

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Bilan 2016 et perspectives 2017



Résidence Méry Elizée – Pointe à Pitre

Préfecture de la Région Guadeloupe

**Direction de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
Service Habitat et Bâtiment Durable**

Conseil Départemental

SOMMAIRE

I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2016.....	3
II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....	7
III. ACCESSION A LA PROPRIETE.....	14
IV. AMELIORATION DE L'HABITAT.....	17
V. OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI).....	20
VI. RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION POINTOISE.....	23
ANNEXE 1 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS EN 2016.....	26
ANNEXE 2 – PROGRAMMATION DÉTAILLÉE AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....	27
ANNEXE 3 – SITUATION DES OPÉRATIONS RHI AU 31 DÉCEMBRE 2016.....	28
ANNEXE 4 – SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	30
ANNEXE 5 – PRÉVISIONS DE LIVRAISONS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE DANS LES 5 PROCHAINES ANNÉES.....	31

I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2016

I.1. Engagements de l'État en 2016 en faveur de la politique de l'habitat

L'action de la DéAL, comme celle des partenaires, est guidée par l'accord régional de Guadeloupe pour le plan logement outre-mer. Ce dernier définit un objectif de plus de 2 000 logements par an (nouveaux et amélioration) et explore tous les outils sur lesquels l'État peut et doit se mobiliser : financer la politique de l'habitat, mais également faire émerger les outils de planification du logement, mobiliser le foncier, financer les logements et mobiliser les partenaires, promouvoir le renouvellement urbain, résorber l'habitat indigne...

L'effort budgétaire reste conséquent en 2016 avec 42,7 M€ en engagement. Ces crédits sont en augmentation par rapport à 2015 dans un contexte général de forte restriction budgétaire.

Dans ce cadre, la DéAL s'est mobilisée en premier lieu sur le financement des logements sociaux neufs et en réhabilitation :

- engagement de 31,8 millions d'euros pour la construction de 1116 logements sociaux neufs
- engagement de un million pour la réhabilitation de 226 logements sociaux ;

Au total 1015 logements neufs ont été mis en chantier et 977 livrés.

L'aide à l'amélioration de l'habitat a été mobilisée à hauteur de 7,55 millions d'euros pour 455 logements dont 293 sont entrés dans le dispositif partenarial avec la Région et le Département afin d'obtenir tous les co-financements nécessaires à la réalisation de ces opérations. L'accession à la propriété a mobilisé 600 000 euros pour 16 logements, 9 mises en chantier et 17 livrés.

Concernant la résorption de l'habitat insalubre, l'engagement total est de 1,5 millions. Cet engagement est faible par rapport à 2015. La volonté de la DéAL a été d'inciter les villes à solder financièrement les anciennes opérations de RHI arrivées à leur terme, avant de mener la réflexion sur d'autres secteurs. Cela permet surtout aux habitants de régulariser leur foncier et en devenant propriétaires, de prétendre aux aides de l'Amélioration de l'Habitat.

Ainsi l'année 2016 se conclue par le financement de 1817 logements dont 1120 neufs, pour 41,1 millions d'euros, et 1,5 millions de résorption de l'habitat insalubre.

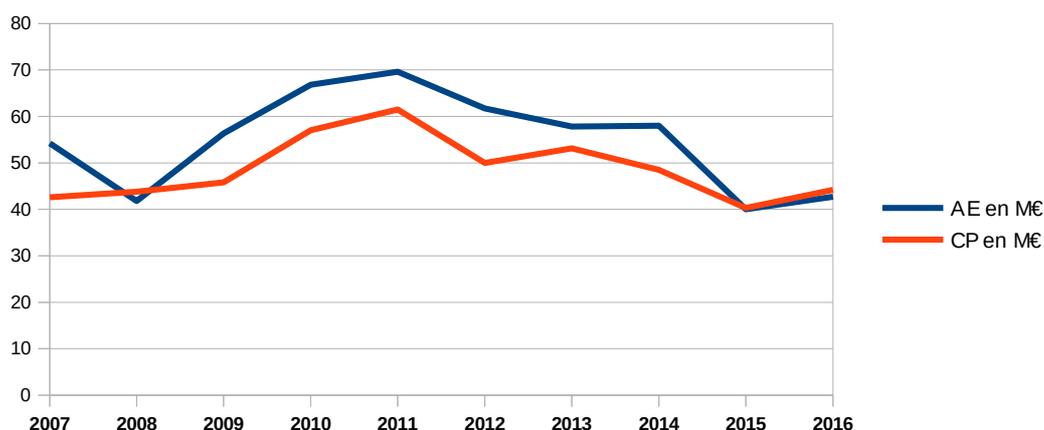
Tableau d'évolution du montant de la LBU depuis 2007 :

Engagement (en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logement	45,5	34,4	47,6	55,4	59,6	52	48,3	48,6	35,7	41,1
RHI	8,7	7,4	8,7	11,4	7,6	9,7	9,5	9,4	4,3	1,5
Défiscalisation				53,2	63	55	73,1	**	**	**
Total engagement	54,2	41,8	56,3	66,8*	69,6*	61,7	57,8	58	40	42,7
Païement (en M€)	42,6	43,8	45,8	57	61,5	50	53,1	48,5	40,3	44,2

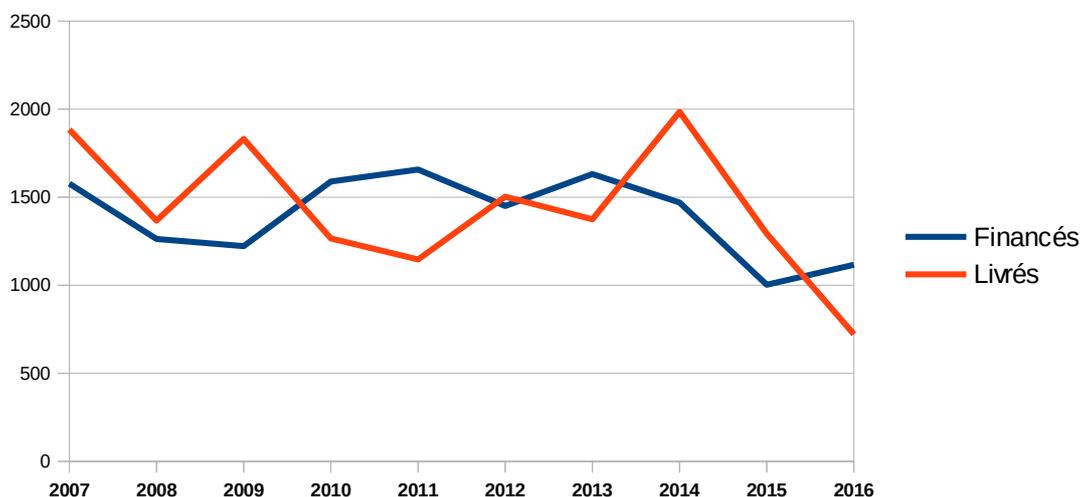
*plan de relance pour un total de 11 M€

**le crédit d'impôt remplace petit à petit la défiscalisation.

Evolution du montant de la LBU depuis 2007, engagement (AE) et paiements (CP) :



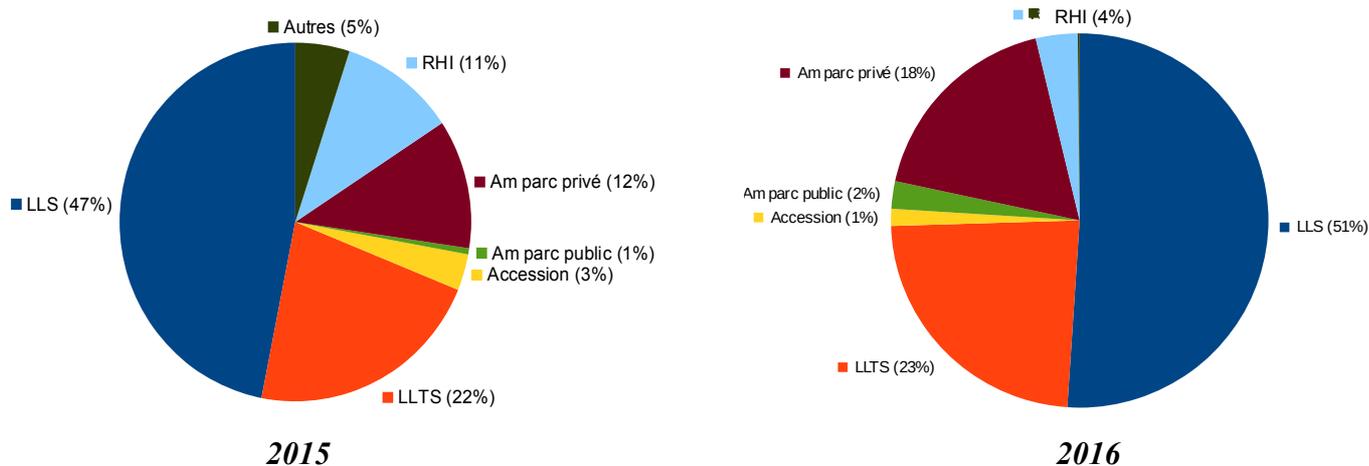
Evolution de la production de logements locatifs sociaux neufs depuis 2007 :



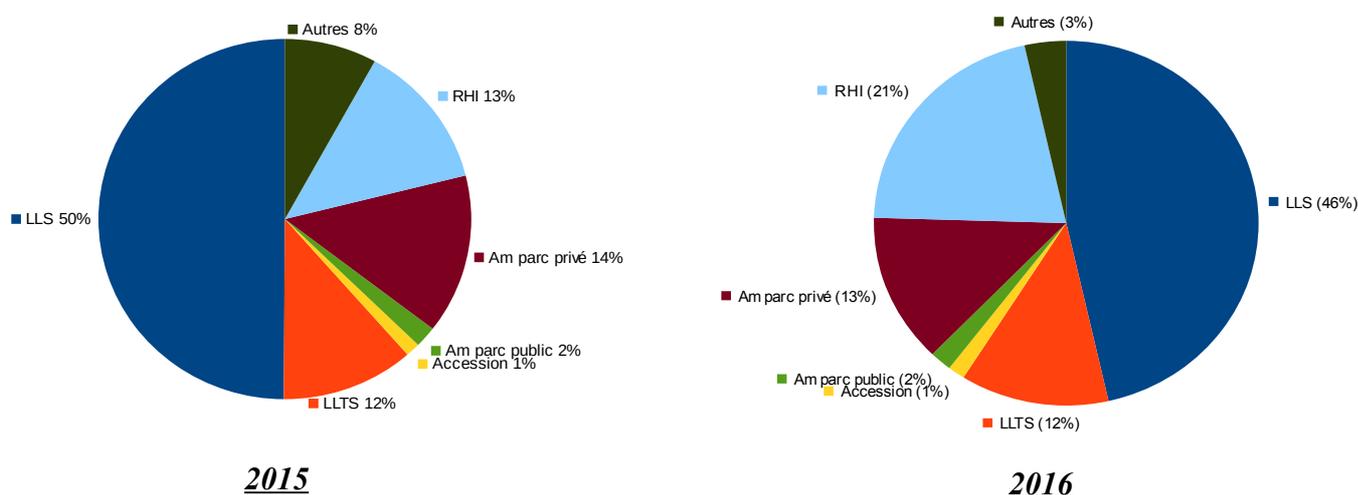
Evolution pluriannuelle de la production de logements sociaux et en accession en Guadeloupe

Produits logements		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LOCATIF	Financés	1 528	1 209	820	1505	1609	1390	1608	1453	964	1116
	Livrés	1 850	1 282	1 675	1158	1065	1446	1294	1964	1201	977
ACCESSION	Financés	49	54	102	84	47	60	23	17	39	16
	Livrés	33	85	156	107	81	57	80	20	14	17
AMELIORATION	AH	502	549	451	374	507	524	434	365	275	455
	SALLS	848	296	1 417	1086	475	828	638	1292	72	226
	Financés	1 350	845	1 868	1460	982	1352	1072	1657	347	680
	Livrés	1 154	779	630	1445	1374	804	1004	742	564	575

Répartition des engagements Etat en 2016, évolution par rapport à 2015



Répartition des crédits de paiement Etat en 2016, évolution par rapport à 2015



La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 74% de l'enveloppe globale en 2016, avec une part significative consacrée aux LLTS qui atteint près du quart de ces autorisations (23%). La part de LLTS se rapproche du taux souhaité au regard de l'analyse des besoins en logements de la DéAL en 2013 (30%). Cette évolution nécessite cependant de mobiliser davantage de cofinancements pour équilibrer les opérations.

La part de financement 2016 consacrée à l'amélioration (public et privé) totalise 20% des engagements, contre 16% en 2015.

I.2. Engagement fort des partenaires en faveur des foyers les plus modestes

Les collectivités locales et la CAF interviennent en co-financement pour la construction de logement locatif social neuf, pour l'amélioration de l'habitat dans le cadre du dispositif partenarial, et pour la rénovation urbaine, essentiellement par des subventions sur la charge foncière.

Bilan des engagements des collectivités entre 2013 et 2016

LOCATIF	2013	2014	2015	2 016
CAF (LLTS)	1 299 494 €	1 264 031 €	864 020 €	1 198 568 €
Conseil Départemental (LLTS)	598 904 €	829 382 €	634 320 €	705 040 €
Conseil Régional	0 €	0 €	0 €	0 €
Communes *	1 397 541 €	2 039 577 €	908 508 €	1 059 945 €
Autres (CGSS)	0 €	0 €	0 €	300 000 €
Total locatif	3 295 939 €	4 132 990 €	2 406 848 €	3 263 553 €
AMELIORATION	2013	2014	2015	2 016
CAF	96 003 €	65 570 €	84 370 €	89 000 €
Conseil Départemental	473 550 €	513 153 €	284 130 €	573 171 €
Conseil Régional	850 000 €	731 922 €	834 940 €	631 712 €
Total amélioration	1 419 553 €	1 310 645 €	1 203 440 €	1 293 883 €
TOTAL GENERAL	4 715 492 €	5 443 635 €	3 610 288 €	4 557 436 €

I.3. Contrat de plan Etat Région

L'engagement de l'Etat en faveur de la politique de l'habitat se manifeste dans le cadre du Contrat de Plan Etat/Région au travers des opérations cofinancées de la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre. Les dossiers concernent l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux. En 2016, les programmes tirant vers leur fin, une seule opération a été engagée sur le BOP 123 action 2 pour un montant de 98 376 €. La somme de 624 588€ a été mandatée.

II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

II.1. Financement de 1116 logements locatifs sociaux neufs pour 32,84 M€ de subventions État en 2016

En 2016, le secteur locatif social, tous produits confondus, bénéficie de 32,84 M€ de subventions LBU accordées pour la construction de 1116 logements sociaux neufs et la réhabilitation de 226 logements, et 28,39 M€ de subventions versées.

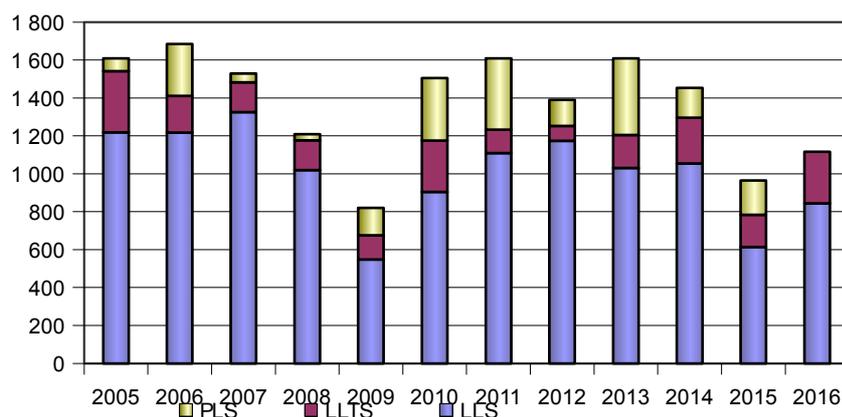
Le programme de confortement parasismique des logements locatifs sociaux a été poursuivi en 2016 par l'achèvement de travaux sur près de 700 logements. Il n'a pas nécessité d'engagement de crédits nouveaux.

La priorité a été maintenue en faveur des projets rentrant dans le cadre des conventions ANRU en raison des relogements nécessaires à la mise en œuvre des démolitions. Au final, en 2016, ce sont 343 logements qui ont été financés dans le cadre de la rénovation urbaine.

Nombre de logements aidés par l'Etat depuis 2006 par an et par type de produit

	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
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
2013	1 031	173	404	1 608
2014	1 054	242	157	1 453
2015	613	171	180	964
2016	844	272	0	1 116
TOTAL	12 057	2 290	2 147	16 494
MOYENNE	1 005	191	179	1 375

Nombre de logements locatifs sociaux financés par an et par produit



La part des LLS reste prédominante, mais celle des LLTS est en nette augmentation pour atteindre en 2016 près du quart du volume des autorisations (contre 18 % en 2015).

En 2016 aucun logement PLS n'a été financé. Depuis 2005, environ 1600 logements PLS ont été financés, mais ils souffrent toutefois d'un taux de vacance important compte tenu des loyers 1,5 fois plus important que ceux du LLS. Ces logements locatifs sociaux aux loyers intermédiaires permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS, mais pour lesquels l'accès au secteur privé peut être difficile en raison des loyers pratiqués. Ils permettent également un parcours résidentiel au sein du parc social en offrant des prestations supérieures à des locataires dont les revenus sont évolués.

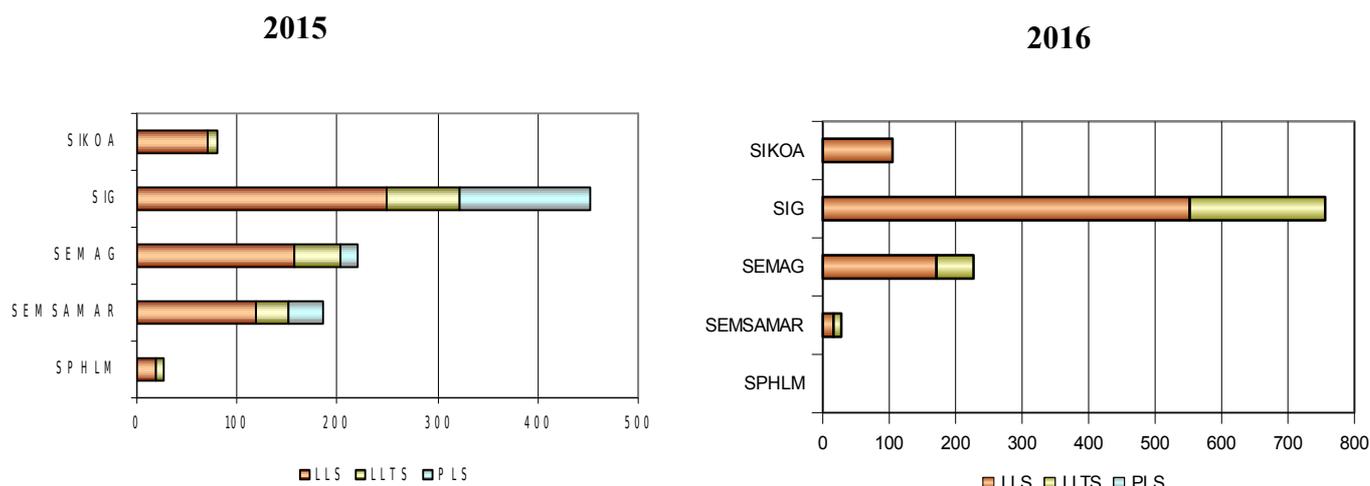
Trois opérateurs principaux

Trois opérateurs se distinguent (SIG, SIKOA, SEMAG), mais particulièrement la SIG avec 68% des logements financés en 2016. Comme en 2015, elle contribue également à la quasi-totalité des programmes financés en 2016 dans le cadre de la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre. La place respective des opérateurs évolue sensiblement d'une année sur l'autre.

Nombre de logements financés par opérateur et par type 2016

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	105	0	0	105
SIG	552	204	0	756
SEMAG	171	56	0	227
SEMSAMAR	16	12	0	28
SPHLM	0	0	0	0
FONC LOGT	0	0	0	0
TOTAL	844	272	0	1 116

Part des différents types de logements par opérateur en 2015 et 2016



La défiscalisation, fortement utilisée pour le financement d'opérations de promotions immobilières dans le secteur intermédiaire et dans une moindre mesure depuis 2007 pour le locatif social, a été ré-orientée en 2009 par la LODEOM, vers le financement quasi-exclusif des logements locatifs. Ce dispositif de rétrocession aux OLS d'une partie de l'avantage fiscal obtenu, couplé aux subventions, permet d'assurer l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation.

Ce dispositif d'incitation à l'investissement outre-mer a cependant un coût important pour l'État, et seule une partie de l'avantage fiscal profite directement au logement social.

En 2015, un nouveau dispositif d'aide fiscale sous forme de crédit d'impôt (les OLS n'étant pas imposés sur leur activité de construction et gestion de logement locatifs sociaux) a été mis en place afin que l'intégralité de l'aide fiscale soit octroyée à l'OLS.

L'année 2016 a été marquée par la généralisation dans les plans de financement, du recours au crédit d'impôt qui concerne 90% des logements neufs financés (1000 logements environ). Le crédit d'impôt obtenu représente 45 millions d'euros pour 33 millions de subvention.

II.2. Répartition géographique des logements visant à répondre à la demande dans un objectif de développement équilibré du territoire

La programmation définitive 2016 suit globalement la demande en logement. Cap Excellence en détient la plus grande part. La demande y étant encore très sensible, en raison de l'importance du parc social existant, 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.

Le Nord et le Sud Basse Terre ne totalisent en 2016 que 15% de cette programmation, mais a bénéficié de la moitié de la programmation 2014, de nature à répondre aux besoins recensés et à amorcer le rééquilibrage du territoire en cohérence avec les objectifs fixés par le SAR. Les financements ont été plus importants pour le Nord Grande Terre, ce secteur ayant par ailleurs bénéficié d'importants programmes les années précédentes.

La part sur le secteur de la Riviera du Levant est plus importante en 2016, mais reste à conforter au regard des besoins et de la demande identifiée.

Répartition géographique des logements financés en 2016 et 2017

2015

intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	622	64,5%
CA NORD BASSE-TERRE	78	8,1%
CA SUD BASSE-TERRE	114	11,8%
CA RIVIERA DU LEVANT	102	10,6%
CA NORD GRANDE-TERR	48	5,0%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
TOTAL	964	100%

2016

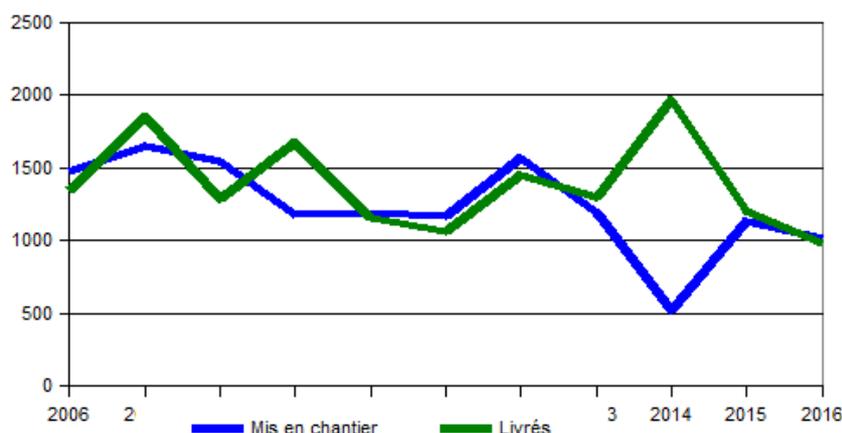
intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	668	59,9%
CA NORD BASSE-TERRE	60	5,4%
CA GRAND SUD CARAIBE	114	10,2%
CA RIVIERA DU LEVANT	123	11,0%
CA NORD GRANDE-TERR	135	12,1%
CC MARIE-GALANTE	16	1,4%
TOTAL	1 116	100%

II.3. Réalisations physiques

Après une année 2014 marquée par une baisse importante des mises en chantier due à difficulté de délivrance d'agrément fiscaux, on retrouve des bilans 2015/2016 plus en cohérence avec la moyenne des années précédentes.

Evolution pluriannuelle du nombre de logements mis en chantier et livrés

	Logements :					
	Mis en chantier	Livrés	Moyenne mis en chantier	Moyenne livrés		
2006	1 475	1 343	1 238	1 387		
2007	1 650	1 850				
2008	1 546	1 282				
2009	1 173	1 675				
2010	1 190	1 158				
2011	1 165	1 065				
2012	1 571	1 446				
2013	1 186	1 294				
2014	518	1 964				
2015	1 132	1 201				
2016	1 015	977				
TOTAL	13 621	15 255				



II.4. Evolution favorable de la part de logements très sociaux dans les financements

Le cofinancement permet de proposer des logements locatifs très sociaux (LLTS) pour les plus défavorisés. Il concerne 272 logements en 2016. Cette part augmente significativement, passant de 18 % en 2015 à 24 % en 2016. Cette augmentation confirme la dynamique des années précédentes. Elle permet de se rapprocher des objectifs de 30 %. Les LLTS se concentrent essentiellement en zone de rénovation urbaine où leur taux est plus élevé dans les programmes neufs.

Ces logements sont destinés à être attribués à des familles particulièrement défavorisées. Ils bénéficient d'un taux de subvention plus important et d'une subvention forfaitaire complémentaire par logement. Cette subvention complémentaire fait l'objet d'un cofinancement apporté par une collectivité (la commune ou le département) ou un organisme social (CAF). A souligner l'efficacité du partenariat avec la CAF, de nature à favoriser l'augmentation de LLTS.

Néanmoins, malgré ces dispositions particulières, le financement de ces logements sur les programmes proposés par les opérateurs reste très difficile, notamment en secteur RHI, là où pourtant, les besoins sont souvent importants.

Un effort particulier est encore poursuivi dans le cadre de la rénovation urbaine :

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

2015

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	613	175	64%
LLTS	171	72	18%
TOTAL LLS + LLTS	784	247	81%
PLS	180	130	19%
TOTAL GENERAL	964	377	100%

2016

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	844	263	76%
LLTS	272	80	24%
TOTAL LLS + LLTS	1116	343	100%
PLS	0	0	0%
TOTAL GENERAL	1116	343	100%

II.5. Bilan et perspectives pour le logement locatif social

Bilan 2016

L'année 2016 se situe en continuité des années précédentes dans le nombre de logements locatifs sociaux neufs subventionnés. Plusieurs points de vigilance doivent être mis en avant et nécessiter des efforts de l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs de l'accord régional Guadeloupe du Plan Logement outre-mer.

Premièrement, la production globale de logements sociaux est encore trop faible par rapport aux objectifs. Elle s'en rapproche toutefois si l'on considère les logements locatifs aidés (LLS, LLTS) et les logements agréés (PLS). Une forte mobilisation financière de l'État est nécessaire pour conserver un bon niveau de production.

Deuxièmement, le passage du financement à la mise en chantier présente un risque important d'abandon d'opérations, pour des raisons techniques (permis de construire non obtenus ou attaqués), ou financières (problème d'obtention des garanties notamment). Il convient de faire les efforts nécessaires pour concrétiser les financements par la mise en chantier réelle des opérations. A défaut nous risquons une chute importante de la production et des pertes de crédits pour le logement social en Guadeloupe.

Troisièmement, la part des logements très sociaux joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins. Si le taux de LLTS augmente ces dernières années dans les logements financés, l'objectif de 30 % nécessite de poursuivre les efforts.

Quatrièmement, la répartition géographique de la production reste très concentrée sur l'aire urbaine. Le taux de logements sociaux minimal de 20 % fixé par la loi SRU de 2002 n'est pas atteint sur 15 communes. La dynamique actuelle ne permet pas de combler le déficit de ces communes. L'annexe 5 présente la situation des communes de Guadeloupe au regard des obligations de production de logements sociaux en Guadeloupe.

Enfin, la maîtrise des coûts de construction reste un point de vigilance même si elle semble contenue depuis plusieurs années. Les taux de subvention Etat sont très importants en Guadeloupe, au maximum des possibilités réglementaires. Les augmentations de coûts ne pourraient être compensées par une augmentation des subventions.

Ces constats, déjà présents dans les travaux préparatoires au PLOM ont orienté les objectifs, les actions et les engagements des partenaires.

Perspectives 2017

Un travail conséquent a été mené avec les organismes de logements sociaux afin de planifier au mieux les projets à venir. Le nombre de logements sociaux aidés reste stable. Le PSLA se développe. L'équilibre entre bailleurs évolue fortement.

L'annexe 4 présente la programmation pluriannuelle par commune, en l'état des connaissances début 2017. Il faut compter environ un an entre programmation et début de chantier, puis 2 ans entre début de chantier et livraison.

Année programmation prévisionnelle	Nombre de logements aidés ou agréés (LLS, LLTS, PSLA, PLS)	Nombre de logements locatifs sociaux LLS/LLTS subventionnés	Taux LLTS	Mises en chantier annuelles tous logements	Livraisons annuelles tous logements
2017	1684	1294	21,00%	1290	1743
2018	1088	1025	20,00%	1789	656
2019	1268	1063	21,50%	908	1254
2020				1365	1800
2021					1032
2022					1365
TOTAL	5156	4438		6367	8827

La rénovation urbaine devrait concerner le plus gros de cette programmation comme en 2016 (centre-ville de Pointe-à-Pitre et secteur de Grand-Camp aux Abymes).

Le confortement parasismique a permis de traiter environ 1 700 logements sur les 5 dernières années. Entre 7 000 et 10 000 logements sont encore concernés. Une prochaine phase de travaux est prévue sur 3 ans dès 2018.

Compte-tenu des agréments fiscaux délivrés en 2014 et 2015, les mises en chantier devraient progresser en 2017, à hauteur de 1200 logements, de même que pour les livraisons. La montée en puissance du dispositif PSLA pour la location accession devrait également amener 200 à 300 logements nouveaux par an.

La priorité sera donnée aux opérations rentrant dans le cadre :

- des opérations de relogement en secteur de résorption de l'habitat insalubre ;
- des opérations de relogement en rénovation urbaine ;
- des opérations situées dans les centres bourgs ;
- des opérations dans les communes déficitaires au regard de la loi SRU.

Plusieurs travaux ont démarré et doivent se poursuivre pour libérer de l'espace pour des projets en matière d'habitat.

En premier lieu, les programmes locaux de l'habitat et les programmes intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne ont démarré pour 2 communautés d'agglomération. Ils doivent se poursuivre, et démarrent dans les 3 autres territoires.

Un travail important a également été engagé par l'établissement public foncier de Guadeloupe, commune par commune, pour identifier les parcelles vacantes en centre bourg méritant une intervention et pouvant donner lieu à des projets des communes.

Enfin les prélèvements prévus par la loi SRU de 2002 dans les communes déficitaires ont été mis en place. Ces prélèvements sont reversés à l'EPF et mobilisés pour minorer le coût du foncier.

III. ACCESSION A LA PROPRIETE

III.I. Outils classiques : les prêts subventionnés

Prêt social location accession (prêt PSLA)

Le prêt PSLA est un prêt conventionné consenti aux organismes de construction après agrément préfectoral pour financer des projets de construction ou d'acquisition de logements neufs devant faire l'objet de contrats de location-accession. Ces logements sont destinés à des ménages disposant de revenus moyens (respect de plafonds de ressources). En 2016, une procédure d'agrément a été engagée pour 20 Logements à Petit-Bourg. Les dispositifs réglementaires qui encadrent cet outil ont évolué en 2016. Le nombre de PSLA devrait augmenter significativement

Prêt à Taux Zéro

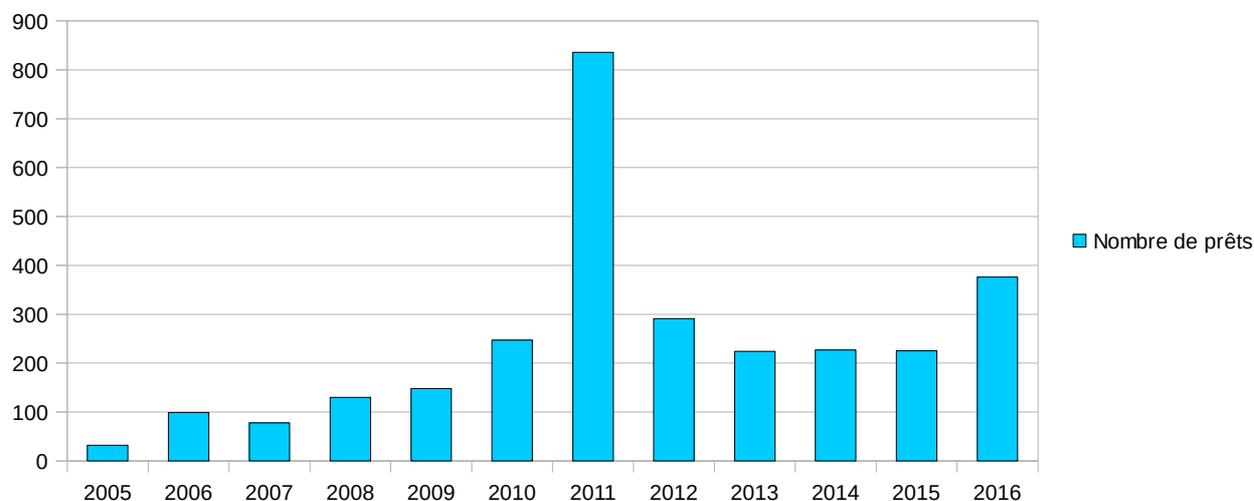
Réservé aux primo-accédants, le PTZ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat.

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

En 2012 et 2013, de nouvelles règles rétablissant des plafonds de ressources et excluant l'accession dans l'ancien ont engendré une baisse importante des émissions de prêts.

Le volume des prêts reste modeste en 2013/2014, en dépit de conditions d'octroi assouplies, avant une reprise en 2016 avec un total de 376 dossiers, soit +67% par rapport à 2015. Cette évolution est favorisée par la généralisation à tout le territoire des opérations d'acquisition-amélioration dans l'ancien ainsi que par de meilleures conditions d'attribution et de remboursement.

Evolution du nombre de PTZ depuis 2005



Sources : SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété)

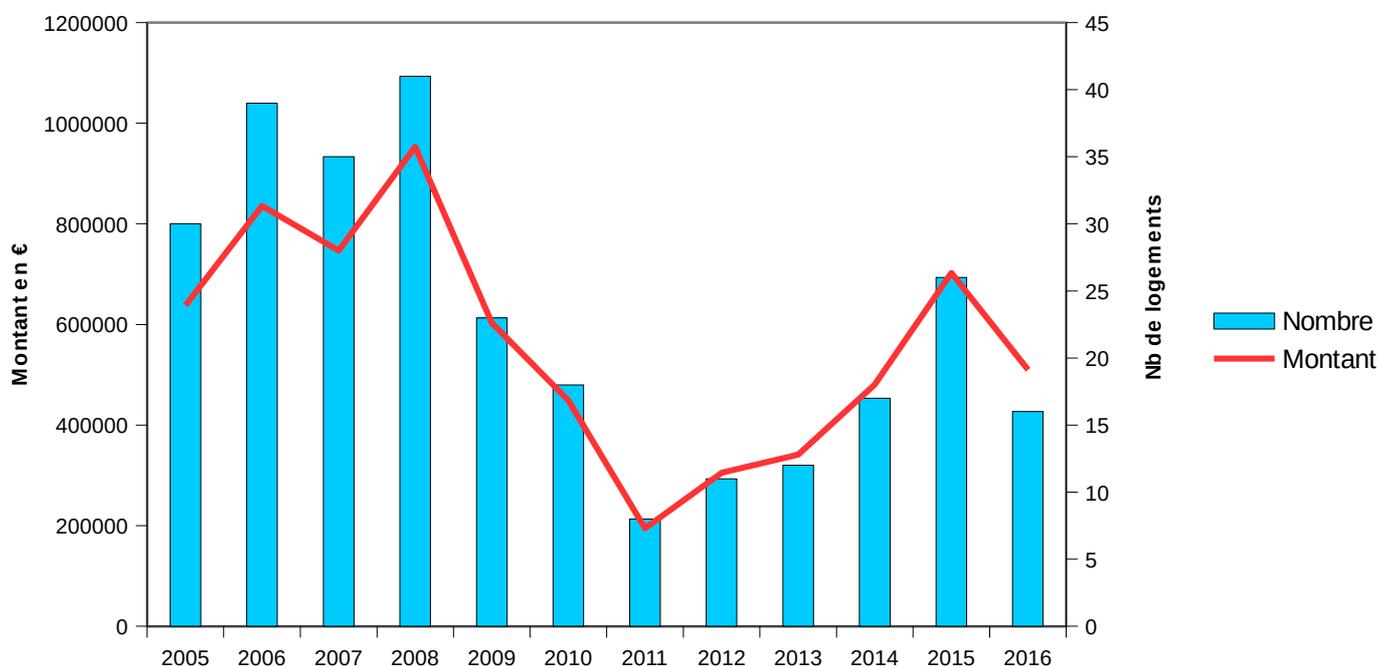
III.2. Outil propre aux DOM : le financement du logement évolutif social

Cet outil permet le financement de logements à moindre coût. En effet, le coût du foncier n'est pas intégré dans le coût du projet puisque l'attributaire du LES en est propriétaire. De plus, les finitions peuvent être 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.

Logements évolutifs sociaux en secteur diffus (LESD)

En 2016, 16 LESD ont été subventionnés pour un montant total de 509 765 € (soit en moyenne 31 860 € par logement) :

Évolution des LESD depuis 2005



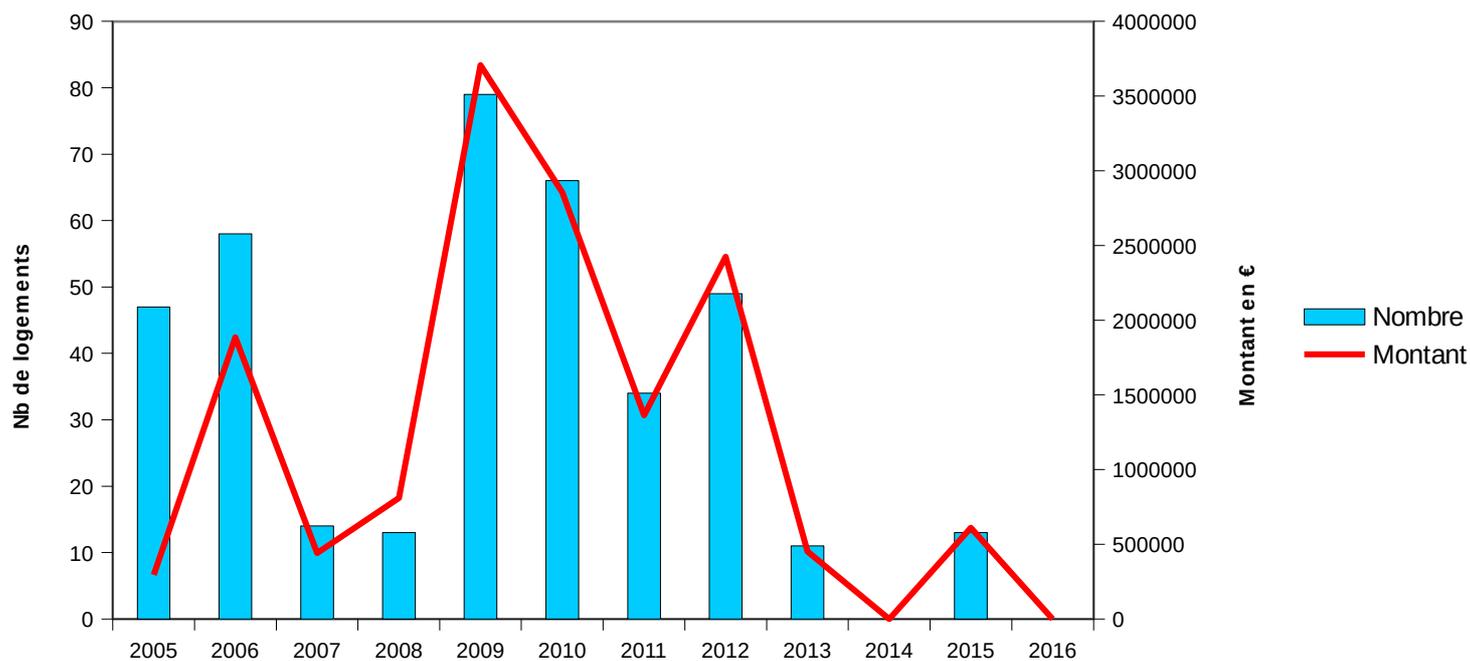
Le bilan 2016 de l'accession sociale en diffus marque une rupture dans la progression observée depuis 2011. L'augmentation des coûts de construction, de l'application des nouvelles normes et du plafonnement des financements disponibles (subventions et prêts), demeurent toutefois des freins à répondre davantage à la demande en accession sociale et permettre une plus grande diversification du parcours résidentiel.

Logements évolutifs sociaux construits en groupé (LESG)

Aucun dossier de subvention n'a été accordé en 2016 en accession groupé. Ce résultat s'explique toujours en partie par les difficultés rencontrées par les opérateurs (essentiellement en zone RHI) pour équilibrer les plans de financement en raison de l'inadéquation et de la non revalorisation des paramètres de financement.

Il confirme la difficulté plus générale d'accès à la propriété pour une part importante de la population disposant de faibles revenus.

Évolution des LESG depuis 2005



Perspectives 2017

La construction de 41 logements en accession (dont 15 logements en diffus et 26 en groupé) est programmée pour 2017, représentant un montant de 1,4 M€. De nombreuses opérations doivent faire l'objet d'un bilan pour clôture. Dans ce cadre, plusieurs d'entre elles pourraient être partiellement re-financées en fonction des situations.

IV. AMELIORATION DE L'HABITAT

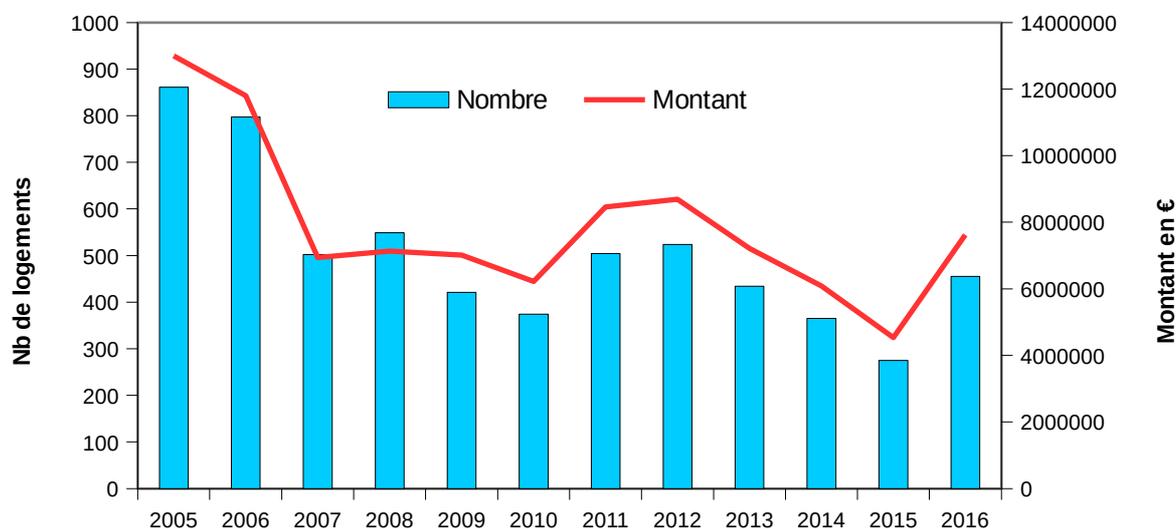
Les aides à l'amélioration de l'habitat peuvent être apportées directement par l'État seul ou complétées par des aides de la CAF, du département et de la Région dans le cadre d'un dispositif partenarial d'amélioration de l'habitat.

IV.I. 455 propriétaires occupants et ayants droits aidés en 2016 par l'Etat

Les aides ont atteint 7,6 M€ de crédits de l'Etat en 2016 pour 455 ménages aidés. La répartition géographique montre que l'ensemble du territoire est concerné, mais elle n'est pas proportionnelle à la répartition de la population. Elle est conforme aux années précédentes.

Intercommunalités	2015		2016	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant
CA CAP EXCELLENCE	25	415 115,00 €	52	863 408,00 €
CA NORD BASSE TERRE	85	1 365 851,00 €	140	2 317 575,00 €
CA GRAND SUD CARAIBE	50	829 981,00 €	83	1 395 587,00 €
CA NORD GRANDE TERRE	54	901 163,00 €	100	1 658 410,00 €
CC LA RIVIERA DU LEVANT	53	862 030,00 €	66	1 111 878,00 €
CC MARIE-GALANTE	8	160 536,00 €	14	270 509,00 €
GUADELOUPE	275	4 534 676,00 €	455	7 617 367,00 €

Evolution des aides à l'amélioration depuis 2005



L'année 2016 se solde par un bilan très positif, après une baisse continue depuis 2012, dépassant largement les ambitions de la programmation initiale (350 dossiers prévus contre 455). La relance, après restructuration de l'activité de l'opérateur historique « Karukéra logement », a grandement contribué à ce bilan favorable.

IV.2. Dispositif Partenarial pour l'Amélioration de l'Habitat mobilisant la plupart des acteurs publics locaux

La commission DPAH, présidée par le Conseil Départemental, regroupe des représentants de l'Etat, de la Région, du Conseil Départemental, de l'ATRIOM (ex Guadeloupe Habitat). L'année 2016 se solde par un bilan identique à celui de 2015, avec 293 dossiers co-financés sous forme de subventions et de prêts.

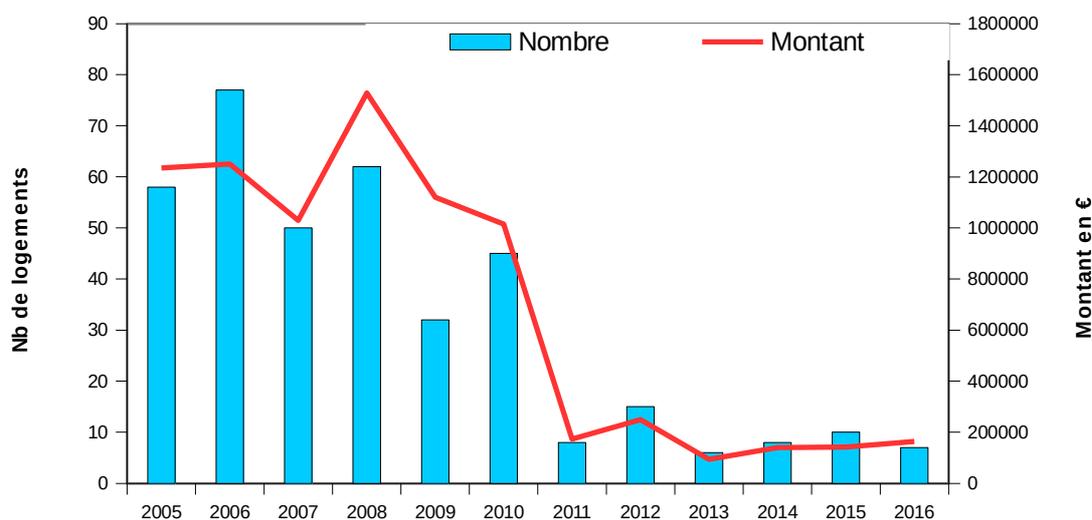
Organisme	2015		2016	
	Nombre	Montants	Nombre	Montants
ETAT	283	4 701 442 €	293	4 913 161 €
Conseil Départemental	56	284 130 €	133	533 171 €
Conseil Régional	228	834 940 €	156	631 712 €
CAF subvention	14	84 370 €	15	89 000 €
ATRIOM	140	2 108 248 €	159	2 564 778 €
TOTAL	293*	5 904 882 €	293*	6 167 044 €

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

IV.3. Aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) aux propriétaires bailleurs

En outre-mer, l'Anah n'intervient qu'au profit des propriétaires bailleurs, le cas des propriétaires occupants étant pris en charge par le budget de l'État, sur l'action logement du programme « Conditions de vie Outre-mer ». En 2016, 7 dossiers ont été financés pour un montant total de 164 334 euros.

Évolution des aides de l'Anah depuis 2005



La légère progression de 2015 ne s'est pas confirmée. Le nombre de logements améliorés avec l'aide de l'Anah reste faible et insuffisant au regard des besoins réels, en raison de la difficulté des propriétaires, souvent âgés, à mobiliser les financements complémentaires aux subventions accordées par l'Anah et indispensables pour réaliser les travaux.

L'année 2016 a pourtant été marquée par la signature de 2 conventions OPAH RU respectivement avec les villes de Pointe à Pitre et Grand Bourg de Marie-Galante. Leur mise en œuvre est souvent retardée par la difficulté pour l'équipe de suivi-animation de déployer pleinement son activité. Sur la ville de Pointe-à-Pitre, l'équipe vient juste de s'installer et sur le territoire de Grand Bourg le chargé de mission vient juste d'être retenu. Le dispositif nécessite pour être mener à bien, une implication soutenue du maître d'ouvrage. Ce retard impacte naturellement les objectifs prévus dans les conventions, ceux de 2016 glissant en 2017.

Deux villes, Pointe-à-Pitre (sur Lauricisque) et Le Moule ont manifesté sur leur volonté de réfléchir sur une éventuelle opération programmée de l'Amélioration de l'Habitat. Les discussions avec la Déal vont débiter, les études préalables ne sont pas encore programmées.

Les objectifs de l'ANAH en 2017 sont fixés à 64 logements à hauteur de 1,2 M€

IV.4. Fonds de Garantie à l'habitat social de Guadeloupe (FGHS)

Il permet de garantir les prêts complémentaires à l'accession sociale et à l'amélioration de l'habitat. Il est abondé à parts égales entre l'État et le Conseil Départemental. Il est essentiel pour les ménages aux revenus les plus modestes. En 2016, il a permis de soutenir 210 dossiers pour un montant total garanti de 2,19 millions d'euros.

IV.5. Perspectives 2017 amélioration de l'habitat

Les perspectives en nombre de dossiers sont assez similaires aux résultats de 2016. En revanche plusieurs évolutions majeures sont attendues pour améliorer les dispositifs et les orienter de manière plus forte vers les personnes âgées et le développement durable.

Le Fonds de Garantie sera élargi au travers de deux modifications :

- l'âge maximal de prêt sera porté à 85 ans ;
- il sera élargi à l'achat par ses occupants d'un logement issu du parc des bailleurs, afin de favoriser le parcours résidentiel.

Le dispositif partenarial doit également faire l'objet d'un travail important de modernisation dans 3 directions :

- accélérer la procédure d'instruction par une ré-organisation ;
- orienter plus largement le dispositif vers les personnes âgées et mieux prendre en compte leurs spécificités notamment l'accessibilité au sein du logement ;
- mieux prendre en compte la qualité environnementale, en permettant notamment l'aide à l'isolation en complément des dispositifs permis par EDF.

V. OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La résorption de l'insalubrité 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 plates-formes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation de programmes de logements sociaux (recettes intégrées au bilan) 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.

V.1. Bilan et engagement 2016

En 2016, la mise en œuvre de la nouvelle réglementation encadrant les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne conjuguée à la volonté de l'État d'avoir une meilleure efficacité des outils dédiés s'est trouvée confrontée à des demandes de financement portées par les aménageurs (complément de financement pour surcoûts VRD ; Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale complémentaire ; projets non éligibles...) sur fond de fortes contraintes budgétaires.

L'activité s'est orientée, d'une part sur la clôture opérationnelle et financière d'opérations anciennes et d'autre part, sur la définition du cahier des charges des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne à partir des diagnostics en marchant fait dans le cadre des contrats de ville.

Les travaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne se sont maintenus avec un renforcement du partenariat avec l'ARS pour la mise en œuvre des arrêtés d'insalubrité et le relogement des ménages avec les CCAS et le Conseil Départemental.

Au global, les engagements financiers de l'État en 2016 ont porté sur 1,5 million d'euros, tandis que les paiements représentent 9 millions d'euros et ont permis :

- de solder à 100 % six tranches opérationnelles sur les communes de Saint-Louis, Moule, Terre de haut, Capesterre Belle-Eau, Abymes et Lamentin.
- la livraison de 124 logements et 49 mises en chantiers.

Le bilan de la politique publique de résorption de l'habitat insalubre en tant que procédure d'aménagement d'un périmètre déclaré insalubre, reste mitigé malgré une amélioration de son encadrement juridique, administratif et financier. Ce constat s'explique en raison des difficultés :

- d'ordre financières des maîtres d'ouvrage à mettre en place leur participation et au portage « politique » parfois insuffisant une fois le projet VRD (voiries, réseaux divers) validé et financé ;

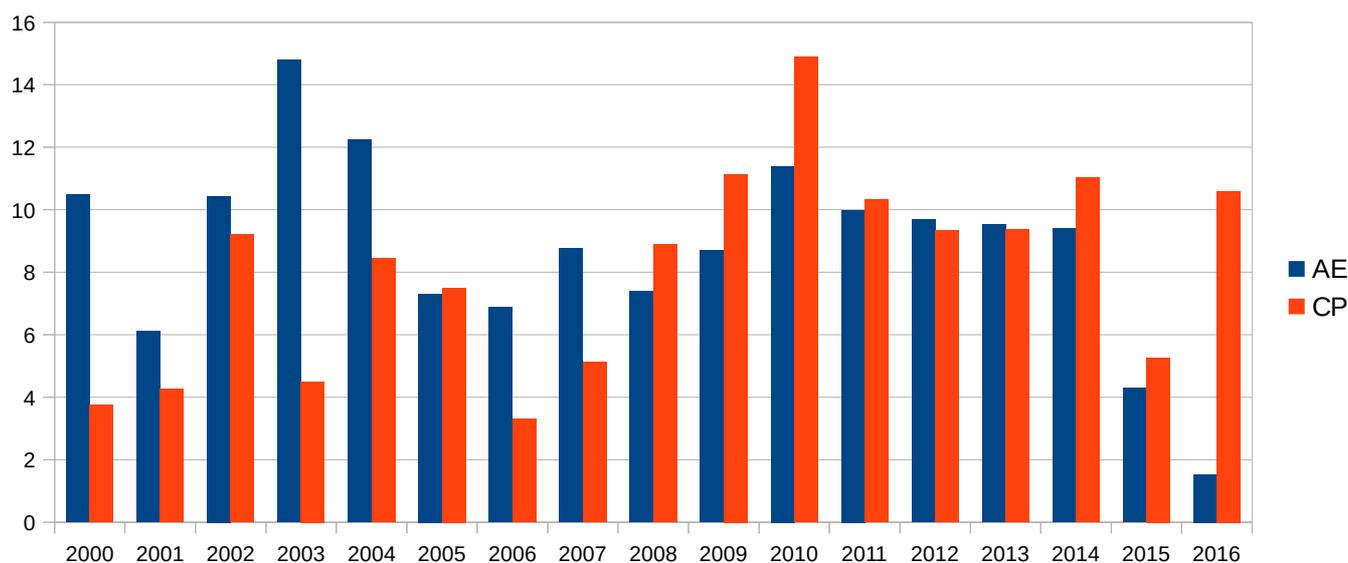
- en matière de relogement des ménages en situation d'insalubrité dans les délais prévus (difficulté elle-même liée à l'insuffisance de la production de LLTS et de produit en accession sociale pérenne) ;

- d'ordre sociale sur les quartiers dits « sensibles », ou sur les territoires qui détiennent un fort taux de personnes âgées.

Par ailleurs, les travaux menés dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et notamment sur le traitement des signalements, laisse paraître une forte dégradation du parc privé mis en location dans des copropriétés dégradées. Les ménages sont relogés en urgence sur le parc social et la procédure coercitive à l'égard du bailleur n'est jusqu'ici pas menée à son terme.

Evolution des crédits affectés à la RHI (en M€, hors construction de logement)

Années	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
AE	7,31	6,88	8,75	7,40	8,70	11,40	9,99	9,68	9,52	9,39	4,3	1,5
CP	7,50	3,31	5,13	8,89	11,14	14,90	10,33	9,33	9,38	11,03	5,27	9



V.2 – Constructions de logements liés aux opérations de RHI

Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements livrés	291	148	167	135	337	297	379	257	508	318	99	0	124
Logements mis en chantier	403	327	223	374	189	172	266	336	408	57	131	0	49

Les livraisons pour 2016 :

- 87 logements locatifs sociaux ont été livrés fin 2016 sur le site de Sonis (Abymes) et 41 ménages issus de la RHI y ont été positionnés, leur relogement est en cours ;

- 35 logements ont été livrés sur la RHI Sud-Est (Pointe-à-Pitre) et 20 ménages « RHI » ont été relogés ;

- 18 locatifs sociaux sont en cours de construction sur la RHI Chalder (Baie-Mahault), 16 logements intermédiaires sur la RHI multisites du Moule et 15 logements sociaux locatifs en accession sur Fond Vaillant (Saint-Claude).

Le programme d'accèsion sociale sur les 3 opérations de RHI sur Baie-Mahault doit redémarrer.

La programmation en logements accession sociale reste faible par rapport au besoin. Son montage financier nécessite des financements complémentaires de la part des collectivités territoriales. Un produit plus adapté aux besoins et à la capacité financière des personnes âgées reste à mettre en place.

V.3. Perspectives pour la résorption de l'habitat insalubre perspectives en 2017

L'accent sera encore mis sur la clôture financière des opérations anciennes en zone de RHI. Néanmoins plusieurs opérations nouvelles sont en cours de préparation.

La programmation 2017 tiendra compte de la « maturité » des dossiers présentés par les aménageurs, des possibilités financières des collectivités, des décisions actées lors des différents comités de pilotage.

Par conséquent, les travaux porteront sur :

- la définition des études pré opérationnelles, sur la base d'un diagnostic présenté par la ville et analysé par la DéAL et L'ARS avec un cahier des charges adapté au contexte ;
- la rédaction d'un cahier des charges de la maîtrise d'œuvre urbaine sociale (MOUS) visant à renforcer le volet social et les modalités de son financement (durée - part fixe - part liée au plan de relogement) ;
- le maintien du recentrage des actions et des dotations financières sur la sortie d'insalubrité des ménages stricto-sensu (relogement hors site sur le parc social existant ou à venir dans le cadre du bassin de vie - Qualibrage des financements dans le NPNRU à rapporter aux ménages en situation d'insalubrité - prioriser les projets porteurs de construction de logement sociaux dans un projet intégré) ;
- la poursuite, en partenariat avec l'ARS, de la sensibilisation des collectivités aux moyens administratifs mis à leur disposition pour lutter contre l'habitat indigne (péris-assainissement-gestion déchets et gestion urbaine de proximité) ;
- la sécurisation des procédures coercitives à mener à l'encontre des bailleurs privés indéclicats.

Ainsi, dans un premier temps, une programmation a été élaborée pour un engagement de 3 751 000 € comme suit :

<i>Commune</i>	<i>Opération</i>	<i>Besoins en AE (en k€)</i>
ABYMES	Capou-Ferrand-Charneau	Non défini
BAIE-MAHAULT	Chalder, La Jaille et Fond à Roc	Non défini
BAIE-MAHAULT	Fond Riché	340
LE GOSIER	Grand-Baie	2 578
PETIT-BOURG	MOUS relogement	1 173
TOTAL		3 751

VI. 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.

VI.1. Pointe-à-Pitre

À Pointe-à-Pitre, les opérations de démolition sont ralenties, mais les livraisons de logements sociaux se poursuivent.

Fin 2016, 39 % des logements sociaux voués à la démolition ont été détruits (502 sur 1285, dans les quartiers Henri IV et Lauricisque). Il restait une centaine de ménages à reloger (Cité et copropriété Chanzy et barre AB à Henri IV).

Des redéploiements financiers ont été opérés par l'avenant de sortie du 4 avril 2016 pour financer prioritairement les surcoûts liés aux démolitions des tours Gabarre, de la barre AA et de la copropriété Chanzy et de la cité Chanzy en raison de la présence d'amiante. Néanmoins, ces redéploiements n'ont pas été suffisants pour couvrir les surcoûts très élevés de désamiantage pour l'opération de démolition des tours Gabarre (476 logements), dont le financement complémentaire sur le NPNRU est en cours de discussion au niveau national. Par ailleurs, la démolition de la barre AB (141 logements) a été reportée dans le NPNRU. Les phases de désamiantage de la cité et de la copropriété Chanzy (307 logements) devraient démarrer mi-2017, en vue de leur démolition en 2018 / 2019.

Sur le programme de logements en centre ancien, 11 logements sociaux ont été livrés en 2016 et 43 seront terminés en 2017.

Sur le foncier du stade, une opération de 130 logements en diversification (PLS) a été achevée en 2016, ainsi qu'une autre de 22 logements sociaux à Bergevin.

47 % des logements sociaux prévus ont été livrés (611 sur 1308) et 108 devraient être terminés en 2017 (43 dans le centre ancien, 47 à Lauricisque et 18 à Chanzy / Henri IV).

Le programme inclut également des équipements structurants. Outre ceux déjà réalisés, comme le groupe scolaire Raphaël Jolivière, la crèche Caraïbe IV, l'aménagement de la place du marché central et les travaux d'éclairage public, d'autres ont été achevés en 2016 : la salle de gymnastique, dojo et danse du centre d'animation culturelle et éducative de Bergevin, les locaux commerciaux sur le foncier du stade, ainsi que les aménagements de proximité à Bergevin / Chanzy / Henri IV (aire de jeux, square, terrains de sport, marché à Man Réaux). La construction de la maison de quartier de Bergevin sera lancée en 2017.

VI.2. Les Abymes

Aux Abymes, les nouvelles constructions sont en cours et la seconde phase de démolition va démarrer. L'action s'étend sur deux quartiers, de part et d'autre de la RN1 :

- Grand-Camp, dont l'aménagement fait l'objet d'une concession au groupement SIG / SEMAG. Les travaux d'une première tranche des nouveaux logements des Plaines et ceux de l'immeuble P17 ont démarré en 2016 et devraient se terminer courant 2017 (117 logements) et début 2018 (164 logements). Après celle de l'immeuble Résolu dans le quartier des Plaines, achevée début 2017, les opérations de démolition des barres des Capitaines (749 logements) vont débuter en 2017 avec une première phase de désamiantage (Capitaine 2). L'école maternelle et primaire de Grand-Camp, ainsi que le parc public situé à côté, ont été livrés en 2016.

- 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. 68 logements sociaux ont été livrés en 2016. Les travaux du boulevard de Gaulle ont été réalisés cette même année (voies structurantes du Raizet), ainsi que l'aménagement des stands de restauration rapide sur le boulevard de la Rénovation. Le centre socio-culturel du Raizet a également été terminé en 2016.

Par ailleurs, un programme hors sites a été livré en 2016 (18 logements) et deux début 2017 (72 logements). Quatre autres programmes hors sites participant à la reconstitution de l'offre seront achevés en 2017 (166 logements concernés).

Ainsi, 32 % des logements sociaux prévus ont été réalisés (495 sur 1542) et 447 seront construits d'ici 2018.

Dans le cadre de l'avenant de clôture, le projet sur ces deux quartiers a fait l'objet d'une nouvelle réflexion globale pour permettre la prise en compte en particulier de la problématique de désamiantage ainsi que celle de la gestion de l'eau.

VI.3. Bilan PNRU, un programme de rénovation urbaine engagé à 100 %

État des constructions, réhabilitations et résidentialisations de logements sociaux :

Projets	Logements à démolir	Logements démolis ou en cours de démolition	Logements libérés
Pointe-à-Pitre	1 285	502 (39%)	1178 (92%)
Abymes	1 363	484 (36%)	983 (72%)

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation		
	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours
Pointe-à-Pitre	1308 (hors OPAH RU)	459	152	650	140	0	1 567	1567	0
Abymes	1 542	495	447	1607	1135	0	681	497	0

Eléments financiers :

Projet	Inscrit à l'avenant de clôture	Engagé	%	Mandaté	%
Pointe-à-Pitre	98,66M€	98,60M€	99,9%	56,95M€	58%
Abymes	78,36M€	78,36M€	100%	30,09M€	38%

VI.4. Perspectives, le nouveau programme national de renouvellement urbain

Au niveau national, en 2016, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a véritablement pris corps avec l'élaboration et la signature de protocoles de préfiguration un peu partout en France dans des métropoles et agglomérations de toutes tailles.

En Guadeloupe, la communauté d'agglomération Cap Excellence a réaffirmé son engagement dans cette élaboration sur son territoire en précisant notamment les quartiers qui feront l'objet de son nouveau programme de renouvellement urbain. Cet engagement a également été rappelé lors du FRARU (forum régional des acteurs de la rénovation urbaine) Antilles-Guyane, organisé en Guadeloupe par l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) en avril 2016.

2016 a été une année de conception et de premières expériences des outils qui assureront l'intégration du projet de renouvellement urbain de Cap Excellence dans le contrat de ville : conseils citoyens, pôle cadre de vie et renouvellement urbain organisé dans le cadre de la journée portes ouvertes du contrat de ville de la communauté d'agglomération, fin novembre 2016.

La DEAL accompagne Cap Excellence dans la construction de son nouveau programme de renouvellement urbain, dont la première étape se traduira par la signature d'un protocole de préfiguration, dans le courant de l'année 2017.

ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2016

EPCI	COMMUNE	OPERATION	RU	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL EPCI
CC MARIE-GALANTE								
	SAINT LOUIS	BEGUINAGE TRANSF LLTS SENIOR		16	LLTS	SIG	16	16
CAP EXCELLENCE								
	BAIE MAHAULT	CALVAIRE III RES JULIE - DUPUY RES JULIE - DUPUY		25 34 14	LLSD LLSD LLTSD	SIKOA-SAHLM SIG SIG	73	
	LES ABYMES	CAYOL III DUGAZON CAYOL III DUGAZON DUGAZON DUGAZON NEREE III (VEFA) RES. ANGELIQUE BOISVIN RES. ANGELIQUE BOISVIN RHI CENTRE-BOURG - CALVAIRE RHI CENTRE-BOURG - CALVAIRE TERRAIN MAPA - DOTHEMARE TERRAIN MAPA - DOTHEMARE	40 19	50 20 40 19 48 32 12 13 5 54 18	LLSD LLTSD LLSD LLTSD LLSD LLSD LLTSD LLSD LLTSD LLSD LLTSD	SIG SIG SIG SIG SIG SEMAG SEMAG SEMAG SEMAG SEMAG SEMAG	311	
	POINTE A PITRE	CGSS CGSS FOLG FOLG ILOT 13 PC 21 - ILOT 14 PC 22 RUPAP ILOT 13 PC 21 - ILOT 14 PC 22 RUPAP PLACE HENRI BANGOU STADE ILOT 1 RU PAP STADE ILOT 1 RU PAP	33 14 28 12 48 21 80 34 14	33 14 28 12 48 21 80 34 14	LLSD LLTSD LLSD LLTSD LLSD LLTSD LLSD LLSD LLTSD	SIG SIG SIG SIG SIG SIG SIKOA-SAHLM SIG SIG	284	668
CA RIVIERA DU LEVANT								
	SAINT FRANCOIS	CHABOT CHABOT		21 9	LLSD LLTSD	SEMAG SEMAG	30	
	SAINTE ANNE	RES. LES FREGATES GISSAC RES. LES FREGATES GISSAC RES AMIRAUTE 3 DUPRE RES AMIRAUTE 3 DUPRE		37 12 32 12	LLSD LLTSD LLSD LLTSD	SIG SIG SIG SIG	93	
	MORNE A L'EAU	ESPERANCE ESPERANCE		12 8	LLSD LLTSD	SEMSAMAR SEMSAMAR	20	
	PETIT CANAL	DELISLE		67	LLSD	SIG	67	
	PORT LOUIS	KOROSSOL 1 TRANSF LLTS SENIOR		9	LLTS	SIG		
	PORT LOUIS	KOROSSOL 2 TRANSF LLTS SENIOR		31	LLTS	SIG		
	PORT LOUIS	LOGTS SENIORS SOLEYANOU		4	LLSD	SEMSAMAR		
	PORT LOUIS	LOGTS SENIORS SOLEYANOU		4	LLTSD	SEMSAMAR	48	258
CA NORD BASSE-TERRE								
	PETIT BOURG	RES. MARACUDJAS COLIN		26	LLSD	SIG		
	PETIT BOURG	RES. MARACUDJAS COLIN		10	LLTSD	SIG	36	
	SAINTE ROSE	SOFAIA (VEFA)		24	LLSD	SIG	24	60
CA GRAND SUD CARAIBES								
	TROIS RIVERES	GRANDE ANSE		51	LLS	SIG	51	
	VIEUX HABITANTS	GERY LA GRIVELLIERE GERY LA GRIVELLIERE		51 12	LLSD LLTSD	SEMAG SEMAG	63	114
TOTAL LOGEMENTS NEUFS			0	1 116			1 116	1 116
CAP EXCELLENCE								
	LES ABYMES	RES. CALAÏDE HATILE		8	SALLS	SIKOA-SAHLM		
	LES ABYMES	RES. GRANDE-TERRE		120	SALLS	SIKOA-SAHLM	128	
	POINTE A PITRE	RES. HINCELIN		98	SALLS	SIKOA-SAHLM	98	226
TOTAL REHABILITATION			0	226			226	226
TOTAL			0	1 342			1 342	1 342

ANNEXE 2 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

Intercommunalité	Commune	2015		2016	
		Nombre	Montant	Nombre	Montant
	LES ABYMES	13	215 082 €	25	416 949,00 €
	BAIE-MAHAULT	12	200 033 €	25	412 859,00 €
	POINTE A PITRE	0	0 €	2	33 600,00 €
CA de Cap Excellence		25	415 115 €	52	863 408,00 €
	DESHAIES	11	182 000 €	14	230 616,00 €
	GOYAVE	2	33 600 €	5	81 034,00 €
	LAMENTIN	15	245 540 €	25	418 487,00 €
	PETIT-BOURG	13	215 746 €	24	393 277,00 €
	POINTE NOIRE	1	16 800 €	11	180 267,00 €
	SAINTE ROSE	43	672 165 €	61	1 013 894,00 €
CA de Nord-Basse-Terre		85	1 365 851 €	140	2 317 575,00 €
	BAILLIF	4	67 200 €	8	130 155,00 €
	BASSE TERRE	6	98 325 €	6	99 923,00 €
	BOUILLANTE	5	82 890 €	9	148 639,00 €
	CAPESTERRE BE	10	166 774 €	27	447 963,00 €
	GOURBEYRE	7	111 945 €	3	50 400,00 €
	SAINTE-CLAUDE	6	99 476 €	9	99 049,00 €
	TERRE DE BAS	1	20 160 €	4	80 640,00 €
	TERRE DE HAUT	0	0 €	1	19 618,00 €
	TROIS RIVIERES	5	84 000 €	7	117 600,00 €
	VIEUX-FORT	1	16 800 €	1	16 800 €
	VIEUX-HABITANTS	5	82 411 €	5	184 800,00 €
CA Grand Sud Caraïbe		50	829 981 €	83	1 395 587,00 €
	ANSE BERTRAND	1	31 001 €	14	231 727,00 €
	MORNE A L'EAU	15	250 427 €	15	252 000,00 €
	LE MOULE	26	434 935 €	45	755 710,00 €
	PETIT-CANAL	6	100 800 €	15	250 073,00 €
	PORT-LOUIS	5	84 000 €	11	168 900,00 €
CA Nord Grande Terre		54	901 163 €	100	1 658 410,00 €
	LA DESIRADE	0	0 €	2	39 354,00 €
	LE GOSIER	12	194 856 €	9	150 935,00 €
	SAINTE ANNE	24	390 197 €	37	621 600,00 €
	SAINTE-FRANCOIS	17	276 977 €	18	299 989,00 €
CC La Riviera du Levant		53	862 030 €	66	1 111 878,00 €
	CAPESTERRE MG	2	39 576 €	1	20 160,00 €
	GRAND-BOURG	3	60 480 €	8	152 135,00 €
	SAINTE-LOUIS	3	60 480 €	5	98 214,00 €
CC Marie-Galante		8	160 536 €	14	270 509,00 €
GUADELOUPE		275	4 534 676,00 €	455	7 617 367,00 €

ANNEXE 3 – Situation des opérations RHI au 31 décembre 2016

LES OPERATIONS RHI EN GUADELOUPE AU 31/12/2016

RHI - Grande-terre

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démarrage	LOGEMENTS				LOGEMENTS NEUFS		
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Engagé	Mandaté	Taux
ABYMES	Blanchard, Chauffours -Zamia	1999	152	152	34	0	876	876	100%
ABYMES	Sonis-Laffont Boissard	1986	1 700	200	2 109	0	28 870	28 183	98%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	234	132	0	0	4 497	2 879	64%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	58	61	0	3 904	3 758	96%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88	0	0	3 797	2 891	76%
MORNEA L'EAU	Cocoyer	1994	110	0	106	0	2 872	2 872	100%
MORNEA L'EAU	Vieux Bourg	1999	209	88	0	0	3 528	1 277	36%
MOULE	Bonan Vassor Sergent	1993	700	0	436	0	16 283	15 639	96%
MOULE	Centre-Bourg	2012	202	35	0	16	6 817	2 606	38%
POINTEA PITRE	Sud Est	1999	1 050	550	335	0	12 912	11 503	89%
POINTEA PITRE	Nord Est	2006	59	59	0	0	678	678	100%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18	180	0	45 128	45 120	100%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	169	20	47	0	4 998	4 428	89%
GD BOURG (MG)	Multisites	2000	259	40	13	0	4 218	3 194	76%
GD BOURG (MG)	Tivoli	1989	114	6	162	0	2 949	2 949	100%
SAINT-LOUIS (MG)	Multisites	1996	206	0	144	0	10 580	9 301	88%
TOTAL	16 Opérations 7 actives		6 757	1 651	3 627	16	154 181	138 504	90%

opérations terminées = 2

opérations inactives ou arrêtées: = 6

Redéfinition du projet

LES OPERATIONS RHI EN GUADELOUPE AU 31/12/2016

RHI - Basse-Terre

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démarrage.	LOGEMENTS			LOGEMENTS NEUFS			
			Total	reste à démolir	Livrés	En constru	Engagé	Mandaté	Taux
BAIE MAHAULT	Agathon	2003	99	15	66	0	8 107	7 987	99%
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	116	2	32	13	4 857	4 610	95%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	63	6	14	13	3 218	2 943	91%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	59	9	0	0	1 397	706	51%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	152	14	0	18	4 653	3 464	74%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	50	208	0	14 717	12 859	87%
STE ROSE	La Boucan	2001	311	3	40	0	7 101	4 643	65%
SAINT-CLAUDE	LA DIOTTE	1996	29	0	12	0	948	948	100%
SAINT -CLAUDE	FOND VAILLANT	2014	15	10	0	15	988	393	40%
TERRE DE HAUT	MULTI-SITES	2009	9	0	6	0	685	685	100%
TOTAL	10 Opérations		1 675	109	360	44	47 727	39 238	82%

8 ACTIVES

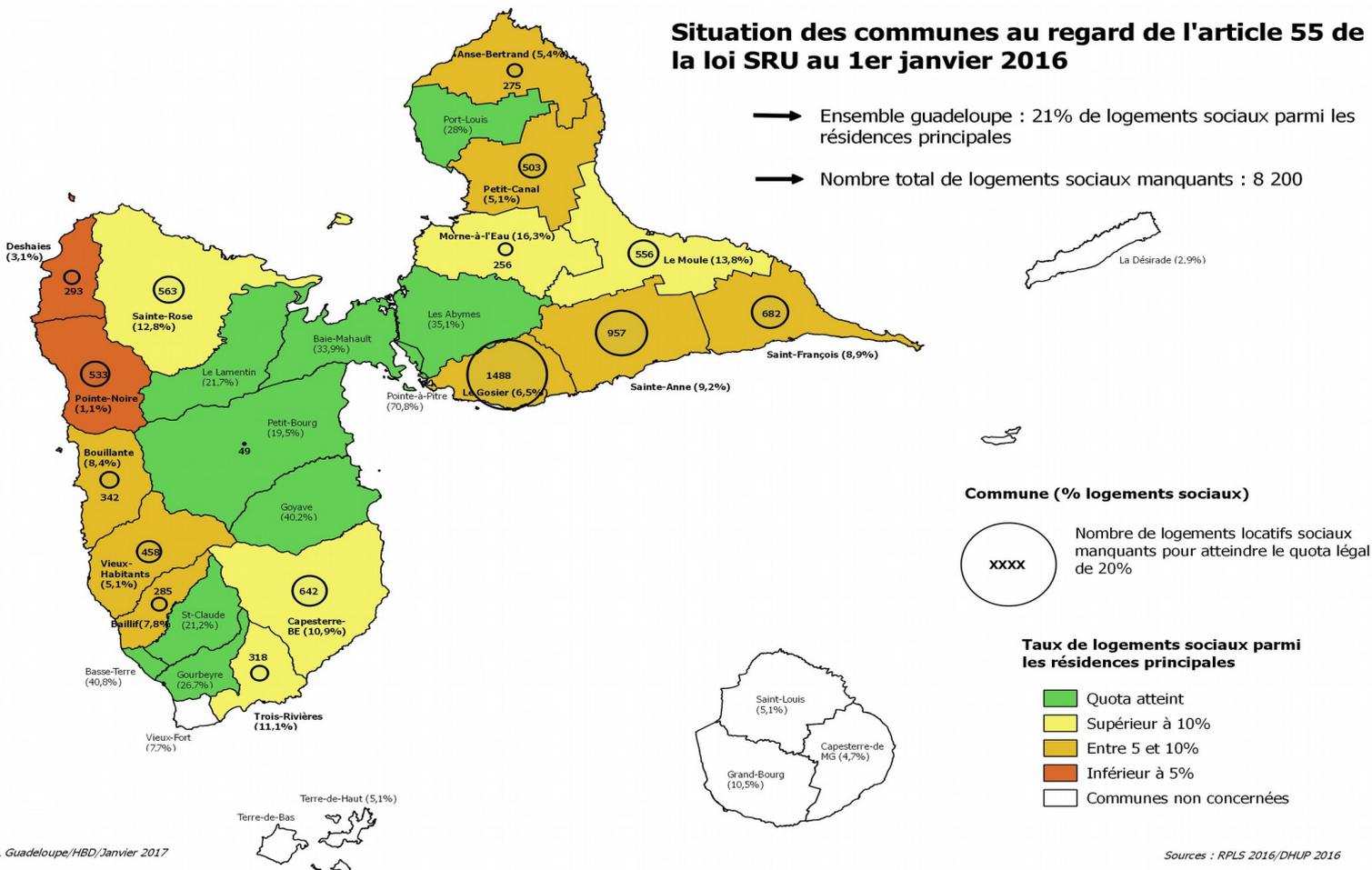
operations terminées = 2

ANNEXE 4 – Situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux

Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2016

→ Ensemble guadeloupe : 21% de logements sociaux parmi les résidences principales

→ Nombre total de logements sociaux manquants : 8 200



Commune (% logements sociaux)

Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le quota légal de 20%
XXXX

Taux de logements sociaux parmi les résidences principales

- Quota atteint
- Supérieur à 10%
- Entre 5 et 10%
- Inférieur à 5%
- Communes non concernées

ANNEXE 5. Prévision de livraisons de logements sociaux par commune dans les 5 prochaines années

Nom de la commune	Population	EPCI	Taux lgts sociaux au 1/1/2016	Nombre lgts manquant	Livraisons 2016-2018	Livraisons 2019-2021	Taux LS 2021
Anse-Bertrand	5 185	CA du Nord Grande Terre	5,37%	369,5	0	0	5,37%
Le Moule	22 101	CA du Nord Grande Terre	13,78%	1002,75	28	54	14,70%
Morne-à-l'Eau	17 225	CA du Nord Grande Terre	16,33%	605,25	112	68	18,90%
Petit-Canal	8 112	CA du Nord Grande Terre	5,12%	671,75	0	40	6,30%
Port-Louis	5 795	CA du Nord Grande Terre	27,98%	0	0	0	27,98%
Baie-Mahault	30 547	CA Cap Excellence	33,95%	0	123	80	35,75%
Les Abymes	56 001	CA Cap Excellence	35,14%	0	933	1300	44,19%
Pointe-à-Pitre	16 261	CA Cap Excellence	70,81%	0	267	453	81,58%
Le Gosier	27 590	CA la Rivière du Levant	6,53%	2040,5	205	46	8,81%
Sainte-Anne	24 665	CA la Rivière du Levant	9,16%	1398,25	58	353	13,81%
Saint-François	14 434	CA la Rivière du Levant	8,95%	990,25	0	137	11,17%
La Désirade	1 496	CA la Rivière du Levant	#DIV/0 !	0	0	0	#DIV/0 !
Baillif	5 670	CA Grand Sud Caraïbe	7,80%	401,25	0	58	10,29%
Basse-Terre	10 787	CA Grand Sud Caraïbe	40,80%	0	0	35	41,54%
Bouillante	7 412	CA Grand Sud Caraïbe	8,39%	489	0	0	8,39%
Capesterre-Belle-Eau	19 107	CA Grand Sud Caraïbe	11,68%	1027,25	70	10	12,72%
Gourbeyre	7 803	CA Grand Sud Caraïbe	26,72%	0	0	0	26,72%
Saint-Claude	10 335	CA Grand Sud Caraïbe	21,19%	166,25	94	99	25,61%
Trois-Rivières	8 437	CA Grand Sud Caraïbe	11,10%	497,25	243	0	17,89%
Vieux-Fort	1 873	CA Grand Sud Caraïbe	#DIV/0 !	0	0	0	#DIV/0 !
Vieux-Habitants	7 374	CA Grand Sud Caraïbe	5,11%	611,75	114	63	10,86%
Goyave	7 612	CA du Nord Basse-Terre	40,20%	0	0	64	42,30%
Lamentin	15 958	CA du Nord Basse-Terre	21,74%	208,5	612	467	38,63%
Deshaies	4 149	CA du Nord Basse-Terre	3,11%	380,25	0	3	3,28%
Petit-Bourg	23 994	CA du Nord Basse-Terre	19,48%	518	0	251	22,16%
Pointe-Noire	6 403	CA du Nord Basse-Terre	1,13%	673,75	83	8	4,36%
Sainte-Rose	20 060	CA du Nord Basse-Terre	12,80%	954,5	0	60	13,57%

Année programmation prévisionnelle	OLS	Nombre de logements financés (LLS, LLTS, PLS, PSLA)
2017	SEMAG	653
	SEMSAMAR	93
	SIG	297
	SIKOA	269
	SPHLM	372
Somme 2017		1684
2018	SEMAG	278
	SEMSAMAR	108
	SIG	649
	SIKOA	40
	SPHLM	13
Somme 2018		1088
2019	SEMAG	278
	SIG	731
	SIKOA	259
Somme 2019		1268
TOTAL 2017-2019		4040