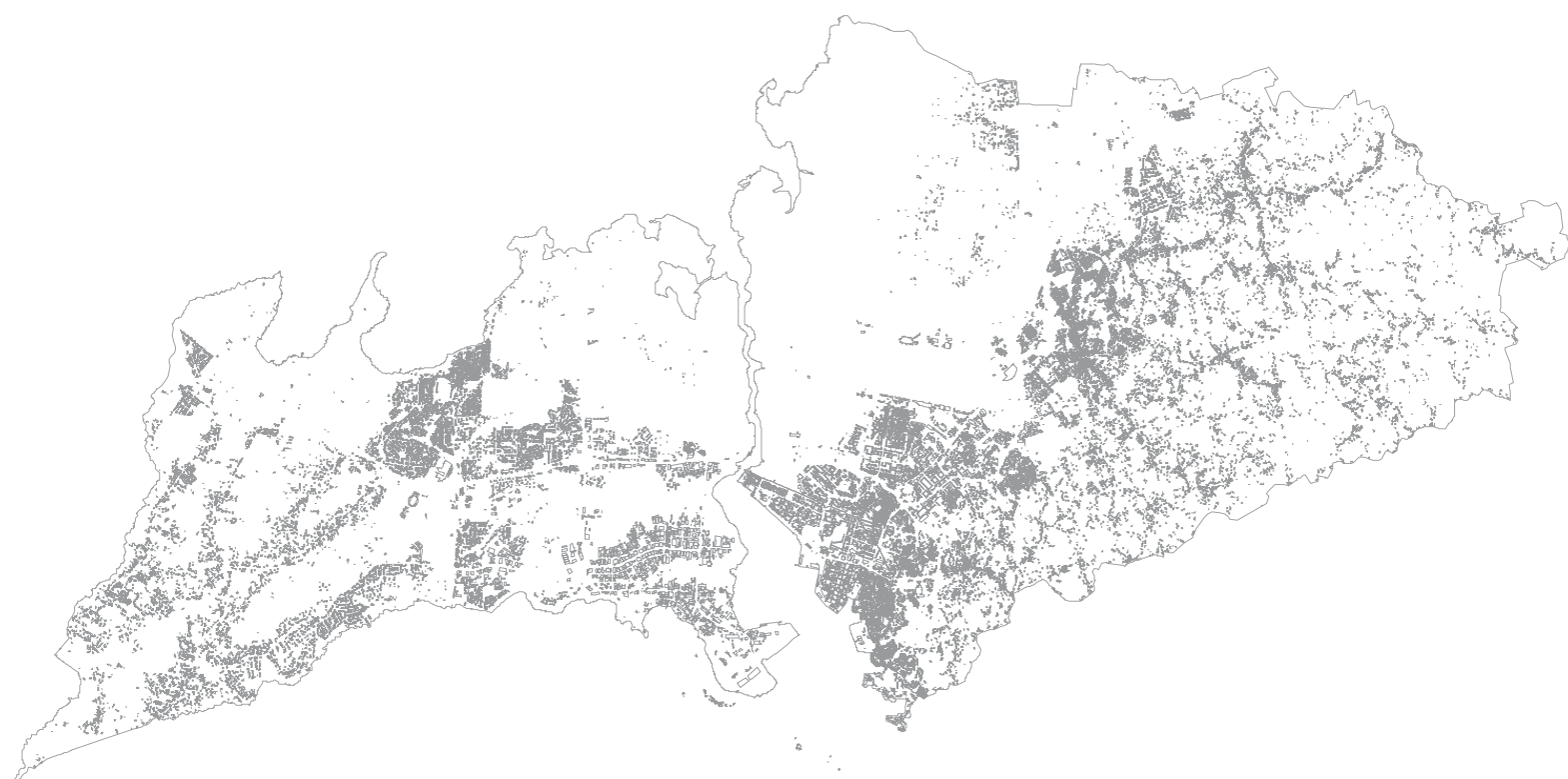


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2 - Document d'Orientations



PRÉAMBULE

I. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE HABITAT DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CAP EXCELLENCE

1.1 Une ambition démographique volontariste : 109 000 habitants à l'horizon 2030

1.2 Les besoins en logements : 7 500 logements à l'horizon 2030

1.3 Assurer une répartition des logements permettant à chaque ménage de s'installer sur le territoire communautaire

1.4 : Rééquilibrer l'offre et limiter l'artificialisation des sols

1.4.1 La répartition des capacités en logements

1.4.2 Les besoins en logements et les capacités d'accueil

II. LES SIX GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1.1 Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie et l'habitat pour renouveler l'attractivité résidentielle de Cap-Excellence

1.2 Orientation 2 : Développer une offre en logements diversifiée, équilibrée et suffisante pour favoriser la mixité sociale

1.3 Orientation 3 : Adapter le parc aux évolutions sociodémographiques et au changement climatique

1.4 Orientation 4 : Conforter et restructurer les polarités urbaines existantes propices au développement d'un cadre de vie qualitatif et inclusif

1.5 Orientation 5 : Accompagner les parcours résidentiels sur le territoire

1.6 Orientation 6 : Améliorer la connaissance des habitats et des habitants du territoire



PRÉAMBULE

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence.

La réalisation du diagnostic (tome 1), a permis d'analyser les singularités et les dynamiques exprimées sur le territoire, et de les mettre en perspective avec les dynamiques régionales. Ce document a permis de définir les enjeux du territoire, sur lesquels ont été définies les orientations de la stratégie habitat du projet de renouvellement urbain de Cap Excellence, à l'horizon 2030.

Le contenu du document d'orientations est défini par le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article R.302-1 du CCH modifié par Décret n°2005-317 du 4 avril 2005

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat,
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution de logements locatifs sociaux,
- Les secteurs géographiques et les catégories de logement sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- La politique envisagée en matière de requalification du parc privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine,
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ».

En s'appuyant sur le diagnostic, le document d'orientations a permis de définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH pour les six prochaines années et les grandes orientations stratégiques pour y parvenir.

La stratégie, structurée autour de six orientations, couvrent l'ensemble des dimensions de la politique locale de l'habitat :

- **Orientation 1** : Améliorer le cadre de vie et l'habitat pour renouveler l'attractivité résidentielle de Cap Excellence
- **Orientation 2** : Développer une offre en logements diversifiée, équilibrée et suffisante pour favoriser la mixité sociale
- **Orientation 3** : Adapter le parc aux évolutions sociodémographiques et au changement climatique
- **Orientation 4** : Conforter et restructurer les polarités urbaines existantes propices au développement d'un cadre de vie qualitatif et inclusif
- **Orientation 5** : Accompagner les parcours résidentiels sur le territoire
- **Orientation 6** : Améliorer la connaissance des habitats et des habitants du territoire



I. Les fondements de la stratégie habitat du projet de Cap Excellence



1.2 Les besoins en logements : 7 500 logements à l'horizon 2030

L'ambition de porter une réponse adaptée aux besoins pluriels de logements s'exprimant à l'échelle de l'agglomération et les ambitions de repeuplement affichées supposent une importante production qu'il s'agit de préciser tant au niveau qualitatif que quantitatif. L'évaluation de l'offre nouvelle à produire à l'horizon 2030 est nourrie de l'analyse des dynamiques d'évolution et de l'adéquation entre l'offre et la demande appréhendée notamment à travers la pluralité des produits proposés et des enjeux s'exprimant à l'échelle agglomérée élargie sur les thèmes de l'habitat et de l'aménagement (attentes sur la diversification de l'offre, lutte contre l'étalement urbain, accès au logement des populations les plus fragiles, amélioration des conditions de logement, ...).

Les besoins en logements à l'horizon 2030 sont définis sur la base de trois paramètres :

- ▶ *Les besoins à population constante ; ils définissent la production de logements nécessaires au maintien de la population déjà présente sur le territoire, en intégrant l'évolution des modes de vie. Le volume de logements devant être produits pour répondre aux besoins à population constante est estimé à 4 900 logements sur le territoire.*
- ▶ *Les besoins liés à l'apport de population, qui font références aux ambitions politiques en termes de dynamique démographique. Ce besoin est globalement estimé à 1 750 logements.*
- ▶ *Les besoins en reconstitution de l'offre démolie prévue au NPNRU et hors NPNRU, concernent 850 logements.*

L'état du parc de logements de l'agglomération, son nécessaire besoin de renouvellement (afin de le faire évoluer et de l'adapter aux besoins identifiés), conjugués à la volonté de redynamiser le territoire par un apport de population situent à **7 500** le besoin global de **logements** à produire sur Cap Excellence à l'horizon 2030.

1.3 Assurer une répartition des logements permettant à chaque ménage de s'installer sur le territoire communautaire

L'offre de logement doit permettre de répondre à l'ambition démographique visée, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. La programmation envisagée a pour ambition d'assurer une réponse complète et adaptée aux besoins de la population, fondée d'une part sur un rééquilibrage territorial et d'autre part sur la diversification de l'offre de logements. Ces objectifs programmatiques devront être conjugués à l'application des principes de mixité sociale et urbaines.

L'hypothèse de redynamisation retenue prévoit la **programmation de 7 500 logements**, dont la répartition assure la mixité de typologies de logements :

- ▶ *40% de logements social (LLS, LLTS...), représentant 3 000 logements ;*
- ▶ *25% de logements intermédiaires (PLS, PSLA LES, PLI...), soit 1 850 logements ;*
- ▶ *35% de logements libres, représentant 2 650 logements*



II. Les six grandes orientations stratégiques

- Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie et l'habitat pour renouveler l'attractivité de Cap Excellence
- Orientation 2 : Développer une offre en logements diversifiée, équilibrée et suffisante pour favoriser la mixité sociale
- Orientation 3 : Adapter le parc aux évolutions sociodémographiques et au changement climatique
- Orientation 4 : Conforter et restructurer les polarités urbaines existantes propices au développement d'un cadre de vie qualitatif et inclusif
- Orientation 5 : Accompagner les parcours résidentiels sur le territoire
- Orientation 6 : Améliorer la connaissance des habitats et des habitants du territoire



- **Favoriser la réhabilitation du parc privé et social**

Le diagnostic du PLH révèle une situation de dégradation potentielle accablant 6 513 logements sur le territoire intercommunal, classés 7 et 8 sur la base des niveaux de classement cadastral des fichiers fonciers Majic III (2016).

La réhabilitation du parc de logements distingue les actions menées sur le parc social, notamment sur la qualité de service et le confortement sismique (environ 8 000 logements sociaux – données PSP des bailleurs sociaux), de celles menées sur le parc privé à travers des actions de type OPAH dans les centres bourgs en confortement des projets Action Cœur de Ville et ORT (Opération de Revitalisation des territoires).

Afin d'endiguer la dégradation du parc de logements et sa perte d'attractivité, des actions doivent être menées afin de conforter et améliorer le parc existant. 6 513 logements sont jugés de qualité très médiocre, avec un niveau de classement (CC 7 et 8) très dégradé. L'étude de Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) et l'étude de repérage des copropriétés dégradées apporteront des éléments précis quant à l'estimation des logements à réhabiliter et des interventions incitatives/ coercitives à mettre en place pour améliorer le parc privé.

- **Encourager la qualité globale de l'habitat, à toutes les échelles**

L'habitat se doit d'être durable et de qualité pour permettre le droit à tous d'accéder à un logement décent et sain et contribuer à la qualité de vie des ménages. Il est nécessaire de définir localement et collectivement les critères de l'habitat durable à toutes les étapes des projets (conception, concertation, construction, réhabilitation...) afin de créer une culture commune de l'habitat et de faciliter les transcriptions entre les documents d'urbanisme (SAR, SCoT, PLH, PLU) mais aussi avec les projets.

- **Développer la gestion urbaine et sociale de proximité**

La GUSP est une démarche qui vise à améliorer la qualité de vie quotidienne du quartier au bénéfice de ses habitants, en ayant un regard sur la gestion et le fonctionnement du quartier et pour soutenir la mise en place de bonnes pratiques (propreté, usages, bien vivre, entretien...) face aux problèmes rencontrés.

Orientation 2

Développer une offre en logements diversifiée, équilibrée et suffisante pour favoriser la mixité sociale

Contexte

- Une offre locative sociale concentrée sur Cap Excellence : avec 18 422 logements sociaux (RPLS 2018), le parc de logement social représente près de 40 % du parc total de résidences principales de l'agglomération et 50 % du parc guadeloupéen ;
- Une concentration de ménages aux revenus modestes au sein des quartiers de logements sociaux ;
- Une absence de mixité des logements et des occupations sociales ;
- Des segments de marché peu développés : le logement étudiant, l'accession (privée et sociale) à la propriété, l'accession dans l'ancien ;
- Une vacance en augmentation, particulièrement forte sur certains secteurs ;
- Une stigmatisation de l'offre et des formes urbaines selon les communes et les quartiers :
 - ▶ Baie-Mahault accueille un parc principalement composé de maisons individuelles, en accession privée ;
 - ▶ A travers leurs formes collectives, les grands quartiers de Pointe-à-Pitre et des Abymes, inscrits pour une bonne part en QPV, concentrent une offre importante de logements sociaux LLS.

Mise en oeuvre

L'offre nouvelle en logements projetée pour accueillir les 1 750 nouveaux ménages à l'horizon 2030 ainsi que la reconstruction des logements démolis, devra être diversifiée et offrir un plus grand panel aux ménages.

Cette offre élargie répond à trois préoccupations majeures :

- le développement de l'accession à la propriété, par la construction neuve et la remise sur le marché de logements anciens ;
- le rééquilibrage territorial de l'offre au sein et hors QPV ;
- la diversification des formes, notamment individuelles ou semi-individuelles.

Objectifs

- **Développer une offre diversifiée permettant** de couvrir l'ensemble des segments du marché (accession sociale, accession dans l'ancien, lot à bâtir, offre privée et intermédiaire), et de répondre à des besoins globaux estimés à **7 500 logements**.

La nature des besoins estimés suppose une production de 25 % de logements intermédiaires (PLS, PLI, accession sociale ou maîtriser à la propriété), 35 % de logements libres locatifs et en accession.

	HORIZON 2030		LGT SOCIAL		LGT INTERMÉDIAIRE		LGT LIBRE	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Besoin à pop constante	4 891	65,2%	2 157	44,1%	969	19,8%	1 765	36,1%
Ambition politique	1 750	23,3%	0	0%	875	50%	875	50%
Besoin en reconstruction de l'offre NPNRU et Hors NPNRU	864	11,5%	840	97,2%	11	1,2%	11	1,2%
Besoins globaux	7 505	100%	2 997	39,9%	1 855	24,7%	2 651	35,3%

- **Rééquilibrer territorialement l'offre en logements**

Plus de la moitié (54 %) des logements sociaux de Cap-Excellence est localisée dans les QPV, dont certains sont exclusivement composés de logements sociaux. Il est souhaité que la production et la reconstruction de logement social hors QPV se fasse de façon privilégiée au sein des 10 Iris pré-identifiés. Le diagnostic de la CIA a permis de classer la fragilité des iris de l'agglomération au regard de critères de fragilités liés au peuplement des iris et de leur cadre de vie. Ainsi les Iris retenus pour la reconstitution de l'offre et le développement d'une offre nouvelle, sont privilégiés au regard de leur indice de fragilité moyen à bas, de leurs taux en logements sociaux assez faibles, et de leur accessibilité.

- **Diversifier les formes urbaines, en proposant des logements individuels et semi-individuels qu'ils soient sociaux, intermédiaires ou libres**

Afin de renouveler l'attractivité du parc de logement, de limiter la stigmatisation du parc social et de ses populations, et d'améliorer globalement le cadre de vie de ses habitants, il semble nécessaire de faire émerger une typologie de logement individuel (notamment dans le parc social), favorisant l'inclusion sociale, urbaine, et économique des occupants.

Orientation 3

Adapter le parc aux évolutions sociodémographiques et au changement climatique

Contexte

- Des besoins de logements de plus petite taille en raison du desserrement des ménages et du vieillissement de la population ;
- Une population vieillissante qui nécessite des besoins de plus en plus spécifiques ;
- Une population jeune sur le territoire qui aspire à décohabiter et à s'installer ;
- Une tendance à la paupérisation des ménages qui ne favorise pas les parcours résidentiels.

Mise en oeuvre

L'offre nouvelle pour accueillir les 1 750 nouveaux ménages à l'horizon 2030, ainsi que la reconstruction des logements démolis, devra proposer une offre adaptée à la demande toujours plus importante de petits ménages, à l'importance du vieillissement de la population et à l'appauvrissement de la population.

Objectifs

- **Anticiper le vieillissement de la population**

En Guadeloupe, la population vieillit. Le nombre de personnes âgées et leur part dans la population n'ont cessé de croître au cours de ces dernières années. Cap-Excellence comptait en 2016, 20 946 individus âgés de 60 ans et plus, soit 20,7 % de la population agglomérée. Entre 2011 et 2016, la population âgée a augmenté de + 14,9 %, réinterrogeant les besoins en logements adaptés : conception/optimisation des logements, mutation des logements, maintien à domicile...

- **Répondre à la hausse des petits ménages**

Le desserrement des ménages (notamment dû au vieillissement de la population et à une diminution du nombre d'individus par ménage au fil des années) et l'entrée des jeunes ménages dans le parcours résidentiel, nécessitent un besoin important de petits logements. Pourtant, le diagnostic fait état d'une représentation de 13,9 % de petits logements contre 66,1 % pour les 3-4 pièces.

- **Conforter les centres-bourg**

Les centres anciens des trois communes membres de l'EPCI cumulent des problématiques d'aménagements croisées (bâti vieillissant, espace public dégradé, perte de dynamisme). En voie de dégradation, ils ont besoin d'être requalifiés et redynamisés notamment via une amélioration de l'habitat et la remise sur le marché des logements vacants et du foncier.

- **Encadrer le développement de l'offre sur la périphérie**

L'histoire du développement urbain de Cap Excellence est liée à l'exiguïté du territoire de la ville de Pointe-à-Pitre dont le développement a dû très tôt être envisagé en dehors de ses propres limites. La conquête bâtie des espaces ruraux alors permise n'a pas été maîtrisée et a été réalisée sans efforts d'organisation et d'équipement préalables. Aujourd'hui, la volonté est d'intervenir uniquement sur les espaces à proximité des trames urbaines centrales et des quartiers urbains déjà constitués afin de faciliter la production de l'offre en logements, contrôler l'extension urbaine et s'inscrire dans un environnement urbain qualifié.

Orientation 5

Accompagner les parcours résidentiels sur le territoire

Contexte

- Un manque d'information et de connaissance de la population sur les dispositifs habitat et le droit au logement ;
- Un manque de lisibilité des dispositifs et des financeurs sur l'amélioration ;
- Des difficultés à l'accès au logement, et au maintien dans le logement ;
- Des difficultés à l'accès à la propriété.

Mise en oeuvre

L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en évidence le manque de fiabilité d'une grande partie des bases de données locales en matière d'habitat limitant les capacités à développer une approche prospective de la stratégie habitat. Il s'agit donc de pouvoir fiabiliser l'ensemble de ces données.

Par ailleurs, les habitants restent peu informés et sensibilisés aux problématiques ou dispositifs d'aide à l'habitat, ce qui ne participe pas à la résorption de l'habitat dégradé, et rend difficile l'accès au droit et au financement, et limite les ménages dans leurs parcours résidentiels.

L'ambition est de faciliter les parcours résidentiels des ménages par l'information, la sensibilisation et l'accompagnement sur l'ensemble des champs de l'habitat pour anticiper les situations de blocage et de mal logement.

Objectifs

- **Mettre en oeuvre la stratégie de relogement du NPNRU**

Les conditions de vie des ménages, vivant dans les logements prévus à la démolition sont aujourd'hui dégradées : dégradation du bâti et de l'environnement des résidences. Afin de faciliter l'accès des ménages à un cadre de vie et de logement de qualité, la charte de relogement inscrit un objectif qualitatif visant à favoriser le relogement des ménages au sein d'un parc neuf, et de maîtriser le reste à charge pour maintenir le pouvoir d'achat des ménages.



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

- **Sensibiliser et informer les habitants sur les dispositifs existants**

Pour prévenir et résoudre les problématiques liées à l'habitat, il apparaît nécessaire d'informer les habitants de manière plus globale et collective, pour faciliter le droit au logement par le grand public.

Pour les ménages éligibles au logement social, la loi ALUR prévoit que tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat élabore un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), dans l'intérêt de rendre le système d'attribution des logements sociaux plus facile, transparent et équitable.

- **Faciliter l'accès et le maintien au logement des ménages les plus modestes**

A Cap-Excellence, les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, sont contraints de se loger dans le parc social. Pour faciliter leur reconnaissance et leur accès au logement social, l'État (article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) a établi une grille de définition des « ménages prioritaires » et impose un objectif d'attribution d'au moins 25 % en faveur de ces ménages.

L'augmentation du prix des loyers participe à la précarisation des populations. En ce sens, il est nécessaire d'améliorer le repérage des ménages en situation d'impayés

Il convient de fluidifier les mutations dans le parc social, aujourd'hui peu pratiquées malgré une forte demande des ménages

Orientation 6

Améliorer la connaissance des habitats et des habitants du territoire

Contexte

- Des bases de données peu fiables sur l'ensemble des champs de l'habitat ;
- Certaines données existantes sur le territoire métropolitain ; non produites à l'échelle locale (exemple : les revenus des ménages) ;
- Des difficultés à alimenter la stratégie habitat ;
- Absence d'observatoire local et d'instance de l'habitat permettant de partager la donnée et la connaissance des dynamiques sur le territoire.

Mise en œuvre

L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en évidence le manque de fiabilité d'une grande partie des bases de données locales en matière d'habitat limitant les capacités à développer une approche prospective de la stratégie habitat. Il s'agit donc de pouvoir fiabiliser l'ensemble de ces données mais également de mieux connaître les souhaits des ménages, les besoins en logements pour consolider le partenariat local.

Objectifs

- **Mettre en œuvre et animer l'observatoire de l'habitat, avec les communes et les partenaires**

Le PLH de Cap Excellence est élaboré pour un temps long. Cap Excellence doit développer un Observatoire comme outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur son territoire et des dynamiques qui l'animent afin d'alimenter, mettre à jour et adapter les stratégies. Cet observatoire organisé sur de multiples champs d'information constituera un référentiel de données permettant de structurer des stratégies et des actions déclinées sur quantité de thèmes (fonciers, loyers, copropriétés, vacance...), permettant également d'interroger la pertinence des orientations de production de logements et de mettre à disposition des partenaires de la thématique « habitat », l'ensemble des données traitées et fiabilisées.

- **Développer et partager les outils de co-production**

L'Observatoire de l'habitat souhaite faciliter le partage des connaissances et des données entre les partenaires pour permettre une compréhension partagée de l'état des lieux, des enjeux et des besoins du territoire. Cela passe par la création d'un référentiel de données, d'un outil visuel et pédagogique, et des outils de concertation pour intégrer et prendre en compte les remarques des citoyens.

- **Assurer la gouvernance du PLH pour pérenniser durablement les actions sur le territoire**

La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH. En ce sens, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques pour que l'ensemble des enjeux autour de l'habitat et de l'urbanisme soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation à l'échelle de Cap Excellence.