	18,8%	2	0,3%	207	4,2%
TOTAL	3689	100,0%	421	100,0%	781	100,0%	4891	100,0%

4.2.2 - LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

UNE STABILISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS À CAP-EXCELLENCE

Entre 2008 et 2017, la dynamique de mise en chantier de logements individuels apparaît relativement stable sur Cap-Excellence ; 1.243 logements individuels ont été construits durant cette période, représentant un quart (25%) du volume global des 4.891 logements commencés à l'échelle de Cap-Excellence. Un pic de production de logements individuels a été enregistré en 2013 avec l'ouverture de 175 nouveaux chantiers, évolution bien marquée sur Abymes et Baie-Mahault dont l'expression est parallèle à la tendance qui avait alors été observée à l'échelle départementale, avec la production de 863 nouveaux logements individuels lors de cette année 2013.

Bilan de la production de logements individuels produits entre 2008 et 2017 :

- Cap-Excellence : 1 243 nouveaux logements individuels purs ;
- Les Abymes : 819 nouveaux logements individuels purs ;
- Baie-Mahault : 419 nouveaux logements individuels purs ;
- Pointe-à-Pitre : 5 nouveaux logements individuels purs.

POINTE-À-PITRE, UN TISSU URBAIN DENSE, PEU PROPICE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

La géographie des territoires communaux et l'histoire de leur développement urbain influencent leur capacité à accueillir de nouveaux logements individuels, ainsi que le révèlent les dynamiques de ces dix dernières années.

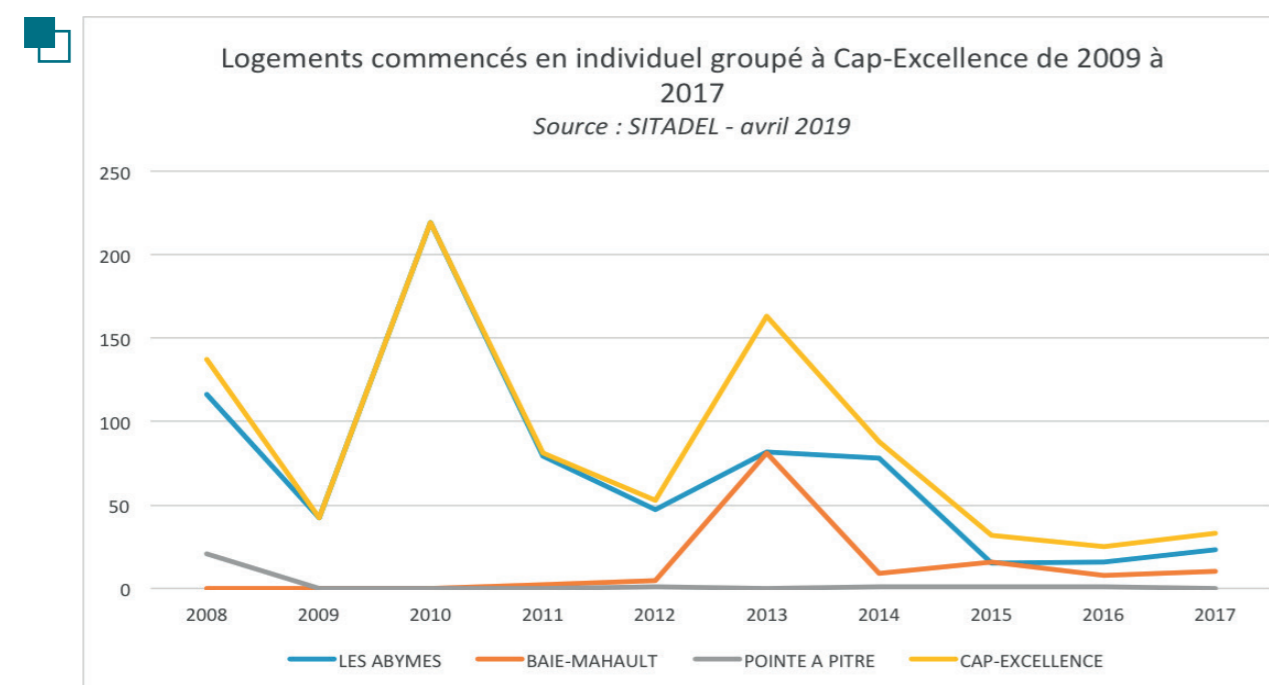
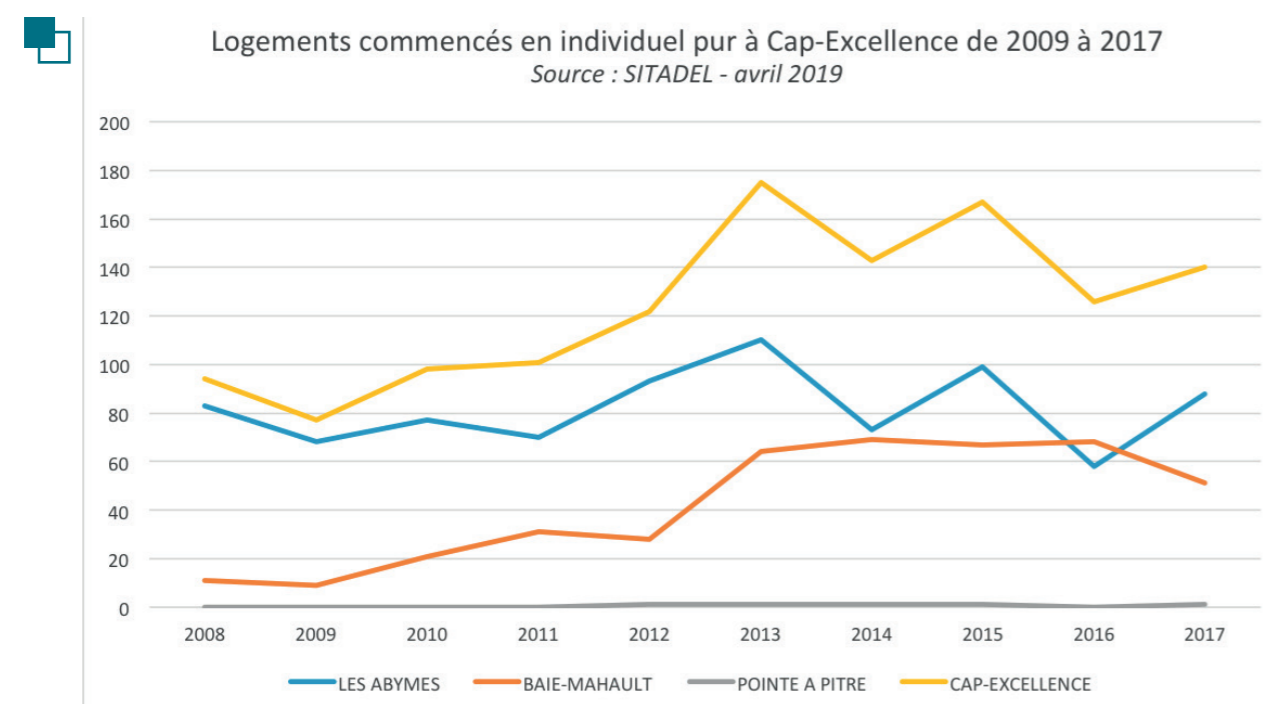
Avec 819 maisons, la part de nouveaux logements individuels reste importante sur la commune des Abymes où elle représente 22,2 % des logements neufs produits entre 2008 & 2017. La destination résidentielle plus affirmée sur Baie-Mahault transparait à travers la forte proportion (53,6%) de logements individuels dans le parc récent.

A l'inverse, par sa configuration géographique et son statut de ville centre et historique, peu d'espaces permettent de nouvelles constructions à Pointe-à-Pitre. Ainsi, entre 2008 et 2017, une très faible part (1,1 %) des nouvelles maisons concernent des logements individuels.

4.2.3 - LES LOGEMENTS EN INDIVIDUELS GROUPÉS

Entre 2008 et 2017 :

- Cap-Excellence : 873 nouveaux logements ;
- Les Abymes : 717 nouveaux logements ;
- Baie-Mahault : 131 nouveaux logements ;
- Pointe-à-Pitre : 25 nouveaux logements.



4.2 Le marché de la construction neuve

UNE NETTE DIMINUTION DE PRODUCTION DE L'INDIVIDUEL GROUPÉ SUR CAP-EXCELLENCE

Depuis 2014, un ralentissement significatif de la production de logements groupés est constaté sur l'ensemble du territoire de Cap-Excellence passée de 163 à 33 logements en individuels groupés entre 2013 et 2017.

...QUI SE CONCENTRE SUR LA COMMUNE DES ABYMES

La commune des Abymes est le territoire où s'est construit le plus grand nombre de logements individuels en opérations groupées au cours de ces dix dernières années : l'essentiel de ces programmes a été réalisé sur les Abymes qui concentre 82 % de ces logements (soit 717 de ces 873 nouvelles constructions recensées sur Cap-Excellence).

En 2010, ont été produits 461 logements individuels groupés à l'échelle de la Guadeloupe. La moitié d'entre eux (47 %) l'a été sur la seule commune des Abymes (219 logements individuels groupés) qui correspond à la totalité de ces logements construits sur l'ensemble de Cap-Excellence. Ces constructions sont l'expression d'un mode d'habitat intermédiaire entre la densité urbaine des centres constitués et l'habitat rural, bien développé sur les quartiers des Abymes inscrits en périphérie urbaine avec une densité moyenne de 20-25 logements / ha.

La réalisation de logements groupés est pour partie liée à une offre complémentaire mise en œuvre dans le cadre des opérations de rénovation urbaine en alternative « rurale » à la reconstruction massive de logements collectifs en zone urbaine.

4.2.4 - LES LOGEMENTS COLLECTIFS

CAP-EXCELLENCE : LA VOLONTÉ DE CONFIRMER UNE DENSITÉ URBAINE PERMISE PAR L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

Les logements collectifs représentent plus de la moitié des constructions récemment réalisées à Cap-Excellence ; 2 568 logements ont été construits en collectifs sur l'ensemble des 4 891 logements produits entre 2008 et 2017.

DES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS COLLECTIFS INSCRITS PRINCIPALEMENT SUR LES ABYMES ET POINTE-À-PITRE

- Durant la période 2008-2017, sur 3 689 logements construits aux Abymes, 2 027 concernent des logements collectifs, soit 54 % de l'ensemble ;
- Le développement des logements collectifs est important aux Abymes depuis 2014, évolution intimement liée à la mise en place des opérations de la RUZA ;
- A Baie-Mahault, les 229 logements collectifs représentent 29 % des 781 logements construits sur la commune entre 2009 et 2017.

=> A Baie-Mahault la construction de logements individuels (53,6 %) est surreprésentée par rapport à celle des logements collectifs (29,3 %)

- Sur 421 logements construits à Pointe-à-Pitre, 312 concernent des logements collectifs, représentant 75 % du parc construit dans la même période. Historiquement sur Pointe-à-Pitre le contexte économique et urbain et la forte pression démographique s'exprimant sur une géographie réduite a favorisé la production de logements essentiellement développés sous forme collective. La grande concentration de logements produits en réponse aux besoins exprimés est une caractéristique des quartiers (Bergevin, Lauricisque, Mortenol, Les Lauriers) établis au contact du centre-ville de Pointe-à-Pitre qui a influencé les formes des grands quartiers (Raizet, Grand-Camp) qui le prolongent. Cette dynamique se confirme à travers les opérations réalisées récemment.

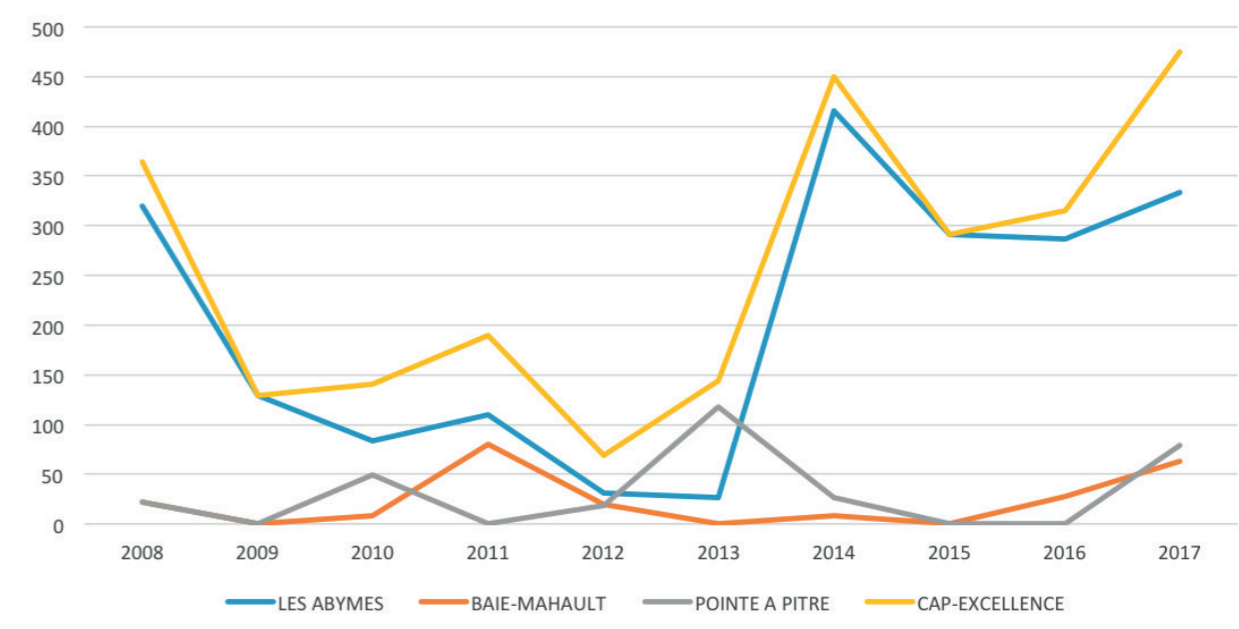
De manière générale, les logements collectifs composent une part prépondérante de la production récente (depuis 2014) de logements sur le territoire de Cap Excellence, répondant ainsi à un besoin croissant de logements malgré la stabilisation (voire l'érosion) démographique observée depuis plus d'une décennie maintenant.

=> la construction neuve est essentiellement portée par la construction de logements sociaux : Entre 2008 et 2017, 65 % des constructions neuves à Cap-Excellence ont concerné du logement social

Les constructions des logements sociaux par rapport à l'ensemble des constructions neuves (SITADEL avril 2019)

	Ensemble des logements construits			Logements sociaux construits				
	Individuel (pur et groupé)	Collectif	TOTAL	Individuel (pur et groupé)	Collectif	TOTAL		
Cap-Excellence	2 116	2 568	4 684	215	10,2%	1 670	65,0%	1 885

Logements commencés en collectifs à Cap-Excellence de 2009 à 2017
Source : SITADEL - avril 2019



4.3 Le marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier à Cap-Excellence (DVF 2018)

	Appartement		Maison		TOTAL
2014	404	63,3%	234	36,7%	638
2015	292	54,6%	243	45,4%	535
2016	243	57,2%	182	42,8%	425
2017	406	63,2%	236	36,8%	642
2018	313	73,1%	115	26,9%	428
TOTAL	1658	62,1%	1010	37,9%	2668

4.3.1 - TYPOLOGIE DES BIENS VENDUS

LA VENTE DES LOGEMENTS COLLECTIFS MAJORITAIRES SUR CAP-EXCELLENCE

Les volumes de biens échangés sur Cap-Excellence au cours de ces cinq dernières années (tous types confondus : appartement, dépendance, locaux professionnels, maisons...) font valoir une certaine stabilité, même si une baisse significative a été enregistrée en 2018 (- 29,8% / 2017).

Indice d'une plus grande rotation dans le parc de logements collectifs, depuis 2014 les transactions y sont supérieures à celles des logements individuels, avec une moyenne de 62 % des ventes pour les appartements (soit, 1 658 appartements vendus) et 38 % pour les maisons (soit 1 010 maisons vendus).

Les logements de 3 et 4 pièces sont les mieux représentés à l'échelle de l'agglomération et par conséquent les plus vendus.

La taille des biens (maisons, appartements) vendus à Cap-Excellence entre 2014 et 2018 (DVF 2018)

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
2014	47	7,4%	77	12,2%	218	34,5%	203	32,1%	87	13,8%
2015	38	7,3%	60	11,5%	175	33,4%	175	33,4%	76	14,5%
2016	22	5,2%	62	14,7%	135	32,1%	136	32,3%	66	15,7%
2017	30	4,7%	80	12,5%	240	37,4%	209	32,6%	82	12,8%
2018	15	3,5%	32	7,5%	179	41,9%	157	36,8%	44	10,3%
TOTAL	152	5,7%	311	11,8%	947	35,8%	880	33,3%	355	13,4%



QPV Le Raizet -Les Abymes - URBIS

4.3 Le marché de l'immobilier

POINTE-À-PITRE : UN MARCHÉ PORTÉ PAR LES LOGEMENTS COLLECTIFS

En une année, les ventes d'appartements sont passées de 114 à 32 et les maisons de 11 à 1 ventes. La baisse du nombre de transactions concerne essentiellement les appartements de petites tailles. En effet, pour les studios, nous sommes passés de 17 à 1 ventes ; et de 30 à 0 pour les T1 entre 2017 et 2018.

Les ventes de maisons, moins nombreuses, semblent s'atténuer.

- pour rappel, selon l'INSEE, à Pointe-à-Pitre, en 2016, 1250 maisons ont été recensées représentant 12 % d'un parc composé essentiellement de logements collectifs (9 200 logements soit 88 % du parc). Au cours de la période recensée, seules 55 maisons ont été vendues quand 434 appartements ont été échangés.

Depuis 2014, 476 logements ont été construits à Pointe-à-Pitre. 91 % de ces logements concernent les ventes d'appartements (soit, 421 appartements).

Dans une configuration urbaine dense, les biens les plus vendus sur Pointe-à-Pitre concernent les logements collectifs, qu'ils soient de petites ou très grandes tailles.

Plus de la moitié (55%) des logements collectifs vendus sur Pointe-à-Pitre concernent des produits de 3 et 4 pièces (230 ventes). Les logements de petites tailles (1 et 2 pièces représentent 33 %) et les grands logements (5 pièces et plus) représentent 13 %.

Ensemble des biens vendus à Pointe-à-Pitre entre 2014 et 2018 (DVF 2018)

	Appartement		Dépendance		Local industriel, commercial ou assimilé		Maison		Non renseigné		TOTAL
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
2014	106	56,7%	13	7,0%	52	27,8%	12	6,4%	4	2,1%	187
2015	96	46,6%	29	14,1%	46	22,3%	17	8,3%	18	8,7%	206
2016	86	36,6%	26	11,1%	80	34,0%	14	6,0%	29	12,3%	235
2017	114	55,3%	24	11,7%	41	19,9%	11	5,3%	16	7,8%	206
2018	32	39,5%	10	12,3%	34	42,0%	1	1,2%	4	4,9%	81
TOTAL	434	47,4%	102	11,1%	253	27,7%	55	6,0%	71	7,8%	915

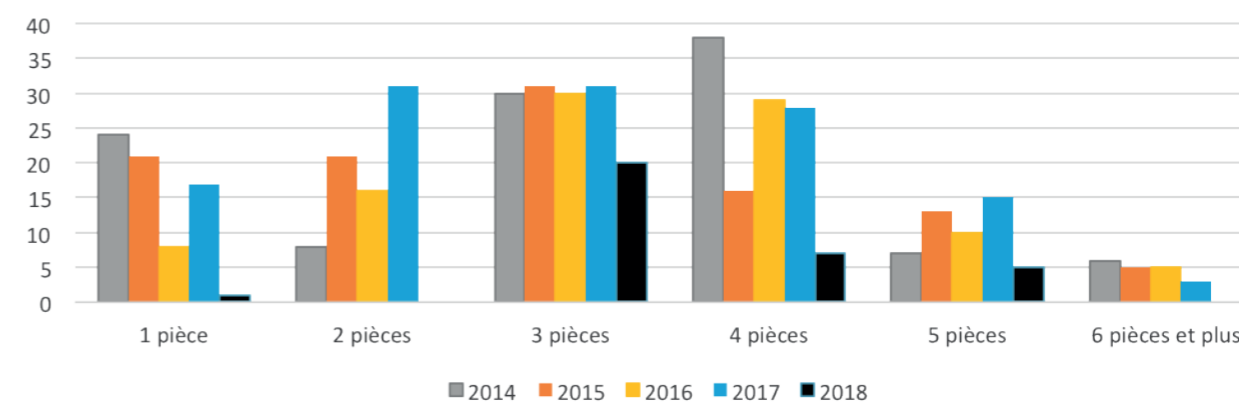
Le marché de l'immobilier à Pointe-à-Pitre (DVF 2018)

	Appartement		Maison		TOTAL
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
2014	106	56,7%	12	6,4%	118
2015	96	46,6%	17	8,3%	113
2016	86	36,6%	14	6,0%	100
2017	114	55,3%	11	5,3%	125
2018	32	39,5%	1	1,2%	33
TOTAL	434	47,4%	55	6,0%	489

La taille des biens (maisons, appartements) vendus à Pointe-à-Pitre entre 2014 et 2018 (DVF 2018)

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
2014	24	22,4%	8	7,5%	30	28,0%	38	35,5%	7	6,5%
2015	21	20,6%	21	20,6%	31	30,4%	16	15,7%	13	12,7%
2016	8	8,6%	16	17,2%	30	32,3%	29	31,2%	10	10,8%
2017	17	13,9%	31	25,4%	31	25,4%	28	23,0%	15	12,3%
2018	1	3,0%	0	0,0%	20	60,6%	7	21,2%	5	15,2%
Total	71	15,5%	76	16,6%	142	31,1%	118	25,8%	50	10,9%

Nombre de pièces des biens vendus à Pointe à Pitre entre 2014 et 2018 (données DVF 2013-2018)



4.3 Le marché de l'immobilier

IRIS / QPV : DES PROFILS DE VENTES IDENTIQUES AUX ÉCHELLES COMMUNALES ET INTER-COMMUNALE

Au sein des périmètres QPV, 508 ventes ont eu lieu concernant 118 maisons et 390 appartements, représentant soit 61,8 % de la totalité des transactions enregistrées. Le reste (38,2 %) concerne la vente de locaux professionnels, de dépendances, ...

Les QPV, localisés en secteurs urbains denses, sont le siège de transactions de biens d'habitation à 76,8 % des appartements. Les typologies collectives concernées sont pour une bonne part la propriété de bailleurs sociaux, à l'instar des QPV de Mortenol et de la Cour Charneau – Le Raizet qui proposent à la vente des biens inscrits dans des programmes collectifs. A l'inverse, les quartiers de Boissard-Morne Flory et du Raizet proposent davantage de maisons individuelles.

Les biens les plus répandus et les plus prisés sur le territoire sont les logements de moyennes tailles (3-4 pièces). Ce sont les plus vendus (56,1 %).

4.3.2 - PRIX MEDIANS ET SURFACES DES BIENS VENDUS

DES DISPARITÉS COMMUNALES : DES VENTES PLUS ÉLEVÉS A BAIE-MAHAULT QUE DANS LES AUTRES COMMUNES

Les biens vendus (maisons et appartements) vendus entre 2014 et 2018 présentent des disparités en termes de prix de ventes et de surfaces selon les trois communes. Ce sont à Baie-Mahault que les biens immobiliers sont vendus les plus chers. Les maisons sont vendues à un prix médian de 216 000 € tandis que les appartements sont vendus à un prix médian de 185 000 €. En comparaison, ces biens sont vendus près de deux fois moins aux Abymes (prix médian d'une maison à 112 000 € et d'un appartement à 89 000 €) et à Pointe-à-Pitre (prix médian d'une maison à 95 000 € et d'un appartement à 87 750 €).

Comme vu précédemment au cours de ce rapport, ce sont bien évidemment à Pointe-à-Pitre que les surfaces de biens vendus sont les plus petites : surface médiane de 60 m² pour les appartements et les maisons.

IRIS/QPV

A Baie-Mahault, des disparités apparaissent entre les secteurs IRIS. Ainsi, c'est dans le secteur Le Bourg-Trioncelle que les prix de ventes de maisons sont les plus faibles (prix médian de 34 980 €). Les surfaces médianes des bâti vendus sont de 65 m². A l'inverse, ce sont dans le secteur de Plaisance-Convenance que les prix de ventes sont les plus élevés : prix médian de 285 000 € pour des surfaces terrain et bâti grandes (927 m² et 97 m²).

De manière générale, aux Abymes, les biens vendus qui sont localisés dans les QPV sont vendus moins chers que la médiane communale. En effet, entre 2014 et 2018, ce sont des maisons vendues (au prix médian) 97 000 € à Boissard-Morne Flory, 94 230 € à Vieux-Bourg voir près de 70 000 € à Morne Vergain Raizet. Pour ce qui concerne les appartements, les prix médians des ventes oscillait entre 55 000 € à Morne Vergain Raizet et 64 000 € à Cour Charneau Raizet et/ou Fond Logier Carenage Blanchard.

Enfin, à Pointe-à-Pitre, les maisons et les appartements ont été vendus autour de 95 000 €. Dans le quartier de Carénage, le prix médian d'un logement collectif est de 65 000 €.



QPV	Ventes totales (maisons appartement)	Nombre de maisons		Nombres d'appartements		1-2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
Vieux Bourg - Les Lauriers	82	8	9,8%	74	90,2%	15	18,3%	22	26,8%	27	32,9%	18	22,0%
Boissard-Morne Flory	37	25	67,6%	12	32,4%	11	29,7%	12	32,4%	9	24,3%	5	13,5%
Chemin Neuf Carenage Darboussier	123	26	21,1%	97	78,9%	77	62,6%	18	14,6%	18	14,6%	10	8,1%
Cour Charneau-Raizet	22	0	0,0%	22	100,0%	0	0,0%	11	50,0%	7	31,8%	4	18,2%
Grand-Camp	149	3	2,0%	146	98,0%	24	16,1%	38	25,5%	60	40,3%	23	15,4%
Mortenol	13	0	0,0%	13	100,0%	0	0,0%	7	53,8%	3	23,1%	3	23,1%
Raizet	82	56	68,3%	26	31,7%	8	9,8%	22	26,8%	31	37,8%	20	24,4%
TOTAL	508	118	23,2%	390	76,8%	135	26,6%	130	25,6%	155	30,5%	83	16,3%

4.4 Le marché locatif

Selon l'Agence Nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah), « *Le parc locatif privé assure un rôle essentiel en matière de fluidité des parcours résidentiels des locataires dans la mesure où un occupant reste en moyenne 4 ans dans un logement privé contre 12 ans dans un logement public* ».

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation plus ou moins régulière ;
- il assure le renouvellement de la population ;
- il est parfois la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes ou moyens de pouvoir se loger ;
- il peut également répondre aux besoins des familles séparées...

Le parc locatif est largement développé sur le territoire ; il représente, avec 24 878 logements locatifs en 2016, plus de la moitié (55 %) des résidences principales.

Selon les données INSEE 2016, la répartition du parc locatif à l'échelle de Cap-Excellence est la suivante :

- 9 580 logements du parc locatif privé (21 %) ;
- 15 297 logements du parc locatif social public (34 %).

Par ailleurs, 18 599 des résidences principales (41% du parc) sont occupées par leur propriétaire. Les 4 % restants concernent les personnes logées gratuitement, logés dans des résidences spécialisées (EHPAD, Foyer Jeunes Travailleurs...).

4.4.1 - LE MARCHÉ DU LOCATIF PRIVÉ

CAP-EXCELLENCE : DES TAUX ÉQUIVALENTS AU DÉPARTEMENT

Avec 9 580 logements locatifs dans le parc privé en 2016, Cap-Excellence dispose d'un parc locatif privé limité, puisqu'il ne représente que 21 % des résidences principales, dans une proportion proche de celle du Département (20 %).

DES PROPORTIONS ÉQUITABLES ENTRE LES TROIS COMMUNES

La part de l'offre locative privée apparaît dans des proportions proches dans les trois communes (Les Abymes : 21 % ; Baie-Mahault : 20 % et Pointe-à-Pitre : 24 %), avec un parc important en valeur brute sur la commune des Abymes où 5 092 locataires de logements privés sont recensés. La part locative privée reste néanmoins toujours inférieure à l'offre locative publique sociale, avec parfois des écarts très élevés. C'est le cas notamment à Pointe-à-Pitre où ont été recensés 59 % de locataires publics (concernant 4 804 logements) et seulement 24 % de locataires privés (représentant 1 933 logements).

4.4.1.1 - Ancienneté et niveau de dégradation du parc locatif privé

CAP-EXCELLENCE : UN PARC LOCATIF RELATIVEMENT RÉCENT (POST CYCLONE HUGO, 1989) MAIS QUI EST POTENTIELLEMENT DÉGRADÉ

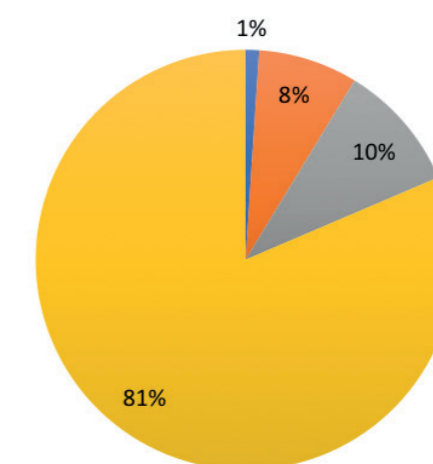
A l'image du parc de résidences principales, le parc locatif privé est plutôt récent : 81 % des logements loués ont été construits après 1990 (post cyclone HUGO – 1989), dont 55 % depuis le début des années 2000.

Selon les données MAJIC III (2016), à l'échelle de Cap-Excellence, ce sont 114 logements du parc locatif, construits avant 1989 qui seraient dégradés (classés 7 et 8). Cela confirme que le parc de logement locatif dégradé est davantage récent.



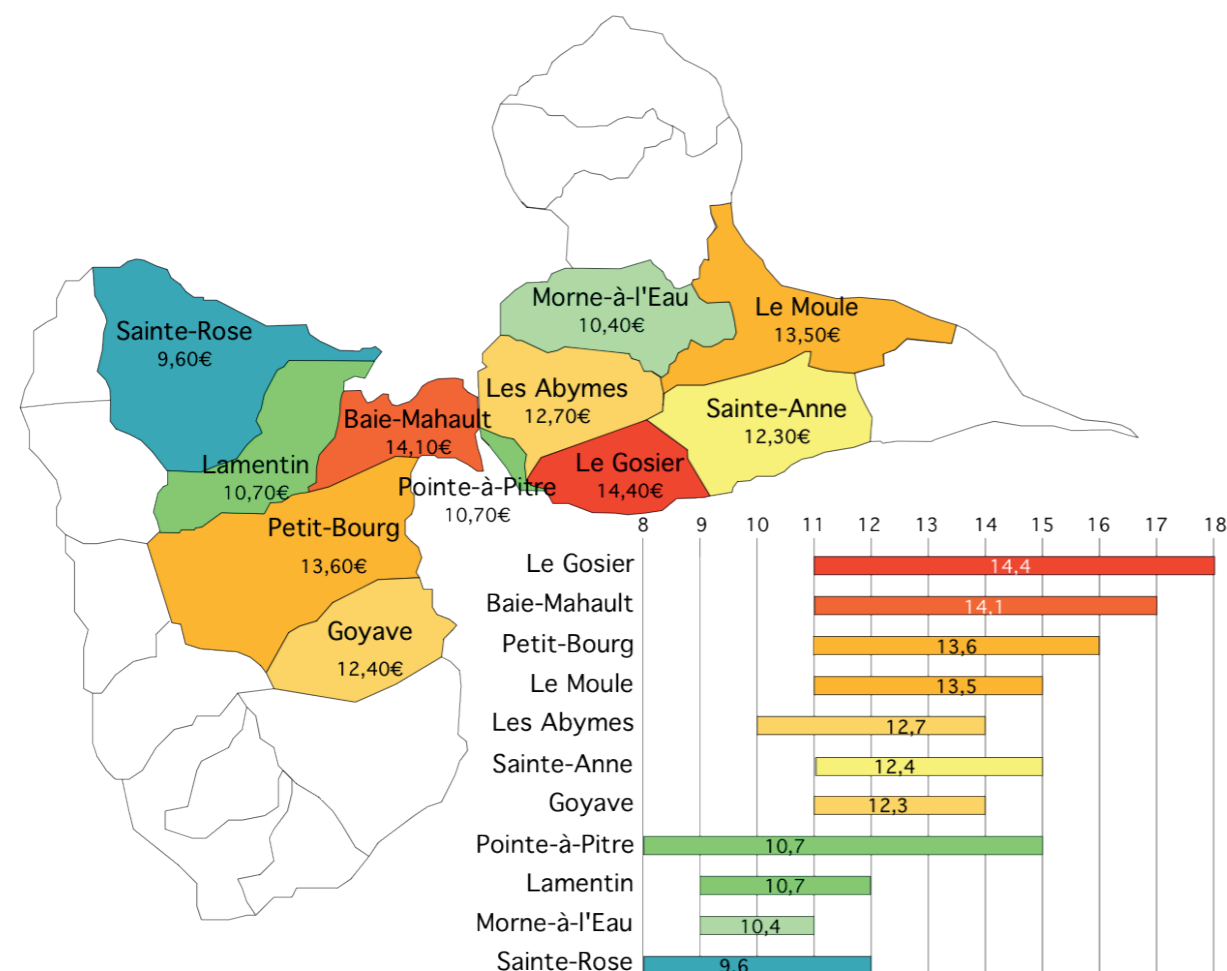
Année de construction des logements en locatif privé
Source : Filocom 2017

■ Avant 1949 ■ De 1949 à 1974 ■ De 1975 à 1989 ■ Après 1990



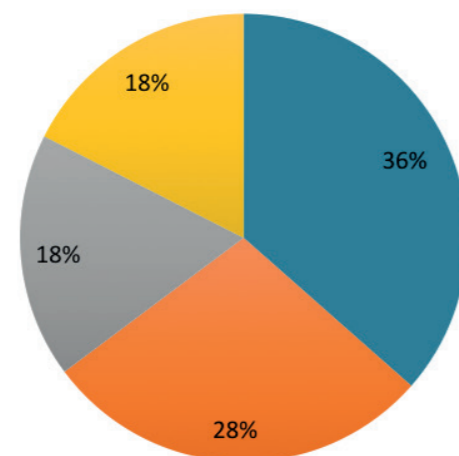
4.4 Le marché locatif

Loyer moyen libre par communes (réalisation : Urbis)



Taille des ménages dans le parc locatif privé (Filocom 2017)

■ Ménage de 1 personne ■ Ménage de 2 personnes ■ Ménage de 3 personnes ■ Ménage de 4 personnes et plus



4.4.1.2 - Typologie du parc locatif

CAP-EXCELLENCE : UN PARC LOCATIF DE LOGEMENTS COLLECTIFS AVEC UNE REPRÉSENTATION IMPORTANTE DE PETITS LOGEMENTS

A l'échelle intercommunale, les logements locatifs privés concernent essentiellement (73 %) des appartements (73 %) et dans un quart des cas des maisons individuelles (27 %).

La taille des logements privés locatifs semble être un peu plus réduite que celle de l'ensemble du parc de résidences principales : les logements de 3 pièces (surface comprise entre 55 et 75 m²) représentent la part la plus importante (46 %) des logements.

Les petits logements (entre 1 et 2 pièces) sont également nombreux dans le parc locatif privé où ils représentent 27 % des logements du parc locatif privé.

De manière générale, le loyer moyen libre sur Cap-Excellence correspond à 12,5 euros/ m².

Des écarts de loyers entre les communes non négligeables

De manière générale, le loyer moyen libre sur Cap-Excellence correspond à 12,5 euros/ m².

- Sa valeur moyenne basse est de 10,70 €/ m² ; elle est enregistrée sur Pointe-à-Pitre, commune où il oscille entre 8 € et 15 €/ m² ;
- La valeur moyenne haute enregistrée sur Baie-Mahault est de 14,10 €/ m² où le loyer se situe entre 11 € et 17 €/ m². => Ces niveaux de loyers sont plutôt élevés au regard des capacités financières des ménages.

4.4.1.3 - Une occupation caractéristique

A CAP-EXCELLENCE, LE PARC LOCATIF PRIVÉ ACCUEILLE :

- Des ménages de petite taille : 64 % du parc est occupé par une ou deux personnes ; les ménages de 4 personnes et plus représentent 17 % des ménages ;
- Des personnes d'âge mûr : 49 % des « 40 – 59 ans » vivent dans le parc locatif privé ;
- Des ménages plutôt modestes : 76 % des locataires du parc privé ont des revenus en dessous du seuil du plafond PLUS (60 %).

4.4 Le marché locatif

4.4.2 - LE MARCHÉ DU LOCATIF SOCIAL

4.4.2.1 - Les bailleurs sociaux actifs sur le territoire

Selon les données RPLS, le parc de logements sociaux de Cap Excellence totalise 18 422 logements en 2018 (et 18 914 en 2019). Ces logements sociaux sont répartis entre cinq organismes majeurs intervenant sur le territoire :

- La Société Immobilière de Guadeloupe (SIG) est l'un des opérateurs historiques sur Cap Excellence à être intervenu sur les grands épisodes urbains de l'agglomération. Le parc de la SIG sur Cap Excellence est d'environ 7 000 logements sociaux, représentant 41% du parc social de l'agglomération ;
- La SIKOA, second opérateur historique majeur de l'agglomération y compte plus de 5 800 logements, soit 34 % du parc social de Cap-Excellence ;
- Le parc de la SEMAG compte environ 3 500 logements, représentant 21 % du parc social de Cap-Excellence ;
- La SEMSAMAR : plus de 1 600 logements, soit 9 % du parc social de Cap-Excellence ;
- La Société Pointoise HLM de Guadeloupe (SPHLM).

4.4.2.2 - Volume du parc locatif social

CAP-EXCELLENCE : UNE FORTE REPRÉSENTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Le parc locatif social est bien représenté sur le territoire de Cap-Excellence, en bonne position dans l'offre de logements sur l'agglomération. Le parc de logement social représente 34 % du parc de résidences principales ; sa proportion s'inscrit en retrait des propriétaires occupants (41 %) et devance le parc locatif privé (21 %). En 2016 (données INSEE) il représentait 16 000 logements. Selon les données RPLS, en 2018, il y avait 18 422 logements sociaux. En 2019, ils sont au nombre de 18 968 logements sociaux.

Selon l'INSEE, il est à noter une augmentation de + 3 % des résidences dans le parc social entre 2011 et 2016. Le parc de logement social a également augmenté continuellement. Le parc social représentait 31 % en 2011.

COMMUNES : UN PARC LOCATIF SOCIAL NETTEMENT SUPÉRIEUR SUR LA COMMUNE DE POINTE-À-PITRE

Les communes des Abymes et de Baie-Mahault comptent en 2016 respectivement 7 097 et 3 400 logements sociaux sur leurs territoires représentant 29 % et 27 % de leurs parcs de résidences principales. En 2019, elles comptent 9 753 et 4 132 logements sociaux.

Au sein de Cap-Excellence, Pointe-à-Pitre se distingue avec un parc locatif social représentant plus de la moitié de ses résidences principales (59 %, soit 4 804 résidences principales) inscrites dans le parc social. Aujourd'hui, il y a 5 083 logements sociaux à Pointe-à-Pitre.

Sur Pointe-à-Pitre, 16 % des occupants sont propriétaires alors que les deux autres communes concentrent une part importante de propriétaires occupants (46 % pour Les Abymes et 50 % pour Baie-Mahault).

Si la part de logements locatifs sociaux s'est stabilisée au cours de ces dernières années sur Pointe-à-Pitre où elle représente 59 %, elle a augmenté sur les deux autres communes et notamment sur Baie-Mahault où la part de logements locatifs sociaux a cru de 19 % à 27 % sur la dernière période intercensitaire 2011- 2016

=> La municipalité de Baie-Mahault ne souhaite pas davantage favoriser le développement du parc social sur sa commune et souhaite limiter sa croissance démographique.

IRIS / QPV : UNE CONCENTRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QPV

Selon les données RPLS 2018, 4 440 logements sociaux sont recensés sur la commune de Pointe-à-Pitre, dont 3 696 (83 %) sont inscrits dans les périmètres QPV. Sur Les Abymes, 5 177 logements (soit 60 % des 8 596 logements sociaux recensés à l'échelle communale), sont situés dans les QPV.

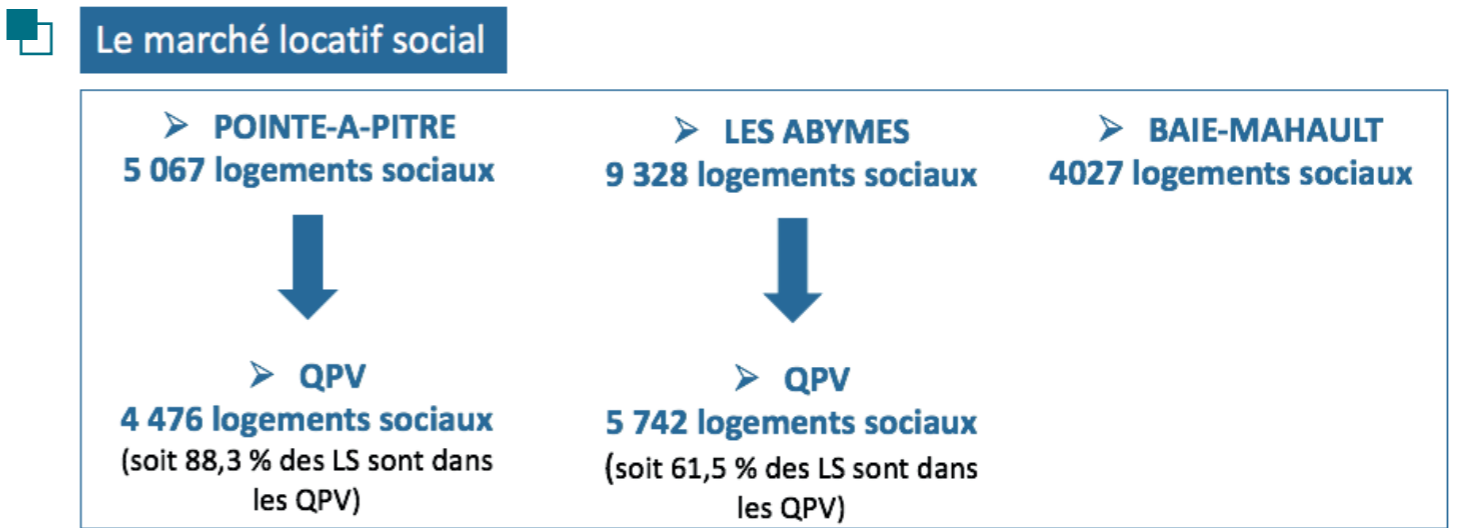
Les bailleurs sociaux concentrent la majorité de leur parc au sein des QPV. C'est le cas notamment pour la SIG ou bien la SIKOA. A titre d'exemple, à l'échelle de Cap Excellence, le parc de logements locatifs de la SIKOA s'inscrit à 80 % dans les QPV (4 652 logements) :

- Vieux-Bourg Les Lauriers : 656 logements ;
- Mortenol : 165 logements ;
- Chemin-Neuf Carénage Darboussier : 296 logements ;
- Grand-Camp : 3 447 logements.

Le QPV de Grand-Camp présente la part la plus importante du parc de la SIKOA, avec 3 447 logements (59%).

DES BAILLEURS SOCIAUX ANCRÉS AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Une localisation dans les QPV implique bien évidemment une localisation dans les périmètres d'intervention NPNRU tels que Bergevin (SIG), Les Lauriers (SIKOA) ou bien Mortenol (SIKOA).



Données RPLS 2018

URBIS

4.4 Le marché locatif

Typologie de logements par communes (RPLS 2019)

	Nombre de logements sociaux	Individuel		Collectif	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Baie-Mahault	4 132	886	21,4%	3 246	78,6%
Les Abymes	9 753	1 747	17,9%	8 006	82,1%
Pointe-à-Pitre	5 083	1	0,0%	5 082	100,0%
CAP-EXCELLENCE	18 968	2 634	13,9%	16 334	86,1%

4.4.2.3 - Le parc locatif social : un profil commun à toutes les échelles territoriales

CAP-EXCELLENCE : DES LOGEMENTS DE BONNES TAILLES ET COLLECTIFS

Les logements sociaux proposés sur le territoire sont majoritairement collectifs (71,4 %, soit 13 542 logements). En 2019, 13,9 % des logements sociaux sont de forme individuelle (soit, 2 634 logements).

Les logements de 3 et 4 pièces sont majoritaires dans les logements locatifs sociaux. Avec 13 900 logements en 2019 de 3 et 4 pièces, ils représentent 73,4 % des logements proposés. Les petits logements (1 à 2 pièces) sont peu représentés : seulement 20 % des logements, tandis que les très grands logements (6 pièces et plus) sont quasi-inexistants : seulement 6 % des logements. Peu d'écart entre 2018 et 2019.

De manière générale, les logements du parc social sont assez récents. En 2018, 66 % dataient d'après 1983, date des nouveaux financements dans les DOM (1977 pour la France métropolitaine) : Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Très Sociaux (LLTS), Prêt Locatif Aidé (PLA), Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) créé en 1987.... En 2019, ils représentent 70,2 % montrant ainsi un développement des nouveaux logements sociaux entre 2018 et 2019 : +4,2 %.

Période de construction des logements (RPLS 2019)

	Nombre de logements sociaux	Avant 1983		Après 1983		Avant 1970		entre 1971 et 1989		entre 1990 et 2000		après 2000	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Baie-Mahault	4 132	19	0,5%	4 113	99,5%	0	0,0%	272	6,6%	1 733	41,9%	2 127	51,5%
Les Abymes	9 753	2 821	28,9%	6 932	71,1%	853	8,7%	2 921	29,9%	2 277	23,3%	3 702	38,0%
Pointe-à-Pitre	5 083	2 820	55,5%	2 263	44,5%	482	9,5%	2 573	50,6%	696	13,7%	1 332	26,2%
CAP-EXCELLENCE	18 968	5 660	29,8%	13 308	70,2%	1 335	7,0%	5 766	30,4%	4 706	24,8%	7 161	37,8%

LA PRÉDOMINANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS, NOTAMMENT SUR POINTE-À-PITRE

Les logements collectifs sont prédominants dans le parc locatif social. En 2018, ils y représentent 81 % aux Abymes, 78 % à Baie-Mahault, et sont en totalité (100 %) à Pointe-à-Pitre. En 2019, les logements collectifs sont davantage nombreux : 82,1 % aux Abymes, 78,6 % à Baie-Mahault et toujours 100 % à Pointe-à-Pitre. Ainsi, des nouveaux programmes collectifs ont été développés.

Concernant la taille des logements, dans un parc dominé par les logements de 3-4 pièces, les communes font valoir de réelles disparités :

- Baie-Mahault concentre une part importante (49,0 %) de 3 pièces ;
- Pointe-à-Pitre affiche une part de logements de 3-4 pièces inférieure (66 % en 2018 et 63,4 % en 2019) à la moyenne intercommunale, et propose une part de petits logements (1 et 2 pièces) supérieure (30,1 % soit 1 533 logements en 2019 : +200 logements en une année) à la moyenne ;
- La commune des Abymes présente une diminution des 3-4 pièces passant de 76 % en 2018 à 74 % en 2019. A l'inverse, le volume de petits logements (1-2 pièces) diminue, représentant 18 % du parc locatif social en 2018 et 19,9 % en 2019.

En 2018, les taux étaient identiques à ceux enregistrés sur Cap Excellence.

Concernant l'ancienneté, le parc de logements sociaux est assez récent pour les communes des Abymes et notamment pour Baie-Mahault : 71,1 % et 99,5 % du parc social a été construit après 1983 à la suite des nouveaux financements dans les DOM. Entre 2018 et 2019, le parc de logements sociaux a augmenté de + 4,1 % aux Abymes et +0,5 % à Baie-Mahault.

Date de construction du patrimoine de la SEMSAMAR

Données transmises par le bailleur social

	2000-2005	Après 2005
Baie-Mahault	57%	43%
Les Abymes	69%	31%
Pointe-à-Pitre	0%	100%
CAP-EXCELLENCE	59%	41%

Date de construction du patrimoine de la SIG

Données transmises par le bailleur social

	1979 - 2000	Après 2000
Les Abymes	58%	39%
Baie-Mahault	60%	40%
Pointe-à-Pitre	0%	100%

Date de construction du patrimoine de la SEMAG

Données transmises par le bailleur social

	Avant 2000	Après 2000
Les Abymes	23%	77%
Baie-Mahault	0%	100%
Pointe-à-Pitre	0%	100%
CAP-EXCELLENCE	18%	82%

4.4 Le marché locatif

Typologies des logements sociaux par QPV (données RPLS 2018)

	Individuel		Collectif		total
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
QPV situés aux Abyes	335	6,5%	4 842	93,5%	5 177
QPV situés à Pointe-à-Pitre	0	0,0%	3 696	100,0%	3 696

Période de constructions des logements sociaux par QPV (données RPLS 2018)

	Avant 1983		Après 1983		TOTAL
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
QPV situés aux Abyes	2 707	52,3%	2 470	47,7%	5 177
QPV situés à Pointe-à-Pitre	2 764	74,8%	932	25,2%	3 696

Indice de tension dans le parc social (RPLS 2018)

URBIS

	Typologie de logements	Nombre de logements en attente (stock des demandes)	Nombre logements attribués	Indice de la tension de la demande
Les Abyes	T1	290	16	19,1
	T2	748	112	7,7
	T3	1 126	266	5,2
	T4	470	157	4,0
	T5	53	48	2,1
	Total		2 687	599
Baie-Mahault	T1	112	6	19,7
	T2	433	30	15,4
	T3	746	139	6,4
	T4	378	93	5,1
	T5	29	11	3,6
	Total		1 698	279
Pointe-à-Pitre	T1	175	18	10,7
	T2	438	45	10,7
	T3	443	71	7,2
	T4	185	38	5,9
	T5	18	15	2,2
	Total		1 259	187
CAP-EXCELLENCE	T1	577	40	15,4
	T2	1 619	187	9,7
	T3	2 315	476	5,9
	T4	1 033	288	4,6
	T5	100	74	2,4
	Total		5 644	1 065

- Les Abyes : financement (PLUS – Prêt locatif à usage social) correspondant au Logement Locatif Social (LLS dans les DOM) à hauteur de 50,4 % en 2019, soit 4 918 logements sociaux. Le Logement Locatif Très Social (LLTS) représente quant à lui 9,6 % des parts en 2019 (soit, 936 logements sociaux) ;
- Baie-Mahault : LLS à hauteur de 99,5 % (soit 4 113 logements sociaux) et LLTS à 0,5 % (soit 19 logements sociaux) ;
- A Pointe-à-Pitre, les logements sociaux ont davantage été financés avant 1983 (57,6 % du parc social), ce qui implique un parc social relativement ancien. Les opérations de rénovation (notamment la RUPAP) ont permis la restructuration de ce parc. Néanmoins, le LLS représente 1 493 logements sociaux (soit 29,4 %) et 508 LLTS (soit, 10 %).

Les opérations de rénovation urbaine récemment réalisées sur la commune de Pointe-à-Pitre ont permis une modernisation d'ensemble du parc social qui présente un profil moyen moins ancien que ceux des Abyes et Baie-Mahault (constructions datant de plus de 20 ans), supposant à moyen terme des nécessaires réhabilitations.

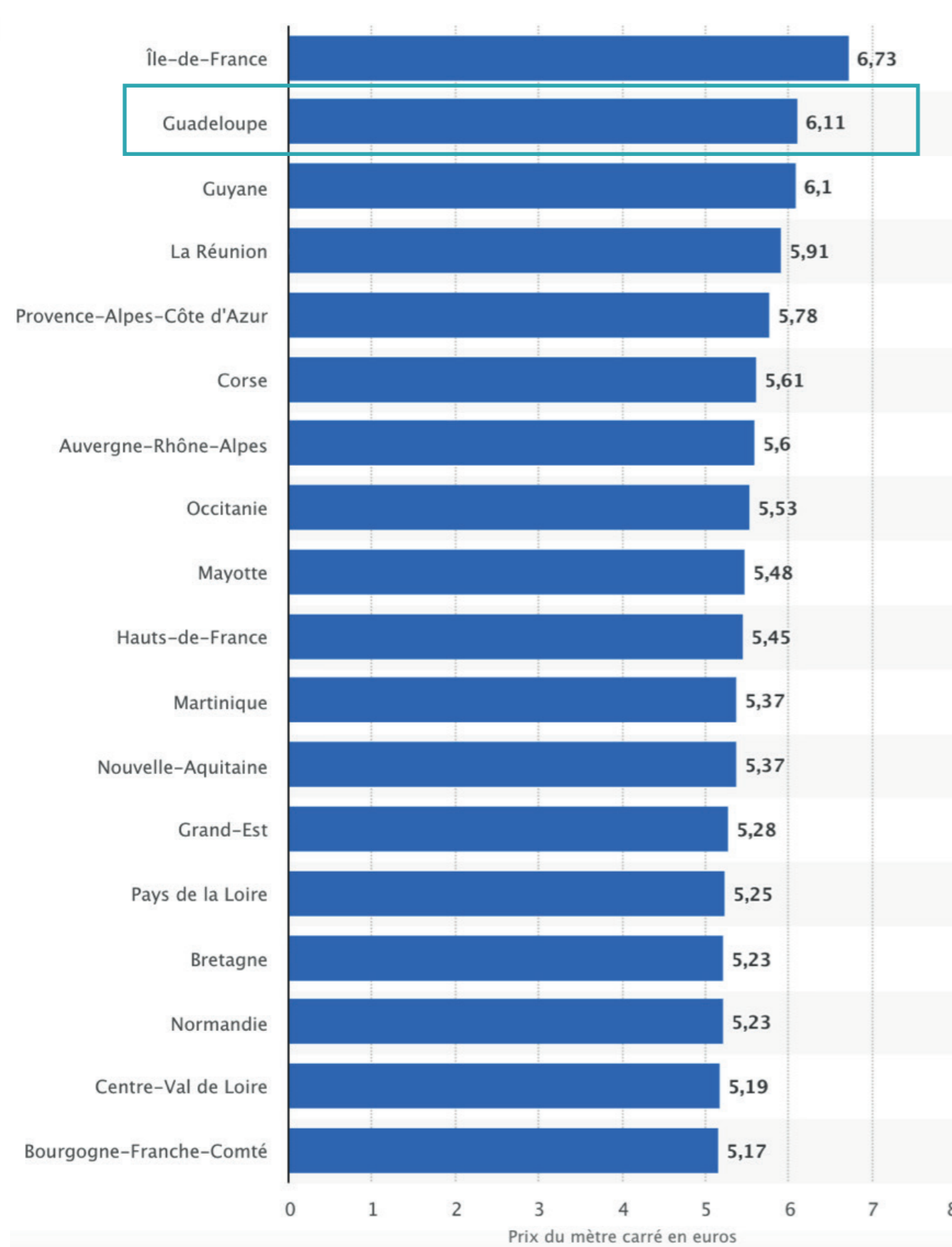
LES LOGEMENTS SOCIAUX ESSENTIELLEMENT DANS LES QPV

Selon les données RPLS 2018, la grande majorité des logements collectifs sociaux des Abyes et de Pointe-à-Pitre s'inscrit dans les QPV, qui concentrent respectivement 94 % et la totalité des logements sociaux des communes concernées.

Les logements de 3 et 4 pièces représentent 70 % des logements sociaux dans les deux communes. Aux Abyes, ces logements sont plus nombreux hors des périmètres QPV, tandis qu'à Pointe-à-Pitre, ils sont davantage concentrés dans les QPV. A l'inverse, les petits logements (1-2 pièces) sont moins présents dans les périmètres QPV de Pointe-à-Pitre. Ils sont plus présents dans les QPV des Abyes.

Le parc social des communes situé dans les QPV est plus ancien (date d'avant 1983) que les programmes inscrits en dehors. A l'échelle de Pointe-à-Pitre, une part de 63 % des logements sociaux a été construite avant 1983 (contre 75 % pour ceux situés dans les QPV). A l'échelle des Abyes, ce sont 33 % des logements sociaux de la commune qui ont été construits avant 1983 (contre 52 % pour ceux situés dans les QPV). Les grands ensembles de logements locatifs sociaux se sont massivement développés pour répondre aux besoins très importants révélés dans les années 1960 aux abords du centre de Pointe-à-Pitre d'abord, dans les quartiers de Bergevin, Lauricisque, Mortenol avant d'alimenter les grands quartiers du Sud-Ouest des Abyes (Grand-Camp, Raizet) ensuite.

4.4 Le marché locatif



Moyenne des loyers par m2 par surface habitable dans l'ensemble des régions françaises



4.4 Le marché locatif

4.4.2.6 - Eligibilité des populations par ménages aux logements sociaux

En parallèle du travail effectué par le cabinet URBIS sur les revenus fiscaux certaines communes de La Réunion et de la Martinique avec celles de Cap-Excellence (p. 69 et 70 de ce présent rapport), il a été déterminé les populations (effectifs et part) éligibles aux logements sociaux, et ce, en fonction des plafonds de ressources et catégories de ménages.

COMMUNES

Les Abymes est composé de 52 357 populations par ménages ;
Baie-Mahault est composé de 29 358 populations par ménages ;
Pointe-à-Pitre est composé de 15 564 populations par ménages.

Les logements locatifs très sociaux (LLTS) :

Aux Abymes, c'est 71,6 % de la population par ménage (soit, 37 507 personnes) qui est éligible aux LLTS. A Baie-Mahault, ce sont 50,2 % (soit, 14 753 personnes) et à Pointe-à-Pitre, près de 70 % de la population.

=> Il est important de préciser, que 100 % des ménages de 5 personnes et plus ; vivant aux Abymes et Pointe-à-Pitre sont éligibles aux LLTS.

Les logements locatifs sociaux (LLS)

Aux Abymes, ce sont 88,9 % des populations qui sont éligibles aux LLS. A Baie-Mahault, ce sont 73,6 % (soit, 21 636 personnes) et à Pointe-à-Pitre, la part grimpe à 84,1 % (soit, 13 090 personnes).
=> L'ensemble des ménages, à partir de ceux composés de 3 personnes, sont éligibles aux LLS
=> Les ménages de 2, 3 et 4 personnes sont plus nombreux aux Abymes que sur le reste des communes

Les logements sociaux – PLS

Avec un seuil minimal (ménage de 1 personne) de plafond de ressources de 24 418 €, le PLS regroupe à lui seul 94,1 % des personnes par ménages des Abymes, 82,9 % des personnes de Baie-Mahault et jusqu'à 95 % de la population de Pointe-à-Pitre.

=> L'ensemble des ménages composés de minimum 3 personnes aux Abymes sont éligibles au logement social. Pour Pointe-à-Pitre, ce sont même l'ensemble des ménages qui sont au moins composés de 2 personnes. Cela représente 11 471 personnes par ménages, soit 73,7 % de la population.

Secteur locatif : Logements locatifs très sociaux (LLTS), Logements locatifs sociaux (LLS) et bénéficiant d'un Prêt locatif social (PLS)			
Plafonds de ressources des locataires de logements locatifs sociaux par catégorie de ménage			
Catégorie de ménage	LLTS (Article 14)	LLS (Article 9)	PLS DOM (Article 1)
1	14 087 €	18 783 €	24 418 €
2	18 812 €	25 083 €	32 608 €
3	22 623 €	30 164 €	39 213 €
4	27 312 €	36 416 €	47 341 €
5	32 129 €	42 839 €	55 691 €
6	36 210 €	48 280 €	62 764 €
Personne supplémentaire	4 039 €	5 385 €	7 001 €

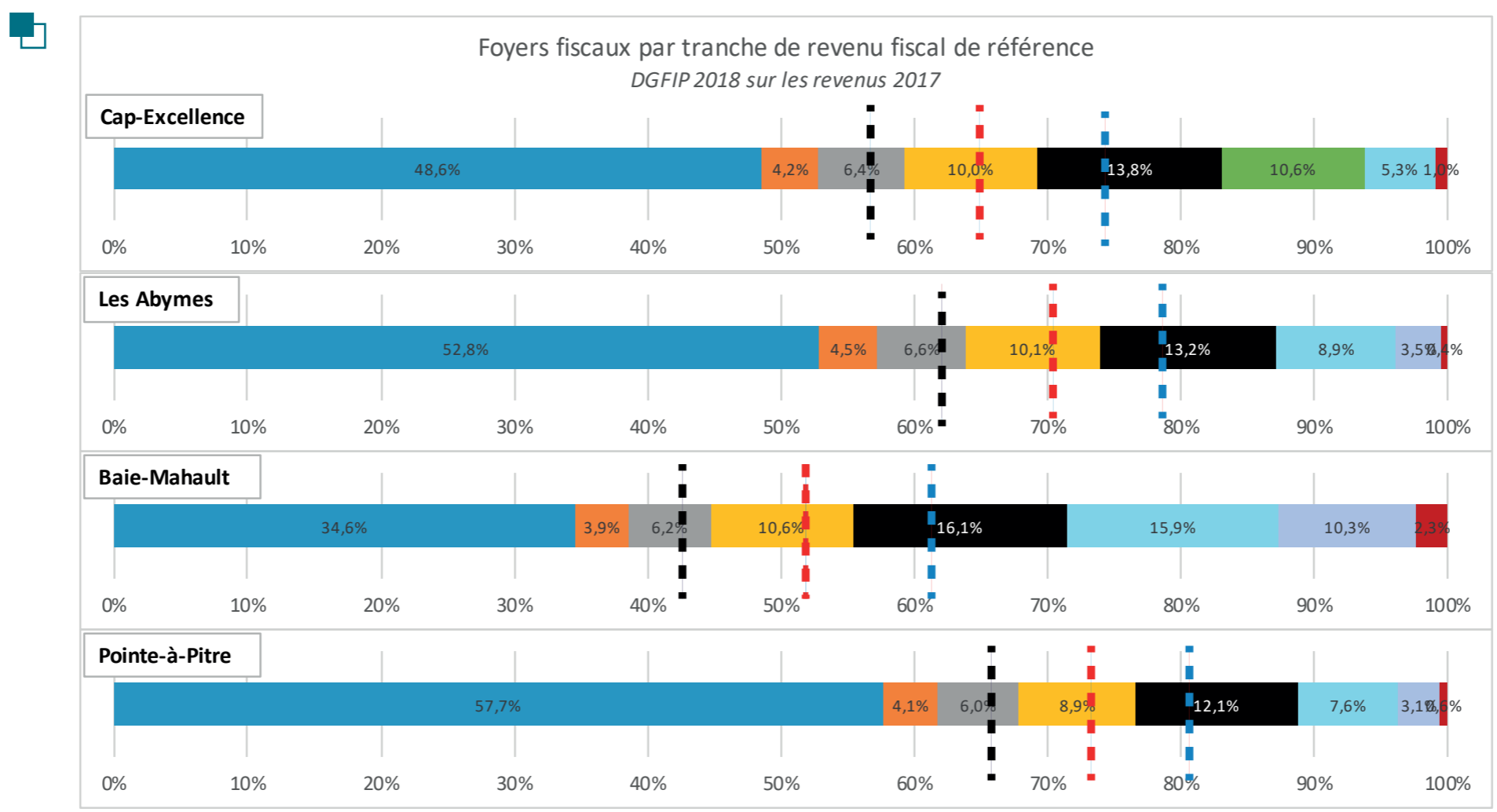
Plafonds de ressources des logements sociaux par typologies de ménages (source : Semsamar)

La population par ménages éligibles aux logements sociaux (URBIS - 2020 - à partir des données INSEE revenus des ménages 2016 de La Martinique et de La Réunion)

Logements sociaux	Ménages	Les Abymes		Baie-Mahault		Pointe-à-Pitre	
		Effectifs (pop)	%	Effectifs (pop)	%	Effectifs (pop)	%
LLTS	1	4910	60%	1178	30%	2456	60%
	2	8594	60%	3077	60%	2491	60%
	3	8849	70%	3053	40%	2609	80%
	4	8214	80%	4497	70%	1756	70%
	5 et plus	6940	100%	2948	90%	1550	100%
	Total (pop ménage)	37507		14753		10862	
LLS	1	6546	80%	1570	40%	2865	70%
	2	11459	80%	4615	60%	2906	70%
	3	11378	90%	5342	70%	3261	100%
	4	10268	100%	6424	100%	2508	100%
	5 et plus	6940	100%	3685	100%	1550	100%
	Total (pop ménage)	46591		21636		13090	
PLS DOM	1	6574	80%	2748	70%	3274	80%
	2	12892	90%	5384	70%	4152	100%
	3	12642	100%	6106	80%	3261	100%
	4	10268	100%	6424	100%	2508	100%
	5 et plus	6940	100%	3685	100%	1550	100%
	Total (pop ménage)	49316		24347		14745	

URBIS

4.4 Le marché locatif



- 0-10 K€
- 10 - 12 K€
- 12 - 15 K€
- 15 - 20 K€
- 20 - 30 K€
- 30 - 50 K€
- 50 - 100 K€
- > 100 K€

Plafond de ressources du LLTS (14 087 € pour un ménage unipersonnel)

Plafond de ressources du LLS (18 783 € pour un ménage unipersonnel)

Plafond de ressources du PLS (24 818 € pour un ménage unipersonnel)

(source : URBIS à partir des éléments transmis par ENEIS)

4.5 Le marché de l'accès sociale

A Cap-Excellence, 18 599 logements, représentant 41 % des résidences principales, sont occupés par leurs propriétaires. Entre 2011 et 2016, le territoire a gagné 311 ménages propriétaires du logement qu'ils occupent (soit, un taux d'évolution de + 2 %). Ce taux confirme ainsi l'intérêt des ménages pour l'accès à la propriété.

Or, dans un contexte social et immobilier particulier, l'accès à la propriété peut être freinée pour un certain nombre de ménages (niveaux de prix trop élevés dans le neuf, l'achat dans l'ancien peu entrepris...). C'est pourquoi le développement de l'accès sociale sur l'intercommunalité peut s'avérer particulièrement intéressant.

4.5.1 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Au troisième trimestre 2019, 103 ménages de Guadeloupe ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro pour financer leur opération d'accès, représentant un tiers des dossiers traités favorablement à l'échelle des départements d'outre-mer. En Guadeloupe tous les prêts à taux zéro accordés concernaient des accès dans le logement neuf et, majoritairement (94 %), en individuel.

Même si le montant moyen des opérations reste élevé pour des ménages à petit revenu (227 000 euros), les montants moyens accordés s'élèvent à 74 926 euros (33 %), au-dessus de la moyenne nationale (52 100 euros d'aides).

A noter que le montant des aides en PTZ est plus élevé dans l'individuel que le collectif.

La Guadeloupe, comme l'ensemble des Départements d'Outre-Mer (DOM) est localisée en zone B1 et ne peut prétendre à un financement PTZ pour un achat dans de l'ancien. Le PTZ prévaut uniquement pour l'achat dans du neuf en outre-mer.

4.5.2 - LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOCATION-ACCESSION : LE PRÊT SOCIAL LOCATIF ACCESSION (PSLA)

Le Prêt Social Locatif Accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM et bailleurs sociaux) pour financer des projets de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location accession.

De manière générale, les départements d'outre-mer connaissent une segmentation du marché locatif. Le développement de logement en accession « très sociale » permet de répondre aux besoins de relogement des ménages issus de logements identifiés comme insalubres (localisés par exemple dans des périmètres de Résorption de l'Habitat Indigne) ou soumis à des situations à risques. L'accès sociale peut-être une étape dans le parcours résidentiel.

De ce fait, avec 30 000 logements insalubres répertoriés en Guadeloupe (concernant une population que l'on peut estimer à 60 000 habitants), l'accès « très sociale » est nécessaire. Notamment du fait que 83 % des demandeurs de logement social ont des revenus de transfert ou seraient au RSA.
=> L'accès sociale est la seule issue pour ces populations de sortie du parc locatif social et d'accéder à la propriété.

Depuis la loi Girardin, l'offre en promotion privée s'est effondrée, favorisant le développement d'un mitage territorial dans les milieux ruraux (par exemple : dans les secteurs périphériques des Grands Fonds aux Abymes). Ainsi, les valeurs agricoles et paysagères de ce territoire se sont dénaturées.

La Société Pointoise HLM de Guadeloupe (SPHLM) accompagne les futurs acheteurs vers l'accès très sociale sur le territoire Guadeloupéen et de Cap-Excellence. 60 % des clients en accession proviennent du parc locatif social.

=> Elle permet aux populations de débuter leur parcours résidentiel.

Le territoire de Cap-Excellence présente un parc locatif (public, social) très développé. L'accès sociale peut être un moyen de réconciliation entre les guadeloupéens et « la propriété », en permettant la création d'un premier patrimoine familial pour les personnes sortant du parc locatif. Le rythme actuel de livraison de logements par la SPHLM en accession correspond en moyenne à 100 logements par an (2019).

Précision sur le contrat de location-accession :

Selon les données de la DEAL, le prêt social location accession (PSLA) est soumis à quelques prescriptions parmi lesquelles :

- Prix de vente plafonné : 2 885€/m² en zone B1 ;
- Logements destinés à être occupé à titre de résidence principale ;
- Taux de TVA réduit (2,1 %) ;
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans ;
- Respect des plafonds de revenus au 1er janvier 2019.

Le contrat de location-accession équivaut à un contrat de vente. La famille paye une redevance pendant une année (correspondant à une phase locative). Cette année de redevance permet une protection réciproque entre accédant et bailleurs.

- Revenus pour une location-accession : entre 2 000 et 4 000 euros par mois ;
- Redevance pour des maisons (en T4) : environ 750 euros/mois ;
- Redevance pour des maisons (en T3) : environ 650 euros/mois.

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE

LE MARCHÉ FONCIER

LES TRANSACTIONS DES TERRAINS À BÂTIR

CAP-EXCELLENCE

- Stabilisation des transactions des terrains à bâtir : 110 terrains vendus en moyenne/an
- pic de transaction multiplié par deux en 2018 : de 90 à 222 terrains nus vendus au travers d'opérations en lotissement

COMMUNES

- Depuis 2014, le nombre de vente de terrains à bâtir essentiellement à Baie-Mahault
- Pointe-à-Pitre est un territoire urbain réduit qui, en dehors des démolitions, limite les possibilités des terrains nus

LE MARCHÉ FONCIER

SURFACE ET PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

CAP-EXCELLENCE

- Les parcelles de grandes tailles (900 m² et plus) constituent 60 % des ventes de terrains à bâtir
- Souhait de la population de quitter la densité urbaine pour un habitat individuel établi plus en périphérie

COMMUNES

- prix moyen au m² (455 euros/m²) plus fort à Pointe-à-Pitre qu'à Baie-Mahault et Les Abymes (250 euros/m²)
- mais des surfaces de terrains plus importantes à Baie-Mahault et Les Abymes qui peuvent constituer un frein pour les accédants les plus modestes

IRIS / QPV

- des valeurs foncières des terrains nus des QPV identiques à ceux proposés sur l'ensemble de Pointe-à-Pitre
- Des disparités existantes entre les QPV : des valeurs foncières moindres dans le QPV de Boissard Morne-Flory et plus élevées dans le QPV Vieux-Bourg Les Lauriers

LA CONSTRUCTION NEUVE

LES LOGEMENTS COMMENCÉS

CAP-EXCELLENCE

- Entre 2018 et 2017 (données SITADEL), ¼ des constructions neuves totales de Guadeloupe sont construites sur l'agglomération de Cap-Excellence (4 891 sur 18 621 constructions neuves)
- Des constructions neuves (notamment collectives) qui viennent répondre aux besoins en logements dans le cadre des rénovations urbaines RUPAP et RUZAB (notamment en 2014).

COMMUNES

- Les Abymes est la commune de Cap-Excellence qui construit le plus (75 %, soit 3 689 production neuve)
- 19,8 % (soit 3 689) des constructions neuves de Guadeloupe, sont construites sur la commune des Abymes.
- Peu de constructions neuves à Pointe-à-Pitre dû à la configuration géographique de la commune
- Pic de production pour Pointe-à-Pitre et Baie-Mahault en 2013 en parallèle des opérations de rénovation urbaine

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE

LA CONSTRUCTION NEUVE

LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

CAP-EXCELLENCE

- 25 % des constructions neuves à Cap-Excellence sont des constructions en individuel
- Stabilisation des productions de logements individuels, mais un pic en 2013 avec + 175 logements individuels

COMMUNES

- A Baie-Mahault, les logements individuels sont les constructions les plus produites (53 %, soit 419 logements individuels)
- Mais les Abymes reste la commune de Cap-Excellence qui en produit le plus (819 logements individuels)
- Peu d'espaces sur Pointe-à-Pitre permettant ces constructions

LA CONSTRUCTION NEUVE

LES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS

CAP-EXCELLENCE

- Baisse considérable des opérations en individuels groupés depuis 2014 (de 163 en 2013 à 33 en 2017), opérations notamment produites par les bailleurs sociaux

COMMUNES

- Des logements individuels groupés majoritairement sur la commune des Abymes : ils représentent près de la totalité des productions de Cap-Excellence (82 %, soit 717 logements individuels groupés) et la moitié de la Guadeloupe

LA CONSTRUCTION NEUVE

LES LOGEMENTS COLLECTIFS

CAP-EXCELLENCE

- Une partition de l'espace qui se confirme entre pôles urbains denses constitués accueillant logements collectifs et périphérie plus résidentielle
- Destination résidentielle confirmée sur Baie-Mahault
- Les logements collectifs (sociaux), moteur essentiel au renouvellement des grands quartiers à travers le NPNRU

COMMUNES

- Les constructions des logements collectifs sont les plus représentées sur la commune des Abymes (54 % de la totalité des constructions, soit + 2 027 logements collectifs)
- Forte production de logements collectifs notamment en 2014 en parallèle de l'opération de rénovation urbaine : la RUZAB
- 74 % des logements construits sur Pointe-à-Pite sont des logements collectifs (+ 312 logements collectifs sur 421 constructions neuves de la commune)

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE

LE MARCHÉ IMMOBILIER

TYOLOGIE DES BIENS VENDUS

CAP-EXCELLENCE

- Stabilisation de l'ensemble des biens vendus
- La vente des logements collectifs toujours plus importante que celle des logements individuels
- Les logements de 3-4 pièces sont les plus vendus

COMMUNES

- A Baie-Mahault, les logements sont majoritairement de grands logements individuels. Néanmoins, les ventes entre logements collectifs et logements individuels s'inversent. Développement de nouveaux programmes immobiliers qui diminuent les ventes de maisons depuis 2017
- Aux Abymes, les logements collectifs (de 3 et 4 pièces) sont les plus présents et ceux les plus vendus. Néanmoins, le marché devient de plus en plus saturé sur ces typologies.
- Par sa configuration géographique, Pointe-à-Pitre se compose essentiellement de logements collectifs. Ces typologies sont évidemment les plus vendues, Les biens de 3 et 4 pièces sont les plus vendus. Les T1 et T2 correspondent aux typologies recherchées.

IRIS / QPV

- Des profils de ventes identiques aux échelles communales et intercommunales
- Un marché de l'immobilier à 76,8 % concerné par la vente de logements collectifs (sauf pour les QPV Boissard Morne Flory et Raizet qui proposent davantage de maisons individuelles)
- Les logements de 3-4 pièces sont les plus vendus (56,1 %)

LE MARCHÉ LOCATIF

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

CAP-EXCELLENCE

- Les taux du marché locatif privé équivalent entre Cap-Excellence et échelle départementale
- Un parc locatif relativement neuf, mais qui présente des dégradations
- Un parc locatif privé constitué de logements collectifs, essentiellement de 3 pièces. Mais forte part (27 %) des petits logements (1 et 2 pièces)
- Un loyer moyen libre de 12,5 euros/ m2

COMMUNES

- Le marché du locatif privé dans des proportions équitables entre les trois communes : Les Abymes : 21 % ; Baie-Mahault : 20 % et Pointe-à-Pitre : 24 %
- La part locative privée toujours inférieure à la part locative sociale, notamment à Pointe-à-Pitre
- Des écarts de loyers, notamment entre Pointe-à-Pitre (moyenne de 10,70 €/ m2) et Baie-Mahault (moyenne de 14,10 €/ m2)

LE MARCHÉ LOCATIF

LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

CAP-EXCELLENCE

- Une forte représentation du parc locatif social : près de 16 000 logements, soit 34 % du parc de résidences principales
- Des logements essentiellement collectifs, de 3 et 4 pièces et assez récent (après 1983, date des nouveaux financements dans les DOM)
- Un indice de tension élevé (6,3) qui l'est davantage pour les petits logements (15,4)
- Loyer social d'une moyenne de 6,4 euros/m2

COMMUNES

- En part, un parc locatif social nettement supérieur sur la commune de Pointe-à-Pitre (59 %, soit 4 804 résidences principales)
- En nombre, des logements sociaux supérieurs sur la commune des Abymes (7 097 logements sociaux)
- Augmentation de la part des logements sociaux à Baie-Mahault sur la dernière période intercensitaire (2011-2016)
- 100 % de logements collectifs sur Pointe-à-Pitre
- Parc relativement récent sur les Abymes et Baie-Mahault
- Forte tension locative pour les petits logements (indice de 19 pour les T1 aux Abymes et Baie-Mahault)
- Loyer social plus élevé à Baie-Mahault (moyenne autour de 7,1 €/m2 contre 5,9 € et 6,2 €/m2 pour les communes des Abymes et de Pointe-à-Pitre)

IRIS / QPV

- 83 % des logements sociaux de Pointe-à-Pitre sont inscrits dans les périmètres QPV (3 696 sur 4 440 logements sociaux)
- 60 % des logements sociaux des Abymes sont inscrits dans les périmètres QPV (5 177 sur 8 596 logements sociaux)
- des logements relativement anciens dans les QPV : 75 % des logements locatifs sociaux des QPV de Pointe-à-Pitre et 52 % de ceux des QPV des Abymes datent d'avant 1983.

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

- les bailleurs sociaux bien ancrés au sein des périmètres d'intervention : Bergevin (SIG), Les Lauriers (SIKOA), Mortenol (SIKOA)

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE

L'ACCESSION SOCIALE

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION SOCIALE

CAP-EXCELLENCE / COMMUNES / IRIS-QPV

- Evolution positive des taux des propriétaires occupants qui confirment l'attrait pour l'accession à la propriété
- Développer l'accession sociale, notamment via le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : ensemble des prêts accordés pour les logements neufs et individuels
- Développer l'accession très sociale pour faciliter le parcours résidentiel et permettre aux populations d'accéder à la propriété : moyenne de 100 logements / an livrés par la SPHLM



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS



Lauricisque - Pointe-à-Pitre - URBIS

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

ENJEUX GLOBAUX



PÉRIMÈTRES DES QPV

- **Marché foncier**

- Limiter l'étalement urbain ; lourd de conséquence sur les coûts de viabilisation et sur les valeurs naturelles, agricoles et paysagère

- Favoriser la redynamisation des dents creuses et friches en secteurs déjà urbanisés (par exemple : centres-bourgs)

- Optimiser et prioriser le développement des constructions neuves sur des plus petites surfaces en fonction des réalités territoriales

=> Augmentation du nombre des ménages mais diminution des individus par ménages

=> Prise en compte des capacités financières des ménages

- **Construction neuve**

- Rééquilibrer la construction neuve en logements sociaux et logements libres en fonction des besoins et capacités des ménages

- Privilégier la restructuration des bâtis existants

- **Des secteurs QPV denses : peu de foncier disponible**

- **Du foncier majoritairement destiné à l'accueil de logements sociaux**

- *88,3 % des logements sociaux de Pointe-à-Pitre sont localisés dans les QPV et 61,5 % des logements sociaux des Abymes sont localisés dans les QPV*

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

SYNTHÈSE ET ENJEUX DES PERIMETRES QPV

ENJEUX GLOBAUX

- **Marché immobilier**

- Proposer des logements de petites tailles pour coïncider aux besoins et capacités des ménages

- **Marché locatif**

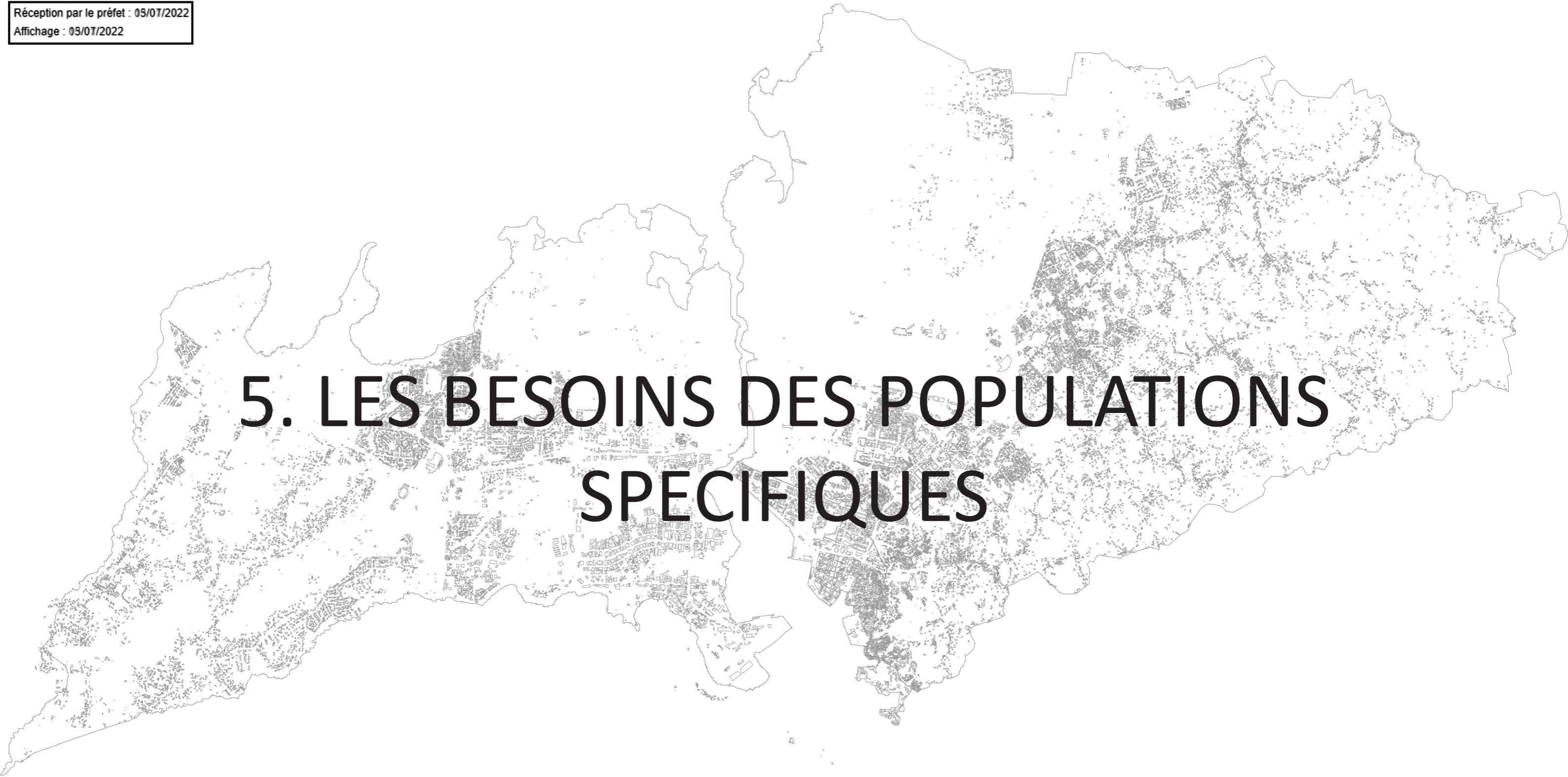
- Des niveaux de loyers dans le libre élevé au regard des capacités financières des ménages

=> des ménages essentiellement éligibles au logement social

- **Accession Social**

- Favoriser le parcours résidentiel au travers de l'accèsion sociale (passerelle entre le parc locatif social et l'accèsion à la propriété) en s'assurant de la capacité financière du ménage pour pouvoir réaliser l'entretien futur du bâti

5. LES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES



5.1 Les besoins des personnes vieillissantes

5.1.1 - UNE POPULATION ÂGÉE EN FORTE AUGMENTATION SUR LE TERRITOIRE ET DES BESOINS À VENIR

GUADELOUPE

Comme évoqué dans la première partie du présent rapport, la population guadeloupéenne vieillit. En 2016, la Guadeloupe comptait 67 524 personnes âgées de 65 ans et plus représentant 17 % de la population, affichant une évolution marquée par rapport à 2011, où ces mêmes effectifs représentaient alors 57 623 personnes, soit 14 % de la population totale.

CAP-EXCELLENCE

L'augmentation du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus (+ 2 727 personnes, soit + 3,4 %) au cours de la dernière période intercensitaire est également marquée sur Cap Excellence où cette classe d'âge, avec 20 946 individus en 2016 (dont 15 134 pour les 65 ans et plus), représente désormais 20,7 % (17,3 % en 2011) de la population agglomérée.

La tranche de 60 ans et plus concerne 16 038 ménages de l'agglomération (34,5 % des ménages).

Sur cette même période, l'augmentation de l'indice de vieillissement (+ 0,1 point) est identique pour la Guadeloupe (de 0,5 en 2011 à 0,6 en 2016) et Cap-Excellence (de 0,4 en 2011 et 0,5 en 2016). La commune des Abymes connaît la plus forte augmentation (+ 0,2 point : 0,4 en 2011 et 0,6 en 2016) quand Pointe-à-Pitre se stabilise (0,6).

=> un processus de vieillissement en cours, moins marqué sur le territoire intercommunal qu'à l'échelle départementale

COMMUNES

L'expression du vieillissement de la population est variable selon le territoire communal considéré au sein de l'EPCI. La commune des Abymes accueille en 2016 53,6% de la population agglomérée ; cette proportion est sensiblement plus forte (57,0%) pour les classes d'âge de plus de 60 ans. La tendance enregistrée à l'échelle de Cap Excellence est suivie sur l'ensemble des communes où le nombre de personnes âgées et leur représentation relative ont sensiblement augmenté entre 2011 et 2016 :

- Les Abymes : augmentation de 1 268 individus - évolution la représentation de la tranche d'âge de 60 ans et plus de 18,0% à 22,0% ;
- Baie-Mahault : + 1 347 individus – évolution de 13,1 à 17,2 % ;
- Pointe-à-Pitre : une stabilisation des + 65 ans est à noter entre 2011 et 2016 : augmentation de 112 individus – évolution de 22,3 à 23,0 %.

=> Une tendance au vieillissement concrètement traduite par une croissance marquée des effectifs de personnes âgées qui suppose la mise en œuvre de politiques de logement adaptées.

La tendance est générale à l'échelle de la Guadeloupe, l'un des trois départements les plus vieux de France en 2040, selon l'INSEE*, où le phénomène sensible sur Cap Excellence n'épargne pas ses communes voisines qui ont pu profiter d'une forte croissance démographique au cours de ces deux dernières décennies mais qui ont vu leurs effectifs de personnes âgées croître entre 2011 et 2016 :

- Lamentin : + 1 % soit + 329 personnes âgées de plus de 60 ans (3 191 en 2016) ;
- Petit-Bourg : + 2 %, soit + 640 personnes âgées de plus de 60 ans (4 703 en 2016) ;
- Morne à l'Eau : + 3 %, soit + 707 personnes âgées de plus de 60 ans (640 en 2016) ;

- Le Gosier et Goyave : + 4 %, soit + 272 personnes âgées à Goyave (1 230 personnes en 2016) et + 1 097 personnes âgées à Le Gosier (6 433 personnes en 2016).

IRIS ET QPV

L'analyse de l'indice de vieillissement des quartiers prioritaires de la politique de la ville appréhendés via les IRIS de l'INSEE révèle des taux encore plus élevés qu'à l'échelle des communes (0,4 et 0,6) et intercommunale (0,5), notamment pour le QVA « Centre-ville » où l'indice de vieillissement est de 0,8, le QPV de Mortenol avec un indice de vieillissement de 0,9, ou bien même l'IRIS de Morne Vergain-Raizet avec un indice de 1,3 qui apparaît très supérieur à la moyenne départementale (0,5). Comme vu précédemment, les personnes de 60 ans et plus représentent 32 % de la population à Morne Vergain-Raizet.

Sur certains secteurs ruraux, les indices de vieillissement sont également très importants : 0,8 pour les IRIS Belle-Plaine Pointe d'Or Dothémare Boisripeaux, et Sarazin Papin Céligny Bazin ; 0,9 pour Caduc Double Chateau Beausoleil.

A court et moyen termes les conséquences s'annoncent importantes sur :

- les besoins d'adaptation du parc existant (public et privé) ;
- la demande en logements adaptés, accessibles et proches des services ;
- la sollicitation des structures et services spécialisés.

L'augmentation du nombre de personnes âgées génère des besoins en logement adapté, auxquels l'offre satisfait peu actuellement.

5.1.2 - L'OFFRE EN STRUCTURE À CAP-EXCELLENCE

A l'échelle intercommunale, sept structures d'accueil de personnes âgées développent une offre de près de 460 places :

LES ABYMES

- Deux Établissements d'Hébergement de Personnes Âgées Dépendants (E.H.P.A.D) existent :
 - le Centre Hospitalier Gérontologique du Raizet qui propose 145 lits ;
 - l'établissement Jérémie JALTON qui propose 40 lits.

- Un projet d'un troisième E.H.P.A.D est en cours au Raizet et aura une capacité de 306 lits.

- Une Unité de Soins Longue Durée (USLD) située au Centre Hospitalier Gérontologique du Raizet propose 120 lits.

- Un centre d'accueil de jour au Centre Hospitalier Gérontologique du Raizet de 10 places.

POINTE-À-PITRE

- Deux résidences autonomes :
 - le Foyer Achille René Boisneuf propose 62 places (dont 56 studios et 6 logements de type F2) ;
 - le Foyer Gerty Archimède propose 73 places (dont 57 studios et 8 logements en F2).

5.1 Les besoins des personnes vieillissantes

BAIE-MAHAULT

- Un centre d'accueil de jour (Établissement KLEN DEN DEN) de 10 places.

=> **volonté communale de développer les résidences « séniors »**

Sur près de 21 000 personnes de 60 ans et plus (et 6 800 personnes âgées de 75 ans et plus), les capacités du territoire (actuellement un total de 460 lits sur les structures indiquées sans compter le troisième EHPAD en projet, ce qui correspond à 3 % et des besoins potentiels pour ces personnes) parviennent difficilement à répondre à la totalité des besoins. De plus, les redevances (loyers et services) sont parfois trop élevées pour une grande partie de ces personnes ayant des petites retraites.

A l'échelle de la Guadeloupe, ce sont 30 052 personnes qui sont âgées de 75 ans et plus. A l'échelle de Cap-Excellence, ils sont au nombre de 6 800 personnes.

De manière générale, le ratio moyen du nombre de lits spécialisés par rapport au nombre de personnes âgées de 75 ans et plus en France métropolitaine se doit d'être de 10 % pour répondre au minimum à la demande. Cap-Excellence propose actuellement 460 lits soit un ratio à hauteur de 6,7 %. Pour atteindre le ratio de 10 %, Cap-Excellence doit proposer 220 lits supplémentaires, soit un total de 680 lits.

Il est nécessaire de préciser que la Guadeloupe regroupe la majeure partie des établissements spécialisés de son territoire sur Cap-Excellence. L'offre actuelle en structures spécialisées dans l'accueil des personnes âgées de 460 lits est bien en deçà des besoins de l'EPCI, et pourtant, elle s'adresse à un public dont l'origine géographique ne concerne pas la seule agglomération ...

5.1.3 - LE MAINTIEN A DOMICILE : DES BESOINS EN ADAPTATION DU LOGEMENT

Les ménages vieillissants sont majoritairement propriétaires du logement qu'ils occupent. Selon les données FILOCOM datant de 2017, 59 % des chefs de ménage de plus de 60 ans habitant Cap Excellence seraient propriétaires de leur logement, taux qui atteint 75 % pour les ménages de 75 ans et plus.

Lorsqu'ils ne sont pas propriétaires occupants, ils sont nécessairement logés dans le parc locatif (34 %) dont 25% en parc locatif privé et 9 % en parc locatif public

Quelques disparités apparaissent entre les communes. Les personnes âgées de 60 ans et plus occupent majoritairement leur logement en tant que propriétaires sur les communes de Baie-Mahault (73 %) et des Abymes (62 %). Ces taux s'élèvent à 80 % à Baie-Mahault et 71 % aux Abymes pour les personnes âgées de 75 ans et plus.

A l'inverse, à Pointe-à-Pitre, les ménages âgés sont pour la moitié, logés dans le parc locatif et pour un tiers d'entre eux dans le parc locatif social. Les ménages âgés de 75 ans et plus sont logés à 29 % dans le parc locatif social. Cela s'explique aussi par le fait que l'offre de logements sur Pointe-à-Pitre est pour 83% composée de logements locatifs (et de 59% de logements locatifs sociaux).

=> Le déséquilibre de l'offre en logements locatifs fort sur Pointe-à-Pitre et sous-représenté sur Baie-Mahault et Les Abymes favorise une inscription des personnes âgées aux revenus plus modestes sur Pointe-à-Pitre

Les conditions de logement des personnes âgées peuvent être dressées :

- Des logements individuels : 60 % des personnes âgées (60 ans et plus) vivent dans des logements individuels. Ce taux concerne même 64 % personnes âgées de 75 ans et plus ;
- Des logements de facture plutôt récente : plus de la moitié (59 %) des ménages de personnes âgées vivent dans des logements construits après le cyclone HUGO (1989) ;
- De grands logements : 76 % des personnes âgées vivent dans des logements de minimum 3 pièces (55 m² minimum) et 46 % dans des logements supérieurs à 75 m².

Selon les CCAS et le SIAO, le temps passant, les ménages ne quittent pas leur logement pour une configuration réduite mais davantage adaptée à la reconfiguration familiale liée, par exemple au départ des enfants. Les grands logements sont conservés au détriment d'une souplesse de gestion du parc et de transfert vers des logements plus petits car les prix des loyers connaissent de faibles écarts => **une sous-occupation des logements provoquée par le vieillissement des locataires**

Les ménages âgés sont également modestes, voire très modestes. En effet, près de 38 % des plus de 60 ans seraient sous le seuil de pauvreté ; 15 % des ménages de 75 ans et plus sont concernés.

Le maintien à domicile de ces populations doit être une priorité pour permettre la cohérence et la pérennité du territoire en terme « habitat ». Celui-ci n'est possible que par une intervention des pouvoirs publics et le partenariat avec les organismes agréés à l'amélioration/adaptation des logements et les services d'aides à la personne.

5.1.4 - DES SERVICES À DEVELOPPER EN FAVEUR DU MAINTIEN À DOMICILE

Afin d'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées, différents services d'accompagnement se sont organisés sur le territoire intercommunal : aides à domicile à la personne, soins à domicile SSIAD (services de soins infirmiers à domicile), portage des repas, résidences spécialisées (EHPAD, résidences autonomes)... Par ailleurs des organismes tels que « ACT Habitat » organisme adhérent à la fédération SOLIHA (Solidaire pour l'Habitat) – ACCORS ou bien les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), orientent et accompagnent ces populations vers des familles d'accueil ou vers l'aide au maintien à domicile.

Un soutien particulier peut être apporté à l'instar du CCAS des Abymes qui intervient sur les problèmes de loyers, eau, électricité... mais également pour l'amélioration de l'habitat auprès des propriétaires privés. Des actions d'adaptabilité des logements sont spécifiquement portées pour améliorer l'autonomie des personnes âgées ; à titre d'exemple elles peuvent concerner l'installation de barre de maintien dans les salles de bains... adaptations définies par un plafond d'aide limité à 1000 euros.

5.2 Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

5.2.1 - UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION SUR LE TERRITOIRE

GUADELOUPE ET CAP-EXCELLENCE

Bien que Cap-Excellence et la Guadeloupe connaissent un vieillissement de leur population, les jeunes sont très nombreux et représentent une part significative de la population. La population des moins de 20 ans en Guadeloupe compte 104 910 individus, et 30 000 individus (soit, 28 % de la population) à Cap-Excellence.

40 163 individus (soit, 39 %) sont âgés de moins de 30 ans. 20 555 d'entre eux (20 %) ont moins de 15 ans et 19 608 sont âgés entre 15 et 30 ans (19 %). Les proportions de personnes de 30 ans et plus ont diminué au cours de la dernière période intercensitaire 2011-2016 passant de 42 % (soit 44 833 individus) en 2011 à 40 % (soit 40 163 individus) en 2016.

=> malgré la diminution du nombre de jeunes et l'importance du vieillissement, le nombre des jeunes reste très important

COMMUNES

L'érosion des jeunes de moins de 30 ans enregistrée entre 2011 et 2016 à l'échelle de Cap-Excellence (-10,4%) est une tendance qui est observée sur Abymes avec une forte diminution de 4 244 jeunes (-16,7%) dans la même période ; cette tendance est moindre à Baie-Mahault qui a perdu dans le même temps 526 individus de moins de 30 ans (-4,1%). En proportion Pointe-à-Pitre affiche une très légère augmentation de 100 jeunes.

La diminution des jeunes populations est également observée dans les communes proches, où, entre 2011 et 2016, sont enregistrées des évolutions négatives des jeunes de moins de 30 ans sur Petit-Bourg (-3,7 %), Le Lamentin (-4,9%), dans des proportions proches de celles de Baie-Mahault que ces deux communes jouxtent, mais aussi sur Morne-à-l'Eau (-5,3 %), Le Gosier (-7,5 %), Goyave (-17,2 %).

IRIS ET QPV

Des taux parfois plus élevés que les moyennes communales et intercommunales qui interpellent, notamment pour le QPV Grand Camp avec un indice de vieillissement de 0,5 favorable aux jeunes (notamment pour les secteurs de Grand Camp – Ouest et Sud-Est qui connaissent des indices de 0,3). Le QVA Moudong présente un indice de vieillissement très bas (0,2), où les jeunes de moins de 20 ans comptent 3 077 personnes sur un IRIS qui compte 696 personnes âgées de plus de 60 ans.
=> le peuplement des jeunes est très important dans les QPV

5.2.2 - DES BESOINS QUI PERSISTENT SUR LE TERRITOIRE

L'hétérogénéité des besoins identifiés pour ce public jeune est intimement liée à la diversité des situations d'origines sociale, économique, l'accès à l'emploi, à l'enseignement, aux formations... Les jeunes diplômés ont plus facilement la possibilité de partir travailler en métropole que ceux non diplômés. De même, bien qu'ils expriment le souhait de réinvestir le centre-ville, les jeunes ménages (avec une situation financière correcte) ne trouvent pas de typologies de logement adaptées à leurs

besoins (petits logements) et sont contraints de quitter Pointe-à-Pitre, voire l'agglomération quand les jeunes ménages en situation précaire sont contraints, quant à eux de rester dans le centre ancien sans possibilité de mobilité, générant des déséquilibres dans le peuplement des quartiers.

En ce sens, pour préserver l'équilibre démographique, il apparaît important de stabiliser les jeunes ménages (étudiants, jeunes salariés) sur le territoire, notamment, en proposant une diversité d'offre de logement adaptée pour répondre à la variété des parcours résidentiels.

5.2.2.1 - Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) à destination des jeunes

Huit Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) existent en Guadeloupe, dont un seul est recensé sur Cap-Excellence, dans le QPV Les Lauriers à Pointe-à-Pitre. Il est destiné aux jeunes hommes et femmes de 18 à 30 ans inscrits dans un parcours d'insertion. Il propose 22 places dans 7 appartements. Pour la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion, cet établissement d'hébergement n'est pas aux normes et s'inscrit dans un contexte dangereux (drogue, délinquance) qui ne favorise pas une bonne réinsertion.

POINTE-À-PITRE

- Un seul établissement à destination des jeunes est recensé sur Cap-Excellence. Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) est situé à Pointe-à-Pitre, dans le QPV Les Lauriers

5.2.2.2 - Une offre inadaptée aux jeunes ménages

Les jeunes ménages de moins de 25 ans se logent, pour 86 % d'entre eux, dans le parc locatif privé. Une faible proportion (9%) se logent dans le parc locatif social, mais ils y sont de moins en moins présents (15 % en 2015 ... 9 % en 2017).

=> L'offre dans le parc social apparaît peu adaptée aux besoins de jeunes adultes, d'étudiants à la recherche de petits, voire de très petits logements (studios, T2),

Les deux tiers des jeunes ménages sont composés de personnes vivant seules et sont exposés à une réelle précarité (40 % vivent sous le seuil de pauvreté).

=> Il est urgent de mettre en place des aides d'accompagnement destinées au jeune public.

La moitié des jeunes ménages vit dans des logements inadaptés car trop grands (55 m² et plus) à leurs besoins et à leur bourse.

=> l'inadaptation des logements confirme le manque de petits logements (studio, T2)...

5.2.2.3 - Une offre spécifique très limitée

Actuellement, les jeunes en début de parcours résidentiel ne trouvent difficilement à se loger sur le territoire intercommunal qu'à travers une offre locative publique et privée :

5.2 Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

- dans le parc locatif privé : 3 231 logements de 1 et 2 pièces représentent 27 % du parc en 2017 ;
- dans le parc locatif social : 3 412 logements de 1 et 2 pièces représentent 20 % du parc en 2018 (données RPLS).

Outre une offre en petits logements-studios restreinte, le marché paraît difficile d'accès pour les jeunes ménages :

- dans le parc locatif public, le système d'attribution peut être dissuasif : dossier jugé parfois compliqué, temps relativement long pour obtenir une réponse, peu de rotations dans les logements souhaités... Il est surtout inadapté aux attentes du public jeune : les petits logements (T1 et T2) connaissent une très forte tension (indice de 19 pour Les Abymes et Baie-Mahault). La sous-représentation de ces typologies dans le parc social ne peut répondre favorablement aux fortes demandes.

- Dans le parc locatif privé, l'offre est parfois limitée et n'est pas toujours d'un rapport qualité/prix satisfaisant. De plus, la difficulté pour les jeunes travailleurs est de pouvoir louer un logement pour des courtes durées (CDD de 3 mois, de 6 mois) et/ou d'assurer un paiement régulier. En conséquence, les propriétaires bailleurs privés ne privilégient pas la location pour ce public.

La faiblesse de réponses adaptées aux plus jeunes est accentuée par l'absence de structure collective dédiée sur l'ensemble du territoire. A titre d'exemple il paraît essentiel de développer des structures dédiées aux jeunes actifs, type Foyers de Jeunes Travailleurs, au cœur d'une agglomération très attractive de par sa concentration d'emplois et son niveau d'équipements et de services.

Les besoins en hébergement étudiant supposent de développer les résidences dédiées en prenant soin de les inscrire au contact des sites universitaires et dans un tissu développant une offre urbaine de proximité riche et variée (commerces, services, équipements), bien irrigué par les transports en commun. Cette préoccupation a guidé le CROUS dans l'élaboration d'un projet de 150 logements étudiants inscrits dans le futur pôle santé qui sera développé en prolongement du nouveau CHU, au contact d'un nouveau quartier de ville qualifié par son niveau de commerces, de services et d'équipements (Perrin-Dothémare).

La desserte en transport en commun demeure insuffisante en couverture et fréquence pour répondre aux besoins des étudiants logés en dehors de la périphérie immédiate de l'espace universitaire. Ce constat est celui du CROUS qui relève que les étudiants sont de plus en plus véhiculés. Certains restent habiter chez leurs parents.

5.2.3 - UNE OFFRE À DÉVELOPPER POUR ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

La faiblesse des structures d'accueil des jeunes sur le territoire ; et leurs difficultés à trouver des typologies adéquates, confirment l'intérêt d'accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel.

Des structures sont spécifiquement destinées aux jeunes pour les accompagner dans leur recherche de logement :

- le CROUS Antilles-Guyane (à destination des étudiants) ;
- le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) : structure proposée par l'Agence Immobilière Sociale (AIS, affiliée au mouvement national SOLIHA - ACCORS) visant à répondre à la problématique des jeunes de 18-30 ans, tout en y apportant un accompagnement social vers l'autonomie ;
- le Centre Régional Information Jeunesse (CRIJ) qui associe le domaine de la formation et du logement pour une meilleure réinsertion.

Le besoin en petits logements (studio, T2) à destination des jeunes et étudiants est très fort. Le seul CHRS jeunes présent sur l'ensemble du territoire Guadeloupéen ne peut répondre à une variété de besoins. Il est nécessaire de créer de nouvelles structures, des logements de tailles plus petites distribués de manière plus diffuse sur l'ensemble du territoire, inscrits de façon privilégiée au contact des lieux de vies tels que le proposent le centre ancien de Pointe-à-Pitre, les centres-bourgs, les lieux de formations (Université Antilles-Guyane), les bassins d'emplois (Jarry-Moudong à Baie-Mahault, Perrin-Dothémare aux Abymes).

Le développement de telles structures doit permettre aux jeunes :

- pour les plus précarisés et fragiles économiquement, de s'extraire d'un environnement trop souvent toxique et de les accompagner vers un contexte social et environnemental plus sain, vers des formations/emplois ;
- De s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant ;
- De répondre à leurs besoins à l'échelle de leur territoire d'usages et de leur permettre de poursuivre leur parcours de vie.

5.2.4 - TROUVER DES SOLUTIONS PÉRENNES À DES SITUATIONS D'URGENCE PARFOIS RÉCURRENTES

La difficulté à s'installer sur le territoire de Cap-Excellence peut parfois précipiter les jeunes dans une réelle précarité, particulièrement au niveau des centres urbains anciens, dont les dents creuses et les maisons fermées favorisent une occupation illégale des logements dépréciés et délaissés. A noter que près de la moitié (49%) des adultes demandeurs du SIAO sont âgés entre 18 et 29 ans ; 30 % d'entre eux sont âgés de 18 à 24 ans. Ils sont de plus en plus nombreux au cours des années. => bien que signalées, les difficultés persistent d'année en année : les jeunes demandeurs ne trouvent que peu de réponses et de solutions pérennes
=> les aides concernent en priorité les jeunes, pourtant peu de réponses sont apportées

Cela favorise :

- => la réalité pour un public jeune d'être confronté à l'errance et à la grande précarité
- => la remise en cause du parcours autonome pour ces jeunes qui devraient pourtant commencer leur parcours de vie (emplois, vie de familles...)
- => la difficulté accrue, à moyen et long terme d'échapper à une marginalité réelle



- Prix des logements et des chambres en colocation, proposés par le CROUS Antilles-Guyane
- Chambre en colocation : de 222 à 364 euros (selon la superficie)
 - Studio : de 374 à 445 euros (selon la superficie)
 - T1 : 316 euros

5.3 Les ménages défavorisés

La précarité touche les familles nombreuses tout autant que les personnes seules. Parmi elles, des populations en errance qui confirment l'urgence de la situation et l'implication des pouvoirs publics.

Selon le CCAS des Aymes, il y a une recrudescence des populations en errance dans les centres-bourgs et des zones d'activité comme Jarry. Il est important de souligner que de plus en plus de jeunes et de personnes âgées se retrouvent à la rue : elles ne peuvent plus payer leur loyer et se font expulser de leur logement. Selon le SIAO, les jeunes de 18-29 ans représentent 47 % des demandes et illustrent la trop fréquente réalité d'un jeune public qui peut se retrouver confronté très tôt à l'errance et à la grande précarité.

5.3.2.2 - Une offre existante en hébergement d'urgence à Cap-Excellence, à destinations des populations dans le besoin ...

LES ABYMES

- La Maison Relais pour les hommes et les femmes majeurs sous conditions de ressources : 31 places en studios dont 2 habilités pour l'accueil des personnes handicapées ;
- L'Intermédiation Locative (IML) du CLLAJ ;
- Le Point Accueil Ecoute Jeunes (PAEJ) au Raizet ;
- Le CHS pour femmes avec ou sans enfants de moins de 13 ans et femmes victimes de violence : 20 places ;
- Le dispositif Aides au Logement Temporaire (ALT) – SOLIHA/ACCORS – AIS : 1 logement T5 pouvant accueillir jusqu'à 4 femmes avec 2 enfants maximum chacune, situé au Raizet ;
- La Maison Saint-Vincent : l'accueil de jour et le CHN pour les hommes et les femmes majeurs en situation de grande exclusion : 32 places pour 28 hommes et 4 femmes en chambres collectives. La maison Saint-Vincent pratique « l'accueil à la porte » ; l'utilisateur peut se présenter directement à l'établissement pour être hébergé. Il est l'un des seuls hébergements d'urgences de Guadeloupe ;
- L'Intermédiation Locative (IML) : 1 appartement ;
- En projet : CHRS à Petit-Pérou.

POINTE-À-PITRE

- Le CHRS Jeunes, pour les hommes et les femmes de 18 à 30 ans inscrits dans un parcours d'insertion : 22 places dans 7 appartements collectifs à Pointe-à-Pitre, quartier de Vieux-Bourg Les Lauriers ; 2 nouvelles places depuis 2018 ;
- L'Intermédiation Locative (IML) : 1 appartement ;
- La Maison Saint-Vincent : l'Aide au Logement Temporaire (ALT) : 11 places ; et l'Intermédiation locative (IML) : 17 logements ;
- La Mission Locale : les appartements Relais : 1 logement (4 places) quartier Assainissement ;
- Hôtel conventionné : Le Saint John Perse.

BAIE-MAHAULT

- Le CHRS pour femmes avec ou sans enfants de moins de 13 ans et femmes victimes de violence : 32 places ;
- La Mission Locale : les appartements Relais : 1 logement (3 places) à Jarry ;
- En projet : CHRS ; Résidences Séniors « Beausoleil » et maison d'hébergement d'urgence dans le centre-bourg de Baie-Mahault.

Le Plan Logement d'Abord

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme a été prioritairement décliné sur la production et la mobilisation de logements abordables, l'accélération de l'accès au logement, l'accompagnement des personnes, la prévention des ruptures et la mobilisation des acteurs et des territoires.

En Guadeloupe, il existe 600 places d'Intermédiation Locative (IML) dont 132 sont en cours de projet. Les places pensions de famille/résidence d'accueil sont au nombre de 84 réparties entre la Guadeloupe et Saint-Martin.

Un objectif de 1 000 places IML et pensions de famille est prévu d'ici 2022, notamment au travers du Plan Logement d'Abord. Pour atteindre ce quota (+ 200 places), les associations ACCORS, Cap-Avenir et Maison Saint-Vincent de Paul (MSV) seront ciblés pour la mise en oeuvre.

5.3.2.3 - ... qui présentent des faiblesses

Un contexte social et environnemental instable

Selon la DJSC, 175 places d'hébergement (et deux places de nuitées hôtelières) sont mises à disposition, notamment pour des accueils d'urgence, réinsertions, stabilisation, à l'échelle de la Guadeloupe. Cependant, depuis deux ans, les places offertes ne trouvent pas toujours preneurs. C'est le cas notamment de la Maison Saint-Vincent qui est un établissement dégradé et qui est stigmatisé du fait de la présence d'un public désœuvré, malade, dépendant...

De même, le CHRS jeunes situé dans le secteur des Lauriers est un établissement d'hébergement qui présente un contexte environnemental difficile (drogue, délinquance) qui n'est pas adapté à une bonne réinsertion des jeunes.

=> Pour les jeunes, le développement des Foyers de Jeunes Travailleurs est souhaitable pour répondre aux besoins et faciliter les arrivées et retours des plus jeunes sur le territoire, ou encore offrir à un étudiant une alternative dans l'attente d'un logement. Un environnement doit être stable pour permettre aux jeunes de se stabiliser et favoriser l'accès à la vie active.

Les profils de personnes à gérer étant variés (squat, errance, dépendance : alcool, drogues, trafic/sortie de prison, logement insalubre, expulsion du logement, rupture familiale, violences...), que leurs prises en charge ne peuvent être confondues au sein d'une même structure.

=> Il serait donc pertinent de développer plusieurs petites structures, distribuées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire pour répondre aux différentes situations d'urgence.

=> Selon la DJSC, il y a un fort besoin d'humanisation des structures d'hébergements

LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

SYNTHÈSE

LES PERSONNES VIEILLISSANTES

- Guadeloupe : les personnes de 60 ans et plus représentent 23,5 % de la population totale, dont 17,1 % sont âgées de 65 ans et plus / Cap-Excellence : les personnes de 60 ans et plus représentent 20,7 % de la population intercommunale, dont 15 % sont âgées de 65 ans et plus.
- Plus de la moitié (58 %) des habitants de l'agglomération de plus de 65 ans vivent aux Abymes
- Une forte augmentation des personnes âgées aux Abymes et à Baie-Mahault entre 2011 et 2016
- A Pointe-à-Pitre, une baisse légère des + 60 ans est observée sans infléchir fortement une représentation qui reste toujours la plus importante à l'échelle de Cap Excellence (23 % de 60 ans et plus à Pointe-à-Pitre contre 13 % à Baie-Mahault par exemple)
- L'indice de vieillissement* augmente : + 0,1 point entre 2011 (0,5) et 2016 (0,6) à Cap-Excellence
=> le territoire est davantage occupé par les jeunes (- 20 ans) ; mais le nombre de personnes âgées augmente
- Les personnes vieillissantes occupent essentiellement des logements individuels, grands (minimum T3), assez récents mais peu adaptés.
- les ménages âgés de plus de 60 ans sont majoritairement propriétaires du logement qu'ils occupent : 59 % (25 % locataire dans le locatif privé, 9 % dans le locatif social)
- Les personnes âgées de 60 ans et plus concernent 7 % des demandes du SIAO : Cap Excellence, un territoire de plus en plus touché par la précarité de ses aînés : les cas où les personnes âgées se retrouvent mises à la rue, à la retraite, ne sont plus aussi rares

LES JEUNES

- La population des moins de 20 ans en Guadeloupe compte 104 910 individus. Celle de Cap-Excellence est d'environ 30 000 (soit, 30 % de la population globale)
- Une large part (53 %) de jeunes de moins de 20 ans s'inscrit sur la commune des Abymes (31 % à Baie-Mahault et 16 % à Pointe-à-Pitre)
- Diminution du nombre de jeunes (- 3 500 personnes entre 2011 et 2016) et augmentation des personnes âgées => la population vieillit
- Données FILOCOM : En 2017, 425 ménages dont la personne de référence à moins de 25 ans.
- Les moins de 25 ans se logent à 86 % dans le parc locatif privé : pas de propriétaire occupant et diminution dans le parc locatif social (9 % en 2017 contre 15 % en 2015) => Une offre du parc locatif social peu adapté avec un manque de petits, voire de très petits logements (studio, T1) pour accueillir les jeunes et étudiants
=> quelles rotations et quelles disponibilités pour les petites typologies ?
- Les ménages unipersonnels
 - 66% d'entre eux vivent seul dans leur logement
 - 40% vivent sous le seuil de pauvreté
 - Certains vivent dans des logements non adaptés ; selon FILOCOM 50% de ces jeunes vivent dans des logements de 55 m2 et plus
=> peu de petits logements (studio, T1)

LES MÉNAGES DÉFAVORISÉS

- Des conditions précaires qui s'accroissent et qui créent des inégalités : des loyers trop élevés, de faibles mobilités résidentielles et une inadéquation/sous-occupation du parc
- Augmentation des personnes en errance notamment à Jarry et en centres-bourgs
- De plus en plus de jeunes et de personnes âgées se retrouvent à la rue car ils ne peuvent plus payer leur loyer et se font expulsés de leur logement
- Manque de réponses et d'aides pour les personnes en errance
- Selon la DJSCS : il manque des logements en sortie des hébergements d'urgence (durée de 18 mois maximum)
- Droit au Logement Opposable (DALO) : quota non respecté : seuls 100/200 logements sont attribués
- Accompagnement au logement « mise à l'abri immédiate » des familles auprès des partenaires hôteliers, privés, gîtes...
- De nombreux hébergements d'urgence ne sont pas suffisamment fréquentés et occupés du fait de leur réputation (contextes sociaux et environnementaux difficiles)

ENJEUX GLOBAUX



PÉRIMÈTRES DES QPV

- Corréler le montant des loyers/charges aux possibilités financières des demandeurs de logement
- Produire ou réhabiliter des logements pour diminuer les délais d'attribution dans le parc social
- Favoriser les mutations et adapter les montants de loyer pour limiter les sous-occupations et utiliser les logements à bon escient
- Restructurer les établissements d'accueil existants présents dans les QPV et développer de manière diffuse plusieurs petites structures pour répondre aux différentes situations d'urgences sur l'ensemble du territoire
- Intégrer toutes les populations pour éviter les inégalités déjà existantes (exclusion des personnes handicapées, en errance...) notamment celles qui sont lourdement exclues initialement par leurs conditions
- Proposer des hébergements disponibles de manière permanente pour l'après « hébergement d'urgence » en partenariat avec les bailleurs sociaux et les propriétaires privés

- L'importance du parc locatif social dans les QPV qui conforte les ménages précaires
- Des familles notamment nombreuses et monoparentales
- L'impossibilité des ménages précaires d'occuper des logements plus récents avec des loyers plus élevés. Ces familles sont contraintes de rester vivre dans des logements dégradés et peu adaptés à leur situation
- La réalité d'un jeune public confronté à l'errance notamment en centre ancien. Apparitions des personnes âgées et salariées également.
- Des établissements d'accueils dégradés et stigmatisés, qui sont non adaptés à la bonne réinsertion des publics dans le besoin



6. LA PRISE EN COMPTE DU CADRE DE VIE DANS LE PLH



6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie

6.1.1 - THÉMATIQUE «CADRE DE VIE, NATURE ET BIODIVERSITÉ»

6.1.1.1 Elements clés de compréhension

La loi d'août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, confie le rôle de chef de file aux régions pour l'élaboration d'une stratégie régionale pour la biodiversité (SRB).

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées notamment par les SRCE (Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique). Elle contribue à la conservation des habitats naturels et espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques (connexion entre les réservoirs de biodiversité). Deux types de réservoirs de biodiversité peuvent être distingués :

- Les réservoirs de biodiversité des milieux arbustifs et arborés ;
- Les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques.

Les espaces présentant un couvert végétal sont potentiellement porteurs de biodiversité. Ils sont à identifier et préserver en centres urbains. En effet, le couvert végétal est vecteur de régulation thermique, d'épuration de l'air, de séquestration carbone, de qualité du cadre de vie, d'infiltration des eaux pluviales, de production agricole, de pollinisation, ... Il constitue de plus une opportunité de création de liaisons douces (piétonnes et cyclables).

La préservation et l'amélioration du cadre de vie en milieux urbains passent par une réflexion conjointe sur la présence de la nature en ville, l'accès aisé à différents modes de transports, la proximité de commerces et de services, l'entretien des zones publiques de déambulation (espaces verts, voirie, trottoirs), la limitation de l'exposition des populations aux nuisances, la lutte contre les îlots de chaleur urbain, le développement d'une offre de logement adaptée aux personnes âgées et autres personnes à mobilité réduite, etc.

La qualité du cadre de vie et l'attractivité d'un territoire passent par ailleurs par le bon fonctionnement des réseaux de base, que sont les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité. L'accessibilité au numérique constitue de plus un élément indispensable.

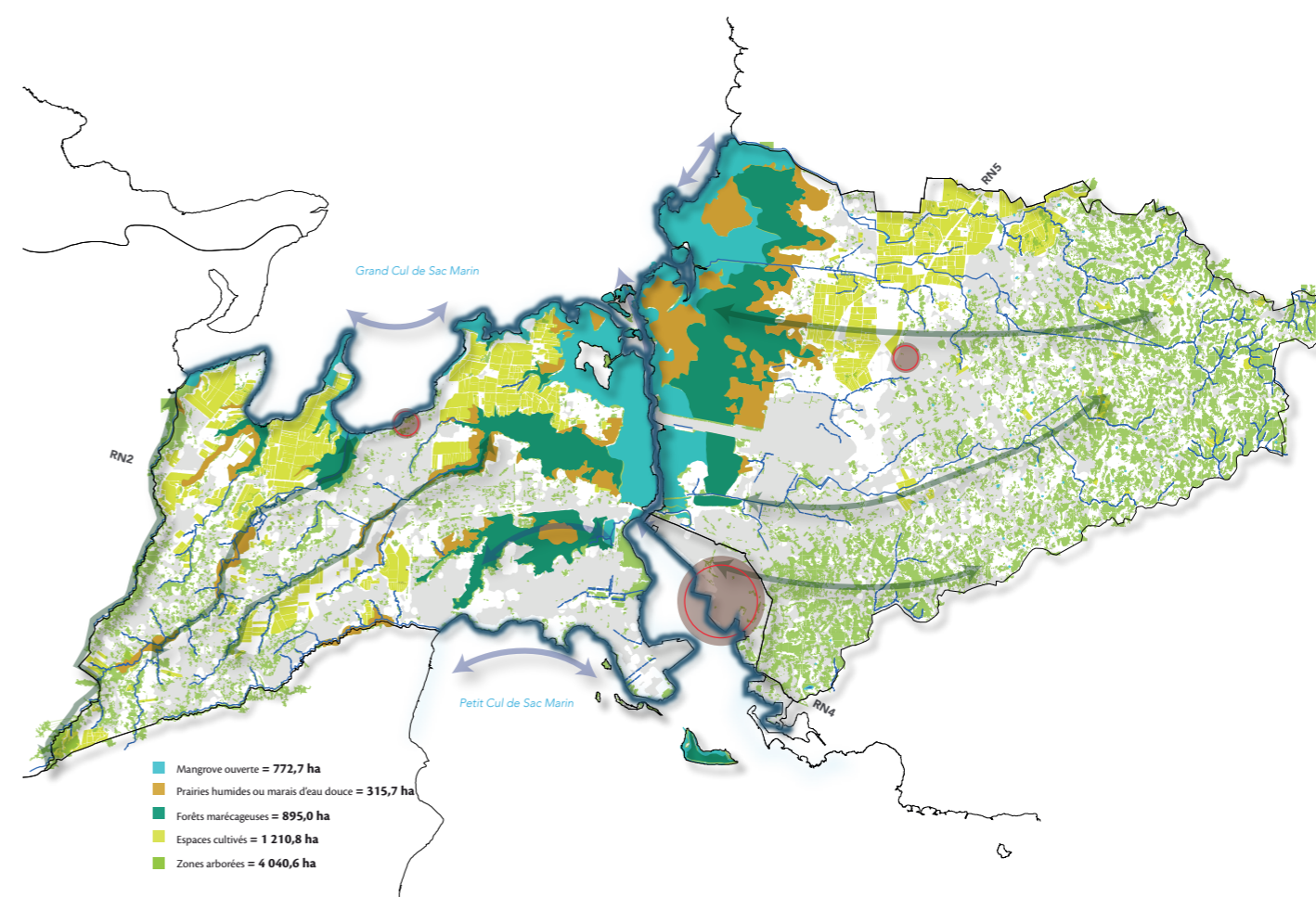
6.1.1.2 Cap-Excellence, territoire composé de divers paysages

L'identité paysagère et la couverture végétale constituent des axes d'attention importants dans le cadre de l'élaboration du PLH de Cap Excellence. Elles jouent un rôle primordial dans la qualité de vie des habitants et l'attractivité des territoires.

Le territoire de Cap Excellence abrite une diversité paysagère importante par la présence de sites remarquables terrestres et maritimes. L'Atlas des Paysages de l'Archipel de Guadeloupe (2013) divise le territoire guadeloupéen en grands ensembles paysagers (GEP), eux-mêmes divisés en unités paysagères. L'agglomération est ainsi constituée :

- de zones littorales caractérisées par des prairies humides et des forêts marécageuses (espaces de mangroves) ;
- des Grands-Fonds caractérisés par des mornes calcaires de cultures vivrières et fruitières ;
- d'entités patrimoniales telles que les monuments historiques de Pointe-à-Pitre, témoignant des différentes occupations historiques de la Guadeloupe.

Sa richesse en biodiversité est menacée, à l'image de l'ensemble de l'île, par le mitage urbain ou les pollutions anthropiques. La forêt humide de Baie-Mahault en partie occupée par la zone d'activités de Jarry est révélatrice de ces pressions. Le massif des Grands-Fonds est également menacé car morcelé par une urbanisation dispersée.



Cartographie des différentes identités paysagères de Cap Excellence (source des données : BD Topo 2014, DEAL 2014, DAFF 2017 ; Traitement des données : URBIS 2018)

6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie

6.1.1.3 Au sein des QPV, un manque d'espaces verts et d'espaces urbains qualifiés

UN CADRE DE VIE PERFECTIBLE AU SEIN DES QPV

Le cadre de vie à l'échelle des QPV de l'agglomération est globalement perfectible. Au sein des résidences et habitations collectives des quartiers, des initiatives citoyennes d'aménagement de jardins (potagers, jardins créoles) sont constatées. Cela reflète le manque d'espaces verts aménagés et/ou dédiés au sein des quartiers

Par ailleurs, la présence de dépôts sauvages est relevée dans l'ensemble des quartiers avec un impact direct sur la qualité de vie. Ils génèrent une pollution olfactive et visuelle importante, et attirent les animaux errants. Ces incivilités traduisent un réel manque de sensibilisation des habitants à ces questions d'intérêt général.

Dans les quartiers tels que l'Assainissement, Mortenol ou encore Bergevin, du mobilier urbain (bancs, tables) et des terrains sportifs/de jeux sont installés. Cependant, ces espaces communs aménagés manquent d'entretien. Ce point a largement été notifié par les conseillers citoyens dans le cadre de la concertation menée en février 2018 pour les études préalables au NPNRU de Cap Excellence.

Les quartiers de la Sortie Sud-Est comportent des résidences neuves ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation (voir photos ci-après). Bien qu'améliorant le cadre de vie par la qualité esthétique de leurs façades, le phénomène de surchauffe urbaine n'est en rien limité. Une couverture arborée aurait permis un ombrage naturel des façades permettant ainsi une amélioration du confort thermique à l'intérieur et, de facto, une réduction des consommations énergétiques pour le rafraîchissement des espaces.

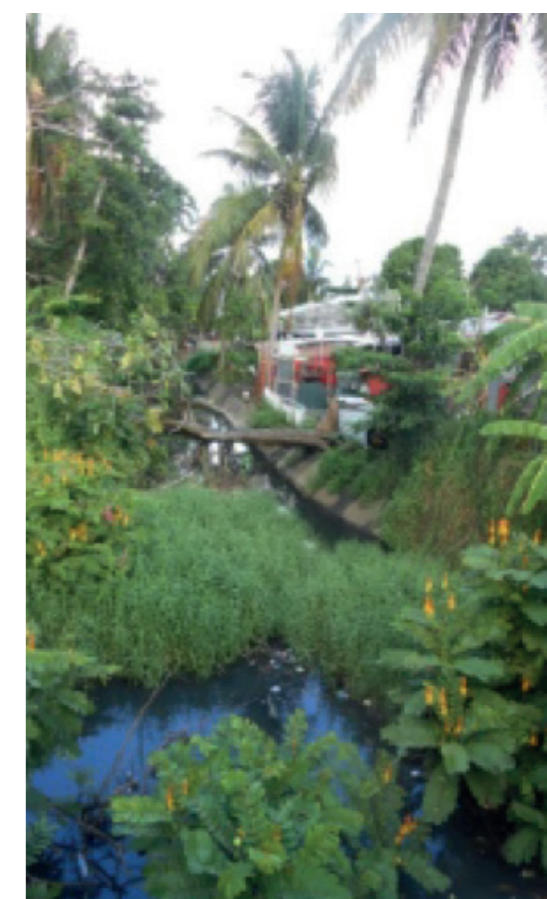
DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À DÉVELOPPER AU SEIN DES QPV

Concernant spécifiquement les espaces végétalisés, les QPV de l'agglomération sont couverts par 18,3 ha de végétation, dont 15,5 ha de végétation de type arbustif et 2,8 ha de forêts de bas-fond présentant un fort potentiel écologique. Ainsi, seule 3,5 % de la superficie totale des QPV présente un couvert végétal.



6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie




Biodiversité à l'échelle des périmètres d'intervention des QPV de Cap Excellence



Cartographie du couvert végétal sur le périmètre d'intervention du NPNRU de Cap Excellence (source : H3C-CARAÏBES, 2018)

6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie



	Qualité du cadre de vie	Couvert végétal
<p>QPV Vieux-Bourg – Les Lauriers</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le quartier se caractérise par une dégradation importante des constructions et la présence de dents creuses à l'Assainissement et Morne Fléret. Le quartier de Vieux-Bourg se compose de nombreuses habitations vétustes, nécessitant une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI). ▶ L'offre en commerces et services de proximité est bonne. ▶ Les espaces publics et le bâti sont très peu entretenus. ▶ L'éclairage public, les trottoirs et la propreté du quartier de l'Assainissement nécessitent une amélioration urgente. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Présence de jardins et d'arbres fruitiers au sein des zones végétalisées de certains immeubles de ville de l'Assainissement. ▶ Très peu de zones végétalisées, particulièrement au sein du quartier de Morne Fléret. ▶ Présence de plusieurs zones végétalisées à l'abandon propice aux dépôts sauvages de déchets à l'Assainissement. ▶ Sur Vieux-Bourg et la Cour Monbruno, plusieurs espaces verts présentent un potentiel d'aménagement en jardins partagés.
<p>QPV Mortenol</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fort contexte d'insécurité lié au trafic de stupéfiants et regroupements fréquents causant des dégradations dans le quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La végétation de type ornementale au sein du quartier est particulièrement présente dans les zones de stationnement.
<p>QPV Chemin-neuf – Carénage – Darbousier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les conditions de logement sont extrêmement vétustes : maisons individuelles faites de tôles et bois cohabitant avec des bâtiments de logements sociaux vétustes. ▶ Une délinquance importante est constatée : trafic de stupéfiants, prostitution, rackets, tapages nocturnes, ... ▶ De nombreuses maisons sont abandonnées et squattées. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Présence de nombreuses parcelles à l'abandon avec une végétation envahissante. ▶ Présence d'une forêt de bas-fond à Fouillole avec un potentiel écologique important.

6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie

6.1.1.4 Des infrastructures d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées peu performantes et vulnérables aux impacts attendus du changement climatique

L'eau en Guadeloupe connaît une répartition spatiale et temporelle marquée. La ressource est essentiellement située sur la Basse-Terre alors que les usages se répartissent sur l'ensemble de l'île, avec des consommations plus marquées pour la Grande-Terre. Pour pallier ces déséquilibres entre ressources et besoins, des infrastructures importantes de transfert des eaux de la Basse-Terre vers la Grande-Terre ont été construites. Cependant, une crise de l'eau persiste en Guadeloupe, liée à des difficultés d'acheminement en raison d'équipements obsolètes (un tuyau datant des années 1960 achemine l'eau vers les réseaux de distribution de chaque commune de la Grande-Terre et jusqu'à l'île de la Désirade), de la multiplicité des acteurs et au flou persistant autour des responsabilités de gestion. L'office de l'eau explique par exemple les problèmes d'alimentation en eau potable par :

- des réseaux de distribution peu performants qui enregistrent en moyenne 50 % de perte par rapport aux volumes produits ;
- une augmentation de la consommation saisonnière en saison touristique ;
- une augmentation des besoins lors de la saison sèche de Carême

Cette crise de l'eau constitue également un enjeu pour la satisfaction des besoins en eau potable des activités telles que l'agriculture et l'industrie. L'assainissement des eaux usées rencontre également des difficultés en Guadeloupe, de par le nombre important de logements non raccordés au réseau collectif et/ou disposant de système d'assainissement individuel défaillant.

Depuis janvier 2017, Cap Excellence assure en régie la gestion de l'eau potable et de l'assainissement collectif de ses communes adhérentes via Eau d'excellence :

- le prélèvement de l'eau brute, par l'exploitation du site de Bras David. De l'eau brute est également achetée par Cap Excellence au SIAEAG (environ 60 %) ;
- la production d'eau potable par l'usine de traitement de Miquel, qui alimente les 52 117 abonnés de Cap Excellence ;
- le stockage et la distribution d'eau potable par l'intermédiaire de 8 réservoirs de capacité totale 23 000 m³ et 462 km de réseau.

Les rendements du réseau d'adduction en eau potable sont particulièrement bas à Baie-Mahault et aux Abymes, dans les Grands-Fonds, notamment du fait de la vétusté du réseau et de son manque d'entretien. L'évaporation et les phénomènes sismiques sont également à l'origine de pertes importantes.

Les besoins en eau sur le territoire communautaire sont par ailleurs en augmentation, du fait du développement urbain des agglomérations. Le réseau n'est à ce jour pas adapté à une telle évolution démographique. Des études ont été menées pour exploiter les eaux souterraines. Néanmoins, la position de l'Etat est de se focaliser sur l'existant, s'assurer de son bon fonctionnement, avant d'explorer de nouvelles ressources. Ainsi, l'extension de réseau doit dans un premier temps se contenir aux habitations existantes.

Les eaux usées de Cap Excellence sont traitées par 4 stations d'épuration (STEP), pour une capacité avoisinant les 86 000 EH. Un tiers seulement des unités de traitement des eaux usées collectives et individuelles du territoire sont conformes à l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

58 % de la population de Cap Excellence abonnée au service public d'eau potable est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Il est cependant à noter que l'ensemble des abonnés au réseau d'eau potable n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Cela implique des pollutions importantes des milieux naturels.

La communauté d'agglomération a par ailleurs mis en place son propre service public d'assainissement non collectif (SPANC). Peu de données de suivi sont à ce jour disponibles.

S'agissant des eaux pluviales, à compter du 1er janvier 2020, leur prise en compte par les services assainissement de l'agglomération est devenue obligatoire. L'entretien actuel des réseaux d'eaux pluviales est déficitaire :

- Les réseaux souterrains subissent d'importants dépôts jamais évacués par hydro curage et les réseaux superficiels (fossés) sont souvent envahis par les plantes ;
- Les regards sont souvent obstrués ;
- Les fossés et les ravines sont difficiles d'accès ;
- Dans certains cas, la marée impose des contraintes structurelles aux réseaux.

A Cap Excellence, l'eau de pluie représente aussi bien :

- une ressource, capable de réduire les consommations en eaux de la population (eaux sanitaires) et ainsi de réduire la pression sur le réseau fortement sollicité ;
- un risque pour le territoire en termes d'inondation, d'érosion des sols, d'alimentation des nappes phréatiques et de pollution.

Selon le PCET de Cap Excellence, l'augmentation attendue du niveau de la mer couplée au phénomène de stagnation et de remontée d'eau de mer dans les plaines littorales pourraient avoir des impacts sur le fonctionnement des réseaux d'alimentation en eau potable et sur le réseau d'assainissement du territoire communautaire. Ainsi, il pourrait être observé sous peu la submersion des réseaux d'alimentation en eau potable situés dans les parties basses submersibles de la zone pointoise et la hausse du niveau des eaux en sortie de station d'épuration avec des conséquences sur l'efficacité du fonctionnement du réseau et l'évacuation des eaux usées en cas de fortes pluies.

Sur le territoire de Cap Excellence, trois canalisations principales d'adduction en eau potable supportées par le Pont de l'Alliance devraient être submergées en cas de hausse du niveau marin de 0,80 m à l'horizon 2100.

6.1 La nécessaire préservation et amélioration du cadre de vie

6.1.1.5 De fortes disparités d'accès aux offres numériques et internet sur le territoire de Cap Excellence

L'accès au très haut débit correspond à une offre de service numérique permettant un cercle vertueux d'innovation et de communication : télémédecine, e-éducation et autres divers services à la population à distance. En Guadeloupe, cela concerne principalement les nouveaux usages domestiques des foyers et les usages professionnels des entreprises et services publics (réseaux sociaux, télétravail, services de Cloud Computing, etc.) via les équipements connectés (télévisions, tablettes, smartphones).

Le territoire de Cap Excellence présente de fortes disparités d'accès aux offres numériques. Certains secteurs sont très bien desservis par la technologie ADSL et d'autres très faiblement, comme le montre la carte de 2012 ci-contre. La Région Guadeloupe a fixé l'objectif d'une couverture en très haut débit de l'ensemble du territoire guadeloupéen à l'horizon 2022. La couverture des communes de Cap Excellence repose sur les opérateurs de télécommunication privés.

