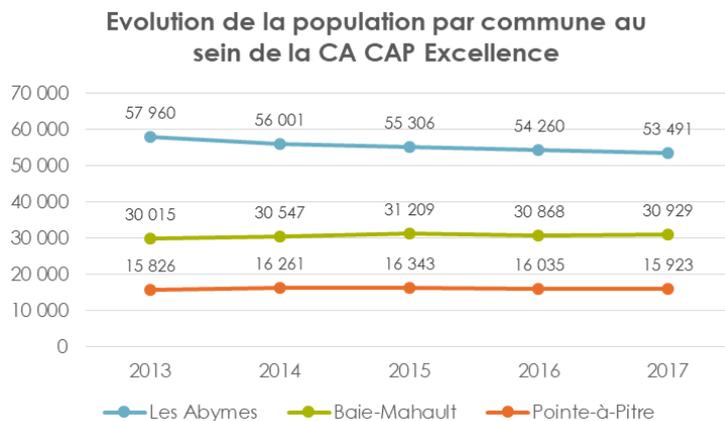


Diagnostic préalable la la définition du périmètre ORT

- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

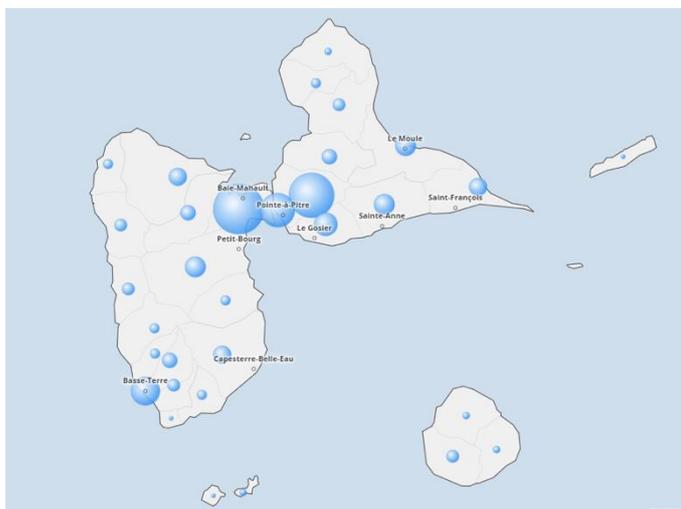
En termes de poids démographique des EPCI, CAP Excellence est le 1^{er} pôle démographique de Guadeloupe avec 100 343 habitants selon les derniers chiffres INSEE en 2017.

Le recul de population connu à l'échelle des Antilles est également observé au sein de CAP Excellence, passant d'une population totale de 103 801 habitants en 2013 à 100 343 habitants en 2017. Cette baisse de population est fortement liée à celle de la ville des Abymes ces dernières années (un recul démographique avec 4 469 habitants en moins depuis 2013). Cap Excellence est également marquée par un phénomène de vieillissement de la population (augmentation de la part des personnes âgées dans l'ensemble de la population), qui s'accroît du fait notamment de la baisse de fécondité et du départ de la population âgée de 20 à 40 ans.



Evolution de la population au sein des communes de CAP Excellence (source INSEE)

Le nombre d'emplois recensés sur le territoire est caractérisé par une forte polarisation des activités économiques au sein des communes de CAP EXCELLENCE, comme représenté sur la carte ci-dessous.

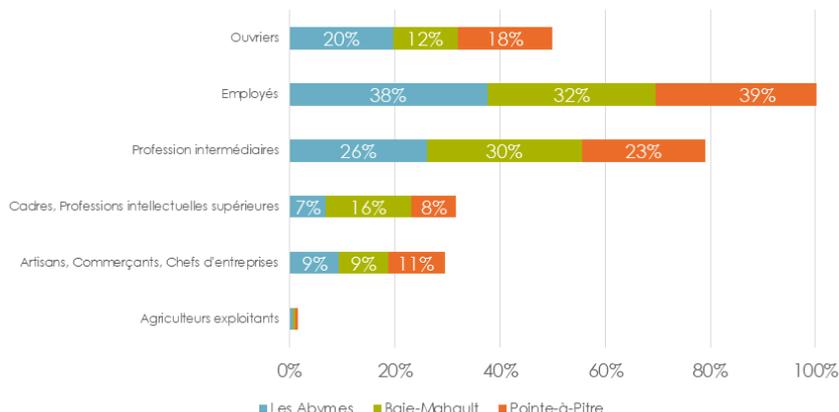


Répartition du nombre d'emplois au lieu de travail en Guadeloupe en 2019 (source : France Découverte, Géoclip 2019)

Le tissu d'emploi se caractérise par une **forte représentation d'emplois types « employés » et de « profession intermédiaires »**. Ce profil correspond majoritairement au tissu économique observable à échelle nationale, dû principalement à une forte présence de PME voire TPE avec :

- Une faible représentation des catégories d'emplois Cadres et chefs d'entreprises. Pôle économique majeur, la majeure partie des emplois cadres sont recensés à Baie-Mahault.
- Une forte représentation des emplois « Employés » au sens de l'INSEE aux Abymes et à Pointe-à-Pitre et des emplois « Professions intermédiaires » à Baie-Mahault.

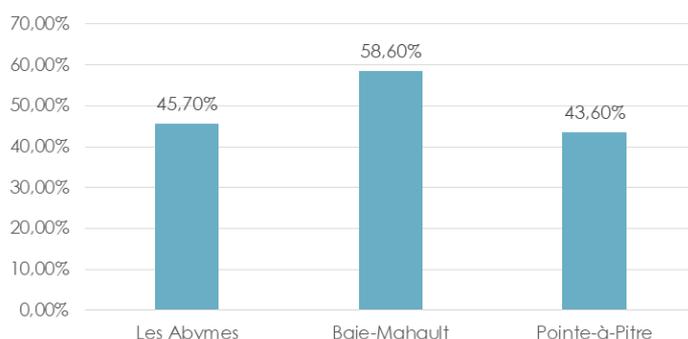
Répartition de la population active par catégorie d'emploi et par commune de la CA CAP Excellence



Chiffres détaillés de la population active par commune au sein de la CA CAP Excellence. (Source : INSEE, Recensement de la population active. Géographie au 01/01/2017, mise à jour au 01/09/2019)

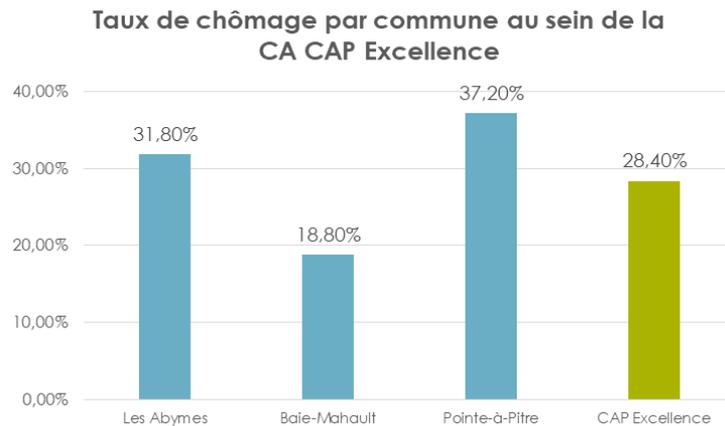
En 2017, selon l'INSEE, **les taux d'emploi sont de 45,7% aux Abymes, 58,6% à Baie-Mahault et 43,6% à Pointe-à-Pitre (46,8 % en France Métropolitaine)**. Sur cet indicateur, Baie-Mahault se démarque du reste du territoire avec un taux d'emploi proche de 60% dans un département fragilisé par le chômage.

Taux d'emploi dans les communes de la CA CAP Excellence



Taux d'emploi au sein de la CA CAP Excellence. (Source : Insee, estimations démographique 2017)

A l'échelle de la CA, le taux de chômage affiche de fortes inégalités entre les communes. Si les communes présentent un nombre d'emploi au lieu de travail élevé, faisant de la CA le territoire le plus attractif, les taux de chômage observés restent élevés. **Les communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes présentent des taux de chômage supérieurs à 30%.**



Comparaison des taux de chômage par EPCI en Guadeloupe (Source : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019)

En 2014, la part des foyers fiscaux non imposables atteint 76,2 % en Guadeloupe contre 54,5 % au niveau national. Selon les données de la DGFIP, près de la moitié des contribuables guadeloupéens (49 % en 2014, 52,6% en 2007) déclarent un revenu inférieur à 10 000 € contre 23,4 % en France métropolitaine. Les foyers fiscaux qui déclarent des revenus supérieurs à 50 000 € représentent 6,3 % des foyers fiscaux du département (contre 10,5 % en France métropolitaine) et concentrent 31,2 % du revenu fiscal de référence.

Les communes des Abymes et de Pointe-à-Pitre semblent présenter des typologies de ménages relativement proches. **Les ménages les plus représentés sont composés de femmes seules avec enfants, âgées de 25 à 39 ans et de femmes seules avec enfants âgées de 40 à 54 ans.** Cet indicateur, confronté à celui des revenus par ménage met rapidement en exergue une précarité des populations de ces deux communes.

L'Opération de Revitalisation du Territoire engageant des effets sur le commerce et l'habitat, le diagnostic s'attache plus précisément à décrire ces deux enjeux.

- HABITAT

Cap Excellence conjugue trois supports d'habitats spécifiques : les centres villes, les grands quartiers sociaux et des sections plus rurales. Deux phénomènes sont à l'œuvre au sein de l'agglomération : premièrement, le déclasserment des centres villes et des grands quartiers d'habitat social construits entre les années 1950 et 1970 ; deuxièmement, un phénomène protéiforme d'étalement urbain en cours concernant tout type de fonctions (logements dont le développement de l'habitat spontané spécifiquement à Pointe à Pitre, commerces, activités, etc.).

Le **centre-ville de Pointe à Pitre se caractérise par sa grande valeur patrimoniale liée notamment au grand nombre de constructions et édifices classés aux Monuments historiques et de maisons traditionnelles.** Toutefois, une partie de ce patrimoine architectural connaît des enjeux importants d'entretien et de préservation. Le centre est touché par un délaissement progressif, que traduit la forte vacance des logements et une problématique d'insalubrité, renforcé notamment par la présence de quartiers d'habitat spontané, dans les centres, faubourg et quartiers limitrophes comme cela est aussi le cas sur le territoire des Abymes et de Baie-mahault .

Un des enjeux de l'agglomération concerne ainsi le **renforcement des centralités, via notamment la résorption de l'habitat insalubre, ainsi que la maîtrise de l'étalement urbain.**

Cap Excellence offre **des contextes résidentiels diversifiés** allant de secteurs denses et urbains à des espaces d'habitat beaucoup plus ruraux. Le parc de logements varie ainsi selon les communes de Cap Excellence. Alors que Baie-Mahault se caractérise par une proportion élevée de maisons individuelles, construites pour la plupart après 1990, la commune de Pointe-à-Pitre dispose d'un parc plus ancien constitué majoritairement d'appartements collectifs. La part de logements HLM est élevée sur le territoire d'agglomération, et particulièrement sur la ville de Pointe-à-Pitre.

Le projet communautaire s'appuie sur un objectif de densification urbaine, qui passe par une maîtrise de l'étalement urbain au sein de l'agglomération **et un renforcement des centralités et polarités**. Il prévoit donc une particulière une politique d'intervention transverse et multithématiques notamment sur les centres anciens qui présentent, les caractéristiques suivantes.

Des centres anciens en perte de dynamisme malgré leurs atouts.

En effet, les centres-bourg des trois communes membres attestent d'une perte d'attractivité résidentielle. On observe en effet des taux d'évolution de population négatifs et une augmentation des logements vacants, preuve d'un délaissement des centres-bourg, au profit de secteurs périphériques où à l'inverse, la population et le parc de logement augmentent. La perte d'attractivité résidentielle des centres-bourg a pour conséquence un vieillissement de la population ; les centres-bourg peinent à attirer et à pérenniser l'installation de familles avec enfant et sont caractérisés par un peuplement de petits ménages et personnes âgées. Enfin, de manière globale, les centres-bourg, s'ils ne présentent pas d'indice de fragilité aussi élevé qu'en QPV, ils sont tout de même dotés d'indice de fragilité supérieur à la moyenne intercommunale, démontrant une part importante de ménages aux revenus très modestes et de familles monoparentales.

	Les Abymes	Pointe-à-Pitre	Baie-Mahault
Taux d'évolution de la population entre 1999 et 2016	-15.8	-5.8	-7.2
Taux de logements vacants	19%	21%	17%
Indice de vieillissement	0.7	0.8	0.7
Indice de fragilité (CIA)	1.06	1.16	1.02

Données insee 2016, pour les iris des centres-bourg.

Pour autant, les centres-bourg présentent des atouts incontestables : ils sont un lieu de mixité sociale par la conservation du statut de propriétaire occupant, il conservent un tissu économique et de services de proximité important, proposent une richesse patrimoniale et historique par la présence de maisons coloniales et traditionnelles remarquables, et sont enfin inscrits dans des dynamiques de développement économique et touristique autour du littoral en ce qui concerne Baie-Mahault et Pointe-à-Pitre, en particulier.

	Les Abymes	Pointe-à-Pitre	Baie-Mahault
Part de propriétaires occupants	49%	28%	58%
Part de locataires	43%	68%	38%
Nombre de logements sociaux	332	213	45

Données Insee 2016, pour les iris des centres-bourg

Des problématiques structurelles aux centres-bourg limitant l'attractivité résidentielle

La perte d'attractivité résidentielle des centres-bourg s'explique par plusieurs facteurs. Le cadre de vie apparaît d'abord particulièrement dégradé sur ces secteurs en raison de la dégradation du bâti, la présence de VHU, les incivilités, les délaissés importants etc. Le parc de logement quant à lui semble inadapté aux aspirations des ménages, tant dans les typologies que dans les prix, tandis que la tension foncière et immobilière liée à l'indivision limite l'offre disponible et les possibilités d'intervention des collectivités. Plus largement la mise en concurrence des centres-bourg avec de nouvelles polarités

proposant des atouts importants (développement de nouvelles zones résidentielles à proximité de nouveaux pôles d'économie et de commerces, tels que Dothémare, Destrellan, etc).

Des centres anciens au cœur de la stratégie intercommunale de renouvellement de l'offre en logement

La stratégie habitat développée dans les ambitions du PLH et le NPNRU de Cap Excellence, qui se mène parallèlement, vise à conforter et redynamiser les centres-bourg, par le développement d'une nouvelle offre en logements, diversifiée et attractive favorisant l'installation de jeunes ménages et familles, et l'amélioration du cadre de vie par le développement de l'offre économique et culturelle, et la gestion urbaine et sociale de proximité. La redynamisation des centres-bourgs est appréhendée en complémentarité avec les opérations d'envergure menées dans le cadre du NPNRU.

Pour ce faire, le développement des politiques de requalification urbaine et de réhabilitation des logements ambitionne une amélioration de la qualité de la ville. Celle-ci repose sur l'activation de deux leviers complémentaires :

- **L'amélioration de l'habitat et la résorption de l'habitat indigne**, qui doit notamment permettre de traiter deux problématiques spécifiques que sont l'habitat spontané et le vieillissement des grands ensembles d'habitat social, pour offrir aux habitants de Cap Excellence des conditions de logement décentes.
- **La diversification des fonctions urbaines et de l'offre de logements**, dans l'objectif de développer l'attractivité résidentielle des quartiers. En outre, l'animation des espaces publics ambitionne de rendre ces quartiers plus agréables à vivre.

Les outils et actions à développés pour favoriser le renouvellement des centres-bourgs

4 axes seront développés au sein des centres-bourg des communes membres :

- L'amélioration de l'habitat via des outils incitatifs de type OPAH,
- Le déploiement d'une stratégie foncière (veille, préemption, expropriation) avec le soutien de l'EPF, dans le but de restructurer des îlots stratégiques,
- La reconquête des dents creuses pour la production d'une offre nouvelle en logement,
- Le développement de typologies de logements adaptées aux besoins de la population et favorisant la mixité sociale (petites et grandes typologies, accessibles financièrement, avec des exigences qualitatives, d'adaptation au vieillissement notamment).

- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Le territoire de la CAP EXCELLENCE constitue un territoire essentiel au développement et au rayonnement de la Guadeloupe, notamment par sa **situation de porte d'entrée régionale grâce aux grandes infrastructures de transport** présentes et en premier lieu l'aéroport et le port. Le territoire est en effet très directement impacté par les puissants moteurs de développement que sont la présence des grandes infrastructures et zones d'activités économiques, tant par les atouts économiques qu'ils offrent, que par les nuisances qu'ils induisent.

Cap Excellence constitue le cœur économique de la Guadeloupe avec de nombreuses entreprises, ayant des activités complémentaires (autant dans les services que le commerce, l'artisanat, l'industrie ou le tourisme). **Cap Excellence concentre les principales zones d'activités** (Jarry sur la commune de Baie-Mahault, Morne Vergain ou encore Dothémare aux Abymes), proposant une offre en commerces et services de qualité participant de l'attractivité du territoire. Ces zones sont cependant pour la plupart faiblement

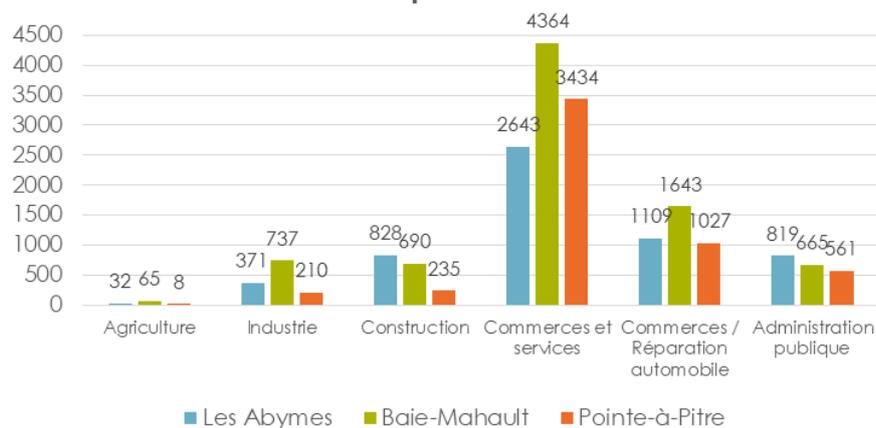
aménagées et pour une partie saturée à l'instar de la zone de Jarry qui concentre près de 3 500 entreprises, le long d'axes de communication engorgés.

En termes de **disponibilité foncière pour le développement d'activités économiques, les stocks diminuent, certaines zones sont fortement impactées par les risques naturel et l'offre apparaît comme dispersée**. De plus, les disponibilités existantes sont très vite commercialisées. Dans ce cadre, la CAP EXCELLENCE mène une politique ambitieuse de développement de ses zones d'activités pour offrir des possibles en matière d'emplois et de formations pour une grande partie de ses habitants.

Sur le plan commercial, les études réalisées dans le cadre des Cœur de Ville et du développement économique des QPV et QVA montre la **dynamique de concurrence forte des ZAE économiques périphériques sur les centre-villes dans une aire de chalandise qui reste limitée géographiquement**.

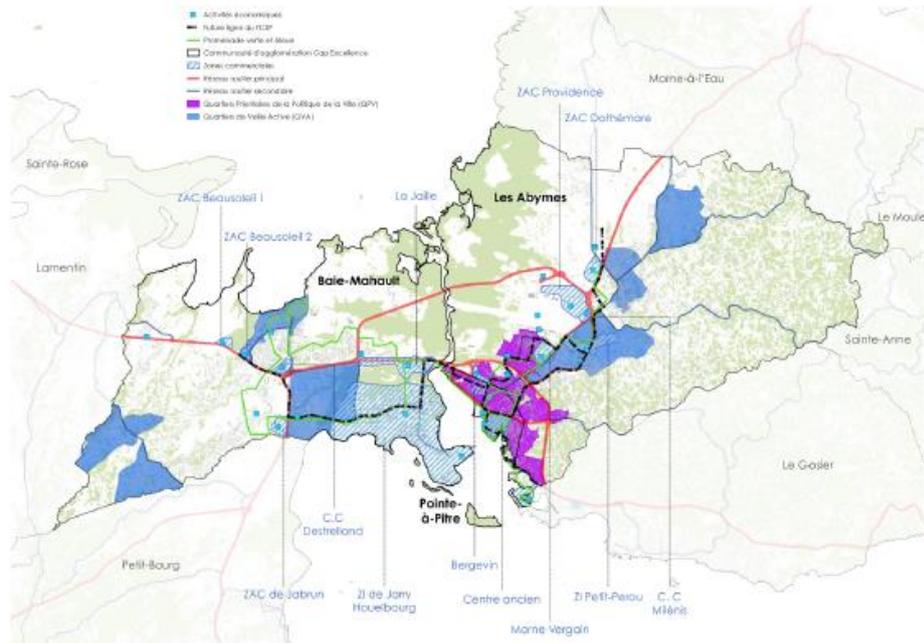
Au sein de la CAP Excellence., 10 441 établissements sont enregistrés dans les secteurs du commerce et des services, soit 53,7% des établissements de la CA (19 441 établissements au total), et 21,5% des établissements recensés à l'échelle du département. On note également **un nombre d'établissements élevé par rapport au nombre d'emplois et un grand nombre d'entreprises sans employés**. Par ailleurs, l'administration publique présente 10,5% des établissements présents sur l'agglomération.

Répartition des établissements actifs de la CA
CAP Excellence par secteur d'activités



Détail des établissements au sein des communes de la CA CAP Excellence. (Source : INSEE, Caractéristiques des établissements en France hors Mayotte. Géographie au 01/01/2019 mise à jour au 08/08/2019)

De manière générale, on constate la **prégnance de deux modèles entre « commerces de centre-ville » en décroissance et « commerce de périphérie » en développement**. Le rééquilibrage, le renouvellement et l'adaptation de l'offre commerciale aux nouveaux besoins représentent donc de véritables enjeux pour le territoire. Dans ce contexte, **le renforcement du commerce de proximité dans les polarités et les centres bourgs est une piste d'action à privilégier**.



L'activités économiques dans la CA CAP EXCELLENCE (source Urbis dossier protocole)

L'artisanat est également important. L'étude mentionnée ci-dessus met en évidence une réelle vitalité artisanale notamment traditionnelle qu'il convient d'accompagner dans son évolution.

Enjeux et objectifs stratégiques

CAP EXCELLENCE souhaite développer une **vision stratégique globale de son territoire et développe ainsi une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et d'habitat**, et ce afin d'assurer une cohérence et une complémentarité aux projets de revitalisation des villes signataires à la présente convention.

Plusieurs enjeux et objectifs stratégiques pour le territoire ont ainsi été identifiés et sont présentés ci-dessous par thématique.

- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

De manière générale, la création d'emplois, **l'accueil et le maintien des entreprises présentes sur le territoire est un enjeu majeur pour l'agglomération, et ce afin que cette dernière demeure un des principaux moteurs économiques régionaux**, mais aussi que les opportunités du territoire bénéficient à l'ensemble de la population.

CAP EXCELLENCE doit gérer une **situation en tension entre le maintien des équilibres commerciaux au niveau global et la consolidation des commerces de centre-ville en perte de vitesse**. L'objectif de trouver un équilibre de développement **sur un territoire qui accueille des pôles commerciaux attractifs** de toutes tailles répondant à une zone de chalandise régionale, mais aussi de **répondre à une demande locale et notamment d'agir pour la sauvegarde du commerce en centre-ville**. Il s'agit également **de faciliter l'insertion du commerce et de l'artisanat dans les différents systèmes territoriaux**, et ce afin qu'ils participent au rayonnement territorial et interagissent avec l'ensemble des dimensions d'un aménagement durable. Pour ce faire, plusieurs enjeux et objectifs ont été mis en avant dans les documents stratégiques économiques :

- Porter une attention spécifique pour préserver le tissu existant et l'équilibre entre les zones périphériques et les zones de centralité,
- Structurer des polarités de proximité mixte qui doivent créer les conditions favorables à l'emploi et au cadre de vie, et de contribuer à la diminution des migrations pendulaires,
- Sauvegarder les linéaires commerciaux de centre-ville qui s'appuie notamment sur la connaissance des parcours marchands et la revitalisation de pôles commerciaux en particulier dans les secteurs centres et QPV,
- Soutenir les démarches d'innovation dans le secteur du commerce et de l'artisanat,
- Affirmer la place des commerces en centre-ville comme un enjeu d'animation de la vie de la Cité.
- Soutenir les filières porteuses et structurantes pour Cap Excellence (énergies vertes, agroalimentaire, tourisme/croisière, nautisme/refit, services à la personne/santé, ESS, écoconstruction...)
- Développer les synergies jeunes/entreprises.

Le projet communautaire s'appuie sur **le renforcement du dynamisme économique du territoire**, Cap Excellence étant la métropole et la porte d'entrée de la Guadeloupe et son rôle en tant que tel devant être renforcé. Cet objectif passe notamment par **le développement et la mise à niveau d'infrastructures**, permettant d'attirer des entreprises et par là même créer des emplois pour l'ensemble du territoire. Cette

action repose également sur **le développement des transports**, avec en perspective la mise en place d'un mode de Transport en Commun Site Propre (TCSP), garantissant un maillage de l'ensemble du territoire d'agglomération. **La valorisation de l'activité économique résidentielle** (commerces, loisirs...) et **le soutien aux nouvelles filières économiques porteuses** (notamment l'économie sociale et solidaire) constituent également des perspectives pour le développement économique du territoire.

- HABITAT

L'habitat présente également des enjeux importants. Le territoire présente en effet de fortes contraintes en matière d'urbanisation et de développement de l'offre de logements, avec un habitat ancien parfois dégradé et des zones naturelles et de risques nécessitant d'amplifier les actions d'amélioration du parc existant, d'accroître l'effort de production et de diversifier l'offre, afin de permettre un développement équilibré du territoire et d'apporter une réponse adaptée aux besoins existants.

En matière d'habitat, les objectifs intercommunaux sont les suivants :

- **Produire une offre de logements suffisante et diversifiée :**

Un besoin important d'une offre sociale maîtrisée et équilibrée (favorisant notamment une offre privée conventionnée à des loyers sociaux)

Une volonté de relance de l'offre locative intermédiaire

La nécessité de relancer l'accession sociale ou aidée

La nécessité de développer une offre permettant l'accueil des jeunes (étudiant, jeunes salariés) et l'installation des familles pour renouveler le peuplement des centre-anciens,

- **Renforcer la cohérence urbaine de l'habitat**, à travers l'identification de secteurs prioritaires en cohérence avec les documents d'urbanisme

- **Sécuriser le marché de la revente**

- **Améliorer les conditions d'habitat :**

Les copropriétés en difficulté

La poursuite et le repositionnement des opérations RHI, RHS et de renouvellement (ANRU)

Poursuivre l'amélioration des centres-bourg,,

Adapter le parc aux problématiques du vieillissement,

- **Prendre en compte l'ensemble des besoins en logements**

Les personnes à mobilité réduite : des logements peu adaptés dans les milieux urbains bien équipés

L'accueil des jeunes : un besoin de sécurisation de l'offre privée

Les publics en précarité : une bonne capacité d'hébergement d'urgence mais peu de communication sur ces dispositifs