

Photographie de Quartier d'Orléans

Orléans jouit d'une réputation en matière de sécurité qui ternit quelque peu l'image de la zone. Cette réputation est de nature à couper tout envi à un investisseur potentiel de monter une quelconque opération.

Afin d'étudier la réalité des opportunités qui pourraient s'offrir à la zone, les services de l'urbanisme et du développement économique ont convenu d'établir dans un premier temps une photographie économique. L'analyse inhérente à la démarche tiendra compte :

- ✓ Des commerces (positionnement géographique, type d'activité) ;
- ✓ Des infrastructures publiques ;
- ✓ Des sous-zones (avec distinction due à la présence ou non équipements commerciaux et publics) ;
- ✓ De la population (caractéristiques sociales) ;
- ✓ Des projets affectant l'aménagement.

L'objectif est de fournir suffisamment d'éléments aptes à nourrir la réflexion sur les voies possibles d'un développement économique équilibré d'Orléans.

Mais avant tout, il paraît nécessaire de comprendre ce quartier dans son ensemble, en commençant par observer les caractéristiques sociodémographiques avant d'étudier la répartition des entreprises dans la zone. Cette démarche permettra en dernier lieu d'étudier les voies à explorer pour un éventuel développement économique.

I. Orléans : caractéristiques sociodémographiques

a. Les apports de l'étude d'URBIS en 2003

Lors d'une étude socio démographique réalisée en 2003 par la société URBIS pour le compte de la SEMSAMAR, service de la RHI de Quartier d'Orléans, il en déroule une population très jeunes : 42,13% de - 12 ans et 74,45% de - 40 ans.

Cette population de 698 personnes, incluse dans la zone devant faire l'objet de la RHI, est composée majoritairement d'étrangers (53% des 223 ménages et 52% de la population). Elle dispose de ressources très moyennes : 45,6% des foyers ont moins de 912€ par mois pour vivre ; entre 913€ et 1523€, ils sont à 33%.

Toutefois, le taux de chômage, 14,4%, n'est pas trop important par rapport à d'autres zones de RHI (30% en moyenne en Guadeloupe) et la majorité de foyers, 57,2%, ne dépend pas des transferts sociaux ; c'est seulement 10,7 % qui en dépendent à 100 %... Cette dernière observation permet d'avancer qu'une grande partie de l'activité est dissimulée ou correspond au sous-emploi.

Par ailleurs, l'étude montre l'attachement « à la notion de possession ». Les gens désirent posséder leurs propres maisons (61,64% aimeraient devenir propriétaire, dont 88% de français) et sont ouverts aux changements (99,1% pensent que la rénovation est une bonne chose pour le quartier).

b. Les informations issues du recensement de 1999

Le recensement de la population fait par l'INSEE en 1999 rejoint en partie les résultats d'URBIS. En effet sur les **sections de Quartier Orléans, Gloire et Griselle**, les moins de 15 ans représentent 31% de la population, les moins de 30 ans, 24,2%. Les 2 Groupes représentent 54% de la population et, si

en ajoute la tranche d'âge entre 30 et 44 ans, à savoir 25%, on a une **population relativement jeune de moins de 45 ans représentant 81% du total.**

Ce recensement montre **l'ampleur du taux de chômage, 32,1% de la population active totale** (1450 individus), en diminution par rapport à 1990 de 1,3%. Il met aussi l'accent sur l'importance du **chômage des jeunes de moins de 25 ans qui est de 48,5%**, en diminution par rapport à 1990 de 34%.

Cette diminution est à corréliser avec le taux de scolarisation¹ de 25,5% des 19-24 ans en 1999. Ce taux était en croissance de +9,8% sur la période 1990 / 1999.

A la périphérie de cette zone, à savoir les sections de « **Grand Fond, Belle-Plaine et Oyster pond** », **le chômage est de 17,8% en 1999** et en recule de 29,8% par rapport à cette même année 1990.

Par ailleurs, toujours en 1999, on note un détail important qui donne à Orléans son cachet de **pôle à vocation résidentielle**. Sur les 1256 logements, 84,4% sont des résidences principales, 15,1% sont vacants.

On en tire 3 enseignements :

- Les bâtiments sont construits à Orléans pour y être habités ;
- Lorsque les gens quittent leurs logements, ceux-ci restent vacants ;
- Les gens ne pensent pas passer leurs vacances ou des moments de détente à Orléans : Les résidences secondaires ne comptent que pour 0,2% du total.

Quartier n'a donc pas la préférence des Saint-Martinois pour le choix de l'habitat, ni même pour la création d'activité économique.

Par ailleurs, avec 54,2% des logements en individuel et le reste en immeubles collectifs, les familles de Quartier d'Orléans ont en 1999 une préférence pour la maison individuelle afin d'y résider. En 2004, les résultats de l'étude d'URBIS sur une partie de la population confirme cette tendance avec 95,85% des personnes interrogées voulant opter pour un type de logement individuel (95,1% de français).

En résumé donc, la zone n'exerce pas un fort attrait sur la population qui est globalement jeune et composée majoritairement de personnes étrangères. L'activité économique ne génère pas suffisamment d'emploi avec un taux de chômage élevé (plus de 30% en 1999).

II. Photographie économique d'Orléans

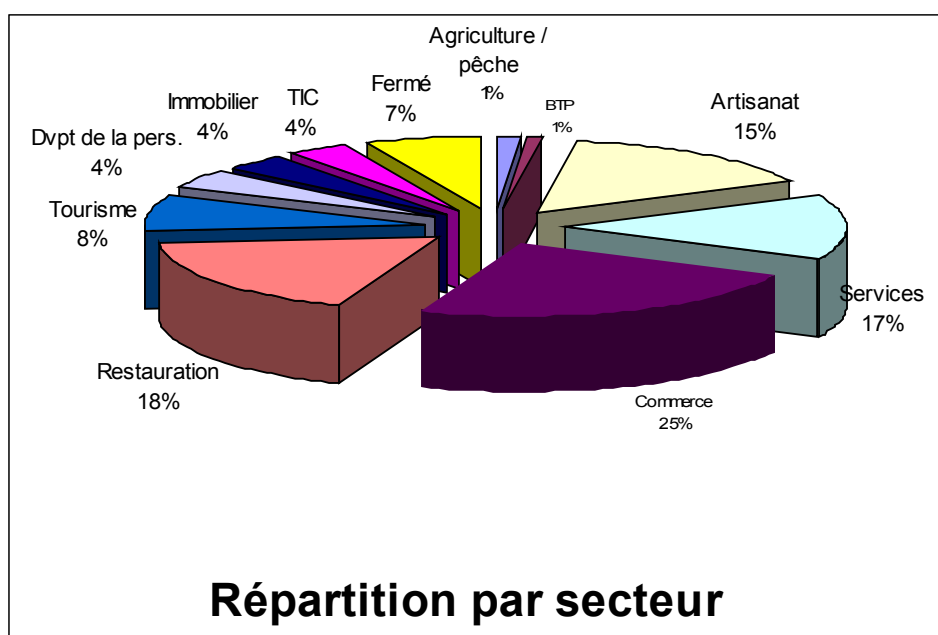
Une photographie d'Orléans est réalisée afin de mieux visualiser sur la zone la répartition des entreprises ; celle-ci est faite par secteurs. Par ailleurs, l'observation de ces dernières dans leur environnement a permis aussi de noter certaines faiblesses.

¹ Certains enfants ne sont pas scolarisés en 1999 du fait de l'insuffisance de structure.

a. Situation générale

La zone de référence pour cette photographie économique commence à la section de Gloire jusqu'à Grand Fond et Belle Plaine, puis Oyster Pond. Cent trente six établissements ou entreprises² ont été démontrées, réparties en 11 secteurs.

- Agriculture /pêche : 02
- BTP : 01
- Artisanat : 21
- Services : 20
- Commerce : 32
- Restauration : 24
- Tourisme : 11
- Développement de la personne ... : 06
- Immobilier : 05
- TIC : 05
- Fermé : 09



Quatre grands secteurs se dégagent et représentant 75% de l'ensemble :

- Commerce : 25%
- Restauration : 18%
- Services : 17%
- Artisanat : 15%

Ce commerce est diversifié (petits commerces alimentaires de proximité (8), prêt-à-porter, vente / location de DVD,...), réparti sur toute la zone, de petite taille.

² La référence est l'activité effective et non le critère juridique (légale ou non, entreprise ou établissement).

Les principales activités de service concernent la location, les services aux particuliers, automobiles.

L'artisanat est composé majoritairement de services automobiles (garages). Certaines n'ont pas d'enseignes et ne sont certainement pas enregistrés à la chambre des métiers.

Par ailleurs, on constate que les entreprises du secteur touristique (8%) sont localisées quasi exclusivement à Oyster Pond. Cette zone est conçue à cet effet avec une marina (Capitain Oliver's Marine). Celle-ci, située à la frontière franco-hollandaise, comprend 11 entreprises différentes.

b. Des faiblesses observées

Quartier Orléans jouit d'une réputation pas très reluisante : celle d'une zone où la violence est omniprésente. Cette réputation est en grande partie justifiée. Des spécialistes de la question pensent même que la zone s'oriente vers le grand banditisme.

Des facteurs sont propices à cette évolution :

- Chômage de toute la zone importante alors que croissent les logements sociaux apportant plus de désœuvrement³,
- Il n'existe pas assez de mouvements de populations, d'animations pour faire vivre décemment le commerce ;
- Il n'existe pas d'établissements financiers sur place, mis à part la Poste qui joue un rôle marginal ;
- Il n'y a pas de DAB⁴ ;
- Les moyens de paiement plus ou moins modernes ne sont pas acceptés (chèques bancaires ou restaurants, cartes de crédit ...).

Ce sont donc les conditions d'un démarrage économique qui sont minées (consommation, financement, moyens de paiement). De plus, on entre dans un **cercle vicieux** : plus les conditions d'insécurité seront réelles, moins les gens voudront investir, et, à contrario, moins il aura une activité économique pour occuper la jeunesse, plus les phénomènes de violence se répéteront.

Par ailleurs, d'autres constats révélant une insuffisance sont faits :

- Les infrastructures publiques sont inégalement réparties et insuffisantes sur la zone.
- Les services publics ne sont pas représentés, mis à part :
 - o La gendarmerie à Gloire ;
 - o La RHI ;
 - o Un minuscule bureau de Poste.
- La signalétique (commerces, directions...) encore insuffisante ;
- Les carcasses de voitures, les poubelles et les travaux en cours et/ou inachevés jouent en négatif à l'esthétisme des lieux.

³ Avec plus de logements sociaux, ce sont des gens en difficulté que l'on ajoute à une zone déjà en difficulté économique et minée par le chômage. Et, phénomène d'entraînement, la jeunesse de plus en plus nombreuse et désœuvrée se tourne vers la délinquance.

⁴ DAB : Distributeur Automatique de Billets

Ces observations, que ce soit au niveau de la répartition des entreprises ou du type, des faiblesses, permettent de visualiser des actions aptes à favoriser le développement d'Orléans.

III. Voies à explorer pour favoriser un décollage économique

Orléans est **un pôle à vocation résidentielle dont la logique d'équilibre n'a pas été menée à son terme**⁵. Il est opportun d'implanter des zones d'activités... Mais lesquelles !

Avant toute spéculation quant au développement d'Orléans, il est nécessaire de poser un postulat : **Le Quartier d'Orléans doit garder son authenticité**, ce côté rural qui le distingue des autres pôles de Maint-Martin.

a. Des points forts...

Le Quartier n'a pas que des points faibles. L'existence de certains points forts devra influencer sur les orientations en matière de développement :

- ✓ Orléans est une région rurale. A ce titre du foncier peut-être plus facilement mobilisé pour la réalisation des projets ;
- ✓ Les possibilités éco-touristiques sont nombreuses (visites de sites, randonnées sur les collines, l'étang ou des balades en mer) ;
- ✓ La présence d'hôtels à la périphérie (Oyster pond, frontière franco-hollandaise), laisse augurer une certaine clientèle potentielle ;
- ✓ Des activités sont encore inexploitées, donc, avec un marché « neuf » ;
- ✓ La population est plutôt jeune.

Autour de ces points peuvent donc être développés des projets aptes « à tirer Quartier d'Orléans vers le haut » (économiquement bien sûr).

b. ... Aux activités possibles

Il est opportun que Quartier garde son authenticité, reste cette zone rurale sise entre le vert des normes, le bleu de la mer et l'eau glauque de l'Etang. C'est de cette diversité de paysage que pourront émerger des activités capables de changer l'image de la zone.

A ce propos, c'est de la création d'activités que pourront être résolus certains maux de Quartier d'Orléans : insécurité, désertification économique, manque d'attrait...

Certaines activités telles que les centres commerciaux sont tout de même à proscrire, car :

- la clientèle potentielle est rare ;
- il existe un projet commercial d'envergure à la frontière hollandaise dont la zone de chalandise s'étendra au delà de Quartier d'Orléans ;
- Une concurrence supplémentaire pourrait être fatale aux petits commerces.

Il sera ainsi plus adéquat :

⁵ Une analyse du service de l'Urbanisme soulignait déjà ce côté « inachevé » du développement du Quartier d'Orléans.

1. de proposer des activités complémentaires à l'activité touristique très présente à la périphérie, mais impliquant la population locale, même au niveau de la gestion ;
2. de rendre plus acceptables les conditions d'existence des artisans en :
 - Mettant des infrastructures d'accueil à leur disposition ;
 - Leur accordant des avantages fiscaux ;
 - Aidant certains à se régulariser ;
3. de rénover, rendre accessible les sites de la zone.

Des activités complémentaires au tourisme sont donc possibles :

- Parc pour enfants ;
- Parc aquatique ;
- Bassins de vie d'espèces marines ou un aquarium ;
- Randonnées sur les collines, ballades en mer, visites de l'Etang ;
- Visites de sites ;
- Concours et salons animaliers (dog show, concours de cabris, combat de coqs...).

En matière d'infrastructures, la priorité doit être donnée à celles qui rapportent économiquement. Elles sont susceptibles d'apporter l'emploi dont a besoin la zone pour occuper une jeunesse pléthorique.

D'autre part, face au désœuvrement et à l'incivilité qui incitent au vandalisme, les infrastructures publiques de loisirs auront du mal à résister aux actions malveillantes. On se veut comme preuve les diverses détériorations à l'encontre de la Maison de quartier inaugurée en septembre dernier.

Ainsi, pourraient être favorisées les infrastructures suivantes :

- Une structure d'accueil d'entreprises (structure hybride à mi-chemin entre pépinière, hôtel d'entreprises et atelier relais) ;
- Un espace d'accueil pour des permanences des services publics ;
- Un centre médical (l'objectif ici est de créer du mouvement, de l'animation) ;
- Bassin de reproduction d'espèces marines.

Par ailleurs, des incitations pourraient permettre la réalisation de projets privés tels que :

- ✓ Des entrepôts (en phase avec les projets côté Hollandais - programmation d'un grand centre commercial à la frontière) ;
- ✓ Au moins une pépinière de plantes (très ancrée dans la nature rurale d'Orléans) ;
- ✓ Salle de conférence (à proximité d'Hôtels).

Des facteurs sont favorables à la mise en place de ces activités et infrastructures, ce, dans la mesure où :

- Il existe du foncier ;
- Des infrastructures sont déjà en places (ancienne école maternelle, rue « round the Pond, la MJC sur la RN7) ;
- Il s'agit d'activités complémentaires (au tourisme) et des infrastructures structurantes (espace d'accueil d'artisans et de services publics).
- Les coûts de mise en place sont modérés sauf pour la construction éventuelle de bâtiments nouveaux.
- Certains projets avaient déjà été pensés (promenade autour de l'étang dans le cadre de la mise en place de la RHI).

Les actions envisagées sont donc réalistes et réalisables. Mais, d'une manière générale, l'important à Quartier d'Orléans est de créer du mouvement afin d'inciter à l'activité économique. C'est celle-ci qui est plus susceptible de stopper la spirale de la délinquance.

Toutefois, il y a une condition au développement de la zone : il s'agit de l'arrêt de constructions sociales qui pourraient faire apparaître Quartier comme un gigantesque Ghetto.