
La définition des quartiers d'habitat spontané de la zone dite des 50 Pas Géométriques :

Support pour un concept et une procédure de Résorption de
l'Habitat Spontané en Guadeloupe ?



Audrey MILLET

Mémoire de recherche Magistère 3

Septembre 2006

Directeur de recherche : Monsieur Marc-André PHILIPPE

REMERCIEMENTS

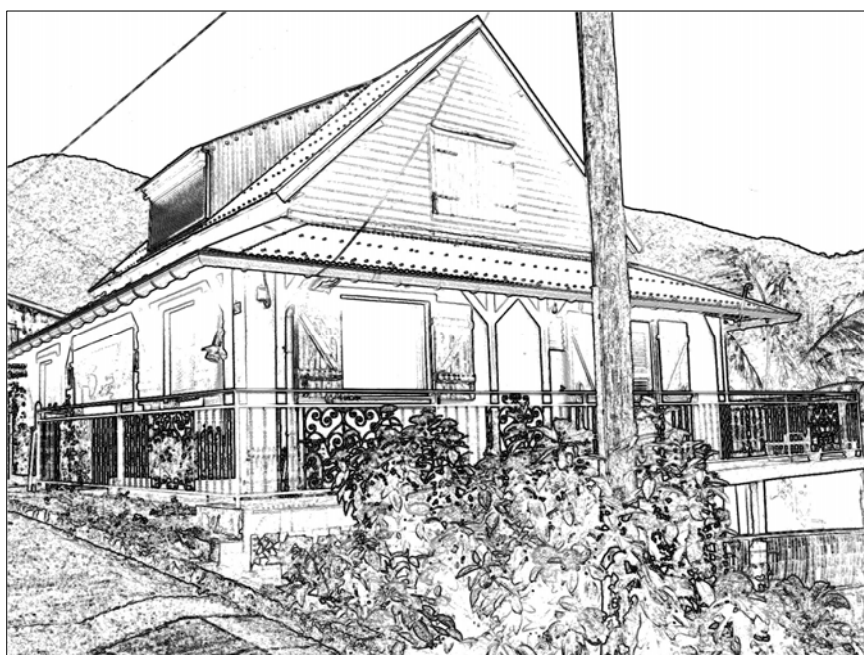
Je tiens à remercier en premier mon directeur de recherche, Monsieur Marc-André PHILIPPE, Maître de conférences au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours pour ses conseils et sa disponibilité.

Je remercie également chaleureusement l'ensemble des membres de l'équipe de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques : Mademoiselle Sophie LIGNIER, Monsieur Rony SAINT CHARLES, Monsieur Abdi ABDILLAH, Madame DINARQUE Léonie, Mademoiselle HAMOT Marie-danièle, Monsieur Philippe BHIKI, Monsieur Samuel SABLIER et afin Monsieur Harry ARNOUX, le directeur, pour leur constante disponibilité et leurs conseils avisés.

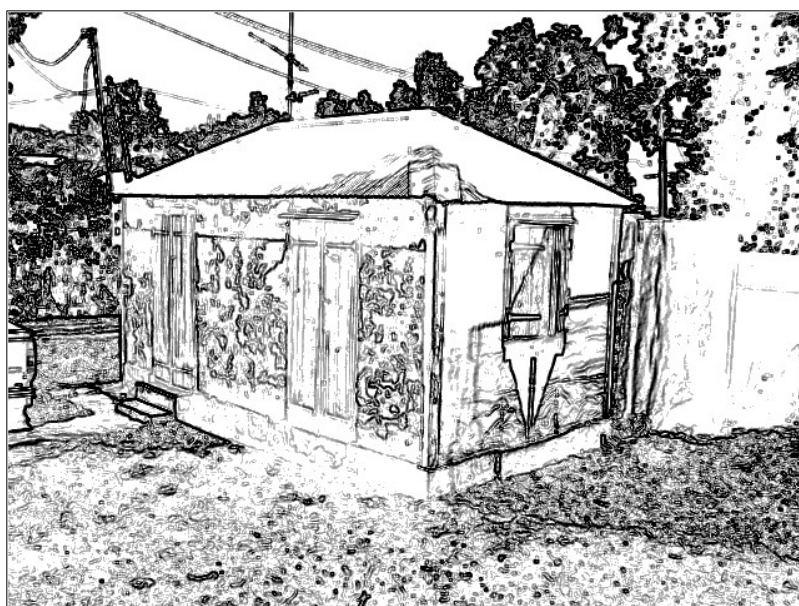
Les services de la D.D.E. pour leurs informations et plus particulièrement Monsieur Vincent COURTRAY de la cellule Résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I.) et Monsieur Dominique M. JONCKHEERE, responsable du Service Aménagement et Urbanisme (S.A.U.).

Monsieur Rosaire GALLAS de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe (S.E.M.A.G.), pour ses compléments ainsi que Monsieur Franck CHAUVEL du cabinet Urbis et Monsieur Jean-Baptiste LAMASSE du cabinet Tropisme pour les éclairages qu'ils m'ont apportés et leurs connaissances du territoire.

Monsieur David SORO, Monsieur Frédéric ARINO et Monsieur et Madame ROITELET pour leur soutien quotidien.



_ Table des matières _



_ Remerciements _	p.1
_ Sommaire _	p.2
_ Introduction _	p.3
 _ Première partie _ L'urbanisation spontanée en Guadeloupe : un phénomène complexe aux appellations et caractéristiques diverses.....	 p.6
 1. LE PHENOMENE DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE EN GUADELOUPE : UNE DEFINITION IMPLICITE ET ORALE	 P.7
 <i>UN PHENOMENE COMPLEXE AUX APPELLATIONS ET CARACTERISTIQUES DIVERSES.....</i>	 <i>P.7</i>
<i>UNE REFLEXION A POURSUIVRE EN S'INSPIRANT DES TRAVAUX EXISTANTS.....</i>	<i>P.7</i>
<i>DES CRITERES DE DEFINITION A NUANCER, JUSTIFIER ET EXPLICITER.....</i>	<i>P.8</i>
<i>UNE DEFINITION SENSIBLE QUI DOIT ETRE VERIFIEE SCIENTIFIQUEMENT ..</i>	<i>P.9</i>
 1.1. L'ILLEGALITE FONCIERE : UN CRITERE D'IDENTIFICATION CHARGE D'HISTOIRE	 P.10
 <i>L'HERITAGE DE LA PERIODE ESCLAVAGISTE : UNE REALITE CULTURELLE</i>	 <i>P.10</i>
<i>DES CRISES ECONOMIQUES SUCCESSIVES ET UN CONTEXTE SOCIAL DIFFICILE</i>	<i>P.11</i>
<i>L'ATTITUDE ATTENTISTE DES POUVOIRS PUBLICS.....</i>	<i>P.11</i>
<i>UN CRITERE ANCRE DANS LES MENTALITES.....</i>	<i>P.11</i>
<i>DES SITUATIONS QUI SE COMPLEXIFIENT AU FIL DU TEMPS</i>	<i>P.12</i>
 1.2. L'AUTO-CONSTRUCTION DES HABITATIONS ET DES QUARTIERS...P.14	
 <i>DE LA CASE A LA CONSTRUCTION EN DUR</i>	<i>P.14</i>
<i>LA PRATIQUE DU « COUP DE MAIN »,.....</i>	<i>P.15</i>
<i>...DES PARTICULARITES ARCHITECTURALES,...</i>	<i>P.15</i>
<i>...UN CRITERE D'IDENTIFICATION A NUANCER.....</i>	<i>P.17</i>
<i>UNE URBANISATION NON PLANIFIEE.....</i>	<i>P.17</i>

UNE DEFICIENCE DES RESEAUX DIVERS DE LA VOIRIE ET DES EQUIPEMENTS.....	P.17
UNE MORPHOLOGIE URBAINE INCONTROLEE.....	P.19
SPONTANEITE NE RIME PAS SYSTEMATIQUEMENT AVEC INSALUBRITE.	P.20

1.3. LA NOTION DE GROUPEMENT DE L'HABITAT	P.22
LE QUARTIER : DES NOTIONS THEORIQUES,.....	P.22
... UNE REALITE DE TERRAIN.....	P.23

2. TYPOLOGIE DES QUARTIERS D'HABITATS SPONTANE GUADELOUPEENS.....	P.27
--	------

2.1. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE URBAINS.....	P.28
UNE FORTE PRECARITE URBAINE... ..	P.28
... ET SOCIALE.....	P.29
DES SECTEURS ELIGIBLES AUX CRITERES R.H.I.	P.29

2.2. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE D'ORIGINE AGRICOLE.....	P.30
DES ZONES RESIDENTIELLES DE QUALITES MALGRE DES VRD PRECAIRES.....	P.30
DES SECTEURS REQUALIFIES PONCTUELLEMENT.....	P.31

2.3. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE LITTORAUX	P.32
DES FORMES URBAINES ILLEGALES FORTEMENT REPRESENTEES.....	P.32
DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET RURALES	P.33
LES SEULS QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE REELLEMENT CONSIDERES.....	P.34

_ Deuxième partie _ Les quartiers d'habitat spontané de la zone dite des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe : définition et naissance d'un concept	p.36
--	------

1. L'AGENCE POUR LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS DE LA ZONE DITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES DE LA GUADELOUPE.....	P.37
1.1. UN PEU D'HISTOIRE JURIDIQUE.....	P.37
LES 50 PAS ?	P.37
LE DECRET DU 30 JUIN 1955.....	P.37
LA LOI LITTORAL, 1986.....	P.38
LA LOI DU 31 DECEMBRE 1996.....	P.38
1.2. PRESENTATION ET MISSIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS.....	P.41
PRESENTATION GENERALE.....	P.41
UNE PRIORITE : LE TRAITEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE.....	P.41
2. CRITERES D'IDENTIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE DE LA ZONE DITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES. P.43	
2.1. MISE EN PLACE DE LA METHODE.....	P.43
2.2. DES CRITERES THEMATISES POUR DEFINIR LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE LITTORAUX	P.47
CRITERES DE DEFINITION THEMATISES DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE LITTORAUX.....	P.47
CRITERE 1 : UNE FORME URBAINE DESORDONNEE ORDONNEE ET DEVELOPPEE SUR DES TERRAINS EN MAJORITE ETATIQUE ETATIQUES..	P.48
CRITERE 2 : DES SECTEURS URBAINS ANCIENS MAIS EN CONSTANTE EVOLUTION.....	P.49
CRITERE 3 : UNE DEFICIENCE DES RESEAUX DIVERS, DE LA VOIRIE ET DES EQUIPEMENTS.....	P.50
CRITERE 4 : UN BATI HETEROCLITE, TANT AU NIVEAU DES MATERIAUX QUE DE LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS MAIS UNE VOCATION D'HABITAT QUASI EXCLUSIVE.....	P.52
CRITERE 5 : UNE POPULATION SOCIALEMENT ET ECONOMIQUEMENT DEFAVORISEE.....	P.53

CRITERE 6 : DES RISQUES NATURELS ACCENTUES PAR UNE SITUATION LITTORALE.....	P.54
---	------

_ Troisième partie _ Quels financements et quelle procédure pour la Requalification de l'Habitat Spontané en Guadeloupe ?	p.56
---	------

1. UNE PROCEDURE POUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT SPONTANE EN GUADELOUPE.....	P.57
---	------

1.1. IDENTIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE : UN PREALABLE A TOUTES PROCEDURES.....	P.57
--	------

PRE-DIAGNOSTIQUER LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE GUADELOUPEENS.....	P.58
LE ROLE PREPONDERANT DES COMMUNES.....	P.59

1.2. LA R.H.S. : UNE PROCEDURE EN 7 ETAPES	P.60
--	------

ETAPE A - CONSTITUER UN GROUPE DE TRAVAIL MULTIPARTENARIAL..	P.60
ETAPE B - REALISER LES ETUDES PREALABLES.....	P.62
ETAPE C - -DELIMITER PRECISEMENT LE SECTEUR D'INTERVENTION.....	P.62
ETAPE D - ETABLIR UN PLAN D'AMENAGEMENT CHIFFRE ET TEMPORALISE.....	P.63
ETAPE E - REGULARISER LA SITUATION FONCIERE ET REGLEMENTAIRE.....	P.63
ETAPE F - REALISER LES TRAVAUX DE REHABILITATION.....	P.66
ETAPE G - EVALUER LA REHABILITATION.....	P.66
ETAPE H - LE FIL ROUGE DE LA PROCEDURE R.H.S. : LA COMMUNICATION AUPRES DES HABITANTS.....	P.66

2. UNE STRUCTURE AUX FORMES JURIDIQUES ET COMPETENCES ADAPTEES POUR ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PROCEDURE EN QUESTION	P.69
--	------

2.1. LA STRUCTURE EN CHARGE DE LA R.H.S.....	P.69
--	------

COMPETENCES ET MISSIONS.....	P.69
FORME JURIDIQUE.....	P.70
2.2. VERS UNE REEVALUATION DES MISSIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS GEOMETRIQUES DE LA GUADELOUPE	P. 70
DEPASSER LA LIMITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES.....	P.70
RECONSIDERER LA NOTION DE MISE EN VALEUR.....	P.71
3. DES FINANCEMENTS POUR LA R.H.S.....	P.72
3.1. DES OUTILS FINANCIERS INSUFFISANTS OU INAPPLICABLES A LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE	P. 72
POUR LES RESEAUX DIVERS.....	P.72
POUR LES EQUIPEMENTS.....	P.73
DES FINANCEMENTS GENERAUX.....	P.74
POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT	P.74
3.2. LES SOLUTIONS ENVISAGEABLES POUR DEBLOQUER DES FONDS	P.76
3.2.1. LA MODIFICATION DU FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN (F.R.A.F.U.)	P.76
CHAMP D'INTERVENTION DU F.R.A.F.U.	P.77
FINANCEMENT DU F.R.A.F.U.	P.77
INTERVENTIONS FINANCIERES DU F.R.A.F.U.....	P.77
LIMITES DU CHAMP D'ACTIONS DU F.R.A.F.U. POUR LA R.H.S.....	P.78
L'EVOLUTION DU F.R.A.F.U.	P.79
REVOIR LA NOTION DE LOGEMENT SOCIAL	P.79
MIEUX COMMUNIQUER AUPRES DES DIFFERENTS BENEFICIAIRES	P.79
3.2.2. L'INTEGRATION DE LA R.H.S. AU PROGRAMME OPERATIONNEL INTEGRE (P.O.I.) ET AU CONTRAT DE PLAN ETAT REGION (C.P.E.R.)	P.80
_ Conclusion _	p.81
_ Bibliographie _	p.83

<i>_ Table des matières _</i>	<i>p.90</i>
<i>_ Table des illustrations _</i>	<i>p.97</i>
<i>_ Annexes _</i>	<i>p.98</i>

Le terme d'urbanisation spontanée regroupe des réalités différentes selon les territoires et le contexte dans lequel il est employé.

D'après les recherches bibliographiques effectuées, l'urbanisation spontanée est principalement utilisée pour caractériser le développement urbain des villes africaines ou pour décrire l'histoire de la formation des cités européennes. Il est également employé dans les Antilles françaises pour qualifier une forme d'urbanisation illégale complexe : celle des quartiers d'habitat spontané.

Comme dans l'hexagone, le logement fait partie, avec le droit à l'emploi, des revendications premières dans l'Outre-mer.

La Guadeloupe comme les autres D.O.M. souffre effectivement d'une offre insuffisante et inadaptée en foncier viabilisé. La rareté et le prix des terrains constructibles, les risques naturels, la fragilité écologique des milieux ultramarins et le retard des équipements structurants sont autant de facteurs qui viennent compliquer et renchérir la construction de logements.

Ce manque qualitatif et quantitatif est couplé d'un contexte économique difficile et d'une réalité culturelle et sociale. Ainsi, les crises économiques successives (tout au long du 20^{ème} siècle) mais également l'héritage de la période esclavagiste, sont autant de faits qui ont concouru au développement de zones urbaines illégales.

L'insuffisance des réponses publiques (Etat et collectivités) face à ces multiples crises et notamment face à la pénurie de logement accessible aux catégories socioprofessionnelles (C.S.P.) en difficulté, a favorisé l'émergence et la pérennisation d'une **FORME D'HABITAT QUALIFIE DE SPONTANE. Les Guadeloupéens mettant en place par eux-mêmes la solution à leurs besoins en logements, de véritables quartiers, caractérisés par l'occupation illégale de terrains, se sont formés.**

Les premières formations urbaines de ce type sont ainsi apparues il y a plus de cinquante ans en réponse à l'urgence du moment. Nous étudions donc ici un phénomène ancien, mais pas pour autant révolu. En effet, l'absence de réaction immédiate de la part des autorités publiques face à la squattérisation de leurs terrains, rend difficile à ce jour le traitement de ces zones. De plus, des constructions illicites fleurissent encore chaque jour sur le territoire guadeloupéen, sans que des mesures efficaces soient adoptées.

Pourtant, le logement, "facteur d'insertion durable"¹, est un des enjeux essentiels de tout territoire, pour des raisons d'ordre à la fois social, urbain, environnemental, sécuritaire et économique. C'est un enjeu transversal. Ainsi, pour des questions d'équité sociale comme de gestion urbaine et territoriale (permettre aux squatteurs d'acquérir une légitimité, éviter la ghettoïsation des quartiers, les poches d'insalubrité, l'étalement urbain, les constructions dans des zones soumises aux risques, maîtriser le foncier et ainsi le développement territorial...), il s'avère indispensable d'intervenir contre cette urbanisation illégale.

L'objectif premier de cette étude n'est pas d'établir une méthode de résorption ou de requalification des quartiers d'habitat spontané. En effet, tant le phénomène est complexe et varié, ce rapport a une finalité qui se situe en amont de la réhabilitation. Il s'agit ici d'identifier et de différencier les types d'urbanisation spontanée présents en Guadeloupe en déterminant pour chacun d'entre eux des éléments de définition, puisque **SI LE PHENOMENE EST CONNU DE TOUS LES ACTEURS, IL NE DISPOSE, A CE JOUR QUE D'UNE DEFINITION IMPLICITE ET ORALE POUR LE QUALIFIER**. L'intention première est donc de dégager des caractéristiques historiques, géographiques, urbaines, socio-économiques,... permettant de distinguer clairement les différentes traductions territoriales de l'urbanisation spontanée guadeloupéenne.

L'enjeu de l'étude est donc double :

- ✧ La multiplication des connaissances sur un sujet complexe ;
- ✧ La création d'une méthode opérationnelle d'identification et d'intervention sur les quartiers d'habitat spontané.

Accroître les connaissances sur les quartiers d'habitat spontané va-t-il nous permettre de globaliser le phénomène ou au contraire de considérer qu'il s'agit d'une problématique isolée ne nécessitant que des interventions ponctuelles ?

¹ Marie-Claude Tjibaou, Avis et rapports du Conseil Economique et Social, Le logement dans l'Outre-mer français, les éditions des Journaux Officiels, 2004, Chapitre I, p.9.

Dans un premier temps, nous nous attacherons à produire une définition théorique des quartiers d'habitat spontané guadeloupéen à partir de l'analyse des données bibliographiques disponibles sur le sujet et d'interviews réalisés auprès des acteurs de l'aménagement du territoire guadeloupéen. Cette définition nous conduira à différencier trois types de quartier d'habitat spontané : les quartiers d'habitat spontané urbains, les quartiers d'habitat spontané d'origine agricole et les quartiers d'habitat spontané littoraux.

Dans une deuxième partie, à partir de l'analyse d'études de terrain, nous établirons des critères de définition précis des quartiers d'habitat spontané littoraux ou quartiers d'habitat spontané de la zone dite des 50 Pas Géométriques (seuls secteurs sur lesquels des études ont été réalisées à ce jour).

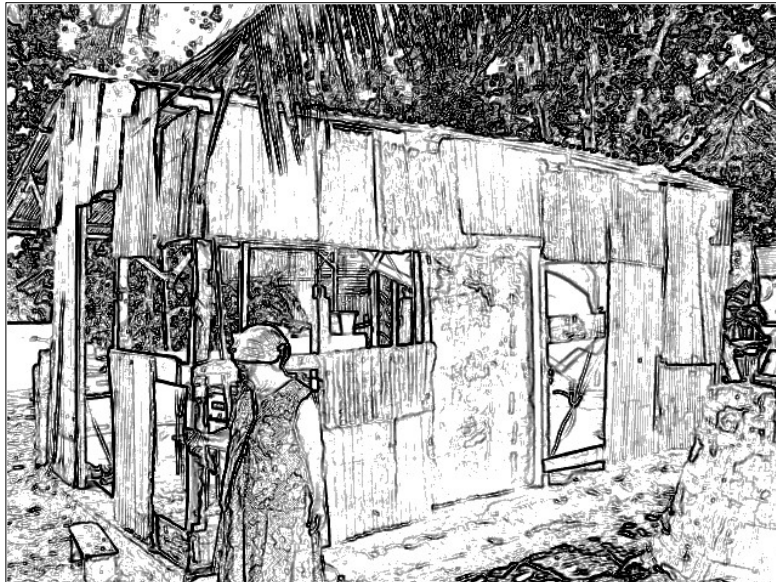
La méthode² utilisée dans ces deux premières parties vise à analyser les données théoriques, les savoirs empiriques et implicites ainsi que les connaissances recueillies sur le terrain afin de créer un concept³ des quartiers d'habitat spontané guadeloupéen. Ce concept ainsi établi et justifié servira de base pour une proposition de procédure de résorption de l'habitat spontané qui sera décrite dans une troisième partie.

² Méthode qui sera détaillée dans le développement de chacune des parties

³ Notion qui est générale sans être absolue (Kant)

_ Première partie _

L'urbanisation spontanée en Guadeloupe : un phénomène complexe aux appellations et caractéristiques diverses



1. LE PHENOMENE DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE EN GUADELOUPE : UNE DEFINITION IMPLICITE ET ORALE

UN PHENOMENE COMPLEXE AUX APPELLATIONS ET CARACTERISTIQUES DIVERSES

Le phénomène des quartiers d'habitat spontané ne répond rigoureusement à aucune définition théorique figée, tant les situations sont variées et les cas particuliers nombreux.

Le terme même de "quartier d'habitat spontané" est critiquable, puisque pour désigner cet état de fait, on parle aussi bien de terres occupées, de phénomène de squattérisation ou d'occupation sans titre, que de quartiers auto-construits¹.

UNE REFLEXION A POURSUIVRE EN S'INSPIRANT DES TRAVAUX EXISTANTS

A ce jour, les données bibliographiques disponibles sur la problématique de l'urbanisation spontanée présentent une définition nécessairement large des quartiers d'habitat spontané, puisque basée sur aucune étude scientifique fiable. Les travaux d'Anne HUBLIN et de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe (D.D.E. 971) sont **les seules références bibliographiques qui tentent d'établir une définition détaillée du phénomène des quartiers d'habitat spontané aux Antilles et plus précisément en Guadeloupe.**

En 1989, la sociologue-urbaniste Anne HUBLIN² a proposé une définition des quartiers d'habitat spontané caribéens, basée sur l'association de trois critères :

- ✧ l'illégalité de l'occupation du sol ;
- ✧ l'auto-construction des habitations.
- ✧ le groupement de l'habitat ;

¹ Par souci de clarté et de rigueur, nous utiliserons uniquement le terme de quartier d'habitat spontané. Dénomination qui sera à assimiler par le lecteur comme englobant la diversité des appellations citées.

² Anne HUBLIN, Habitats spontanés dans la Caraïbe Française – Quartiers spontanés aux Antilles Françaises, essai de typologie sociale et spatiale d'un espace créole, Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1989.

En 2005, l'étude de la D.D.E. 971 sur la « Requalification des quartiers d'habitat spontané »³ a corroboré ces critères cumulatifs, les a nuancé et adapté aux réalités guadeloupéennes. Par ailleurs, elle a dégagé certains éléments récurrents aux quartiers d'habitat spontané, causes ou conséquences de leurs conditions de formation et a ainsi complété les critères de définition avancés par Anne HUBLIN.

DES CRITERES DE DEFINITION A NUANCER, JUSTIFIER ET EXPLICITER

La réflexion menée dans le cadre de ce mémoire, basée sur des observations de terrain et des entretiens avec les acteurs publics et privés intervenant dans le domaine de l'aménagement et l'urbanisme en Guadeloupe, nous a amené à réaffirmer les critères cumulatifs explicités et nuancés par la D.D.E. 971, ainsi que les éléments récurrents identifiés.

Cependant, considérant que les liens de causes à effets entre ces deux parties (critères de définition et éléments récurrents) sont très étroits : les caractéristiques qualifiées de récurrentes par la D.D.E. 971 ne sont que des éléments induits ou issus des critères de définition, nous avons choisi, dans ce travail, de les intégrer à la justification et à l'explication de ces dits critères.

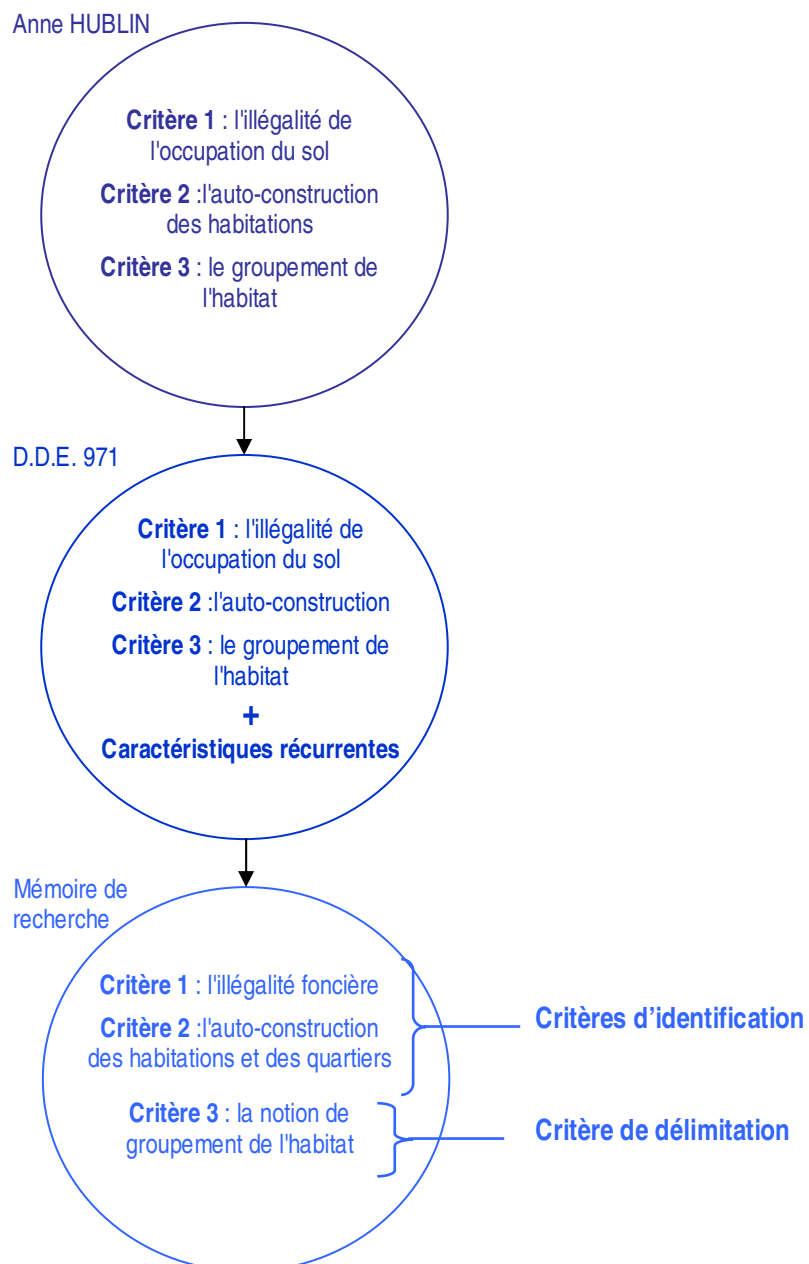
De plus, nous avons différencié au sein même des trois critères de définition avancés par Anne HUBLIN et repris par la D.D.E. 971, des éléments d'identification et des éléments de délimitation des quartiers d'habitat spontané.

³ S. FORTHIN, N. HINFRAY, H. JOSSEC, A.-L. MESNIER, A. MILLET, D. SORO, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe, C.E.S.A., 2005

UNE DEFINITION SENSIBLE QUI DOIT ETRE VERIFIEE SCIENTIFIQUEMENT

La définition ainsi établie reprend de façon quasi exhaustive, l'ensemble des nuances que renferme la notion de quartier d'habitat spontané. Pour ce faire, cette définition reste large et ouverte, permettant ainsi d'illustrer la diversité des formes que peut prendre le phénomène.

Rappelons cependant qu'elle est établie selon les « on dits » et qu'elle n'a donc aucune valeur scientifique. La deuxième partie de ce mémoire se chargera de mettre en place une méthode pour infirmer ou confirmer ces impressions sensibles et préciser ce concept naissant.



1.1. L'ILLEGALITE FONCIERE : UN CRITERE D'IDENTIFICATION CHARGE D'HISTOIRE

Ce premier critère est issu d'un contexte d'appropriation des terres par des personnes qui ne détiennent pas la propriété foncière. Si la squattérisation de terrains publics ou privés est motivée par le besoin premier de construire une habitation ou par la nécessité d'avoir un endroit à cultiver, les événements qui ont déclenché ces occupations illégales sont de plusieurs natures.

L'HERITAGE DE LA PERIODE ESCLAVAGISTE : UNE REALITE CULTURELLE

Il existe en Guadeloupe une tradition de squattérisation héritée de la plantation et renforcée par l'abolition de l'esclavage. En effet, dans les exploitations cannières, les cases des esclaves étaient construites sur les terres de l'usine, dans un souci de productivité, et constituaient déjà de ce fait une occupation foncière sans statut.

Au début du 19^{ème} siècle, le procédé industriel d'extraction du sucre de la betterave est mis au point. Il entraîne la ruine de nombreuses plantations cannières sur l'île et l'abandon de milliers d'hectares de terres par les cultivateurs. Dès lors le processus de libération des esclaves est engagé et atteint son apogée en 1848 avec l'abolition de l'esclavage. Les affranchis quittent alors les habitations sucrières mais ne peuvent accéder à la propriété (rareté et cherté des terrains). Ils s'établissent donc de manière illégale sur des terrains publics ou privés estimant que la terre guadeloupéenne sur laquelle ils ont souffert leur revient de droit et reproduisent la forme d'habitat développée dans les plantations sous la période esclavagiste.



Photo n°1 : Paysage du nord
Basse-Terre marqué par l'activité cannière

DES CRISES ECONOMIQUES SUCCESSIVES ET UN CONTEXTE SOCIAL DIFFICILE

Cette façon de s'approprier l'espace perdure par la suite pour des raisons à la fois culturelles, économiques et sociales.

Tout au long du 20^{ème} siècle, les crises agricoles successives continuent de réduire le nombre d'usines cannières et d'exploitations bananières et laissent de nombreux hectares de terres en friches ainsi que de nombreux ouvriers agricoles au chômage. D'un point de vue économique, ces crises agricoles successives affaiblissent fortement l'archipel et rendent la situation sociale difficile.

Directement lié au secteur de l'emploi, c'est le secteur du logement qui va rentrer en crise dans les années 1960-70. Beaucoup de guadeloupéens se retrouvent dans une situation économique qui ne leur permet plus de subvenir à leurs besoins notamment en matière de logement. Les logements aidés, adaptés à la situation économique et sociale du moment sont insuffisants car les pouvoirs publics n'ont pas anticipé la demande. Ainsi, un nombre important de personnes en difficulté est contraint d'opter pour l'occupation sans titre de terrains.

L'ATTITUDE ATTENTISTE DES POUVOIRS PUBLICS

Face à ces difficultés, les autorités compétentes apparaissent démunies. Devant faire face à l'urgence et gérer d'autres problématiques sur leur territoire, elles adoptent une attitude attentiste voire complaisante (certains maires délivrent des autorisations informelles de construction pour des raisons électorales, l'Etat et les communes n'exercent pas leur pouvoir de police et laissent les occupations illégales se multiplier, ...).

Cette absence de réactivité publique, juridique ou policière dès l'authentification des premiers squatteurs, accélère le processus d'appropriation des terres par les occupants et renforce leur sentiment de légitimité d'occuper.

UN CRITERE ANCRE DANS LES MENTALITES

Les guadeloupéens développent alors un attachement particulier au sol et le phénomène se généralise à une population socialement variée pour qui la propriété juridique vaut moins que la légitimité d'occuper.

Le critère de l'illégalité foncière est par conséquent culturellement très fort car ancré dans les mentalités. La plupart des habitants des quartiers d'habitat spontané vivent à cet endroit depuis plusieurs générations, dans une case construite par un ancêtre, un oncle, un frère, un mari, ... ce qui renchérit l'attachement affectif et renforce l'appropriation légitime des lieux.

DES SITUATIONS QUI SE COMPLEXIFIENT AU FIL DU TEMPS

Pour les occupants de longue date, l'absence de prise en compte du problème dès l'origine complique le phénomène au fil du temps et amène à des incongruités juridiques.

Ainsi, alors que la plupart des habitants ne sont ni propriétaires ni locataires du terrain qu'ils occupent, ils sont aujourd'hui nombreux à payer taxe d'habitation et taxe foncière bâtie, ce qui constitue un paradoxe quant à leur reconnaissance juridique. De plus, si l'illégalité foncière constitue le point de départ de toute urbanisation spontanée, certains habitants se différencient de la majorité des occupants en possédant ou en disant posséder un titre de propriété ...

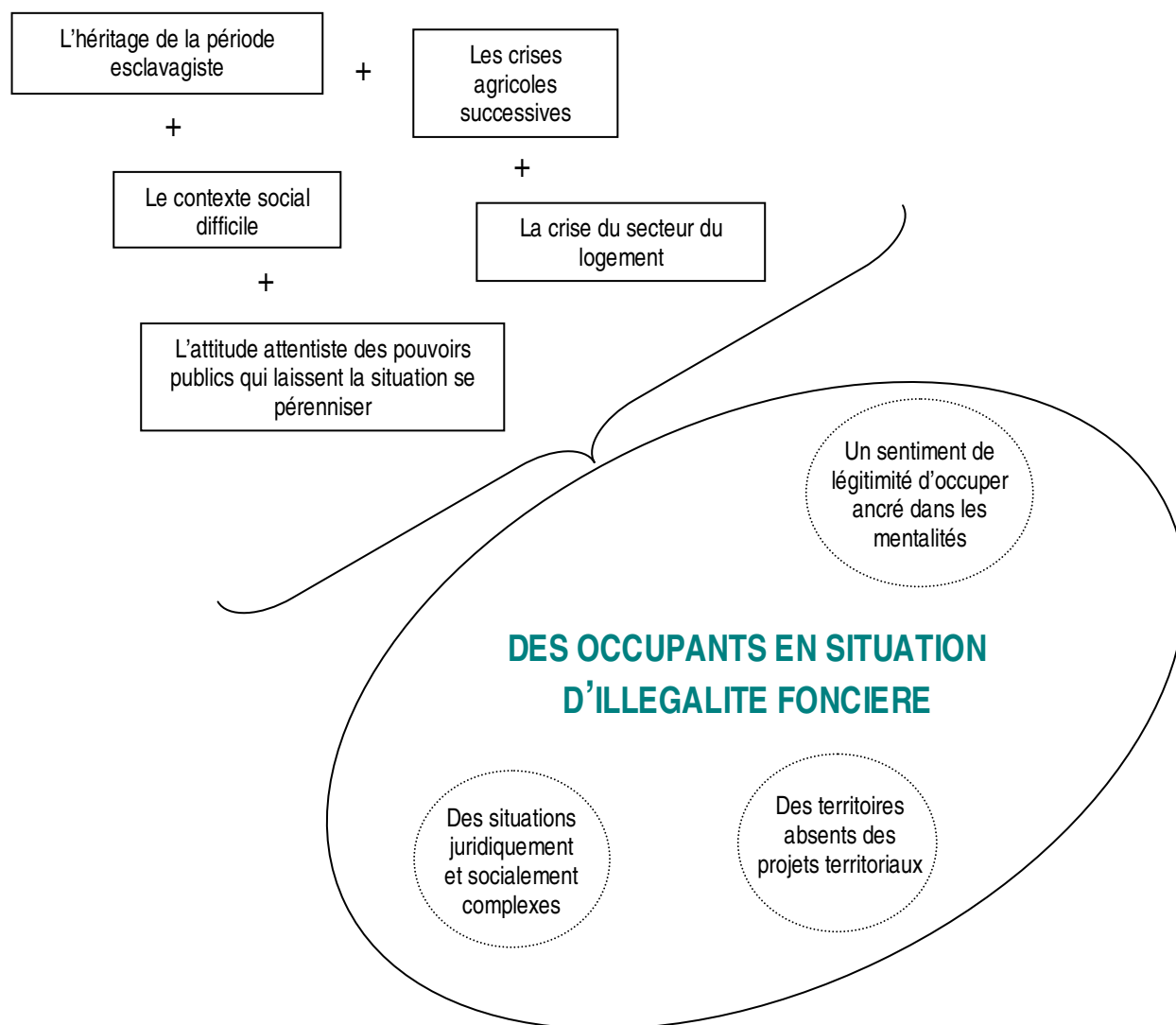
Les services déconcentrés de l'Etat et les communes de Guadeloupe dont la capacité financière est très faible⁴, ferment généralement les yeux sur cette incohérence juridique face à la complexité du problème et aux besoins financiers.

Par ailleurs, les quartiers d'habitat spontané constituent des zones sur lesquelles les interventions d'aménagement sont délicates. En effet, même si dans l'absolu les terrains occupés sont communaux ou publics, dans les faits l'absence de maîtrise foncière, renforcée par la légitimité d'occupée, freine les projets territoriaux à l'échelle des quartiers.

Cette situation se traduit plus largement à l'échelle du territoire archipéléen par l'impossibilité d'adopter une vision globale et donc durable en terme d'aménagement du territoire. A ce jour, chaque quartier d'habitat spontané représente une zone où les acteurs territoriaux ne peuvent avoir aucune perspective territoriale.

⁴ 28 communes sur 34 se trouvent actuellement sous le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes

SCHEMA N°1 : L'ILLEGALITE FONCIERE, UN CRITERE D'IDENTIFICATION CHARGE D'HISTOIRE



Réalisation : Audrey MILLET

1.2. L'AUTO-CONSTRUCTION DES HABITATIONS ET DES QUARTIERS

L'auto-construction, deuxième critère de définition des quartiers d'habitat spontané, est une conséquence directe de l'illégalité foncière.

En effet, du fait de la situation irrégulière des occupants et de leur installation imprévue et incontrôlée, aucune intervention publique, ni aucun organisme compétent, n'a planifié l'urbanisation de ces quartiers. Les occupants ont donc usé de débrouillardise et ont construit leurs habitations et leurs quartiers eux-mêmes, de manière plus ou moins organisée et légale (absence de permis de construire, raccordement clandestin aux réseaux d'eau et d'électricité, ...).

Ainsi, les habitations, la morphologie urbaine, le taux d'équipements, l'état de la voirie et des réseaux, ... sont marqués par ce caractère spontané et revêtent des caractéristiques notables qui sont à utiliser pour identifier un quartier d'habitat spontané.

DE LA CASE A LA CONSTRUCTION EN DUR

La diversité de l'architecture urbaine des quartiers d'habitat spontané illustre les étapes de l'évolution de l'habitat, de la case originelle en bois et en tôle, élément de base de l'architecture créole, vers la villa, construction « durcifiée ».

A l'origine des quartiers d'habitat spontané, les seules constructions édifiées sont de petites cases en tôle ou en bois. La majorité de l'espace squatté est dédié à l'agriculture (polyculture, élevage, ...), sur le modèle des exploitations coloniales. Puis, juxtaposée à la case de départ, ou en remplacement de celle-ci, est venue la maison (deux pièces) souvent en bois, et par la suite durcifiée⁵.

Les habitations se sont ensuite agrandies d'abord au sol puis en hauteur, avec l'ajout d'étage(s). Dans certains cas, toutes ces étapes n'ont pas été respectées et la maison s'est construite sans passer par l'étape de la case.

⁵ La durcification sera massive après le passage du cyclone HUGO en 1989

LA PRATIQUE DU « COUP DE MAIN »,...

La majeure partie de ces extensions et de ces nouveaux foyers a été bâtie selon la pratique du « coup de main ». Elle consiste à construire son habitation en plusieurs étapes en fonction des besoins et des moyens, au gré des possibilités et opportunités, en faisant appel à la famille et aux amis et non à des entreprises spécialisées (ce qui n'exclut pas pour autant un encadrement technique relativement satisfaisant).

Ce mode de construction permet par ailleurs de gérer la difficulté de faire intervenir des entreprises spécialisées en toute légalité : l'illégalité foncière des occupants leur interdit l'accès au permis de construire et donc « normalement » la capacité des entreprises à opérer des travaux de construction.

...DES PARTICULARITES ARCHITECTURALES,...

Le « coup de main », qui constitue une particularité de l'habitat guadeloupéen, a donné naissance à une diversité architecturale particulièrement marquée sur les quartiers d'habitat spontané, notamment au niveau des matériaux de construction employés (bois, tôle et béton se côtoient sur une même habitation). Cette pratique, qui a aidé à la densification progressive de ces espaces spontanés, explique en partie que bien des maisons soient actuellement inachevées tout en étant habitées. Ainsi, on trouve de nombreuses habitations dont le rez-de-chaussée est parfaitement aménagé mais dont la toiture-terrasse possède des fers en attente pour permettre l'ajout d'un étage ultérieurement.

Photos n°2 à 9 : La pratique du « coup de main », des particularités architecturales





...UN CRITERE D'IDENTIFICATION A NUANCER

Cependant, la pratique du « coup de main » n'est pas propre aux seuls quartiers d'habitat spontané, elle est très répandue en Guadeloupe, même pour les constructions légales en termes de droit de la propriété et de permis de construire.

Ce critère ne suffit donc pas à lui seul pour définir un quartier d'habitat spontané, mais il constitue un élément supplémentaire pour se créer une image de ce qu'est un quartier d'habitat spontané.

UNE URBANISATION NON PLANIFIEE

Tout comme les habitations, le quartier est lui aussi dit « auto-construit », dans la mesure où les occupants se sont installés sans cadre urbanistique établi et sans planification urbaine de la part d'un organisme compétent.

Cet état de fait n'exclut pas une certaine organisation, mise en place par les occupants eux-mêmes, à la naissance du quartier ou par les autorités publiques, après coup. Toutefois, d'une manière générale, l'absence de planification et la situation irrégulière des occupants ont eu des conséquences sur le raccordement aux réseaux divers et plus particulièrement aux réseaux d'eau et d'électricité, ainsi que sur la création et l'entretien de la voirie. Elles n'ont pas non plus facilité l'implantation d'équipements.

UNE DEFICIENCE DES RESEAUX DIVERS DE LA VOIRIE ET DES EQUIPEMENTS

Les premiers raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité ont été souvent clandestins, les habitants se reliant à un réseau principal plus ou moins proche. Des extensions progressives ont parfois été effectuées mais souvent sans cohérence globale et sans que la capacité des réseaux ne soit renforcée (pression faible, coupures fréquentes). Aujourd'hui encore, il reste quelques personnes non raccordées, reliées clandestinement ou se partageant un même compteur.

Concernant le traitement des eaux usées (quand il existe...), l'assainissement individuel prédomine mais répond rarement aux normes en vigueur.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'éclairage public sont faiblement développés pour peu qu'ils soient présents.

La voirie globalement en mauvais état constitue là encore un problème récurrent aux quartiers d'habitat spontané, d'autant que l'absence quasi systématique d'un revêtement de qualité entraîne lors des fortes pluies une dégradation importante des voies.

Cette mauvaise qualité globale des V.R.D. (Voirie et Réseaux Divers) constitue un critère d'insalubrité notable.



Photos n°10 : Poteaux électriques surchargés de fils



Photos n°11 : Voie interne, Quartier Le Boyer, Sainte Rose

Les services postal et de collecte des ordures ménagères sont également limités : ils s'effectuent rarement au porte à porte mais le plus souvent en périphérie de quartier.



Photos n°12 : Alignement de boîtes aux lettres, à l'entrée du quartier Vinty, Sainte Rose

Le taux d'équipement est souvent faible également, car l'implantation d'équipements publics, culturels, sportifs, ... relève généralement de l'intervention d'autorités publiques.

Cependant ce constat ne traduit pas nécessairement un manque puisqu'un tel taux ne trouve de sens qu'à une échelle plus large que celle du quartier (ensemble de quartiers, commune, ...).

UNE MORPHOLOGIE URBAINE INCONTROLEE

L'absence de planification et de règles d'urbanisation confère aux quartiers d'habitat spontané une morphologie urbaine désordonnée.

L'organisation parcellaire, la présence de voies structurantes, la densité du bâti sont autant de points qui relèvent d'accords tacites entre les occupants. Ainsi, malgré la présence quasi systématique d'une ou plusieurs voies structurantes, la densification progressive de l'espace bâti rend difficile l'accès aux habitations et la circulation motorisée au sein de certaine partie du quartier. De plus, elle renforce la promiscuité et les nuisances qui y sont liées, ce qui constitue à nouveau un critère d'insalubrité.



Photos n°13 à 16 : Une morphologie urbaine incontrôlée

SPONTANEITE NE RIME PAS SYSTEMATIQUEMENT AVEC INSALUBRITE

Cependant, tous les quartiers d'habitat spontané ne présentent pas nécessairement ces caractéristiques urbaines médiocres. La situation actuelle de ces zones urbaines dépend de leur prise en charge par les communes. Si une volonté politique communale existe, des opérations d'aménagement ponctuelles ont pu voir le jour afin de remédier aux difficultés urbaines citées précédemment et d'améliorer la structure urbaine de ces quartiers, malgré l'illégalité de leur existence.

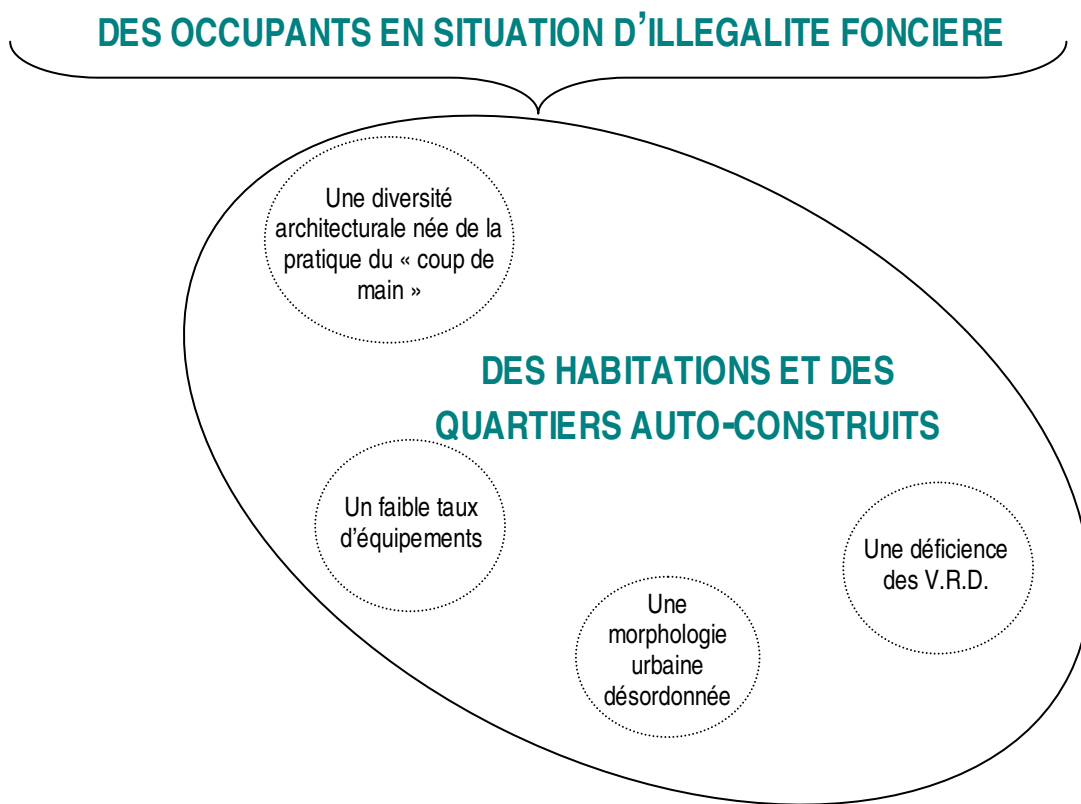
Ainsi, l'identification de la spontanéité d'un quartier uniquement à l'aide des conséquences urbaines que provoque l'auto-construction peut conduire à des omissions ou au contraire à des amalgames, puisque tous les quartiers qui présentent une insalubrité des réseaux et une densité urbaine élevée, ne sont pas nécessairement spontanés et inversement.



Photos n°17 et 18 : Morphologie ne rime pas systématiquement avec insalubrité



SCHEMA N°2 : L'AUTO-CONSTRUCTION DES HABITANTS ET DES QUARTIERS



Réalisation : Audrey MILLET

1.3. LA NOTION DE GROUPEMENT DE L'HABITAT

Ce troisième critère de définition, essentiel à considérer, nous fait aborder la notion complexe de quartier. Ainsi, nous ne sommes plus dans l'identification mais dans la délimitation des zones urbaines illégales.

En effet, en utilisant ce terme de « quartier d'habitat spontané », nous ne prenons pas en compte les habitations isolées construites de façon illégale. Bien qu'omniprésentes en Guadeloupe, leur situation leur confère des problématiques différentes. Nous entendons donc par quartiers d'habitat spontané : unités urbaines formées par le regroupement, sur plusieurs hectares, de dizaines d'habitations illégales.

Mais comment déterminer les nombres d'habitations et d'habitants, minimum et maximum, à partir desquels nous pouvons parler de quartier d'habitat spontané ? Quelle superficie considérer et quelles limites utilisées (administratives, naturelles, sociales, historiques...) pour identifier un quartier d'habitat spontané ?

LE QUARTIER : DES NOTIONS THEORIQUES...

Ces questions rejoignent une notion qui dépasse l'urbanisation illégale et qui recouvre nombre d'ambivalences : celle du quartier.

La définition du quartier oscille en effet, entre une approche fonctionnelle issue d'un zonage technique, pragmatique et une approche sensible fondée sur l'espace vécu.

Ainsi, le quartier correspond à un centre de peuplement où les citoyens vivent en convivialité sur un même territoire qui est leur espace de vie commun. Il abrite par conséquent certains éléments de réponse aux besoins prioritaires de la population en matière d'approvisionnement, de scolarisation élémentaire, de lieu de réunion ou de culte, d'équipements divers... Dans la mesure du possible, les limites précises d'un quartier sont définies en prenant en compte, les limites anciennes, historiquement parlant : le cours des rivières et ravines, le tracé des voies, les changements de relief ou de paysage, ... mais elles dépendent également d'une partition administrative du territoire qui répond à certaines

règles. Ainsi, un quartier doit constituer une aire formant dans l'espace un seul tenant et sa superficie doit être supérieure à celle des secteurs statistiques⁶.

Malgré ces orientations générales, la taille des quartiers est très variable d'une commune à une autre. L'Institut National de la Statistique et des Etudes (I.N.S.E.E) estime le nombre d'habitants d'un quartier compris entre 1 000 et 10 000 (selon la taille de la commune), en précisant néanmoins qu'en zone rurale, certains quartiers pourront avoir une taille inférieure à 1 000 habitants. Par ailleurs, toujours selon l'I.N.S.E.E., au sein d'une même commune, chaque quartier aura une superficie assez comparable, tout en étant généralement plus étendu en zone rurale et plus restreint en zone de haute densité de peuplement.

... UNE REALITE DE TERRAIN

De cette brève description de la notion de quartier nous retiendrons la nécessité de délimiter les quartiers d'habitat spontané au cas par cas, en considérant les éléments suivants comme critères de délimitation :

✧ L'ESPACE ADMINISTRATIF _

D'un point de vue administratif et juridique, nous l'avons noté précédemment, la notion de quartier regroupe certaines obligations.

Il faudra donc veiller à ce que le quartier d'habitat spontané délimité soit un espace d'un seul tenant qui s'inscrit dans un territoire communal unique.

Sa superficie sera obligatoirement supérieure à celle du plus petit secteur statistique renseigné par l'I.N.S.E.E. : l'îlot. Si des habitations spontanées regroupées couvrent un espace moindre, nous considérons que nous ne sommes plus dans la problématique des quartiers d'habitat spontané, mais dans celle de l'habitat spontané isolé.

Considérant les caractéristiques de l'urbanisation guadeloupéenne, nous admettrons qu'hormis les communes de Basse-Terre et de Pointe-à-Pitre qui peuvent être qualifiées d'urbaines, les communes guadeloupéennes ont des caractéristiques rurales. Ainsi, afin de délimiter les quartiers d'habitat spontané guadeloupéens, nous ne prendrons pas en compte le seuil minimum de 1 000 habitants fixés par l'I.N.S.E.E. ;

⁶ La plus petite unité spatiale pour laquelle l'Institut National de la Statistique et des Etudes (I.N.S.E.E.) fournit des informations statistiques.

✧ L'ESPACE VECU _

Il s'agit ici de prendre en compte les dimensions socio-économique, urbaine et culturelle. L'ensemble des comportements sociaux et culturels (même si ils sont subjectifs), l'agencement de l'espace et son utilisation par la population (localisation et aire d'influence des activités de commerces et de services, des équipements sportifs, socio-culturels et de loisirs, des lieux de convivialité,...) vont en effet nous permettre de repérer et de délimiter un espace de vie commun pour une population donnée.

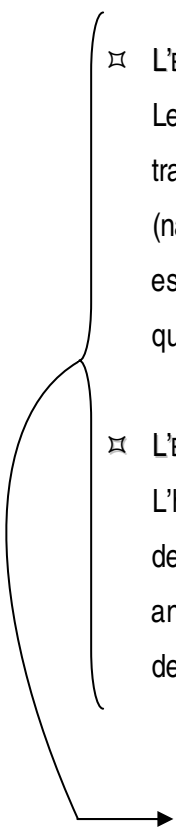
Par l'intermédiaire de l'identification d'une « vie de quartier », sentiment d'appartenance et d'appropriation d'un lieu, nous pourrions alors inclure l'aspect sensible dans la délimitation des quartiers d'habitat spontané ;

✧ L'ESPACE GEOGRAPHIQUE _

Les changements topographiques et paysagers, la présence d'une rivière ou d'une ravine, le tracé d'une voie de circulation ou d'un simple chemin, sont autant d'éléments de géographie (naturelle et urbaine) qui conditionnent l'urbanisation d'un espace. C'est pour cette raison essentiel qu'ils devront être utilisés comme support pour identifier des limites précises aux quartiers d'habitat spontané ;

✧ L'ESPACE HISTORIQUE _

L'histoire d'un lieu, les éléments patrimoniaux qui le composent ou qui l'ont fait vivre jadis sont des indices de délimitation. Dans le cas des quartiers d'habitat spontané, réutiliser les limites anciennes est une manière de respecter l'espace vécu tant l'histoire à conditionner la formation de ces espaces urbains (Critère de définition n°1, p.10 et 11). ;



Ces éléments sont souvent illustrés dans la nomenclature des lieux, il faut donc nécessairement étudier la toponymie, afin de l'utiliser comme support d'identification des éléments géographiques et historiques.

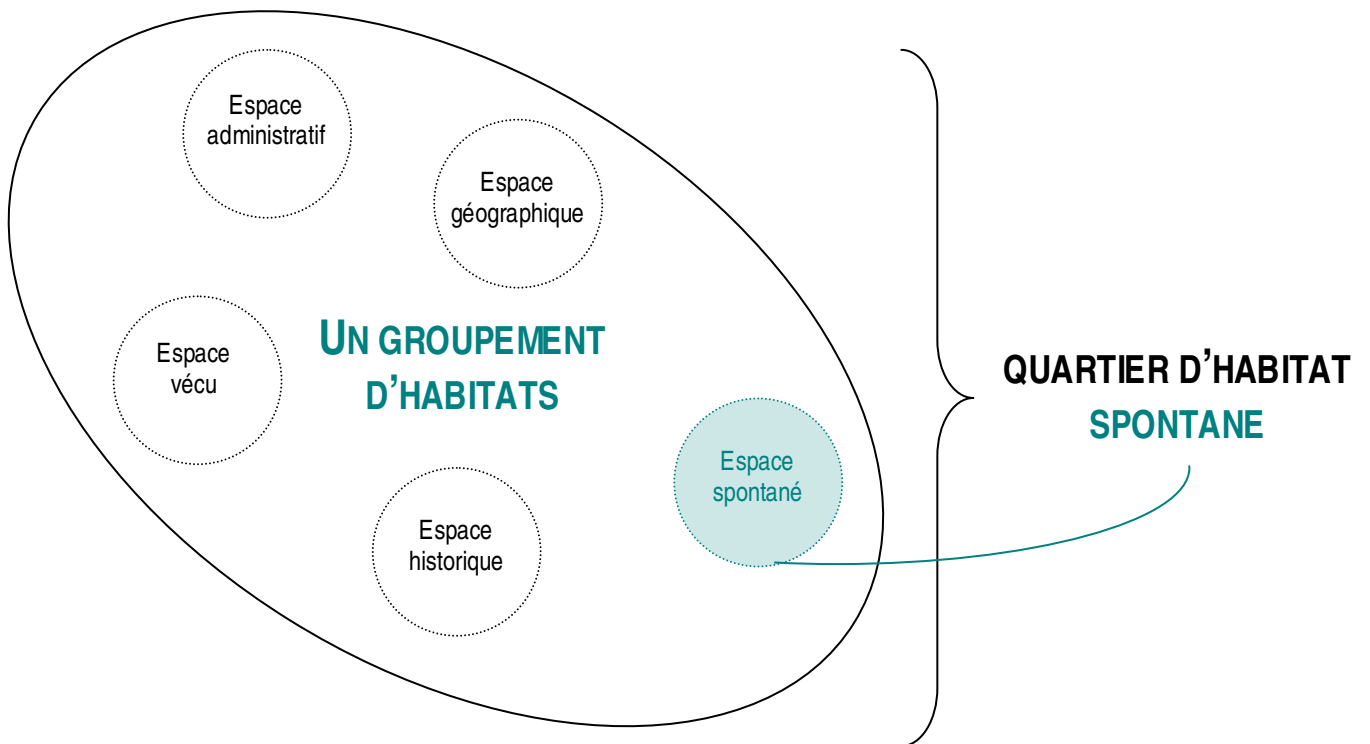
✧ L'ESPACE SPONTANÉ _

Si la zone identifiée répond aux quatre critères de délimitation développés ci-dessus et est entourée d'une urbanisation légale ou encore d'un espace non urbanisé, l'élément unique à prendre en compte dans la délimitation est le caractère spontané du quartier (Critères de définition n°1 et 2, p.10 à 21).



Photos n°19 à 21 : La notion de groupement de l'habitat

SCHEMA N°3 : LA NOTION DE GROUPEMENT DE L'HABITAT – LE QUARTIER –



Réalisation : Audrey MILLET

Les quartiers d'habitat spontané se définissent comme un groupement d'habitats auto-construit(s) par des occupants en situation d'irrégularité foncière (schéma n°4, ci-contre).

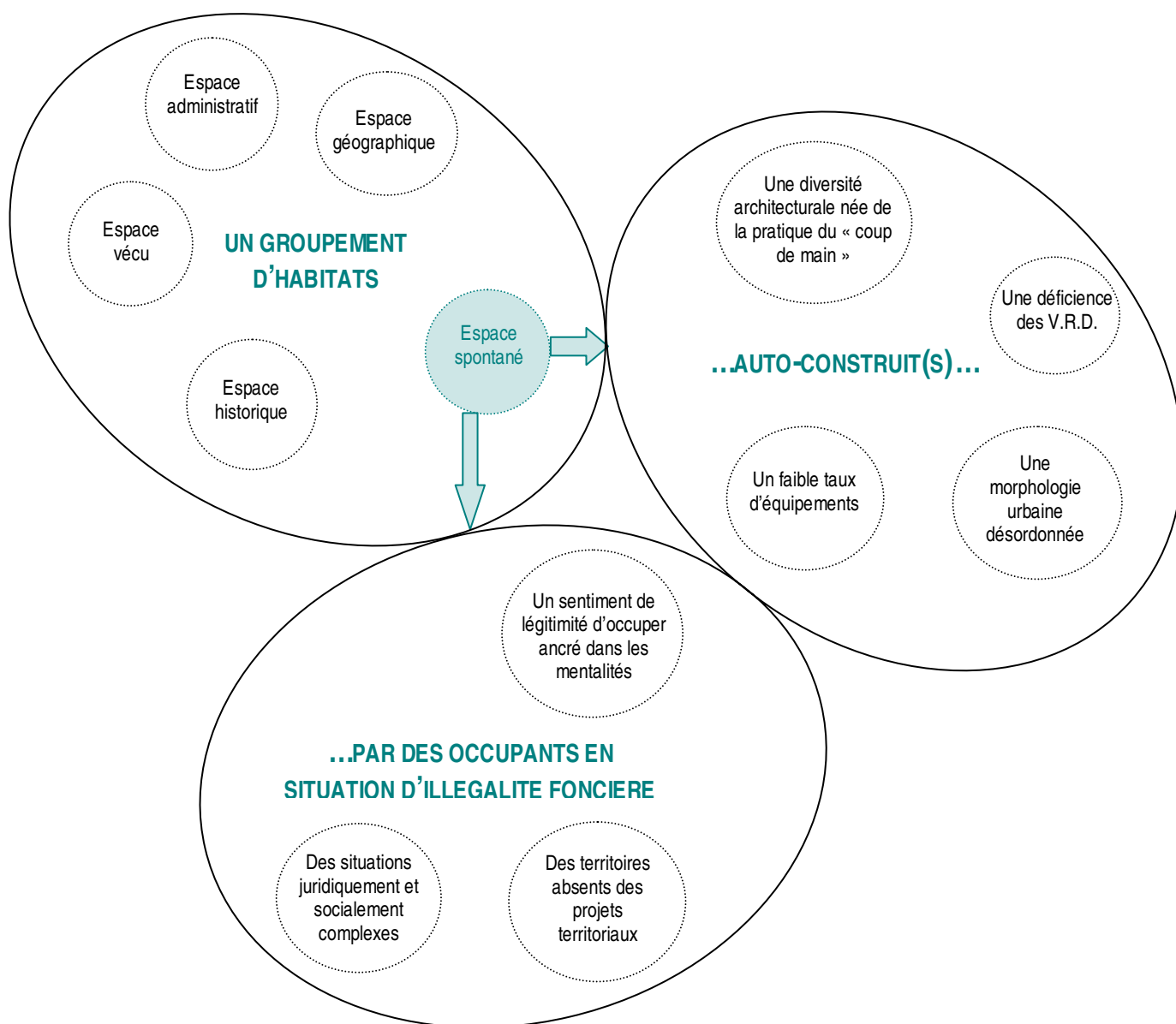
Les trois critères qui composent la définition générale des quartiers d'habitat spontané sont chacun à nuancer mais leur présence cumulée sur un site fait de celui-ci un quartier d'habitat spontané. Le contexte historique, économique et social du 20^{ème} siècle en Guadeloupe a favorisé la formation des quartiers d'habitat spontané et le « laisser-faire » des autorités face à l'occupation a conforté le phénomène. La déficience des réseaux divers, de la voirie et des équipements ainsi que la morphologie urbaine désorganisée constitue des conséquences directes des conditions dans lesquelles ces quartiers d'habitat spontané se sont créés et ont évolué. Le premier et le deuxième critère de définition sont donc étroitement liés. Ils renvoient tous deux à des indices d'identification des quartiers d'habitat spontané qui dépasse la simple description pour intégrer des nuances culturelles, historiques et sociales qui illustrent le particularisme et la complexité des quartiers d'habitat spontané et qui permettent de comprendre le phénomène pour l'identifier.

Le troisième critère de définition ne nous renseigne pas spécifiquement sur les quartiers d'habitat spontané, mais sur la notion légèrement plus large de quartier. Ce critère de délimitation est néanmoins indispensable, il fait partie intégrante de la définition.

Les critères de définition ainsi établis concernent les quartiers d'habitat spontané dans leurs grandes généralités. La traduction territoriale de ces critères globaux donne naissance à des formes urbaines variées. La réalisation d'une typologie par la D.D.E. 971⁷ permet de mettre en évidence cette diversité.

⁷ S. FORTHIN, N. HINFRAY, H. JOSSEC, A.-L. MESNIER, A. MILLET, D. SORO, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe, C.E.S.A., 2005, p. 16 à 24

SCHEMA N°4 : LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE SE DEFINISSENT COMME...



Réalisation : Audrey MILLET

2. TYPOLOGIE DES QUARTIERS D'HABITATS SPONTANÉ GUADELOUPEENS

Par nature contestable, la typologie de la D.D.E. 971 a l'intérêt d'opérer des regroupements réfléchis des quartiers d'habitat spontané, d'illustrer la diversité des problèmes qu'engendre le phénomène et d'évoquer les structures et procédures existantes à ce jour pour requalifier ces quartiers spontanés.

Cette typologie repose essentiellement sur de différences de localisation géographique et dégage trois types de quartiers d'habitat spontané :

- ✧ Les quartiers d'habitat spontané urbains ;
- ✧ Les quartiers d'habitat spontané d'origine agricole ;
- ✧ Les quartiers d'habitat spontané littoraux.

D'après la D.D.E. 971, il semblerait que le mode de squatterisation, la composition sociale, la qualité du bâti, l'organisation parcellaire, la structuration de la voirie, l'état des réseaux... Revêt des caractéristiques différentes selon que le quartier d'habitat spontané se situe en milieu « urbain », en milieu « rural » ou sur la bande littorale.

Cependant, si cette classification permet de clarifier la situation, il ne faut oublier que la réalité des faits n'est pas aussi claire et que les limites entre les types doivent être constamment nuancées.

Nous avons donc repris cette typologie :

- ✧ en précisant la description de chaque type à l'aide d'entretiens avec les responsables du Service Aménagement et Urbanisme (S.A.U.), du Service Habitat, de la Cellule Résorption de l'Habitat Spontané (R.H.I.) de la D.D.E. 971 et des études de l'Agence des 50 Pas géométriques de la Guadeloupe ;
- ✧ en insistant sur la perméabilité des limites apposées à chaque catégorie.

2.1. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ URBAINS

Dans le cas des quartiers d'habitats spontanés urbains, ce sont principalement des terrains communaux qui font l'objet d'occupations. Centre-bourg ou anciens faubourgs, ces quartiers sont aujourd'hui totalement intégrés à l'urbanisation centrale ou périphérique des communes guadeloupéennes.



Photo n°22 : Pointe-à-Pitre, Faubourgs Est

Les premiers squattes se sont formés dans les années 1950-1960, puis se sont multipliés et densifiés jusqu'à dans les années 1990.

Pensant qu'elle trouverait plus facilement emploi et logement à proximité des centres urbanisés, une part de la population guadeloupéenne a migré vers les « villes ». Cet exode rural massif a favorisé l'apparition des quartiers d'habitat spontané urbains puisque pour ces familles en difficultés économique et sociale, les conditions d'accès à l'emploi et au logement étaient toutes aussi délicates dans les zones urbaines. Ne trouvant donc pas davantage de solutions pour se loger légalement, elles ont constitué des zones d'habitat illégal à proximité des bassins d'emplois.

UNE FORTE PRECARITE URBAINE...

Les premières constructions entraînant les suivantes, une famille entraînant la seconde, de véritables quartiers se sont formés et densifiés de façon anarchique. Ce mode de formation individuel, basé sur des accords tacites entre les occupants explique en partie que l'organisation parcellaire soit le plus souvent médiocre dans ces quartiers.

Les constructions se sont développées sans vision globale durable, au gré de besoins individuels. Ainsi malgré la présence quasi systématique d'une ou plusieurs voies structurantes (une route départementale ou nationale), Peu d'îlots peuvent être clairement définis et une part importante des constructions est totalement enclavée, accessible uniquement par des ruelles piétonnes étroites, en pierre ou en tuf.

Par ailleurs, la proximité, immédiate de la « ville » et ses contraintes de développement spatial ont intégré ces zones dans un maillage urbain très serré. Pour tout développement quartier, la densification s'est donc avérée être l'unique solution. La promiscuité entre les habitations s'est vu accentuée, la précarité et dans certains cas l'insalubrité, renforcées.

... ET SOCIALE

Sur ces quartiers spontanés urbains, on note donc bien souvent une forte précarité urbaine, mais également sociale.

La population de ces quartiers d'habitat spontané urbains appartient à des catégories sociales défavorisées. Parfois marginale, elle connaît des problèmes sociaux importants. Ces quartiers sont quelquefois le siège de foyers de délinquances et peuvent être sujets aux problèmes de ghettoïsation. Certains d'entre eux renferment de véritables zones de non droit.

Ce type de quartiers d'habitat spontané engendre des problèmes considérables pour les communes.

DES SECTEURS ELIGIBLES AUX CRITERES R.H.I.

Cependant dans le cadre des procédures R.H.I., 23 quartiers d'habitat spontané urbains sont d'ores et déjà en cours de réhabilitation et 31 en cours d'études¹. Nous pouvons donc considérer que les quartiers d'habitat spontané urbains insalubres sont en cours de résorption.

Mais qu'en est-il des quartiers d'habitat spontané urbains qui ne sont pas éligibles aux critères R.H.I. ?

Le problème persiste, puisque aucun financement n'existe pour lutter contre la précarité engendrée pour la spontanéité et que les collectivités ne possèdent pas les fonds nécessaires à la requalification. Ainsi la précarité progresse : l'habitat, la voirie et les réseaux se dégradent, les activités économiques, socioculturelles et de loisirs sont définitivement absentes de ces zones résidentielles... et l'insalubrité guette.

¹ Source : Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe, Cellule Résorption de l'Habitat insalubre

2.2. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ D'ORIGINE AGRICOLE

Ces quartiers se sont majoritairement formés à la fin des années 1970 et au début des années 1980 suite à des crises agricoles successives qui ont entraîné les fermetures massives d'exploitations cannières et bananières.



Photo n°23 : Sainte-Rose, Bis

Les terres agricoles laissées alors en friches ont fait l'objet d'une squattérisation collective organisée par des syndicats agricoles ou des mouvements indépendantistes. Dans un premier temps, ce sont des terrains privés, appartenant à de grands propriétaires terriens qui ont été occupés. Par la suite et afin d'apaiser les conflits sociaux, c'est la commune qui a racheté les terres aux propriétaires d'origine.

DES ZONES RESIDENTIELLES DE QUALITES MALGRE DES VRD PRECAIRES

Etant donné que ces quartiers d'habitat spontané d'origine agricole se sont formés dans un cadre revendicatif organisé, l'organisation parcellaire y est généralement bonne (structuration en plusieurs îlots avec des parcelles relativement homogènes).

Par ailleurs, comme cette urbanisation s'est effectuée en milieu rural et périurbain, la superficie des parcelles est raisonnable (entre 400 et 800 m² selon les quartiers²) et la densité des constructions très inférieure aux quartiers d'habitat spontané urbains.

Hormis quelques exceptions, le bâti est globalement en bon état. Il se compose principalement de maison durcifiée et de villa, plus ou moins achevées mais habitables et répondant aux normes de salubrité.

² Source : S. FORTHIN, N. HINFRAY, H. JOSSEC, A.-L. MESNIER, A. MILLET, D. SORO, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de la Guadeloupe, C.E.S.A., 2005, p.21

Seule persiste la précarité des raccordements aux réseaux et l'état médiocre de la voirie.

Ces quartiers accueillent nettement moins de familles défavorisées que les autres types de quartiers d'habitat spontané et se caractérisent par une relative mixité sociale. Les occupants d'origine, majoritairement paysans, n'étant pas tous restés, on retrouve des terrains et des maisons de seconde, troisième voire quatrième main avec des habitants qui présentent des caractéristiques sociales diverses.

DES SECTEURS REQUALIFIES PONCTUELLEMENT

Malgré l'illégalité de la situation, face à la pression des occupants et au risque de voir les quartiers tendre vers l'insalubrité, les municipalités assurent parfois une viabilisation sommaire des réseaux d'eau et d'électricité et un entretien minimum de la voirie. Mais les communes ayant très peu de moyens, les limites de leurs interventions sont nombreuses. Ainsi, les opérations menées, partielles et ponctuelles, sont réalisées sans vision globale et n'ont qu'une efficacité de très court terme.

La situation des quartiers d'habitat spontané d'origine agricole n'est pas comparable à celle des quartiers d'habitat spontané urbains, notamment au niveau du degré d'insalubrité. Cependant elle n'est pas moins problématique en terme de gestion foncière et donc d'aménagement et de développement territorial, puisque la question de l'illégalité foncière n'est pas résolue.

2.3. LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ LITTORAUX

Les quartiers d'habitat spontané littoraux sont issus de la squatterisation de la zone dite des 50 Pas Géométriques³.

Les premiers squattes se sont formés dans les années 1950-1960, puis se sont densifiés dans les années 1990. L'occupation de la zone des 50 Pas Géométriques, s'est effectuée dans la continuité des centres bourg



Photo n°24 : Capesterre-Belle-Eau, Bananier

guadeloupéens et a donné naissance à une urbanisation linéaire le long du trait de côte. Quand le territoire le permettait, l'urbanisation s'est progressivement étendue à l'intérieur des terres, sur des terrains communaux ou privés.

Les quartiers d'habitat spontané littoraux sont donc le reflet d'un mode de vie et d'une réalité économique tourné vers la mer.

DES FORMES URBAINES ILLEGALES FORTEMENT REPRESENTÉES

On retrouve des quartiers d'habitat spontané littoraux sur l'ensemble des côtes guadeloupéennes. Cette forte représentation s'explique à plusieurs titres.

Tout d'abord, dans le contexte de formation des quartiers d'habitat spontané (p.10 à 13), la squatterisation des terrains étatiques est considérée comme légitime : dans les esprits, les terrains appartenant à l'Etat sont la propriété de tous. De plus dans les années 60, avoir une maison vue sur mer n'est pas un privilège. Le littoral est considéré avant tout comme une zone à risque. Il est peu convoité donc d'autant plus facile à squatter par des personnes en difficultés économique et sociale.

³ Bande littorale linéaire de 81,2 mètres de large, calculée à partir du rivage de la mer, elle appartient aujourd'hui au Domaine Public de l'Etat.

Plus tard, les évolutions juridiques successives de la bande étatique des 50 Pas, qui est passé du domaine public au domaine privé de l'Etat et qui a été durant 30 ans aliénable et prescriptible, mais également le changement de perception de l'espace côtier, qui devient de plus en plus attractif, entraînent la densification et le développement massif de l'occupation illégale du littoral.

Aujourd'hui encore, le territoire côtier étant très attractif, tant au niveau résidentiel qu'économique, de nouvelles installations voient le jour.

DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET RURALES

La squattérisation s'est effectuée individuellement, les premières constructions entraînant les suivantes pour former à terme des quartiers. Ce mode de formation explique en partie que l'organisation parcellaire soit le plus médiocre, malgré la présence quasi systématique d'une ou plusieurs voies structurantes et un accord tacite entre les occupants sur le lieu d'installation de chacun (peu d'îlots peuvent être clairement définis).

L'habitat de ces quartiers, composé de cases et de maisons en dur, varie de l'état moyen à l'insalubrité. Celle-ci concerne également l'environnement du logement en termes de réseaux et de voirie mais également de densité (très élevée) du bâti. C'est pourquoi, 40%⁴ de ces quartiers sont éligibles à la procédure R.H.I.

Même s'il peut exister une relative mixité sur ces quartiers, la population reste généralement peu aisée, voire défavorisée. Dans certains cas, les problèmes sociaux s'ajoutent à l'insalubrité (drogue, immigration clandestine ...).

Enfin, ces quartiers sont soumis à des risques naturels (houle cyclonique, marée de tempête, liquéfaction, ...) liés à la situation littorale.

⁴ Source : Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite de 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe

LES SEULS QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ REELLEMENT CONSIDÉRÉS

Ce type de quartier d'habitat spontané est le plus connu des trois déterminés, puisqu'il se situe sur un espace stratégique, sensible et conflictuel, qui fait l'objet d'une politique spécifique et adaptée depuis 1986 : le littoral.

Ainsi, depuis 2001, l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométrique de la Guadeloupe (créée par la loi du 31 décembre 1996), a pour mission prioritaire le traitement de ces quartiers d'habitat spontané.

Durant ces quatre dernières années, L'Agence des 50 Pas a collecté des informations sur la structures socio-démographique et socio-économique des quartiers, sur leurs caractéristiques urbaines (état des V.R.D. et des bâtis, équipements présents) et foncières, sur leur exposition aux risques naturels,...

Les quartiers d'habitat spontané littoraux sont donc connus de façon beaucoup plus détaillée que les quartiers d'habitat spontané d'origine agricole et urbains. Pour les illustrer, nous sommes en mesure de dépasser la description sommaire telle qu'elle a été faite par la D.D.E. 971, faute de connaissance de terrain et de déterminer des critères d'identification précis. La méthode utilisée ainsi que les critères dégagés seront exposés en deuxième partie de ce mémoire.

Il est certain que cette typologie présente des limites et que tous les quartiers spontanés ne peuvent correspondre de façon stricte à une catégorie. Cette vision doit permettre de clarifier la situation et de préciser la définition, mais en aucun cas de favoriser le cloisonnement entre les types, bien au contraire (Schéma n° 5, ci-contre). Elle décrit la diversité des formes que peut prendre le phénomène de l'habitat spontané en Guadeloupe et les éléments de réponses qui y sont apportés aujourd'hui. Par ailleurs, les descriptions sommaires de chacun des types illustrent les divers enjeux de la requalification des quartiers d'habitat spontané.

Certes la cellule R.H.I. de la D.D.E. traite l'insalubrité et non la spontanéité, pour autant, 100% de ses interventions (hors centres anciens) ont lieu sur des quartiers d'habitat spontané urbains ou littoraux insalubres.

L'Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe a pour mission la mise en valeur des quartiers d'habitat spontané littoraux et les communes interviennent ponctuellement sur certains quartiers spontanés mais avec des moyens limités.

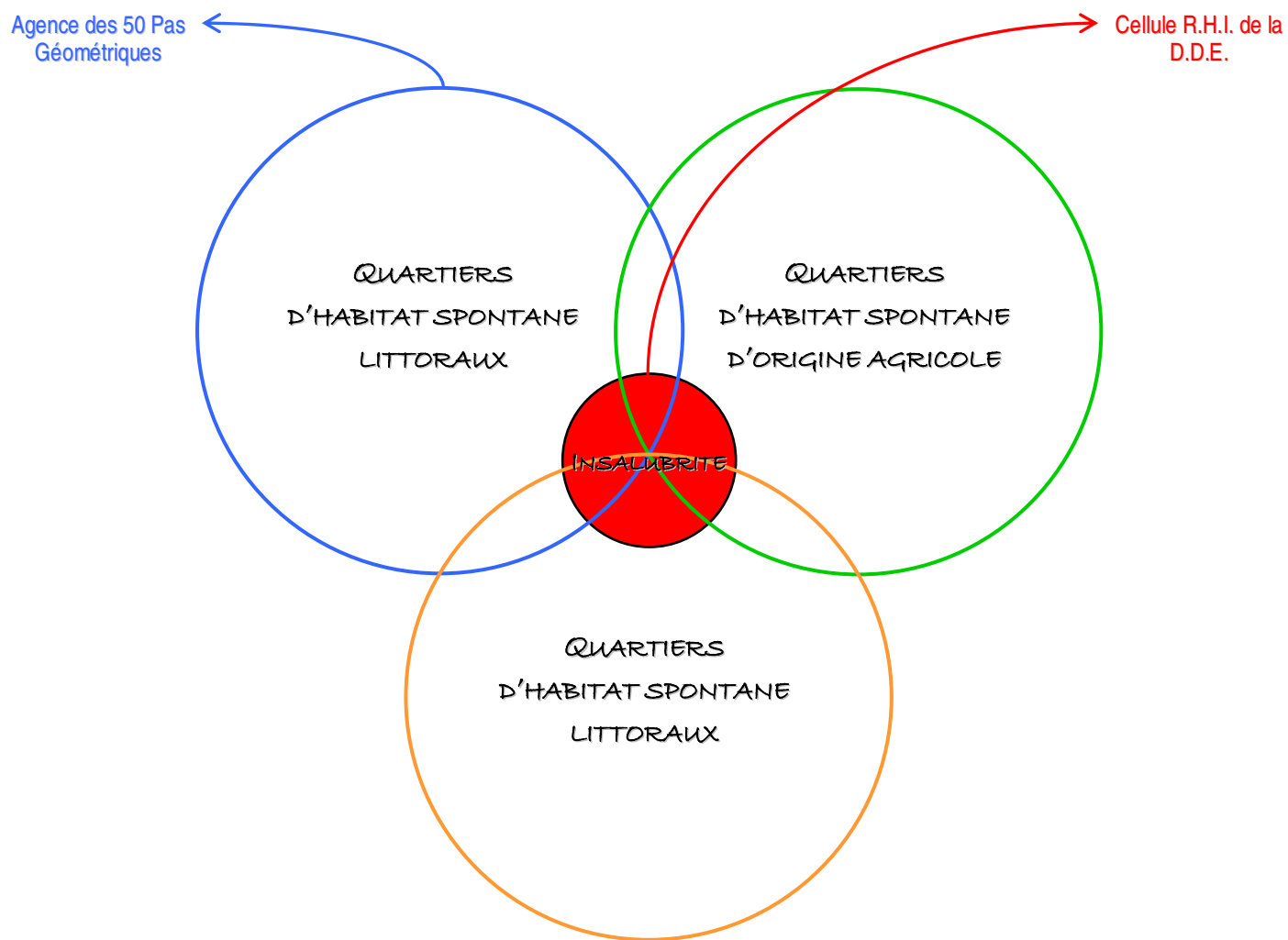
Si les connaissances sur les quartiers d'habitat spontané commencent à se multiplier, elles restent basées sur des impressions sensibles et des théories. Aucun élément de définition présenté dans cette première partie n'a été vérifié à l'aide d'une méthode scientifique fiable puisque mise à part l'Agence des 50 Pas Géométriques qui en fonctionne que depuis 5 ans, aucune structure ne travaille spécifiquement sur les quartiers d'habitat spontané.

Le phénomène reste sous-estimé et méconnu, de sorte qu'aucune procédure ni aucun financement n'est spécifiquement dédié à la résorption de l'habitat spontané.

L'analyse des études commanditées par l'Agence des 50 Pas Géométriques sur les quartiers d'habitat spontané littoraux va-t-elle permettre de créer une définition scientifique de ce type de quartier d'habitat spontané ?

Les critères de définition ainsi dégagés vont-ils confirmer la définition générale et théorique des quartiers d'habitat spontané et permettre la connaissance du concept ?

SCHEMA N°5 : TYPOLOGIE DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE



Réalisation : Audrey MILLET

_ Deuxième partie _

Les quartiers d'habitat spontané de la
zone dite des 50 Pas Géométriques de la
Guadeloupe :

Définition et naissance d'un concept



1. L'AGENCE POUR LA MISE EN VALEUR DES ESPACES URBAINS DE LA ZONE DITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES DE LA GUADELOUPE

Avant de revenir précisément sur la description des quartiers d'habitat spontané littoraux, nous allons décrire le contexte juridique et institutionnel dans lequel ces zones urbaines sont intégrées et considérées.

1.1. UN PEU D'HISTOIRE JURIDIQUE...

LES 50 PAS ?

La zone dite des 50 Pas Géométriques découle d'une ordonnance royale de Colbert (1704) qui intègre au domaine du roi une bande de 81,2 mètres à partir du rivage de la mer : « les 50 Pas du Roi », dans le but d'acquérir des territoires côtiers stratégiques sur le plan militaire et commercial.

En 1827, les « 50 Pas du Roi » deviennent les « 50 Pas Géométriques », zone de protection des espaces forestiers littoraux, intégrée au domaine public de l'Etat et officiellement inaliénable.

LE DECRET DU 30 JUIN 1955

Le 30 juin 1955, un décret en faveur du développement économique et touristique met en avant l'intérêt de cette bande littorale :

- ✧ Les 50 Pas Géométriques passent du domaine public au domaine privé de l'Etat : la frange littorale guadeloupéenne devient alors aliénable et prescriptible ;
- ✧ Une Commission de Validation des Titres est mise en place pour que les occupants illégaux de cette zone puissent obtenir un titre de propriété, à titre gracieux, en justifiant d'une présence antérieure à 1955.

Compte tenu du manque d'information à la population et du faible intérêt qu'elle porte à la régularisation à l'époque, peu de dossiers sont déposés et donc peu de titres de propriété sont alors délivrés.

LA LOI LITTORAL, 1986

La Loi Littoral¹ réintègre la zone des 50 Pas Géométriques au Domaine Public Maritime (DPM) avec 3 objectifs principaux :

- ✧ La protection des équilibres biologiques et écologiques ;
- ✧ La préservation et le développement des activités économiques liées à l'eau ;
- ✧ La mise en valeur des particularités et ressources du littoral.

Contrairement à son application en métropole, la Loi Littoral autorise, en Guadeloupe et dans les Départements d'Outre-Mer (D.O.M.), "des assouplissements au principe d'inaliénabilité" en prévoyant "la régularisation et la résorption des constructions irrégulièrement implantées en bord de mer".

LA LOI DU 31 DECEMBRE 1996

Face à la poursuite de la squattérisation de la bande littorale qui ne trouve pas de solution dans la régularisation malgré la mise en place d'outils à travers le décret de 1955 et la Loi Littorale, une loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des 50 Pas Géométriques dans les D.O.M. est votée le 30 décembre 1996².

Pour mettre un terme aux problèmes liés à l'occupation sans titre de la zone des 50 pas Géométriques en Martinique et en Guadeloupe, cette loi a fixé l'objectif d'un transfert progressif et contrôlé des terrains appartenant au Domaine Public Maritime au bénéfice des communes, des occupants privés, ou d'organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social. Elle vise ainsi à concilier les intérêts des différents acteurs : l'Etat qui est propriétaire, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser le développement urbain et les occupants sans titre.

¹ La Loi Littoral, Annexe I

² La Loi du 31 décembre 1996, Annexe II

Pour cela elle prévoit :

- ✧ de régulariser la situation des occupants ;
- ✧ de permettre l'aménagement des zones déjà urbanisées en évitant une occupation anarchique et en facilitant le développement de l'activité économique ;
- ✧ de protéger les espaces naturels.

En Guadeloupe, un découpage des 584 kilomètres de linéaire côtier est décidé par arrêté préfectoral. Trois types d'espaces sont définis à vocation et à gestion différenciées et appropriées (Carte n°1 : Zonage préfectoral de la zone dite des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, p. 40) :

- ✧ les zones urbaines ;
- ✧ les zones à urbanisation diffuse ;
- ✧ les espaces naturels.

Pour la gestion des deux premières zones, deux dispositifs de régularisation foncière sont mis en place :

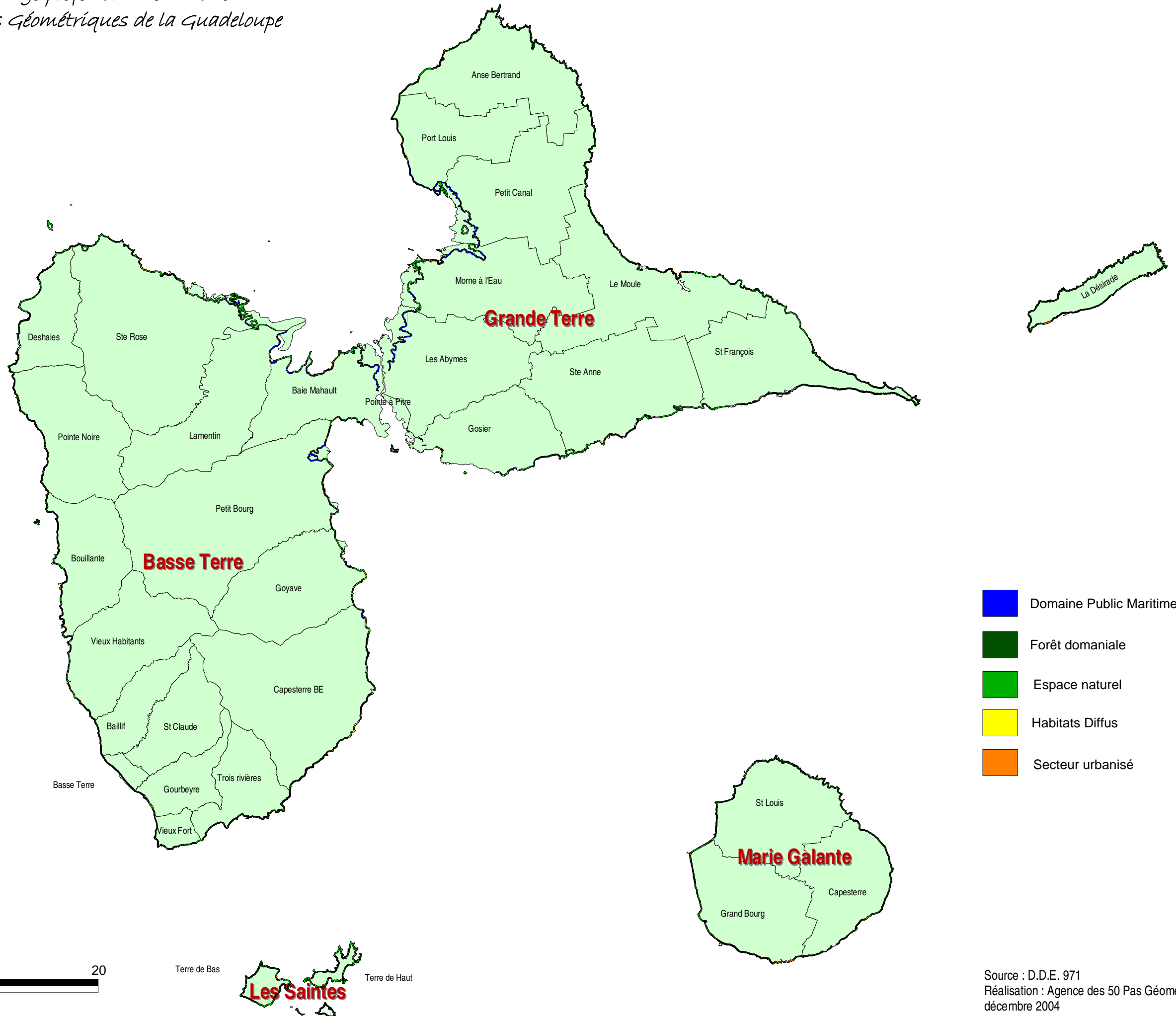
- ✧ la Commission Départementale de Validation des Titres pour régler la situation des occupants présents avant 1955 ;
- ✧ la Cession pour régulariser, par la vente ou par la délocalisation, la situation des occupants installés entre 1955 et 1996.

L'Etat peut donc céder des terrains à titre gracieux au profit d'une commune, d'un organisme compétent en matière d'habitat social ou d'un occupant antérieur au 30 juin 1955. Pour les occupants dont l'occupation est intervenue entre le 30 juin 1955 et le 01 janvier 1995 la cession se fait à titre onéreux.

Les espaces naturels sont placés sous la protection de l'Etat et confiés en gestion au Conservatoire du Littoral, à l'O.N.F.,... Aucune cession aux tiers n'est possible, sauf pour les occupants antérieurs à 1955.

Enfin, dans ce contexte de squattérisation pérenne de la zone dite des 50 Pas Géométriques, la loi de 1996 prévoit la création, en Martinique et en Guadeloupe, d'un établissement public d'Etat pour la gestion des zones urbanisées littorales : « l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques ».

Carte n°1 : Zonage préfectoral de la zone
dite des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe



1.2. PRESENTATION ET MISSIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS

PRESENTATION GENERALE

Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, l'Agence est dirigée par un conseil d'administration composé d'élus, de hauts fonctionnaires de diverses spécialités et de scientifiques. Elle a été mise en place pour une durée de 10 ans à compter de la loi du 31 décembre 1996.

Cependant, le Président du conseil d'administration et le Directeur de l'Agence de Guadeloupe n'ayant été nommés que le 4 mai 2000 par décret en Conseil d'Etat, l'Agence n'est réellement effective que depuis 2001. Sa durée de vie a donc été prolongée jusqu'en 2011.

Les articles 4 et 5 de la loi du 30 décembre 1996 définissent les missions des Agences. Ainsi, en tant qu'instrument de coopération entre l'Etat et les collectivités, l'Agence :

- ✧ établit un programme d'équipement des terrains mis à disposition ;
- ✧ est consultée sur la compatibilité entre le programme d'équipement d'un terrain qu'elle a établi et toute demande de cession régie par l'article L89-3, L89-4 ou L89-5 du code du domaine de l'Etat portant sur ce terrain ;
- ✧ réalise, le cas échéant, des travaux d'équipement en voies et réseaux divers conformément à l'article 5 alinéa 3 de la Loi du 30 décembre 1996.

UNE PRIORITE : LE TRAITEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE

Au sein des missions des Agences, priorité est donnée par la loi au traitement des « quartiers d'habitat spontané ».

L'article 5 alinéa 4 de la loi de 1996 spécifie ainsi l'obligation de délimiter les quartiers d'habitat spontané localisés au sein de la zone de compétence de l'Agence.

En donnant cours à une procédure juridique, cette délimitation implique des droits et des obligations. Ainsi, il convient que les préfets des deux départements disposent d'une batterie de critères permettant de définir et d'identifier ces quartiers, en vue de les délimiter par arrêté préfectoral.

Cependant la loi de 1996 ne fournit qu'une définition succincte des quartiers d'habitat spontané, basée sur des critères vagues et imprécis :

- ✧ l'agglomération d'au moins « n » maisons construites sans autorisations ;
- ✧ l'insalubrité du bâti ;
- ✧ le non raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité ;
- ✧ des terrains soumis à des risques naturels (houle cyclonique, risques sismiques, volcanisme,...).

En Martinique comme en Guadeloupe, les Agences oeuvrent donc depuis cinq ans sur un domaine qui n'a pas de définition claire¹. Cette absence de définition s'explique au départ par la méconnaissance scientifique du sujet à définir.

Aujourd'hui, fort des connaissances théoriques acquises sur les quartiers d'habitat spontané (Première partie) et des études préalables réalisées durant ces quatre dernières années sur les secteurs urbains et à urbanisation diffuse des 50 Pas, nous sommes en mesure d'établir des critères d'identification des quartiers d'habitat spontané littoraux guadeloupéens.

¹ le contexte urbain et socio-économique de la Martinique et de la Guadeloupe diffère assez sensiblement pour fausser un certain nombre de similitudes apparentes. Les éléments de cette étude seront donc exclusivement à rattacher à l'archipel guadeloupéen.

1. CRITERES D'IDENTIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE DE LA ZONE DITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES

2.1. MISE EN PLACE DE LA METHODE

Afin de déterminer des critères pour identifier les quartiers d'habitat spontané littoraux nous avons procédé selon une méthode en quatre étapes :

- ✧ dans un premier temps, nous avons fait un état des lieux des informations disponibles et des projets envisagés, sur chacun des secteurs d'habitat spontané des 50 Pas. Cet état des lieux prend la forme de fiches descriptives (Tableau n°1 : Fiche type, ci-contre). Il a été réalisé sur la base du pré diagnostic conduit par l'Agence en 2002 sur l'ensemble de ses secteurs d'intervention et complété par les résultats des études préalables qui ont eu lieu ces quatre dernières années. Au total, 95 secteurs ont été identifiés² (Carte n°2 : Répartition des quartiers d'habitat spontané littoraux, p.45) ;
- ✧ ensuite, nous avons extrait les 12 secteurs² sur lesquels l'Agence possède des données complètes (Carte n°3 : Les quartiers d'habitat spontané littoraux étudiés à ce jour, p.46) :
 - Galets/Malendure, Bouillante (Fiche 7) ;
 - Bourg, Bouillante (Fiche 8) ;
 - Saint Sauveur, Capesterre-Belle-Eau (Fiche 10) ;
 - Catherine-Doyon, Capesterre-Belle-Eau (Fiche 13) ;
 - Poudrière-Roseau, Capesterre-Belle-Eau (Fiche 14) ;
 - Sainte Marie, Capesterre-Belle-Eau (Fiche 15) ;
 - Rifflet, Deshaies (Fiche 17) ;
 - Bovis, Petit-Bourg (Fiche 25) ;
 - Lohéac, Sainte Rose (Fiche 35) ;
 - Grande Anse, Trois-Rivières (Fiche 39) ;
 - Boulevard Maritime, Anse-Bertrand (Fiche 49) ;
 - Les Basses, Grand Bourg (Fiche 81).

² Fiches descriptives, Annexe III

TABLEAU N°1 : FICHE TYPE

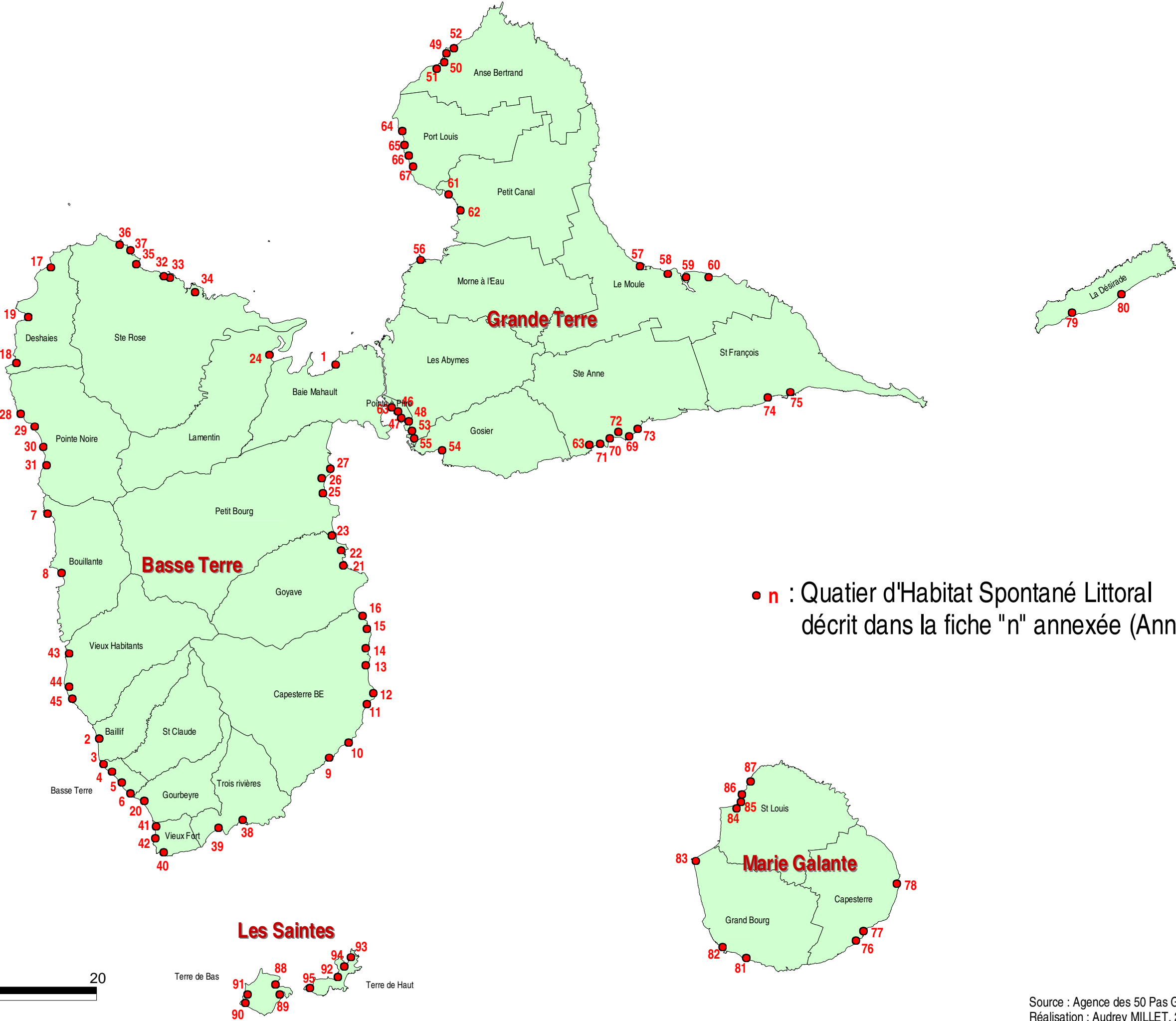
Nom du quartier, Nom de la commune	
DESCRIPTIF GENERAL DU QUARTIER	
Localisation	
Superficie	
Zonage POS/PLU	
HISTORIQUE	
Contexte de formation du quartier	
Date de création du quartier	
Répartition de la propriété foncière	
MORPHOLOGIE URBAINE	
Structure urbaine	
Organisation parcellaire	
Superficie moyenne des parcelles	
Densité des constructions	
Accessibilité au quartier	
RESEAUX DIVERS, VOIRIE, SERVICES ET EQUIPEMENTS	
Caractéristiques (qualité du raccordement et des installations) et état des réseaux	
d'eau potable	
d'électricité	
de téléphonie	
d'assainissement	
d'eau pluviale	
d'éclairage public	
Etat de la voirie	
calibrage	
revêtement	
Equipements présents	
HABITAT	
Nombre de constructions	
Vocation des constructions (logement, activité, dépôt,...)	
Mode de construction	
Etat général des constructions	
Matériaux de construction	
Etat d'avancement du bâti	
Superficie moyenne habitable	
Age moyen des constructions	
Nuisances	
ASPECTS SOCIAUX	
Nombre d'habitants	
Structure démographique	
Composition des foyers	
Statut d'occupation	
Niveau de formation des chefs de famille	
Taux de retard scolaire	
Niveau de revenu	
Part des personnes recevant des revenus de transfert	
Taux de chômage	
RISQUES NATURELS	
Nature des risques et intensité du danger	
INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
ETUDES SOURCES	

Ces secteurs ne correspondent pas nécessairement à des quartiers tels que définis dans la première partie (p.22 à 26), puisque la limite des 50 Pas Géométriques n'est qu'administrative et ne correspond donc pas toujours à un espace cohérent en terme de mise en valeur du territoire. Certains quartiers dépassent la zone des 50 Pas.

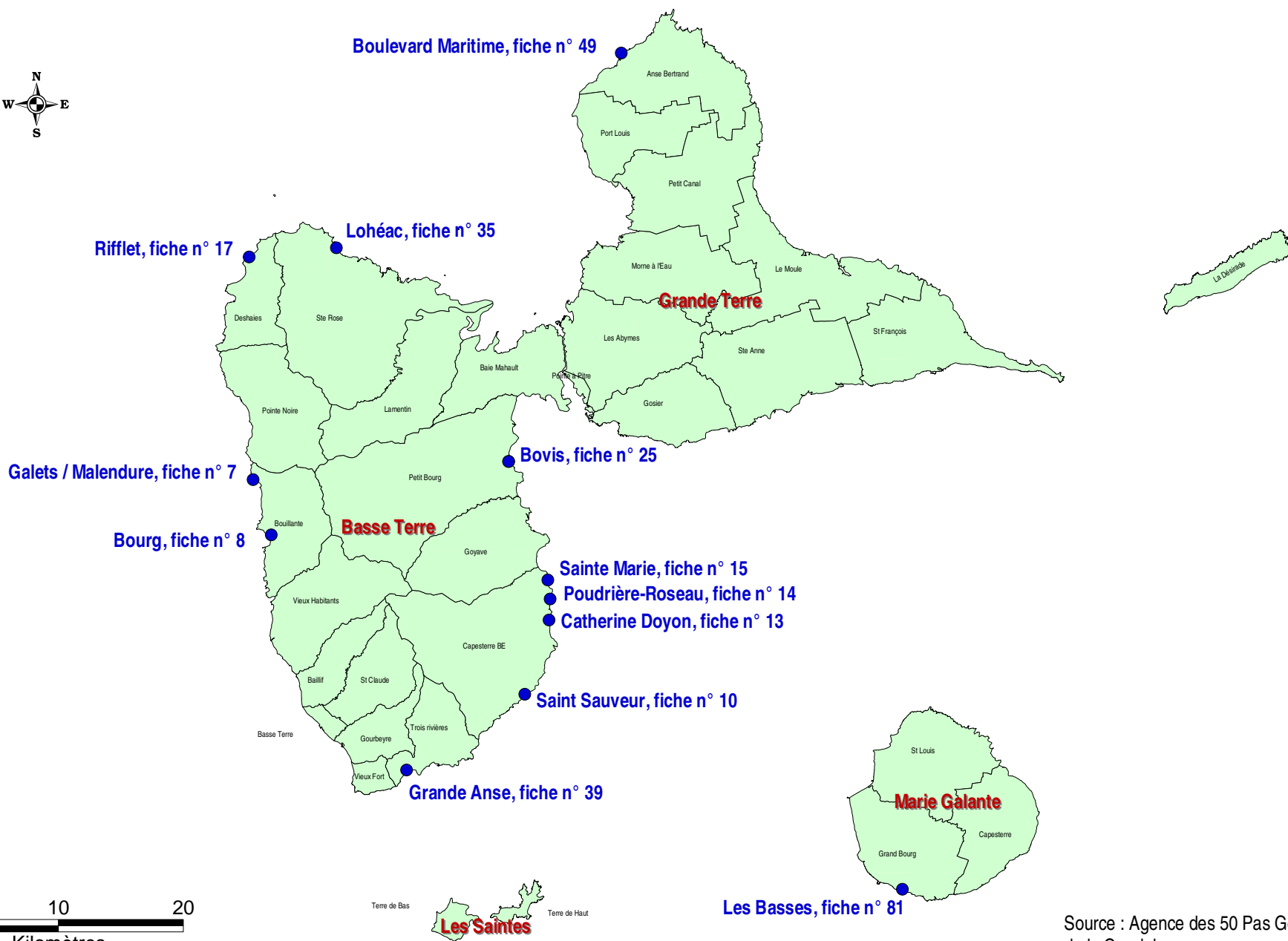
- ✧ puis nous avons comparé les caractéristiques de chacun de ces secteurs, domaine après domaine, afin de dégager des récurrences¹ ;
- ✧ enfin, nous avons traduit ces récurrences en critères de définition thématiques. Chaque critère se décline en un ensemble d'indicateurs binaires ou chiffrés.

¹ Annexe IV: Eléments récurrents aux quartiers d'habitat spontané littoraux

Carte n°2 : Répartition des Quartiers d'Habitat Spontané Littoraux



Carte n°3 : Les quartiers d'habitat spontané littoraux étudiés à ce jour



Source : Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe
Réalisation : Audrey MILLET, 2006

2.2. DES CRITERES THEMATISES POUR DEFINIR LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE LITTORAUX

CRITERES DE DEFINITION THEMATISES DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE LITTORAUX

Les quartiers d'habitat spontané littoraux sont des groupements d'habitat auto-construit(s) sur la zone dite des 50 Pas Géométriques. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- ✧ Une forme urbaine désordonnée et développée sur des terrains en majorité étatiques ;
- ✧ Des secteurs urbains anciens mais en constante évolution ;
- ✧ Une déficience des réseaux divers, de la voirie et des équipements ;
- ✧ Un bâti hétéroclite, tant au niveau des matériaux que de la qualité des constructions mais une vocation d'habitat quasi exclusive ;
- ✧ Une population socialement et économiquement défavorisée ;
- ✧ Des risques naturels accentués par une situation littorale.

CRITERE 1 : UNE FORME URBAINE DESORDONNEE ET DEVELOPPEE SUR DES
TERRAINS EN MAJORITE ETATIQUES

- PROPRIETE FONCIERE : la majorité des constructions est établie sur des terrains étatiques. 60 à 95% de la superficie totale des périmètres d'études appartient à l'Etat ;
- ORGANISATION PARCELLAIRE : le parcellaire cadastral ne répond pas à la réalité du terrain. Les occupants se sont organisés et ont fait naître un parcellaire informel, qui correspond à des superficies très variables.
- STRUCTURE URBAINE : l'urbanisation prend la forme d'une succession d'unités bâties qui se développent de façon linéaire, le long d'un axe principal (RN ou RD). Lorsque l'épaisseur du trait de côte est suffisante, les constructions se développent en profondeur, suivant des voies secondaires étroites au tracé aléatoire. Bien que les noyaux urbains constitués soient juxtaposés, il est difficile de circuler de l'un à l'autre sans réemprunter la voie principale.
- DENSITE DES CONSTRUCTIONS : le partage des terres de génération en génération a progressivement entraîné la diminution des superficies parcellaires par habitants. Chacun a exploité sa parcelle au maximum, ce qui entraîne une forte densité urbaine. La situation reste très variable d'un secteur à l'autre et évolue logiquement selon la nature urbaine ou rurale de la zone.
- ACCESSIBILITE AU QUARTIER : une voie structure le secteur, parfois deux, mais plus on pénètre au cœur du quartier, plus la circulation automobile est délicate : les rues deviennent des ruelles non carrossables car trop étroites et détériorées.

Ce premier critère confirme que la majorité des résidents des quartiers d'habitat spontanés est en situation d'irrégularité foncière. Par ailleurs, en caractérisant la structure urbaine : linéaire et faite d'unités juxtaposées, la densité des constructions : souvent très élevée et l'accessibilité au quartier : peu aisée, il illustre clairement les conséquences de l'auto-construction des quartiers et de leur densification progressive qui a eu lieu sans planification et dans l'indifférence des règles d'urbanisme.

<p>CRITERE 2 : DES SECTEURS URBAINS ANCIENS MAIS EN CONSTANTE EVOLUTION</p>

- AGE MOYEN DES CONSTRUCTIONS : les quartiers se sont formés dans les années 1950 (cf. Date de création des quartiers). La majorité des constructions a entre 20 et 50 ans. Les secteurs ont continué à se densifier ces 10 dernières. La majorité des habitants ont toujours habité le quartier ;
- ETAT D'AVANCEMENT DU BATI : en moyenne, 15% des constructions sont inachevées ou en cours de construction ;
- MODE DE CONSTRUCTION : la présence de nombreuses annexes en tôle ou en bois atteste de la durcification progressive des quartiers selon la pratique du « coup de main » ou de la prochaine densification du secteur. 1 construction sur 5 est une annexe qui peut être une dépendance d'un logement principal, mais aussi une unité marquant l'amorce d'un processus d'urbanisation spontanée.

Ce deuxième critère confirme la corrélation entre la situation économique et sociale de la Guadeloupe du 20^{ème} siècle et la formation des premiers quartiers d'habitat spontané. Il atteste également de la poursuite du phénomène de squattérisation à ce jour et donc d'une relative absence de prise en compte de la problématique par les pouvoirs publics. Enfin, il illustre la forte pratique du « coup de main » comme mode de construction

CRITERE 3 : UNE DEFICIENCE DES RESEAUX DIVERS, DE LA VOIRIE ET DES EQUIPEMENTS

— ETAT DES RESEAUX :

- ✧ Réseau d'eau potable : la présence d'habitations non reliées ou reliées clandestinement et d'un compteur unique pour plusieurs constructions est une réalité sur chacun des secteurs, mais pas une généralité. La précarité des installations et leur inadaptation à la densité de population entraînent des débits insuffisants et des coupures de distribution. Les dispositifs de défense contre les incendies sont rarement aux normes ;
- ✧ Réseau électrique : réseau de distribution aérien ou aérosouterrain. La présence d'habitations non reliées ou reliées clandestinement et d'un compteur unique pour plusieurs constructions est une réalité sur chacun des secteurs, mais pas une généralité ;
- ✧ Réseau télécoms : réseau de distribution aérien ou aéro-souterrain ;
- ✧ Réseau de collecte et de traitement des eaux usées : le plupart des quartiers ne présente pas de réseaux collectifs de collecte et de traitement des eaux usées. Dans le meilleur des cas, la présence d'un assainissement individuel (fosse septique) évite le rejet direct à la mer ;
- ✧ Réseau de collecte des eaux pluviales : la majorité des quartiers ne présente pas de réseau de collecte des eaux pluviales organisé, mais des aménagements ponctuels (grilles, avaloirs, fossés de récupération des eaux) sous dimensionnés et non entretenus ;
- ✧ Réseau d'éclairage public : Pas d'organisation en réseau, mais la présence de quelques points lumineux posés en applique sur des supports EDF ;

- ETAT DE LA VOIRIE : le calibrage de la chaussée est irrégulier, mais souvent l'emprise de la voie est restreinte du fait de la proximité des constructions. L'état du revêtement est médiocre voir inexistant, sauf lorsqu'il s'agit d'un quartier localisé au coeur d'un centre bourg. La présence de trottoirs et de places de stationnement suit cette même logique ;

- EQUIPEMENTS : il y a peu ou pas d'équipements publics sur ces secteurs, ce qui ne représente pas nécessairement un manque, puisqu'une telle observation n'a de sens qu'à une échelle plus large.

Ce troisième critère confirme la médiocrité des réseaux divers et des voiries sur les quartiers d'habitat spontané.

En décrivant l'état et les modes de raccordements aux réseaux ainsi que l'irrégularité et la mauvaise qualité des revêtements des voies de desserte, il atteste de la précarité des quartiers d'habitat spontané dans ces domaines et identifie un besoin de requalification.

L'absence quasi systématique d'équipements publics (sauf dans les quartiers d'habitat spontané qui constituent des centre-bourgs) décrite par ce troisième critère témoigne des conséquences urbaines (au sens stricte du terme) de l'auto-construction des quartiers d'habitat spontané.

CRITERE 4 : UN BATI HETEROCLITE, TANT AU NIVEAU DES MATERIAUX QUE DE
LA QUALITE DES CONSTRUCTIONS MAIS UNE VOCATION D'HABITAT QUASI
EXCLUSIVE

- VOCATION DES CONSTRUCTIONS : les quartiers d'habitat spontané littoraux sont des zones résidentielles où les activités et services de proximité sont sous-représentés. Plus de 2 constructions sur 3 ont vocation exclusive d'habitat. Moins de 10% des constructions abritent une activité ou un équipement ;
- ETAT GENERAL DES CONSTRUCTIONS : selon les critères R.H.I. (Résorption de l'Habitat Insalubre) établis par la D.S.D.S. (Direction de la Santé et du Développement Social), l'état général des constructions est très variable. Sur un même quartier, on trouve des ruines, des constructions insalubres et d'autres en très bon état. L'insalubrité est liée à un mauvais raccordement aux réseaux ou à la présence de risques naturels. En moyenne, 1 construction sur 5 est dite « irrémédiable » ;
- MATERIAUX DE CONSTRUCTION : les matériaux employés pour la construction sont divers : tôle, bois, béton se côtoient sur une même habitation. En moyenne, sur un secteur, 55% des constructions sont en dur, 25% sont mixtes et 20% sont essentiellement en tôle ou en bois.

Ce quatrième critère réaffirme que la vocation première des quartiers d'habitat spontané est résidentielle. Comme c'est évoqué dans la définition générale, les premiers squattes ont eu lieu pour satisfaire un besoin en logement.

Il identifie par ailleurs la diversité de l'état des constructions et confirme que tout quartier d'habitat spontané n'est pas systématiquement insalubre.

Par ailleurs, ce quatrième critère illustre la diversité architecturale des constructions, directement issue de la pratique du « coup de main » qui marie tôle, bois et béton sur une même habitation.

<p>CRITERE 5 : UNE POPULATION SOCIALEMENT ET ECONOMIQUEMENT DEFAVORISEE</p>

- STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE : la population résidente est majoritairement âgée et vieillissante ;
- COMPOSITION DES FOYERS : la composition des foyers est variable, mais on retrouve principalement des foyers unipersonnels ou des foyers complexes, qui regroupent plusieurs ménages, correspondant à plusieurs générations d'une même famille ;
- NIVEAU DE FORMATION DES CHEFS DE FAMILLE : les chefs de famille ont un niveau de formation faible qui n'excède pas le niveau 3¹. Une part importante d'entre eux n'a aucun diplôme ;
- TAUX DE RETARD SCOLAIRE : il est significatif par rapport aux quartiers d'habitat classique ;
- NIVEAU DE REVENU : la majorité des ménages déclarent avoir des revenus faibles. Le revenu moyen déclaré par les familles qui vivent sur ces secteurs reste toujours inférieur à celui des ménages guadeloupéens, c'est-à-dire à 2 483 €/mois (source : I.N.S.E.E.). Il reste même souvent inférieur au S.M.I.C. mensuel brut (1 217,91€/mois) ;
- PART DES PERSONNES RECEVANT DES REVENUS DE TRANSFERT : plus de la moitié des ménages déclarent dépendre totalement des revenus de transfert. Les retraités constituent une grande partie de ce pourcentage ;
- TAUX DE CHOMAGE : en général supérieur au taux de chômage communal, il est compris entre 30 et 55% de la population active.

Ce cinquième critère illustre et chiffre un point qui n'est qu'évoqué dans la définition générale : les caractéristiques sociales et économiques de la population des quartiers d'habitat spontané. Evidemment, il n'a de sens réel que pour les quartiers d'habitat spontané littoraux, cependant, il permet de confirmer que les habitants des quartiers d'habitat spontané sont dans des conditions sociales et économiques difficiles.

¹ Nomenclature des niveaux de formation définie par la circulaire interministérielle n°11-67-300 du 11 juillet 1967, site de la Commission Nationale des Certifications Professionnelles http://cncp.gouv.fr/contenus/supp/supp_ncnp_niveaux.htm

CRITERE 6 : DES RISQUES NATURELS ACCENTUES PAR UNE SITUATION
LITTORALE

- CONCENTRATION DES RISQUES : tous les types de risques qui existent en Guadeloupe sont présents sur le littoral. Les plus fréquents sont la houle cyclonique et de submersion, les inondations pluviales et fluviales ainsi que les mouvements de terrain. ;
- ALEA FORT : sur tous les quartiers d'habitat spontané littoraux, des zones sont classées aléa fort selon le Plan de Prévention des Risques.

Ce sixième critère est propre aux quartiers d'habitat spontané littoraux. Si les risques naturels sont réels sur l'ensemble du territoire guadeloupéen, ils sont concentrés et démultipliés sur le Littoral.

Cependant, d'une manière générale les quartiers d'habitat spontané se sont créés sur des terrains géomorphologiquement peu propices à l'urbanisation et qui auraient mérité d'être étudié et consolidé avant l'implantation de toutes constructions.

L'analyse des études commanditées par l'Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe sur les quartiers d'habitat spontané littoraux nous a permis de créer une définition scientifique pour ce type de quartier d'habitat spontané.

Cette définition repose principalement sur des critères et des indicateurs sensibles, peu d'éléments ont pu être clairement chiffrés, mais cet état de fait confirme que le phénomène des quartiers d'habitat spontané est complexe car il repose avant tout sur des faits sociaux, historiques et culturels. Afin de préciser encore davantage ce que sont les quartiers d'habitat spontané littoraux, l'Agence des 50 Pas doit continuer à accumuler des données sur ces secteurs d'intervention.

Cependant, les critères et les indicateurs fournis dans cette deuxième partie peuvent d'ores et déjà être utilisés afin de délimiter les premiers quartiers d'habitat spontané littoraux, conformément aux recommandations évoquées dans la loi du 31 décembre 1996.

Incontestablement cette définition des quartiers d'habitat spontané littoraux a ses limites. Elle repose sur des données qui concernent seulement douze secteurs, alors que quatre-vingt quinze ont été identifiés, et décrit un seul type de quartier d'habitat spontané.

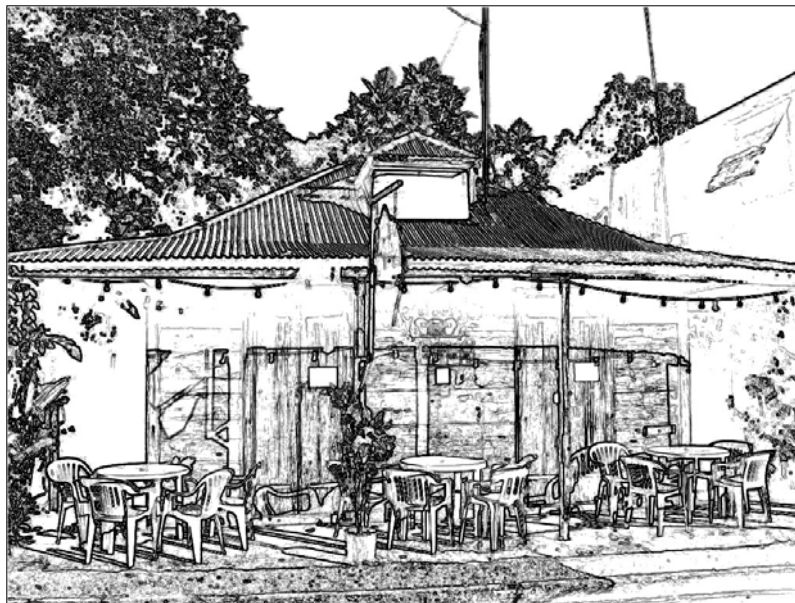
Malgré tout, **les critères de définition qui la composent nous permettent de confirmer nombre d'éléments évoqués dans la définition générale des quartiers d'habitat spontané et de croire ainsi en la naissance d'un concept, c'est-à-dire d'une problématique globale, généralisable à un, voir des territoires donnés (la Guadeloupe, la Martinique, ...), tout comme l'est l'habitat insalubre.**

Cette conclusion nous amène naturellement à vouloir proposer une procédure afin de résorber cette problématique, puisque rappelons-le, aucune structure ni aucun financement n'est à ce jour spécifiquement consacré à la Résorption de l'Habitat Spontané (R.H.S).

Compte tenu du paysage institutionnel actuel de la Guadeloupe, des structures qui interviennent (L'Agence des 50 Pas Géométriques seulement...) et des financements qui sont alloués directement ou indirectement à l'habitat spontané : quels outils, quelles procédures peuvent être réutilisés ou créés ?

_ Troisième partie _

*Quels financements et quelle procédure
pour la Requalification de l'Habitat
Spontané en Guadeloupe ?*



Le concept naissant des quartiers d'habitat spontané (créer et détailler dans la première et la deuxième partie de ce mémoire) : son ampleur, sa généralisation à l'ensemble du territoire guadeloupéen, la diversité d'enjeux qu'il recouvre et qui rejoignent directement la problématique globale du logement dans l'Outre-Mer, démontre la nécessaire mobilisation des acteurs tant locaux, régionaux, que nationaux et européens sur la résolution de cette problématique.

Les solutions sont évidemment financières : débloquer des fonds est un préalable nécessaire, mais il ne suffit pas. Il s'agit d'accompagner les élus locaux dans la requalification des quartiers d'habitat spontané, de les conseiller et de les guider dans la mise en œuvre d'une procédure globale qui s'inscrit dans le long terme. Les solutions sont donc également d'ordre technique : **Quelle procédure mener ? Quelle structure créer ou développer pour la conduire et pour coordonner les divers acteurs autour de sa mise en œuvre ?**

1. UNE PROCEDURE POUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT SPONTANE EN GUADELOUPE

1.1. IDENTIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANE : UN PREALABLE A TOUTES PROCEDURES

L'état des lieux des quartiers d'habitat spontané est à ce jour largement incomplet.

Seuls sont recensés de manière exhaustive les quartiers d'habitat spontané littoraux et les quartiers d'habitat spontané insalubres. Les quartiers d'habitat spontané urbain et d'origine agricole qui ne répondent pas aux critères d'insalubrité de la D.S.D.S. sont loin d'être tous identifiés.

Cet état de fait est directement lié au paysage institutionnel guadeloupéen : l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques œuvre sur les quartiers d'habitat spontané littoraux, la Cellule R.H.I. sur les quartiers d'habitat spontané insalubres, mais pour le reste, aucune structure n'existe.

Or, pour réellement agir sur ce phénomène de manière globale et planifiée, il est indispensable dans l'avenir de préciser ce recensement.

PRE-DIAGNOSTIQUER LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ GUADELOUPEENS

Un réel travail de terrain à l'échelle de la Guadeloupe s'avère nécessaire. Il pourrait être complété par une étude cartographique approfondie des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et de photos aériennes, permettant de repérer des indices de la présence de quartiers d'habitat spontané : un groupement d'habitat organisé autour d'une trame viaire limitée, sur une seule parcelle cadastrée, sur une zone non constructible au P.O.S./P.L.U., ...

Chaque quartier d'habitat spontané guadeloupéen doit ainsi être repéré puis pré-diagnostiqué.

Le pré-diagnostic reste très sommaire mais s'intéresse aux fonctionnements et dysfonctionnements du quartier sous tous ses aspects : démographie, social, économique, géophysique, environnemental, urbain, technique, viaire, foncier, bâti, Il permet :

- ✧ de délimiter un premier périmètre de spontanéité (qui devra être précisé : *ETAPE C*) ;
- ✧ de déterminer les priorités d'intervention à l'échelle de l'archipel et des quartiers eux-mêmes ;
- ✧ de définir les enquêtes complémentaires à entreprendre ;
- ✧ d'identifier la procédure adéquate pour la requalification : R.H.I. ou R.H.S.

Dans le schéma envisagé, c'est la « structure R.H.S. », dont le statut, l'organisation et les compétences seront précisées p. 69 (« Une structure aux formes juridiques et compétences adaptées pour accompagner les communes dans la procédure en question »), qui effectuera ce pré-diagnostic en collaboration avec les communes et l'ensemble des acteurs ressources (Agence des 50 Pas et Cellule R.H.I. en tête).

Un tel travail permettrait à terme de cartographier les quartiers d'habitat spontané sur un Système d'Informations Géographiques (S.I.G.). L'intérêt de cette démarche est d'apporter une représentation visuelle claire de l'étendu du phénomène des quartiers d'habitat spontané sur le territoire guadeloupéen, de concentrer l'ensemble des informations connues sur un même document et de permettre une gestion globale du problème à l'échelle de l'archipel. L'Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe a commencé à entreprendre ce travail sur sa zone de compétences. Les premiers éléments du S.I.G. seront mis en ligne prochainement¹.

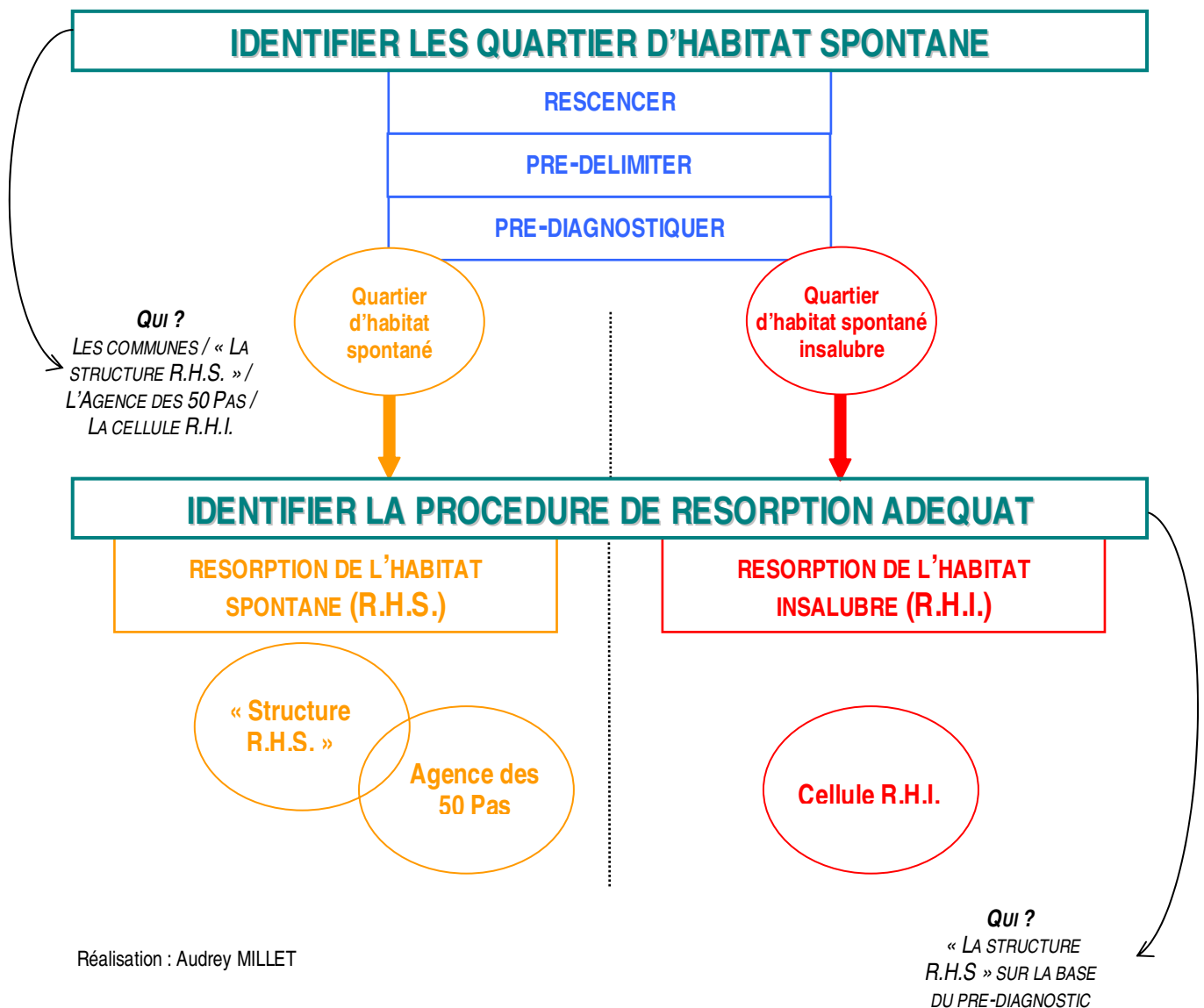
¹ www.ag50pas-guadeloupe.fr

LE RÔLE PRÉPONDERANT DES COMMUNES

Une fois le quartier d'habitat spontané identifié, il appartient à la commune, seule responsable de la bonne gestion des affaires communales, de lancer ou non la procédure adaptée au type de quartier d'habitat spontané reconnu.

La collectivité locale, maître d'ouvrage, sera bien entendue accompagnée dans cette décision par la « structure R.H.S. » qui la conseillera, la guidera et l'orientera dans la démarche à conduire.

SCHEMA N°6 : IDENTIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ : UN PRÉALABLE À TOUTES PROCÉDURES



Réalisation : Audrey MILLET

Si la procédure R.H.I., par relogement après destruction complète de bâti bidonvillisé, reste nécessairement d'actualité sur les quartiers d'habitat spontané déclarés insalubres.

La procédure R.H.S. doit faire son apparition sur les secteurs spontanés salubres en mêlant la destruction du bâti insalubre et/ou vulnérable « irrémédiable », le traitement de l'insalubrité remédiable, la création ou la reprise des réseaux divers et de la voirie, l'aménagement et la mise en valeur du quartier.

1.2. LA R.H.S. : UNE PROCEDURE EN 7 ETAPES

La procédure de R.H.S. proposée ici s'inspire dans les grandes lignes de la procédure R.H.I. Seulement la nécessaire prise en compte du contexte historique et social des quartiers d'habitat spontané, la volonté de respecter le quartier et son fonctionnement et de répondre le plus précisément aux volontés des populations, engendrent une procédure complexe et délicate, qui à la différence de la R.H.I., s'attache à conserver les modes d'habiter. Cet état d'esprit de la R.H.S. a plusieurs conséquences sur la procédure décrite, notamment au niveau des étapes concernant les études préalables, l'esprit du plan d'aménagement ou encore la communication et l'accompagnement social.

ETAPE A – CONSTITUER UN GROUPE DE TRAVAIL MULTIPARTENARIAL

A l'issue du pré-diagnostic et avant même le début des études, il apparaît nécessaire que la collectivité locale réunisse les principaux partenaires politiques et institutionnels, vérifie leurs intentions et constitue un groupe de travail qui veillera au bon déroulement de la procédure et validera les principaux résultats.

Ce groupe de travail présidé par le maître d'ouvrage rassemble l'ensemble des partenaires s'engageant sur le projet.

A ce stade, il devra adapter la procédure générale de R.H.S. aux particularités du quartier d'habitat spontané à traiter et retenir :

✧ LE CADRE JURIDIQUE ET ORGANISATIONNEL DE LA PROCEDURE R.H.S. :

- définir les modalités de la délégation à maîtrise d'ouvrage : quels types de conventions passer entre la collectivité locale et la « structure R.H.S. » ?;

- envisager les divers partenariats possibles et leurs modalités d'organisation ;
- identifier le ou les outils d'aménagement à utiliser : Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.), lotissement, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).... ;

✧ L'ECONOMIE GENERALE DE LA PROCEDURE R.H.S. :

- chiffrer les crédits nécessaires à la réalisation des études préalables ;
- évaluer et mobiliser les aides potentiels de l'Europe, l'Etat, les Collectivités Régionale et Départementale ;

✧ LES MODALITES OPERATIONNELLES DE LA PROCEDURE R.H.S. :

- nommer une équipe opérationnelle : un chef de projet et un groupe pluridisciplinaire en utilisant les ressources humaines de la « structure R.H.S. » (maître d'ouvrage délégué) ;
- penser à l'articulation de cette équipe avec les acteurs sociaux intervenant sur le quartier : répartir les rôles de chacun ;
- évoquer les objectifs globaux de l'application de la procédure R.H.S. sur le quartier en question ;
- décrire les attentes particulières en terme d'aménagement, d'équipements et de mise en valeur ;
- établir les modalités de suivi et d'évaluation de l'opération.
- Assigner des objectifs aux études préalables (étape B).

Le groupe de travail opérationnel ainsi constitué devra se réunir pour valider les étapes importantes de la procédure R.H.S. Il pourra également être mobiliser à tout instant sur demande du maître d'ouvrage.

ETAPE B - REALISER LES ETUDES PREALABLES

Réaliser dans la continuité des résultats du pré-diagnostic et selon les précisions souhaitées par le groupe de travail multipartenarial, les études préalables précisent les caractéristiques physiques, environnementales, socio-économiques, culturelles, foncières, urbaines, ... du site d'intervention.

Elles ne sont pas pluridisciplinaires mais sectorielles. On réalisera une étude de risques, puis en parallèle une enquête socio-économique et socio-démographique, un état des lieux de la qualité des V.R.D., une étude sur la qualité du bâti...

Les cahiers des charges de chacune de ces études préalables seront élaborés par l'équipe opérationnelle de la structure R.H.S.

Les études seront réalisées par cette même équipe ou par un maître d'œuvre délégué (un bureau d'études spécialisé) selon le choix de l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S.

Réalisées sur le périmètre de spontanéité déterminé lors du pré-diagnostic, ces études préalables constituent la base de la réussite de l'opération de R.H.S. En examinant précisément la situation du quartier, elles vont orienter la suite de la procédure. En effet, dès lors que l'ensemble des études préalables sera réalisé, l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S. en fera une synthèse qui servira de référence pour les étapes *C*, *D* et *E*.

ETAPE C - -DELIMITER PRECISEMENT LE SECTEUR D'INTERVENTION

La première utilité des études préalables est de déterminer précisément le quartier d'habitat spontané à requalifier.

Cette délimitation, proposée par l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S. et motivée par des données de terrain (p.X : La notion de groupement de l'habitat), devra être validée par un arrêté préfectoral de spontanéité.

Cette sanction préfectorale sera indispensable pour accéder aux financements publics alloués à la R.H.S. Une réflexion sur la nature des financements en question sera détaillée p. 72 (« Des financements pour la R.H.S. »).

ETAPE D – ETABLIR UN PLAN D'AMENAGEMENT CHIFFRE ET TEMPORALISE

Dès lors que le périmètre précis d'intervention est établi, l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S. :

- ✧ élabore un schéma général d'aménagement, motivé par des partis pris justifiés par les résultats des études préalables ;
- ✧ définit les différents outils et procédures mobilisables (Z.A.C., lotissement, ... *ETAPE E*) et délimite les sous-périmètres concernés ;
- ✧ décrit les projets d'aménagement spécifiques (équipements socio-culturels et de loisirs, ...)
- ✧ temporalise les interventions suivant la double exigence d'une cohérence d'ensemble et d'un délai de réalisation prévisionnel de chaque opération ;
- ✧ évalue le coût des interventions ;
- ✧ recherche des financements spécifiques en fonction des projets envisagés, financements qui viendront complétés ceux consacrés globalement à la R.H.S.

La représentation des orientations générales, des projets et du parti d'aménagement doit prendre une forme suffisamment communicante pour engager, après validation de la stratégie générale d'intervention par le groupe de travail multipartenarial, une première concertation publique avec les habitants (*ETAPE G*).

ETAPE E – REGULARISER LA SITUATION FONCIERE ET REGLEMENTAIRE

Cette régularisation se déroule en quatre phases :

- ✧ acquérir la maîtrise foncière sur le site d'intervention ;

La maîtrise totale du foncier par le maître d'ouvrage délégué est un avantage certain dans la mise en œuvre de la requalification. Si la commune n'est pas propriétaire des terres occupées, il est fortement recommandé qu'elle les acquiert ou les fasse acquérir pour son compte par la structure en charge de la procédure R.H.S. afin de requalifier le quartier de façon globale et définitive.

La situation foncière du site d'intervention aura des conséquences sur le choix de la procédure d'aménagement : si la procédure Z.A.C. autorise la multiplicité des propriétaires, le lotissement exige quant à lui un seul propriétaire et donc la maîtrise de l'unité foncière.

- ✧ rendre les terrains constructibles au P.O.S. / P.L.U. et adapter la réglementation en vigueur dans ces documents d'urbanisme à la situation particulière des quartiers d'habitat spontané ;

Compte tenu de l'inévitable gestion de l'existant, la requalification des quartiers d'habitat spontané d'un point de vue foncier et réglementaire nécessite une adaptation des outils législatifs. Ces principes ont été posés par l'architecte-urbaniste Laurent CHARRE et l'anthropologue Albert FLAGIE². Il faut intégrer réglementairement les quartiers d'habitat spontané dans les zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols. Le P.O.S. doit ainsi être modifié afin de rendre les zones en question constructibles et d'intégrer les constructions bientôt régularisées dans les règlements existants. Les règlements actuels des zones urbaines existantes ne correspondant pas à la configuration des quartiers d'habitat spontané, certains articles devront être modifiées et adaptées.

La finalité étant la régularisation de l'ensemble des constructions remédiables par la délivrance d'un permis de construire a posteriori, le règlement ainsi révisé devra répondre à la diversité architecturale et urbaine rencontrée sur les quartiers d'habitat spontané.

Inversement à une procédure classique d'élaboration d'un tel document, ce sera la construction qui influencera le règlement. Mais attention, seules les constructions jugées remédiables par le études préalables seront régularisables.

Cette réflexion autour de l'adaptation du P.O.S. sera conduite par l'équipe opérationnelle en charge de la procédure R.H.S., en association directe avec la commune. Il ne s'agit pas d'une reconnaissance de l'illégalité des quartiers d'habitat spontané mais d'une adaptation encadrée visant à ramener les occupants dans le droit commun.

- ✧ accompagner les habitants dans l'achat de leur terrain ;

La communication, l'information et l'accompagnement administratif et social des personnes sont primordiaux pour qu'un maximum d'occupants acquière le terrain qu'ils occupent. Bien entendu, il faut garder à l'esprit que certains habitants seront réticents à l'achat du terrain.

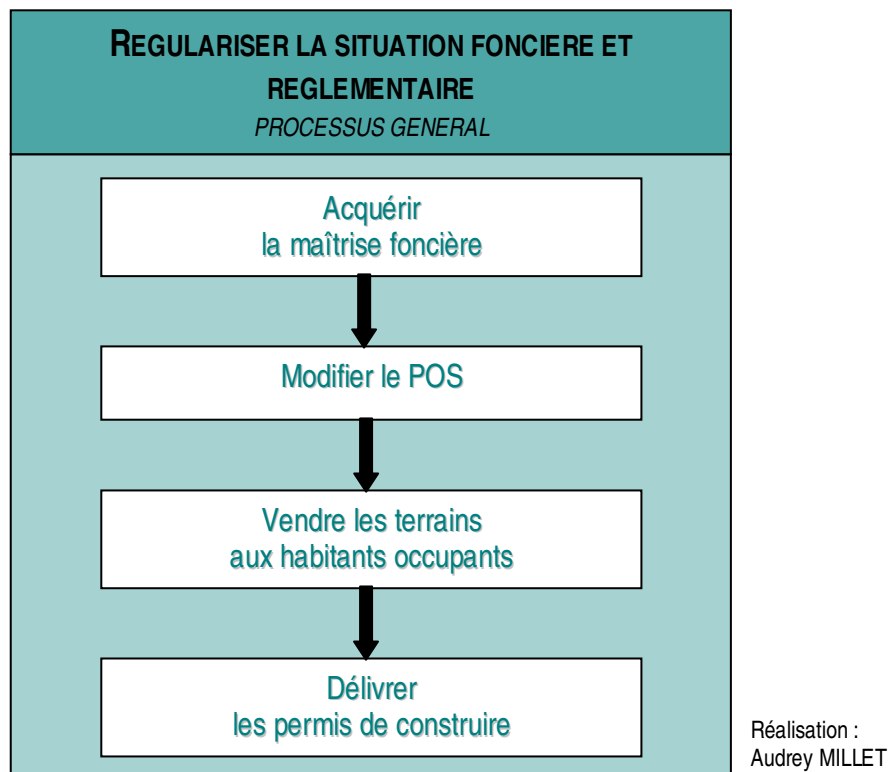
C'est une nouvelle fois l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S. qui sera chargée de conduire cette opération de sensibilisation.

² Laurent CHARRE et Albert FLAGIE, Direction Départementale de l'Équipement de Guadeloupe, Étude d'adaptation au contexte guadeloupéen des règlements des P.O.S. des points de vue socioculturels, architecturaux et urbains, Décembre 2002.

✧ régulariser les constructions en délivrant des permis de construire à posteriori.

Après régularisation de la situation foncière, la demande de permis de construire relève d'une démarche personnelle. Il s'agit alors pour l'équipe opérationnelle d'informer et de sensibiliser les occupants sur la nécessité de se procurer un tel document.

SCHEMA N°7 : REGULARISER LA SITUATION FONCIERE ET REGLEMENTAIRE



ETAPE F – REALISER LES TRAVAUX DE REHABILITATION

L'équipe opérationnelle en charge de la procédure R.H.S. se chargera de suivre le bon déroulement de cette phase : de faire respecter le plan d'aménagement et les délais de travaux, mais également de poursuivre l'indispensable communication autour de la procédure globale de R.H.S.

ETAPE G – EVALUER LA REHABILITATION

Cette évaluation sera conduite à partir des modalités et des indicateurs fixés par le groupe de travail multipartenarial lors de la première étape de la procédure.

ETAPE H – LE FIL ROUGE DE LA PROCEDURE R.H.S. : LA COMMUNICATION AUPRES DES HABITANTS

La communication auprès des habitants aura lieu tout au long de la procédure R.H.S. Elle doit dépasser la simple information et s'inscrire dans une logique de concertation et d'accompagnement social. Les différentes étapes de la procédure R.H.S. devront être le support d'une communication adaptée :

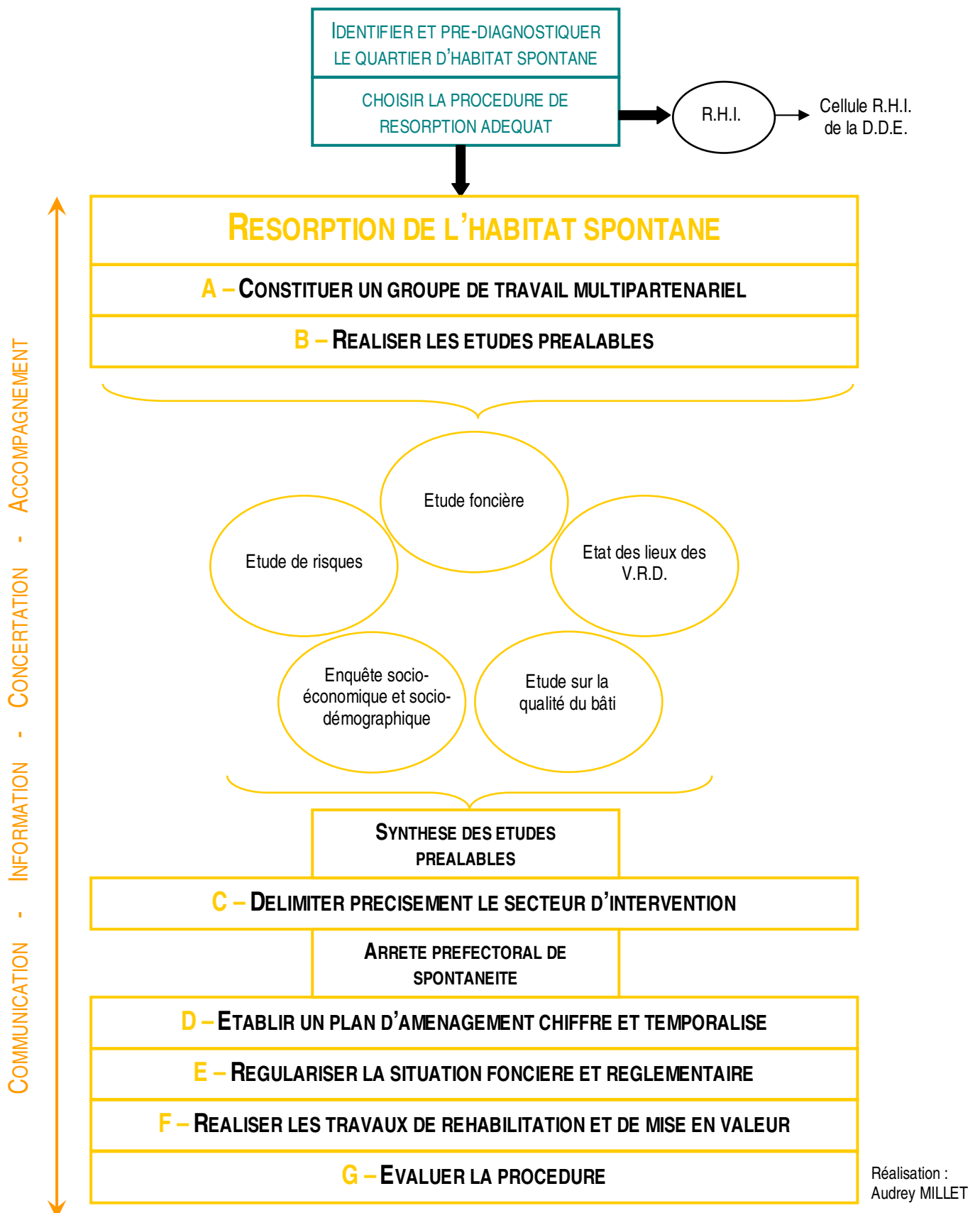
- ✧ avant même le début des études préalables, les habitants devront être informés de la mise en œuvre d'une procédure R.H.S. sur leur quartier et de la venue prochaine des enquêteurs ;
- ✧ durant la réalisation des études préalables, chacun des enquêteurs devra mettre à profit les rencontres individuelles avec les habitants pour leur expliquer globalement la procédure en cours, pour recueillir leurs impressions et leurs attentes par rapport aux réaménagements du quartier ;
- ✧ une fois le plan d'aménagement établi, il devra être présenté et explicité aux habitants lors d'une réunion publique. Cette réunion de concertation sera l'occasion de présenter les résultats des études préalables, de discuter du bien fondé des projets d'aménagement et d'évoquer la suite de la procédure de R.H.S. Elle sera conduite par le maître d'ouvrage en collaboration étroite avec l'équipe opérationnelle en charge de la R.H.S. ;

- ✧ lors de la régularisation foncière et réglementaire, la communication, l'information et l'accompagnement social sont indispensables, pour inciter les occupants à acheter le terrain qu'ils occupent, mais également pour guider les habitants qui doivent être relogés dans les démarches administratives à entreprendre.

La procédure R.H.S. décrite n'a rien de novateur, elle reprend les grandes lignes d'une procédure d'aménagement classique en s'inspirant particulièrement de la procédure R.H.I

La réelle proposition de ce mémoire est la création d'une structure adaptée pour porter cette procédure.

SCHEMA N°8 : LA R.H.S. UNE PROCEDURE EN 7 ETAPES



Réalisation :
Audrey MILLET

2. UNE STRUCTURE AUX FORMES JURIDIQUES ET COMPETENCES ADAPTEES POUR ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PROCEDURE EN QUESTION

2.1. LA STRUCTURE EN CHARGE DE LA R.H.S.

COMPETENCES ET MISSIONS

A la lecture de la procédure R.H.S. détaillée précédemment, les compétences confiées à ce que l'on a nommé la « structure en charge de la R.H.S. » sont nombreuses et variées. Cette structure devra être habilitée à intervenir sur l'ensemble du territoire guadeloupéen dans l'ensemble des domaines qui concernent la R.H.S. : la construction et la gestion de logements, l'aménagement, l'habitat, l'environnement, les études urbaines au sens large, ... L'objectif est clairement affiché : il s'agit de limiter au maximum les acteurs à mobiliser afin d'optimiser la procédure.

Les principales missions de cette structure devront être celles d'un maître d'ouvrage délégué, reconnu comme tel par une convention de mandat passée entre la collectivité locale et la structure en question.

La structure en charge de la R.H.S. devra :

- ✧ animer la procédure de R.H.S. ;
- ✧ mener les études préalables ou attribuer des concessions d'aménagement à des maîtres d'œuvre délégués ;
- ✧ établir des plans d'aménagement ;
- ✧ accompagner la population dans leur régularisation foncière, l'amélioration de leur construction ou leur relogement ;
- ✧ mettre en place des opérations de communication, d'information et de concertation ;
- ✧ conduire les travaux et passer les conventions nécessaires avec les professionnels du B.T.P.

FORME JURIDIQUE

L'idéal serait que cette structure soit un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial qui puisse bénéficier de la Taxe Spéciale de l'Équipement (T.S.E.), mais également de dotations programmées de l'État et de la Région (p.72 : Des financements pour la R.H.S.) ainsi que du bénéfice de la vente des terrains suite aux opérations.

2.2. VERS UNE REEVALUATION DES MISSIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS GEOMETRIQUES DE LA GUADELOUPE

Afin de tester la procédure proposée et parce que l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques et la seule structure possédant clairement dans ses compétences la réhabilitation des quartiers d'habitat spontané, nous proposons ici d'élargir les compétences actuelles de l'Agence pour qu'elle puisse conduire intégralement la R.H.S. sur les quartiers d'habitat spontané littoraux.

Outre la nécessité de créer des financements spécifiques à la R.H.S., cette proposition implique une évolution de l'Agence et ce à deux niveaux : sa zone de compétence et ses missions.

DEPASSER LA LIMITE DES 50 PAS GEOMETRIQUES

Actuellement, les quartiers d'habitat spontané littoraux délimités ne répondent pas à la notion de quartier tel qu'établi en première partie, mais aux nécessaires obligations juridiques qui fixent les compétences de l'Agence des 50 Pas Géométriques sur une bande géographique restreinte.

L'Agence a pour mission de traiter les quartiers d'habitat spontané qui se sont développés sur les 50 Pas Géométriques, seulement dans certains cas, ces quartiers s'étendent hors des 81,2 mètres. La logique de mise en valeur et d'aménagement territorial global est alors inévitablement rompue par les principes mêmes de la loi de 1996. Il serait donc nécessaire de permettre à l'Agence de dépasser sa zone de compétence et d'intervenir au-delà des 50 Pas lorsque l'urbanisation spontanée elle-même se poursuit hors de cette bande littorale.

RECONSIDERER LA NOTION DE MISE EN VALEUR

Les enjeux de la requalification des quartiers d'habitat spontané littoraux sont multiples, ils touchent l'ensemble des domaines de l'aménagement du territoire. Requalifier les quartiers d'habitat spontané littoraux ne peut se résumer à améliorer la qualité de la voirie et des réseaux divers ou à résoudre les difficultés de raccordements aux réseaux de chaque habitant. Selon les caractéristiques de ces zones urbaines, les résorber durablement c'est s'attacher à accompagner socialement les familles, à développer une économie locale basée sur des savoir-faire propres, à améliorer la qualité du bâti tout en préservant la diversité architecturale, à apporter des équipements, à protéger et à valoriser les richesses naturelles et patrimoniales du littoral...

Pourtant, à ce jour, l'Agence a pour mission essentielle de mettre en valeur les quartiers d'habitat spontané uniquement en requalifiant les V.R.D. Au regard de la définition des quartiers d'habitat spontané littoraux établie dans cette présente étude et de la multitude des enjeux dégagés, il serait indispensable de reconsidérer cette notion de mise en valeur et d'adapter ainsi les missions de l'Agence aux réels besoins de requalification.

L'Agence des 50 Pas Géométriques devrait pouvoir conduire des aménagements de toutes natures pour que la notion de mise en valeur prenne tout son sens, mais également piloter l'ensemble de la procédure R.H.S. et endosser le rôle de maître d'ouvrage délégué.

3. DES FINANCEMENTS POUR LA R.H.S.

La R.H.S. implique des besoins en financements dans les domaines suivants :

- ✧ l'aménagement de l'espace public : requalification des V.R.D., construction d'équipements publics et de structures socioculturelles ;
- ✧ l'aide à l'amélioration de l'habitat, au relogement et à l'accession à la propriété ;

A ce jour, compte tenu des caractéristiques des quartiers d'habitat spontané salubres (qui ne répondent pas aux critères d'insalubrité fixés par la D.S.D.S.), les financements nécessaires à leur requalification ne peuvent être puisés que dans les subventions consacrées de manière générale à la mise en valeur de tous quartiers, spontanés comme légaux. Nous allons lister ces financements dans une première sous-partie avant de proposer des solutions financières plus adaptées selon nous à l'ampleur et aux enjeux du phénomène des quartiers d'habitat spontané.

3.1. DES OUTILS FINANCIERS INSUFFISANTS OU INAPPLICABLES A LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT SPONTANÉ³

A l'heure actuelle, les quartiers d'habitat spontané ne disposent pas de fonds spécifiques. Les communes peuvent cependant faire appel aux subventions existantes allouées de façon générale à la mise en valeur de tous quartiers, à l'amélioration de l'habitat et à l'acquisition foncière.

POUR LES RESEAUX DIVERS

Selon les priorités définies par le préfet et le sous-préfet, l'ETAT peut contribuer au financement d'équipements sportifs, sociaux et culturels et à la réhabilitation des réseaux divers par l'intermédiaire des subventions accordées au titre de la DOTATION GLOBALE D'EQUIPEMENT (D.G.E.).

Le CONSEIL REGIONAL et le CONSEIL GENERAL apportent fréquemment leur aide aux communes souhaitant améliorer leur réseau d'assainissement.

³ S. FORTHIN, N. HINFRAY, H. JOSSEC, A.-L. MESNIER, A. MILLET, D. SORO, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de l'Equipeement de la Guadeloupe, C.E.S.A., 2005, p. 100 à 101 et p.109 à 118 ;

Au niveau départemental, il existe deux fonds pour financer les coûts liés aux réseaux divers :

- ✧ le FONDS NATIONAL DE DEVELOPPEMENT DE L'ADDUCTION D'EAU (F.N.D.A.E.) ;
- ✧ le FONDS D'AMORTISSEMENT DES CHARGES D'ELECTRIFICATION (F.A.C.E.).

Ce sont des subventions déconcentrées dont les affectations sont annuelles. Ces financements sont alloués par le Conseil Général sur proposition de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.).

Le F.N.D.A.E. peut financer jusqu'à 70% du coût global de l'aménagement des réseaux d'eau potable, d'incendie et d'assainissement et le F.A.C.E. peut financer jusqu'à 72% du coût global de l'aménagement des réseaux d'électricité et d'éclairage.

Le taux qui sera alloué dépend des priorités accordées par la D.D.A.F.

Les CONCESSIONNAIRES (E.D.F., France Télécoms, ...) peuvent également participer au financement des projets en participant notamment aux coûts d'enfouissement des réseaux.

Enfin, l'AGENCE DE L'EAU peut accorder des aides aux collectivités pour l'assainissement.

POUR LES EQUIPEMENTS

La MESURE F2 DU DOCUMENT UNIQUE DE PROGRAMMATION (D.O.C.U.P.) concernant la cohésion sociale et plus précisément le sport et la culture peut être sollicitée pour contribuer au financement des projets d'aménagement.

Le CONSEIL REGIONAL et le CONSEIL GENERAL peuvent être sollicités pour financer une partie du coût des équipements selon leur nature.

Les DIRECTIONS REGIONALE ET DEPARTEMENTALE DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS (D.R.J.S. et D.D.J.S.) peut participer au financement des équipements sportifs.

Enfin, la C.A.F. peut contribuer au financement à la mise en place d'équipements à vocation sociale.

DES FINANCEMENTS GENERAUX

Le FOND DE COMPENSATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (F.C.T.V.A.) rembourse la TVA payée par les communes lors d'investissement d'équipements sur la base d'une T.V.A. à 19,6 % alors qu'en Guadeloupe celle-ci est à 8,5 %. Pour un groupement de communes, la T.V.A. est remboursée l'année où elle a été dépensée alors que pour une commune seule, les remboursements interviennent au minimum de 16 mois à deux ans après le paiement.

Le FOND D'AIDES AUX COMMUNES (F.A.C.), autre fonds départemental, peut être sollicité mais il ne concerne pas de projets fixes et finance au coup par coup des dossiers divers présentés par les communes.

POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Des aides destinées directement aux habitants, comme les aides au logement, doivent compléter le dispositif. L'objectif de ce type d'intervention publique est d'accompagner les familles dans l'accession à un logement décent.

Seules les aides destinées au logement en propriété individuelle sont évoquées ici puisque la grande majorité des occupants sont propriétaires de leurs bâtis. La gamme pouvant intéresser les quartiers d'habitat spontané concerne ainsi deux types d'aides :

- ✧ LE LOGEMENT EVOLUTIF SOCIAL (L.E.S.) ;
- ✧ L'AMELIORATION DE L'HABITAT (A.H.)

Le Logement Evolutif Social (L.E.S.) permet l'accession à la propriété pour des familles très modestes. Il semble être la solution la plus adaptée lorsque le plan d'aménagement prévoit un relogement des habitants puisqu'il concerne essentiellement des constructions neuves. Cet outil est particulièrement intéressant car il ne laisse aux intéressés qu'une charge très modeste à apporter dans la construction de leur nouveau logement.

Le L.E.S. est financé essentiellement par l'Etat, ajouté à la participation incontournable d'un organisme public pour équilibrer l'opération. Dans le cadre de ces opérations, L'Etat propose aux habitants un prêt garanti dont le remboursement peut être couvert par l'allocation logement.

L'Amélioration de l'Habitat (A.H.) est destinée aux propriétaires occupants qui ne sont pas destinés à être relogés. Ce produit très aidé permet de donner au logement des conditions d'habitat décent.

Ces aides sont intéressantes et la collectivité locale accompagnée par la structure en charge de la procédure R.H.S. devront en tenir compte et les mobiliser le cas échéant. Ce mode de fonctionnement par cumul de différentes aides présente des avantages : plusieurs acteurs sont mobilisables chacun à leur échelle, multipliant ainsi les possibilités de toucher des fonds.

Seulement, compte tenu du coût d'une telle opération, ces subventions sont largement insuffisantes. En effet, d'après les prévisions de l'Agence des 50 Pas Géométriques, sur seulement 18 quartiers d'habitat spontané littoraux⁴ non éligibles aux critères R.H.I., le montant des travaux d'aménagement s'élève à 37 millions d'euros. Il apparaît donc nécessaire d'entamer une réflexion sur l'éligibilité des actions de R.H.S. dans les documents de planification à moyen et long terme.

⁴ Rappelons qu'il a été dénombré 95 quartiers de ce type

3.2. LES SOLUTIONS ENVISAGEABLES POUR DEBLOQUER DES FONDS⁵

Les solutions pour le financement des opérations de requalification des quartiers d'habitat spontané doivent être cohérentes par rapport au contexte historique et social des quartiers et aux objets visés d'opérations de viabilisation, de réalisation d'équipements et d'aide à l'accession à la propriété pour les habitants défavorisés.

Les solutions viseront un même objectif : créer un outil financier global pour subventionner de manière efficace la R.H.S..

3.2.1. LA MODIFICATION DU FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN (F.R.A.F.U.)

Le F.R.A.F.U. a été institué dans les D.O.M. par la loi d'orientation pour l'Outre-mer n°2000-1207 du 13 décembre 2000 et par le décret n°2002-666 du 29 avril 2002 relatif aux F.R.A.F.U. dans les D.O.M. Ces dispositions sont reprises dans le Code de l'urbanisme (articles L. 340-1 et L. 340-2⁶, et R. 340-1 à R. 340-6).

C'est un outil d'harmonisation des politiques locales de l'habitat et de l'aménagement. Il a pour objectif de faciliter l'attribution de subventions destinées aux communes, aux établissements publics et aux opérateurs réalisant des opérations d'aménagement de construction ou d'acquisition de logements aidés par l'Etat.

CHAMP D'INTERVENTION DU F.R.A.F.U.

Le F.R.A.F.U. a trois priorités :

- ✧ participer à répondre à la demande de logements ;
- ✧ poursuivre et amplifier l'effort de rattrapage des équipements urbains, des zones

⁵ S. FORTHIN, N. HINFRAY, H. JOSSEC, A.-L. MESNIER, A. MILLET, D. SORO, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe, C.E.S.A., 2005, p.112 à 118.

⁶ Art. L. 340-2 du Code de l'urbanisme : « Il est créé, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à la Réunion, un Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain qui coordonne les interventions financières de l'Etat, des collectivités territoriales et de l'Union Européenne, en vue d'assurer la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables. »

urbanisées existantes tout en favorisant leur restructuration ;

- ✧ mettre en œuvre un développement durable du territoire dans un contexte de dispositions foncières rares et d'une nécessaire maîtrise de l'étalement urbain.

FINANCEMENT DU F.R.A.F.U.

Le F.R.A.F.U. bénéficie d'un financement tri-partite issu du D.O.C.U.P. et du C.P.E.R. C'est un dispositif de concertation et de coordination des contributions financières de l'Europe, l'Etat, la Région et du Département pour assurer le financement des projets sur la base de contributions publiques, nationales et communautaires.

L'utilisation des fonds européens est programmée en fonction d'objectifs généraux définis par l'Etat, la Région et le Département en partenariat avec l'Europe. Ces objectifs sont réunis dans le D.O.C.U.P., qui fixe une stratégie opérationnelle et financière pour sept ans.

Le F.R.A.F.U. a été intégré dans l'axe relatif à la cohésion sociale du D.O.C.U.P, comme outil de gestion foncière. Cet axe vise à renforcer la cohésion sociale en aidant collectivités et associations à mener des actions pour l'intégration sociale et la résorption des inégalités. Le F.R.A.F.U. a pour objectif particulier de produire une politique volontariste d'offre de foncier équipée et adaptée aux besoins, face à la pénurie, la précarité et l'insalubrité de l'habitat.

INTERVENTIONS FINANCIERES DU F.R.A.F.U.

Les aides du F.R.A.F.U. pour la Guadeloupe⁷ sont attribuées pour le financement :

- ✧ d'études pré-opérationnelles ;
- ✧ d'études de mise en place de plans d'intervention foncière ;
- ✧ des opérations d'aménagement : portage du foncier opérationnel, équipements de viabilisations primaire et secondaire, traitement des espaces collectifs, ... ;
- ✧ de surcoûts de construction en centre-ville et centre-bourg.

⁷ Le F.R.A.F.U., Annexe V

LIMITES DU CHAMP D' ACTIONS DU F.R.A.F.U. POUR LA R.H.S.

A l'heure actuelle, **les opérations proposées par les maîtres d'ouvrage doivent, pour être éligibles au F.R.A.F.U. :**

- ✧ être en cohérence avec les objectifs du S.A.R. et la traduction qui en est faite dans la programmation pluriannuelle des aides au logement ;
- ✧ **comprendre dans leur programmation au minimum 60% de logements aidés par l'Etat à la sortie ;**
- ✧ prévoir une insertion satisfaisante de ces programmes dans le réseau des équipements et services.

Or, compte tenu des caractéristiques sociales des quartiers d'habitat spontané non éligibles à la R.H.I., il s'avère que les 60% de logements aidés par l'Etat à la sortie de l'opération de requalification ne peuvent être atteints.

Les logements en place ne sont pas des logements sociaux conventionnés et il y a peu de disponibilité foncière au sein de ces quartiers pour en créer. Par conséquent, **à ce jour, aucune requalification de quartier d'habitat spontané ne peut être financée par le F.R.A.F.U.**

De plus, le F.R.A.F.U. ne finance pas toutes les opérations prévues pour la R.H.S. Il vise en particulier les opérations de viabilisation, mais les équipements financés par le F.R.A.F.U. relèvent uniquement de structures de petite ampleur (aires de jeux,...). Les projets socioculturels ne sont pas financés. Par ailleurs, le F.R.A.F.U. ne prévoit pas d'aides aux habitants défavorisés pour l'accession à la propriété.

Il est établi que le critère d'éligibilité portant sur le logement social bloque l'intervention du F.R.A.F.U. pour la requalification des quartiers d'habitat spontané. De plus, nous avons constaté que les opérations éligibles sont trop restreintes pour assurer une requalification globale des quartiers.

Pourtant, le F.R.A.F.U. se rapproche par son champ d'application et son fonctionnement à la démarche souhaitée. Il s'agit d'un fonds global qui permet de rationaliser les fonds publics et d'être efficace en lançant des opérations rapidement. Ainsi, une solution pour le financement peut être l'élargissement des dispositions du F.R.A.F.U. existant.

L'EVOLUTION DU F.R.A.F.U.

Un projet de modification a déjà été porté par le Service Aménagement et Urbanisme de la D.D.E. en 2004, mais n'a pas été concrétisé. Il visait à adapter l'article R.340-5 du Code de l'urbanisme qui dispose que les opérations, pour être éligibles, doivent avoir un caractère social affirmé, afin d'intégrer dans ce critère le logement spontané.

Le projet est ici repris et complété par l'élargissement des opérations visées. Cette modification interviendrait dans le cadre de la discussion sur le prochain programme européen pour la période 2007-2013.

REVOIR LA NOTION DE LOGEMENT SOCIAL

Dans le F.R.A.F.U. modifié, les opérations de viabilisation et de restructuration concerneraient les quartiers d'habitat spontané qui présentent au minimum 60% de la population éligible au logement social, c'est-à-dire disposant de ressources inférieures ou égales aux plafonds du logement social. Cette nouvelle disposition enlève certes la notion de logement social mais pose la nouvelle condition de "**dominante populaire**"⁸.

L'hypothèse que tous les quartiers d'habitat spontané soient éligibles à ce nouveau critère n'a pu être vérifié exhaustivement dans cette étude⁹. Cependant, selon plusieurs sources, une grande part de la population guadeloupéenne serait éligible à l'accession au logement social. Les 60 % exigés seraient donc largement atteints sur les quartiers d'habitat spontané.

MIEUX COMMUNIQUER AUPRES DES DIFFERENTS BENEFICIAIRES

Le service instructeur pourrait assurer la communication auprès des collectivités locales concernées par un quartier d'habitat spontané, en leur mettant à disposition une "personne relais", qui conseillerait et guiderait les communes pour l'élaboration des dossiers.

Cette personne intégrerait le groupe multipartenarial constitué à la mise en place de toute procédure R.HS (Etape A – Constituer un groupe de travail multipartenarial, p.60).

⁸ Qualification proposée par M. LEFEUVRE, ancien responsable du Service Aménagement et Urbanisme de la DDE de Guadeloupe

⁹ Rappelons que nous disposons d'un réel inventaire social uniquement sur 12 quartiers d'habitat spontané littoraux et que l'accumulation des connaissances sur les quartiers d'habitat spontané est une nécessité mise en exergue par ce mémoire

Ce projet de modification doit être évoqué lors des négociations en cours sur les priorités et financements du prochain Programme Opérationnel Intégré¹⁰ (P.O.I.) 2007-2013.

Le F.R.A.F.U. ainsi modifié permettrait (en association avec les fonds généraux : p.72, « Des outils financiers insuffisants ou inapplicables à la requalification des quartiers d'habitat spontané ») aux communes d'agir sur les quartiers d'habitat spontané et d'assurer une requalification complète et de qualité des sites.

Cependant, la modification du F.R.A.F.U. est une procédure lourde. Rendre plus souple l'application du F.R.A.F.U. présente le risque d'une utilisation à outrance du fonds à cause de critères d'éligibilité moins contraignants.

En revanche, ce système évite de rajouter un outil au dispositif existant, déjà complet, en utilisant, ajustant et améliorant les performances d'un outil actuel.

3.2.2. L'INTÉGRATION DE LA R.H.S. AU PROGRAMME OPERATIONNEL INTEGRE (P.O.I.) ET AU CONTRAT DE PLAN ETAT REGION (C.P.E.R.)

Trop complexe pour certains, trop limitative pour d'autres, la modification du F.R.A.F.U. peut s'avérer inutile si les actions nécessaires à la R.H.S. figurent directement dans le corps du texte du P.O.I. Créer une mesure et donc une ligne budgétaire spécifique à la R.H.S. serait sans nuls doutes la solution la plus adaptée à la nature et l'étendu de la problématique.

Dans le même esprit, la R.H.S. pourrait être intégrée aux objectifs et lignes budgétaires du C.P.E.R. 2007-2012.

Un tel scénario dépend de discussions locales et nationales autour des problématiques du logement et de l'aménagement Outre-mer. Cela dit, malgré la nécessité et l'objectif affiché de l'Etat français de s'engager dans la rénovation urbaine, aussi bien sur les territoires métropolitains qu'ultra-marins, il appartient au niveau local de faire connaître et de défendre ses particularités. L'habitat spontané est l'une d'entre elles. Si les priorités étatiques et régionales se portent sur le traitement de l'insalubrité au sens de la D.S.D.S. et la lutte contre les inégalités sociales, certes la rénovation urbaine et le traitement des quartiers d'habitat spontané insalubres viennent en tête des priorités, mais ils sont suivis de près par la R.H.S.

¹⁰ Anciennement D.O.C.U.P.

Le phénomène des quartiers d'habitat spontané caribéens n'a que très rarement fait l'objet de recherches avancées.

Alors que les premières formes urbaines spontanées ont fait leur apparition il y a plus de cinquante ans, les premières et uniques structures qui ont pour mission prioritaire leur requalification (les Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques de Martinique et de la Guadeloupe) ont vu le jour législativement il y a seulement dix ans.

Effectives depuis cinq ans, ces Agences ont entamé un travail d'inventaire et de diagnostic qui nous a permis d'établir une définition thématisée de ce qu'on nomme les quartiers d'habitat spontané littoraux. Il est apparu que les critères et les indicateurs mis en exergue par cette définition viennent confirmer les éléments bibliographiques concernant les quartiers d'habitat spontané guadeloupéens et les savoirs empiriques décrits par les principaux acteurs de l'aménagement du territoire guadeloupéen.

Cet état de fait nous a permis de conclure que les quartiers d'habitat spontané guadeloupéens et plus largement caribéen (cela reste à confirmer par des études complémentaires) répondent à un concept mixte. Concept qui renferme nombre de problématiques et qu'il advient donc de considérer pleinement.

Jusqu'à ce jour, concernant la problématique du logement, la priorité domienne et guadeloupéenne était la Résorption de l'Habitat Insalubre. Cette étude démontre que la Résorption de l'Habitat Spontané doit venir appuyer la R.H.I. afin de traiter globalement et efficacement du problème de l'habitat et du logement dans les D.O.M. Considérant la situation locale, les faits historiques, culturels et sociaux en place, nous ne pouvons nous contenter d'appliquer des procédures métropolitaines en partie inadaptée aux réalités locales.

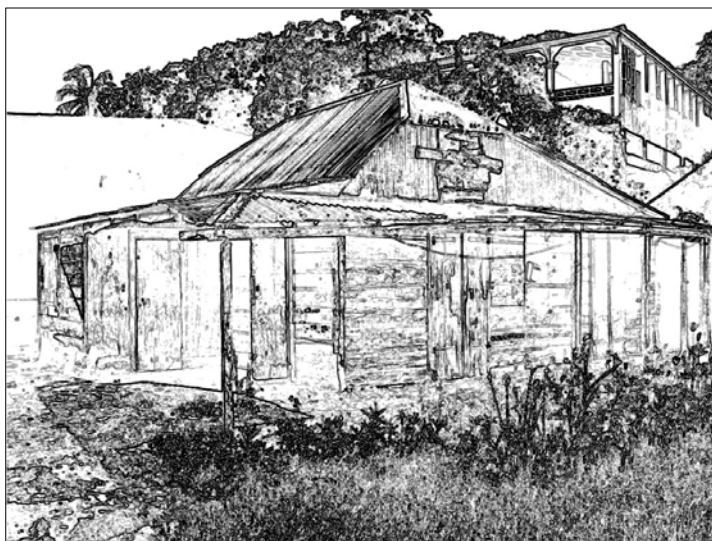
La procédure de Résorption de l'Habitat Spontané proposée dans ce mémoire est succincte, mais elle a l'intérêt de considérer les blocages techniques, financiers et humains auxquels doit faire face la Guadeloupe pour intervenir sur ces formes urbaines spécifiques.

Ce mémoire a une visée opérationnelle à court terme qui émane directement de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe. C'est pourquoi, si il a été considéré dans cet écrit que la solution la plus adaptée à long terme est de créer une structure globale pour la R.H.S., dans les mois à venir, l'Agence souhaite reprendre ces conclusions pour motiver une éventuelle évolution de son domaine de compétence.

Ce travail n'est qu'une étape dans l'accumulation des connaissances sur le phénomène des quartiers d'habitat spontané et dans la mutualisation des ressources techniques et financières autour du sujet. Le concept naissant qu'il décrit doit être confirmé par un diagnostic régional complet, impliquant l'ensemble des acteurs concernés. Le cadre d'intervention (procédure et financements) proposé doit évoluer et se préciser selon les données supplémentaires recueillies et les avis motivés et croisés de chacun des partenaires intéressés.



_ Bibliographie _



OUVRAGES

- × Agence pour l'Observation de la Réunion, l'Aménagement et l'Habitat (AGORAH), Atlas inter-DOM : aménagement, habitat, urbanisme et activité à la Réunion, en Martinique, Guadeloupe et Guyane, Mars 1997
- × Avis et rapports du Conseil Economique et Social, Le logement dans l'Outre-mer français, les éditions des Journaux Officiels, 2004
- × BOLLIET Anne, DE KORSAC Bernard, CANNARD Philippe, FONTAINE Bernard, DUBOIS Pierre, HOSSARD Claude, Rapport sur la politique du logement social Outre-Mer (DOM et Mayotte), Mission d'audit de modernisation, Inspection générale des finances, Conseil général des ponts et chaussées, Inspection générale de l'administration, République Française, Avril 2006
- × Cellule Europe du Secrétariat Général aux Affaires Régionales (S.G.A.R.) de la Préfecture de Guadeloupe, D.O.C.U.P. Guadeloupe 2000-2006
- × CHARRE Laurent (architecte et urbaniste), ALBERT FLAGIE (anthropologue), Une approche des formes urbaines caraïbes : De La Havane à Point-à-Pitre, Rapport d'étude, M.E.H.L.T., D.G.U.H.C., Juin 2000
- × CHARRE Laurent, FLAGIE Albert, Direction Départementale de l'Equipeement de la Guadeloupe, Etude d'adaptation au contexte guadeloupéen des règlements du P.O.S. des points de vue socioculturels, architecturaux et urbains, Décembre 2002
- × DANHYER Florence, GENIBRE Magali, LAURENT Isabelle, MEROUR Angéline, PRUVOST Amélie, Les conditions d'aménagement des zones urbanisées des 50 pas géométriques, Stage de groupe, Magistère 2 - DESS 1, CESA, Avril-Juin 2001
- × FORTHIN Sébastien, HINFRAY Noémie, JOSSEC Hélène, MESNIER Anne-Lise, MILLET Audrey, SORO David, Requalification des quartiers d'habitat spontané en Guadeloupe (971), Direction Départementale de l'Equipeement de la Guadeloupe, Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours, Juin 2005
- × HUBLIN Anne, Habitats spontanés dans la Caraïbe Française – Quartiers spontanés aux Antilles Françaises, essai de typologie sociale et spatiale d'un espace créole, Ministère de l'Equipeement des Transports et du Logement, Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1989
- × LETCHIMY Serge, De l'habitat précaire à la ville : l'exemple martiniquais, L'Harmattan, Paris, 1992
- × Préfecture de la Région Guadeloupe, Schéma d'Aménagement Régional, Janvier 2001
- × REY Nicolas, Lakou et ghetto - Les quartiers périphériques aux Antilles françaises, L'Harmattan, Paris, 2001
- × ROSTAGNAT Michel, BOLLIET Anne, DE KORSAC Bernard, AUBERNON Jean-Charles, JAMET Christian, DUMONT Michel, Rapport sur la contribution de l'Etat à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer, Mission d'audit et de modernisation, Inspection générale de l'administration, Inspection générale des finances, Conseil général des ponts et chaussées, Contrôle économique et financier, République Française, Janvier 2006

ETUDES PREALABLES COMMANDITEES PAR L'AGENCE DES 50 PAS

- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière, Secteur Centre-Bourg, Commune de Bouillante, Département de la Guadeloupe, Agence des 50 Pas Géométriques, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude Foncière, Secteur Murat et les Basses, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Diagnostic des réseaux, secteur Rifflet, Commune de Deshaies, juillet 2004
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière Centre Bourg Rapport Final, Département de la Guadeloupe, Ville du Moule, Septembre 2004
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, "Etude foncière, Secteur Doyon, commune de Capesterre-Belle-Eau", Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière, Secteur Bovis, Commune de Petit-Bourg, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière, Secteur Centre Bourg, Commune de Petit-Bourg, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière, secteur du Boulevard maritime, commune d'Anse Bertrand, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude foncière, Secteur Fromager, commune de Bouillante, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude Foncière, secteur Grande Anse, Commune de Trois Rivières, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude Foncière, Secteur Lohéac, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de Guadeloupe, Etude foncière, Secteur Poudrière-Roseau, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Etude Foncière, Secteur Rifflet, Département de la Guadeloupe, 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Pré-diagnostic sur la zone des 50 Pas Géométriques, Communes de Basse Terre, Département de la Guadeloupe, Février 2002
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Pré-diagnostic sur la zone des 50 Pas Géométriques, Communes de Grande Terre, Département de la Guadeloupe, Février 2002
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Synthèse des études préalables à Bord de Mer - Trois rivières
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Synthèse des études préalables, Quartier Doyon, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Département de la Guadeloupe, Février 2005

- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Synthèse des études préalables, Secteur Bovis, Commune de Petit-Bourg, Département de la Guadeloupe, juillet 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Synthèse des études préalables, Secteur du Centre-Bourg, Commune de Bouillante, Département de la Guadeloupe, Agence des 50 Pas Géométriques, Juillet 2003
- × Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Synthèse des études préalables, Section Saint sauveur, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Département de la Guadeloupe, Août 2003
- × A.N.T.E.A., Etude d'inondabilité de la commune du Lamentin, Agence des 50 Pas Géométriques, Septembre 1999
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Bourg de Bouillante, Etude de risques, Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Février 2004
- × A.N.T.E.A., Opération d'aménagement de la zone des 50 Pas Géométriques, Cité Charles Gabriel, Commune de Sainte Rose, Etude de risques, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Novembre 2003
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Boulevard Maritime, Commune de Anse-Bertrand, Etude des risques naturels, Mars 2004
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Catherine - Doyon, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Novembre 2004
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques de Murat et Les Basses (Grand Bourg - Marie Galante), Etude Géotechnique préliminaire, Agence des 50 Pas Géométriques de Guadeloupe, Avril 2003
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Etude de risques, Quartier Bananier, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Juin 2005
- × ANTEA Ingénierie et Conseil, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Grande-Asne, Commune de Trois-Rivières, Etude de risques, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Juin 2004
- × A.N.T.E.A., Opération d'aménagement de la zone des 50 Pas Géométriques, Quartier Bovis, Commune de Petit-Bourg, Etude de risques, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, octobre 2003
- × A.N.T.E.A., Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Quartier de Bel-Air Pointe à Bacchus, Commune de Petit-Bourg, Guadeloupe, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Juillet 2005
- × ANTEA, Opération d'aménagement dans la zone des 50 Pas Géométriques, Quartier Saint Sauveur, commune de Capesterre-Belle-Eau, Etude de risques naturels, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Juillet 2003
- × A.N.T.E.A., Opération d'aménagement de la zone des 50 Pas Géométriques, Rifflet, Commune de Deshaies, Etude des risques naturels, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, mai 2004

- × ATEC/DDE, Sainte Rose - Propositions d'aménagement de la zone des 50 Pas Géométriques dans le quartier Charles Gabriel - Document Provisoire, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Janvier 2004
- × Caraïbes Environnement, Etude de risques Bordure littorale du bourg de Baie-Mahault, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Octobre 2005, 41 pages
- × Caraïbes Environnement, Etude de risques, Capesterre Poudrière, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Mars 2004
- × Caraïbes Environnement, Etude des risques, Littoral sud de Capesterre de Marie-Galante, Agence des 50 Pas Géométriques, Juillet 2005
- × Caraïbes Environnement, Etude de risques, Secteur Bord de Mer, Trois rivières, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Juin 2003
- × Caraïbes Environnement, Etude de risques, Secteurs de Fromager et Galets, Commune de Bouillante, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Janvier 2005
- × Caraïbes Environnement, "Etude de risques, Bourg de Pointe Noire et Anse Botrel", Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Janvier 2005
- × Caraïbes Environnement, Etude du bâti et de l'insalubrité, Périmètre de Vieux Fort à Saint Louis de Marie-Galante, Agence des 50 Pas Géométriques de Guadeloupe, Janvier 2006
- × Caraïbes Environnement, Etude du bâti, Secteur du Boulevard Maritime, Anse-Bertrand, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Février 2004
- × Caraïbes Environnement, Etude du bâti, Secteur de Poudrière Roseau de Capesterre-Belle-Eau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Janvier 2004
- × Caraïbes Environnement, Etude du bâti, Secteur du Bourg de Bouillante", Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Juillet 2003
- × C2R Atelier d'urbanisme, Enquêtes bâti et insalubrité, Quartier de Grande Anse, Rapport Final, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Commune de Trois Rivières, Octobre 2004
- × C2R Atelier d'urbanisme, Enquêtes bâti et d'insalubrité, Quartiers des Galets et de Fromager, Rapport final, Commune de Bouillante, Département de la Guadeloupe, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Octobre 2004
- × C2R Atelier d'urbanisme, Enquêtes bâti et insalubrité, Saint Sauveur, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Avril 2003
- × Caraïbes Environnement, Etude de risques, Secteur de Sainte Marie, commune de Capesterre-Belle-Eau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Janvier 2004
- × Direction Départementale de l'Équipement, Les Saintes Terre de Bas, Réflexions sur la zone des 50 Pas Géométriques, Anse des Mûriers, Petite Anse, Anse à Dos, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Juin 2005
- × EAC, Commune d'Anse-Bertrand, Boulevard maritime, Etude socio-économique, rapport d'analyse, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, mars 2004
- × EAC, Etude socio-économique, rapport d'analyse, Bouillante, Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Juin 2003

- × EAC, Etude Socio-économique, Rapport d'analyse, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Secteur Sainte Marie - La Poudrière - Roseau, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Ville de Capesterre-Belle-Eau, Février 2004
- × ETEC, Commune d'Anse-Bertrand, Diagnostic des Réseaux, secteur Boulevard Maritime, Rapport de synthèse, Janvier 2004
- × E.T.E.C., Commune de Bouillante, Diagnostic des réseaux, secteur Bourg à Descoude, Rapport de synthèse, Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Juillet 2003
- × E.T.E.C., Commune de Bouillante, Diagnostic des réseaux, secteur Fromager, Rapport de synthèse, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Février 2004
- × ETEC, Diagnostic des réseaux, commune de Sainte Rose, lieu-dit de Lohéac, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, septembre 2005
- × GEOTER International, Etude de risques sur la zone dite des 50 Pas Géométriques, Commune de Deshaies (secteur du bourg), Agence des 50 Pas Géométriques de Guadeloupe, Janvier 2004
- × GEOTER International, Etudes de risques sur la Zone des 50 Pas Géométriques, Commune de Saint François (secteur du Bourg), Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Janvier 2004
- × G.E.O.T.E.R. International, Etude de risques sur la zone dite des 50 Pas Géométriques, Secteur de Baille Argent à Pointe Noire, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Décembre 2004
- × G.E.O.T.E.R. international, Etude de risques sur la zone dite des 50 Pas Géométriques, Secteur de Ferry à Deshaies, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, mai 2004
- × GEOTER International, Etude des risques sur la zone dite des 50 Pas Géométriques, Secteurs de Vieux-Fort et de Belle-Hôtesse à Saint Louis, Marie-Galante, Agence des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe, Septembre 2005
- × GEOTER International, Etude de risques sur la zone dite des 50 Pas Géométriques, Secteur Viard, Sainte Rose, Avril 2005
- × INFRA Plus, Zone littorale des 50 Pas Géométriques, Aménagement des Secteurs de Murat et Les Basses, Inventaire et Diagnostic des Réseaux, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Département de Guadeloupe, Commune de Grand Bourg, Novembre 2003
- × Ingénierie Plus, Quartier Bovis, diagnostic voirie-réseaux divers, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Commune de Petit-Bourg
- × Ingénierie Plus, Quartier Doyon, Diagnostic Voirie et Réseaux Divers, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Département de la Guadeloupe
- × Ingénierie Plus, Quartier Poudrière, Diagnostic Voirie et Réseaux divers, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Département de la Guadeloupe
- × QualiStat Etudes et Conseil, Diagnostic Socio-économique, Quartier Saint Sauveur, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Ville de Capesterre-Belle-Eau, Avril 2003
- × QualiStat Etudes et Conseils, Etude Socio-économique, Quartiers de Fromager/Galets, Commune de Bouillante, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Avril 2004

- × Qualistat Etudes et Conseil, Etude Socio-économique, Quartier de Grande Anse, Commune de Trois Rivières, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Février 2004
- × Tropisme, Secteur Rifflet - Zone des 50 pas Géométriques - Dossier d'aménagement et d'urbanisme, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Commune de Deshaies, mai 2005
- × Urbati, Analyse du bâti, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Section de Doyon - Carangaise - Poirier, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Mars 2004
- × Urbati, Analyse du bâti, Commune de Sainte Rose, section de Comté - Saint Denis - La Ramée, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Septembre 2005
- × Urbati, Rapport socio-éco-démographique, Commune de Capesterre-Belle-Eau, Section de Doyon - Carangaise - Poirier, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Mars 2004
- × Urbati, Rapport socio-éco-démographique, Commune de Sainte Rose, section de : Comté - Saint Denis - La Ramée, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Septembre 2005
- × Urbati, Zone urbaine de Bovis, Données socio-démographiques, Rapport de synthèse, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Ville de Petit-Bourg, Août 2003
- × Urbati, Zone urbaine de Bovis, Le bâti, Rapport de synthèse, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Ville de Petit-Bourg, Août 2003
- × Urbis, Commune de Grand Bourg, Enquête Socio-démographique et socio-économique, Les Basses, Marie-Galante, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, janvier 2004
- × Urbis, Commune de Grand Bourg, Littoral de Baurenom aux Basses, Bande des 50 Pas Géométriques, enquête d'insalubrité, Analyse du bâti, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, septembre 2003
- × Urbis, Enquête Socio-économique et Socio-Démographique, Sainte Marie, Capesterre-Belle-Eau, Rapport de synthèse, Agence des 50 Pas de Guadeloupe, Ville de Capesterre-Belle-Eau, Décembre 2005
- × Urbis, Quartier du Rifflet, Bande des 50 Pas, Enquête d'insalubrité, analyse du bâti, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Commune de Deshaies, Août 2004
- × Urbis, Quartier du Rifflet, Bande des 50 Pas, Enquête socio-économique et socio-démographique, Agence des 50 Pas de la Guadeloupe, Commune de Deshaies, Février 2005

SITES INTERNET

- × www.ag50pas-guadeloupe.fr
- × www.cr-guadeloupe.fr
- × www.cg971.com
- × www.anru.fr
- × www.aftrp.org
- × www.epf-reunion.com
- × www.legifrance.gouv.fr
- × www.anah.fr
- × www.fedsem.fr

PHOTOS

Photo n°1 : Paysage du nord Basse-Terre marqué par l'activité cannière	p.10
Photos n°2 à 9 : La pratique du « coup de main », des particularités architecturales	p.15 à 16
Photos n°10 : Poteaux électriques surchargés de fils	p.18
Photos n°11 : Voie interne, Quartier Le Boyer, Sainte Rose	p.18
Photos n°12 : Alignement de boîtes aux lettres, à l'entrée du quartier Vinty, Sainte Rose	p.18
Photos n°13 à 16 : Une morphologie urbaine incontrôlée	p.19
Photos n°17 et 18 : Morphologie ne rime pas systématiquement avec insalubrité	p.20
Photos n°19 à 21 : La notion de groupement de l'habitat	p.25
Photo n°22 : Pointe-à-Pitre _ Faubourgs Est	p.28
Photo n°23 : Sainte-Rose, quartier Bis	p.30
Photo n°24 : Bananier, Capesterre-Belle-Eau	p.32

SCHEMAS

Schéma n°1 : L'illégalité foncière, un critère d'identification chargé d'histoire	p.13
Schéma n°2 : L'auto-construction des habitants et des quartiers	p.21
Schéma n°3 : La notion de groupement de l'habitat	p.26
Schéma n°4 : Les quartiers d'habitat spontané se définissent comme...	p.27
Schéma n°5 : Typologie des quartiers d'habitat spontané	p.27
Schéma n°6 : Identifier les quartiers d'habitat spontané : un préalable à toutes procédures	p.59
Schéma n°7 : Régulariser la situation foncière et réglementaire	p.65
Schéma n°8 : La R.H.S. une procédure en 7 étapes	p.68

CARTES

Carte n°1 : Zonage préfectoral de la zone dite des 50 Pas Géométriques de la Guadeloupe	p.40
Carte n°2 : Répartition des quartiers d'habitat spontané littoraux	p.45
Carte n°3 : Les quartiers d'habitat spontané littoraux étudiés à ce jour	p.46

TABLEAU

Tableau n°1 : Fiche type	p.43
--------------------------	------