

Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives permettant d'évaluer le dynamisme économique, commercial ou artisanal, de ces territoires.

Cet état des lieux permet de produire une photographie de l'existant à l'aune des projets urbains envisagés afin de caractériser les évolutions du tissu commercial, de cibler les interventions à conduire pour conforter les polarités les plus fragiles et de disposer d'un éclairage sur le potentiel économique, notamment artisanal, de ces quartiers.

Il constitue un support utile à la prise de décision et à la conduite de l'action publique.

	France	DOM ¹
Nombre de quartiers	216	34
Nombre de polarités	740	59

Caractéristiques des quartiers :

- **6 800 habitants en moyenne** par quartier
- **Taux de chômage médian de 40%**

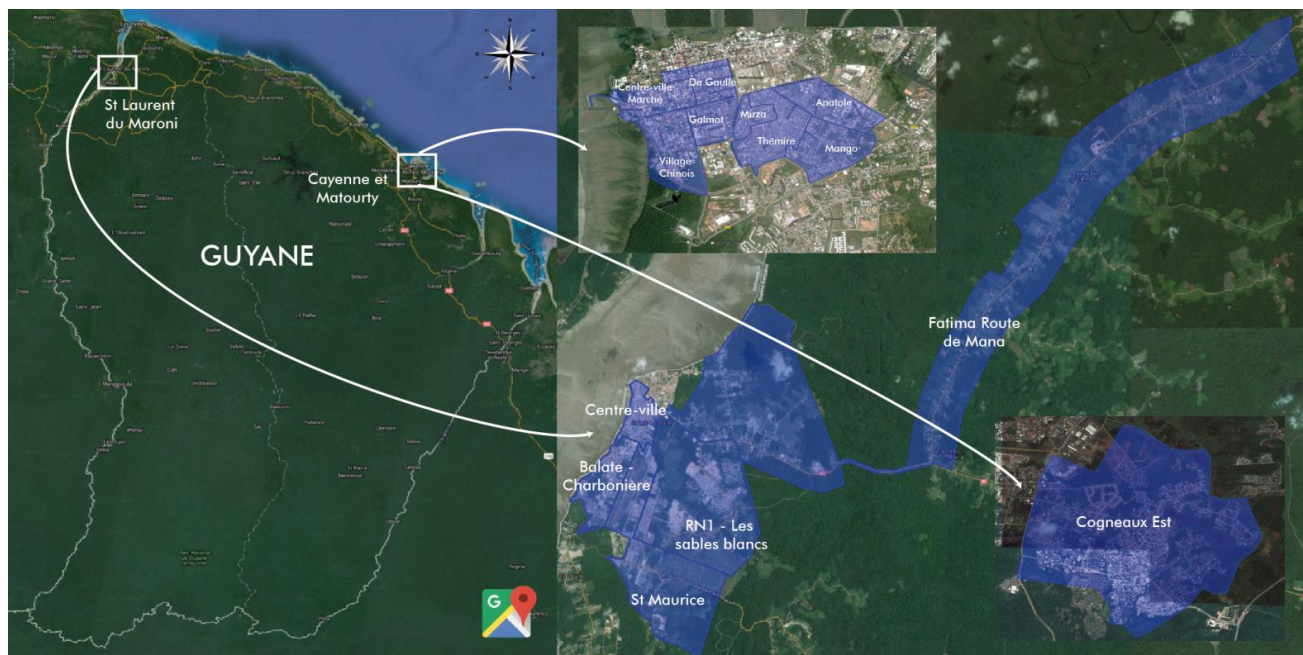
Caractéristiques des polarités :

- **59 polarités/séquences commerciales recensées** regroupant près de **3 400 locaux commerciaux**
✓ **1,6 polarité en moyenne par quartier**
- Une **majorité de rues commerçantes traditionnelles** (71%)
- Un **taux de vacance médian de 11%** (Taux moyen de 13%)
- Un **tissu commercial dense et diversifié : 55 %**
des pôles comptent au moins 20 locaux.
- **20% seulement des pôles disposent d'une locomotive alimentaire.**

¹ Départements concernés par l'étude : Guyane, La Réunion, Mayotte, Martinique, Guadeloupe.

Guyane

Date d'analyse : Juillet 2015



Nombre de quartiers à analyser

14 quartiers situés à Cayenne, Matoury et Saint-Laurent du Maroni

Nombre de polarités analysées

16 polarités soit en moyenne 1,2 polarités par quartier et 4 pôles diffus

Typologie de l'offre

L'armature commerciale dans les quartiers est très traditionnelle. Il y a peu de grandes surfaces dans les quartiers. Sur les polarités concurrentielles situées à proximité des quartiers, l'arrivée des grandes surfaces est récente (moins de 10 ans) sans pour autant générer de fortes dévitalisations dans le tissu existant.

Implication et rôle des acteurs locaux

Peu d'ingénierie dédiée et d'acteurs locaux susceptibles de porter des interventions.

Spécificité locale

La croissance démographique est très forte sur le département. Ce phénomène est dû à la fois à un indice de fécondité assez important mais aussi à une immigration en provenance du Suriname et du Brésil. La création de logements (et de nouveaux quartiers) est forte et s'appuie sur la création de ZAC dans lesquelles est créé de l'immobilier commercial.

1- Sociologie de la population des quartiers dans lesquels sont insérées les polarités

- 4 267 habitants en moyenne par quartier
- La population des quartiers analysés représente 30% des habitants de la Guyane
- Le pourcentage de moins de 25 ans est très fort puisqu'ils représentent plus de la moitié de la population. C'est l'un des plus forts taux de France avec Mayotte
- Très peu de différence notable de sociologie entre les quartiers
- 39 % de chômeurs en moyenne dans les quartiers soit 8 points de plus que la moyenne du département

2- Caractéristiques des polarités

- Des polarités créées majoritairement avant les années 90
- Un nombre moyen d'activités par polarité de 25
- Plus de 2/3 des polarités sont des rues commerçantes (absence de copropriété)
- L'état général des polarités est médiocre : près de ¾ des polarités présentent de forts déficits en matière de qualité du bâti
- La qualité urbaine et d'aménagement de l'environnement est faible : 40% des polarités ne sont pas aménagées de façon qualitative
- Les conditions d'accès aux polarités sont plutôt bonnes : 50% d'entre elles ne présentent pas de difficultés particulières en matière de stationnement.

3- Commercialité des polarités

- 1 quartier sur 2 dans lequel sont implantées les polarités a un potentiel de dépenses de consommation de proximité supérieur à 20 M€.
- Près de 40% des polarités sont tournées sur le passage. Cette situation est liée à la nature des polarités qui sont majoritairement des rues commerçantes.
- Le taux de vacance dans les polarités est globalement faible : il est en moyenne de 9% mais cette vacance est très hétérogène : 38% des polarités présentent des taux de vacance inférieurs à 10% alors que 45% des polarités présentent des taux de vacance supérieurs à 10%.
- Plus de 2/3 des polarités n'ont pas de locomotive alimentaire et sont constituées majoritairement de commerces de proximité
- Les enseignes locomotives sont nationales (Super U, Carrefour, Leader Price..) mais également locales (Ecomax..).

4- Etat de santé des polarités

- 3 quartiers (Village Chinois, Mirza et Anatole à Cayenne) comportent des polarités présentant de forts déficits en matière de diversité qui peuvent impacter leur pérennité
- 1 quartier présente de fortes interrogations quant au devenir de ses polarités, le quartier Mango à Cayenne.

5- Zones artisanales

- Mauvaise desserte en transports en commun
- Disponibilités foncières importantes
- Très peu de services aux entreprises

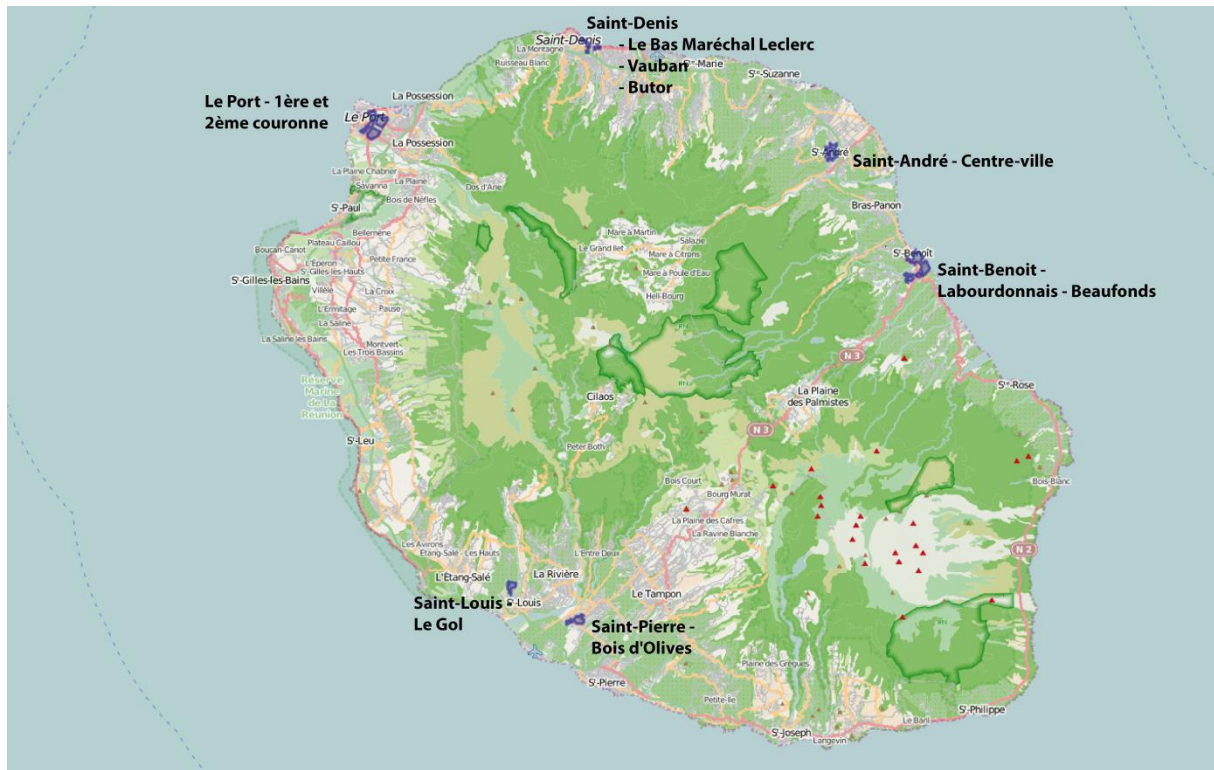
Synthèse : quelle intervention dans les quartiers de Guyane ?

L'intervention pourrait être développée à trois niveaux :

- Pour la totalité des quartiers analysés dans le cadre de dispositifs de rénovation de l'immobilier commercial. En effet, compte tenu des intempéries, les dégradations sur le bâti commercial sont importantes et conduisent à un vieillissement prématuré des polarités commerciales. Il s'agit toutefois à ce jour d'un immobilier commercial privé à la propriété fortement morcelée.
- Pour la commune de Saint-Laurent du Maroni, un accompagnement à la création de nouvelles polarités commerciales dans le cadre de projets urbains compte tenu des très fortes perspectives de développement démographique de la commune. Les derniers programmes commerciaux qui ont été créés en accompagnement des créations de logements sont aujourd'hui pour partie vacants car, inadaptés (localisations peu pertinentes, forme des locaux inadaptée, carences en matière de stationnement...)
- un accompagnement de l'ensemble des communes à la création de nouvelles zones artisanales. De nombreuses zones sont en effet aujourd'hui en projet depuis de nombreuses années mais ne se concrétisent pas en raison notamment du manque d'ingénierie dédiée alors que, de nombreux artisans sont installés dans leurs locaux d'habitation.

La Réunion

Date d'analyse : Juillet 2015



Nombre de quartiers à analyser

8 quartiers situés dans 6 communes : Saint-Denis, Saint-Louis, Le Port, Saint-André, Saint-Benoît, Saint-Pierre

Nombre de polarités analysées

18 polarités soit en moyenne 2,3 polarités par quartier et 7 pôles diffus

Typologie de l'offre

- Une offre constituée de commerces de proximité et d'enseignes locales
- Un contexte concurrentiel globalement fort, avec des quartiers situés en grande majorité à proximité de pôles commerciaux d'influence

Implication et rôle des acteurs locaux :

Une action publique structurée, des acteurs locaux très impliqués, en attente d'un contact direct avec l'EPARECA

Spécificité locale

Une armature et un fonctionnement commercial marqué par le caractère pluriethnique de la Réunion et qui impacte la dynamique globale

1- Sociologie de la population des quartiers dans lesquels sont insérées les polarités

- 8 287 habitants en moyenne par quartier
- La population des quartiers analysés représente 8% des habitants de la Réunion.
- Le pourcentage de moins de 25 ans reste fort puisqu'ils représentent 40% de la population de La Réunion.
- Le vieillissement de la population en cours à La Réunion impacte certains quartiers, plus particulièrement à Saint-Denis où la proportion de population de plus de 60 ans est supérieure de plus de 5 points à la moyenne départementale.
- 41% de chômeurs en moyenne dans les quartiers soit 5 points de plus que la moyenne du département

2- Caractéristiques des polarités

- Des polarités créées majoritairement avant les années 90
- Un nombre moyen d'activités par polarité d'environ 40 avec quelques polarités comprenant plus de 80 locaux
- Près de $\frac{3}{4}$ des polarités sont des rues commerçantes.
- L'état général des polarités est médiocre : près des $\frac{3}{4}$ des polarités présentent de forts déficits en matière de qualité du bâti.
- La qualité urbaine et d'aménagement de l'environnement est médiocre : près des $\frac{3}{4}$ des polarités sont aménagées de façon peu qualitative.
- Les conditions d'accès aux polarités sont inégales : 1/3 d'entre elles présentent des difficultés en matière de stationnement, d'autres restent très facilement accessibles compte tenu notamment de leur localisation.

3- Commercialité des polarités

- La totalité des quartiers dans lesquels sont implantées les polarités ont un potentiel de dépenses de consommation de proximité supérieur à 20 M€ sachant que certains quartiers comme Labourdonnais à Saint-Benoit ou les 1^{ères} et 2^{ème} couronnes au Port ont des potentiels de dépenses de plus de 150 M€.
- Le taux de vacance est significatif : 12% en moyenne dans les polarités et près de 60% des polarités présentent des taux de vacance supérieurs à 10%. Ceci est toutefois lié à la présence de locaux vétustes dans les polarités, voire de linéaires totalement vacants et à l'abandon.
- Une polarité sur 2 dispose d'une locomotive alimentaire.
- Les enseignes locomotives sont presque exclusivement nationales.

4- Etat de santé des polarités

- 5 quartiers sur 8 (Vauban, Maréchal Leclerc à Saint-Denis, Le Gol à Saint-Louis, Bois d'Olives à Saint-Pierre et la 1^{ère} et 2^{ème} couronne au Port) comportent des polarités

présentant des déficits significatifs en matière de diversité commerciale qui peuvent impacter leur attractivité.

5- Zones artisanales

- Bonne desserte des zones artisanales par les transports en commun
- Disponibilités foncières hétérogènes selon les communes
- Faible présence de services aux entreprises
- Un décalage important entre loyers et surfaces commercialisées dans les zones d'activités et demande effective des entrepreneurs

Synthèse : quelle intervention dans les quartiers de La Réunion ?

L'analyse effectuée à l'échelle de La Réunion ainsi que les échanges avec les acteurs locaux ont permis de mettre en évidence plusieurs enjeux et attentes en matière d'intervention :

- Un besoin d'échanges entre les acteurs de La Réunion et les opérateurs spécialisés comme EPARECA, afin d'ouvrir le dialogue sur les problématiques locales rencontrées par les acteurs et de partager des retours d'expériences de projets conduits en métropole sur des thématiques similaires.
- Une action particulière à engager compte tenu de la spécificité de l'offre commerciale présente dans les polarités. Les secteurs géographiques étudiés dans le cadre de la mission sont en effet constitués en très grande majorité de linéaires commerciaux et de rues marchandes, n'intégrant que très peu de centres commerciaux, et présentant des degrés de fragilité très hétérogènes.

En ce sens, les interventions en fonction des problématiques spécifiques à chacun des pôles, pourront être de différentes natures :

- Une aide à une restructuration lourde, intégrant notamment la question du maintien de certains bâtiments enclavant les quartiers et leurs commerces.

Cette restructuration lourde concerne en priorité le centre-ville de Saint-André, particulièrement pénalisé par l'enclavement de l'offre commerciale d'hyper-centre, qui impacte fortement la visibilité et la lisibilité de l'offre commerciale, et génère de surcroît des conflits d'usage et une problématique d'insécurité.

Dans un second temps, l'entrée de ville du Port, en 1ère et 2ème couronnes (pôle Presqu'île) peut être concerné, en lien avec le projet « Mail de l'Océan » ouvrant le quartier et mettant les commerces présents au premier plan dans l'organisation commerciale future envisagée.

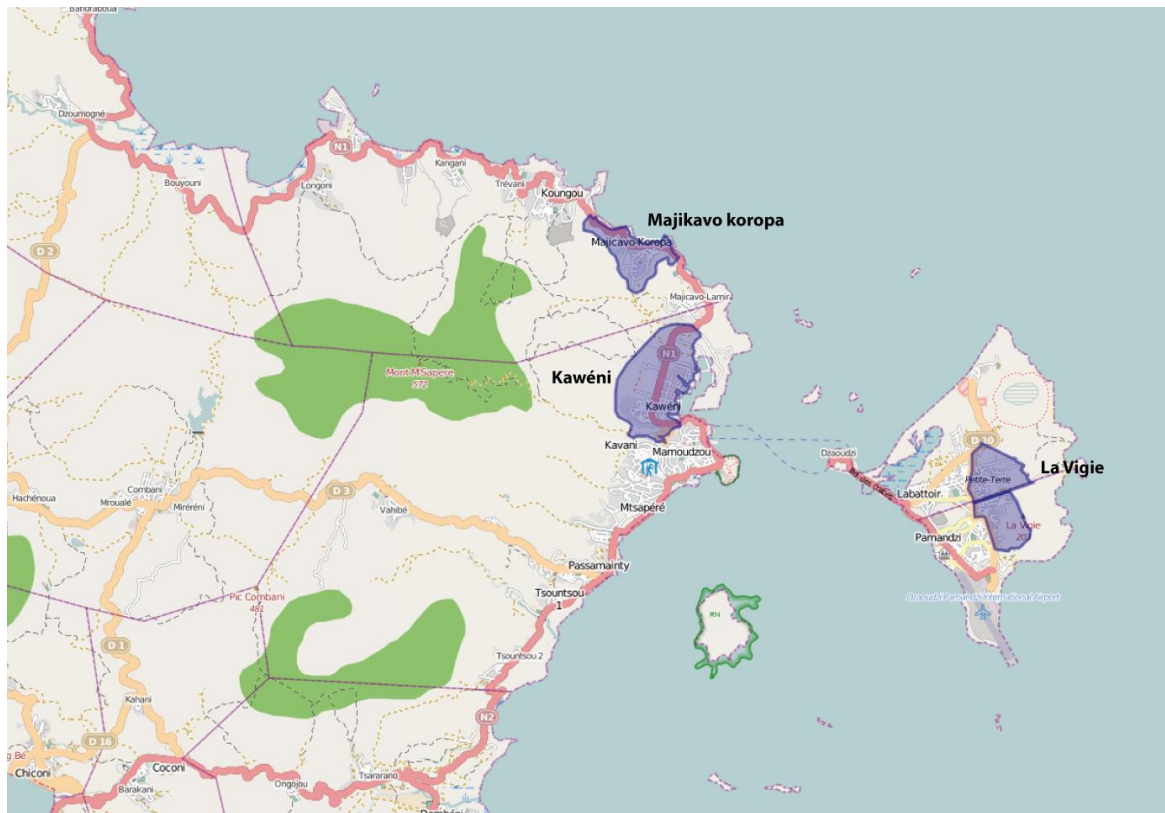
- De l'ingénierie, dans la réalisation amont d'études de potentiel et de marché visant à définir :
 - la vocation (commerciale ou non) à donner aux pôles aujourd'hui vacants pénalisant la dynamique commerciale, prioritairement sur le pôle de Saint-Benoit – Labourdonnais

(présence d'un îlot totalement vacant, très visible et sans projet de restructuration déterminé).

- la typologie d'offre à intégrer dans les programmes commerciaux en projet afin de maintenir les équilibres commerciaux parfois déjà précaires, prioritairement sur le pôle de Saint-Pierre - Bois d'Olives (création de 500m² de surfaces commerciales dans un contexte de grande fragilité de l'offre présente).

Mayotte

Date d'analyse : Juillet 2015



Nombre de quartiers à analyser :

4 quartiers situés dans 4 communes à Mamoudzou, Dzaoudzi, Pamandzi et Koungou

Nombre de polarités analysées :

- 4 polarités soit en moyenne 1 polarité par quartier
- 3 pôles diffus

Typologie de l'offre :

L'offre en quartier est très majoritairement composée de commerces traditionnels, de quelques grandes surfaces et d'une offre commerciale et artisanale spontanée sous forme de déballages de produits à même le sol et/ou en façade de logements.

Implication et rôle des acteurs locaux :

Peu d'ingénierie dédiée et d'acteurs susceptibles de porter des projets. Les interventions sur le commerce ne constituent pas des priorités pour les collectivités même si le cadre d'intervention de l'EPARECA suscite un grand intérêt.

Spécificité locale :

Le commerce dans les quartiers reste majoritairement spontané, peu organisé et souvent informel.

1- Sociologie de la population des quartiers dans lesquels sont insérées les polarités

NB : pas de données de population au quartier à Mayotte

- Le pourcentage de moins de 25 ans est très fort puisqu'il représente 60% de la population de Mayotte.

2- Caractéristiques des polarités

- Des polarités créées majoritairement avant les années 90
- Un nombre moyen d'activités par polarité d'environ 45 mais une très forte hétérogénéité avec des polarités comportant près d'une centaine d'activités et d'autres en comprenant moins d'une vingtaine
- 1 quartier sur 2 ne comporte pas de polarité et présente un tissu commercial et artisanal diffus
- L'état général des polarités est mauvais : le bâti de la totalité des polarités est dégradé.
- Compte tenu de son caractère diffus, le commerce est peu visible dans les quartiers.
- La qualité urbaine et d'aménagement de l'environnement est faible : la quasi-totalité des polarités ne sont pas aménagées de façon qualitative.
- Les conditions d'accès aux polarités sont médiocres : la plupart d'entre elles présentent des difficultés en matière de stationnement du fait, notamment, de l'absence d'espace dédié.
- L'ambiance dans les quartiers est relativement insécure. Ce sentiment est renforcé par la présence d'un commerce spontané et de déballage qui contribue à donner le sentiment d'une ambiance urbaine dégradée

3- Commercialité des polarités

- Le taux de vacance est très faible : 4% en moyenne. Ce taux est, notamment, lié à un déficit d'immobilier commercial et artisanal dans les quartiers et génère des installations spontanées de stands de vente de produits alimentaires et manufacturés dans les rues.
- Près de $\frac{3}{4}$ des polarités ne disposent pas de locomotive alimentaire.
- Les enseignes locomotives sont principalement locales.

4- Etat de santé des polarités

- La quasi-totalité des quartiers comporte des polarités présentant des déficits significatifs en matière de diversité commerciale. Les polarités sont très typées achats du quotidien et répondent en ce sens aux besoins de la population. Ce manque de diversité n'est donc pas un facteur de fragilisation mais plutôt une adaptation aux besoins de la population qui habite ces quartiers.

5- Zones artisanales

- Une zone d'activité importante à Mayotte, dans le quartier de Kaweni où se mêlent industrie, commerce, artisanat, sans ordre, ni stratégie d'implantation.
- L'accès se fait par une unique route, la RN1, continuellement encombrée par une circulation dense de piétons et véhicules motorisés.
- Les disponibilités foncières sont hétérogènes selon les communes, la propriété n'est pas claire.
- On constate une très faible présence de services aux entreprises dans les zones artisanales du fait du faible niveau des besoins en la matière.

Synthèse : quelle intervention dans les quartiers de Mayotte ?

Les 4 quartiers étudiés ne sont pas homogènes et les enjeux sont très différents :

Petite Terre : Quartiers de la vigie

Deux quartiers sont en partie couverts par la végétation dense, de l'habitat résidentiel et de l'habitat spontané. Il n'y a pas dans ces quartiers de polarité commerciale mais essentiellement du commerce diffus. Les projets des collectivités sont de contrôler l'urbanisation, de réaliser des projets structurants par la création d'infrastructures routières, établissements publics, habitat social pour répondre à une pression démographique forte.

Le potentiel de développement est important, mais il ne s'agit pas ici de rénover mais de créer des structures. Il y a du foncier disponible et une attente des élus locaux en matière d'accompagnement en urbanisme commercial et développement économique.

Les interventions potentielles : création d'immobilier commercial et des infrastructures liées à leur fonctionnement et leur développement

Grande Terre

Quartier de Kaweni à Mamoudzou, le poumon économique de l'île. La polarité commerciale la plus importante de l'île où sont implantées les locomotives de Mayotte en alimentaire et en équipement de la maison et de la personne.

Les équipements commerciaux sont denses, vieillissants, implantés sans réelle stratégie, mais il y a un dynamisme et une émulation forte et le potentiel de développement est réel compte tenu, notamment, de la croissance de la population.

Les interventions potentielles : structuration de la polarité, amélioration de l'accessibilité piétonne et automobile et rénovation du bâti

Quartier de Majikavo Koropa à Koungou

Village dense, très contraint par sa localisation sur les pentes d'un ancien volcan.

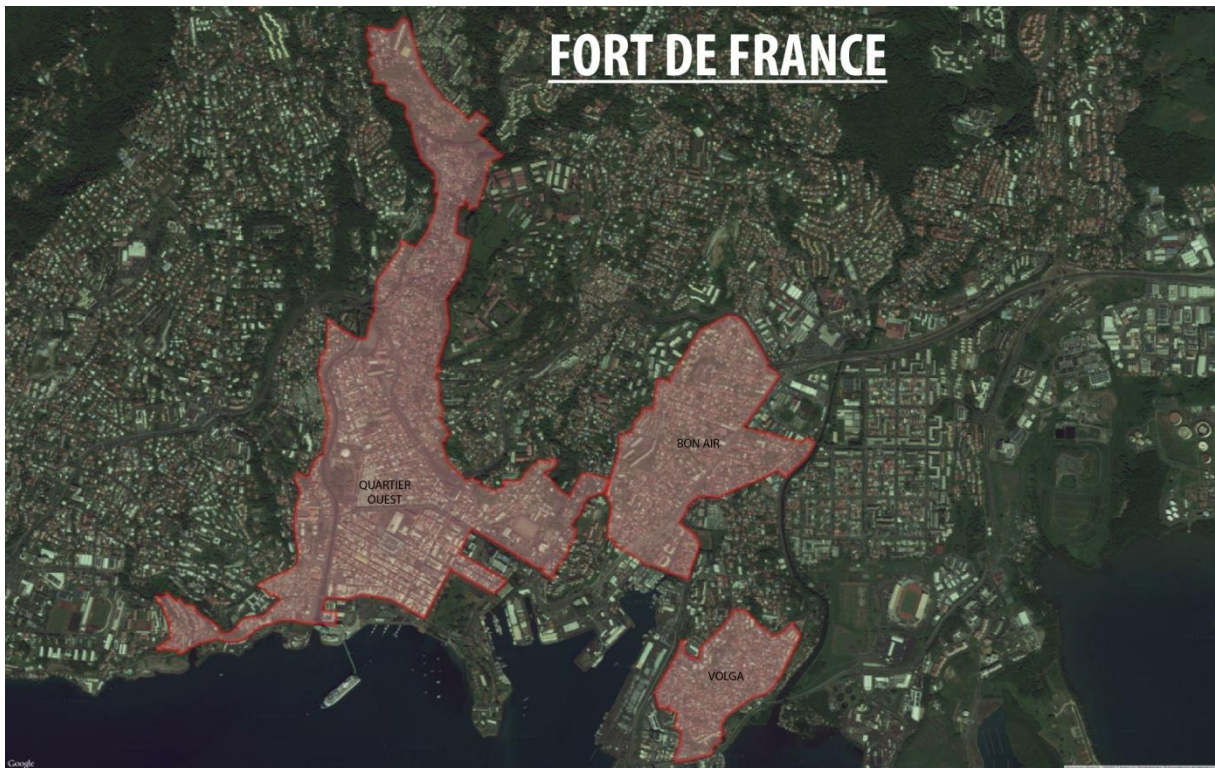
Il n'y a que des petits commerces mahorais qui ne couvrent pas tous les besoins des habitants du quartier.

La pression démographique est forte, 65 % de la population à moins de 25 ans et les besoins sont et vont être de plus en plus importants en logements, établissements scolaires, et en commerces d'alimentation, quasi inexistantes et non structurées actuellement.

Les interventions potentielles : création d'immobilier commercial et des infrastructures liées à leur fonctionnement et leur développement

Martinique

Date d'analyse: Juillet 2015



Nombre de quartiers à analyser :

3 quartiers situés à Fort-de-France

Nombre de polarités analysées :

- 4 polarités soit en moyenne 1,3 polarité par quartier, dont un quartier ne comprenant que du commerce diffus (Volga)
- Analyse de 3 tissus commerciaux et artisanaux diffus

Typologie de l'offre :

L'offre analysée est très majoritairement constituée de commerces de proximité.

Implication et rôle des acteurs locaux :

L'ingénierie dédiée est portée par les intercommunalités. Fort intérêt pour l'accompagnement d'opérateurs spécialisés comme Epareca.

Spécificité locale :

Des acteurs qui attendent beaucoup du projet de TCSP (en cours de création) pour désenclaver les quartiers.

1- Sociologie de la population des quartiers dans lesquels sont insérées les polarités

- 6 051 habitants en moyenne par quartier
- La population des quartiers analysés représente 5% des habitants de la Martinique.
- Le pourcentage de moins de 25 ans est limité comparativement à d'autres DOM puisqu'il représente 1/3 en moyenne de la population des quartiers.
- 38% de chômeurs en moyenne dans les quartiers soit 18 points de plus que la moyenne du département

2- Caractéristiques des polarités

- Des polarités créées majoritairement avant les années 90
- Un nombre moyen d'activités par polarité d'environ 45 mais une très forte hétérogénéité avec des polarités comportant près d'une centaine d'activités et d'autres en comprenant moins d'une vingtaine.
- Plus de ¾ des polarités sont des rues marchandes constituées d'immobilier commercial individuel et privé.
- L'état général des polarités est moyen : le bâti est vieillissant sans être dégradé.
- La qualité urbaine et d'aménagement de l'environnement est mauvaise : la quasi-totalité des polarités n'est pas aménagée de façon qualitative à quelques exceptions près sur certaines rues du centre-ville principalement.
- L'accessibilité automobile étant le moyen de déplacement privilégié, les ¾ des polarités sont jugées accessibles de façon correcte.
- L'ambiance dans les quartiers n'est pas jugée très bonne. Ceci est lié à un sentiment d'insécurité perçu, notamment, au sein de certains quartiers (Volga, Terre Sainville).

3- Commercialité des polarités

- La totalité des quartiers dans lesquels sont implantées les polarités ont un potentiel de dépenses de consommation de proximité supérieur à 25 M€ sachant que le potentiel de dépenses du quartier Ouest (comprenant le centre-ville) est supérieur à 120 M€.
- Le taux de vacance est significatif : 12% en moyenne dans les polarités. Ce taux de vacance est toutefois hétérogène : 50% des polarités présentent des taux de vacance supérieurs à 10% alors que 50% des polarités présentent des taux de vacance inférieurs à 5%. Les situations de dévitalisation sont donc localisées.
- Les ¾ des polarités ne comportent pas de locomotive alimentaire.

4- Etat de santé des polarités

- Les quartiers analysés présentent des profils d'activité très hétérogènes. Si le quartier Ouest présente une bonne diversité d'activités, le quartier Bon Air/Sainte-Thérèse présente des signes de fragilisation compte tenu de son manque de diversité commerciale, auquel s'ajoute les travaux du TCSP (qui traverse la polarité) et la concurrence immédiate de l'hypermarché Carrefour Dillon.

5- Zones artisanales

- Avec 4 zones recensées, la densité de zones artisanales dans les quartiers analysés est faible.
- Les disponibilités foncières dans les zones artisanales sont globalement faibles.
- On constate une présence très hétérogène de services aux entreprises dans les zones artisanales analysées.

Synthèse : quelle intervention dans les quartiers de Martinique ?

Deux des quartiers analysés (Quartier Ouest, Bon Air/Sainte-Thérèse) sont impactés par la création du TCSP. Un accompagnement à la remise en état des locaux commerciaux aux abords des futurs arrêts de TCSP permettrait de revaloriser l'offre du quartier. Il s'agit toutefois à ce jour d'un immobilier commercial privé à la propriété fortement morcelée.

Le quartier Ouest, qui regroupe plusieurs sous quartiers bien distincts dans leur fonctionnement, souffre d'une dégradation forte des locaux commerciaux en pieds d'immeubles (notamment le quartier Terres Sainville et certaines rue commerçantes du centre-ville). De nombreux locaux vacants sont aujourd'hui en mauvais état et nécessiteraient une remise en état pour faciliter leur commercialisation future.

Le centre-ville souffre pour sa part d'une dilution de son offre sur un périmètre marchand très large, provoquant de nombreuses ruptures commerciales sur les linéaires. Un travail de resserrement de l'offre autour de locaux et d'espaces publics qualitatifs permettrait de revaloriser l'offre du centre-ville et d'attirer des enseignes plus qualitatives.

Enfin, en ce qui concerne le quartier Volga, il semble, en l'état actuel, peu opportun d'agir sur le commerce au sein de ce quartier. Une vision et une stratégie globale semblent nécessaires avant d'envisager des interventions immobilières.

Guadeloupe

Date d'analyse: Juillet 2015



Nombre de quartiers à analyser :

5 quartiers répartis dans 2 communes formant une conurbation. Il y a de fait une continuité urbaine sur l'ensemble du secteur.

Nombre de polarités analysées :

- 13 polarités soit en moyenne 2,6 polarités par quartier
- Analyse de 3 tissus commerciaux et artisanaux diffus

Typologie de l'offre :

L'offre analysée est très majoritairement constituée de commerces de proximité.

Implication et rôle des acteurs locaux :

L'ingénierie dédiée est portée par les intercommunalités. Fort intérêt pour des interventions d'opérateurs spécialisés comme Epareca. Des acteurs très impliqués au sein des quartiers ANRU et des quartiers prioritaires et investis dans le lancement de nombreuses opérations de renouvellement urbain.

Spécificité locale :

Les quartiers analysés sont localisés autour de l'hypercentre et forment une couronne. Toutefois l'hypercentre n'est pas compris dans le périmètre d'analyse alors qu'il se situe en prolongement économique et urbain des quartiers.

1- Sociologie de la population des quartiers dans lesquels sont insérées les polarités

- 4 206 habitants en moyenne par quartier
- La population des quartiers analysés représente 5% des habitants de la Guadeloupe
- Le pourcentage de moins de 25 ans dans les quartiers est très supérieur à la moyenne constatée en Guadeloupe, de l'ordre de 10 à 20 points.
- 36% de chômeurs en moyenne dans les quartiers soit 7 points de plus que la moyenne du département

2- Caractéristiques des polarités

- Des polarités créées majoritairement avant les années 90
- Un nombre moyen d'activités par polarité d'environ 50 mais une très forte hétérogénéité avec des polarités comportant près d'une centaine d'activités et d'autres en comprenant moins d'une dizaine
- Près de 40% des polarités sont constituées de centres commerciaux et plus de 50% sont des rues commerçantes.
- L'état général des polarités est moyen : le bâti est vieillissant sans être dégradé.
- La qualité urbaine et d'aménagement de l'environnement est faible : chaque quartier est composé de plusieurs polarités qui restent pour certaines peu en lien avec le tissu urbain environnant (ex : quartier Grand Camp composé d'un tissu commercial et artisanal de type zone d'activités au sein du tissu urbain).
- Les conditions d'accès aux polarités sont globalement satisfaisantes. Cette situation est en grande partie liée au positionnement géographique des quartiers qui se situent en prolongation du centre-ville. Cependant quelques quartiers restent moins bien desservis en transport en commun (certains secteurs des quartiers Chemin Neuf, Vieux-Bourg).
- L'ambiance dans les quartiers n'est pas jugée très bonne. Ceci est notamment lié par un certain sentiment d'insécurité.

3- Commercialité des polarités

- 4 quartiers sur 5 ont un potentiel de dépenses de consommation de proximité supérieur à 25 M€. Un quartier a par contre un potentiel de dépenses de consommation inférieur à 15 M€, il s'agit de Mortenol.
- Le taux de vacance est très élevé : 25% en moyenne dans les polarités. Ce taux concerne l'ensemble des polarités analysées.

- 85% des polarités comportent une locomotive alimentaire. Ce taux est remarquable au regard des autres quartiers analysés dans les DOM

4- Etat de santé des polarités

- A l'exception du quartier Charneau-Raizet, les quartiers analysés présentent une diversité d'activités plutôt limitée. Il s'agit ici d'un élément de nature à fragiliser ces quartiers à terme.
- Pour la quasi-totalité des quartiers analysés, la pression concurrentielle est importante et de nature à fragiliser les activités existantes. Ceci est notamment due à la situation géographique des quartiers analysés, en couronne du centre-ville et à la proximité des centres commerciaux de périphérie (Milenis).

5- Zones artisanales

- Avec 5 zones recensées, la densité de zones artisanales dans les quartiers analysés est limitée.
- Les disponibilités foncières dans les zones artisanales sont globalement faibles.
- On constate une très faible présence de services aux entreprises dans les zones artisanales analysées.

Synthèse : quelle intervention dans les quartiers de Guadeloupe ?

Une intervention pourrait être envisagée dans la quasi-totalité des quartiers et ce, notamment, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain engagées par l'intercommunalité.

Les quartiers Chemin Neuf, Mortenol et une partie du quartier Vieux-Bourg sont des secteurs sur lesquels la collectivité doit agir à moyen terme en matière de commercialité et pour lesquels un engagement conjoint avec l'EPARECA permettrait de requalifier le tissu commercial composé essentiellement de locaux en pieds d'immeubles vieillissants voire dégradés. Il s'agit toutefois à ce jour d'un immobilier commercial privé à la propriété fortement morcelée.

Sur les quartiers Raizet et Grand Camp, une grande partie des opérations de l'ANRU lancées ces dernières années arrivent à terme, mais certaines polarités commerciales doivent être déplacées en lien avec les opérations de renouvellement urbain.

Enfin, sur le quartier Grand Camp, une stratégie globale d'aménagement semble nécessaire afin de recréer du lien et de la cohérence entre la zone artisanale/commerciale (située en son cœur), le tissu de polarités commerciales et le tissu urbain environnant.



Epareca^o
Vie, commerce et artisanat
au **cœur** des quartiers

12, PLACE SAINT-HUBERT
59043 LILLE CEDEX
TÉL.: 03 28 52 13 13
FAX : 03 28 52 13 19
CONTACT@EPARECA.ORG
WWW.EPARECA.ORG