



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GUADELOUPE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DE LA GUADELOUPE**

## **RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT**

**Bilan 2020 et perspectives 2021**



*Construction de 13 logements et 2 commerces au centre de Morne à l'eau – SIKOA-EPF de Guadeloupe*

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

**Conseil Départemental**

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2020.....	4
II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....	8
III. ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ.....	12
IV. AMÉLIORATION DE L’HABITAT.....	14
V. OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L’HABITAT INSALUBRE (RHI).....	17
VI. RÉNOVATION URBAINE DE L’AGGLOMÉRATION POINTOISE.....	21
VII. LES ACTIONS DE L’EPF EN FAVEUR DU LOGEMENT.....	24
VIII. LES LOYERS.....	28
IX. L’OBSERVATOIRE DE L’HABITAT.....	30
ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2020.....	31
ANNEXE 2 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat.....	32
ANNEXE 3 – Situation des opérations RHI au 31 décembre 2020.....	33
ANNEXE 4 – Situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2020.....	35
ANNEXE 5 – Programmation 2021 des logements locatifs sociaux.....	36
ANNEXE 6 – Programmation 2021 réhabilitation et confortement parasismique.....	37

## PRÉAMBULE

Ce document s'inscrit dans la continuité de celui des précédentes années afin de permettre une lecture des évolutions.

Il est dorénavant complété par un bilan des activités de l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF). En effet, ce dernier est un acteur majeur de la politique de l'habitat en Guadeloupe. À ce titre, il doit transmettre chaque année, au Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH), le bilan annuel de ses actions, les modalités d'interventions et les moyens mis en œuvre, définis dans son programme pluriannuel d'intervention (article L.324-2-2 du code de l'urbanisme).

# I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2020

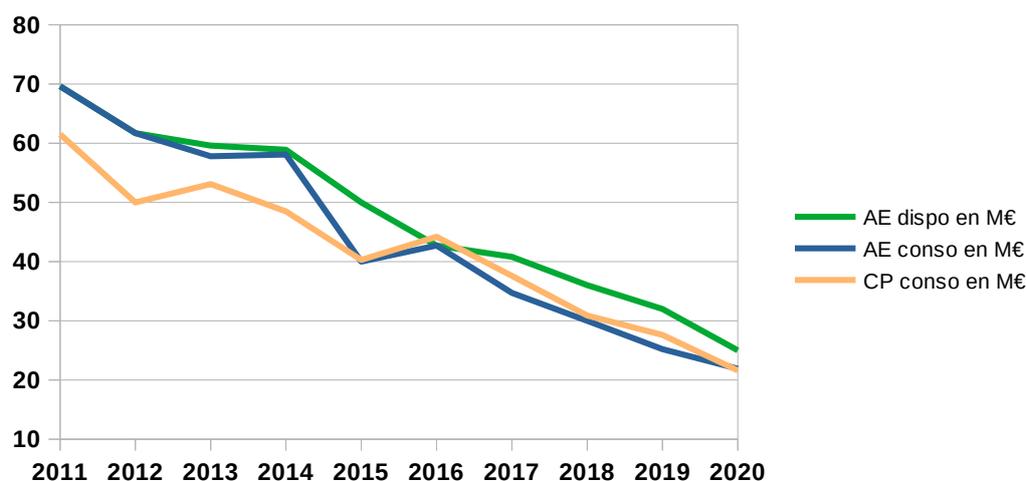
## I.1. Financements de l'État en 2020 en faveur de la politique de l'habitat (ligne budgétaire unique, hors ANRU)

*Tableau d'évolution du montant de la ligne budgétaire unique (LBU) et du crédit d'impôts*

Montant en M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>AE disponibles</b>	69,6	61,7	59,6	58,9	50,0	42,7	40,8	36,0	32,0	21,9
<b>AE consommées</b>	69,6	61,7	57,8	58,1	40,0	42,7	34,7	30,0	25,2	21,9
<b>dont</b>	59,6	52,0	48,3	48,7	35,7	41,1	28,0	27,5	24,2	21,9
<b>Logement/habitat/ FRAFU/études/ accession sociale</b>										
<b>dont RHI</b>	7,6	9,7	9,5	9,4	4,3	1,5	6,7	2,5	1,0	0,0
<b>CP consommés</b>	61,5	50,0	53,1	48,5	40,3	44,2	37,6	30,9	27,6	21,6
<b>Crédit impôts</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	41,0	45,0	38,5	30,1	38,1	27,6

*AE : autorisations d'engagement – CP : crédits de paiement*

### Evolution du montant de la LBU depuis 2011, autorisations d'engagement disponibles (AE dispo), consommées (AE conso) et crédits de paiement consommés (CP conso)

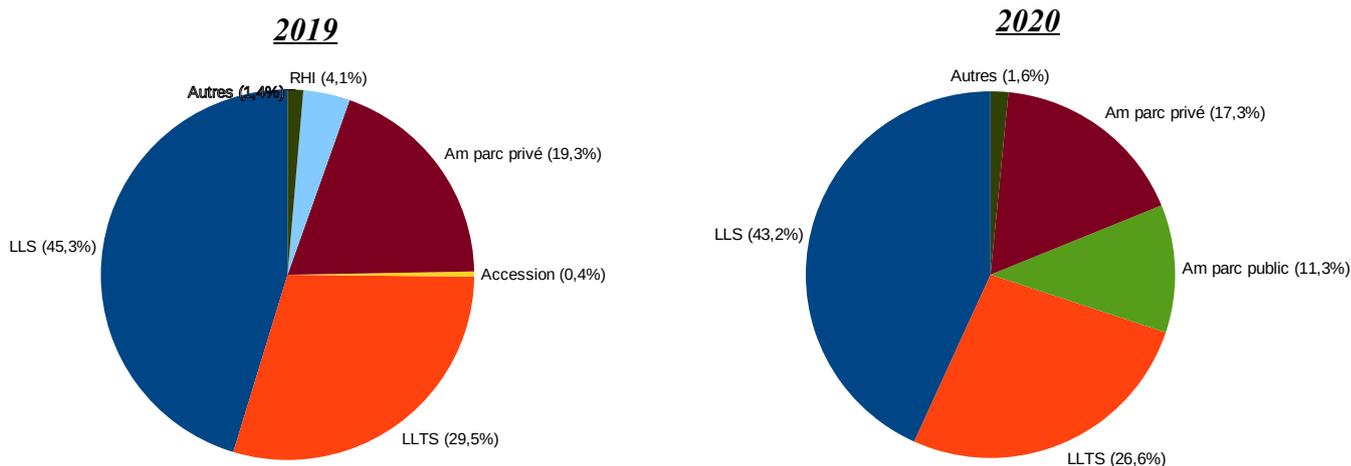


En 2020, le budget de l'État totalise 21,9 M€ d'engagement et 21,6 M€ en crédits de paiement.

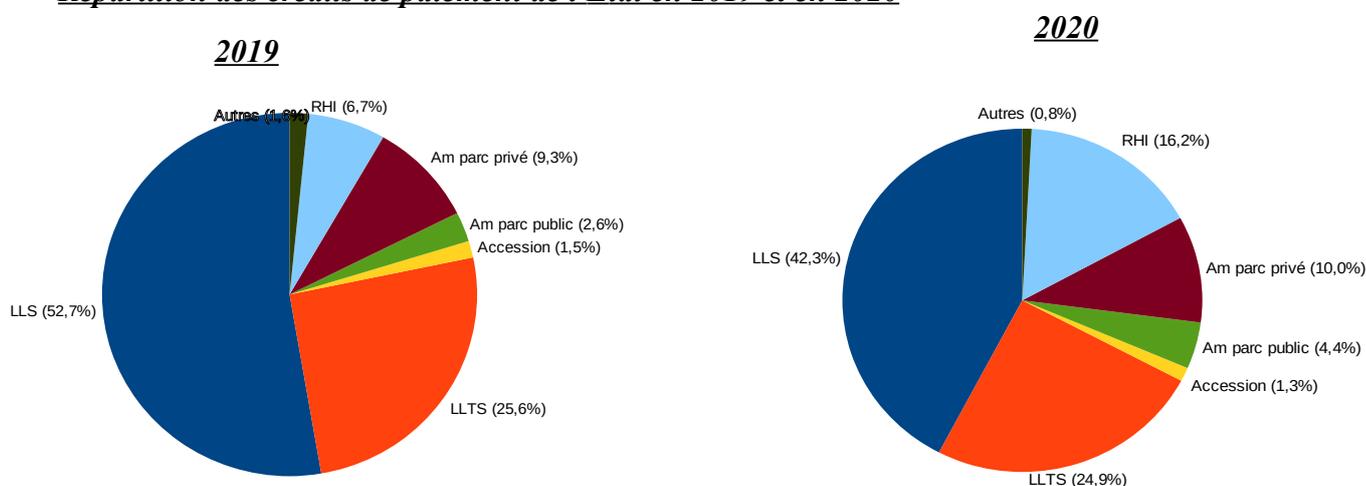
La moyenne sur les 3 dernières années affiche une baisse significative (25,7 M€ d'AE consommés par an entre 2018 et 2020 contre 39 M€ par an entre 2015 et 2017). Cette baisse est liée à plusieurs facteurs :

- une modification à partir de 2018 dans la manière de compter. Environ un quart des crédits engagés avant cette période portait sur des opérations incertaines et n'étaient in fine pas consommés,
- l'arrêt temporaire de l'allocation accession entre 2018 et 2020, une capacité de production limitée par le manque de disponibilité du foncier, notamment proches des services et des équipements,
- la crise COVID qui a retardé certains chantiers.

## Répartition des engagements de l'État en 2019 et en 2020



## Répartition des crédits de paiement de l'État en 2019 et en 2020



## Évolution pluriannuelle de la production de logements

Comme les opérations s'étalent sur plusieurs années, pour comptabiliser les logements, le terme « financé » désigne le nombre de logements correspondant aux opérations nouvellement engagées, et le terme « livré » indique le nombre de logements achevés.

Produits logements		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LOGEMENT LOCATIF (LLS+LLTS)	Financés	1609	1390	1608	1453	964	1116	868	488	585	496
	Livrés	1065	1446	1294	1964	1201	977	963	1173	793	427
ACCESSION PROPRIÉTÉ	Financés	47	60	23	17	39	16	18	14	1	0
	Livrés	81	57	80	20	14	17	11	12	2	10
AMELIORATION HABITAT	AH*	507	524	434	365	275	455	306	274	237	224
	SALLS**	475	828	638	1292	72	226	0	563	0	622
	Total Financés	982	1352	1072	1657	347	681	306	837	237	846

\* AH : Amélioration de l'habitat privé par les propriétaires occupants

\*\*SALLS : Subvention à l'Amélioration des Logements Locatifs Sociaux

La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 78,3% de l'enveloppe globale en 2020.

À noter que plusieurs opérations d'amélioration des logements sociaux ont été engagées en 2020 après une interruption en 2019.

**Ainsi, l'année 2020 se conclut par la participation à destination de 1342 logements : 496 logements neufs (LLS/LLTS), 622 logements en amélioration pour le parc social, et 224 logements en amélioration de l'habitat privé.**

## I.2. Engagements des partenaires en faveur des foyers les plus modestes

Les collectivités locales et la CAF interviennent en cofinancement dans le cadre de la construction de logements locatifs sociaux neufs, ou de cofinancements de l'amélioration de l'habitat et la rénovation urbaine. Elles disposent également de dispositifs qui leur sont propres, non comptabilisés ici.

### Bilan des engagements des collectivités entre 2013 et 2020

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>LOGEMENT LOCATIF</b>								
CAF (co-financement des LLTS)	1 299 494 €	1 264 031 €	1 065 031 €	864 700 €	528 681 €	1 037 543 €	705 706 €	935 902 €
Conseil Départemental (co-financement des LLTS)	598 904 €	829 382 €	679 748 € *	114 501 €	123 382 €	203 952 € *	613 725 € *	0*
Communes (surcharge foncière)	1 397 541 €	2 039 577 €	908 508 €	1 059 945 €	28 774 €	0 €	0 €	0
Autres (CGSS)	0 €	0 €	0 €	300 000 €	0 €	0 €	0 €	0
<b>Total Locatif</b>	<b>3 295 939 €</b>	<b>4 132 990 €</b>	<b>2 653 287 €</b>	<b>2 339 146 €</b>	<b>680 837 €</b>	<b>1 241 495 €</b>	<b>1 319 431 €</b>	<b>935 902 €</b>
<b>AMÉLIORATION HABITAT (contributions au dispositif partenarial d'amélioration de l'habitat)</b>								
CAF	96 003 €	65 570 €	84 370 €	89 000 €	123 487 €	118 470 €	54 000 €	36 000 €
Conseil Départemental	473 550 €	513 153 €	284 130 €	725 332 € *	402 208 €	171 096 € *	550 006 € *	249 085 €
Conseil Régional	850 000 €	731 922 €	834 940 €	631 712 €	446 146 €	764 949 €	437 919 €	669 057 €
<b>Total Amélioration</b>	<b>1 419 553 €</b>	<b>1 310 645 €</b>	<b>1 203 440 €</b>	<b>1 446 044 €</b>	<b>971 841 €</b>	<b>1 054 515 €</b>	<b>1 041 925 €</b>	<b>954 142 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 715 492 €</b>	<b>5 443 635 €</b>	<b>3 856 727 €</b>	<b>3 785 190 €</b>	<b>1 652 678 €</b>	<b>2 296 010 €</b>	<b>2 361 356 €</b>	<b>1 890 044 €</b>

\* chiffres communiqués par le Conseil Départemental (pour 2020, pas de nouvel engagement, mais 320 225 € mandatés)

Dans le cadre du plan de lutte contre la pauvreté, le conseil départemental et l'État se sont engagés à mobiliser 2 M€ pour apporter la part de la collectivité permettant la réalisation de 200 logements très sociaux. La collectivité territoriale ayant pris une délibération en ce sens le 15 octobre 2020, les opérations seront cofinancées au titre de l'exercice 2021.

Ce bilan indique les crédits de cofinancement. Ils sont à compléter par les engagements financiers des dispositifs propres à chacun des partenaires au titre de l'amélioration de l'habitat.

### **I.3. Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)**

Cet outil permet de financer, de manière coordonnée entre l'État, le Département et la Région, des aménagements liés à l'accueil de nouveaux logements ou d'équipements. L'État a été le seul financeur en 2020 pour un montant de 234 200 € en AE (opération Bois-Joli I de la SIKOA).

Un projet de la SIG à Sainte-Anne a également été retenu. Il est prévu d'y financer les voiries secondaires, mais le dossier est en attente de la résolution du problème d'assainissement (raccordement à la station d'épuration existante). Les crédits seront mobilisés en 2021 ou 2022.

Dans le cadre du plan logement outremer 2, les discussions entre État, Département et Région confirment l'intérêt d'une mobilisation conjointe dans la production de foncier aménagé.

## II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### II.1. Financement de 584 logements locatifs sociaux neufs et 622 en réhabilitation

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le parc social comptabilise 37 208 logements. En 2020, le secteur locatif social, tous produits confondus, a bénéficié de 15,29 M€ de subventions LBU accordées pour la construction de 584 logements sociaux neufs, dont 64 dans le cadre des opérations de rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre, et dont 88 logements de type PLS par le dispositif de défiscalisation. Les paiements ont représenté 14,47 M€.

Le programme de confortement parasismique des logements locatifs sociaux s'est poursuivi en 2020 par l'achèvement de travaux pour un montant de 861 379 € de CP. Il n'a pas fait l'objet d'engagement de crédits. De nombreux projets sont en cours de développement.

En 2020, la réhabilitation concerne 622 logements sociaux pour un montant engagé de 2,47 M€. Grâce à un travail très important des bailleurs sociaux et à l'ouverture de financements nouveaux (crédit d'impôts, plan de relance et aides d'Action Logement), environ 1500 logements par an devraient être réhabilités ou confortés à compter de 2021.

#### *Nombre de logements aidés par l'État depuis 2011 par an et par type de produit*

Typologie	Logements neufs					Amélioration	
	LLS	LLTS	PLS	TOTAL	Part LLTS*	Réhabilitation	Confortement parasismique
2011	1109	124	376	1609	10,1%	475	507
2012	1174	78	138	1390	6,2%	349	339
2013	1031	173	404	1608	14,4%	137	527
2014	1054	242	157	1453	18,7%	0	0
2015	613	171	180	964	21,8%	72	0
2016	844	272	0	1116	24,4%	226	0
2017	563	238	67	868	29,7%	0	0
2018	378	110	97	585	22,5%	0	563
2019	413	172	213	798	29,4%	0	0
2020	359	137	88	584	27,6%	622	0
MOYENNE	754	172	172	1098	18,6%	188	194

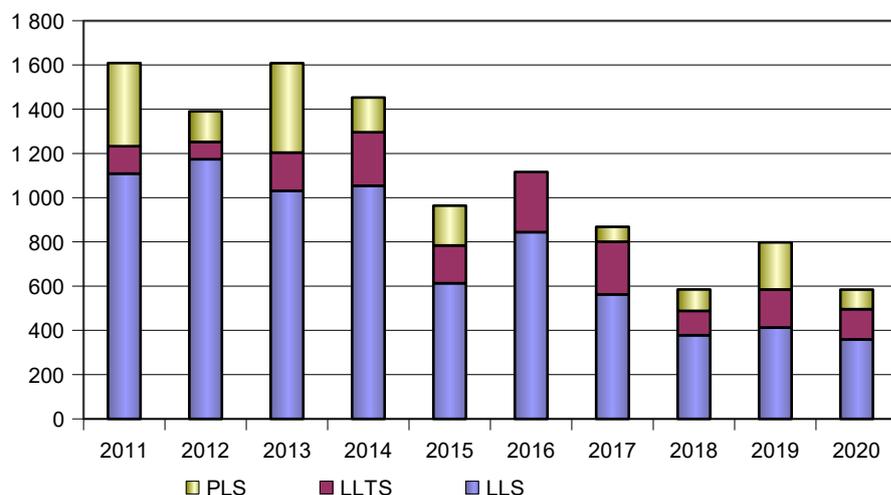
*\*par rapport au total (LLS+LLTS)*

#### *Nombre de logements locatifs sociaux aidés par an et par produit*

La part des LLS reste prédominante. Celle des LLTS est stable à hauteur de 30 %. Les LLTS présentent des loyers inférieurs de 20% en moyenne. Ils nécessitent en revanche des cofinancements de la CAF et/ou du Conseil Départemental. La mobilisation des

cofinancements reste difficile pour permettre d'atteindre l'objectif de 30 % fixé par le PLOM1 et conservé dans le PLOM2. Les LLTS représentent aujourd'hui 12 % du parc social existant.

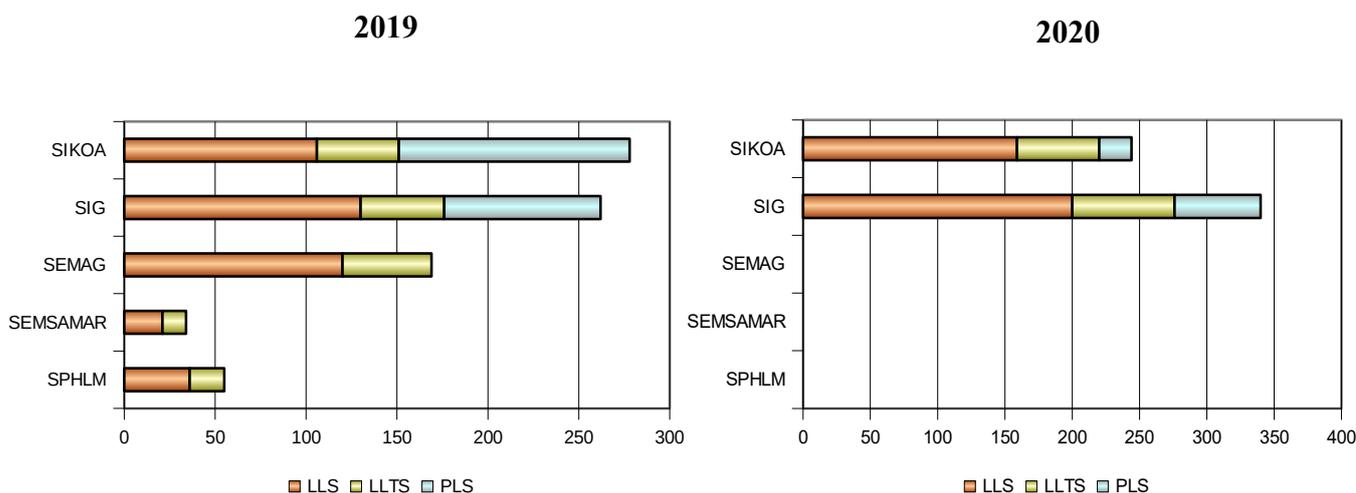
En 2020, 88 PLS ont été financés par le biais de la défiscalisation (crédit d'impôt au titre du 244 Quater X du CGI). Ce type de logement permet aux familles dont les revenus dépassent les plafonds LLS, d'accéder au logement aidé.



### Nombre de logements financés par opérateur et par type en 2020

OPÉRATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	159	61	24	244
Dont RU	45	19	0	64
SIG	200	76	64	340
Dont RU	0	0	0	0
SEMAG	0	0	0	0
SEMSAMAR	0	0	0	0
SP HLM	0	0	0	0
Foncière Logement	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>359</b>	<b>137</b>	<b>88</b>	<b>584</b>

### Part des différents types de logements par opérateur en 2019 et 2020



## Répartition géographique des logements financés en 2019 et 2020

intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	482	60,4%
CA NORD BASSE-TERRE	95	11,9%
CA GRAND SUD CARAIBES	56	7,0%
CA RIVIERA DU LEVANT	93	11,7%
CA NORD GRANDE-TERRE	72	9,0%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>798</b>	<b>100%</b>

intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	272	46,6%
CA NORD BASSE TERRE	92	15,8%
CA GRAND SUD CARAIBE	100	17,1%
CA RIVIERA DU LEVANT	68	11,6%
CA NORD GRANDE TERRE	52	8,9%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>584</b>	<b>100%</b>

La programmation 2020 reste majoritairement axée sur le territoire de Cap Excellence. Même si la demande y est forte (48 % des demandes) cela ne permet pas aux autres communautés d'agglomération et notamment à celle de la Riviera du Levant de rattraper son retard vis-à-vis de la loi SRU (voir annexe 1).

### II.3. Situation des communes au regard de l'article 55 (taux minimal de logements sociaux)

L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU ») fixe un seuil minimal de logements sociaux à atteindre dans certaines communes.

Sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération (au sens de l'INSEE) ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'au moins 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour les communes déficitaires un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales. 6 communes ont été exemptées au titre des périodes 2017-2019 et 2020-2022 compte-tenu de leur éloignement par rapport aux secteurs d'emplois. Au final, au 1er janvier 2020, ce sont 19 communes qui doivent respecter un taux légal de 25 % de logements sociaux.

Au total, 10 communes n'atteignent pas le taux requis par la loi pour un déficit cumulé de 6 939 logements (cf. carte en annexe 4). La communauté d'agglomération de la Riviera du Levant regroupe 51 % du déficit (3 521 logements manquants).

Le prélèvement annuel imputé aux communes déficitaires est attribué à l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF) pour les communes adhérentes, en vue de la production de logement social.

Dans ce cadre, l'EPF réalise des protocoles d'intervention foncière commune par commune pour établir les priorités d'intervention afin de redynamiser les centres et notamment d'y réimplanter de l'habitat social.

## II.4 Bilan et perspectives pour le logement locatif social

### **Bilan 2020**

L'année 2020 affiche un bilan de production de logements sociaux neufs inférieur à la moyenne des dernières années. Les raisons de cette baisse sont en partie liées à la crise COVID, mais également démographie en baisse et un taux de vacance élevé dans le parc privé et social.

Dans ce cadre, le travail entamé en 2019 a permis d'aboutir sur des projets de conventions d'utilité sociale de grande qualité, signées en 2021. Elles développent notamment un volet patrimonial fort, avec des engagements importants de confortement parasismique et de réhabilitation du parc social. Ces travaux de grande envergure permettront de sécuriser les résidents et d'améliorer leur qualité de vie.

Le non-respect des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) pour les 10 communes déficitaires nécessite toujours un effort de production conséquent, notamment sur le territoire de la CARL.

L'absence de document de planification, en particulier les programmes locaux de l'habitat (PLH), est un sérieux handicap pour une politique de l'habitat efficiente. Les démarches avancent fortement sur le territoire de Cap Excellence. L'élaboration du PLH a démarré pour les communautés d'agglomération de la CARL et de la CANGT. Les autres EPCI doivent encore initier ces démarches.

### **Perspectives 2021**

Les perspectives sont importantes pour l'année 2021. Les projets en cours prévoient de réhabiliter 2 192 logements dont 1 355 inscrits au plan de relance (montant de 5 M€). En parallèle, 1 558 logements seront confortés (voir annexe 6).

La construction neuve devrait se traduire par l'agrément de 292 LLS, 176 LLTS et 69 PLS. L'atteinte de ces objectifs est conditionnée par la maturité des projets et le respect des délais annoncés par les bailleurs (voir annexe 5).

## III. ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

### III.1 Les prêts subventionnés

#### Prêt social location accession (PSLA)

Le 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 2020, un seul agrément a été délivré sur la commune de Goyave (SP HLM) pour 16 logements.

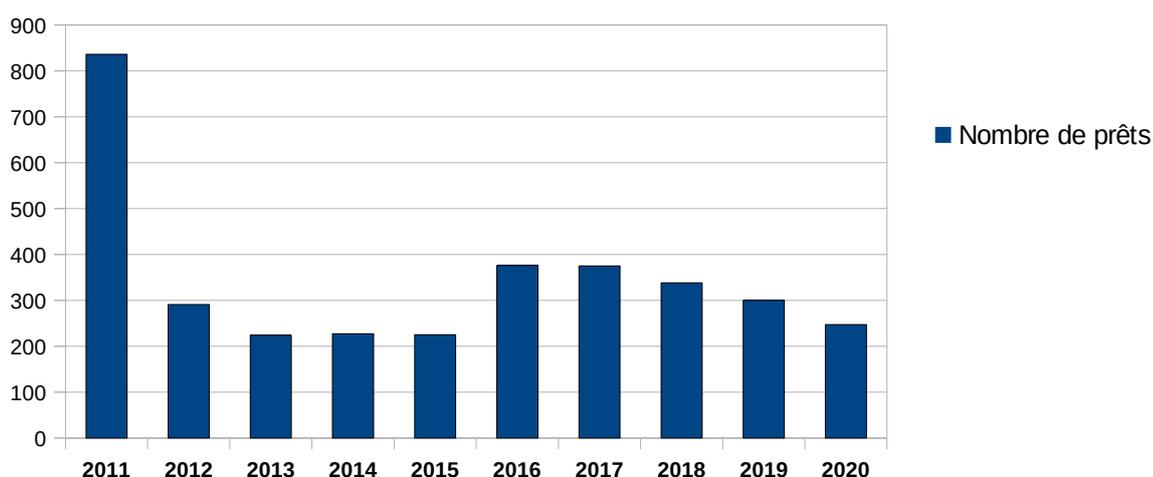
#### Nombre de PSLA financés depuis 2014 en Guadeloupe

Année	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PSLA financés	20	38	20	29	104	35	16

#### Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Réservé aux primo-accédants, le PTZ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'État. Pour bénéficier de ce dispositif, le ménage ne doit pas dépasser un plafond de ressources fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la zone où il se situe. Les modalités d'obtention du prêt sont également fonctions de la nature de l'opération. Pour les DOM (zone B1), seuls les logements neufs sont concernées.

L'année 2020 totalise 247 prêts, soit dans la moyenne des années précédentes.



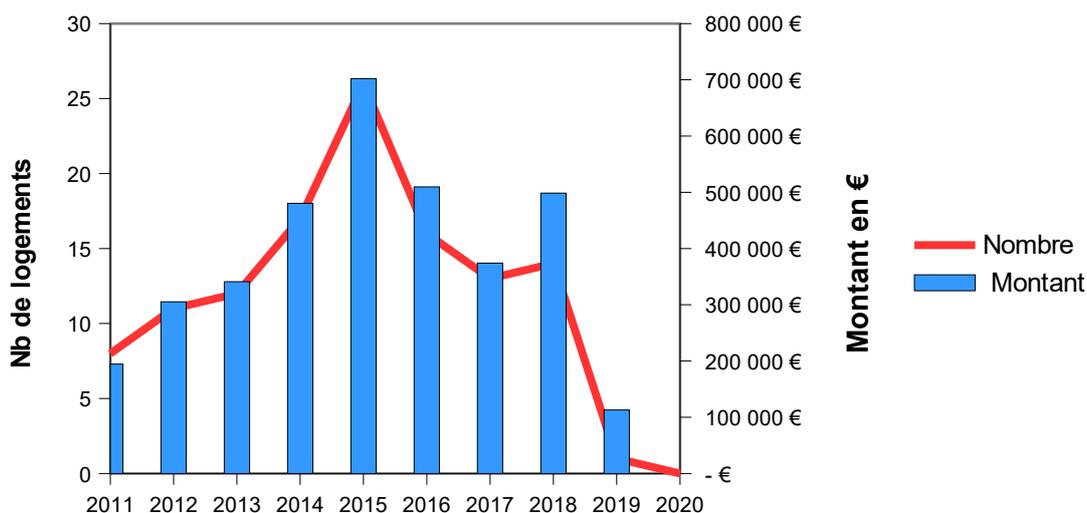
Sources : SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété)

### III.2. Le financement du logement évolutif social (LES)

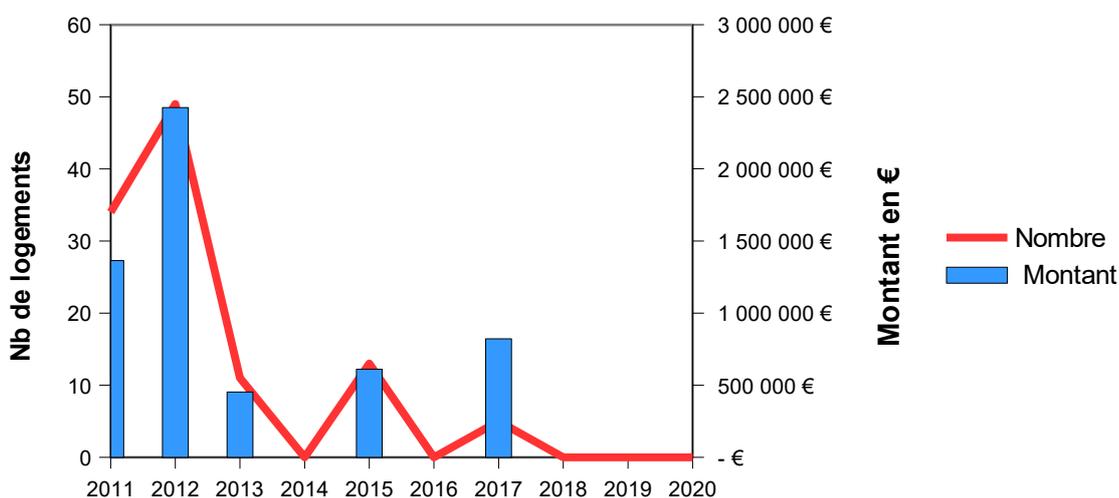
Le dispositif LES permet le financement de logements à moindre coût par l'apport d'une subvention à hauteur de 50 % du coût total du projet de construction. En effet, le volet foncier n'est pas intégré dans le coût du projet puisque l'attributaire du LES en est propriétaire.

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.

#### Évolution des LESD (en diffus) depuis 2011



#### Évolution des LESG (en groupé) depuis 2011



### III.3. Perspectives 2021

Les perspectives restent faibles sur les logements évolutifs sociaux. Une réflexion nationale est en cours pour définir de nouvelles conditions d'accès sociale à la propriété.

## IV. AMELIORATION DE L'HABITAT

Les aides à l'amélioration de l'habitat peuvent être apportées directement par l'État seul, mais plus généralement dans un cadre partenarial avec des compléments de la Caisse Générale de la Sécurité Sociale, du Département, de la Région et de la CAF. Parallèlement, le Département et la Région ont chacun leur propre dispositif d'aide.

### IV.I. 224 propriétaires occupants aidés en 2020

Les aides s'élèvent à 3,7 M€ de crédits de l'État en 2020 pour 224 ménages. Comme en 2019, ces dernières concernent l'ensemble du territoire, mais profitent davantage au Nord-Basse-Terre avec près de 30% du total. Les communes de Cap Excellence totalisent moins de 10 % du volume global, alors que ce territoire accueille le quart de la population guadeloupéenne (voir annexe 2).

Intercommunalités	2019		2020	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant
CA CAP EXCELLENCE	21	347 403 €	25	426 720 €
CA NORD BASSE TERRE	77	1 266 080 €	65	1 080 124 €
CA GRAND SUD CARAIBE	33	561 347 €	42	691 251 €
CA NORD GRANDE TERRE	39	653 902 €	48	799 285 €
CC LA RIVIERA DU LEVANT	35	579 415 €	36	606 213 €
CC MARIE-GALANTE	14	276 888 €	8	157 890 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>219</b>	<b>3 685 035 €</b>	<b>224</b>	<b>3 761 483 €</b>

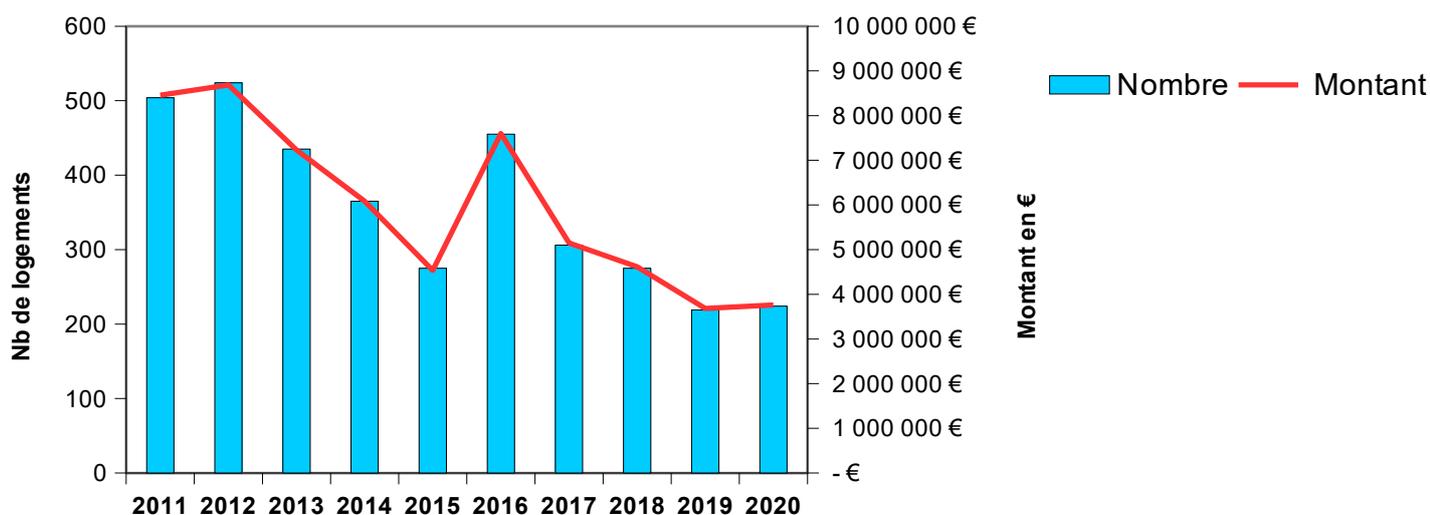
### Tableau des cofinancements

Organisme	2019		2020	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant
ETAT	210	3 528 810 €	224	3 761 483 €
CONSEIL DEPARTEMENTAL	98	550 006 € *	67	249 085 €
CONSEIL REGIONAL	118	437 919 €	178	669 057 €
CAF	9	54 000 €	7	36 000 €
ATRIOM (prêts)	76	1 237 802 €	139	2 468 302 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>210**</b>	<b>5 694 316 €</b>	<b>224**</b>	<b>7 183 927 €</b>

\*chiffres communiqués par le Conseil Départemental

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

### Evolution des aides de l'État à l'amélioration depuis 2011



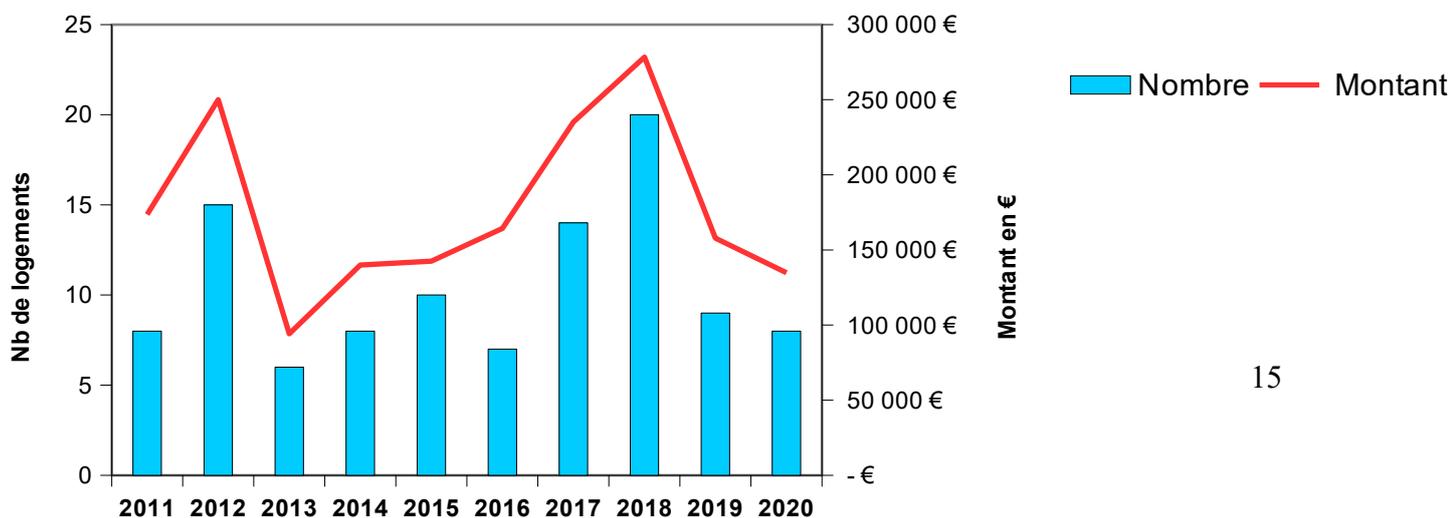
Il ressort de l'analyse des dossiers que les demandeurs sont âgés de 67 ans en moyenne, ce qui conforte le besoin d'adapter les dispositifs en faveur des personnes âgées et de leur maintien dans un logement répondant aux normes de décence et de salubrité. Le montant moyen des travaux par dossier s'élève à 35 355 €.

#### IV.2. 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 2020, 8 dossiers, concernant 8 logements, ont été engagés pour un montant total de 134 802 €.

### Évolution des aides de l'ANAH depuis 2011



Le bilan 2020 reste dans la moyenne des dernières années. Les dossiers concernent des logements en loyer intermédiaire sur la commune de Pointe-à-Pitre dans le cadre de la convention OPAH-RU. Le nombre d'opérations financées reste faible au regard des besoins réels, du fait de la difficulté des propriétaires à mobiliser les financements complémentaires aux subventions accordées par l'ANAH et indispensables pour réaliser les travaux.

Le suivi-animation pour l'OPAH-RU de Pointe-à-Pitre s'élève à 66 000 € de subvention État en 2020.

Par ailleurs, une enveloppe de 89 365 € a été allouée à Cap Excellence pour une étude de repérage des copropriétés dégradées au sein du QPV « Cour Charneau - Raizet et Vieux-Bourg - Lauriers ».

### **IV.3. Perspectives 2021 pour l'amélioration de l'habitat**

Pour 2021, l'ANAH a délégué à la Guadeloupe une enveloppe de 227 500,00 € avec un objectif d'amélioration de 35 logements.

Cette enveloppe permettra également de financer le suivi-animation de l'OPAH-RU de Pointe-à-Pitre, les études de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence sur les copropriétés dégradées et de développer les démarches territoriales au niveau des villes retenues dans le cadre des programmes « action cœur de ville » et « petites villes de demain ».

## V. Résorption de l'habitat insalubre

La résorption de l'insalubrité est principalement réalisée par :

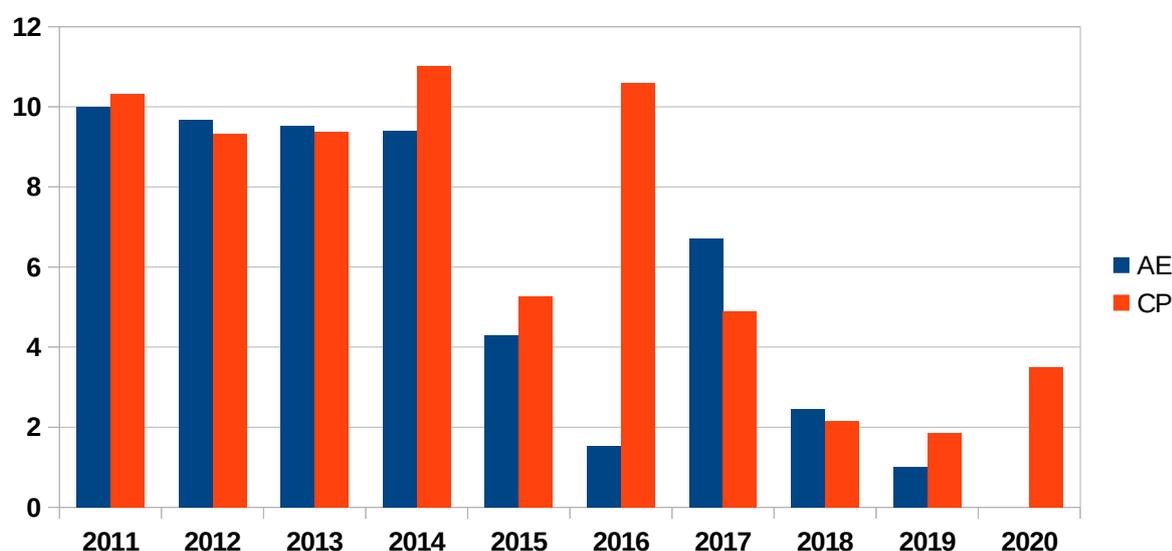
- **les opérations de RHI : des programmes d'aménagement** incluant l'acquisition ou la régularisation du foncier, la démolition de « cases », la viabilisation des terrains libérés, l'accompagnement social des familles... Les plates-formes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation 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.

- **la gestion des signalements** par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

### V.1. Engagement financier 2020 pour la RHI

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

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AE	9,99	9,68	9,52	9,39	4,3	1,5	6,7	2,46	1,02	0
CP	10,33	9,33	9,38	11,03	5,27	9	4,9	2,16	1,86	3,5



En 2020, compte tenu de la pandémie, aucune autorisation d'engagement n'a été faite, mais l'activité s'est poursuivie d'une part sur le travail de clôture opérationnelle et financière des opérations anciennes, d'autre part sur l'instruction de nouvelles demandes de financement présentées au CTD RHI, à savoir :

- la réflexion sur le solde de l'opération de Bonan-Vassor-Sergent sur la ville du Moule et de la tranche 3 de la RHI multisites de Capesterre-Belle-Eau,

- la poursuite des échanges sur le foncier non utilisé des opérations de RHI soldées, en particulier sur les 50 pas géométriques,
- le relogement des familles restantes à Bovis/Belair Petit-Bourg,
- la poursuite des études pré-opérationnelles de l'opération RHI de Vieux-Boissard aux Abymes et Dubellay à Sainte-Anne.

L'année 2020 a également été marquée par :

- le travail d'analyse avec les partenaires sur le lancement d'opérations sur les communes de Basse-Terre (secteur Calebassier, en collaboration avec l'AG50), Gourbeyre (Rivière-Sens avec l'AG50), Morne-à-l'Eau (Centre-bourg) Baie-Mahault (Fond-Richer ou Birmingham), et Saint Claude-Basse Terre (Morne-à-vaches)
- le confortement du partenariat (ville/aménageur/État) de la tranche opérationnelle de la RHI de Capou-Ferrand aux Abymes.

## V.2. Activité du Pôle Départemental de Lutte l'Habitat Indigne

**Les travaux du pôle** se sont poursuivis à travers un suivi resserré des signalements transmis (visites de contrôle sur site) et la mobilisation des partenaires adaptés à chaque situation (personnes âgées dépendantes, majeurs sous tutelle, publics fragiles).

Les délais de prise en charge et de suivi des signalements ont été considérablement réduits. Un circuit de convergence (car les signalements émanent de diverses sources) vers le secrétariat du Pôle a aussi été mis en place afin de rationaliser les procédures.

Le travail sur le parc social, initié fin 2019, s'est intensifié en 2020 avec une reprise de tous les arrêtés d'insalubrité échus avec visites de contrôle des travaux de remise en état. Tous les logements visés par arrêté de 2012 à 2019 ont pu être vus, ils avaient été soit rénovés, soit vidés de leurs occupants (relogés dans le parc social du bailleur).

Un travail d'information a aussi été réalisé auprès des collectivités, CCAS ou EPCI qui en ont fait la demande. Une veille juridique a été mise en place avec l'appui de l'ADIL qui est mobilisée chaque fois que nécessaire.

L'aspect coercitif de la LHI a pu être initié à travers la mise en place des diagnostics du bâti dégradé, et le cas échéant le chiffrage des travaux d'office nécessaires.

En 2019, ce sont 30 signalements qui avaient été traités et 6 arrêtés préfectoraux avaient été pris. En 2020, il y a eu 39 signalements qui ont donné lieu à 14 arrêtés préfectoraux.

La base de données du PDLHI révèle un total de 131 situations d'habitat insalubre recensées sur le département, tous cas de figures confondus (échus, arrêtés en cours + situations signalées).

### **V.3. Perspectives**

Le bilan financier des années 2015 à 2020 montre la finalisation de plusieurs opérations de RHI d'envergure (voir détails en annexe 3). Pour autant l'insalubrité reste forte sur le territoire. Les perspectives nécessitent de :

- mettre à jour la connaissance en matière d'insalubrité,
- renforcer l'activité du pôle départemental,
- mener de nouveaux projets qui, pour être efficaces, doivent se faire en partenariat avec les communes, l'État, les SEM, l'AG50 et l'EPF.

#### **Mise à jour de la connaissance**

Ce travail est un préalable indispensable à l'engagement de nouveaux projets. Plusieurs démarches de diagnostic ont été engagées :

- un observatoire sur le territoire des 50 pas géométriques, sous maîtrise d'ouvrage AG50,
- le PILHI de Cap Excellence et de la CANGT,
- l'État s'est engagé dans le PLOM 2 au lancement complémentaire d'un diagnostic sur tout le reste du territoire.

#### **Renforcer l'activité du pôle**

Deux actions fortes initiées en 2020 doivent se poursuivre en 2021 :

- la formation des collectivités,
- le suivi renforcé des arrêtés, la mise en place d'astreintes pour les bailleurs ne respectant pas les obligations de travaux.

#### **Projet en cours d'études**

- Ville de Sainte-Anne : quartier de Dubellay.  
Suite à un diagnostic d'insalubrité, la ville a lancé les études pré-opérationnelles RHI. Un enjeu particulier de la phase de travail initiale sur cette opération est le partenariat avec l'établissement public foncier de Guadeloupe afin de garantir le volet régularisation foncière qui fait le plus souvent défaut dans les opérations de RHI. Le certificat d'insalubrité a été établi par l'ARS.  
Les études sont quasiment terminées. La phase opérationnelle pourra démarrer après obtention d'un arrêté d'insalubrité et de la validation de l'opération et de son plan de financement.
- Ville des Abymes : secteur de Vieux-Boissard  
Suite à un diagnostic d'insalubrité, la ville a lancé les études pré opérationnelles RHI sur ce secteur. Le but recherché est d'achever l'aménagement de la zone, de faciliter la validation d'un projet de logements sociaux en proximité et d'améliorer les conditions de vie des habitants. Les études sont quasiment terminées. La phase opérationnelle pourra démarrer après obtention d'un arrêté d'insalubrité et de la validation de l'opération et de son plan de financement.

#### **Projet en phase de réflexion**

- Ville de Basse Terre : quartier Calebassier.  
Le terrain d'assiette étant majoritairement dans la zone des 50 pas géométriques, la ville a mandaté l'agence des 50 pas géométriques pour des études pré-opérationnelles.
- Ville de Gourbeyre : Rivière-Sens.

Comme pour Basse-Terre Calbassier, la ville de Gourbeyre a mandaté l'agence des 50 pas géométriques pour des études pré-opérationnelles. Les discussions sont en cours.

- Ville de Morne-à-l'Eau : centre-bourg et Vieux-Bourg.  
Dans le cadre de son projet d'écoquartier « Coeur de Grippon » et du PILHI, la ville a identifié des îlots d'insalubrité à traiter. Ce projet est en phase d'intention. La ville a lancé une consultation pour recruter un prestataire.
- Ville de Baie-Mahault : Fond-Richer / Birmingham / la Jaille.  
La ville a lancé des études pour voir l'éventualité d'un traitement de cette zone en RHI. Cap Excellence, dans le cadre de son PILHI, a débuté prioritairement ses études sur ces secteurs.
- Villes de Saint-Claude et Basse Terre : Morne-à-Vaches  
Les villes réfléchissent sur l'éventualité d'un traitement de cette zone en RHI à l'instar de ce qui a été fait sur le quartier de Fond-Vaillant à Saint-Claude.

## **VI. RÉNOVATION URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION POINTOISE**

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**

Fin 2020, à l'approche du terme du projet prévue mi-2021, sur les 1285 logements sociaux voués à la démolition, 809 ont été détruits, dans les quartiers Henri IV et Lauricisque. Restent à achever les opérations qui ont basculé financièrement dans le nouveau programme de renouvellement urbain de Cap Excellence (démolition des 476 logements des tours Gabarre à Lauricisque, qui devrait s'achever fin 2021 et des logements de la barre AB à Bergevin). 78 logements privés (copropriété Chanzy) ont également été démolis.

107 logements sociaux ont été livrés en 2020 (73 à Bergevin, 34 dans le centre ancien), portant à 692 le nombre total de logements sociaux construits. 262 supplémentaires sont en construction, ce qui devrait déboucher sur un total de 954 d'ici 2022 (733 LLS, 221 LLTS).

Le programme inclut également des équipements structurants. Les aménagements de proximité à Bergevin / Chanzy / Henri IV (aire de jeux, square, terrains de sport, marché à Man Réaux) ont été inaugurés en 2017. Néanmoins, plusieurs équipements ne pourront être réalisés dans les temps. Certains devraient être repris dans le cadre du projet de nouveau programme porté par Cap Excellence (construction de la maison de quartier de Bergevin qui devrait être relancée en 2021, construction de l'école Edinval).

Les derniers aménagements prévus (VRD de la place Henri Bangou, démolition du bâtiment CGSS à Bergevin) seront achevés courant 2021.

### **VI.2. Les Abymes**

Aux Abymes, la livraison des nouvelles constructions de logements sociaux s'est achevée et la seconde phase de démolition se termine. 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'aménagement de voiries se sont poursuivis en 2020. Une première tranche des nouveaux logements des Plaines a été livrée en 2018 (164 logements). 84 logements ont été terminés en 2019, 76 ont été achevés en 2020.

Les opérations de démolition des barres des Capitaines (749 logements) ont démarré courant 2017. Une première tranche a été réalisée en 2019 (Capitaine 2, 272 logements), tandis que la démolition des bâtiments de Capitaine 1 se termine et que le désamiantage de Capitaines 3 est en cours.

- 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. Le nouveau groupe scolaire du Raizet a accueilli les nouveaux élèves début 2021. Des aménagements complémentaires de voirie sont en cours d'achèvement dans le secteur (boulevard de la rénovation, prolongation du boulevard de Marie-Galante). Ils se termineront mi-2021.

74 % des logements sociaux prévus ont été réalisés (1148 sur 1542) et 271 seront achevés courant 2022, principalement hors site.

L'offre de logements diversifiés est en développement (programme de 68 PLS sur site qui va démarrer et 12 PSLA en cours), mais limitée par rapport aux objectifs initiaux.

### **VI.3. Bilan PNRU**

#### **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	1285 (y/c tours Garbarre)	1285	1285
Abymes	1 363	1363	1363

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation		
	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours
Pointe-à-Pitre	1308 (hors OPAH RU)	692	262	650	140	0	1 567	1567	0
Abymes	1 542	1148	271	1607	1135	0	681	497	0

#### **Éléments financiers :**

Projet	Montant engagé	Montant payé	%
Pointe-à-Pitre	82,32M€	66,61M€	81 %
Abymes	75,82M€	55,02M€	73 %

### **VI.4. Perspectives, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**

#### **Phase Protocole de préfiguration**

En Guadeloupe, la communauté d'agglomération Cap Excellence a élaboré son protocole de préfiguration qui a été signé le 24 avril 2018 par l'ensemble des partenaires.

Ce protocole comprend un ensemble d'études menées par Cap Excellence pour recueillir les éléments nécessaires à la définition d'un nouveau programme reprenant les objectifs fixés par l'ANRU et adapté au territoire. Il comprend aussi 3 opérations de travaux dont 2 (démolition tours Gabarre et barre AB) n'ayant pu s'effectuer sur le programme précédent à cause du surcoût du désamiantage. La dernière opération concerne la réalisation d'un canal hydraulique à Grand-Camp pour diminuer fortement les risques d'inondation sur ce secteur.

Enfin, ce protocole intègre aussi le financement lié à la conduite de projet et l'ordonnancement des études et la finalisation des deux projets en cours pour s'assurer de la bonne transition entre les 2 programmes.

### **Eléments financiers**

Protocole	Montant subvention inscrit	Engagé	%	Mandaté	%
Programme d'études	921 000 €	921 000 €	100	0	0
Démolition des Tours Gabarre	13 815 612 €	13 815 612 €	100	3 045 693 €	22
<i>Aménagement du canal hydraulique de Grand Camp</i>	2 595 850 €	2 595 850 €	100	0	0

### **Avancement du protocole**

La démolition des tours Gabarre a été engagée et un 1<sup>er</sup> acompte a été versé. Le chantier de démolition a débuté physiquement au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et se poursuit normalement pour se terminer fin 2021.

Le financement de la démolition de la barre AB a été annulé pour cause de dépassement de la date d'engagement, du fait des difficultés financières de la commune de Pointe à Pitre, maître d'ouvrage initial de l'opération. La reprise de l'opération par la SIG est en cours de finalisation, après validation en comité d'engagement de l'ANRU, pour présentation en opération pré-conventionnée.

L'opération du canal hydraulique de Grand Camp a été engagée financièrement et a débuté physiquement à l'automne 2020.

Les études prioritaires du protocole, notamment les études habitat, ont débuté fin 2019. Les premiers résultats obtenus en 2020 ont fait l'objet d'échanges entre les différents partenaires lors de réunions de travail qui ont permis d'affiner le projet de renouvellement urbain.

### **Phase de conventionnement**

Le projet urbain a été présenté en réunion de synthèse à l'ANRU le 21 octobre 2020. Suite à cette présentation, des observations et des recommandations ont été formulées sur le contenu du projet urbain, en particulier le resserrement des périmètres d'intervention, en vue d'un passage du dossier en comité d'engagement au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'élaboration du projet par Cap Excellence a fait l'objet d'un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment les communes, les bailleurs et la DEAL, délégation territoriale adjointe de l'ANRU sur le territoire de la Guadeloupe.

## **VII. LES ACTIONS DE L'EPF EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2020**

Adopté en mai 2019, le 2<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF faisait de « **l'accès des ménages guadeloupéens à un logement digne et décent** » une priorité absolue en matière d'action.

L'année 2020 aura été marquée à ce titre par un renforcement des actions de l'EPF dans le domaine de l'habitat et aura permis le passage en phase opérationnelle de plusieurs projets-phares.

### **VII.1 La mobilisation des dents creuses dans les centres-bourgs**

**L'EPF fait de la reconquête des dents creuses et des logements vacants des centres anciens une véritable priorité grâce à la mise en œuvre des IFFHCA (Intervention Foncière pour Favoriser l'Habitat en Centre Ancien).**

Le recensement des dents creuses et des logements vacants situés en centre ancien réalisé en 2018-2019 a donné naissance dans sa phase opérationnelle au projet IFFHCA, qui vise à procéder à l'acquisition de ces biens, afin de faciliter la production de logements en centre ancien et la réalisation de programmes multifonctionnels. En agissant de la sorte, l'EPF concourt à plusieurs objectifs :

- Inciter les bailleurs sociaux à construire en centre ancien en leur mettant à disposition des parcelles, permettant aussi de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain ;
- Créer une offre foncière sur l'ensemble du territoire guadeloupéen et permettre de rééquilibrer l'offre en matière d'habitat ;
- Créer des programmes de logements adaptés aux territoires sur lesquels ils s'implantent et aux modes de vie de leurs habitants. À ce titre, en lien avec les équipes municipales, l'EPF élabore grâce au concours d'une équipe d'urbanistes un cahier des charges qui détermine les principaux aspects des futurs programmes (architecture, insertion urbaine, densité, typologie de logement, respect de la qualité environnementale...) ;
- « Assainir » la situation du foncier en centre ancien au regard de l'indivision et créer une nouvelle dynamique de revitalisation.

La démarche mise en place en 2020 et qui mobilise la totalité de l'équipe opérationnelle de l'EPF, commence à porter ses fruits et donne lieu aux premières acquisitions. La principale difficulté réside dans la reconstitution du titre de propriété qui s'avère longue et fastidieuse (sur plusieurs générations) et l'identification de la longue chaîne des héritiers et des ayants droits avant d'entamer les premières négociations. L'EPF n'exclut pas toutefois la possibilité d'intervenir par voie d'expropriation ou le recours à des procédures foncières présentant un

caractère coercitif (parcelle en état d'abandon manifeste, bien vacant sans maître, procédure de péril imminent ou ordinaire).

Les prélèvements effectués dans les 10 communes déficitaires en logements sociaux sont intégralement ré-utilisés dans cette démarche. Ils représentent en 2020 un total de 925 921 euros.

## **VII.2. La création d'un Office Foncier Solidaire (OFS)**

**L'EPF a sollicité fin 2020 et obtenu son agrément en tant qu'office foncier solidaire.**

L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région. Ce dispositif récent permet de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété aux ménages les plus modestes. Il repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier et prévoit la **signature d'un bail** (Bail réel et solidaire / BRS) entre l'OFS, qui reste propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le **caractère anti-spéculatif et solidaire** du dispositif.

### **Plusieurs éléments plaident en faveur du développement d'un office foncier solidaire en Guadeloupe**

- Les interventions de l'EPF en faveur de l'habitat visent essentiellement la résorption de l'habitat indigne (14% du parc en Guadeloupe est considéré comme tel) ;
- Outre les situations d'indignité, aujourd'hui 1 000 ménages environ vivent dans des secteurs littoraux particulièrement exposés et nécessitent des mesures de relogement ;
- Le reste à vivre moyen en Guadeloupe s'établit à 2 100 euros soit une valeur plus faible qu'en Martinique (2 200 euros) et surtout qu'en métropole (2 600 euros) ;
- 75% des ménages guadeloupéens disposent de revenus inférieurs au plafond LLS ;
- Pour un ménage de taille moyenne de 2,3 personnes, le plafond de ressources pour accéder au Bail Réel Solidaire (BRS) est d'environ 35 000 euros ce qui concerne 80% des ménages guadeloupéens ;
- Être propriétaire de son logement revêt une importance toute particulière pour les ménages de Guadeloupe ;
- Une faible proportion de ménages guadeloupéens peut accéder à la propriété (11% en Guadeloupe contre 20% en France Hexagonale) ;
- Les enjeux sont dès lors doubles :
  - Des enjeux en termes de quantité liés à un besoin massif de résorption des situations d'indignité ;
  - Des enjeux en termes de qualité avec une offre de logement qui doit être en adéquation avec les besoins et la demande des familles.

## **VII.3. La régularisation foncière**

**La création de la Filiale HAMAC (Habitat, AMélioration, ACquisition) donne lieu à de nombreux échanges avec le Département, la Région et l'État.**

Pour rappel, depuis 2016, date de la disparition de l'Agence Foncière d'Urbanisme et d'Aménagement de la Guadeloupe, l'Établissement Public foncier de Guadeloupe est

régulièrement sollicité par les communes pour mener à bien des opérations de régularisation foncière consistant à rédiger des actes de vente en la forme administrative.

L'analyse de la situation d'un point de vue global, permet d'estimer à 10 000 environ le nombre de familles concernées sur l'ensemble du territoire.

Des expérimentations menées sur quelques communes ont permis de mettre en exergue la vétusté et le caractère insalubre de certains logements à régulariser qui a conduit l'établissement à proposer aux communes des opérations groupées amélioration/acquisition renommées « opérations HAMAC ».

L'ampleur des opérations à mener et la complexité de mise en œuvre de ce dispositif ont conduit à s'interroger sur l'articulation avec celui existant, à savoir le financement de l'Amélioration de l'Habitat par les deux collectivités majeures et l'État.

#### **VII.4. Des résidences dédiées aux seniors**

##### **L'EPF mène des actions pour faciliter la création de résidences dédiées aux seniors en centre ancien.**

Selon les études récentes faites par l'INSEE, à l'horizon 2030 la Guadeloupe comptera 134 seniors (personnes âgées de + de 65 ans) pour 100 jeunes.

Cette nouvelle donne démographique va induire indubitablement un certain nombre de bouleversements dans les modes d'habiter qui vont devoir s'adapter à la problématique du vieillissement et de la réduction de la mobilité, mais également à toutes les autres problématiques qui y sont rattachées directement ou indirectement (perte d'autonomie et dépendance, isolement, organisation des soins à domicile...).

Face à ce nouveau défi, l'EPF, conscient de la nécessité de constituer des réserves foncières afin d'anticiper ces grands changements sociétaux, a imaginé un projet dénommé « SILVER CITY » qui vise à créer des programmes de logements adaptés aux seniors. Il s'agit sans nul doute d'un projet audacieux compte tenu de l'attachement des familles guadeloupéennes à leur résidence principale, mais aujourd'hui l'étalement urbain et la désertification progressive des communes rurales contribue à renforcer l'isolement des personnes âgées et imposent une organisation coûteuse pour le maintien des personnes à domicile.

Le 1<sup>er</sup> projet de ce type qui verra le jour, se situe sur le territoire de la commune de Pointe à Pitre et sera mené en partenariat avec la Mutualité Française, gestionnaire final de l'opération, la SPHLM et la SEMAG en charge de la réalisation de l'opération proprement dite : projet Luminescence 2.

Il s'agira d'une opération dont l'originalité réside dans sa mixité à la fois sociale et fonctionnelle alliant, résidence pour seniors autonomes avec les services dédiés, résidence étudiante, logements en accession sociale et en rez-de-chaussée des commerces et activités venant compléter l'offre commerciale présente dans la rue Achille René Boisneuf.

## **VII.5. Réhabiliter pour moins consommer d'espace**

### **L'EPF œuvre en faveur du logement des populations les plus fragiles.**

L'EPF a initié depuis 2017 un certain nombre d'actions avec la société ARCAVS (Agence de Réhabilitation et Construction A Vocation Sociale), première agence antillaise de rénovation urbaine visant la revitalisation de zones dégradées et abandonnées, spécialisée dans la réhabilitation d'immeubles.

Grâce à ce partenariat plusieurs projets ont vu le jour en 2020 avec la réhabilitation de l'école Elie Chauffrein à Basse Terre en vue de la création de logements d'urgence et le projet « Rose de Porcelaine » à prise d'Eau Petit-Bourg qui permettra la création d'une structure d'accompagnement et d'hébergement aux jeunes filles en proie à des difficultés au sein de leur famille.

Ces deux projets ont été créés en lien avec l'ALEFPA, futur gestionnaire des programmes.

Dans le 1<sup>er</sup> cas, l'EPF a répondu à la demande d'accompagnement de la ville de Basse-Terre pour un projet de reconversion de son patrimoine, dans le second cas, le bien a été acheté pour le compte de la commune par l'EPF pour un projet à caractère social. Dans ce cas précis, l'EPF a été force de propositions auprès de la commune en lui présentant la société ARCAVS/ALEFPA en charge de la mise en œuvre du projet.

## VIII. LES LOYERS

La population guadeloupéenne présente un taux élevé de pauvreté. Le montant des loyers est donc un sujet de vigilance qui nécessite une mobilisation forte.

### VIII. 1. Connaissance des loyers

#### Parc public

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le loyer moyen s'élève à 6,15 €/m<sup>2</sup> habitable dans le parc social guadeloupéen. La Guadeloupe se situe au 3<sup>ème</sup> rang des départements les plus chers de France.

Si les loyers restent élevés, on constate que c'est la seule région de France où ils baissent. Ainsi, le loyer moyen des logements neufs des 5 dernières années s'établit à 6,7 €/m<sup>2</sup> contre 6,8 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la France. Cette amélioration peut s'expliquer, en partie, par l'augmentation des LLTS qui présentent un loyer maximum à hauteur de 5,57 €/m<sup>2</sup> contre 6,96 €/m<sup>2</sup> pour le LLS et 10,46 €/m<sup>2</sup> pour ceux de type PLS.

Mais les efforts doivent se poursuivre. En effet, lorsque l'on regarde la proportion de logements dont le loyer moyen est inférieur au 1<sup>er</sup> quartile des loyers, la Guadeloupe a l'un des taux les plus faibles de France (10, soit plus faible que l'Île de France). Cela montre qu'il faut construire encore davantage de LLTS pour rattraper le retard et se rapprocher du taux de 25 correspondant à la France entière.

#### Loyers moyens par m<sup>2</sup> de surface habitable en euros (RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020)

Tableau 8 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable dans le parc social

Région	Loués	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable		Proportion de logements dont le loyer moyen est :	
		Loyer moyen 2019	Évolution 2020-2019 en %	< 1 <sup>er</sup> quartile des loyers moyens (€/m <sup>2</sup> ) <sup>*</sup> en %	> 3 <sup>e</sup> quartile des loyers moyens (€/m <sup>2</sup> ) <sup>*</sup> en %
Guadeloupe	32 500	6,15	- 0,5	10	21
Guyane	17 200	6,28	2	15	28
La Réunion	74 800	6,07	1,7	14	24
Martinique	31 500	5,59	2,3	30	23
Mayotte	1 900	ns**	ns**	3	78
Auvergne-Rhône-Alpes	526 100	5,8	2,7	26	22
Bourgogne-Franche-Comté	170 800	5,32	3,5	39	11
Bretagne	169 900	5,4	1,4	32	9
Centre-Val de Loire	176 600	5,35	1,6	39	12
Corse	13 600	5,76	2,3	25	18
Grand Est	382 900	5,45	1,8	36	14
Hauts-de-France	535 700	5,63	2,1	25	14
Île-de-France	1 217 900	6,84	0	11	49
Normandie	281 800	5,39	1,5	36	10
Nouvelle-Aquitaine	286 200	5,56	1,7	31	15
Occitanie	279 700	5,73	2,1	27	20
Pays de la Loire	219 800	5,44	1,8	34	13
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	298 000	5,94	1,8	26	29
<b>Total France entière</b>	<b>4 716 900</b>	<b>5,91</b>	<b>1,5</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>France entière hors Île de France</b>	<b>3 499 000</b>	<b>5,61</b>	<b>2,1</b>	<b>30</b>	<b>17</b>

<sup>\*</sup>Ces valeurs sont les premiers et troisièmes quartiles de la répartition nationale des loyers en €/m<sup>2</sup>.

<sup>\*\*</sup>ns : non significatif.

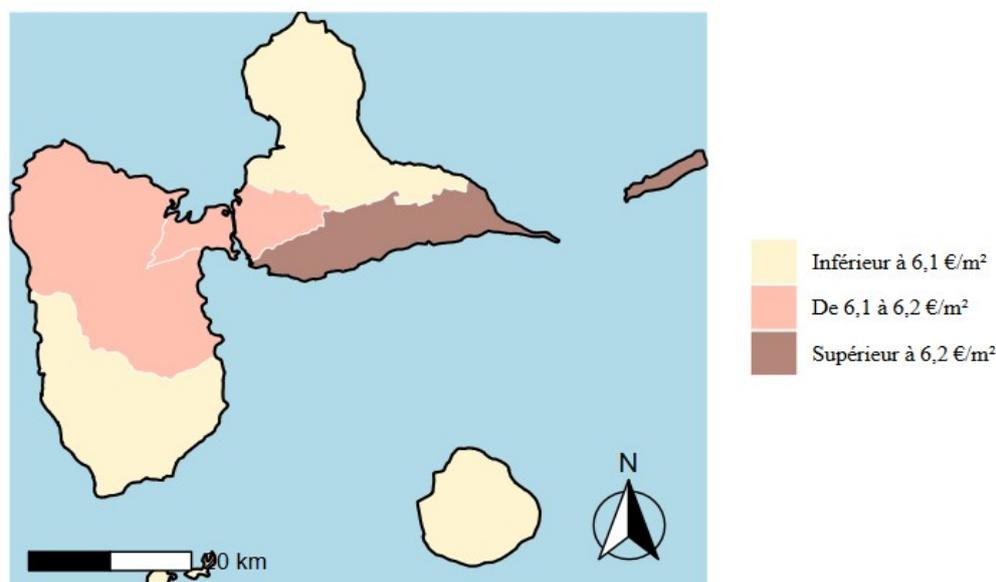
Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020

## Loyer moyen par EPCI au 1er janvier 2020

en €/m<sup>2</sup> de surface habitable



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020

Les écarts de loyers sont faibles entre les intercommunalités. Les plus bas se situent dans la communauté de communes de Marie-Galante (5,8 €/m<sup>2</sup>) et les plus hauts sont dans la CA de la Riviera du Levant (6,26 €/m<sup>2</sup>).

### Parc privé

A l'initiative de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), un observatoire des loyers du parc privé a été mis en place depuis 2019 grâce à une démarche partenariale, associant l'État, la DEAL, Action Logement, la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence et le Conseil Départemental. Les professionnels de l'immobilier y participent également.

La collecte de 2019 sur Cap Excellence estimait le loyer médian à 9 € du m<sup>2</sup>.

En 2020, suite à la crise COVID et à la vacance du poste, la collecte n'a pas pu se faire. Elle a été relancée en 2021 grâce au recrutement d'une nouvelle chargée de mission.

### VIII. 2. Outils de maîtrise et de baisse des loyers

Tous les partenaires se sont entendus dans le cadre de la déclinaison du PLOM 2 en Guadeloupe, pour maîtriser les loyers. Les principaux axes de travail portent sur :

- la maîtrise du foncier : déploiement du FRAFU, travail de l'EPF dans les centres-bourgs, intervention foncière des communes...
- le travail avec les bailleurs pour la maîtrise des loyers dans le neuf et en réhabilitation en mobilisant de nouveaux financements,
- l'augmentation du taux de logements très sociaux.

## IX. L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

En attendant l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et de leurs dispositifs d'observation, la DEAL a créé un observatoire pour regrouper l'ensemble des données disponibles et les met à disposition des partenaires pour les accompagner dans l'élaboration de leur stratégie habitat.

L'adresse du site est [www.habitat971.com](http://www.habitat971.com).

La rubrique « **Synthèse par collectivité** » permet d'accéder rapidement à des fiches de synthèse réalisées par la DEAL. Elles regroupent les données statistiques de l'habitat à l'échelle communale.

**L'observatoire a vocation à être un outil partenarial qui s'enrichira au fil du temps et des nouveaux besoins identifiés. À terme, il pourra intégrer l'observatoire de l'habitat indigne en cours de développement.**

## ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2020

EPCI	COMMUNE	OPERATEUR	OPERATION	TYPE	NOMBRE	TOTAL COMMUNE	TOTAL EPCI
Cap Excellence	BAIE-MAHAULT	SIG	Go_Dupuy	LLS	34	<b>108</b>	<b>272</b>
				LLTS	14		
			La Jaille	LLS	16		
				PLS	44		
	LES ABYMES	SIG	Assainissement	LLS	11	<b>164</b>	
				LLTS	5		
		SIKOA	Bois Joli I	LLS	32		
				LLTS	13		
			Bois Joli II	LLS	28		
				LLTS	11		
P19-P20	LLS	45					
	LLTS	19					
Grand-Sud-Caraïbes	BASSE-TERRE	SIKOA	Mont Bazin	PLS	12	<b>12</b>	<b>100</b>
	SAINT-CLAUDE	SIG	Choisy 2	LLS	11	<b>88</b>	
				LLTS	5		
		SIKOA	Choisy_Mixité	LLS	42		
				LLTS	18		
PLS	12						
Nord-Basse-Terre	LAMENTIN	SIG	Blachon	IIS	52	<b>92</b>	<b>92</b>
				LLTS	20		
				PLS	20		
La Riviera du Levant	SAINTE-ANNE	SIG	Ffrench	LLS	48	<b>68</b>	<b>68</b>
				LLTS	20		
Nord-Grande-Terre	MORNE-A-L'EAU	SIKOA	Coeur de Grippon	LLS	12	<b>12</b>	<b>52</b>
	PETIT-CANAL	SIG	Haut de Cornette	LLS	28	<b>40</b>	
				LLTS	12		

**TOTAL GENERAL      584**

## ANNEXE 2 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

Intercommunalité	Commune	2019		2020	
		Nombre	Montant	Nombre	Montant
	LES ABYMES	8	133 994 €	10	168 000 €
	BAIE-MAHAULT	12	196 609 €	15	258 720 €
	POINTE A PITRE	1	16 800 €	0	0 €
<b>CA de Cap Excellence</b>		<b>21</b>	<b>347 403 €</b>	<b>25</b>	<b>426 720 €</b>
	DESHAIES	8	124 057 €	4	67 200 €
	GOYAVE	2	33 600 €	3	50 400 €
	LAMENTIN	29	478 557 €	14	229 626 €
	PETIT-BOURG	12	199 355 €	17	281 595 €
	POINTE NOIRE	7	117 188 €	1	16 800 €
	SAINTE ROSE	19	313 323 €	26	434 503 €
<b>CA de Nord-Basse-Terre</b>		<b>77</b>	<b>1 266 080 €</b>	<b>65</b>	<b>1 080 124 €</b>
	BAILLIF	4	63 396 €	0	0 €
	BASSE TERRE	6	100 800 €	3	50 400 €
	BOUILLANTE	2	33 600 €	6	100 800 €
	CAPESTERRE BE	6	96 586 €	18	301 497 €
	GOURBEYRE	2	33 600 €	2	29 311 €
	SAINT-CLAUDE	2	33 600 €	4	65 838 €
	TERRE DE BAS	2	40 320 €	0	0 €
	TERRE DE HAUT	3	58 822 €	3	60 480 €
	TROIS RIVIERES	4	67 023 €	2	33 600 €
	VIEUX-FORT	1	16 800 €	0	0 €
	VIEUX-HABITANTS	1	16 800 €	4	49 325 €
<b>CA Grand Sud Caraïbe</b>		<b>33</b>	<b>561 347 €</b>	<b>42</b>	<b>691 251 €</b>
	ANSE BERTRAND	10	168 000 €	6	100 729 €
	MORNE A L'EAU	8	133 802 €	8	134 400 €
	LE MOULE	13	218 400 €	13	215 300 €
	PETIT-CANAL	6	100 100 €	14	231 769 €
	PORT-LOUIS	2	33 600 €	7	117 087 €
<b>CA Nord Grande Terre</b>		<b>39</b>	<b>653 902 €</b>	<b>48</b>	<b>799 285 €</b>
	LA DESIRADE	3	53 587 €	1	20 160 €
	LE GOSIER	8	132 950 €	7	117 600 €
	SAINTE-ANNE	15	245 439 €	20	334 053 €
	SAINT-FRANCOIS	9	147 439 €	8	134 400 €
<b>CC La Riviera du Levant</b>		<b>35</b>	<b>579 415 €</b>	<b>36</b>	<b>606 213 €</b>
	CAPESTERRE MG	2	40 320 €	1	16 770 €
	GRAND-BOURG	9	178 080 €	5	100 800 €
	SAINT-LOUIS	3	58 488 €	2	40 320 €
<b>CC Marie-Galante</b>		<b>14</b>	<b>276 888 €</b>	<b>8</b>	<b>157 890 €</b>
<b>GUADELOUPE</b>		<b>219</b>	<b>3 685 035 €</b>	<b>224</b>	<b>3 761 483 €</b>

## ANNEXE 3 – Situation des opérations RHI au 31 décembre 2020

<b>RHI - Grande-terre</b>									
COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démarrage	LOGEMENTS		LOGEMENTS NEUFS				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Montant engagée (en k€)	Montant mandaté (en k€)	Taux
ABYMES	Blanchard, Chauffours -Zamia	1999	152	152	34	0	876	876	100%
ABYMES	Sonis-Laffont Boissard	1986	1 700	200	2 109	0	28 970	28 970	100%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	202	166	0	0	9 871	5 478	55%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	0	79	0	4 102	3 871	94%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88	0	0	3 090	2 891	94%
MORNE A L'EAU	Cocoyer	1994	110	0	106	0	2 872	2 872	100%
MORNE A 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	132	72	16	0	6 562	3 845	59 %
POINTE A PITRE	Sud Est	1999	1 050	550	335	0	13 414	11 801	88%
POINTE A PITRE	Nord Est	2006	59	59	0	0	678	678	100%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18	180	0	4 513	4 513	100%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	169	20	47	0	4 998	4 485	90%
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	11 433	10 053	88%
<b>TOTAL</b>	<b>16 Opérations</b>		<b>6 376</b>	<b>1 491</b>	<b>3 657</b>	<b>16</b>	<b>116 532</b>	<b>101 702</b>	<b>87%</b>

Opérations terminées

Opérations inactives ou arrêtées

## RHI - Basse-Terre

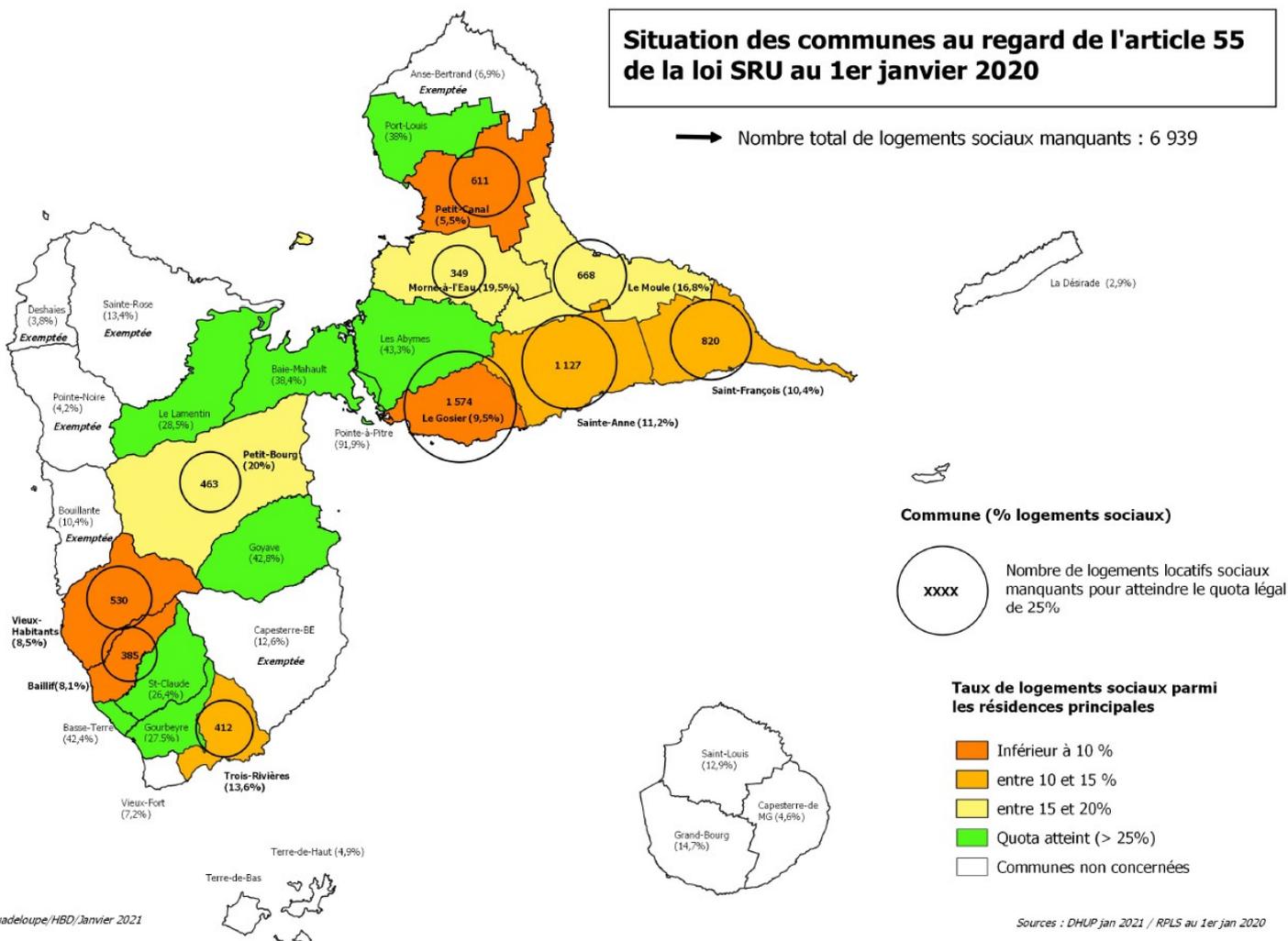
COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démarrage	LOGEMENTS		LOGEMENTS NEUFS				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Montant engagée (en k€)	Montant mandaté (en k€)	Taux
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	116	2	32	13	4 857	4 610	95%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	63	6	14	13	3 218	3 218	100%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	59	9	0	0	1 397	706	51%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	152	14	0	18	4 653	4 196	90%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	50	208	0	14 717	13 323	91%
PETIT BOURG :	MOUS Bovis Belair et études pré-opérationnelles	2017	80				1 340 129	570 821	43%
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	0	884	665	75%
TERRE DE HAUT	Multi-Sites	2009	9	0	6	0	685	685	100%
<b>TOTAL</b>	<b>10 opérations</b>		<b>1 656</b>	<b>94</b>	<b>294</b>	<b>44</b>	<b>39 406</b>	<b>32 693</b>	<b>83%</b>

Opérations terminées

# 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 2020

→ Nombre total de logements sociaux manquants : 6 939



**ANNEXE 5 – Programmation 2021 des logements locatifs sociaux neufs\***

<b>EPCI</b>	<b>COMMUNE</b>	<b>OPERATEUR</b>	<b>TYPE</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>TOTAL EPCI</b>
<b>Cap Excellence</b>	BAIE-MAHAULT	SIG	LLS	35	<b>50</b>	<b>387</b>
			LLTS	15		
	LES ABYMES	SIKOA	LLS	82	<b>337</b>	
			LLTS	87		
		SIG	LLS	102		
			LLTS	43		
		SEMAG	LLS	17		
			LLTS	6		
<b>Le Riviera du Levant</b>	LE GOSIER	SIG	PLS	15	<b>15</b>	<b>89</b>
	SAINT-FRANCOIS	SIKOA	LLS	22	<b>74</b>	
			LLTS	10		
		SEMAG	PLS	15		
			LLS	19		
		SIG	LLTS	8		
			PLS	39		
	<b>Nord-Basse-Terre</b>	LAMENTIN	SIG	LLS	15	
LLTS				7		

**TOTAL GENERAL 537**

\* Sur la base des estimations des bailleurs en janvier 2021.

## ANNEXE 6 – Programmation 2021 réhabilitation et confortement parasismique

<b>EPCI</b>	<b>COMMUNE</b>	<b>OPERATEUR</b>	<b>Réhabilitation</b>	<b>Dont confortement parasismique</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>TOTAL EPCI</b>
<b>Cap Excellence</b>	BAIE-MAHAULT	SIG	438	438	<b>438</b>	<b>1220</b>
	LES ABYMES	SIG	86	86	<b>292</b>	
			168	168		
		SEMAG	38	0		
	POINTE-A-PITRE	SIKOA	490	490	<b>490</b>	
<b>Nord-Basse-Terre</b>	LAMENTIN	SIG	161	0	<b>161</b>	<b>476</b>
	PETIT-BOURG	SEMSAMAR	315	0	<b>315</b>	
<b>Grand Sud Caraïbe</b>	BASSE-TERRE	SIKOA	115	115	<b>115</b>	<b>215</b>
	BAILLIF	SIG	28	0	<b>28</b>	
	BOUILLANTE	SIKOA	72	0	<b>72</b>	
<b>Nord-Grande-Terre</b>	LE MOULE	SIG	281	261	<b>281</b>	<b>281</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2192</b>	<b>1558</b>	<b>2192</b>	<b>2192</b>