

# DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

## RAPPORT AU Conseil Départemental de l'Habitat

Séance plénière du 8 mars 2013



Préfecture de la Région Guadeloupe

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Service Logement et Construction

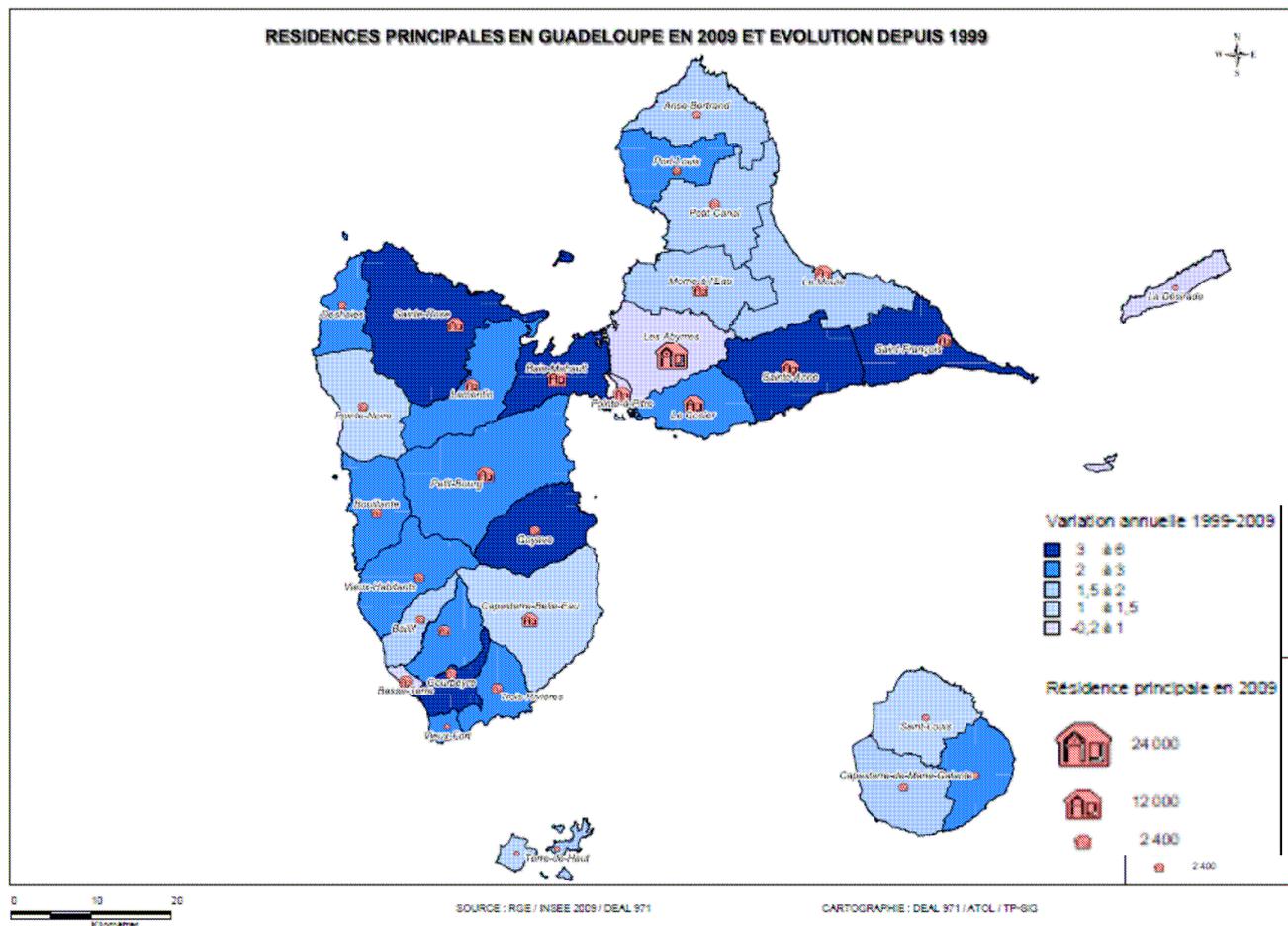
# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION</b>	p.3
<b>1. Le logement locatif social</b>	p.11
<b>2. Accession à la propriété</b>	p.19
<b>3. Amélioration de l'habitat</b>	p.22
<b>4. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre</b>	p.25
<b>5. Les opérations de rénovation urbaine de l'agglomération pointoise</b>	p.30
<b>6. Actions foncières</b>	p.32
<b>ACTUALITES</b>	p.34
<b>ANNEXES</b>	p.37
<b>1. Programmation détaillée par commune en 2012</b>	p.38
1.1 - Le logement locatif social	p.38
1.2 - L'amélioration de l'habitat	p.39
<b>2. Bilan des opérations RHI au 31 décembre 2012</b>	p.40
<b>3. Programmation 2013-2015</b>	p.42

# SITUATION GENERALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE

## 1. Le parc de logements s'accroît de 22% depuis 1999 avec l'amorce d'un rééquilibrage

La Guadeloupe compte en 2009 un parc de 201 514 logements, dont 160 772 résidences principales, soit une augmentation de 22% par rapport à 1999 (+ 28 556 résidences principales

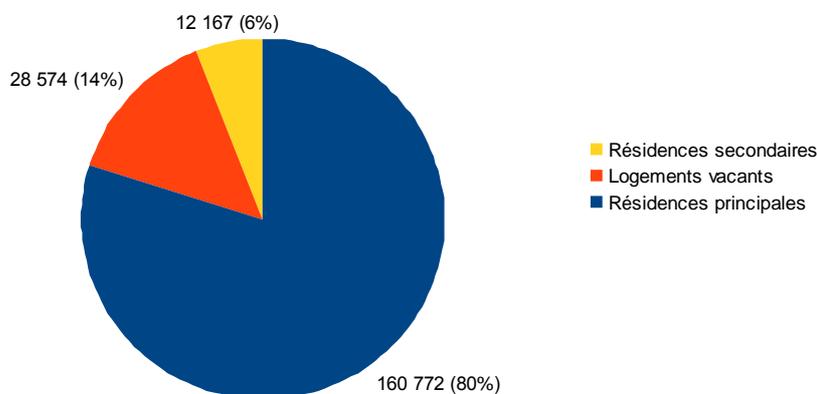


Les 4 communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (Pointe-à-Pitre, Abymes, Baie-Mahault et Gosier) concentrent plus du tiers des résidences principales. Autour de cette agglomération, les communes du Nord Basse Terre (Sainte-Rose, Lamentin et Petit-Bourg) englobent environ 14 % de ce parc, à part égale avec les communes situées à la pointe de l'île (Sainte-Anne, Saint-François, Le Moule). La proximité des zones d'emplois et la vocation touristique restent les principaux attraits des communes d'accueil.

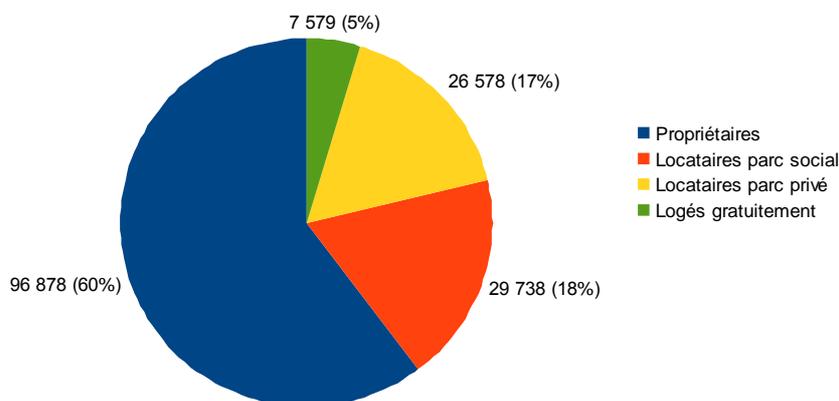
En ce qui concerne le parc social, même s'il demeure en majorité situé dans les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (la moitié sur Pointe-à-Pitre et Abymes) et sur celle de Basse-Terre, les nouvelles opérations ont permis d'amorcer un rééquilibrage au profit des communes situées en dehors de ces deux secteurs.

## 2. Une majorité de propriétaires et un parc locatif social important et récent

Répartition du parc de logement (RGP INSEE 2009)



Statut d'occupation des résidences principales (RGP INSEE 2009)



La Guadeloupe se distingue par 4 caractéristiques :

- 60,3 % des ménages sont propriétaires de leur logement (57,7% en France métropolitaine).
- Prédominance des maisons individuelles qui représentent les trois-quarts de l'ensemble des logements en 2009 (contre 56 % en France métropolitaine).
- Une forte solidarité :
  - Un parc social important<sup>1</sup> (75 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants contre 72 au niveau national) et récent (plus du tiers construit après 2000) qui stimule fortement l'économie locale (1/3 des logements construits chaque année)
  - Une proportion non négligeable de ménages logés gratuitement : 4,7% contre 2,6 % en France métropolitaine.
- Un taux de vacance considérable : 14,2% contre 6,9% en France métropolitaine.

<sup>1</sup> 30 500 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (enquête RPLS qui n'intègre pas les 2500 logements des communes des Abymes et Pointe à Pitre qui se trouvent dans le périmètre de la rénovation urbaine).

### 3. Un parc à améliorer et étoffer

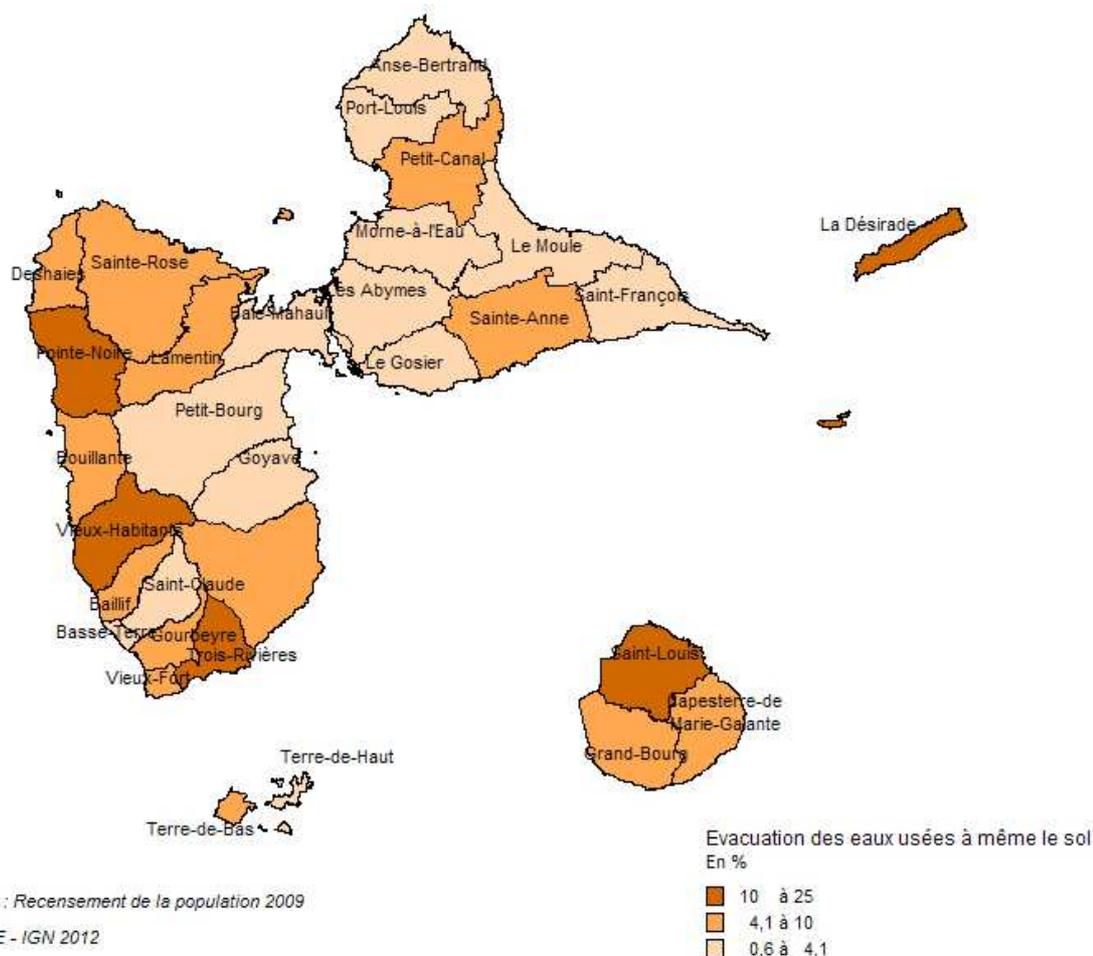
- **Un effort d'amélioration du confort des logements à poursuivre :**

Les habitations de fortune et les cases traditionnelles ne représentent plus en 2009 que 3,9 % des résidences principales, contre 15% en 1999. Concernant la taille des logements, près des deux tiers (64,9%) des résidences principales ont trois ou quatre pièces, en augmentation de 5 points par rapport 1999.

Bien qu'en net diminution par rapport à 1999, le recensement INSEE 2009 révèle cependant que 3 300 ménages vivent sans électricité, 4 700 sans salle de bain ou douche et 65 000 sans eau chaude. En termes de performance énergétique et confortement parasismique, de sérieux progrès restent à faire. L'état mitigé du parc explique en partie le poids de la vacance.

4 % des logements (6 400) évacuent encore les eaux usées à même le sol, soit une diminution de deux points par rapport à 1999 (majoritairement des logements construits avant 1999). L'existence d'un raccordement n'est pas une garantie de la qualité du traitement des eaux usées. L'efficacité de ce traitement reste notamment à analyser pour les six logements sur dix (58 %) raccordés à une fosse septique ou à un puisard.

**Répartition des logements sans installation d'évacuation des eaux usées**



Le nombre de logements concernés par l'insalubrité (hors recensement des immeubles dégradés) est estimé à 15 000. Parmi ces derniers, 7 000 sont situés sur Pointe à Pitre et Abymes, dont la moitié ont vocation à être démolis pour insalubrité irrémédiable, le reste relevant de l'Amélioration de l'Habitat (AH).

- ***L'exposition aux risques demeure préoccupante :***

**Risque sismique** : des études partielles réalisées, on peut déduire pour l'ensemble du parc bâti l'approximation suivante : un tiers du bâti est aux normes actuelles, un 2ème tiers mériterait des analyses complémentaires et probablement des travaux de sécurisation limitée, un 3ème tiers peut être considéré comme présentant un danger.

**Risque d'inondation ou de submersion marine** : 3 400 logements sont situés en zone d'aléa moyen et élevé (zones bleu marine et rouge des plans de prévention des risques).

- ***Les besoins en logements aidés et intermédiaires restent importants :***

Conjugée à la réduction constante de la taille des ménages, la croissance démographique, même plus faible que lors du précédent recensement, avec 36 000 ménages de plus attendus à l'horizon 2040, impose de poursuivre l'effort de construction de 3 400 logements par an d'ici 2020. Si l'on tient compte du traitement des logements indignes et insalubres dont un nombre encore élevé doit être remplacé, cet effort s'élèverait à 4 400 (public/privé confondus). Le besoin se tasse ensuite de sorte qu'il faudrait 2 000 logements de plus par an à l'horizon 2040.

Pour 2013, les besoins en autorisations d'engagement sont évalués à **plus de 60 M€** pour près de **2 800 logements** programmés dont 1 600 neufs et 1200 en amélioration (public / privé).

L'offre devra être adaptée au profil économique et sociologique des ménages qui devrait se caractériser par :

- Un niveau de ressources restant faible
- Un net vieillissement, avec plus d'un Guadeloupéen sur cinq âgé de 70 ans et plus en 2020, contre moins d'un sur 5 aujourd'hui, cette part approchant des 2 sur 5 en 2040
- Une réduction de la taille des ménages, avec 37,5% de ménages composés d'une seule personne en 2020 contre 31,3% aujourd'hui.

La Guadeloupe est confrontée à 4 enjeux principaux :

- Rattraper le retard dans l'offre en logements aidés au regard de la demande<sup>2</sup> en visant une production de 2 500 logements par an ;
- Résorber l'habitat insalubre ;
- Relever le défi de la rénovation urbaine d'un parc social inadapté, vétuste et particulièrement exposé au risque sismique ;
- Intégrer les problématiques liées au vieillissement de la population à l'effort d'adaptation de l'offre de logement.

---

2 Le nombre de demandes recensées à ce jour dans l'application nationale du numéro unique s'élève à 9 000, sans compter les 3 000 demandes estimées en cours de renouvellement.

### 3. L'État maintient un engagement financier et pratique fort en faveur du logement

- *Un engagement de 62 M€ et des paiements à hauteur de 50 M€ en 2012 :*

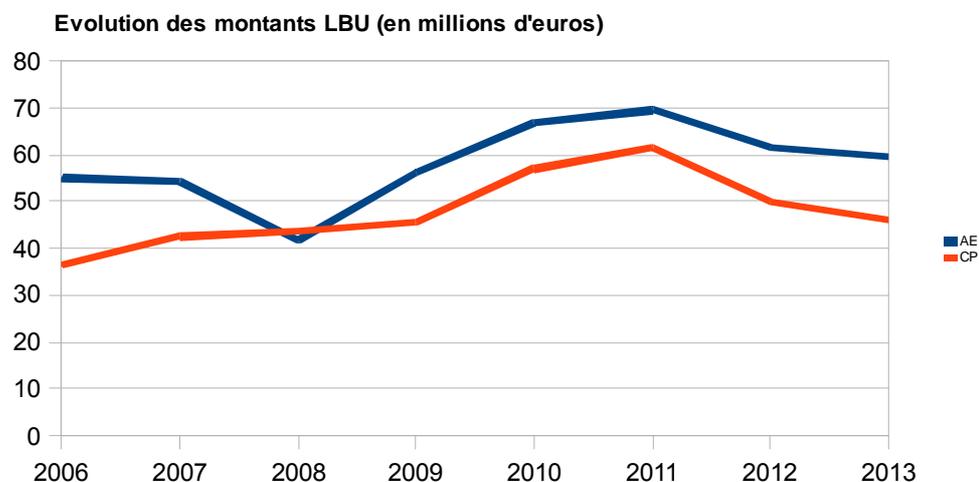
L'aide de l'État au logement social est globalisée dans une ligne budgétaire unique (LBU). L'effort budgétaire pour le financement du logement social (dont rénovation urbaine) et de la résorption de l'habitat insalubre était en moyenne ces dernières années de l'ordre de 58 M€ d'autorisation de programme (AE) et 48 M€ en crédits de paiement.

En 2012, le niveau des dotations pour engagement se maintient à un niveau élevé avec près de 62 M€.

AE en M€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 **
Logement	48,1	45,5	34,4	47,6	55,4	59,6	52	50,2
RHI	6,9	8,7	7,4	8,7	11,4	7,6	9,7	9,4
Total AE	55,0	54,2	41,8	56,3	66,8*	69,6*	61,7	59,6
CP en M€	36,4	42,6	43,8	45,8	57,0	61,5	50	46

\* y compris plan de relance pour un total de 11 M€

\*\* prévisionnel



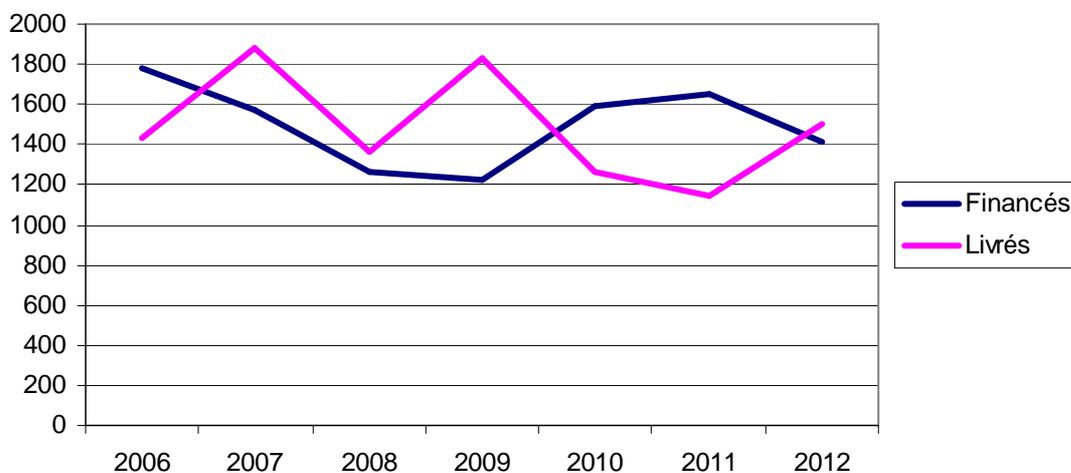
La défiscalisation du logement social concerne désormais la quasi-totalité des logements locatifs sociaux financés en 2012 : 1269 logements sur un total de 1 390, soit un équivalent subvention de 55 M€.

L'action publique en matière de logements aidés dans le parc public et privé se maintient de manière globale à un niveau élevé. Le niveau moyen annuel de réalisation depuis 2006 est de 1 500 logements locatifs neufs (dont une centaine en accession) et 1 000 logements améliorés. L'année 2012 se conclut par le financement de 2 900 logements dont 1 450 logements neufs.

Évolution de la production de logements locatifs neufs (locatif et accession) depuis 2006 :

Produits logements		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
LOCATIF	Financés	1 684	1 528	1 209	1119	1505	1609	1390
	MEC	1475	1650	1546	1173	1190	1165	1571
ACCESSION	Livrés	1 343	1 850	1 282	1 675	1158	1065	1446
	Financés	97	49	54	102	84	47	60
	MEC	149	41	38	63	47	59	13
LOGEMENTS NEUFS	Livrés	85	33	85	156	107	81	57
	Financés	<b>1781</b>	<b>1577</b>	<b>1263</b>	<b>1221</b>	<b>1589</b>	<b>1656</b>	<b>1450</b>
	MEC	<b>1624</b>	<b>1691</b>	<b>1584</b>	<b>1236</b>	<b>1237</b>	<b>1224</b>	<b>1584</b>
AMELIORATION	Livrés	<b>1428</b>	<b>1883</b>	<b>1367</b>	<b>1831</b>	<b>1265</b>	<b>1146</b>	<b>1503</b>
	AH	564	502	549	451	374	507	524
	SAALS	342	848	296	1 417	1086	475	828
	Financés	<b>906</b>	<b>1 350</b>	<b>845</b>	<b>1 868</b>	<b>1460</b>	<b>982</b>	<b>1352</b>
	Livrés	<b>559</b>	<b>1 154</b>	<b>779</b>	<b>630</b>	<b>1445</b>	<b>1374</b>	<b>804</b>

**Evolution des logements neufs financés et livrés**



- **11 000 ha de foncier, dont 10% appartenant à des personnes publiques (70 ha pour l'État), seraient susceptibles d'accueillir du logement social :**

Un outil informatique de visualisation des terrains identifiés grâce à l'étude pilotée par la DEAL est consultable sur le site Internet de l'observatoire habitat ([habitat971.com](http://habitat971.com)). Il permettra une meilleure appropriation des résultats de cette étude par les acteurs, notamment les communes, en vue d'une actualisation y intégrant davantage leurs observations. Cet outil a également vocation à alimenter la base de données pour l'établissement public foncier local mis en place par le Conseil Régional.

8/42

L'État met également en œuvre un programme de mobilisation de ses propres terrains pour le logement social.

## L'implication budgétaire de l'État dans le logement social en 2012 :

PRODUITS		AE en M€	logements engagés	mis en chantier	en livrés
LOCATIF	LLS	29,82	1174	1157	1089
	<i>dont LLS défiscalisé</i>	27,8	1089	976	300
	LLTS	2,7	78	85	263
	<i>dont LLTS défiscalisé</i>	1,22	42	69	100
	PLS				22
	<i>PLS défiscalisé</i>		138	329	72
	<b>Total LOCATIF</b>	<b>32,52</b>	<b>1390</b>	<b>1571</b>	<b>1446</b>
	dont rénovation urbaine	11,01	455		
	Dont CAFO	10,69	400		
Dont VEFA	10,04	432			
ACCESSION	LES Diffus	0,3	11	6	7
	LES Groupés/LAD	2,41	49	7	50
	<b>Total Accession</b>	<b>2,71</b>	<b>60</b>	<b>13</b>	<b>57</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS NEUFS</b>		<b>35,23</b>	<b>1450</b>	<b>1584</b>	<b>1503</b>
AMELIORATION	AAH	8,7	524	437	455
	Parc public	5,03	828	297	349
	<i>dont sismique</i>	3,14	339		
	<b>TOTAL AMELIORATION</b>	<b>13,74</b>	<b>1352</b>	<b>734</b>	<b>804</b>
AUTRES DEPENSES	RHI	9,68			
	Aménagement urbain	2,74	396		
	Etudes, divers	0,36			
	<b>Total autres dépenses</b>	<b>12,78</b>	<b>396</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>61,7</b>	<b>3198</b>	<b>2318</b>	<b>2307</b>

#### **4. Un engagement partagé par les collectivités territoriales :**

Les collectivités locales contribuent chaque année à hauteur de 4 M€ en faveur du locatif très social (LLTS) et de l'amélioration de l'habitat (AH).

**La rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes cofinancée dans le cadre du Contrat de Plan État Région :** Les dossiers concernent l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux. La participation de l'État, sur le BOP 123 action 2, s'élève à fin 2012 à 10,5 M€ (5,3 M€ mandatés).

**Contrats de territoire :** portés par la Région, il s'agit de définir des engagements sur des actions contributives aux objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Ces contrats pourraient être associés à un volet logement. Les premiers contrats en cours et à venir porteront sur les îles du Sud, le Nord Grande Terre et le Nord Basse-Terre.

#### **Cofinancements en locatif très social, surcharge foncière et dispositif partenarial pour l'amélioration de l'habitat (DPAH) :**

<b>LOCATIF</b>	
CAF	302 688,00 €
CA (Cap Excellence)	500 000,00 €
Communes	672 672,00 €
<b>Total locatif</b>	<b>1 475 360,00 €</b>
<b>AMELIORATION (DPAH)</b>	
CAF	169 774,13 €
CG	849 796,93 €
CR	999 591,10 €
<b>Total amélioration</b>	<b>2 019 162,16 €</b>
<b>COFINANCEURS</b>	<b>SUBVENTIONS</b>
CAF	472 462,13 €
CG	849 796,93 €
CR	999 591,10 €
CA (Cap Excellence)	500 000,00 €
Communes	672 672,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 494 522,16€</b>

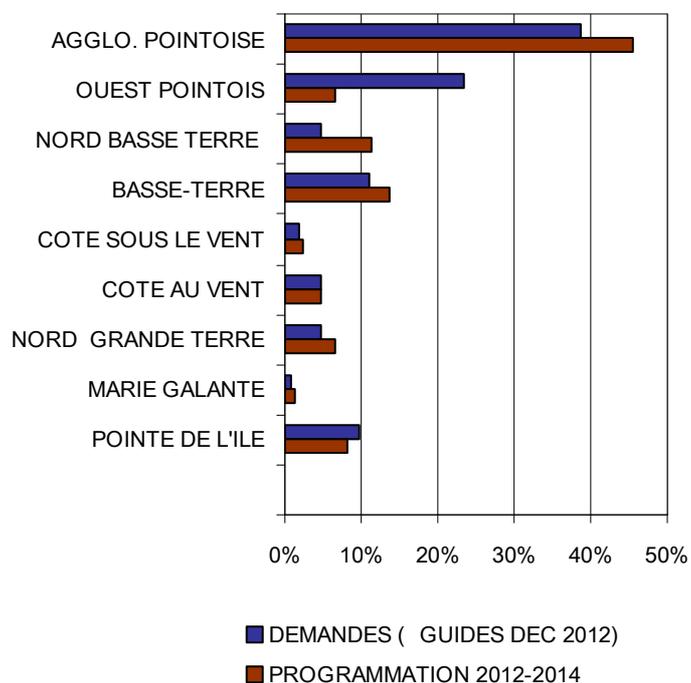
# 1 – LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

## 1-1 Financement de 1390 logements locatifs sociaux neufs et de 828 réhabilitations dans le parc public, pour 37.55 M€ de subventions État en 2012

**Une programmation 2012 / 2014 d'environ 6000 logements locatifs sociaux visant à répondre à la demande dans un objectif de développement équilibré du territoire**

La répartition de cette programmation sur l'ensemble du département vise un double objectif : répondre à la demande en logement et amorcer un rééquilibrage du territoire en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage du territoire fixés par le SAR. On note que la demande traditionnellement forte dans l'agglomération pointoise (Pointe-à-Pitre, Aymes, Gosier) et l'Ouest-Pointois (Baie-Mahault, Petit-bourg) s'explique en partie par l'importance du parc social qui est de nature à encourager les demandeurs à porter leur choix sur ces communes, et par la forte concentration d'emplois sur ce secteur.

**REPARTITION DE LA PROGRAMMATION  
ET DE LA DEMANDE EN LOGEMENT**



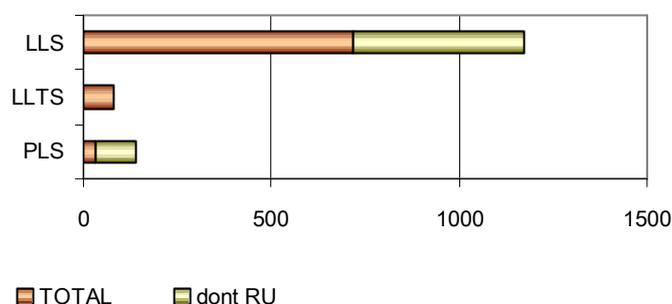
BASSINS D'HABITAT	LOGEMENTS NEUFS FINANCES		DEMANDES
	NB	%	%
AGGLO. POINTOISE	560	40%	39%
OUEST POINTOIS	148	11%	23%
NORD BASSE TERRE	590	42%	5%
BASSE-TERRE	48	3%	11%
COTE SOUS LE VENT	0	0%	2%
COTE AU VENT	0	0%	5%
NORD GRANDE TERRE	0	0%	5%
MARIE GALANTE	0	0%	1%
POINTE DE L'ILE	44	3%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 390</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

L'objectif de production de 1200 logements locatifs sociaux neufs a été légèrement dépassé avec un total de 1252 logements LLS et LLTS financés.

En revanche, le nombre de logements intermédiaires sociaux (PLS) financé est inférieur aux prévisions avec un total de 138 logements sur les 300 envisagés.

La priorité a été donnée aux projets entrant dans le cadre des conventions ANRU (Pointe-à-Pitre et Abymes) en raison des relogements nécessaires à la mise en œuvre des démolitions. Environ 700 logements étaient ainsi ciblés mais des difficultés diverses, dont l'accès au foncier, ont retardé ces financements qui portent au final en 2012 sur 560 logements LLS, LLTS et PLS.

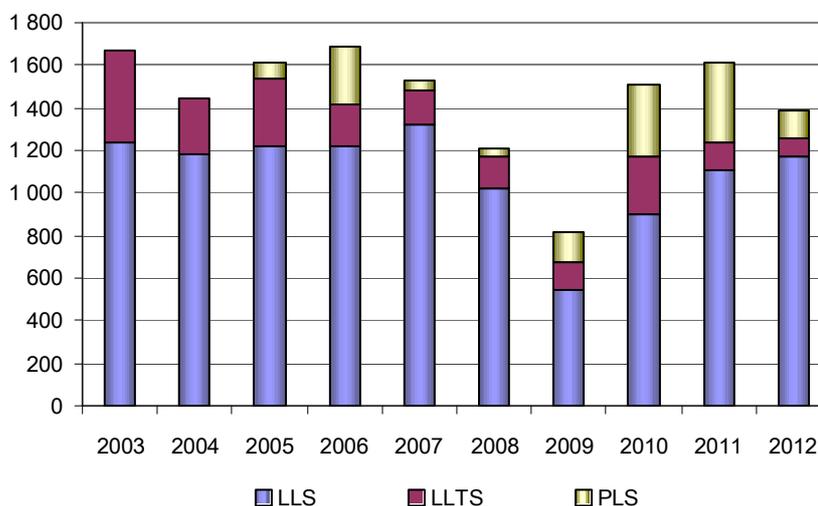
TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	1 174	455	84%
LLTS	78	0	6%
<b>TOTAL LLS + LLTS</b>	<b>1252</b>	<b>455</b>	<b>90%</b>
PLS	138	105	10%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1390</b>	<b>560</b>	<b>100%</b>



### Logements financés 2003 / 2012 :

	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
2003	1 242	429	0	1 671
2004	1 179	268	0	1 447
2005	1 218	324	66	1 608
2006	1 217	194	273	1 684
2007	1 325	157	46	1 528
2008	1 020	156	33	1 209
2009	548	128	144	820
2010	904	271	330	1 505
2011	1 109	124	376	1 609
2012	1 174	78	138	1 390
<b>TOTAL</b>	<b>10 936</b>	<b>2 129</b>	<b>1 406</b>	<b>14 471</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>1 094</b>	<b>213</b>	<b>141</b>	<b>1 447</b>

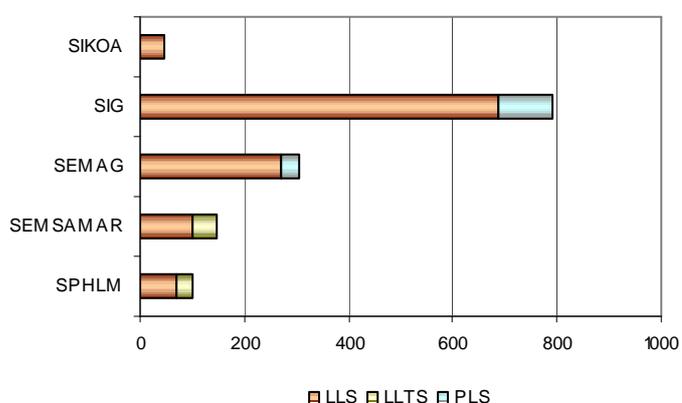
→ La moyenne sur les 10 dernières années est de 1.447 logements neufs financés par an (y-compris Saint-Martin)



Depuis 2005 ce sont 1 406 PLS qui ont été agréés (y-compris à Saint-Martin) soit environ 10% du total des logements locatifs sociaux financés. Ces logements, dont le loyer est plafonné à 150% du loyer plafond des LLS, permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS mais pour lesquelles l'accès au secteur privé peut être difficile en raison des loyers pratiqués. Ils favorisent également le parcours résidentiel au sein du parc social des bailleurs.

**L'ensemble des opérateurs a bénéficié du financement (LLS/LLTS) ou de l'agrément (PLS) d'opérations en 2012.**

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	47	0	0	47
SIG	686	0	105	791
SEMAG	269	3	33	305
SEMSAMAR	101	45	0	146
SPHLM	71	30	0	101
FONC LOGT	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1174</b>	<b>78</b>	<b>138</b>	<b>1 390</b>
	84%	6%	10%	



La SIG représente 57% des logements financés en 2012 avec notamment le financement du programme de 513 logements sur le secteur de PERRIN Abymes destinés aux opérations de relogement dans le cadre de la convention RUZAB.

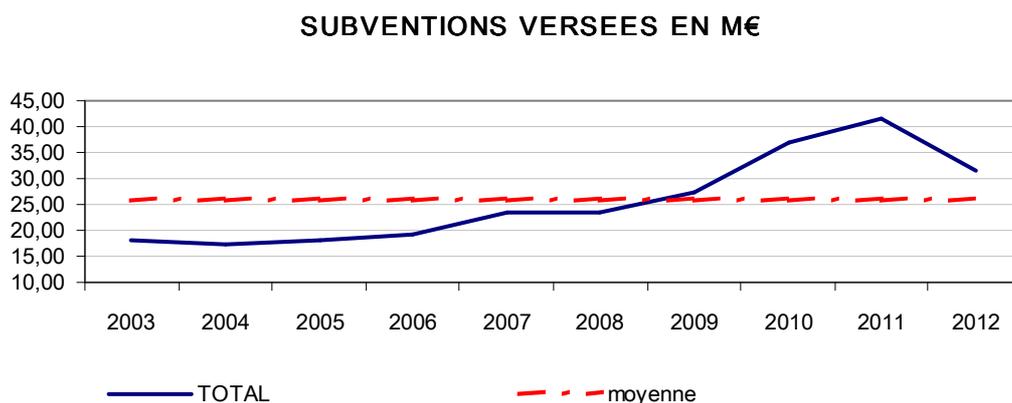
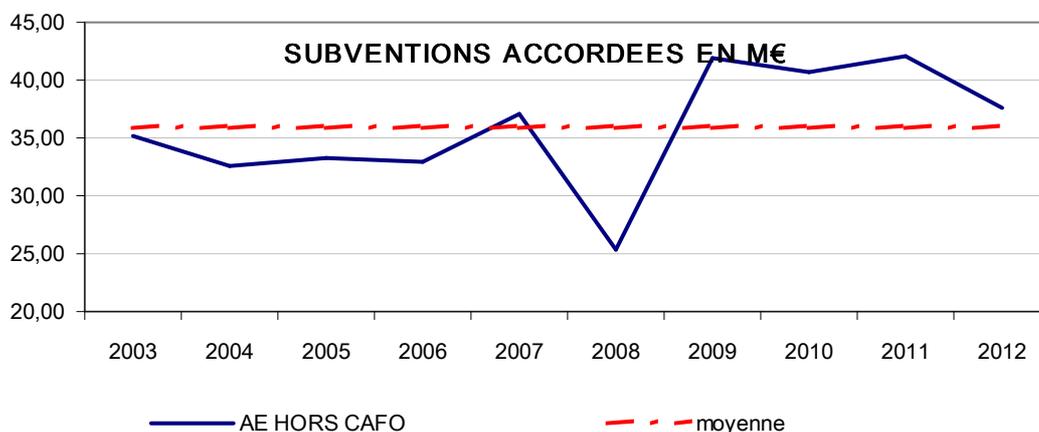
La SEMAG tend depuis trois ans à développer son parc locatif afin d'en optimiser la gestion parallèlement aux opérations sur les secteurs RHI. Elle a ainsi obtenu le financement de 745 logements sur 3 ans.

La SPHLM a obtenu le financement d'une opération de 101 logements sur BAIE-MAHAULT permettant à l'opérateur de valoriser une réserve foncière.

OPERATEURS	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
SIKOA	47	47	3%
SIG	791	513	57%
SEMAG	305	0	22%
SEMSAMAR	146	0	11%
SPHLM	101	0	7%
FONCIERE LOGEMENT	0	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1390</b>	<b>560</b>	<b>100%</b>

## La défiscalisation complète les crédits budgétaires

En 2012, le secteur locatif tous produits confondus bénéficie de 40,37 M€ de subventions accordées et 31,62 M€ de subventions versées. Ce montant est en retrait par rapport à 2011, année qui avait bénéficié de compléments en fin d'exercice. On note toutefois que les crédits de paiements sont globalement en augmentation depuis 2009.



Les subventions FRAFU CAFO pour création de logements aidés ont permis de financer 396 logements neufs en 2012.

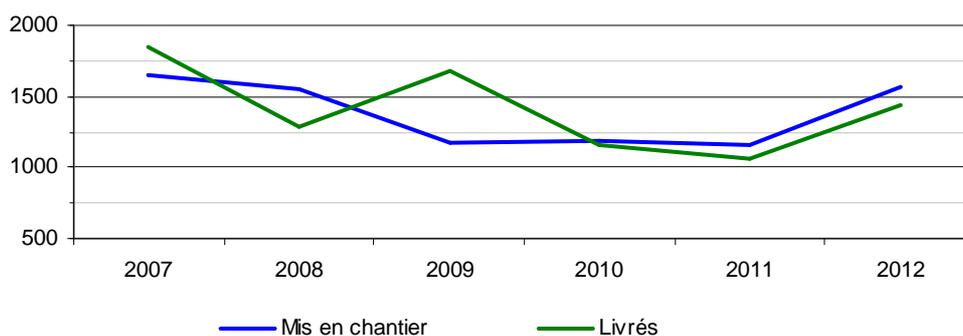
AE (en M€)	LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS	REHABILITATION	REVISION	SUBV FRAFU CAFO	TOTAL 2012
HORS RENOVATION URB	21,49	4,82	0,08	2,75	29,14
RENOVATION URBAINE	11,01	0,22	0,00	0,00	11,23
<b>TOTAL</b>	<b>32,50</b>	<b>5,04</b>	<b>0,08</b>	<b>2,75</b>	<b>40,37</b>

L'année 2012 est encore marquée par la contribution importante des dispositifs de défiscalisation dans le financement des opérations. Cet outil de financement, introduit en 2009 par la LODEOM, mais déjà expérimenté à partir de 2006 et 2008, permet une optimisation des subventions LBU qui, couplées avec les rétrocessions d'avantages fiscaux, assurent l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 1269 logements, soit plus de 90% des logements financés, contribuant à la reprise des mises en chantier.

Les livraisons de logement sont également en augmentation après la forte chute de 2010. Les prévisions pour 2013 sont favorables sous réserve que les agréments fiscaux attendus soient produits dans des délais raisonnables.

Toutefois la moyenne 2007-2012 reste stable à environ 1 400 logements livrés par an sur 6 ans.

Logements :	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mis en chantier	1650	1546	1173	1190	1165	1571
Livrés	1850	1282	1675	1158	1065	1446
moyenne mec	1383					
moyenne livrés	1413					



### **Le cofinancement permet de proposer des logements locatifs très sociaux (LLTS) pour les plus défavorisés**

Les logements locatifs très sociaux sont destinés à être attribués à des familles particulièrement défavorisées. Ils sont subventionnés à un taux plus important et bénéficient d'une subvention complémentaire par logement. Cette subvention complémentaire fait l'objet d'un cofinancement d'un montant équivalent apporté par une collectivité (la commune ou le Conseil Général) ou un organisme social (CAF). La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) accorde pour ces logements des prêts à taux spécifique dans le cadre du dispositif de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Malgré ces dispositions particulières, le financement de ces logements sur les programmes proposés par les opérateurs reste très difficile, notamment en secteur RHI. Ainsi en 2012, seuls 78 logements de ce type ont été subventionnés. Tous les logements proposés n'ont pas encore été cofinancés à ce jour alors qu'ils répondraient à une demande bien réelle.

Les programmes de LLTS s'intègrent dans la rénovation urbaine :

- A Pointe-à-Pitre, cofinancés dans le cadre de la convention partenariale, ils sont destinés au relogement de populations concernées par les programmes de démolition à venir.
- Aux Abymes, dans le cadre de la convention RUZAB 105 logements LLS bénéficient, d'un loyer minoré (LLS-1€) afin de faciliter les relogements.

COFINANCEUR	NB DE LOGEMENTS COFINANCES SUR PROG 2012		NB DE LOGEMENTS COFINANCES SUR PROG 2010 - 2011	
	NB	SUBV €	NB	SUBV €
CAF	36	302 688	65	531 895
CG	0	0	13	106 379
CR	0	0	0	0
COMMUNE	0	0	0	0
AUTRES	3	25 224	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>327 912</b>	<b>78</b>	<b>638 274</b>
PAS DE POSITIONNEMENT	42	343 686		

### **Poursuite de l'effort de réhabilitation du parc public pour le mettre aux normes parasismiques et de décence.**

Le programme de confortement parasismique du parc de la SIG s'est poursuivi en 2012 avec l'engagement de la dernière tranche d'une opération concernant 1 086 logements. Ce sont ainsi 1 837 logements qui ont d'ores et déjà bénéficié de ce financement qui fait appel à la LBU (pour 1/3) ainsi qu'au fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dans le cadre du Plan Séisme Antilles, (pour 1/3) et aux fonds propres de l'organisme (pour 1/3).

Trois résidences SIKOA ont par ailleurs bénéficié des subventions à l'amélioration des logements (SALL) pour un total de 349 logements. Ces travaux sont programmés dans le cadre du plan de retour à l'équilibre des bailleurs sociaux.

Enfin dans le cadre de la rénovation urbaine (RUPAP), la réhabilitation d'une première tranche de 140 logements sur 460 sur le secteur de Bergevin (logements appartenant à la ville de Pointe-à-Pitre gérés par la SIG) ont été financés.

## **1.2 – Programmation de 1500 à 1600 logements locatifs sociaux pour 33 M€ en 2013**

### **Une forte mobilisation financière de l'État est nécessaire pour conserver un niveau de production élevé malgré la hausse des coûts de construction**

L'évolution du coût des opérations en Guadeloupe a été plus importante que celle de l'ICC (national). Depuis 2009 on assiste encore à une augmentation du coût de la construction notamment due à l'augmentation du coût des matières premières et aux exigences apparues avec la RTAA-DOM en matière d'isolation et de performance thermique des logements. L'écart entre l'assiette servant de base au calcul des subventions et le coût réel des logements s'était considérablement creusé depuis 2003.

Une revalorisation importante des paramètres de financement a été faite en 2009. Cette revalorisation a permis de rattraper cet écart et de faciliter l'équilibre des opérations. D'autre part, la loi d'orientation pour les outre-mers (LODEOM) de mai 2009 a réorienté les dispositifs de défiscalisation de l'immobilier outre-mer vers le logement social, ce qui permet aujourd'hui un apport conséquent de financement au bénéfice des opérations de construction de logements.

Ainsi, la combinaison des subventions LBU et de la défiscalisation permet à la fois de faire face à l'augmentation des coûts d'opération et de financer des logements supplémentaires de type PLS.

Les opérateurs ont été consultés au titre de la programmation triennale 2013-2015 (voir annexe 3). La programmation triennale actuelle représente ainsi un portefeuille de projets pour un total de près de 6000 logements environ sur les trois années à venir, soit une moyenne de 1770 logements par an ce qui est supérieur aux capacités d'engagement de la LBU des années passées. La priorité sera toutefois donnée aux projets entrant dans le cadre :

- des opérations de relogement en secteur RHI
- des opérations de rénovation urbaine
- des opérations sur les communes ayants signées une convention d'action foncière

### **3.5 M€ de subvention à la réhabilitation du logement locatif social en 2013**

La réhabilitation de logements devrait se poursuivre en 2013 avec notamment plusieurs opérations dans le cadre de la rénovation urbaine et la poursuite de la réhabilitation du parc de SIKOA. Environ 400 logements sont concernés pour un volume de subvention d'environ 1M€.

Parallèlement, le programme de confortement sismique du parc locatif social se poursuit également avec en 2013 avec le financement de la première tranche d'une phase 3 concernant 1505 logements. La LBU devrait intervenir à hauteur de 2,5 M€ sur 2013.

## 2 – ACCESSION A LA PROPRIETE

### 2.1 – Outils classiques : les prêts subventionnés

#### **Prêt social location accession (prêt PSLA)**

Le prêt PSLA est un prêt conventionné consenti aux organismes de construction sur la base d'un agrément préfectoral pour financer des projets de construction ou d'acquisition de logements neufs devant faire l'objet de contrats de location-accession. Ils sont essentiellement destinés à des ménages disposant d'un revenu moyen (respect de plafonds de ressources).

2 programmes de constructions initiés par la SP HLM ont fait l'objet d'un agrément en 2012 :

- 20 Logements La Roseraie à BAIE-MAHAULT
- 40 Logements à Crane au LAMENTIN

Il s'agit des deux premières opérations de ce type en Guadeloupe.

#### **Prêt à Taux Zéro Plus**

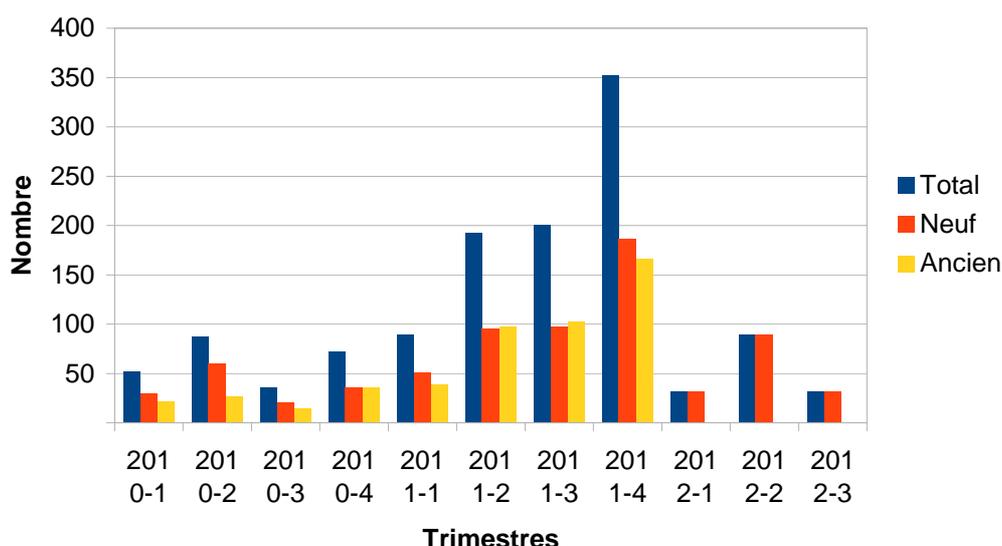
Réservé aux primo-accédants, le PTZ+ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat.

En 2011, les conditions de ressources habituellement associés à ce prêt ont été levées, d'où un nombre important de prêts : 836 émissions de prêt contre 247 en 2010.

En 2012, de nouvelles règles rétablissant des plafonds de ressources et excluant l'accession dans l'ancien ont engendré une baisse importante des émissions de prêt.

A compter du 1er janvier 2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique.

#### **Evolution du nombre de PTZ+ depuis le 1er trimestre 2010**



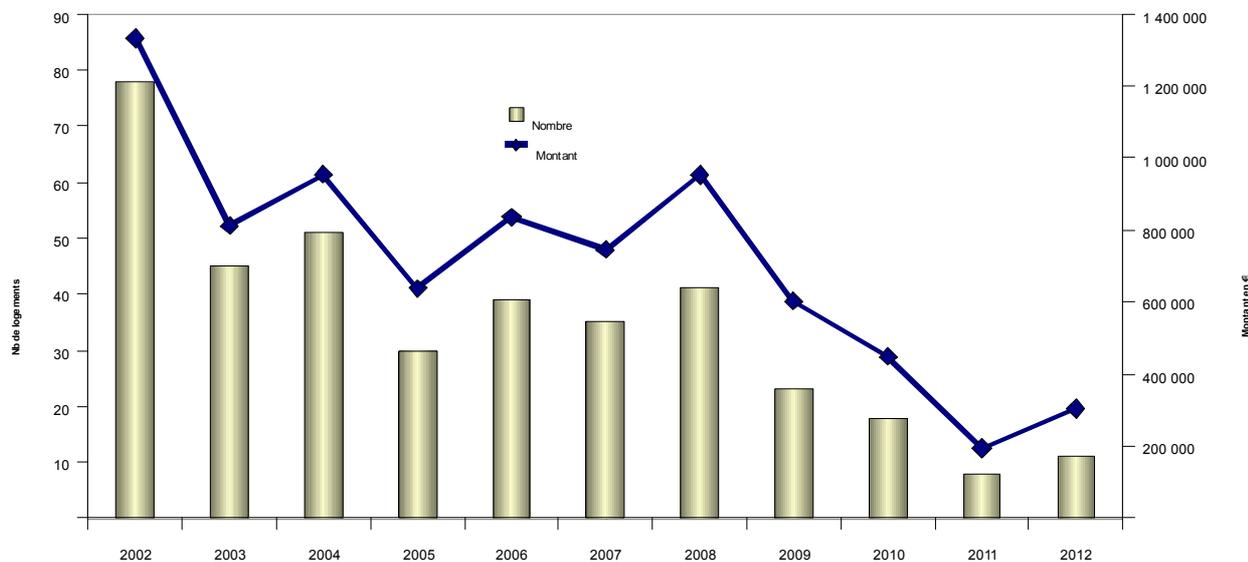
## 2.2 – Un outil propre aux DOM : le logement évolutif social

Cet outil permet d'acquérir un logement à moindre coût car les finitions sont réalisées par le propriétaire après la livraison du logement, en fonction de ses moyens. Le logement peut être construit sur un terrain isolé ou dans le cadre d'une opération prévoyant plusieurs logements.

**En 2012, avec 11 logements évolutifs sociaux en secteur diffus (LESD) subventionnés à hauteur de 305 164 €, une légère reprise est amorcée :**

<i>Commune</i>	<i>Nombre</i>	<i>Montant</i>
VIEUX-HABITANTS	1	29 770 €
BAILLIF	1	26 170 €
CAPESTERRE BE	1	26 170 €
PETIT-BOURG	1	26 170 €
GOSIER	1	19 046 €
PETIT-CANAL	2	45 216 €
DESIRADE	3	102 852 €
SAINTE ANNE	1	29 770 €
<b>Guadeloupe</b>	<b>11</b>	<b>305 164 €</b>

### Évolution des LESD depuis 2002



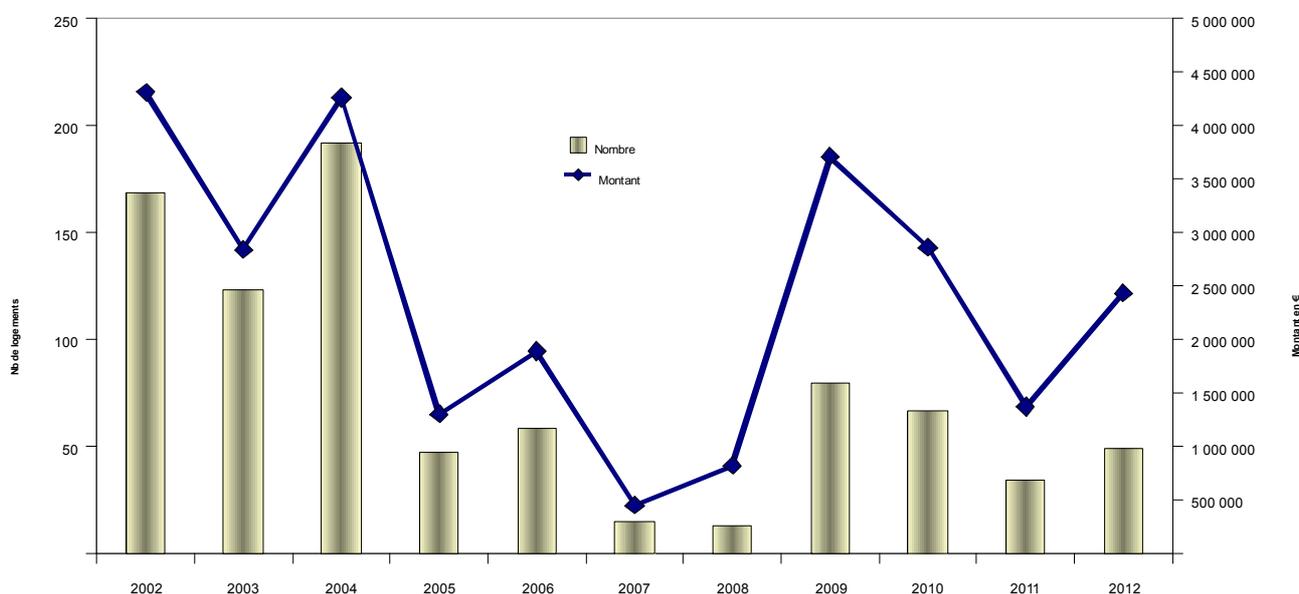
Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction, de l'application des nouvelles normes et du plafonnement des financements disponibles (subventions et prêts), on constate une baisse constante de la construction de LESD depuis l'année 2009, malgré la légère reprise observée en 2012. La situation d'indivision du foncier (l'attributaire du LESD doit être propriétaire du foncier), frein à la constitution des dossiers, accentue encore cette baisse.

## 49 Logements Evolutifs Sociaux construits en groupé (LESG) pour 2 425 029 €, principalement sur St Martin

La production de LES est globalement plus importante en secteur groupé qu'en secteur diffus mais reste modérée depuis 2005 avec en moyenne 50 logements par an. La production se concentre dans la poursuite de programmes en zone RHI où le coût du foncier est maîtrisé.

<b>Commune</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant</b>
SAINT-MARTIN	40	2 136 273 €
BAIE-MAHAULT	9	288 756 €
<b>Guadeloupe</b>	<b>49</b>	<b>2 425 029 €</b>

### Évolution des LESG depuis 2002



L'écart important constaté entre les 2 courbes pour les années 2009-2012 se justifie par un programme de construction de 100 LESG sur SAINT-MARTIN ouvrant droit à des subventions majorées (+30%).

Un autre dispositif favorise l'accession à la propriété, dispositif d'acquisition-amélioration qui vise notamment à une régularisation foncière pour les logements achevés depuis plus de 10 ans situés en périmètre RHI. La subvention couvre la charge foncière, le prix du bâtiment et les travaux d'amélioration.

Malgré l'effort d'adaptation aux ressources des ménages guadeloupéens et aux pratiques locales, l'écart avec la métropole se réduit : la proportion de propriétaires guadeloupéens stagne, certes au niveau élevé de 60%, alors qu'elle augmente sur l'ensemble du territoire national (de 54,7% en 1999 à 57,7% aujourd'hui).

**75 dossiers en accession sont programmés pour 2013 représentant un montant de 2,2 M€, dont 15 en diffus et 60 en groupé, ce qui laisse espérer un retour à un niveau plus satisfaisant.**

## 3 – AMELIORATION DE L'HABITAT

**Avant**



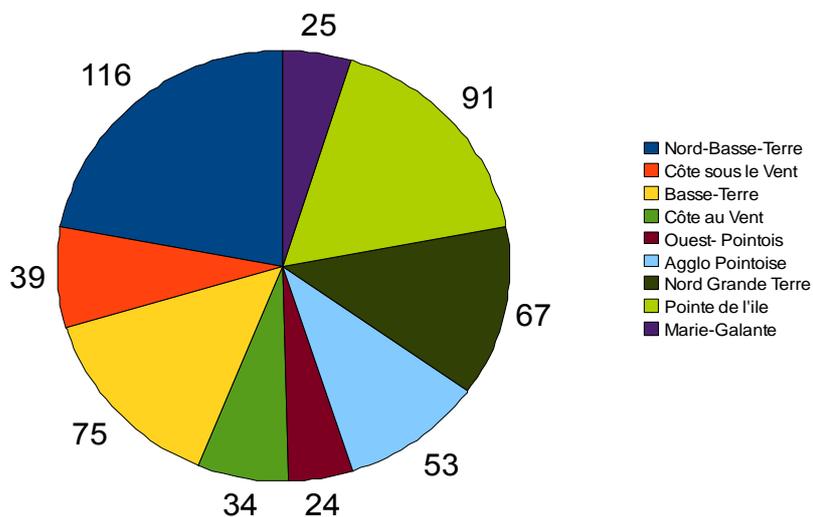
**Après**



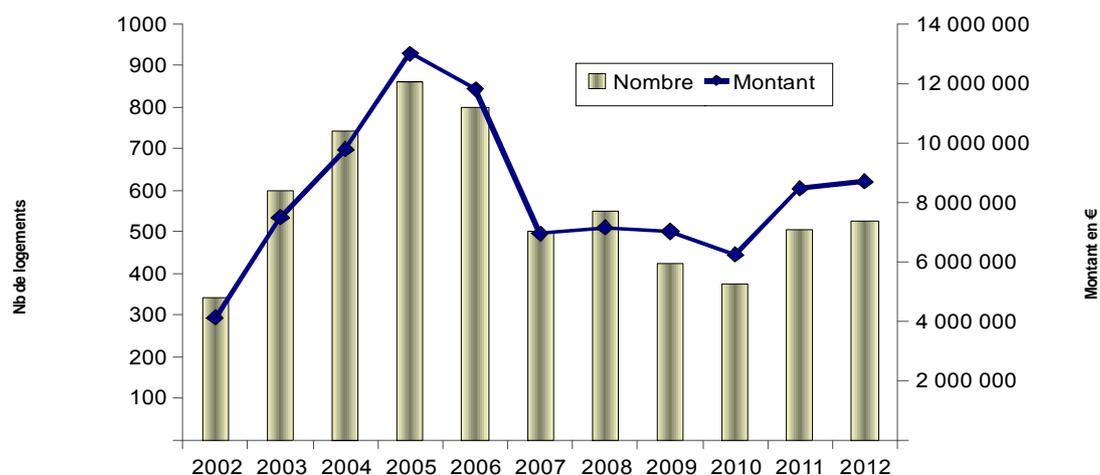
### 3.1 - 524 Propriétaires occupants et ayants droits aidés pour 8.68 M€ de crédits de l'Etat en 2012 :

<i><b>Bassin d'habitat</b></i>	<i><b>Nombre</b></i>	<i><b>Montant</b></i>
Nord-Basse-Terre	116	1 912 957 €
Côte sous le Vent	39	639 112 €
Basse-Terre	75	1 224 942 €
Côte au Vent	34	565 840 €
Ouest- Pointois	24	384 945 €
Agglo Pointoise	53	861 185 €
Nord Grande Terre	67	1 116 030 €
Pointe de l'île	91	1 482 268 €
Marie-Galante	25	496 680 €
<b>Guadeloupe</b>	<b>524</b>	<b>8 683 959 €</b>

**Répartition selon les bassins d'habitat**



## Évolution des aides à l'amélioration depuis 2002



L'évolution depuis 10 ans est marquée par un volume plus important sur la période 2004-2006, conséquence du séisme de 2004. A partir de 2007, le rythme de subventionnement en AH demeure soutenu avec en moyenne 500 dossiers par an.

### Le Dispositif Partenarial pour l'Amélioration de l'Habitat mobilise la plupart des acteurs publics locaux

La commission DPAH, présidée par le Conseil Général, regroupe des représentants de l'Etat, de la Région, du Conseil Général, de la CAF, de la CGSS et de Guadeloupe Habitat. En 2012, elle s'est réunie à 6 reprises pour examiner 426 dossiers ayant fait l'objet de décisions de cofinancement sous formes de subventions et de prêts.

Organisme	Montants accordés (Euros)	Nb de dossier	Financement moyen par dossier
ETAT	6 759 147,00 €	408	16 566,54 €
Conseil Général	849 796,93 €	187	4 544,37 €
Conseil Régional	999 591,10 €	231	4327,23 €
CAF subvention	154 574,13 €	27	5 724,97 €
CAF prêt	15 200,00 €	2	7 600 €
GUADELOUPE HABITAT	1 706 517,59 €	128	13 332,17 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 484 826,75 €</b>	<b>426*</b>	<b>24 612,27 €</b>

\*non cumulatif : un dossier pouvant être co-financé par un ou plusieurs organisme

**530 dossiers en amélioration de l'habitat sont programmés pour 2013 représentant un montant de 9,15 M€.**

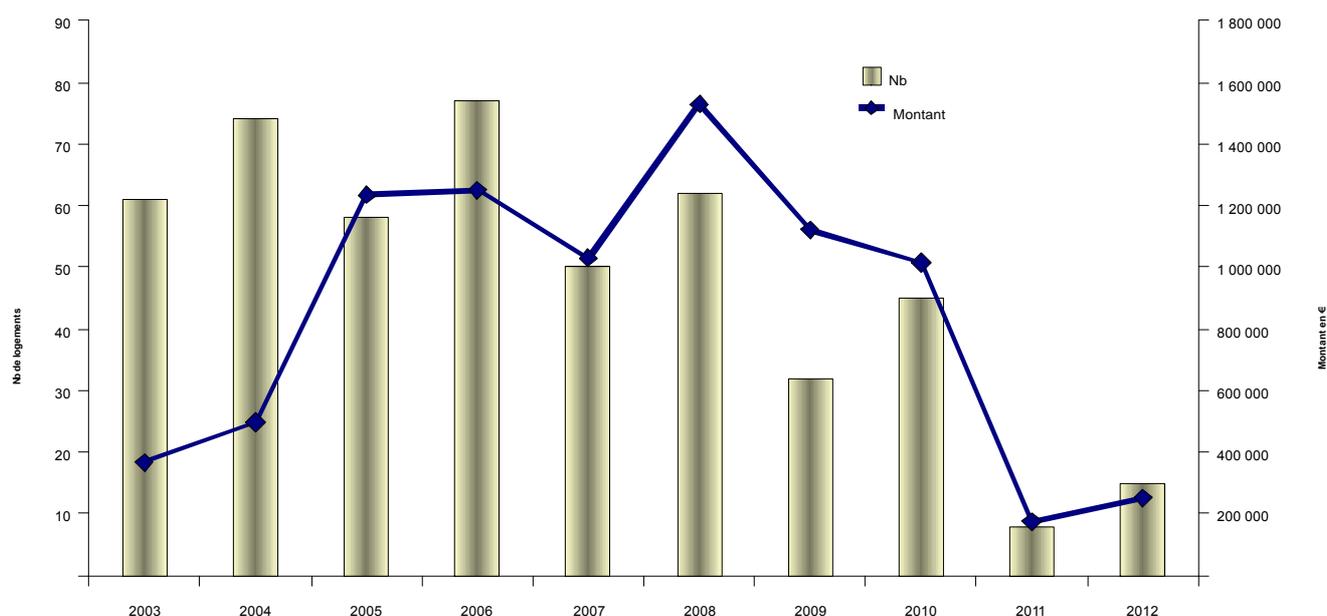
### 3. 2 - L'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) aux propriétaires bailleurs

Outre-mer, l'Agence n'intervient qu'au profit des propriétaires bailleurs, le cas des propriétaires occupants étant pris en charge par l'action logement du programme « Conditions de vie Outre-mer ».

En 2012, 15 dossiers ont été financés :

<i>Bassin d'habitat</i>	<i>Nombre</i>	<i>Montant</i>
LAMENTIN	1	24 334 €
BASSE-TERRE	1	10 000 €
GOURBEYRE	5	70 119 €
SAINT-CLAUDE	1	30 520 €
CAPESTERRE BE	1	27 022 €
POINTE-A-PITRE	6	87 987 €
<b>Guadeloupe</b>	<b>15</b>	<b>249 982 €</b>

#### Évolution des aides de l'ANAH depuis 2002



Malgré 28 000 logements vacants, du fait de l'ampleur de l'indivision et du faible niveau de ressources de la plupart des propriétaires concernés, un nombre modeste de dossiers aboutit. Par ailleurs, l'achèvement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Pointe-à-Pitre a entraîné une baisse conséquente du nombre de dossiers à partir de 2011.

*Pour 2013, l'ANAH relance son action dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé. Avec un objectif de 115 dossiers à hauteur de 1,85 M€.*

*La réalisation de cette ambition suppose une forte implication des collectivités et la relance des dispositifs opérationnels (OPAH notamment).*

### 3.3 - Fonds de Garantie à l'habitat social de Guadeloupe (FGHS)

Afin de garantir les prêts complémentaires à l'accession sociale et à l'amélioration de l'habitat, et pour faire face à d'importants règlements de garanties compromises depuis plusieurs années, le FGHS a été abondé en 2011 à hauteur de **1 243 000 €**, à part égale entre l'État et le Conseil Général. Il n'a pas été nécessaire de réabonder ce fond en 2012.

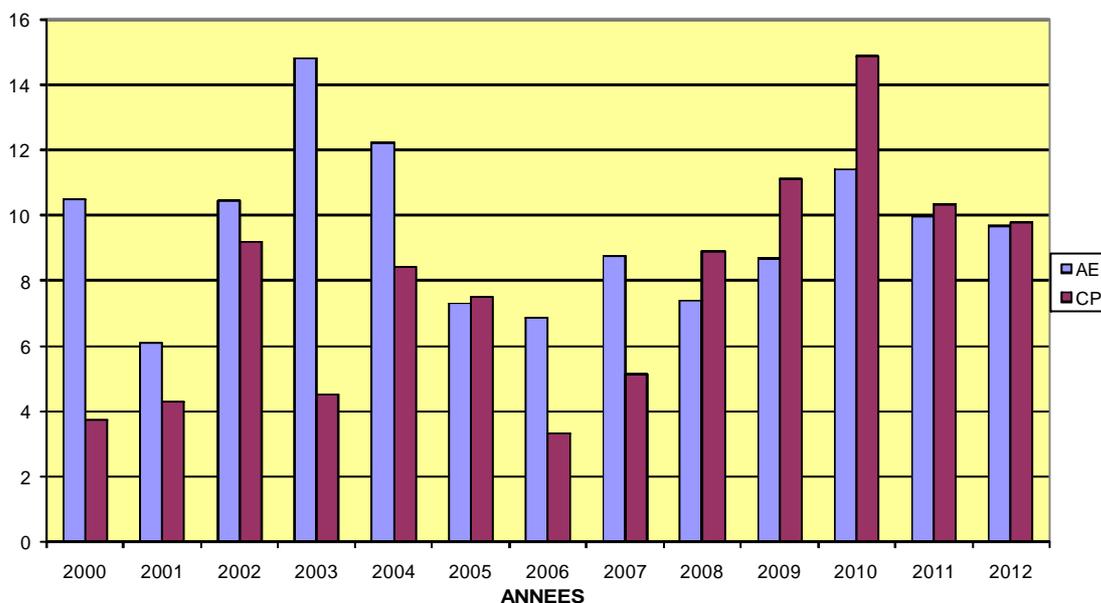
## **4 – LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)**

La résorption de l'insalubrité représente un **effort financier de l'État de 10 M€** par an en moyenne, financés par la LBU.

Elle est réalisée :

- Pour 50% des besoins, par un **programme d'aménagement** incluant l'acquisition ou la régularisation du foncier, la démolition de « cases », la viabilisation des terrains libérés, l'accompagnement social des familles... Les plate-formes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation de programmes de logements sociaux (recettes intégrées au bilan RHI) destinés aux personnes issues des quartiers défavorisés et à des familles d'autres secteurs pour favoriser une mixité sociale.
- Les opérations d'**amélioration des constructions existantes** remédiables complètent le dispositif mais elles demeurent insuffisantes et complexes à mettre en place, ce qui freine la dynamique d'aménagement des quartiers.

**CREDITS AFFECTES A LA RHI DEPUIS 2000 (M€)**



Depuis 2008, les efforts de relance ont permis de résorber en grande partie le différentiel entre AE et CP.

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>AE</b>	10,49	6,1	10,44	14,8	12,23	7,31	6,88	8,75	7,4	8,7	11,4	<b>9,99</b>	<b>9,68</b>
<b>CP</b>	3,75	4,27	9,2	4,5	8,44	7,5	3,31	5,13	8,89	11,14	14,9	<b>10,33</b>	<b>*9,33</b>

\*Mémoires arrivés hors délai 1,5M€ (non traités)

#### **4.1 – En 2012, 9.59 M€ engagés, pour achever des opérations anciennes et en lancer de nouvelles, et 86 000 € affectés au Pôle de l'Habitat Indigne**

19 opérations ont été clôturées dont 6 soldées à 100%, le reste (1,491 M€ d'AE et 0,514 M€ de CP) concerne la clôture d'office de conventions financières relatives à des études terminées. Le comité Technique Départemental (CTD) a validé les dossiers suivants totalisant 6,894 M€ de subvention, auxquels s'ajoute le reliquat de 2,7 M€ non engagés en 2011 :

- **CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE - Centre-Bourg** : le financement de la dernière tranche pour un montant de **1,905 M€**. Il s'agissait de prendre en compte les surcoûts des VRD et permettre la viabilisation pour un programme de 49 logements sociaux dont le démarrage est prévu en 2013.
- **BAIE-MAHAULT (RHI de la Jaille - Fond à Roc – et Chalder)**
  - **La Jaille** : le financement de la dernière tranche pour **0,551 M€** afin de terminer l'opération qui accuse plus de 2 années de retard dûes essentiellement à la réalisation des VRD. A cet égard, le CTD a dimensionné la subvention aux travaux strictement nécessaires à la sortie d'insalubrité, rejetant la prise en charge des travaux d'aménagement annexes. Cette dernière tranche doit permettre la réalisation de 13 LES et la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat pour 26 logements.
  - **Fond à Roc** : le financement de la dernière tranche pour **0,700 M€** afin de terminer l'opération elle aussi fortement impactée par des retards liés à la livraison des réseaux . La subvention accordée se limite à la prise en charge des travaux strictement nécessaires à la sortie de l'insalubrité.
  - **Chalder** : le financement accordé de **1,411 M€** permettra d'acquérir le reste du foncier (procédure d'expropriation), de terminer les démolitions et d'établir un diagnostic du bâti sur 37 logements à réhabiliter.
- **LE MOULE multi-sites centre- bourg** pour un montant de **2,261 M€** . Il s'agit de la 1ère tranche de l'opération. Elle doit permettre la maîtrise du foncier, les démolitions, la mise en place du plan de relogement et des travaux de viabilisation.
- **LAMENTIN (multi-sites)** pour **66 000 €** correspondant la démolition du bâti et à une année d'accompagnement social des familles à reloger sur le site de Blachon.

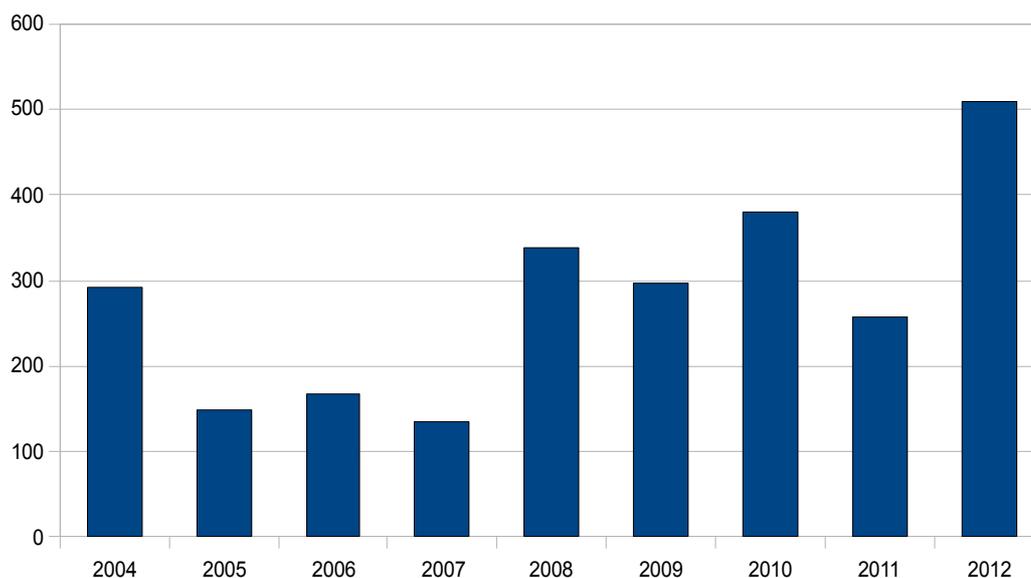
Les phases opérationnelles retenues restent pour l'essentiel tournées vers la production de logement social. Cependant, la construction de LES attendue en 2012 via l'accord cadre avec la SEMAG ne s'est pas concrétisée, les opérations restent en déséquilibre financier et nécessitent l'apport d'autres financements. C'est pourquoi, les comités de pilotage des opérations comportant des programmes de LES ont demandé une étude de faisabilité technico-financière aux aménageurs avant de proposer de nouvelles tranches opérationnelles à financer au CTD.

Si la loi du 23 juin 2011 sur l'habitat informel a eu peu d'impact sur les opérations (arrêté inter-ministériel sur l'indemnisation non sorti), le nouveau mode opératoire a été anticipé avec les aménageurs et l'Agence Régionale de Santé et une convention tripartite État / ville / aménageur a été signée sur la nouvelle opération RHI centre-bourg du Moule.

**Plus de 500 logements ont été livrés en 2012 sur les sites RHI et 408 ont été mis en chantier.**

<i>Années</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
<i>Logements livrés</i>	291	148	167	135	337	297	379	<b>257</b>	<b>508</b>
<i>Logements mis en chantier</i>	403	327	223	374	189	172	266	<b>336</b>	<b>408</b>

**Evolution du nombre de logements livrés**



Le tableau ci-dessous complète les résultats avec le détail des logements livrés et en chantier en 2012 et les perspectives 2013.

	2012				2013			
	<i>Mis en chantier</i>		<i>Réceptionnés</i>		<i>Mis en chantier</i>		<i>A livrer</i>	
	LLS	LES	LLS	LES	LLS	LES	LLS	LES
<b>LE MOULE/BVS</b>	37		71	19	14	19		
<b>SAINT-LOUIS MG</b>	31	22	31	22				
<b>CAPESTERRE MG</b>					32	16		
<b>GRAND-BOURG Multisite</b>				8	25	12		
<b>ABYMES Boissard</b>	86		106				86	
<b>ABYMES Calvaire</b>	27						27	
<b>ABYMES Bazin</b>	34		14				20	
<b>TERRE-DE-HAUT</b>						9		
<b>POINTE-A-PITRE Darboussier</b>			85					
<b>POINTE-A-PITRE Orgemont</b>			47					
<b>CAPESTERRE B/EAU</b>			32			20		
<b>BAIE-MAHAULT Agathon</b>						15		
<b>BAIE-MAHAULT La Jaille</b>						13		
<b>BAIE-MAHAULT Fonds à Roc</b>			32		9	13		
<b>SAINTE-ROSE La Boucan</b>	21			40				
<b>LAMENTIN Blachon</b>	150							
<b>SAINT-MARTIN QQ</b>						40		
<b>TOTAL</b>	<b>386</b>	<b>22</b>	<b>418</b>	<b>89</b>	<b>80</b>	<b>157</b>	<b>133</b>	

## **Le pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PHI) est officiellement installé dans le département le 16 décembre 2011**

Il vise à mieux coordonner les actions menées par différents organismes publics pour repérer et améliorer les situations de « mal logement » présentant un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou portant atteinte à la dignité humaine.

Le Comité technique s'est réuni 6 fois en 2012 aux fins, d'une part de définir un programme d'actions prioritaires, et, d'autre part, de traiter les signalements.

- Un immeuble dégradé de 18 logements a fait l'objet d'un diagnostic et des travaux de murages ont été réalisés après constat de carence.
- La DEAL met en place les outils nécessaires aux politiques publiques relevant de l'habitat indigne (marché de diagnostics techniques et financiers, travaux d'office constat de carence). Les travaux concernant la mise en place de **l'observatoire nominatif de l'habitat indigne** et le repérage technique des terrains supportant de l'habitat informel ont débuté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. L'outil cartographique et sa finalité ont été présentés aux bureaux logement des communes début décembre.

### **4.2 – 2013 : maintien de l'engagement, avec des besoins estimés à 12 M€, et recherche d'optimisation des crédits**

La programmation 2013 a été établie en tenant compte de la « maturité » des dossiers présentés par les aménageurs, des possibilités financières des collectivités, qui assument 20% du déficit, et des décisions actées lors des différents comités de pilotage.

Les pistes de réflexion de la DEAL et de ses partenaires en 2013 sont les suivantes :

- caractéristiques des projets d'aménagement (VRD) qui seront éligibles au financement,
- évaluation des MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale) en corrélation avec le respect du plan de relogement des ménages tel que défini dans la convention.

La démarche initiée auprès de France-Domaine concernant l'évaluation financière des terrains situés en périmètre d'insalubrité devrait, elle aussi, concourir à une meilleure maîtrise financière des opérations.

		<b><i>Besoins en AE (en k€)</i></b>
ABYMES	Centre Bourg - Multisites	800
	Sonis - Laffont	2 000
POINTE-A-PITRE	Cipollin – Chemin Neuf	4 100
BAIE-MAHAULT	Chalder	1 000
LAMENTIN	Blachon – Centre Bourg	82
SAINTE-ROSE	La Boucan	2 000
GRAND-BOURG MG	Centre Bourg - Multisites	2 200
<b>TOTAL</b>		<b>12 18</b>

## **5 – LA RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION POINTOISE**

Elle s'intègre dans le « Grand Projet de Ville » initié en janvier 2002 par Pointe à Pitre et les Abymes. Ce projet modifie les conditions de vie de 20 000 personnes et poursuit un objectif de renouvellement urbain vers une plus grande mixité sociale et fonctionnelle des quartiers issus de la première rénovation urbaine des années 1960-1980.

### **À Pointe à Pitre interviennent les premières démolitions et les premières livraisons de logements sociaux et d'équipements structurant**

Le projet de Pointe-à-Pitre présente aujourd'hui des avancées significatives. 327 logements ont été démolis dont trois barres dans le quartier Henri IV de la RUPAP et à Orban dans le quartier de Lauricisque.

Sur le programme de logements en centre ancien, nécessaire à l'engagement des démolitions, 95 logements implantés sur d'anciennes dents creuses ont été livrés. En début d'année 2013 seront livrés 93 logements sur Lauricisque (SIKOA) et 126 logements sociaux sur le foncier du stade (SIG), ce qui portera à 314 le nombre de logements sociaux livrés auxquels s'ajoutent 94 logements étudiants. Environ 250 autres logements sont en chantier.

Le programme inclut des équipements structurant qui sont terminés ou en phase de l'être très prochainement : le groupe scolaire Raphaël Jolivière ouvert début 2013, la crèche Caraïbe IV, l'aménagement de la Place du marché central et le centre d'animation culturelle et éducative de Bergevin.

### **Aux Abymes, les premières démolitions modifient radicalement l'image du quartier des Plaines et 200 LLS financés en défiscalisation assurent le relogement.**

L'action s'étend sur deux quartiers, de part de d'autre de la RN1 :

- Grand Camp, dont l'aménagement fait l'objet d'une concession au groupement SIG/SEMAG ;
- Le Raizet, dont les aménagements concernent la requalification des axes et des espaces publics, en plus de quelques opérations de réhabilitation et de résidentialisation des bailleurs.

145 autres logements permettront de nouvelles démolitions.

La totalité des économies constatées sur les démolitions sera redéployée pour améliorer la qualité des opérations.

La dernière tranche de démolition des Capitaines est programmée.

## État des constructions, réhabilitations et résidentialisations de logements sociaux :

<i>Projets</i>	<i>Logements à démolir</i>	<i>Logements libérés</i>
<b>Pointe-à-Pitre</b>	1 432	868 (61%)
<b>Abymes</b>	1 363	377 (28%)

<i>Projet</i>	<i>Construction</i>		<i>Réhabilitation</i>		<i>Résidentialisation</i>		<i>OPAH-RU</i>
	Prévus	Livrés ou en cours	Prévus	Livrés ou en cours	Prévus	Livrés ou en cours	Livrés ou en cours
<b>Pointe-à-Pitre</b>	1 468	560	650	140	1 567	1 567	143
<b>Abymes</b>	1 715	388	1607	951	1 409	1 015	-

### Un programme de rénovation urbaine engagé à près de 60%.

<i>Projet</i>	<i>ANRU</i>		<i>État (LBU/CPER)</i>		<i>Base de financement des opérations</i>	
	Prévu	Engagé	Prévu	Engagé	Prévu	Engagé
<b>Pointe-à-Pitre</b>	98,7 M€	75,0 M€	76,2 M€	37,3 M€	481,7 M€	335,3 M€
<b>Abymes</b>	78,4 M€	35,5 M€	76,2 M€	19,5 M€	494,1 M€	238,2 M€

Le projet de Pointe-à-Pitre est engagé à 75% pour les crédits de l'ANRU et à 50% pour les crédits de l'État. Tous financements confondus, les opérations sont engagées à 70%.

Le projet des Abymes est engagé à 45% pour les crédits de l'ANRU et à 25% pour les crédits de l'État. Tous financements confondus, les opérations sont engagées à 50%.

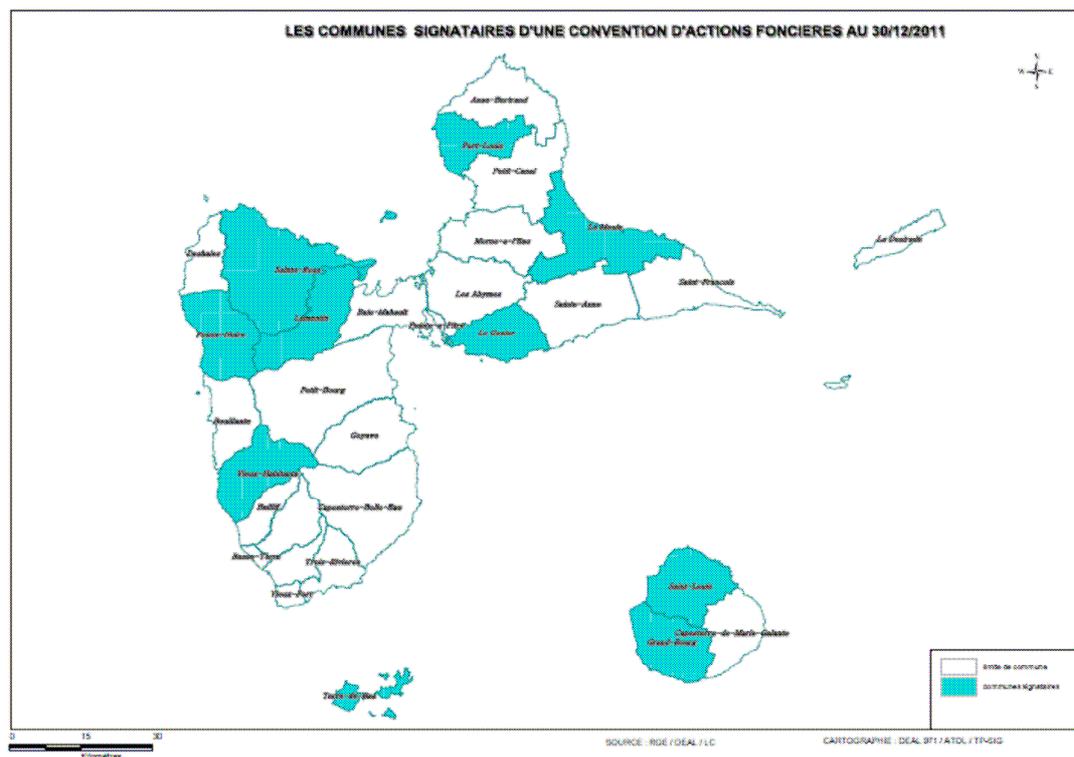
## 6 – ACTIONS FONCIERES

### **6.1 – Conventions d'Actions Foncières (CAFO) : accroître l'offre de logement social dans le respect des orientations du schéma d'aménagement régional.**

Fondées sur la stratégie de développement des collectivités, notamment sur les perspectives d'acquisition et d'aménagement foncier, les CAFO sont des conventions globales pluriannuelles conclues avec l'État, elles définissent les conditions d'attribution d'une subvention à l'aménagement de foncier en vue de la construction de logements sociaux. D'une durée comprise entre 3 ans et 6 ans, elles contribuent à débloquer les opérations sur lesquelles les financements classiques sont arrivés à leur limite.

La stratégie d'accompagnement des collectivités a été établie en tenant compte des besoins en logements sociaux et des enjeux de territoires définis dans le SAR.

#### **Les communes signataires au 31/12/2011**



11 communes bénéficient d'une CAFO : Gosier (27/08/09), Terre-De-Haut (17/04/09), Port-Louis (08/07/09), Lamentin (17/06/09), Terre de Bas ( 07/05/2010), Vieux-Habitant (26/10/2010), Grand-Bourg de Marie-Galante (21/12/2010), Sainte-Rose (09/02/2011), Le Moule (10/05/2011), Saint-Louis de Marie-Galante (22/11/2011) et Pointe Noire (27/03/2012).

La collectivité de Saint-Martin s'est également engagée dans ce dispositif (19/06/09).

Le montant global des **CAFO conventionnées est de 34 051 500 €**, sur la programmation 2009 - 2012 ; **15 418 459 € ont été engagés**. Fin 2012 il reste à engager 18 633 041 €.

**Pour 2013, un besoin d'autorisations d'engagement évalué à 2 880 k€ , des crédits de paiements à 2 000 k€**

### **Perspectives 2013**

Le bilan des CAFO est positif : elles ont permis de rééquilibrer des opérations d'aménagement et donc de faire aboutir des programmes de logements sociaux d'ores et déjà financés.

Toutefois, le dispositif n'a suscité que trop peu d'opérations d'aménagement en centre urbain.

Aussi, au 2ème semestre 2012, un groupe de travail au sein de la DEAL a-t-il examiné l'émergence d'une approche plus spécifique des communes susceptibles de s'inscrire dans la démarche. Il s'agit d'agrèger les données disponibles pour définir une analyse territoriale et mettre en avant les arguments susceptibles de sensibiliser les élus. Une première démarche est en cours sur la commune de Trois – Rivières, commune prioritaire pour bénéficier des fonds européens pour sa politique de revitalisation du centre-bourg.

## **6.2 – Mise à disposition des terrains État**

Le CIOM du 6 novembre 2009, au titre de la relance du logement social, à retenu le principe de « libérer du foncier en mettant à disposition gratuitement **les terrains non utilisés de l'État** si ceux-ci sont destinés à accueillir des logements sociaux.

En Guadeloupe, l'étude sur le potentiel foncier pour le logement social a identifié 71ha détenus par l'État (183 parcelles) sur l'ensemble des 1 100 ha de propriétés publiques disponibles pour des opérations de construction.

Après déduction des terrains fléchés pour des projets pour les besoins immobiliers des services de l'État, les parcelles restantes pourront être cédées.

Une première sélection a été réalisée sur les agglomérations de Pointe-à-Pitre et Basse-Terre, représentant 5,6 ha répartis en 8 lots. Un appel à projet à destination des bailleurs sociaux a été lancé. Le choix se fera notamment sur les partis d'aménagement la typologie, le coût de la construction et le calendrier proposés.

### **L'encadrement de l'augmentation des loyers à la relocation :**

Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 instaure plusieurs mesures d'encadrement des loyers pour faciliter l'accès au logement, tout en maintenant l'équilibre propriétaire / locataire, et juguler l'inflation dans des zones où le marché du locatif est en tension. En Guadeloupe, les zones concernées sont les communes des deux pôles principaux de dynamisme économique de la Guadeloupe (Basse-Terre et Pointe-à-Pitre).

Les principales dispositions portent sur l'alignement des conditions financières du renouvellement ou de la signature de baux intervenant dans les douze mois suivant la parution du décret sur celles de la révision annuelle des loyers en cours de contrat :

1. Application du taux de révision fixé chaque année par l'INSEE à la location d'un logement qui était jusque-là vacant ou au renouvellement du contrat de bail.
2. L'investissement consenti par le propriétaire pour améliorer son logement vacant est cependant pris en compte : le loyer peut augmenter davantage mais dans une certaine limite de 15% du coût réel des travaux.
3. Le lien avec le prix du marché est préservé puisqu'il est possible d'augmenter davantage le loyer qui était anormalement inférieur au prix du marché.

Ce dispositif n'est applicable ni aux locations meublées, ni aux résidences secondaires, ni aux locations saisonnières. De même, les logements HLM ne sont pas concernés puisqu'ils font déjà l'objet de dispositions comparables.

### **Le maintien du dispositif de défiscalisation des investissements immobiliers, la défiscalisation « Duflot » bonifiée pour l'investissement Outre-mer:**

Les dispositifs de défiscalisation sont reconduits, avec un encouragement spécifique accordé aux investissements immobiliers se portant sur l'Outre-mer. L'acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 donne lieu à une réduction d'impôts de 29% du montant investi (dans la limite de 300 000€) au lieu de 18% applicable aux achats en métropole.

Les autres volets (loyer plafonné à 9.88€/m<sup>2</sup>, plafonnement des ressources des locataires, location pendant 9 ans) du dispositif sont les mêmes qu'en métropole. Les plafonds de loyers et de ressources sont légèrement supérieurs à ceux exigés pour le PLS, l'objectif étant d'accroître l'offre de logement accessible aux foyers à revenus intermédiaires supérieurs trop importants pour relever du parc social mais qui ont du mal à se loger dans le parc privé.

## La loi « Duflot » marque la volonté d'adapter l'offre de logements aux besoins des personnes à revenus modestes ou défavorisées

La loi du 19 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi « Duflot » affine les obligations relatives à la proportion de logement social dans le parc immobilier. Il s'agit de rechercher l'équilibre offre / demande de logement social pour réduire la tension constatée sur le marché de l'immobilier et de favoriser la mixité sociale des quartiers.

La part du parc social doit donc être de :

- 25 % dans les « grandes communes », c'est à dire celles qui comptent plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants
- 20 %
  - dans ces grandes communes lorsque le marché local de l'immobilier n'est pas tendu et permet spontanément de répondre aux besoins des personnes à revenus modestes ou défavorisées ;
  - dans les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une EPCI de plus de 50 000 habitants **lorsque leur parc de logements justifie un effort de production supplémentaire** pour répondre à la demande des personnes à revenus modestes ou défavorisées.
    - La liste des communes concernées sera dressée par décret.
- Aucun quota de logement social n'est imposé à ces grandes communes quand :
  - elles connaissent une décroissance démographique et elles sont dotées d'un programme local de l'habitat
  - ou
  - plus de la moitié de leur territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'un plan d'exposition au bruit, d'une servitude de protection ou d'un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou miniers

Les communes concernées disposent d'un délai de 6 ans pour rattraper leur retard avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements. Le premier prélèvement interviendrait en 2014. Il correspond à 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par la différence entre l'objectif et le nombre de logements sociaux recensés. Ce montant ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Il est fixé par arrêté préfectoral, notifié à la commune et transmis à la Trésorerie générale pour exécution. Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l'État et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1er janvier de l'année précédant le prélèvement.

Aujourd'hui, les services de l'État contractent des conventions d'actions foncières pour accompagner les communes dans leur effort de rattrapage.

**L'application de ce texte suppose une analyse fine de la situation du marché local de l'habitat visant à juger de la proportion de logements sociaux qu'il serait pertinent d'exiger dans chaque commune.** La DEAL a engagé cette réflexion et les enseignements tirés de l'étude qu'elle conduit viendront alimenter la stratégie qu'elle portera lors de la préparation du plan départemental de l'habitat et les indications communiquées dans le porter à connaissance qui accompagne les communes et les intercommunalités élaborant leur PLH.

### **Etude « diagnostic et enjeux en matière d'habitat » :**

L'étude vise à procurer aux acteurs du logement des éléments de diagnostic de l'habitat en Guadeloupe, intégrant ses perspectives d'évolution et des clés d'analyse des problématiques et enjeux qui y sont liés.

A ce jour, la première phase de l'étude est en cours de finalisation. Elle dégage de premiers enseignements sur la situation en matière de logement en Guadeloupe :

- une croissance économique inégalement répartie sur le territoire et insuffisante pour maintenir le dynamisme démographique ;
  - o des ressources des ménages faibles dans l'ensemble, de forts écarts de revenus et de fortes disparités entre les territoires ;
  - o un solde migratoire qui se creuse nettement par le départ des jeunes actifs et qui n'est équilibré que sur les pôles du Moule et de Sainte-Rose ;
  - o une population qui vieillit très rapidement et une taille moyenne des ménages qui se réduit très fortement ;
- en termes de logement :
  - o une prédominance des propriétaires-occupants ;
  - o un parc locatif social important mais inégalement réparti ;
  - o une vacance qui se renforce très nettement et qui concerne des logements récents ;
  - o un rythme de construction assez soutenu entre 2002 et 2007 mais qui s'affaiblit après et dont l'impact est limité du fait du desserrement considérable des ménages ;
  - o des prix de l'immobilier élevés qui ne sont pas en rapport avec les ressources d'une majorité de ménages.

La seconde phase de l'étude s'attachera à définir :

- les orientations de la politique de l'habitat à l'échelle de la Guadeloupe et les priorités par territoire ;
- l'évaluation des besoins globaux en logements par territoire et la nature des réalisations à privilégier.

Les productions réalisées dans le cadre de cette étude seront mises à disposition sur le site Internet de l'Observatoire de l'habitat.

## ANNEXES

# 1 – Programmation détaillée par commune

## 1.1 - Le logement locatif social

BASSIN D'HABITAT COMMUNE	OPERATION	RU	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN
<b>AGGLO. PINTOISE</b>							
LES ABYMES	RES LA BALANCE	306	306	LLS	SIG	513	560
	RES LA BALANCE	102	102	LLS	SIG		
	RES LA BALANCE	105	105	PLS	SIG		
POINTE-A-PITRE	ORBAN 2 ET 7	47	47	LLS	SIKOA	47	
<b>QUEST PINTOIS</b>							
BAIE-MAHAULT	RESIDENCE KANDELIA (AGATHON 2)		19	LLS	SEMAG	148	148
	RESIDENCE KANDELIA (AGATHON 2)		3	LLTS	SEMAG		
	TRIONCELLE		25	PLS	SEMAG		
	MOUDONG		71	LLS	SPHLM		
	MOUDONG		30	LLTS	SPHLM		
<b>NORD BASSE TERRE</b>							
LE LAMENTIN	QUARTIER DU THEATRE DE VERDURE		8	PLS	SEMAG	590	590
	QUARTIER DU THEATRE DE VERDURE		70	LLS	SEMAG		
	QUARTIER DU THEATRE DE VERDURE		52	LLS	SEMAG		
	QUARTIER DU THEATRE DE VERDURE		80	LLS	SEMAG		
	MONTALEGRE 36 (OPE HOUELICHE)		25	LLS	SEMSAMAR		
	MONTALEGRE 36 (OPE HOUELICHE)		11	LLTS	SEMSAMAR		
	MONTALEGRE 36 (OPE HIRTH)		24	LLS	SEMSAMAR		
	MONTALEGRE 36 (OPE HIRTH)		12	LLTS	SEMSAMAR		
	MONTALEGRE 54 (OPE MOUGAMES)		38	LLS	SEMSAMAR		
	MONTALEGRE 54 (OPE MOUGAMES)		16	LLTS	SEMSAMAR		
	RESIDENCE MALANGA		78	LLS	SIG		
	RESIDENCE LES CERISIERS		176	LLS	SIG		
	<b>BASSE-TERRE</b>						
GOURBEYRE	DOMAINE DE DOLE		48	LLS	SEMAG	48	48
<b>POINTE DE L'ILE</b>							
LE MOULE	CHAMPS GRILLES		14	LLS	SEMSAMAR	20	20
	CHAMPS GRILLES		6	LLTS	SEMSAMAR		
SAINT-FRANCOIS	RESIDENCE LE CLOS SAINTE-MARTHE		24	LLS	SIG	24	24
<b>TOTAL LOGEMENTS NEUFS</b>		<b>560</b>	<b>1 390</b>			<b>1 390</b>	<b>1 390</b>

## 1. 2 – L'amélioration de l'habitat (propriétaires occupants)

<i>Bassin d'habitat</i>	<i>Commune</i>	<i>Nombre</i>	<i>Montant</i>
	DESHAIES	10	155 872 €
	LAMENTIN	33	548 789 €
	SAINTE ROSE	73	1 208 296 €
<b>Nord-Basse-Terre</b>		<b>116</b>	<b>1 912 957 €</b>
	BOUILLANTE	10	164 170 €
	POINTE NOIRE	14	224 305 €
	VIEUX-HABITANTS	15	250 637 €
<b>Côte sous le Vent</b>		<b>39</b>	<b>639 112 €</b>
	BAILLIF	21	338 175 €
	BASSE TERRE	6	95 078 €
	GOURBEYRE	9	146 497 €
	SAINT-CLAUDE	11	180 332 €
	TERRE DE BAS	5	85 868 €
	TERRE DE HAUT	0	0 €
	TROIS RIVIERES	18	296 679 €
	VIEUX-FORT	5	82 313 €
<b>Basse-Terre</b>		<b>75</b>	<b>1 224 942 €</b>
	CAPESTERRE BE	31	515 440 €
	GOYAVE	3	50 400 €
<b>Côte au Vent</b>		<b>34</b>	<b>565 840 €</b>
	BAIE-MAHAULT	14	225 315 €
	PETIT-BOURG	10	159 630 €
<b>Ouest Pointois</b>		<b>24</b>	<b>384 945 €</b>
	ABYMES	32	520 461 €
	GOSIER	18	296 077 €
	POINTE A PITRE	3	44 647 €
<b>Agglo Pointoise</b>		<b>53</b>	<b>861 185 €</b>
	ANSE BERTRAND	10	167 341 €
	MORNE A L'EAU	20	333 291 €
	PETIT-CANAL	28	465 198 €
	PORT-LOUIS	9	150 200 €
<b>Nord Grande Terre</b>		<b>67</b>	<b>1 116 030 €</b>
	DESIRADE	3	51 373 €
	MOULE	39	632 512 €
	SAINT-FRANCOIS	16	267 198 €
	SAINTE ANNE	33	531 186 €
<b>Pointe de l'Ile</b>		<b>91</b>	<b>1 482 269 €</b>
	CAPESTERRE MG	6	113 640 €
	GRAND-BOURG	11	221 760 €
	SAINT-LOUIS	8	161 280 €
<b>Marie-Galante</b>		<b>25</b>	<b>496 680 €</b>
<b>Guadeloupe</b>		<b>524</b>	<b>8 683 960 €</b>

## 2 – Bilan des opérations RHI au 31 décembre 2012

RHI en phase travaux Arr. Grande-terre											
COMMUNES	OPERATIONS	Année de démar.	LOGTS IRREMEDIABLES		LOGEMENTS NEUFS			Subvention ETAT (K€)			Mandaté
			Total	reste à démolir	Prévus	Livrés	En construc	Totale	Total Engagé	Total Mandaté	
ABYMES	Blanchard, Chauffours	1999	152	152		34	0	970	970	650	67%
ABYMES	Sonis-Laffont Vboissard	1986	1 700	200		1 936	86	60 000	29 017	19 101	66%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	234	132		0	0	6 018	2 579	2 080	81%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	103		14	47	5 000	3 904	2 389	61%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88		0	0	4 533	4 533	1 710	38%
MORNE A L'EAU	Cocoyer	1994	110	0		106	0	2 872	2 872	2 872	100%
MORNE A L'EAU	Vieux Bourg	1999	209	88		0	0	6 278	3 528	1 177	33%
MOULE	Bonan Vassor Sargent	1993	693	42		309	52	13 989	13 989	12 049	86%
MOULE	Centre-Bourg	2012	143	87		0	0		2 261	0	0%
POINTE A PITRE	Sud Est	1999	1 050	600		253	0	30 349	9 484	8 677	91%
POINTE A PITRE	Nord Est	2006	59	59		0	0	2 427	2 427	280	12%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18		180	27	5 606	4 548	4 130	91%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	133	7		63	26	3 894	5 388	4 247	79%
GD BOURG (MG)	Multisites	2000	259	80		13	22	5 574	2 398	2 130	89%
GD BOURG (MG)	Tivoli	1989	114	6		162	39	3 193	3 193	2 949	92%
SAINT-LOUIS (MG)	Multisites	1996	206	0		155	53	10 154	10 154	8 140	80%
<b>TOTAL</b>	<b>16 Opérations</b>		<b>6 655</b>	<b>1 867</b>		<b>3 225</b>	<b>352</b>	<b>162 131</b>	<b>102 519</b>	<b>72 931</b>	<b>71%</b>
<b>11 actives</b>											
Opération terminée											
Opérations inactives ou arrêtées											

**RHI en phase travaux Arr. Basse-Terre**

COMMUNES	OPERATIONS	Année de démar.	LOGTS IRREMIABLES		LOGEMENTS NEUFS		Subvention ETAT (K€)			Mandaté
			Total	reste à démolir	Livrés	En construct°	Totale	Total Engagé	Total Mandaté	
BAIE MAHAULT	Agathon	2003	94	19	27	3	7 433	7 672	5 375	70%
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	55	1	32	65	4 156	4 856	3 857	79%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	60	3	14	0	2 586	3 217	2 580	80%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	57	8	0	0	985	985	656	67%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	122	30	0	0	1 347	2 758	1 778	64%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	151	217	64	14 233	14 233	8 707	61%
STE ROSE	La Boucan	2001	311	10	40	0	5 850	3 778	3 012	80%
SAINT- CLAUDE	LA DIOTTE	1996	29	0	12	0	1 093	893	82%	
TERRE DE HAUT	MULTI-SITES	2009	9	6		3	700	700	126	18%
<b>TOTAL</b>	<b>8 Opérations</b>		<b>1 559</b>	<b>228</b>	<b>330</b>	<b>132</b>	<b>37 290</b>	<b>40 348</b>	<b>26 984</b>	<b>67%</b>
<b>8 actives</b>										
Opération terminée										

### 3 – Programmation 2013-2015 (logements neufs)

BASSIN D'HABITAT	COMMUNE	DEMANDE Mars 2013	PRE-PROGRAMMATION 2013-2014-2015		DONT	
			TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN	RHI	RU
AGGLO. POINTOISE	LE GOSIER	459	335	2 587	32	
	LES ABYMES	1 941	1 532		124	1 200
	POINTE-A-PITRE	1 100	720		37	600
OUEST POINTOIS	BAIE MAHAULT	1 334	82	334	24	
	PETIT-BOURG	540	252			
NORD BASSE TERRE	DESHAIES	23	0	243		
	LE LAMENTIN	200	240			
	SAINTE-ROSE	225	3			
BASSE-TERRE	BAILLIF	45	0	413		
	BASSE-TERRE	378	88			
	GOURBEYRE	186	0			
	SAINT-CLAUDE	208	325			
	TERRE-DE-BAS	3	0			
	TERRE-DE-HAUT	14	0			
	TROIS-RIVIERES	265	0			
	VIEUX-FORT	5	0			
COTE SOUS LE VENT	BOUILLANTE	41	50	165		
	POINTE-NOIRE	18	52			
	VIEUX-HABITANTS	181	63			
COTE AU VENT	CAPESTERRE-BELLE- EAU	244	319	319		
	GOYAVE	175	0			
NORD GRANDE-TERRE	ANSE-BERTRAND	16	102	646		
	MORNE-A-L'EAU	232	330			
	PETIT-CANAL	33	182			
	PORT-LOUIS	176	32			
MARIE GALANTE	CAPESTERRE MG	16	0	23		
	GRAND-BOURG	60	23		23	
	SAINT-LOUIS	61	0			
POINTE DE L'ILE	LA DESIRADE	2	0	513		
	LE MOULE	450	34		40	
	SAINTE-ANNE	265	328			
	SAINT-FRANCOIS	183	151			
<b>TOTAL</b>		<b>9 079</b>	<b>5 243</b>	<b>5 243</b>	<b>280</b>	<b>1 800</b>