

# « Mieux » aménager les territoires ultramarins : quelles réponses intercommunales ?



Odyle ESPAGNET-BATTA, Directrice Générale Adjointe Aménagement et Développement Durable





JEUDI 28 NOVEMBRE  
LA GUADELOUPE



## SOMMAIRE

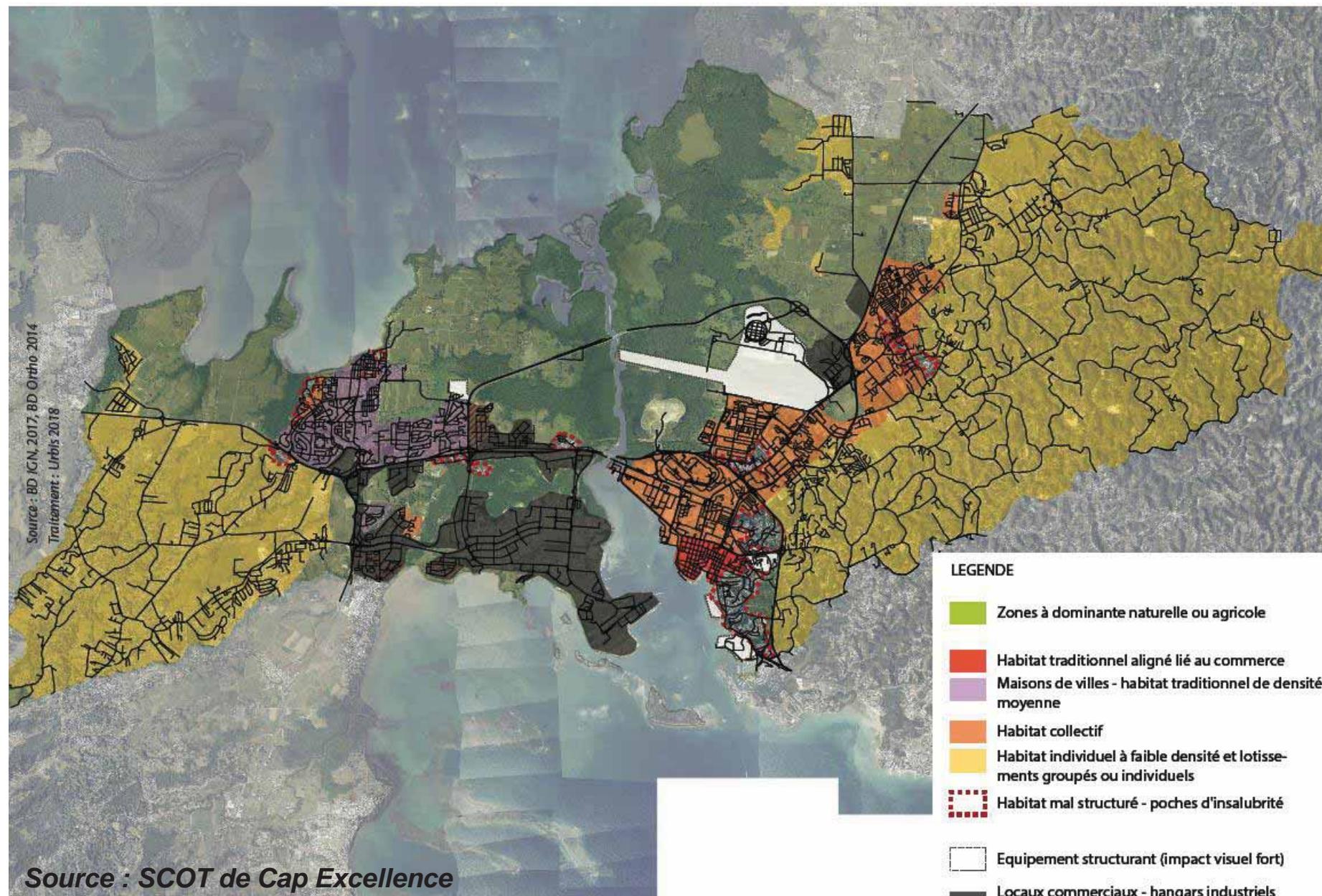
- LA STRATEGIE FONCIERE & IMMOBILIERE & SON PLAN D'ACTION / LA DEMARCHE ATELIERS DES TERRITOIRES





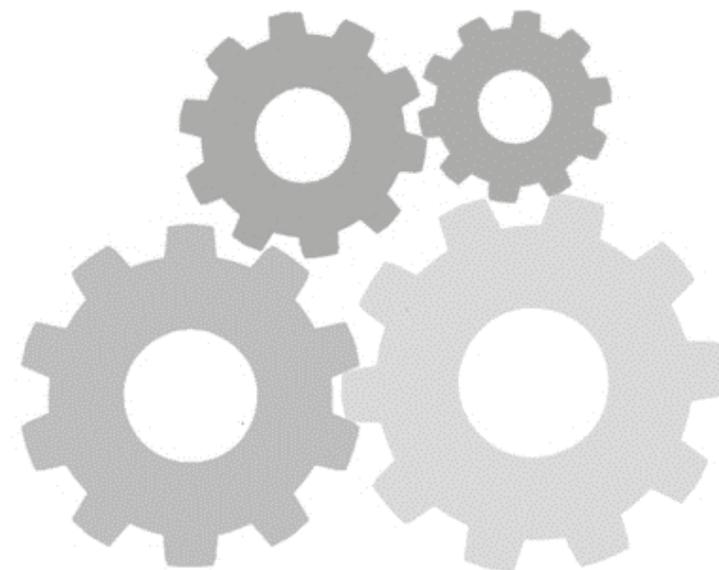
## PROPOS INTRODUCTIFS

# Présentation de Cap Excellence



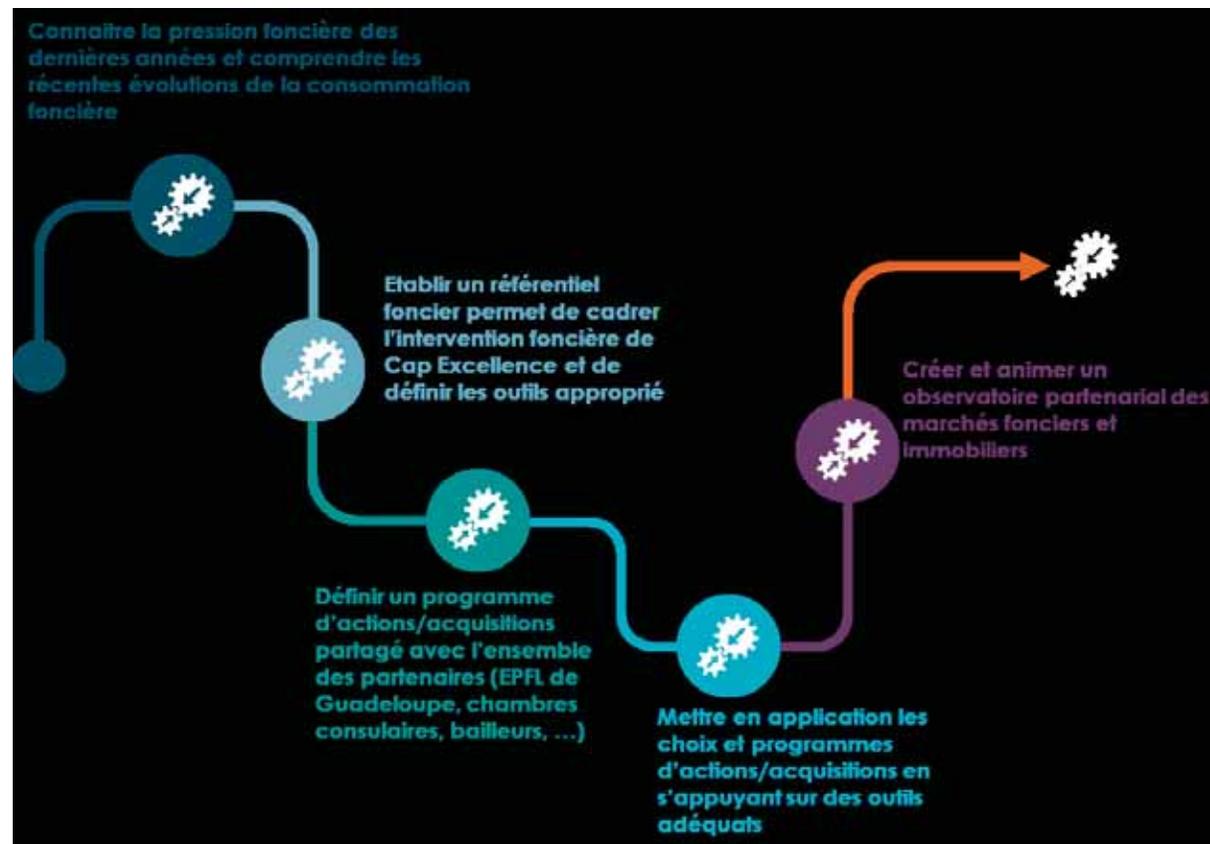


## LA STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE : un outil au service du « mieux aménager »



# Les objectifs de la stratégie foncière et immobilière ?

- Comprendre les usages des sols et les mécanismes agissant sur les marchés fonciers, et leur évolution
- Cibler le foncier stratégique, anticiper les besoins futurs
- Permettre d'orienter ce foncier au service du projet de territoire
- Permettre de répondre aux besoins identifiés dans l'ensemble des documents stratégiques
- Identifier les modes opératoires pour permettre de concrétiser les orientations de l'Epci



# Conclusions de l'état des lieux de la consommation foncière 2005-2020 du territoire de Cap Excellence



- **Une artificialisation mal maîtrisée ...**
  - Le développement urbain réalisé entre 2004 et 2020 a profité en quasi-totalité à l'extension des espaces déjà bâtis en 2004 qui représente **98% des espaces consommés**, contre 2% pour la densification des espaces déjà urbanisés (remobilisation de dents creuses, d'espaces disponibles ou de réhabilitation urbaine).
- **... Une vacance significative**
  - La vacance qui affecte 10 597 logements (55% sur la commune des Abymes, 28% sur la commune de Pointe-à-Pitre et 17% sur Baie-Mahault), dont **82% sur le parc privé en 2020**.
  - La dépréciation urbaine provoquée par le vieillissement des centres et le développement centrifuge se constate sur la vacance économique, dont l'importance a été estimée en 2019 à **près de 5900 locaux vacants**.
- **Un potentiel de développement en densification significatif à valoriser**

## Quelques chiffres clés de la consommation foncière et immobilière :

- Sur la période 2004 et 2020, l'**artificialisation concerne 759 hectares**, dont soit l'équivalent de la superficie de la commune de Vieux-Fort ou **près de trois fois la superficie de Pointe-à-Pitre**
- Sur la période observée de 2016 à 2020, on constate une très **forte augmentation jusqu'en 2019 de + 200%** et puis une chute en 2020, année de crise mondiale du COVID portant tout de même l'évolution à **+44% de transactions immobilières sur la période**
- **59% des transactions concernent l'habitat** (appartement, maison et dépendance)
- **15 % des transactions concernent les locaux industriels, commerciaux et assimilés**
- **97% des espaces sacrifiés** sont au profit du développement résidentiel

# LA DÉMARCHE ATELIERS DES TERRITOIRES « mieux aménager avec des sols vivants »

La communauté d'Agglomération Cap Excellence a été **lauréate** de l'appel à manifestation d'intérêt de **l'Atelier des territoires 2021-2022** sur la thématique « **mieux aménager avec des sols vivants** » lancé par le Ministère de la Transition Écologique.

Ce dispositif accompagne les collectivités dont la dynamique de développement du territoire intègre la **question du sol** comme ressource à préserver, recycler, régénérer, restaurer dans une logique de coopération territoriale.

## Atelier 1

LES VALEURS DU SOL

## Atelier 2

LES SECTEURS DE PROJET

## Atelier 3

LA FEUILLE DE ROUTE  
opérationnelle

Ces ateliers ont regroupé l'ensemble des élus et des partenaires concernés par l'évolution du territoire de Cap Excellence afin de constituer une **communauté d'acteurs autour de projets sur des secteurs opérationnels** sur les trois communes de Cap Excellence



Un ensemble de **préconisations** en faveur de la protection du vivant et de la biodiversité, et de la réduction de la vulnérabilité des établissements humains vis-à-vis des risques naturels et anthropiques

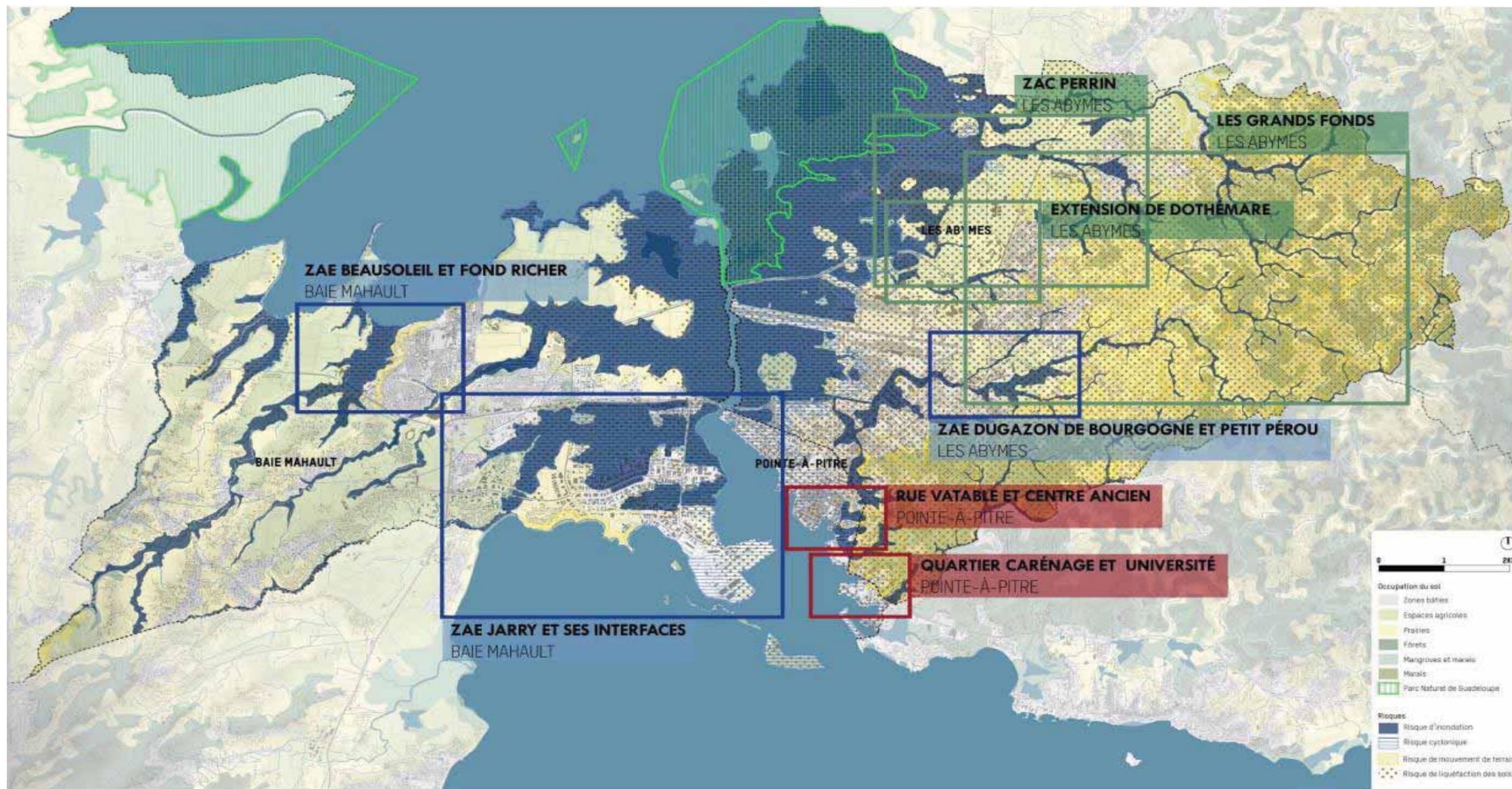


**39 fiches-actions** récapitulant des actions sectorielles pour chaque secteur de projet regroupées par thématiques fortes : économie, agriculture et Habitat – Equipement;



Un engagement réciproque de Cap Excellence et de l'Etat

## Les 8 sites et secteurs de projets retenus

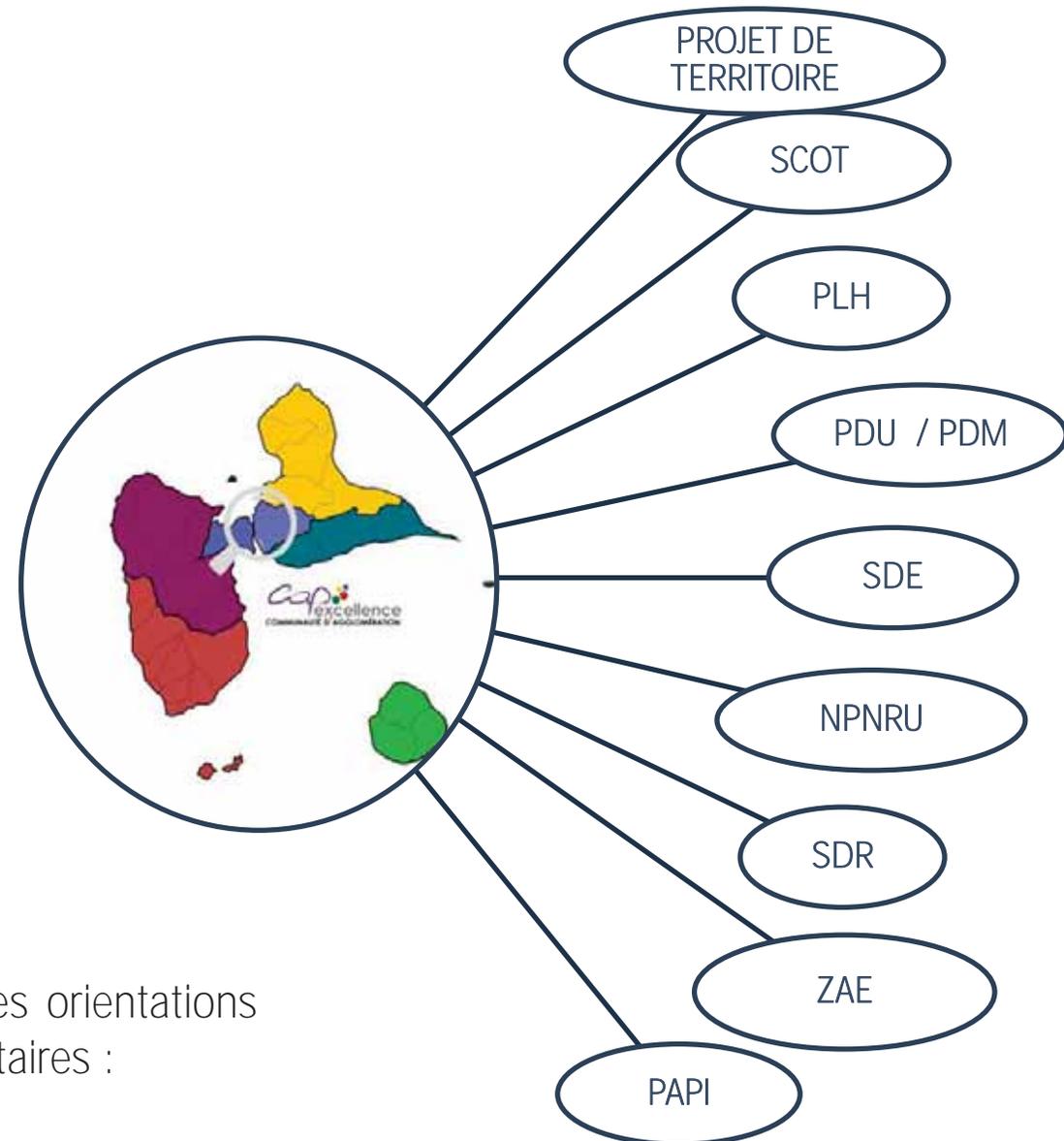


## LA STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE :

un outil au service du  
« mieux aménager »

en lien avec les orientations  
stratégiques du territoire

Les priorisations sont établies ainsi en adéquation avec les orientations des schémas d'ores et déjà validés par les élus communautaires :



## La stratégie foncière et immobilière de Cap Excellence (SFI) : six (6) orientations validées par le conseil communautaire en juillet 2022

### Orientation chapeau-transverse : Coordination

Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire

#### Orientation 5 : Mobilisation des outils du foncier

Réguler les prix du foncier et de l'immobilier pour garantir la mise en œuvre des projets prioritaires et réguler l'accès au foncier via la révision des PLU notamment et la protection de certains espaces (agricoles avec la classification DAAF notamment, ...)

#### Orientation 4 : Alimentation et Agriculture

Maintenir et protéger les espaces agricoles prioritaires de l'agglomération par une politique urbaine cohérente avec les enjeux socio-économiques agricoles

#### Orientation 1 : Renouvellement urbain

Mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés, la vacance et recycler les friches urbaines et commerciales pour limiter l'extension urbaine, y compris pour les zones d'activités et les espaces commerciaux périphériques

#### Orientation 2 : Mobilité durable

Permettre la mise en place d'une trame verte et bleue et développer le système de transports collectifs structuré autour des mobilités douces et d'un projet de transport en commun en site propre, dans un objectif de report modal

#### Orientation 3 : Prévention des risques

Sécuriser les fonciers pour la protection des zones humides et de biodiversité, la reconquête et la renaturation d'espaces dégradés au regard des risques et nuisances existants, particulièrement les risques d'inondations au regard du PAPI et du porter à connaissance



## Un plan d'actions opérationnel et coconstruit

Déclinaison des orientations stratégiques de la stratégie foncière en actions concrètes et opérationnelles. Une fois les dynamiques foncières analysées et les opportunités foncières possibles identifiées dans le référentiel foncier.

Le plan d'action établira les conditions et l'opérationnalité de la mobilisation du foncier repéré.



UN CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE



UN PILOTE



DES ACTEURS ET PARTENAIRES



UNE ÉCHELLE TERRITORIALE



DES MOYENS FINANCIERS MOBILISABLES



DES INDICATEURS DE SUIVI

UN PANEL DE 27 ACTIONS À MENER D'ICI À 2030, COCONSTRUITES ET VALIDÉES LORS D'INSTANCES MULTIPARTENARIALES

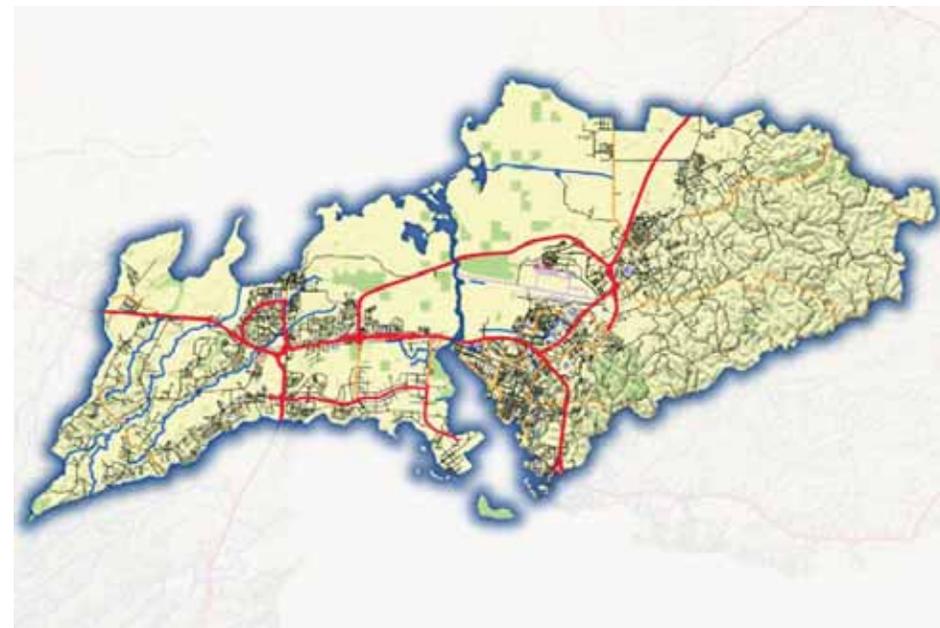
Orientations de la stratégie foncière	Nombre d'actions
Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire	9
1 : Mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés, la vacance et recycler les friches urbaines et commerciales pour limiter l'extension urbaine, y compris pour les zones d'activités et les espaces commerciaux périphériques	4
2 : Permettre la mise en place d'une trame verte et bleue et développer le système de transports collectifs structuré autour des mobilités douces et d'un projet de transport en commun en site propre, dans un objectif de report modal	5
3 : Sécuriser les fonciers pour la protection des zones humides et de biodiversité, la reconquête et la renaturation d'espaces dégradés au regard des risques et nuisances existants et à venir sur le territoire, particulièrement les risques d'inondations	4
4 : Maintenir et protéger les espaces agricoles prioritaires de l'agglomération par une politique urbaine cohérente avec les enjeux socioéconomiques agricoles	2
5 : Réguler les prix du foncier et de l'immobilier pour garantir la mise en oeuvre des projets prioritaires et réguler l'accès au foncier : (zones U et AU dans les PLU, protection des zones agricoles (classification DAAF), ...)	3
<b>Total général</b>	<b>27</b>

# Des outils pour connaître le territoire et favoriser l'intervention foncière au service de l'aménagement et du développement territorial

## #C.3 Créer le référentiel foncier et immobilier du territoire

Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire

- La stratégie foncière s'appuie sur un « référentiel foncier » qui permet de cadrer l'intervention foncière de Cap Excellence et de définir les outils appropriés. Il a une double fonction :
  - informer les décideurs des potentialités et des contraintes foncières du secteur concerné,
  - préparer les programmes d'intervention foncière à mettre en œuvre sur ce secteur.
- Il s'agit d'une cartographie de la disponibilité foncière.
- Elle s'appuie sur l'exploitation des fichiers et données foncières, couplées à d'autres informations thématiques afin d'identifier les sites à enjeux.
- Cap Excellence a fait le choix de concentrer son action sur un référentiel des 100 parcelles de + de 100m<sup>2</sup> les plus stratégiques définies en lien avec la capacité d'actions et la réalité de la dynamique de réalisation des projets.



Livraison en Janvier 2025  
Court / Moyen terme

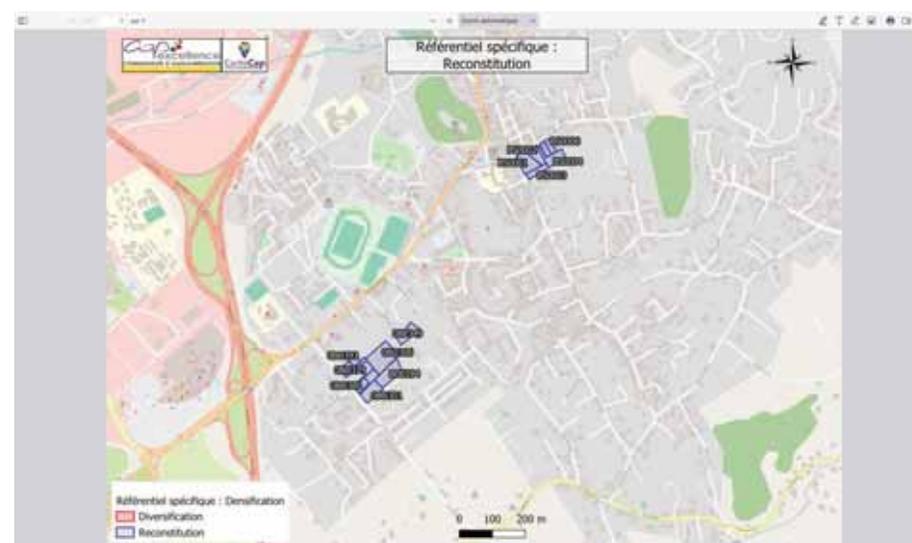
## Des outils pour connaître le territoire et favoriser l'intervention foncière au service de l'aménagement et du développement territorial

### #C.3 Créer le référentiel foncier et immobilier du territoire

Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire

Les parcelles du référentiel se répartissent par vocation des grandes thématiques des orientations de la stratégie foncière :

1. Renouvellement urbain (habitat, économie, etc...)
2. Mobilité durable (TCSP, PVB, TVB,...)
3. Risques et renaturation
4. Agriculture



Ex : thématiques Rucap – densification – diversification / reconstruction

## Des outils pour connaître le territoire et favoriser l'intervention foncière au service de l'aménagement et du développement territorial

### #C.5 Mettre en place l'observatoire du foncier de l'habitat et de l'immobilier

L'Observatoire du foncier, de l'Habitat et de l'Immobilier de Cap Excellence OFHI sera mis en place en 2025, soit 3 ans après l'approbation du Programme Local de l'Habitat PLH.

Il a pour mission d'analyser la **conjoncture des marchés foncier et immobilier, l'offre foncière disponible**. L'analyse sera diffusée aux partenaires du territoire sous forme de rapports statistiques et cartographiques.

L'analyse s'appuie sur un **recensement** :

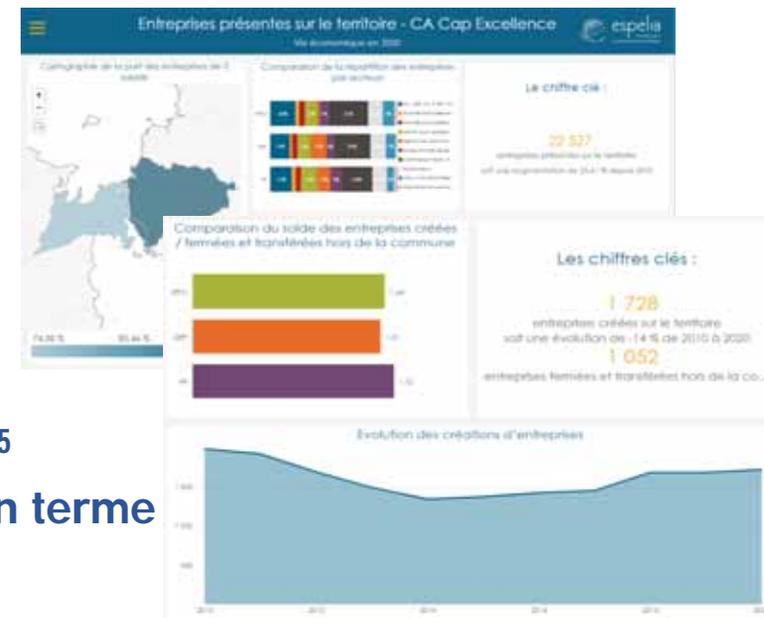
- des friches constructibles
- Des locaux vacants
- Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant des règles des documents d'urbanisme ou peut-être optimisée,
- Dans les secteurs à enjeux définis par l'EPCI, des surfaces potentiellement réalisables pour la surélévation des constructions existantes,
- Dans les secteurs urbanisés, des surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageable et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques,

L'analyse prendra également l'inventaire réglementaire des Zones d'Activités Economiques en cours.



Janvier 2025

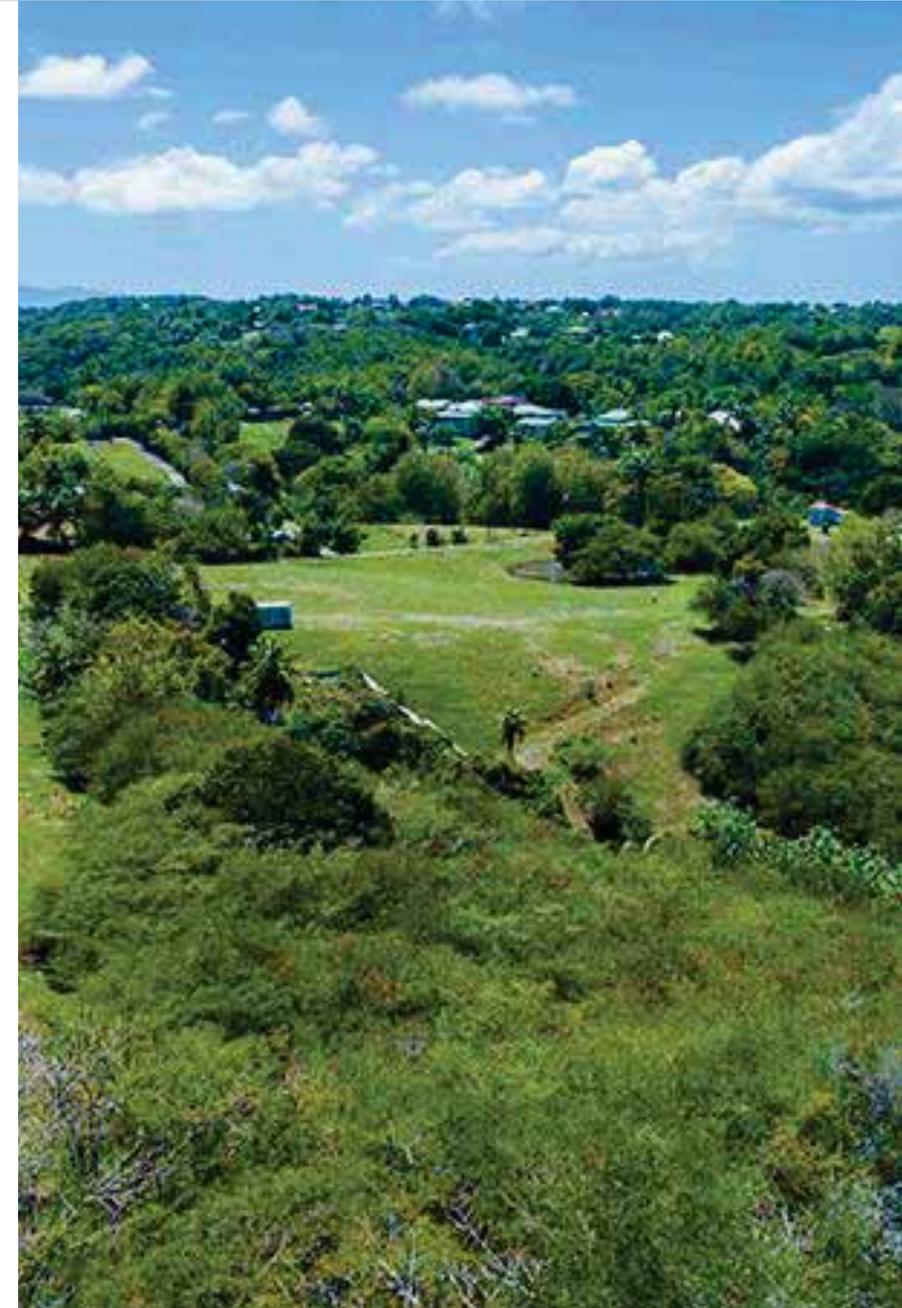
Court / Moyen terme



L'observatoire de l'habitat, du foncier et de l'immobilier défini par la Loi Résilience et Climat incarne un dispositif dynamique et évolutif permettant de suivre et d'analyser les tendances, les dynamiques et les impacts des actions entreprises. L'observatoire est conçu pour favoriser une gouvernance éclairée et adaptative, essentielle dans la gestion évolutive des territoires.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

**cap** excellence  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ABYMES - BAIE - MAHAULT - POINTE-À-PITRE  
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE  
& AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
Direction de l'Urbanisme & de la Cohérence Territoriale



## Une orientation transverse sur laquelle reposeront les orientations stratégiques thématiques, une garantie de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie foncière du territoire

O Chapeau

**Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire**

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
# C.1	Identifier l'enveloppe du PPI* dédiée à l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre des opérations foncières et immobilières de Cap Excellence pour les 5 à 6 prochaines années	COURT / MOYEN
# C.2	Mettre en place des instances de gouvernance permettant aux collectivités de traiter les modalités et contreparties de la solidarité territoriale en faveur d'une gestion économe de l'espace (démarches inter-EPCI / SCoT, conférence du foncier, ...)	COURT / MOYEN
# C.3	Créer le référentiel foncier et immobilier du territoire	COURT / MOYEN
# C.4	Créer le référentiel dédié pour centraliser les données relatives aux parcelles inondables pour une gestion proactive	COURT / MOYEN

## Une orientation transverse sur laquelle reposeront les orientations stratégiques thématiques, une garantie de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie foncière du territoire

O Chapeau

**Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier et la coordination des acteurs du foncier sur le territoire**

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
# C.5	Mettre en place l'observatoire de l'habitat et de l'immobilier et du foncier	COURT / MOYEN
# C.6	Constituer et pérenniser la base de données en matière d'habitat, d'immobilier et de foncier sur le territoire de Cap Excellence ( production, conventionnement...)	COURT / MOYEN
# C.7	Intégrer la Séquence ERC « éviter-réduire-compenser » avec l'indicateur de la consommation foncière dans toute action foncière de Cap Excellence	MOYEN / LONG
# C.8	Développer une cellule d'accompagnement pour accompagner les sorties d'indivision (notaires, juristes, généalogistes, historien, assistante sociale...)	COURT / MOYEN
# C.9	Renforcer, accompagner et coordonner les polices de l'urbanisme et de l'environnement sur le territoire	COURT / MOYEN

## Les 5 grandes orientations thématiques de la stratégie foncière de Cap Excellence

**OS1  
Renouvellement  
urbain**

Mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés, la vacance et recycler les friches urbaines et commerciales pour limiter l'extension urbaine, y compris pour les zones d'activités et les espaces commerciaux périphériques

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
# OS1.10	Prioriser le retraitement et la régularisation des parcelles bâties sur du foncier communal	MOYEN / LONG
# OS1.11	Effectuer une veille sur les logements et locaux en vacance ou en cours de changement de vocation et mobiliser les dents creuses pour la production nouvelle en logement et/ou services créant de l'activité (culturelle ou économique)	COURT / MOYEN
# OS1.12	Mettre en place une politique graduelle allant de l'incitation (subventions, leviers fiscaux), à la contrainte (Droit de Prémption Urbain (DPU) ou commercial, Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en passant par l'accompagnement (Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP) et l'animation (Opérations de Revitalisation de Territoire – ORT)	MOYEN / LONG
# OS.13	Répertorier le foncier économique vacant à travers un inventaire global des ZAE	COURT / MOYEN

## Les 5 grandes orientations thématiques de la stratégie foncière de Cap Excellence

### OS2 Mobilité durable

Permettre la mise en place d'une trame verte et bleue et développer le système de transports collectifs structuré autour des mobilités douces et d'un projet de transport en commun en site propre, dans un objectif de report modal

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
#OS2.14	Valoriser les espaces urbains par l'intervention foncière pour la réduction des îlots de chaleur	MOYEN / LONG
# OS2.15	Identifier les secteurs d'intérêt écologique ou paysager pour prioriser les mesures de protection, de valorisation et de renaturation	MOYEN / LONG
# OS2. 16	Coordonner l'intervention foncière sur les tronçons prioritaires identifiés pour le tracé du TCSP	COURT / MOYEN
# OS2.17	Maitriser le foncier des tronçons prioritaires de la PVB	MOYEN / LONG
# OS2.18	Appuyer le Conseil Départemental dans la préservation du foncier des tronçons prioritaires pour la mise en œuvre de la TVB sur le territoire	COURT / MOYEN

## Les 5 grandes orientations thématiques de la stratégie foncière de Cap Excellence

**OS3  
Prévention des  
risques**

Sécuriser les fonciers pour la protection des zones humides et de biodiversité, la reconquête et la renaturation d'espaces dégradés au regard des risques et nuisances existants, particulièrement les risques d'inondations au regard du PAPI et du porter à connaissance

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
#OS3.19	Mettre en œuvre les outils visant la préservation des zones agricoles et naturelles sous pression, combinant l'incitation, l'encadrement de l'usage, la définition des zones de protection et l'acquisition de préservation	MOYEN / LONG
# OS3.20	Favoriser la formation des acteurs de l'aménagement sur le risque de vulnérabilité et les outils mobilisables avec le risque submersion marine et enjeux du littoral (retrait du trait de côte, ...) pour la stratégie foncière des projets d'aménagement du territoire	MOYEN / LONG
# OS3.21	Créer le référentiel des parcelles prioritaires bâties en zone urbaine et créer une cellule d'analyse au cas par cas	COURT / MOYEN
# OS3.22	Appuyer la mise en œuvre des actions foncières de la convention PAPI	COURT / MOYEN

## Les 5 grandes orientations thématiques de la stratégie foncière de Cap Excellence

### OS4 Alimentation et Agriculture

Maintenir et protéger les espaces agricoles prioritaires de l'agglomération par une politique urbaine cohérente avec les enjeux socio-économiques agricoles

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
#OS4.23	Définir une stratégie coordonnée sur les espaces prioritaires agricoles (dont parcelles GFA) avec la chambre d'agriculture, le Département et le SAFER afin de leur attribuer une vocation (agrotransformation , mise en place du PaT, mise à disposition etc. )	MOYEN / LONG
#OS4.24	Impulser une dynamique sur le recensement des données en matière de foncier agricole	COURT / MOYEN

## Les 5 grandes orientations thématiques de la stratégie foncière de Cap Excellence

**OS5**  
**Mobilisation des outils du foncier**

Réguler les prix du foncier et de l'immobilier pour garantir la mise en œuvre des projets prioritaires et réguler l'accès au foncier via la révision des PLU notamment et la protection de certains espaces (agricoles avec la classification DAAF notamment, ...)

# n°	Intitulé de l'action à mettre en œuvre	Temporalité
#OS5.25	<b>Mettre en place une stratégie de communication sur la thématique du foncier, de l'immobilier et de l'habitat pour sensibiliser, diffuser et faire connaître les outils de maîtrise foncière auprès des parties prenantes du territoire</b>	<b>COURT / MOYEN</b>
# OS5.26	<b>Identifier les terrains et les outils permettant à Cap Excellence et ses partenaires de réguler le prix du foncier</b>	<b>COURT / MOYEN</b>
# OS5.27	<b>Définir un plan de fiscalité harmonisé sur le territoire à effet levier sur le foncier avec actions incitatives et coercitives</b>	<b>MOYEN / LONG</b>