

**DEAL
GUADELOUPE**

**SERVICE HABITAT ET
BATIMENT DURABLE**

Septembre 2023

***Rapport sur la demande, les
attributions et l'occupation du
parc social de Guadeloupe***

Situation au 31 décembre 2022

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	3
<u>I. LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE</u>	4
I.1 – DE PLUS EN PLUS DE GUICHETS D’ENREGISTREMENT DES DEMANDES	4
I.2 – TENSION INÉGALE SUR LE TERRITOIRE AU REGARD DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	7
I.3 – NATURE DE LA DEMANDE	11
I.4 - PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DEMANDEURS	15
<u>II. LES ATTRIBUTIONS</u>	17
II.1 – LES RADIATIONS POUR ATTRIBUTION REPRÉSENTENT 28 % DE LA DEMANDE	17
II.2 – COMPARATIF DES CARACTÉRISTIQUES DEMANDES/ATTRIBUTIONS	18
II.3 – MIXITÉ SOCIALE, RÈGLE DU PREMIER QUARTILE	21
II.4 – LABELLISATIONS DES MÉNAGES PRIORITAIRES	22
<u>III. LA PREVENTION DES EXPULSIONS</u>	22
<u>VI. LA QUALITÉ DES DONNÉES</u>	24
II.1 – QUALITÉ DE SAISIE DES DEMANDES	24
II.2 – QUALITÉ DE SAISIE DES ATTRIBUTIONS	25

CHIFFRES CLÉS

**37 380 logements
locatifs sociaux**

Sur la base des données officielles issues de l'enquête RPLS au 1^{er} janvier 2022, le parc social est constitué de 37 380 logements.

12 859 demandes

Les 12 859 demandes effectives à des fins d'attribution d'un logement social, sont soit nouvelles, soit renouvelées il y a moins d'un an. Il est à noter que 2 948 demandeurs déclarent être déjà locataires dans le parc social, et que 6 297 sont logés chez un tiers ou dans des conditions précaires.

**Près d'une demande
sur deux sur Cap
Excellence**

51 % des demandes concernent le territoire de Cap Excellence. En tenant compte des besoins sur les communes limitrophes (Lamentin, Petit-Bourg, Le Gosier et Morne-à-l'Eau), la demande globale est d'environ 70 %.

**T2 et T3 demandés en
majorité**

70 % des demandeurs souhaitent des logements de type T2 ou T3. La demande de logements de petite taille est en progression, ce qui peut s'expliquer par la réduction de la taille des ménages (phénomène de décohabitation, départ des enfants,...) .

**30 % des demandes
ont plus d'un an**

4,1 % des demandes ont au moins trois ans. Ce chiffre est à prendre avec précaution, car sa précision dépend du taux de renouvellement des demandes (à faire chaque année en ligne), dont on sait qu'il est faible sur le territoire.

**3 351 attributions de
logements sociaux en
2022**

Selon les informations transmises par les bailleurs sociaux, 3 351 demandes ont été satisfaites en 2022, contre 3 099 en 2021 (soit une augmentation de 8,1 %).

**2 959 radiations pour
attributions dans le
SNE**

L'écart entre le nombre de radiations pour attribution (2959) renseignées par les bailleurs dans le Système National d'Enregistrement (SNE), et les attributions effectives (3351), tend à s'améliorer. Le suivi régulier des données renseignées par les bailleurs doit être poursuivi.

**80 % des ménages du
parc social ont de très
faibles revenus**

80 % des ménages qui occupent le parc social (source : enquête OPS 2018) déclarent des revenus inférieurs au seuil requis pour prétendre à un LLTS (logement locatif très social), alors même que les LLTS ne représentent que 12 % du parc social.

**687 saisines en 2022
de la CCAPEX**

En 2022, les 687 saisines de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) représentaient une dette cumulée de 1,9 millions d'euros.

I. LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Selon les données répertoriées dans le Système National d'Enregistrement à fin 2022, la demande locative pour l'attribution d'un logement social est de 12 859. Cette augmentation (+23%) s'explique en partie par une amélioration des renouvellements (demandeurs qui n'apparaissent plus dans le système), mais est surtout révélatrice d'une pression grandissante de la demande, dans un contexte de paupérisation.

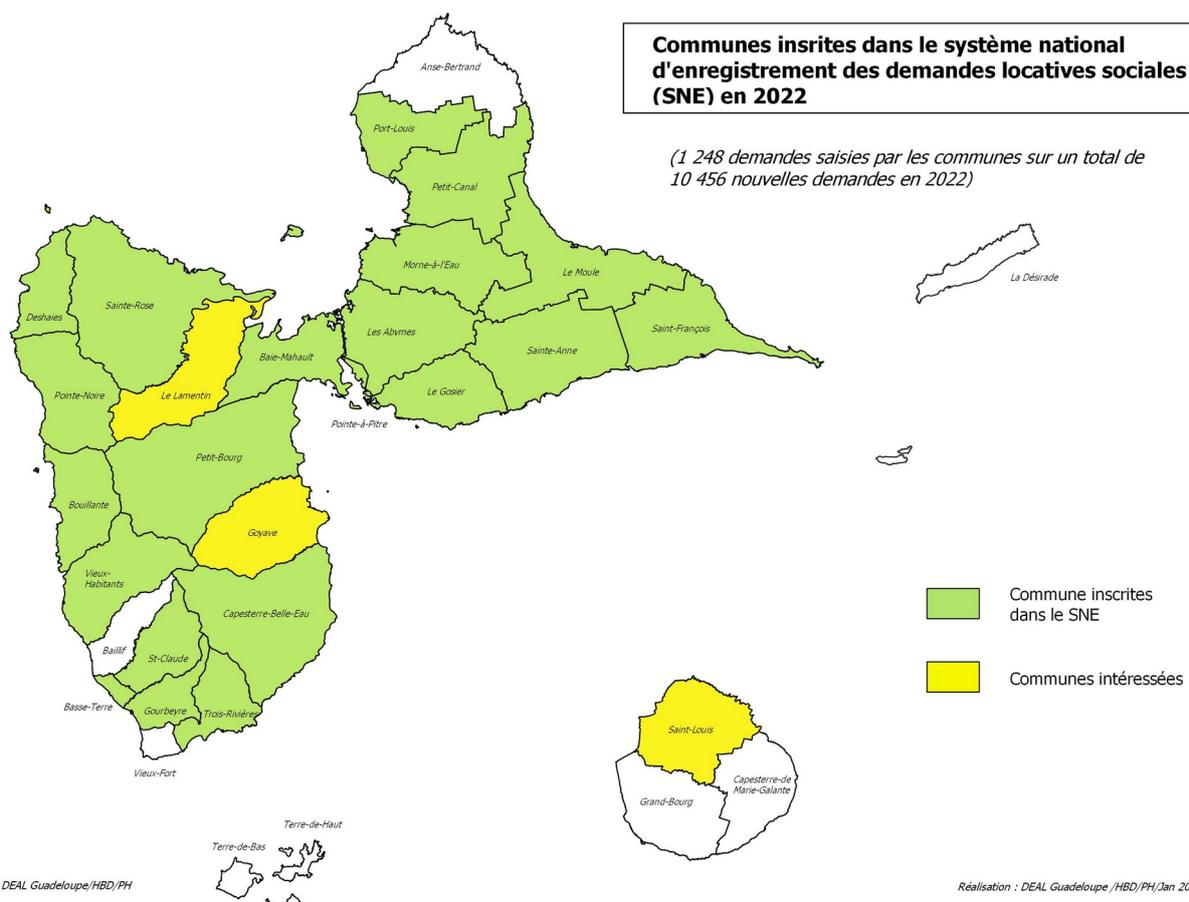
I.1 – DE PLUS EN PLUS DE GUICHETS D'ENREGISTREMENT DES DEMANDES

I.1.1 – Activité des guichets

En Guadeloupe, 29 guichets enregistrent les demandes :

- 21 communes (voir carte ci-dessous),
- 5 bailleurs sociaux (SIG, SEMSAMAR, SIKOA, SEMAG et SP HLM),
- Action Logement,
- L'unité de la DEAL en charge du droit au logement opposable (DALO),
- Le portail internet grand public.

L'activité d'enregistrement est une obligation réglementaire pour les bailleurs sociaux, alors qu'elle relève du volontariat pour les collectivités. Les communes inscrites s'engagent notamment à assurer l'accueil de tous les demandeurs qui se présentent. Ces services communaux ont un rôle essentiel d'accompagnement, tout particulièrement pour les ménages rencontrant des difficultés au niveau des démarches administratives, ou dans l'utilisation des outils numériques.

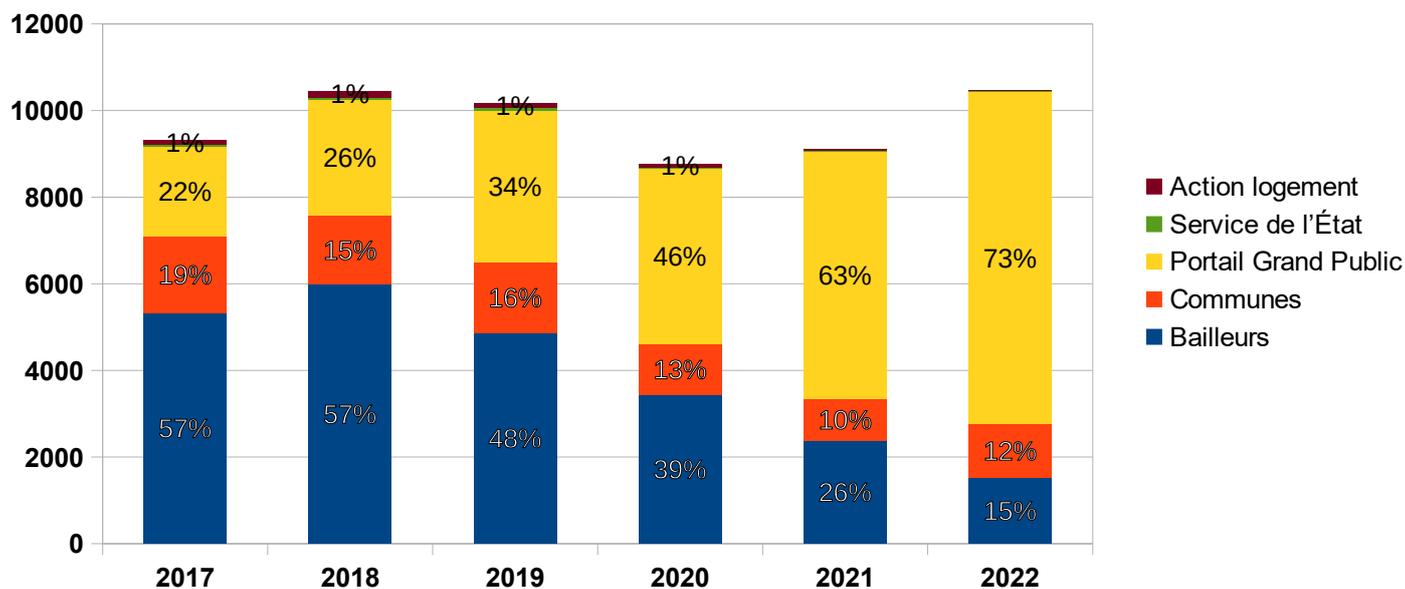


Répartition du nombre de demandes saisies selon le type de guichet sur la période 2017 à 2022

TYPE GUICHET	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bailleurs	5334	5986	4865	3442	2388	1521
Communes	1759	1585	1639	1168	952	1248
Portail Grand Public	2076	2692	3491	4058	5712	7667
Service de l'État	32	47	59	26	22	19
Action logement	110	142	105	76	43	1
TOTAL	9311	10452	10159	8770	9117	10456

L'ensemble des guichets totalisent 10 456 nouvelles demandes à fin 2022, ce qui porte à 12 859 les demandes actives une fois les radiations déduites.

I.1.2 Répartition des demandes saisies via le portail grand public continue d'augmenter



Si sur la période 2017-2019, les demandes étaient prépondérantes au niveau des bailleurs sociaux, dès 2020, la tendance s'est inversée, et la diminution est continue.

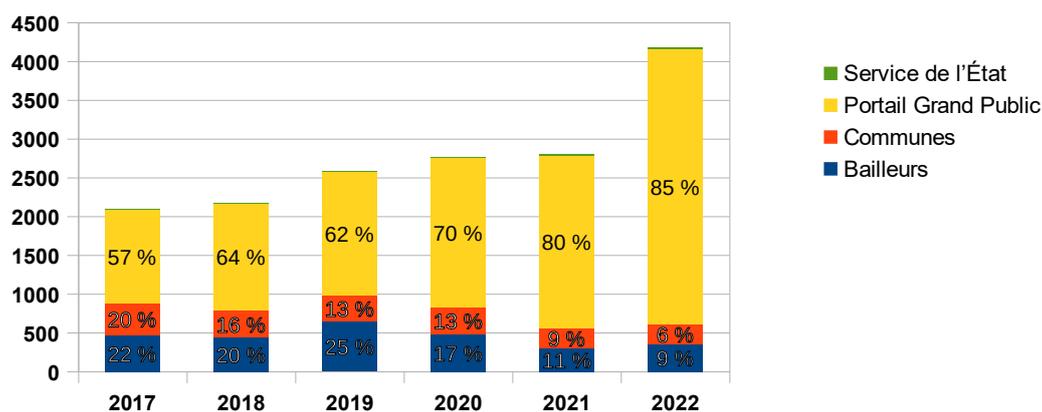
À contrario, l'utilisation du portail grand public (PGP) prend son essor dès 2020, avec une part de plus de 45 %, qui ne cesse de croître année après année. C'est aujourd'hui, presque trois-quarts des demandes (contre à peine 60 % au niveau national), et une évolution sur 5 ans de 231 %.

Les communes enregistrent de manière relativement stable (environ 12 % en moyenne) sur les trois dernières années.

I.1.3 - Les renouvellements effectués par le portail grand public augmentent également

Répartition du nombre de renouvellements selon le type de guichet depuis 2017

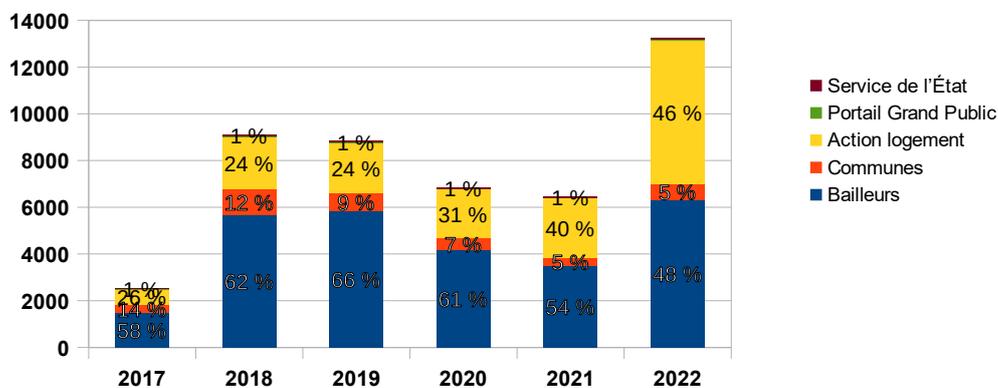
TYPE GUICHET	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bailleurs	470	440	655	485	306	357
Communes	419	345	328	350	252	256
Portail Grand Public	1203	1387	1596	1929	2233	3549
Service de l'État	2	1	6	11	16	16
TOTAL	2094	2173	2585	2775	2807	4178



En matière de renouvellements, le graphique sur la répartition selon les services reflète là encore la généralisation du portail grand public dans 85 % des cas (contre 70 % au niveau national).

I.1.4 - Evolution des modifications¹ effectuées par type de guichet depuis 2017

TYPE GUICHET	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bailleurs	1481	5670	5833	4186	3500	6316
Communes	348	1107	769	484	335	694
Portail Grand Public	658	2218	2146	2111	2557	6133
Service de l'État	20	20	26	19	11	27
Action logement	28	76	48	51	50	54
TOTAL	2535	9091	8822	6851	6453	13224



1 Corrections et/ou actualisations apportées au dossier

I.2 – TENSION INÉGALE SUR LE TERRITOIRE AU REGARD DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

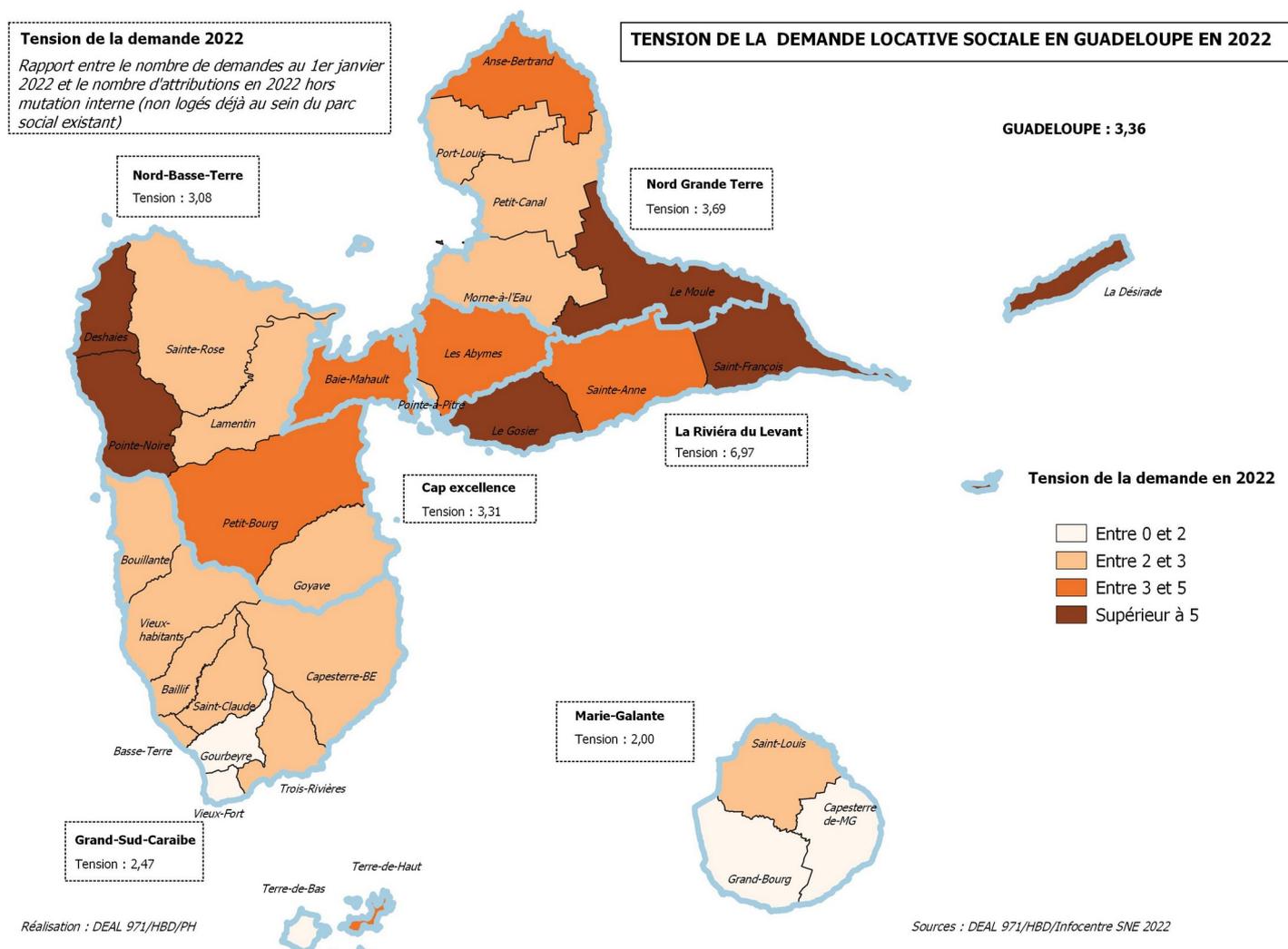
I.2.1 - Parc social existant

Le parc social joue un rôle de premier ordre dans l'habitat guadeloupéen. Il représente 21,7 % des résidences principales et près de 60 % de l'ensemble du marché locatif. L'enquête du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) auprès des bailleurs établit à 37 380 le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 (*Voir l'analyse complète RPLS 2022 - situation au 1^{er} janvier 2022 – disponible sur le site internet de la DEAL*).

I.2.2 – Analyse de l'offre et de la demande

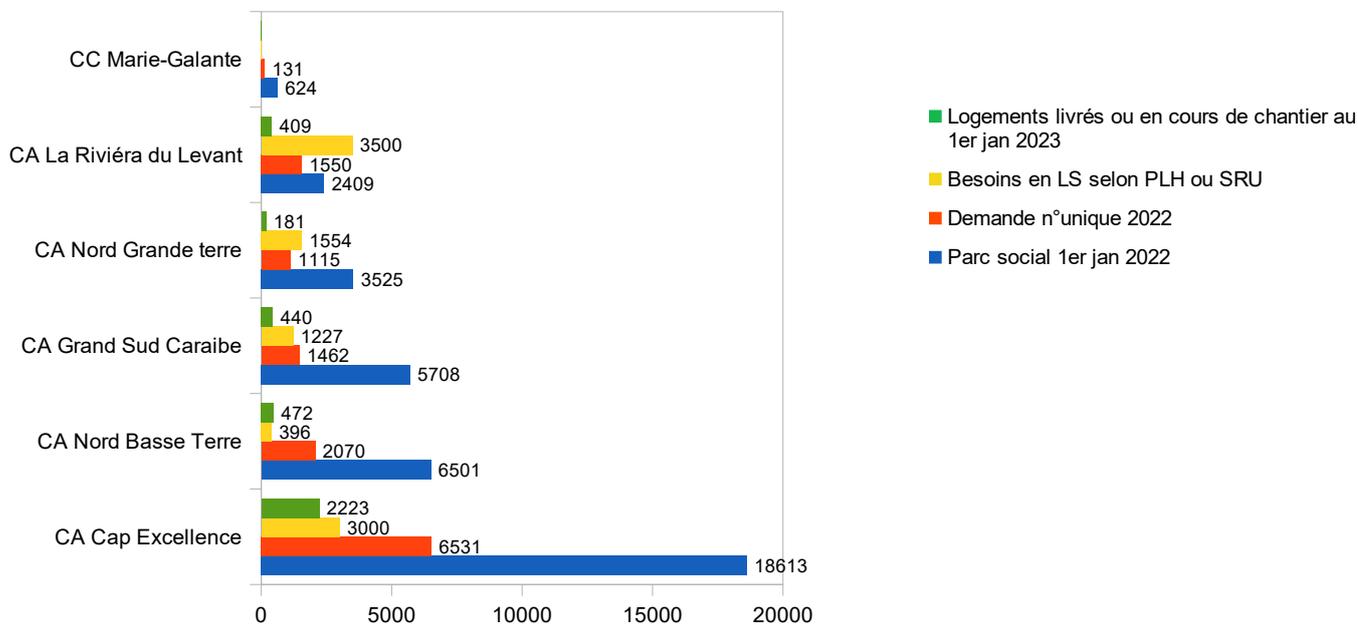
Dans le cadre de l'application de la loi SRU, la tension sur le parc social est évaluée en calculant le ratio entre le « nombre de demandes de logement social » et le « nombre d'emménagements annuel », hors mutation interne (demandeurs non encore logés au sein du parc social existant).

Selon cet indicateur, un taux inférieur à 2 indique une absence de tension de la demande. À l'inverse un taux supérieur à 5 indique une forte tension de la demande.

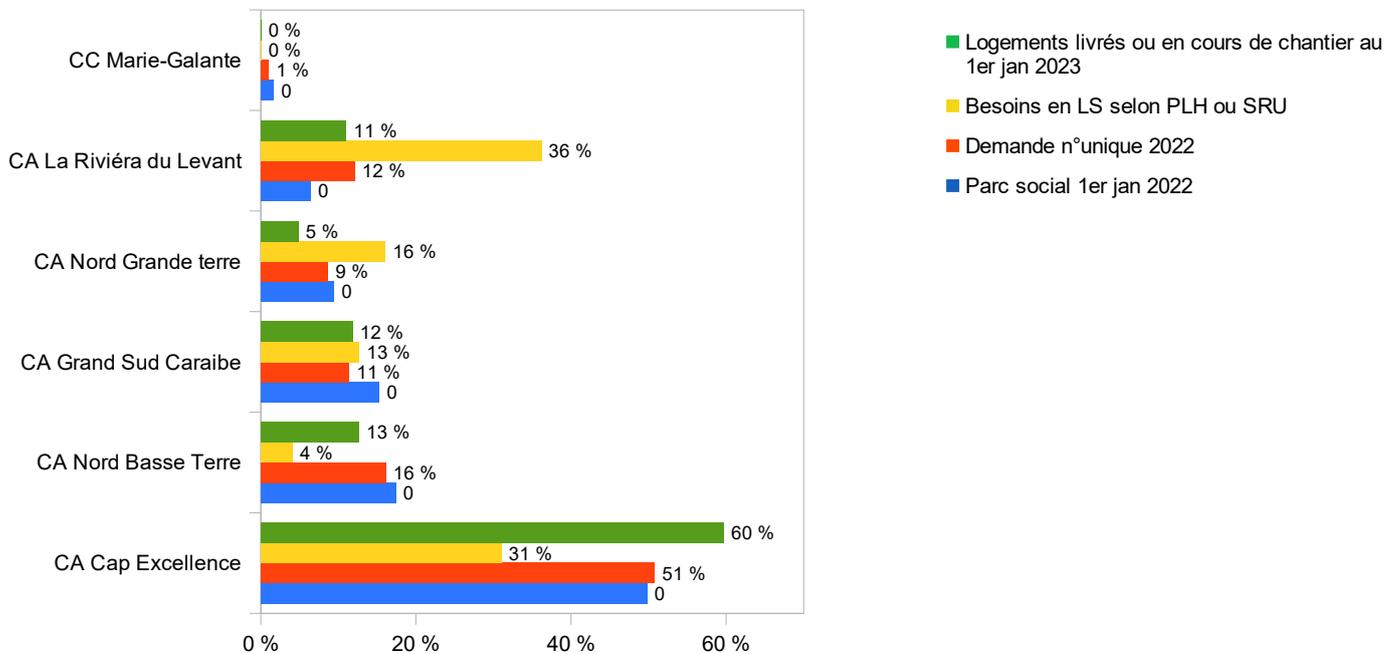


Analyse comparative de la demande, du parc existant et des besoins en logements selon les intercommunalités

Répartition en nombre



Répartition en pourcentage



Sources : DEAL/HBD 2023/Infocentre 2022/Etude EPF 2017/RPLS 2022

[Note de lecture : la CA du Nord-Grande-Terre représente 9 % de la demande locative sociale, soit 1115 demandes]

Secteurs où la tension est la plus importante

Les communes de La Riviera du Levant, avec un parc social représentant 6 % de l'ensemble des logements sociaux du territoire, ne sont pas en mesure de répondre à la demande qui est de 12 %. La tension (demandes/attributions) est la plus élevée du département (6,97 contre 3,36 en moyenne).

Actuellement, 409 logements vont voir le jour sur ce secteur, ce qui, malgré tout, ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (3 500 logements sociaux manquants, dont presque la moitié sur la commune du Gosier).

Le Nord Grande-Terre : ce secteur affiche une offre en rapport avec la part de la demande (9%), mais la tension (3,69) est plus élevée que la moyenne du département, notamment sur la commune du Moule (6,84), attractive sur le plan économique. Sur cette commune il manque 603 logements sociaux au titre de la loi SRU, alors qu'il n'y a pas de programme en cours ou programmés.

Le territoire de Cap Excellence, qui concentre une grande partie de l'activité économique, est de fait très prisé et représente à lui seul plus de la moitié des demandes de logements (51 % du volume global). Aussi, malgré une présence déjà très marquée du parc social (50 % du total du département), les besoins en logements sociaux restent élevés sur ce secteur. La tension, qui se situe dans la moyenne du département, est plus élevée sur la commune de Baie-Mahault (4,36). Les prévisions en cours totalisent de 2 223 logements locatifs sociaux, pour beaucoup partie intégrante de la reconstitution de l'offre suite aux démolitions rendues nécessaires dans le cadre des opérations de rénovation urbaine des Abymes et de Pointe-à-Pitre.

Autres secteurs

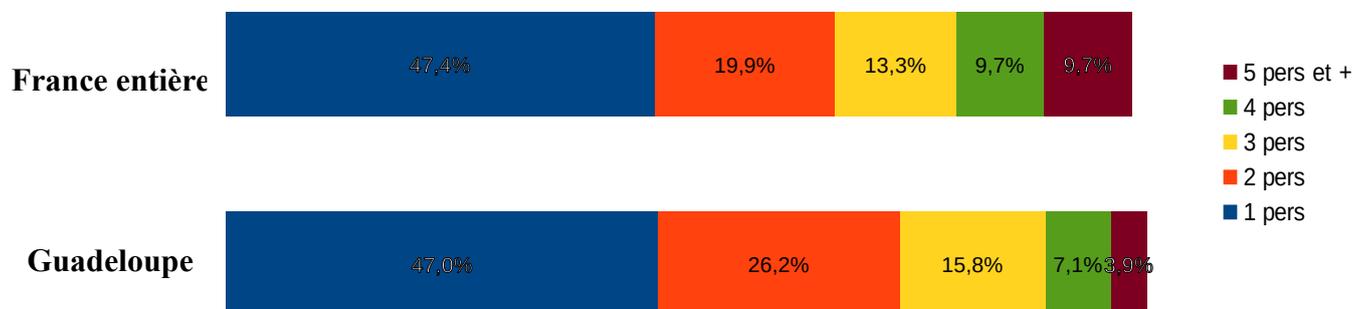
Le Nord Basse-Terre : ce territoire, proche des centres d'activités économiques, abrite 17 % du parc social du département (6 501 logements), pour une demande du même ordre (16 %). La tension (3,08) est inférieure à la moyenne du département, mais plus importante sur Petit-Bourg (4,36) et Deshaies (8,25). Cette dernière, bien qu'exemptée d'application de l'article 55 de la loi SRU, affiche une demande importante (48) au regard du parc existant (65 logements). En application de la loi SRU, et du fait de sa non-exemption sur la prochaine période triennale (2023-2025), seule la commune de Petit-Bourg est considérée en déficit, avec 396 logements manquants.

Le Grand Sud Caraïbe : Pour cet EPCI, la part des logements locatifs sociaux, rapportée au parc global est de 15 %, soit un relatif équilibre par rapport aux demandes (11 % de l'ensemble du département). La tension est faible (2,47), mais les programmes en cours (440 logements prévus) restent encore modestes, au regard de la loi SRU (1 227 logements manquants).

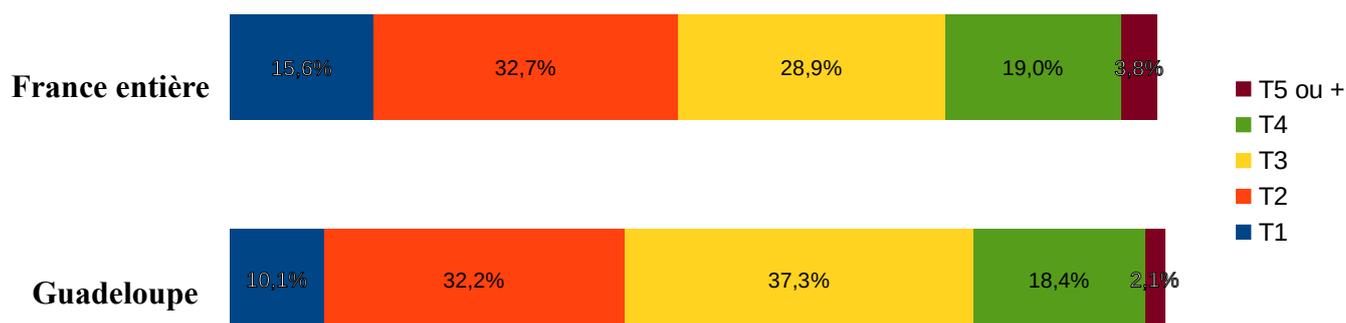
Marie-Galante : Le parc sur ce territoire représente 1,7 % de celui du département pour seulement 1 % de la demande. Ce territoire affiche la plus faible tension (2). Bien que non soumis aux obligations de la loi SRU, il serait toutefois utile de mobiliser le parc privé dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH pour pratiquer des loyers plus modérés et répondre aux 131 demandes actives sur ce territoire.

I.2.3 – Des logements demandés plus grands que le besoin

Répartition des demandes par nombre de personnes dans le foyer



Répartition des demandes par taille de logements recherchés



La demande en Guadeloupe, qui concerne très majoritairement les ménages composés de 1 à 3 personnes (89 %), met aussi en exergue la part des ménages constitués de 1 à 2 personnes : 73,2 %, contre 67,3 % pour la France entière. Dans ce contexte, les demandes en petite typologie (T1 ou T2), qui représentent 42,3 % du total, ne peuvent être satisfaites dans la mesure où la part de ce type de logement dans le parc social actuel n'est que de 16,8 %.

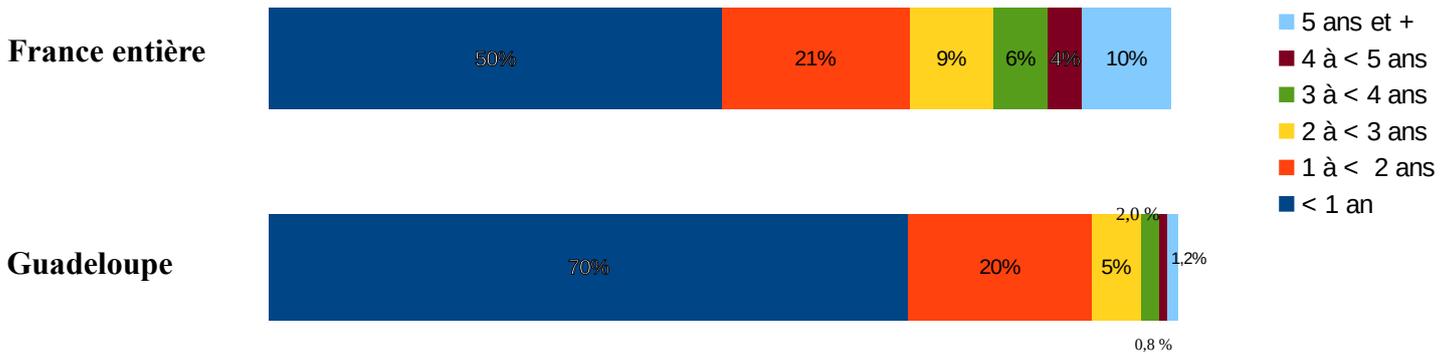
Les logements de type T3 se distinguent nettement parmi l'ensemble des demandes, soit 37,3 % en leur faveur (contre 28,9 % pour la France entière), en cohérence avec la proportion au sein du parc existant. Cette tendance s'explique en partie par l'importance dans le territoire des familles monoparentales.

Les demandes en T4 sont importantes, à hauteur de 18,4 %, alors que leur poids dans l'offre existante en totalise 30 %. Les logements plus grands (T5 et plus) sont demandés pour à peine 2,1% de l'ensemble. La diminution de la taille des ménages est l'une des raisons de ce moindre attrait pour les grands logements, de surcroît globalement plus anciens.

I.3 – NATURE DE LA DEMANDE

I.3.1 – Peu d'ancienneté de la demande

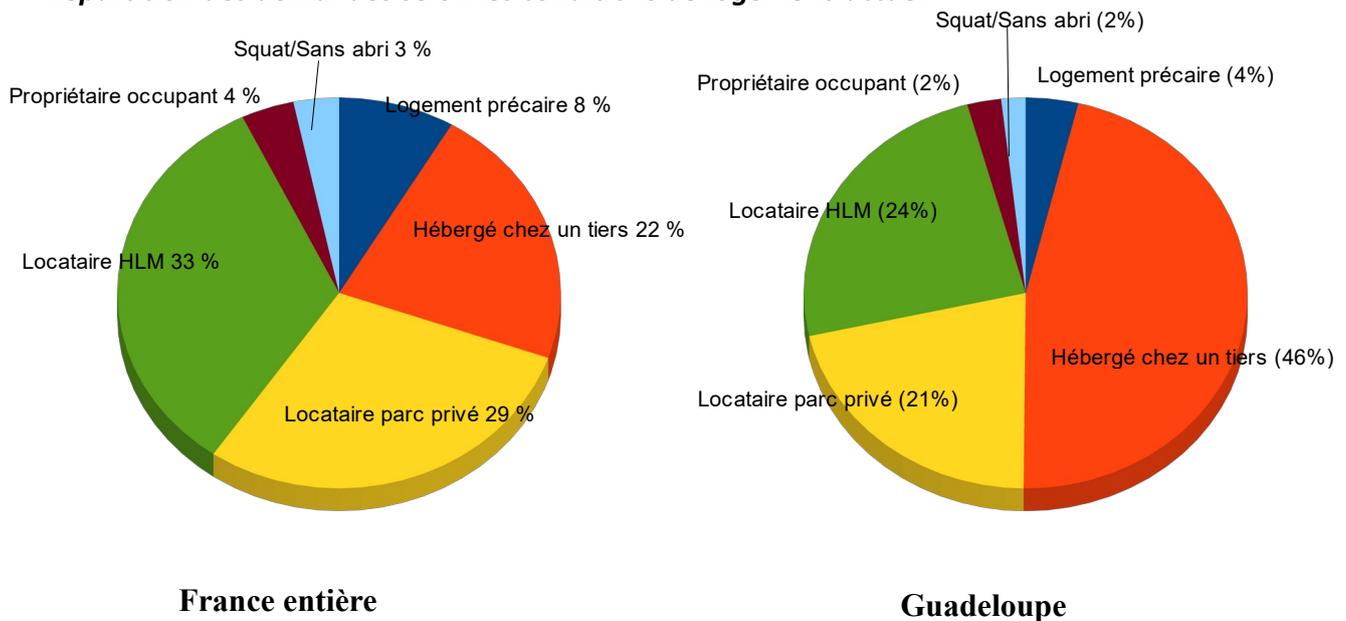
Répartition des demandes par ancienneté



70,3 % des demandes datent de moins d'un an contre 50,2 % pour la France entière. Ce chiffre est cependant à relativiser au regard du taux de renouvellement de la demande encore insuffisant dans le territoire. Ainsi, seulement 156 demandes sont concernées par le délai anormalement long².

I.3.2 – Près de la moitié des demandeurs hébergés chez un tiers

Répartition des demandes selon les conditions de logement actuel



² Pour la Guadeloupe, ce délai a été fixé par arrêté préfectoral à 10 ans pour les 4 communes de la région pointoise (Pointe-à-Pitre, Abymes, Baie-Mahault, Gosier) et à 5 ans pour les autres communes du département.

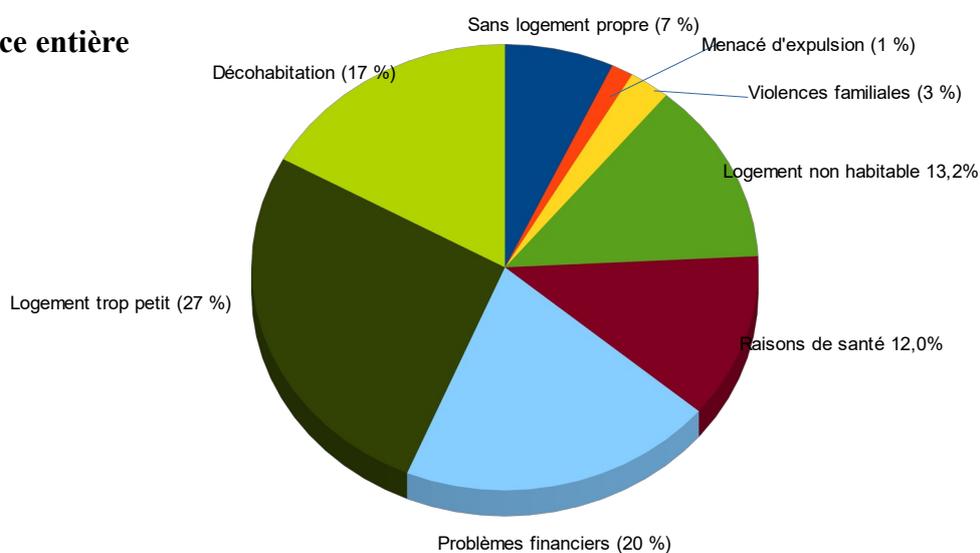
Un demandeur sur quatre déclare résider déjà dans le parc locatif social public, soit un total de 2948 demandeurs.

Environ la moitié des demandeurs déclarent être hébergés de manière temporaire au sein de la famille ou logés chez un tiers (5 621). Ce constat est à rapprocher de la part significative des personnes logées à titre gratuit parmi l'ensemble des ménages guadeloupéens (5,3 % selon le dernier recensement Insee 2019, contre 2,2 % pour la France hexagonale).

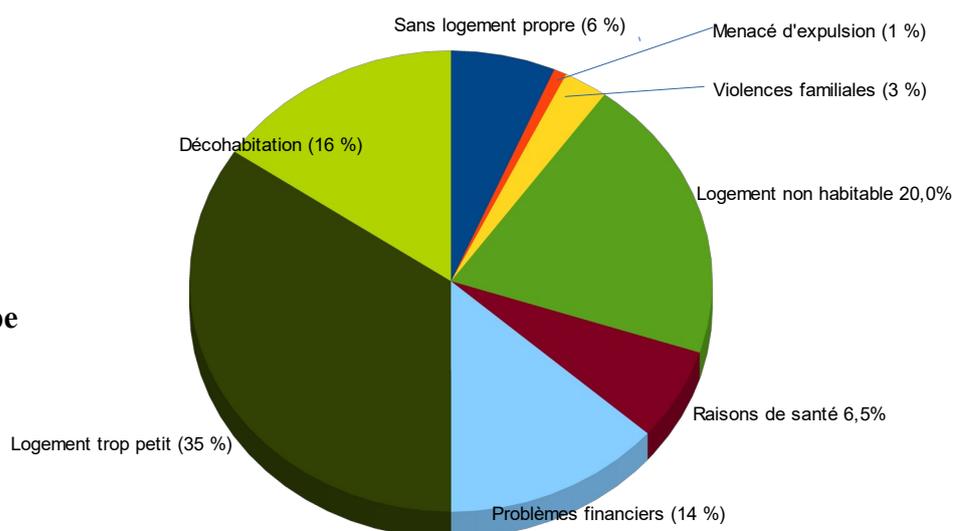
300 demandeurs sont propriétaires de leur logement, dont 76 mal logés ou présentant des difficultés financières. 570 ménages estiment vivre dans un logement précaire et 88 sans abri.

I.3.3 – Motif de la demande : 30 % présentant un caractère « fragile »

France entière



Guadeloupe



Selon leur déclaration, 30 % des demandeurs relèvent potentiellement d'un motif sensible : sans logement propre, en situation de violences familiales, dans un logement non habitable, en procédure d'expulsion, ou alors rencontrant des difficultés financières particulières.

35 % des demandeurs avancent comme motif un logement trop petit, ou bien un nouveau besoin lié à la décohabitation (16 %).

1.3.4 – Analyse de la demande des publics fragiles

		Condition du logement actuel						TOTAL
		Sans-abri	Logement précaire (squat, camping, hôtel, résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, sous-location)	Hébergé temporairement (chez parent/enfant/particulier, logé à titre gratuit)	Locataire parc privé (y compris résidence étudiant, logement fonction)	Locataire parc public	Propriétaire occupant	
Motif de la demande	Personne en situation de handicap ou famille ayant à sa charge une personne en situation de handicap	2	14	79	89	260	9	453
	Personne mal logée, défavorisée ou rencontrant des difficultés particulières de logement (sans logement propre, procédure d'expulsion, logement repris, non habitable, propriétaire en difficulté)	37	85	252	823	556	76	1829
	Violences conjugales/familiales	2	17	94	30	33	7	183
	Démolition	3	12	7	18	109	4	153
Total public fragile		44	128	432	960	958	96	2618

[Il convient de souligner que si ces chiffres donnent une vision globale de la perception par les demandeurs de leur situation, seule l'analyse du dossier en profondeur et notamment des pièces justificatives, permet de juger du caractère véritablement prioritaire de la demande au regard des critères légaux].

Sur l'ensemble des 12 859 demandes, 2 618 (20%), concernent un motif à caractère prioritaire. Le mal logement, ou encore des difficultés financières, sont les causes évoquées dans 70 % des cas. En ce qui concerne les demandeurs se déclarant sans-abri ou vivant en habitat précaire, ce sont 172 demandes qui présentent un motif prioritaire, de nature à donc être plus directement concernés par la loi instituant un Droit Au Logement Opposable (DALO).

Selon les données de SYPLO (Système Priorité Logement), l'année 2022 totalise 693 attributions à destination des publics prioritaires, dont 33 à des ménages reconnus par la commission DALO.

1.3.5 – Analyse des demandeurs hébergés chez un tiers ou logés dans des conditions précaires

		Total	Hébergés ou en conditions précaires	Sans abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	nombre demandes	2422685	808049	79460	203140	525449	699874	796884	92446	18599
	Répartition en %		33,4%	3,3%	8,4%	21,7%	28,9%	32,9%	3,8%	0,8%
Guadeloupe	nombre demandes	12859	6299	215	463	5621	2586	2948	300	726
	Répartition en %		49,0%	1,7%	3,6%	43,7%	20,1%	22,9%	2,3%	5,6%
CA CAP Excellence	nombre demandes	6531	3104	87	225	2792	1231	1778	149	269
	Répartition en %		47,5%	1,3%	3,4%	42,7%	18,8%	27,2%	2,3%	4,1%
CA du Nord Basse-Terre	nombre demandes	2070	1028	29	62	937	391	469	41	141
	Répartition en %		49,7%	1,4%	3,0%	45,3%	18,9%	22,7%	2,0%	6,8%
CA du Nord Grande Terre	nombre demandes	1115	586	26	46	514	220	202	32	75
	Répartition en %		52,6%	2,3%	4,1%	46,1%	19,7%	18,1%	2,9%	6,7%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre demandes	1462	739	44	64	631	300	276	39	108
	Répartition en %		50,5%	3,0%	4,4%	43,2%	20,5%	18,9%	2,7%	7,4%
CA La Rivière du Levant	nombre demandes	1550	772	24	61	687	414	205	34	125
	Répartition en %		49,8%	1,5%	3,9%	44,3%	26,7%	13,2%	2,2%	8,1%
CC de Marie-Galante	nombre demandes	131	70	5	5	60	30	18	5	8
	Répartition en %		53,4%	3,8%	3,8%	45,8%	22,9%	13,7%	3,8%	6,1%

Revenus des ménages :

Ensemble des demandes	0€	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
12859	195	990	3314	2687	4966	707
Répartition (%)	1.5%	7.7%	25.8%	20.9%	38.6%	5.5%

Hébergés ou cond précaires	0€	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
6299	103	448	1726	1302	2290	430
Répartition (%)	1.6%	7.1%	27.4%	20.7%	36.4%	6.8%

Tranche d'âge

Ensemble des demandes	- de 20 ans	20-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-69 ans	70 et +
12859	163	3464	4718	2837	1093	584
Répartition (%)	1.3%	26.9%	36.7%	22.1%	8.5%	4.5%

Hébergés ou cond précaires	- de 20 ans	20-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-69 ans	70 et +
6299	134	2250	2204	1071	399	166
Répartition (%)	2.2%	36.2%	35.4%	17.2%	6.4%	2.7%

Taille des logements demandés

Ensemble des demandes	Chambre/T1	T2	T3	T4	T5 et +
12859	1295	4139	4794	2366	265
Répartition (%)	10.1%	32.2%	37.3%	18.4%	2.1%

Hébergés ou cond précaires	Chambre /T1	T2	T3	T4	T5 et +
6299	926	2409	2127	711	51
Répartition (%)	14.9%	38.7%	34.2%	11.4%	0.8%

Parmi les 12 859 demandeurs, 6299 déclarent être hébergés chez un tiers ou en logements précaires, soit 49 % de l'ensemble des demandes contre 33 % à l'échelle nationale.

La répartition géographique indique une proportion un peu plus forte de ces derniers sur les territoires de Marie-Galante (53,4%) et du Nord Grande Terre (52,6%).

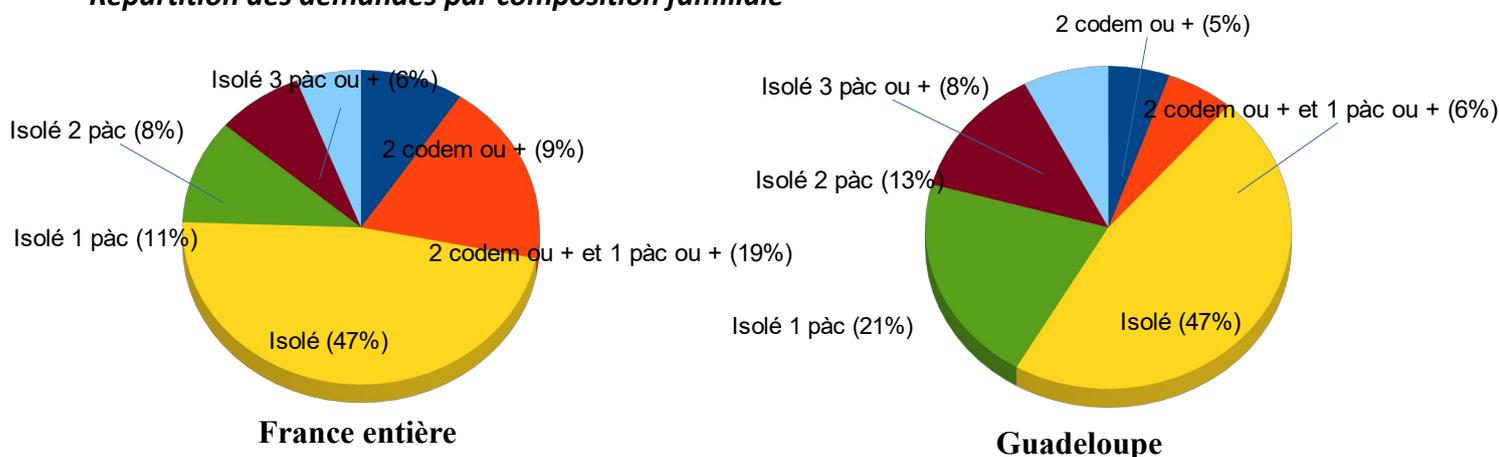
Concernant les revenus, on constate peu de différence par rapport à l'ensemble des demandes.

La répartition par tranche d'âge montre une part significativement plus élevée des moins de 30 ans (38,4%) pour ces types de demandeurs, les jeunes étant généralement plus nombreux à être hébergés chez un parent. De ce fait, la demande s'oriente davantage pour les T1 et les T2 (53,6% contre 42,3 au niveau global).

I.4 – PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DEMANDEURS

I.4.1 – Structure familiale fortement monoparentale

Répartition des demandes par composition familiale



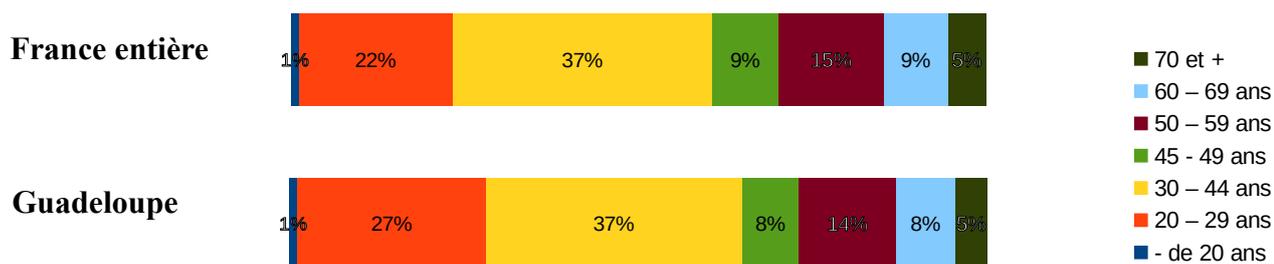
Note : codem= codemandeur
pàc = personne à charge

Les ménages en attente de logement social en Guadeloupe sont principalement composés d'une seule personne (47 %). Si cette part est identique à la moyenne nationale, on relève une différence significative sur les demandeurs isolés déclarant une ou plusieurs personnes à charge, ces derniers représentant 42 % des demandes pour la Guadeloupe contre 25 % pour la France entière.

Ce chiffre pourrait s'expliquer, en partie, par le taux élevé de ménages monoparentaux en Guadeloupe qui atteint 24,2 % en 2019, contre 9,5 % à l'échelon national.

I.4.2 – Tranches d'âge des demandeurs

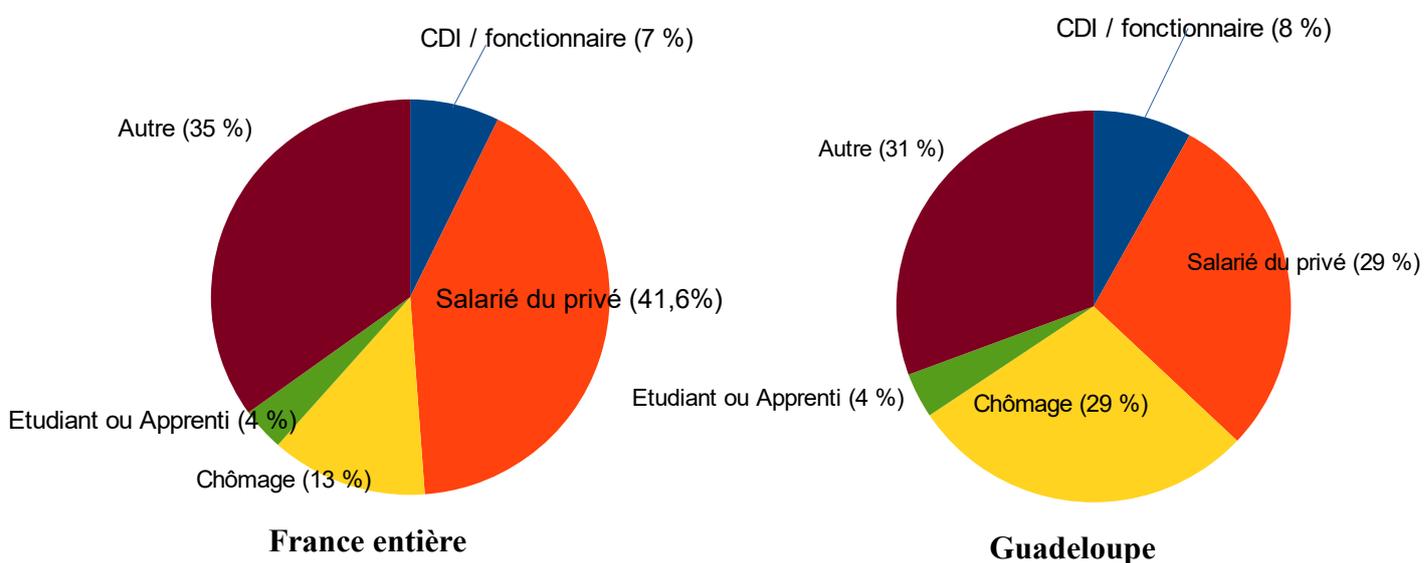
Répartition des demandes par tranches d'âge



La tranche d'âge des demandeurs se situe majoritairement entre 20 et 44 ans. C'est également le cas pour la France entière, avec toutefois une part plus significative des 20-29 ans pour la Guadeloupe. Les plus de 60 ans représentent 13 % de la demande totale, un chiffre un peu inférieur à celui observé dans l'hexagone (14,7%). Le vieillissement important de la population en Guadeloupe ne se fait pas, pour l'instant, ressentir dans la demande locative sociale. En ce qui concerne le souhait géographique émis par les demandeurs âgés, une forte proportion est observée à Pointe-à-Pitre (20 %) et sur les communes de Vieux-Habitants (22%), Basse-Terre (20 %) et Capesterre-Belle-Eau (19%).

I.4.3 – Une grande précarité des demandeurs

Répartition des demandeurs par activité



Répartition des demandeurs par tranche de revenu mensuel au sein du ménage



29 % des demandeurs déclarent être au chômage, soit un taux similaire à celui issu des données INSEE 2019 (28,7 % pour les 15-64 ans), mais plus de deux fois supérieur à celui de l'échelon national (13,4 %).

Ainsi, une part importante de ménages (37,1%) en attente de logement social, déclare vivre avec un revenu inférieur à 1 000 euros par mois contre 23,4 % sur l'ensemble du territoire national. Le revenu moyen mensuel s'élève, pour l'ensemble des demandeurs guadeloupéens, à 1 487 euros contre 1 841 pour la France entière, soit un écart de 23,8 %.

Dans ce contexte, les logements de type LLTS (Logement Locatif Très Social) sont les plus adaptés à la capacité financière des demandeurs en Guadeloupe. En effet, les loyers du LLTS s'affichent à 5,23 €/m² contre 6,6 €/m² pour les logements de type LLS (Logements Locatifs Social). Avec un taux de 12 % de LLTS dans le parc social existant, la réponse à cette demande ne peut être satisfaisante.

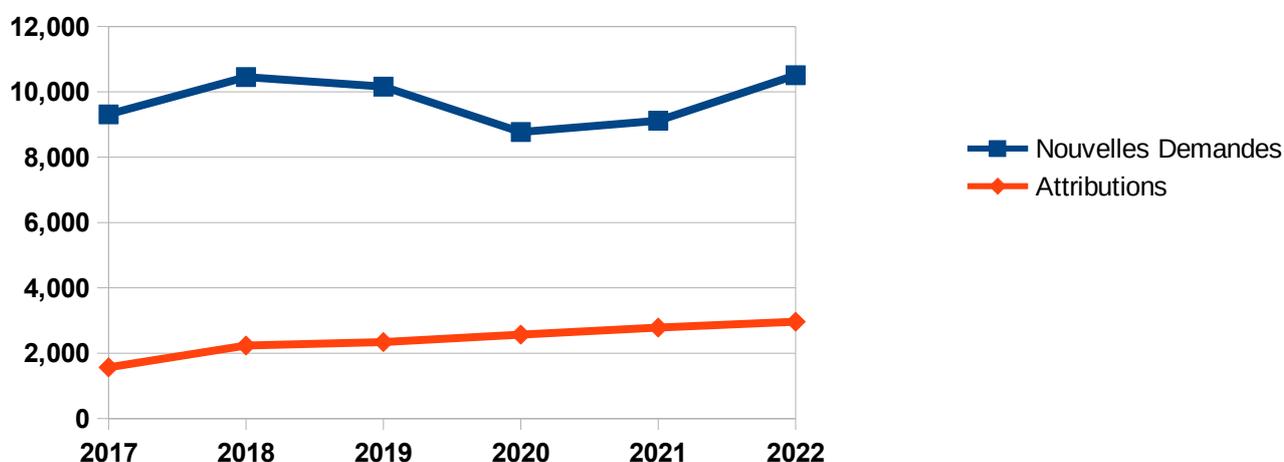
II. LES ATTRIBUTIONS

L'analyse suivante se base sur les attributions renseignées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) au cours de l'année 2022, soient les 2 959 radiations pour attributions. Le nombre d'attributions effectivement réalisées en 2022 est de 3 351 selon les informations transmises par les bailleurs.

II. 1 – LES RADIATIONS POUR ATTRIBUTION REPRÉSENTENT 28 % DE LA DEMANDE

GUADELOUPE	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Demandes en cours début période	9 824	11 073	11 856	11 701	10 366	10 510
Nouvelles Demandes	9 311	10 452	10 159	8 770	9 117	10 456
Radiées	8 059	9 675	10 274	10 095	9 039	8 107
dont pour attribution	1 565	2 234	2 341	2 568	2 784	2 959
dont pour non renouvellement	6 424	7 353	7 835	7 415	5 894	4 732
dont abandon	70	88	98	112	361	416
Demandes en cours fin période	11 076	11 850	11 741	10 376	10 444	12 859
<i>Part attributions/ens demandes</i>	<i>15,9%</i>	<i>20,2%</i>	<i>19,7%</i>	<i>21,9%</i>	<i>26,9%</i>	<i>28,2%</i>
FRANCE						
Demandes en cours début période	1 971 059	2 064 670	2 110 932	2 160 207	2 161 905	2 263 944
Nouvelles Demandes	1 351 107	1 353 441	1 364 275	1 253 743	1 391 479	1 412 280
Radiées	1 259 590	1 303 547	1 312 280	1 256 148	1 291 085	1 250 961
dont pour attributions	481 375	467 734	456 904	390 019	441 554	426 332
dont pour non renouvellement	731 437	791 131	809 404	823 091	795 640	764 020
dont pour abandon	46 778	44 682	45 972	43 038	53 891	60 609
Demandes en cours fin période	2 062 576	2 114 564	2 162 927	2 157 802	2 262 299	2 425 263

Évolution de la demande et des radiations pour attribution depuis 2017

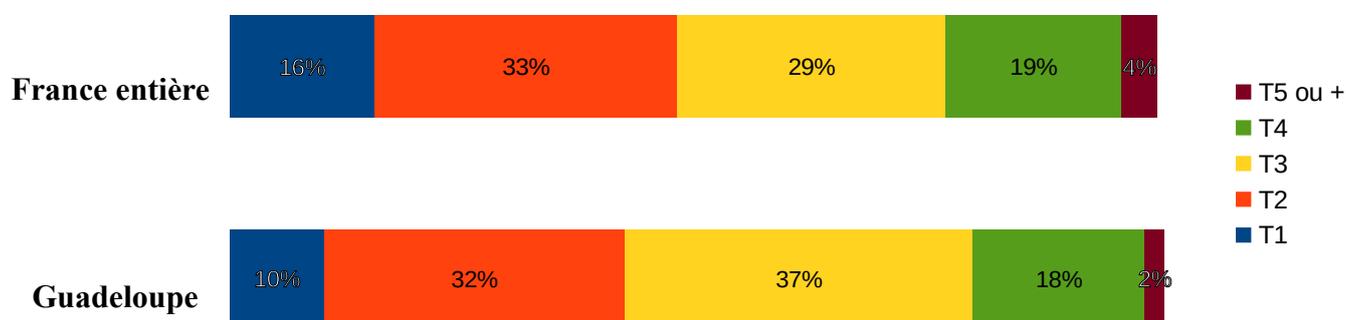


II. 2 –COMPARATIF DES CARACTÉRISTIQUES DEMANDES / ATTRIBUTIONS

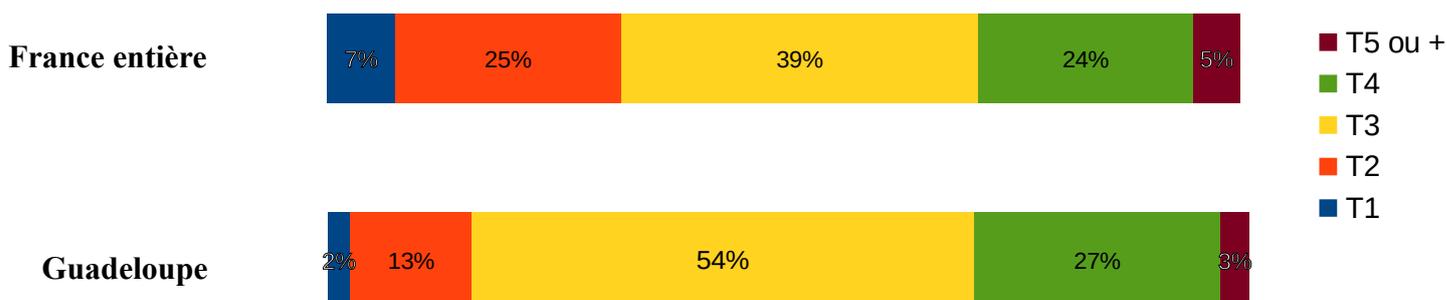
Ce comparatif vise à vérifier, d'une part l'adéquation des attributions et, d'autre part, à ce que tous les demandeurs soient traités équitablement, et ce dans un souci de ne pas pénaliser les publics les plus fragiles.

II.2.1 – Taille des logements

Répartition des demandes par taille de logements recherchés



Répartition des attributions par taille de logements



On observe surtout un décalage sur les logements de type T1/T2 pour lesquels la demande reste élevée (42,3 %), comparativement aux attributions réalisées (15,7 % du total). Dans leur production nouvelle, les bailleurs sociaux devront intégrer une part significative de ce type de logements, compte-tenu de la réduction de la taille des ménages.

II.2.2 – Les ménages aux revenus les plus faibles ont globalement autant de chance d’être logés

Revenus des ménages, demandes actives à fin 2022

		Total	0€	1 - 499€	500 - 999€	<= 1 000€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
France	nombre de demandes	2422685	19883	96646	430110	546639	534134	1259551	82361
	Revenu mensuel moyen	1841							
	Répartition en %	0.9%							
Guadeloupe	nombre de demandes	12859	195	990	3314	4499	2687	4966	707
	Revenu mensuel moyen	1487							
	Répartition en %	1.5%							
CA CAP Excellence	nombre de demandes	6531	103	496	1595	2194	1347	2622	365
	Répartition en %		1.6%	7.6%	24.4%	33.6%	20.6%	40.1%	5.6%
CA du Nord Basse-Terre	nombre de demandes	2070	28	147	506	681	439	848	102
	Répartition en %		1.4%	7.1%	24.4%	32.9%	21.2%	41.0%	4.9%
CA du Nord Grande Terre	nombre de demandes	1115	21	90	320	431	267	361	56
	Répartition en %		1.9%	8.1%	28.7%	38.7%	23.9%	32.4%	5.0%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre de demandes	1462	21	120	438	579	272	535	76
	Répartition en %		1.4%	8.2%	30.0%	39.6%	18.6%	36.6%	5.2%
CA La Rivière du Levant	nombre de demandes	1550	21	119	424	564	334	554	97
	Répartition en %		1.4%	7.7%	27.4%	36.4%	21.5%	35.7%	6.3%
CC de Marie-Galante	nombre de demandes	131	1	18	31	50	28	46	7
	Répartition en %		0.8%	13.7%	23.7%	38.2%	21.4%	35.1%	5.3%

Revenus des ménages, demandes satisfaites en 2022

		Total	0€	1 - 499€	500 - 999€	<= 1 000€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
France	nombre de demandes	418447	2807	11045	68365	82217	103234	228883	4113
	Revenu mensuel moyen	1739							
	Répartition en %		0.7%	2.6%	16.3%	19.6%	24.7%	54.7%	1.0%
Guadeloupe	nombre de demandes	2959	2	108	875	985	739	1223	12
	Revenu mensuel moyen	1509				0			
	Répartition en %		0.1%	3.6%	29.6%	33.3%	25.0%	41.3%	0.4%
CA CAP Excellence	nombre de demandes	1455	1	70	398	469	350	632	4
	Répartition en %		0.1%	4.8%	27.4%	32.2%	24.1%	43.4%	0.3%
CA du Nord Basse-Terre	nombre de demandes	546	1	17	165	183	145	213	5
	Répartition en %		0.2%	3.1%	30.2%	33.5%	26.6%	39.0%	0.9%
CA du Nord Grande Terre	nombre de demandes	224	0	3	80	83	67	72	2
	Répartition en %		0.0%	1.3%	35.7%	37.1%	29.9%	32.1%	0.9%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre de demandes	510	0	4	152	156	122	231	1
	Répartition en %		0.0%	0.8%	29.8%	30.6%	23.9%	45.3%	0.2%
CA La Rivière du Levant	nombre de demandes	179	0	11	60	71	43	65	0
	Répartition en %		0.0%	6.1%	33.5%	39.7%	24.0%	36.3%	0.0%
CC de Marie-Galante	nombre de demandes	45	0	3	20	23	12	10	0
	Répartition en %		0.0%	6.7%	44.4%	51.1%	26.7%	22.2%	0.0%

La part des demandes pour les ménages à faibles revenus (moins de 1 000 euros) est de 35 % en Guadeloupe contre 24,3 % pour la France entière. La part des attributions pour ces derniers est de 33,3 % en Guadeloupe contre 19,6 % au niveau national. Ces ménages ont donc, en proportion, autant de chance d’obtenir un logement que les autres demandeurs.

II.2.3 – Les demandeurs déclarant habiter un logement précaire sont moins bien relogés

Demands actives à fin 2022

		Total	Sans abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	nombre demandes	2422685	79460	203140	525449	699874	796884	92446	18599
	Répartition en %		3.3%	8.4%	21.7%	28.9%	32.9%	3.8%	0.8%
Guadeloupe	nombre demandes	12859	215	463	5621	2586	2948	300	726
	Répartition en %		1.7%	3.6%	43.7%	20.1%	22.9%	2.3%	5.6%
CA CAP Excellence	nombre demandes	6531	87	225	2792	1231	1778	149	269
	Répartition en %		1.3%	3.4%	42.7%	18.8%	27.2%	2.3%	4.1%
CA du Nord Basse-Terre	nombre demandes	2070	29	62	937	391	469	41	141
	Répartition en %		1.4%	3.0%	45.3%	18.9%	22.7%	2.0%	6.8%
CA du Nord Grande Terre	nombre demandes	1115	26	46	514	220	202	32	75
	Répartition en %		2.3%	4.1%	46.1%	19.7%	18.1%	2.9%	6.7%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre demandes	1462	44	64	631	300	276	39	108
	Répartition en %		3.0%	4.4%	43.2%	20.5%	18.9%	2.7%	7.4%
CA La Riviera du Levant	nombre demandes	1550	24	61	687	414	205	34	125
	Répartition en %		1.5%	3.9%	44.3%	26.7%	13.2%	2.2%	8.1%
CC de Marie-Galante	nombre demandes	131	5	5	60	30	18	5	8
	Répartition en %		3.8%	3.8%	45.8%	22.9%	13.7%	3.8%	6.1%

Demands satisfaites en 2022

		Total	Sans abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	nombre ménages logés	418447	12112	46352	112464	110181	114515	15701	7122
	Répartition en %		2.9%	11.1%	26.9%	26.3%	27.4%	3.8%	1.7%
Guadeloupe	nombre ménages logés	2959	34	76	1457	555	573	49	215
	Répartition en %		1.1%	2.6%	49.2%	18.8%	19.4%	1.7%	7.3%
CA CAP Excellence	nombre ménages logés	1455	11	32	734	270	301	21	86
	Répartition en %		0.8%	2.2%	50.4%	18.6%	20.7%	1.4%	5.9%
CA du Nord Basse-Terre	nombre ménages logés	546	7	12	295	92	98	7	35
	Répartition en %		1.3%	2.2%	54.0%	16.8%	17.9%	1.3%	6.4%
CA du Nord Grande Terre	nombre ménages logés	224	6	5	105	45	40	6	17
	Répartition en %		2.7%	2.2%	46.9%	20.1%	17.9%	2.7%	7.6%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre ménages logés	510	5	16	218	95	105	11	60
	Répartition en %		1.0%	3.1%	42.7%	18.6%	20.6%	2.2%	11.8%
CA La Riviera du Levant	nombre ménages logés	179	3	10	82	45	26	2	11
	Répartition en %		1.7%	5.6%	45.8%	25.1%	14.5%	1.1%	6.1%
CC de Marie-Galante	nombre ménages logés	45	2	1	23	8	3	2	6
	Répartition en %		4.4%	2.2%	51.1%	17.8%	6.7%	4.4%	13.3%

Les ménages sans abri ou dont l'habitat est très précaire représentent 5,3 % de la demande, contre 11,7 % pour le territoire national. Leur part dans les attributions est très faible (3,7 %), alors qu'elle atteint 14 % au niveau national. Ces ménages ont donc moins de chance que les autres demandeurs d'obtenir un logement.

II. 3 – MIXITE SOCIALE, RÈGLE DU PREMIER QUARTILE

Bilan des attributions de 2021

	Ressources mensuelles 1 ^{er} quartile	Attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile	Total attrib hors QPV	% attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile	Attributions en QPV hors 1 ^{er} quartile	Total rattributions en QPV	% attributions en QPV hors 1 ^{er} quartile	Total attributions au 1 ^{er} quartile	Total attributions	Total radiations pour attrib non localisées
France	non pertinent	55040	329012	17.62%	72156	97343	74.13%	81299	426355	9217
Guadeloupe	non pertinent	280	2040	13.73%	504	693	72.73%	474	2733	86
Cap Excellence	548 €	79	599	13.19%	370	514	71.98%	225	1113	48
Nord Basse Terre	565 €	87	600	14.50%	47	72	65.28%	115	672	26
Nord Grande Terre	511 €	38	243	15.64%	33	42	78.57%	47	285	5
Grand Sud Caraïbe	534 €	39	343	11.37%	54	65	83.08%	50	408	2
La Riviera du Levant	508 €	30	210	14.29%	0	0	-	30	210	1
Marie-Galante	498 €	7	45	15.56%	0	0	-	7	45	4

Bilan des attributions de 2022

	Ressources mensuelles 1 ^{er} quartile	Attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile	Total attrib hors QPV	% attributions hors QPV au 1 ^{er} quartile	Attributions en QPV hors 1 ^{er} quartile	Total rattributions en QPV	% attributions en QPV hors 1 ^{er} quartile	Total attributions au 1 ^{er} quartile	Total attributions	Total radiations pour attrib non localisées
France		51577	316534	17.42%	69825	93842	74.41%	76828	410376	7309
Guadeloupe	non pertinent	314	2008	15.64%	602	796	75.63%	505	2804	65
Cap Excellence	584 €	111	743	14.94%	479	632	75.79%	262	1375	46
Nord Basse Terre	587 €	85	449	18.93%	33	55	60.00%	105	504	1
Nord Grande Terre	524 €	23	189	12.17%	19	24	79.17%	29	213	6
Grand Sud Caraïbe	551 €	59	409	14.43%	71	85	83.53%	73	494	11
La Riviera du Levant	520 €	29	176	16.48%	0	0	-	29	176	0
Marie-Galante	554 €	7	42	16.67%	0	0	-	7	42	1

La part d'attribution hors QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile est insuffisante (15,64 %) eu égard aux obligations de la Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) qui impose un taux de 25%.

Avec un plafond de revenus mensuel fixé à 553 euros pour le premier quartile, il est compliqué d'attribuer un logement à ces demandeurs qui devraient en toute logique rencontrer des difficultés à payer leur loyer. Dans ce cas précis, il est nécessaire de prévoir des logements plus adaptés, avec des loyers bien moins élevés et un accompagnement social renforcé.

En revanche, la part des logements attribués en QPV à des demandeurs hors 1^{er} quartile reste élevé et répond largement aux obligations réglementaires (75,6 % pour un minimum fixé à 50 %).

II. 4 - LABELLISATION DES MÉNAGES PRIORITAIRES

Les ménages rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement peuvent être reconnus comme prioritaires au titre de l'article 441-1 du CCH, ou du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le bilan 2022 fait état de 1 005 labellisations.

III. LA PREVENTION DES EXPULSIONS

La procédure d'expulsion est un processus relativement long dont les étapes sont décrites ci-dessous (compter deux mois entre chaque étape).



La coordination des instances et des acteurs parties prenantes dans le domaine des expulsions, est un des principaux enjeux en matière de prévention des expulsions locatives.

Ce rôle de coordinateur est assuré par la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) créées par la loi portant Engagement National pour le Logement (loi ENL du 13 juillet 2006).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) a précisé et renforcé de manière conséquente le rôle des CCAPEX en leur confiant deux types de missions :

- une mission de pilotage : coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),
- une mission de traitement des situations individuelles : délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

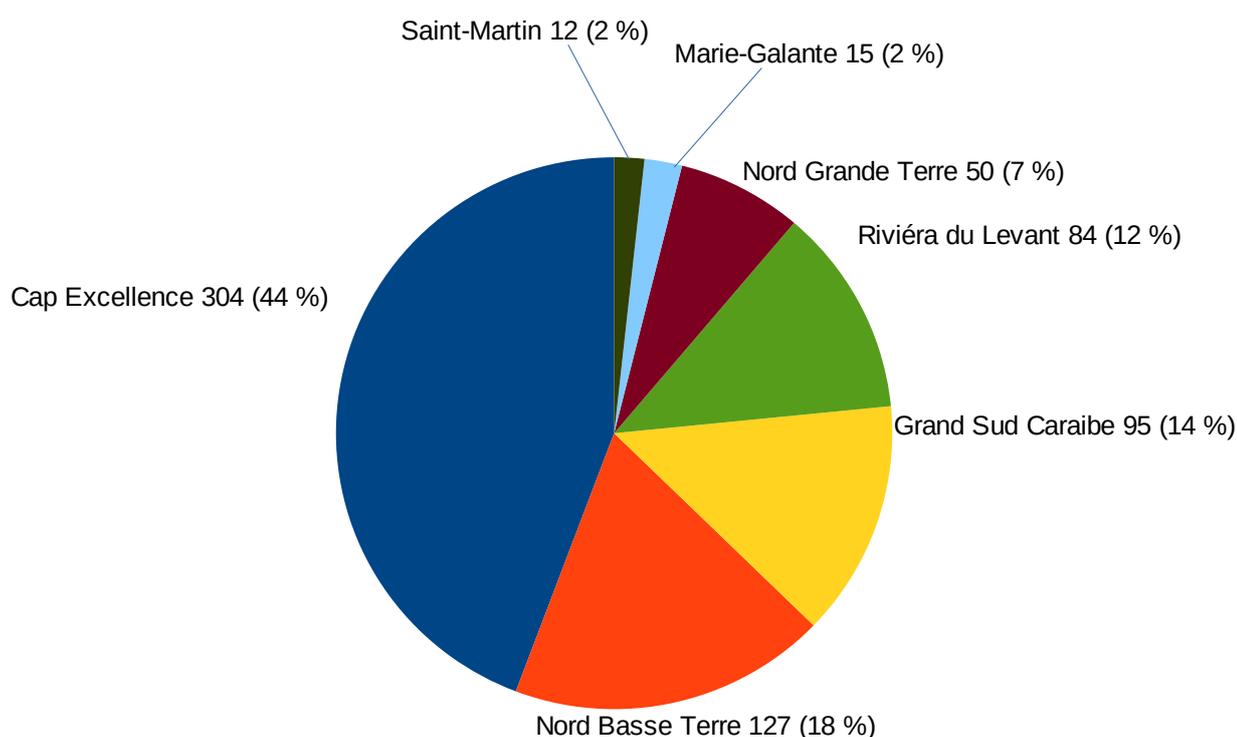
Co-présidée par le préfet et le président du Conseil Départemental, le secrétariat de la CCAPEX est assuré par la DEAL depuis avril 2021. En 2022, le secrétariat a enregistré 687 saisines contre 821 saisines en 2021, soit une décroissance du nombre de saisines de 16,3 %. La CCAPEX s'est réunie 11 fois pour l'examen de 1 075 dossiers. Comme les années précédentes, ces derniers concernent des ménages menacés d'expulsion pour impayés de loyers en phase de commandement de payer (délai d'instruction de 5 mois).

Les saisines se répartissent comme suit :

Origine des saisines

Sur les 687 saisines, 484 (70%) proviennent des bailleurs sociaux

Répartition des saisines par EPCI



Sur 687 dossiers enregistrés en 2022, le montant des impayés s'élève à 1 894 300 €. Comme les années précédentes, on note une part conséquente (40% des ménages) de locataires célibataires en impayés. Ce constat confirme le fait que ces catégories sont les plus fragilisées.

VI. QUALITÉ DES DONNÉES

La qualité des données est essentielle à la compréhension des situations. C'est le socle des politiques publiques partagées.

Ce chapitre illustre certaines lacunes qui ne peuvent trouver une solution que par la prise de conscience de chaque partenaire en charge de ces données de la nécessité de fiabiliser celles dont il a la gestion.

IV.1 – QUALITÉ DE SAISIE DES DEMANDES

La qualité de saisie des demandes peut être évaluée par l'indicateur traduisant la part des demandes nouvelles dont le ménage est constitué d'une seule personne recherchant un logement de taille T3 ou plus.

Cet indicateur doit permettre d'identifier les services enregistreurs ne renseignant « à priori » pas systématiquement l'ensemble des personnes associées à la demande (conjoint et/ou enfants habitant dans le logement), ou alors laissant un ménage demander un logement supérieur à sa composition familiale.

Bilan 2022

	Nb attrib RPLS périmètre SNE	Nombre de radiations attrib. SNE	Déficit SNE vs RPLS	Attributions - 30j	% attributions - 30j	Nombre de demandes nouvelles	Nombre de demandes nouvelles T3 et Plus	Nombre de demandes nouvelles T3 et Plus - 1 personne	Ratio T3 et plus ménages 1 personne
Communes						1 244	827	181	22%
Portail Grand Public (PGP)						7 676	5 850	1 857	32%
Etat (Préfecture)						19	15	1	7%
Action logement						1		0	0%
Bailleurs	2 813	2 961	5%	88	3%	1 516	1 047	284	27%
TOTAL	2 813	2 961	5 %	88	3 %	10 456	7 739	2 323	30 %

Source : données Infocentre SNE 2022

IV.2 – QUALITÉ DE SAISIE DES ATTRIBUTIONS

Le tableau suivant synthétise plusieurs indicateurs sur la fiabilité des enregistrements pour attribution :

- Déficit SNE /RPLS : nombre de radiations pour attributions enregistrées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) par rapport au nombre de baux déclarés dans le Recensement du Parc Locatif Social (RPLS)
- Attributions à moins de 30 jours : part des attributions saisies dans le SNE pour lesquelles le délai entre l'enregistrement de la demande et l'enregistrement de l'attribution est inférieur ou égal à 30 jours.
Une part importante de ces attributions doit alerter sur un délai d'instruction anormalement court avec le risque d'inégalité de traitement de tous les demandeurs.
- % attribution sur contingent État : part des attributions effectuées dans le SNE au titre du contingent réservé de l'État sur l'ensemble des attributions enregistrées dans le SNE.

Années	Nb attrib RPLS	Nombre de radiations pour attrib. SNE	Déficit SNE vs RPLS	Attributions -30j	% attributions - 30j	Nombre de radiations SNE pour attrib. Etat	% radiations pour attrib. Etat
2018	3129	2234	-28.60%	245	10.97%	1	0.04%
2019	3438	2341	-31.91%	208	8.89%	2	0.08%
2020	3621	2602	-28.14%	216	8.30%	3	0.12%
2021	3099	2784	-10.16%	146	5.24%	15	0.54%
2022	3351	2959	-11.70%	88	2.97%	43	1.45%

Source : données Infocentre SNE 2022

Le déficit de renseignement des attributions reste à améliorer.

L'indicateur sur les attributions dans un délai « anormalement court » est de 3 %, soit inférieur à la moyenne nationale (7 %).

Concernant la part d'attributions au titre du contingent État, ce taux devrait idéalement se situer autour de 30 %. En Guadeloupe il est de 1,45%, ceci s'explique par la mise en place récente de la labellisation des ménages prioritaires et l'absence de conventions État/bailleurs. Ces dernières sont en cours d'élaboration dans le cadre de la gestion en flux des attributions.