

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

RAPPORT AU Conseil Départemental de l'Habitat

Séance plénière du 26 janvier 2011



Présidence : Monsieur le Président du Conseil Général

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

SOMMAIRE

PRESENTATION	p.2
1 – Synthèse 2010	p.7
2 - Le logement locatif social (LLS, LLTS, PLS) et l'amélioration de logements locatifs sociaux (SALLS)	p.10
3 - Le logement en accession sociale (LES)	p.19
4 - L'amélioration de l'habitat – propriétaires occupants (AH)	p.21
5 - L'amélioration de l'habitat – propriétaires bailleurs (ANAH)	p.23
6 – Les fonds de garanties de l'habitat social (FGHS)	p.23
7- La résorption de l'habitat insalubre (RHI)	p.24
8 - Les opérations de rénovation urbaine	p.34
9 - Conventions d'actions foncière	p.38
10 - Politique sociale de l'habitat	p.40
ANNEXES	p.42
1 – Bilan 2009	p.43
2- Analyse de l'offre et de la demande locative sociale	p.44

PRESENTATION

Données de cadrage

La Guadeloupe compte en 2007 un parc de 156 288 résidences principales (RGP INSEE 2007), soit 18% de plus qu'en 1999. Les données de l'INSEE révèlent notamment une prédominance des maisons : elles représentent les trois-quarts de l'ensemble des logements (contre 55,8% en France métropolitaine). La dernière analyse des données SITADEL de la DDE évalue à plus de 45 600 le nombre de logements neufs autorisés à la construction entre 1999 et 2008, dont 58% sont des maisons individuelles. L'agglomération de Pointe-à-Pitre, principale pôle d'emplois et de commerce de l'île, a attiré près de 38% des projets de construction. Néanmoins cette suprématie tend à s'atténuer, au profit d'autres communes de l'agglomération, comme Goyave et Saint-François.

Au regard du statut d'occupation, les ménages guadeloupéens sont en majorité des propriétaires (60%). Un tiers sont locataires, et parmi ces locataires, plus de 6 sur 10 le sont dans le parc social. Il faut noter par ailleurs une proportion non négligeable de ménages logés gratuitement : 4,9% (7 662) contre 2,8 % en France métropolitaine.

Concernant la taille des logements, on constate que près des deux tiers (64%) des logements ont trois ou quatre pièces, en augmentation de 4 points par rapport 1999.

Sur la qualité générale des logements, le confort des résidences principales a fortement progressé. Ainsi les habitations de fortune et les cases traditionnelles ne représentent plus en 2007 que 5% des résidences principales, contre 14% en 1999. Néanmoins la dernière enquête de l'INSEE sur le logement en Guadeloupe révèle qu'encore 3 400 logements sont dépourvus des équipements de confort élémentaire.

La politique volontariste de l'Etat s'est traduite par une augmentation conséquente du parc locatif social : 25% de plus depuis le début de la décennie pour un total actuel de 29 738 (source EPLS au 1er janvier 2009). Rapporté au nombre d'habitant, le département compte désormais un taux de logements sociaux qui le place en bonne position par rapport aux autres régions (74 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants contre 70,4 en France métropolitaine). Le parc social joue ainsi un rôle de premier ordre dans l'habitat guadeloupéen. Il représente 18 % des résidences principales et 52 % de l'ensemble du marché locatif.

En terme de localisation, le parc demeure en majorité situé dans les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (la moitié sur Pointe-à-Pitre et Abymes), puis sur l'agglomération de Basse-Terre. Cependant, les nouvelles opérations de ces dernières années ont permis d'amorcer un rééquilibrage au profit des communes situées en dehors de ces deux secteurs.

L'enquête EPLS fait état d'un parc locatif social globalement récent : 1/3 du parc est construit après 1999. Conséquence du rééquilibrage cité précédemment, le parc est plus récent dans les communes situées en dehors des deux pôles de l'île. A l'inverse, les logements de plus de 30 ans sont presque tous concentrés sur Pointe à Pitre et Abymes.

En dépit de progrès importants réalisés améliorant l'offre locative de logement social, le déficit demeure, en raison principalement de :

- la forte proportion de ménages modestes pouvant prétendre à bénéficier d'un logement locatif social;
- l'évolution démographique : bien que le dernier recensement de l'INSEE établit une croissance modérée de la population entre 1999 et 2007, cette dernière a été très forte antérieurement;
- la proportion de jeunes ménages encore importante, en dépit du vieillissement de la population;
- la tendance à la décohabitation et à l'évolution de la structure des ménages (forte proportion de familles monoparentales), conduisant à une réduction du nombre de personnes par logement.

Cette situation se traduit par une demande non négligeable. Elle est évaluée à 15 000 en Guadeloupe.

Les réalisations des 5 dernières années

Montants engagés

Le financement du logement social (RHI comprise) était en moyenne ces dernières années de l'ordre de 55M€ d'autorisation de programme (AE). Cette dotation intègre depuis 2006 la ligne RHI ainsi que les crédits logements positionnés en Rénovation Urbaine.

AE en M€	2006	2007	2008	2009	2010*
Logement	48,0	46,0	35,0	49,6	55,1
RHI	7,0	9,0	7,0	8,7	11,5
Total	55,0	55,0	42,0	58,3	66,6

CP en M€	2006	2007	2008	2009	2010
Total	44,2	42,7	43,8	45,8	60,8

*Hors plan de relance.

Nombre de logements

Depuis plusieurs années, une politique offensive en faveur du logement social est menée par les services de l'État pour rattraper le déficit entre la demande et l'offre. Les indicateurs de suivi de l'activité démontrent une production autour de 1 500 logements neufs ces dernières années, dont 1 400 en locatif.

Produits logements		2006	2007	2008	2009	2010
LOCATIF	LLS	1217	1325	1020	810	904
	LLTS	194	157	156	165	271
	PLS	273	46	33	144	330
	Financés	1 684	1 528	1 209	1 119	1 505
	Livrés	1 343	1 850	1 282	1 675	1 158
ACCESSION	LESD	39	35	41	23	18
	LESG / LAD	58	14	13	79	66
	Financés	97	49	54	102	84
	Livrés	85	33	85	156	107
LOGEMENTS NEUFS	Financés	1 781	1 577	1 263	1 185	1 619
	Livrés	1 428	1 883	1 367	1 831	1 265
AMELIORATION	AH	564	502	549	451	374
	REHA HLM	342	848	296	1 417	1 086
	Financés	906	1 350	845	1 868	1 460
	Livrés	559	1 154	779	630	1 445
ENSEMBLE	Financés	2 687	2 927	2 108	3 053	3 079
	Livrés	1 987	3 037	2 146	2 461	2 710

L'action publique en matière de logements aidés dans le parc public et privé se maintient de manière globale à un niveau élevé. L'année 2010 se conclut ainsi par le financement de plus de 3000 dont 1 600 logements neufs.

Les voies d'amélioration

Afin de poursuivre cette politique volontariste d'amélioration de l'offre de logements, plusieurs dispositifs incitatifs sont mis en œuvre :

- Offre foncière

Une étude sur le potentiel foncier à destination du logement social a été menée. Il s'agit d'un recensement exhaustif sur la base de critères règlementaires, urbains et environnementaux approuvés par un comité de pilotage très élargi. L'étude théorique identifie l'ensemble des terrains tous propriétaires confondus, mais l'analyse finale (avec visite de terrains) réalisée à ce jour concerne seulement les propriétés publiques (Etats, collectivités, bailleurs sociaux) pour un objectif opérationnel à court et moyen terme.

Ce diagnostic est appelé à être actualisé et pourrait servir de socle à un futur observatoire du foncier, outil indispensable dans le cadre de la mise en place de l'établissement public foncier local en cours de création par la région.

Les résultats de cette étude seront particulièrement utiles pour l'application des conventions d'actions foncières avec les communes.

Concernant les terrains appartenant à l'Etat, identifiés par l'étude, ils seront hiérarchisés afin de déterminer lesquels pourront être mis à disposition pour la construction de logements sociaux. Les conditions de cession de ces terrains sont en cours de rédaction par le ministère de l'outre-mer (décret à paraître).

- Défiscalisation pour le logement social

Les dispositifs de défiscalisation ont été étendus au logement social et intermédiaire par l'article 38 de la loi du 27 mai 2007 pour le développement économique de l'Outre-Mer.

Il s'agit schématiquement d'opérations pour le financement desquelles l'apport de la défiscalisation permettrait soit une diminution de la LBU, soit la constitution d'une subvention d'équilibre pour les opérations présentant des surcoûts importants. Ce nouveau financement doit ainsi permettre une augmentation de la production de logements sociaux, tout en optimisant les subventions accordées.

La circulaire du 1er juin 2010 définit les conditions d'application du dispositif. Une autre circulaire est également à paraître précisant le circuit de décision et clarifiant le processus d'instruction.

Dès 2009, de nombreux dossiers ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DGFIP représentant pour la Guadeloupe un total de 940 logements, dont 246 ont été agréés. En 2010, ce sont 70% des logements financés qui ont fait appel à la défiscalisation, soit 1064 logements supplémentaires, dont 541 ont d'ores et déjà fait l'objet d'une demande d'agrément fiscal.

Les investisseurs sont présents et volontaires pour ce marché très sécurisé et l'ensemble des bailleurs de Guadeloupe ont tous fait au moins une demande d'agrément fiscal.

Pour autant, le dispositif nécessite encore des améliorations quant à l'instruction des dossiers. Des clarifications sont attendues début 2011, en termes de financement avec la combinaison avec le financement LBU. Par ailleurs, les pièces du dossier seront définies sans équivoque et en nombre limité. De même, les délais d'instruction seront strictement encadrés. Enfin, le seuil d'instruction local devra être significativement relevé.

- Prêt à taux zéro plus

Le nouveau prêt à taux zéro, dénommé PTZ+, est entré en vigueur au 1er janvier 2011.

De même que l'ancien dispositif, il est destiné à faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants, mais n'est plus soumis à conditions de ressources, lesquelles déterminent néanmoins les conditions de remboursement du prêt.

Les montants des prêts, supérieurs à ceux en vigueur auparavant, dépendent notamment de la localisation du logement, de son statut (neuf ou ancien) et de la composition du ménage.

L'aide apportée sera en particulier plus importante si l'achat porte sur un logement neuf, ce qui est de nature à encourager la construction.

- Les Conventions d'utilité sociale (CUS)

Les conventions d'utilité sociale ont été instituées par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Elles précisent, sur la base du plan stratégique de patrimoine, la politique patrimoniale et sociale des organismes HLM pour les 6 années à venir. Ces documents, contractualisés avec l'Etat, définissent pour chacun des bailleurs du département, les objectifs envisagés par ces derniers en vue d'améliorer l'offre de logement sociaux sur les plans quantitatif et qualitatif (développement de l'offre, qualité de service, performance de la gestion...).

Pour la Guadeloupe, l'ensemble des bailleurs ont fait parvenir aux services de l'Etat leurs projets, actuellement en cours d'instruction avant validation.

- Réforme du numéro unique

La réforme est également issue de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Par rapport au dispositif actuel du numéro unique, le nouveau système devrait permettre une optimisation du processus d'enregistrement et une plus grande facilité d'accès aux fichiers pour les organismes concernés et les services enregistreurs.

En plus d'une simplification pour les démarches du demandeur, la différence avec le système précédent porte principalement sur la gestion du fichier de la demande, puisque l'accent est mis sur la mise à jour : modification, renouvellement, radiation. Il s'agit notamment de rendre ce suivi plus rigoureux dans la perspective du recours relatif au délai anormalement long issu de la loi du droit au logement opposable.

En attendant la mise en place opérationnelle de ce dispositif (prévu d'ici fin mars 2011), l'outil local GUIDES sera encore maintenu en 2011.

1 – SYNTHÈSE 2010

1.1 – Bilan financier

- BOP 123 Action 1 logement

En 2010, la dotation du BOP 123 action 1 logement en autorisation d'engagement (AE) était de **66,67 M€**, soit 62,75 M€ notifiés plus 4 M€ supplémentaires obtenus au cours de l'année. En crédits de paiements (CP), la dotation était de 60 M€.

A cette dotation il convient d'ajouter celle relative au plan de relance à hauteur de **4,4 M€** en autorisation d'engagement (2M€ en crédit de paiement), ce qui au final nous fournit le bilan financier suivant :

<i>Crédits 2010</i>	<i>LBU</i>	<i>Plan de relance</i>	<i>Total délégué</i>	<i>% engagement /mandatement</i>
<i>AE</i>	66,67 M€	4,4 M€	71,07 M€	100
<i>CP</i>	60,86 M€	1,99 M€	62,85 M€	100

Hors LBU, un total de **330 PLS** (dont 325 en défiscalisation) ont également été financés par l'Etat.

Concernant le parc locatif privé (ANAH), la dotation 2010 de **1 M€** a été engagée à 100% permettant le financement de **45 logements**.

- BOP 123 Action 2 FRAFU

Les dossiers concernent l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes

L'engagement sur le BOP 123 action 2 s'élève à fin 2010 (total cumulé) à **7,75 M€**, dont :

- 5,07 M€ engagés pour le secteur de Pointe-à-Pitre
- 2,68 M€ pour les opérations sur Les Abymes.

1.2 – Bilan de la construction de logements aidés

Au final, l'ensemble des crédits engagés et mandatés ont permis en 2010 :

- **l'engagement financier de 3 049 logements** (1 589 logements neufs et 1 460 en amélioration)
- **la livraison de 2 710 logements** (1 265 logements nouveaux et 1 445 en amélioration)

Tableau récapitulatif

PRODUITS		AE en M€	logements engagés	mis en chantier	livrés
LOCATIF	LLS	10,98	199	349	760
	LLS défiscalisé	12,66	621	289	32
	LLTS	6,63	133	106	102
	LLTS défiscalisé	4,9	138	85	21
	Logements étudiants			94	112
	PLS/PLS défiscalisé		330	118	105
	Places EHPAD	2,75	84	141	
	Logements d'urgence	0,22		8	26
	Total LOCATIF	38,14	1 505	1 190	1 158
	dont rénovation urbaine	3,89	98		
dont plan de relance	0,49	25			
Dont CAFO	16,39	652			
Dont VEFA	7,63	271			
ACCESSION	LES Diffus	0,45	18	17	30
	LES Groupés/LAD	2,85	66	30	77
	Total Accession	3,3	84	47	107
	Dont CAFO	1,61	30		
TOTA LOGEMENTS NEUFS		41,45	1 589	1 237	1 265
AMELIORATION	AAH	6,53	374	175	558
	SALLS*	2,5	1086	117	887
	Total Amélioration	9,03	1 460	292	1 445
AUTRES DEPENSES	RHI	11,49			
	Aménagement urbain	8,97			
	Etudes	0,09			
	Total autres dépenses	20,56			
TOTAL GENERAL		71	3 049	1 529	2 710

* amélioration des logements locatifs sociaux

1.4 - Tableau des cofinancements en locatif très social, surcharge foncière et PAAPHOD

PRODUITS	SUBVENTIONS
LOCATIF	
CAF	972 257 €
ADI	31 972 €
CG	742 183 €
Communes	2 080 000 €
Total locatif	3 826 412 €
AMELIORATION (PAAHPOD)	
CAF	75 670 €
ADI	325 214 €
CG	688 112 €
Total amelioration	1 088 996 €
TOTAL GENERAL	4 915 408 €

COFINANCEURS	SUBVENTIONS
CAF	1 047 927 €
ADI	357 186 €
CG	1 430 295 €
Communes	2 080 000 €
TOTAL GENERAL	4 915 408 €

Le Conseil Régional contribue depuis de nombreuses années au dispositif partenarial de financement de l'amélioration (PAAHPOD).

Cette participation devrait perdurer. Une nouvelle convention est en cours de signature.

1.5 – Programmation 2011

Le programme d'action envisagé, compte-tenu de la mise en œuvre des conventions d'actions foncières, s'attache à agir fortement et durablement pour :

- le rattrapage de l'offre en logements aidés alors que les logements font cruellement défaut au regard de la demande . A cet égard, une mobilisation efficace du dispositif de défiscalisation du logement social, est essentiel pour faire face aux augmentations des coûts de production, aux besoins sociaux (loyers), et à l'accroissement de la production ;
- la résorption de l'habitat insalubre ;
- la rénovation urbaine
- l'amélioration de l'habitat dans le cadre de politiques contractuelles avec le Département et la Région ;

Les besoins en autorisation d'engagement sont évalués à **63 millions d'euros**. La programmation prévoit **1 350 logements neufs**, dont 85 en accession.

2 - Le logement locatif social (LLS, LLTS, PLS) et l'amélioration des logements locatifs sociaux (SALLS)

2.1 - Évolution de la programmation

La programmation prévisionnelle 2010 issue de la programmation triennale représentait un volume de 3 400 logements dont environ 530 situés dans un périmètre de RHI.

Compte tenu des capacités de financement, ce sont 1505 logements locatifs neufs, dont 330 PLS qui auront été financés en 2010.

Cette programmation définitive, répartie sur l'ensemble du département, suit globalement la demande en logement issue du logiciel GUIDES. On note toutefois que la demande reste très forte dans l'agglomération Pointoise (Pointe-à-Pitre, Aymes, Gosier) et l'Ouest-Pointois (Baie-Mahault, Petit-bourg) qui représentent environ 60% de la demande et 51% de la programmation définitive 2010.

La programmation définitive comprend également 98 logements prévus au titre du renouvellement urbain de Pointe-à-Pitre et Aymes. Ces logements sont destinés au relogement préalable aux démolitions prévues par la rénovation urbaine.

2.2 – Bilan quantitatif global

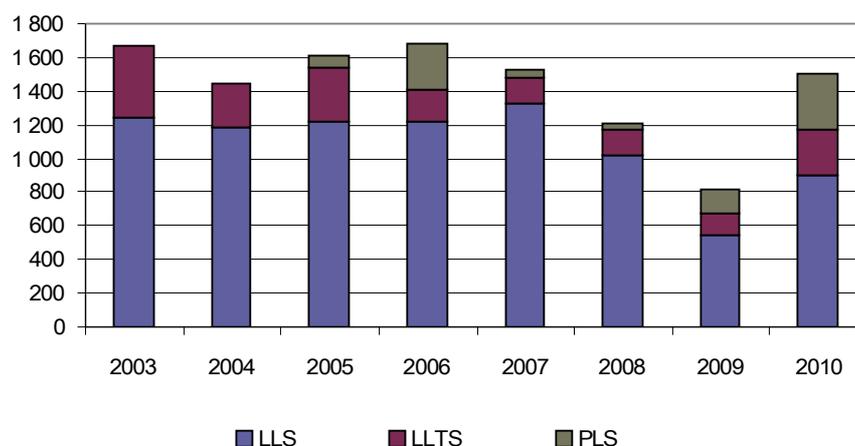
Compte tenu des crédits délégués sur le BOP 123 action 1- logement, l'objectif de production de logements locatifs sociaux neufs était fixé à 1303 logements pour un montant total d'autorisations d'engagement (AE) de 46,8M€.

L'objectif de production de logements est atteint et dépassé avec 1505 logements neufs financés, pour un volume de subventions accordées (AE) de 38,15M€ (hors réhabilitation et subventions FRAFU CAFO). Il convient de préciser que ce bilan prend en compte les logements financés à Saint-Martin, soit 93.

L'année 2010 est marquée par la contribution importante des dispositifs de défiscalisation dans le financement des opérations. Ce financement, déjà expérimenté entre 2006 et 2009, et généralisé par la LODEOM, a permis le financement de nombreux programmes pour lesquels les financements de droit commun étaient insuffisants pour en permettre l'équilibre financier et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 1064 logements soit 70% des logements financés.

→ La moyenne sur les 8 dernières années est de 1 470 logements neufs financés par an

<i>Années</i>	<i>LLS</i>	<i>LLTS</i>	<i>PLS</i>	<i>TOTAL</i>
2003	1 242	429	0	1 671
2004	1 179	268	0	1 447
2005	1 218	324	66	1 608
2006	1 217	194	273	1 684
2007	1 325	157	46	1 528
2008	1 020	156	33	1 209
2009	810	165	144	1 119
2010	904	271	330	1 505
Moyenne	1 114	245	112	1 471



Parallèlement aux logements de type LLS et LLTS, de nombreux programmes ont été financés en PLS. Ces logements locatifs sociaux intermédiaires permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS mais pour lesquels l'accès au secteur privé peut être difficile en raison des loyers pratiqués.

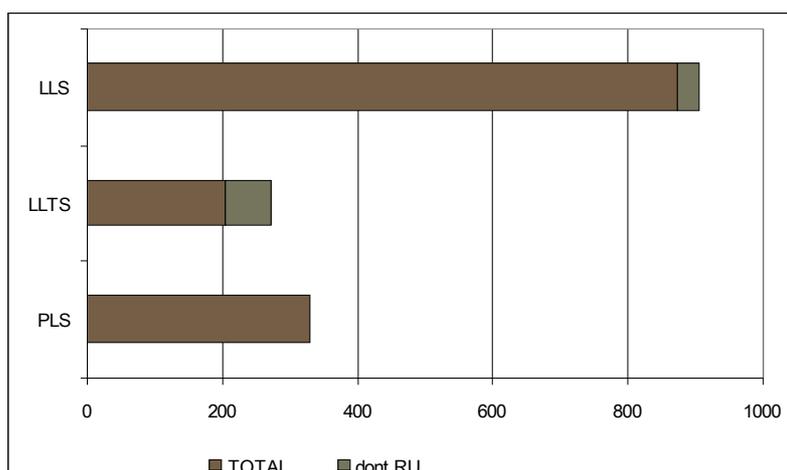
Ces logements dont le loyer est plafonné à 150% du loyer plafond des LLS favorisent également le parcours résidentiel au sein du parc social des bailleurs.

Depuis 2005, environ 900 PLS ont été agréés soit environ 10% du total des logements locatifs sociaux financés.

Environ 450 logements LLS et LLTS étaient prévus en programmation initiale sur les projets de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre et Abymes. Des difficultés diverses dont notamment l'accès au foncier ont retardé ces financements qui portent au final en 2010 sur 98 logements LLS et LLTS.

En 2011, les projets à financer en RU seront donc plus nombreux avec notamment plusieurs opérations en centre urbain et sur l'ancien stade de Pointe-à-Pitre. Aux Abymes, plusieurs projets devraient également pouvoir être financés.

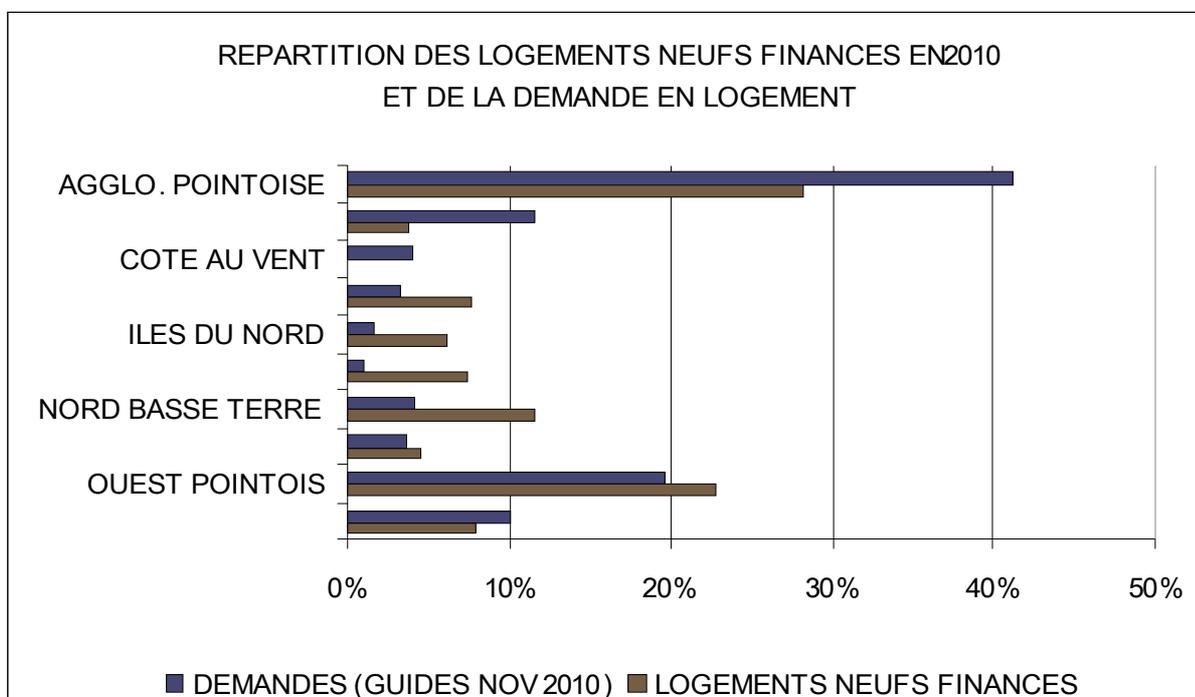
TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	904	32	60%
LLTS	271	66	18%
TOTAL LLS+ LLTS	1175	98	78%
PLS	330	0	22%
TOTAL GENERAL	1505	98	100%



2.3 - Bilan par bassin d'habitat

La répartition des logements financés par bassins d'habitat fait ressortir une répartition globalement proche de la répartition des demandes enregistrées (logiciel GUIDES). L'agglomération pointoise représente 61% de la demande enregistrée, et 51% des logements financés en 2010.

BASSINS D'HABITAT	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
AGGLO. POUTOISE	425	28%
BASSE-TERRE *	56	4%
COTE AU VENT	2	0%
COTE SOUS LE VENT	114	8%
ILES DU NORD	93	6%
MARIE GALANTE	111	7%
NORD BASSE TERRE	175	12%
NORD GRANDE TERRE	68	5%
OUEST POUTOIS	342	23%
POINTE DEL 'ILE	119	8%
TOTAL	1 505	100%



2.4 - Répartition des logements locatifs très sociaux (LLTS) par co-financiers

Le financement des logements locatifs très sociaux concerne 271 logements en 2010. Ces logements sont destinés à être attribués à des familles particulièrement défavorisées. Les opérateurs bénéficient pour le financement de ces logements, d'un taux de subvention plus important et d'une subvention forfaitaire complémentaire par logement. Cette subvention complémentaire fait l'objet d'un cofinancement d'un montant équivalent apporté par une collectivité (la commune ou le Conseil Général) ou un organisme social (CAF, ADI). La CDC accorde pour ces logements des prêts à taux spécifique (PLAI).

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

Tous les logements proposés n'ont pas encore été cofinancés à ce jour bien qu'ils représentent une demande bien réelle.

A noter que les programmes de LLTS concernant la rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre sont cofinancés dans le cadre de la convention partenariale, et qu'ils sont également destinés au relogement de populations concernées par les programmes de démolition à venir.

COFINANCEUR	NB DE LOGEMENTS COFINANCES	SUBV €
ADI	4	31 972
CAF	119	972 257
CG	91	742 183
CR	0	0
COMMUNE	0	0
TOTAL	214	1 746 412
PAS DE POSITIONNEMENT	57	466 431

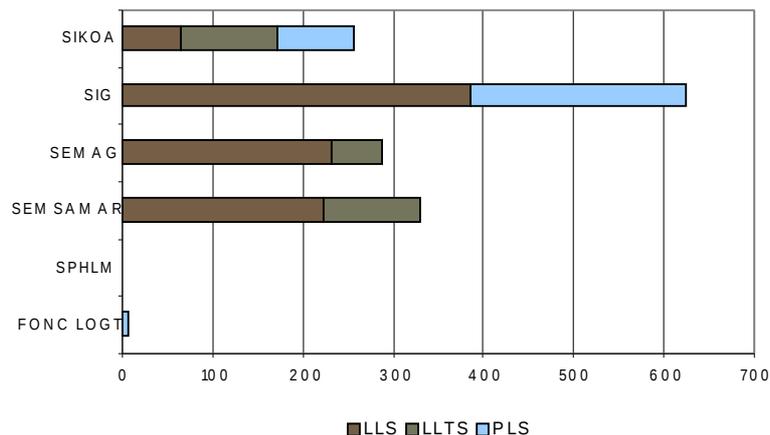
2.5 - Les acquisitions foncières anticipées (AFA)

Ces subventions constituent des avances sur les subventions qui seront accordées aux opérateurs lors du financement d'opérations de constructions de logements locatifs sociaux. Aucune demande de financement n'a été déposée à ce titre en 2010.

2.6 - Bilan par opérateurs

L'ensemble des opérateurs, à l'exception de la SPHLM, a bénéficié du financement (LLS/LLTS) ou de l'agrément (PLS) d'opérations en 2010.

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	65	107	84	256
SIG	385	0	240	625
SEMAG	232	56	0	288
SEMSAMAR	222	108	0	330
SPHLM	0	0	0	0
FONC LOGT	0	0	6	6
TOTAL	904	271	330	1 505
	60%	18%	22%	



La SIG représente environ 42% des logements neufs financés avec de nombreux programmes d'acquisition en VEFA concernant des logements de type LLS et PLS.

Ces logements financés avec l'aide de la défiscalisation peuvent être réalisés rapidement sous réserve d'agrément fiscal.

La SEMSAMAR a obtenu les financements permettant le lancement de deux opérations en centre ville de Pointe à Pitre. La SEM est très présente sur les opérations d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) avec en 2010 le financement d'un EHPAD sur la commune du Moule. Plusieurs autres opérations sont prévues pour 2011.

La SEMAG s'est vue financer 288 logements dont environ la moitié en secteur RHI et l'autre moitié sur la ZAC de blachon sur la commune du Lamentin. Cette opération a bénéficié d'un financement au titre de la convention d'action foncière (CAFO) dont la commune est la première signataire. L'intégralité des programmes est financée avec l'aide de la défiscalisation.

SIKOA a obtenu entre autres le financement de deux opérations importantes de relogement dans le cadre de la rénovation urbaine de Pointe à Pitre et Abymes. Ces opérations permettront le relogement de familles dont les logements sont voués à la démolition. Tous les programmes financés pour SIKOA bénéficient également de la défiscalisation.

OPERATEURS	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
SIKOA	256	94	17%
SIG	625	0	42%
SEMAG	288		19%
SEMSAMAR	330	4	22%
SPHLM	0		0%
FONCIERE LOGEMENT	6		0%
TOTAL	1505	98	100%

2.7 - Bilan financier

Le secteur du locatif social a bénéficié en 2010 de 38,15 M€ de subventions accordées aux bailleurs (hors réhabilitation et subvention FRAFU CAFO)

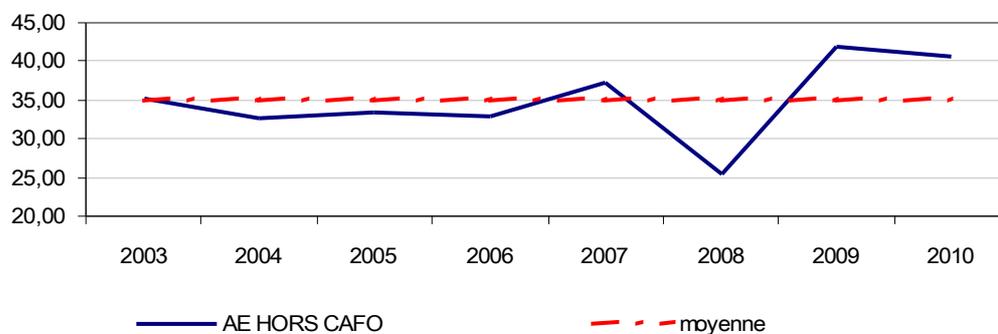
Elles concernent essentiellement le financement de programmes neufs représentant 1505 logements locatifs ainsi que le confortement parasismique de 1086 logements. Quelques opérations ont bénéficié d'un complément de subvention.

AE*	Logements locatifs neufs	Révision	Total 2010
Hors rénovation urbaine	31 960 485	2 300 006	34 260 491
Rénovation urbaine	3 719 734	171 877	3 891 611
TOTAL	35 679 219	2 471 883	38 151 052

* Hors FRAFU CAFO

Ce montant est stable par rapport à 2009 (les subventions FRAFU CAFO pour création de logements aidés et la réhabilitation ne sont pas comptabilisées ici) mais a permis de financer 1505 logements neufs contre 1 119 en 2009 grâce notamment à la mise en œuvre des dispositifs de défiscalisation.

SUBVENTIONS ACCORDEES EN M€



2.8 La programmation détaillée 2010 (opérations financées ou agréés)

BASSIN D'HABITAT	COMMUNE	OPERATION	RHI	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN
AGGLO. POINTOISE	LE GOSIER	JARDINS DE DAMPIERRE		6	PLS	FONCIERE LOGT	122	418
		MARE GAILLARD		18	LLS	SEMSAMAR		
		PLIANE		90	LLS	SEMSAMAR		
		VEFA RES SANTA CLARA		8	PLS	SIG		
	LES ABYMES	SONIS ZA3	86	86	LLS	SEMAG	243	
		NEREE BAZIN 2	20	20	LLS	SEMAG		
		VEFA JARDIN DE PEYNEL		8	PLS	SIG		
		VEFA JARDINS DE PROVIDENCE		46	PLS	SIG		
		FARIOUL (HORS ANRU)		38	LLS	SIKOA		
		FARIOUL (ANRU)		45	LLS	SIKOA		
POINTE-A-PITRE	RUE DUGOMMIER		4	LLS	SEMSAMAR	53		
	CITE ORBAN		49	LLTS	SIKOA			
BASSE TERRE	SAINT-CLAUDE	RHI LA DIOTTE	1	1	LLS	SEMSAMAR	56	56
		VEFA LES DIAMANTS BLEUS T2		36	PLS	SIG		
		VEFA LES DIAMANTS BLEUS		19	PLS	SIG		
COTE AU VENT	CAPESTERRE BELLE EAU	RHI GETA MONPLAISIR	2	2	LLTS	SEMSAMAR	2	2
COTE SOUS LE VENT	VIEUX-HABITANTS	MORNE A JULES 77/114		114	LLS	SIG	114	114
ILES DU NORD	SAINT-MARTIN	LES PAPILLONS TR1		48	LLS	SEMSAMAR	93	93
		VEFA RES LES LIANES		34	LLS	SIG		
		VEFA LES AMARANTES		11	PLS	SIG		
MARIE GALANTE	GRAND BOURG	VEFA RES GAYAC		18	LLS	SIG	18	111
	SAINT-LOUIS	VEFA DOMAINE DESMARAIS		93	LLS	SIG	93	
NORD BASSE-TERRE	LE LAMENTIN	AC158 LE LAMENTIN - ILOT 1		34	LLS	SEMAG	134	175
		AC158 LE LAMENTIN - ILOT 2		22	LLS	SEMAG		
		AC158 LE LAMENTIN - ILOT 3+4		58	LLS	SEMAG		
		AC158 LE LAMENTIN - ILOT 5		20	LLS	SEMAG		
NORD BASSE-TERRE	SAINTE-ROSE	RHI LA BOUCAN	21	21	LLS	SEMAG	41	
		RES RUE GRIGNAN		20	LLS	SEMSAMAR		
NORD GRANDE TERRE	ANSE BERTRAND	MACAILLE II		40	LLS	SIKOA	40	68
	PORT LOUIS	ZEPHYR		28	LLTS	SEMSAMAR	28	
OUEST POINTOIS	BAIE MAHAULT	CALVAIRE	27	27	LLS	SEMAG	285	349
		VEFA LE VERSAILLAIS TABANON		126	LLS	SIG		
		VEFA LE VERSAILLAIS TABANON		48	PLS	SIG		
		BELLE RIVE		84	PLS	SIKOA		
	PETIT BOURG	VEFA RES BOIS DE ROSE		64	PLS	SIG	64	
POINTE DE L'ILE	LE MOULE	EHPAD GARDEL		84	LLS	SEMSAMAR	119	119
		RHI BONAN	16	16	LLS	SEMSAMAR		
		RHI BONAN	19	19	LLS	SEMSAMAR		
TOTAL			192	1 505			1 505	1 505

2.9 - Suivi des réalisations de logements

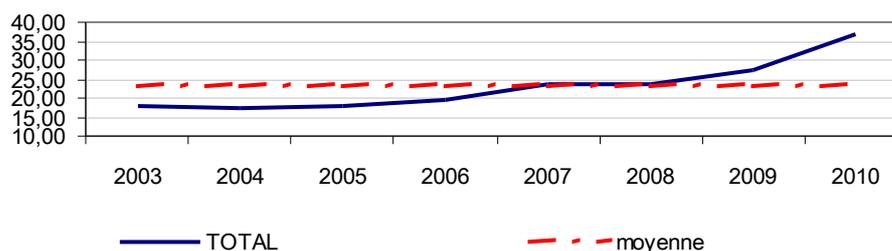
L'activité 2010 se caractérise par une légère hausse du nombre de logements mis en chantier, retardés cependant en raison des difficultés de financement de l'année 2009 ainsi que les nombreuses opérations en attente d'agrément fiscal. Les livraisons de logement sont en très nette baisse du fait de la chute des mises en chantier en 2009. Toutefois la moyenne 2006-2010 reste stable à 1460 logements livrés par an sur 5 ans.

Logements :	2006	2007	2008	2009	2010
Mis en chantier	1475	1650	1546	1173	1190
Livrés	1343	1850	1282	1675	1158

Il faut rajouter également aux chiffres ci-dessus, la livraison de 887 logements réhabilités dont 751 en confortement parasismique.

En 2010, ce sont 36,76M€ de subventions qui ont été versées aux opérateurs soit 35% de plus qu'en 2009 (pour le secteur locatif social seul). L'année 2009 avait en effet vu la mise en chantier d'un peu plus de 1600 logements. Si l'on rajoute ceux mis en chantier en 2010 (soit environ 1000 logements supplémentaires), ce sont ainsi près de 3000 logements qui étaient en chantier en 2010 ainsi que plus de 1300 logements en réhabilitation.

SUBVENTIONS VERSEES EN M€



2.10 - La réhabilitation des logements locatifs sociaux

Les projets prévus en réhabilitation classique en 2010 seront finalement financés en 2011. Toutefois le programme de confortement sismique du parc locatif s'est poursuivi en 2010 avec l'engagement de la première tranche d'une opération concernant 1086 logements de la SIG, pour un montant de 2,5 M€ de subvention LBU.

Cette opération porte sur 17 résidences pour des travaux de confortement légers à lourds. La deuxième tranche sera financée en 2011. A noter que cette opération bénéficie des subventions pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux prélevées sur la LBU ainsi qu'un financement du fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dans le cadre du Plan Séisme Antilles à hauteur de 2M€.

3 - LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE (LES)

L'année 2010 est marquée par la faiblesse de production en matière d'accession sociale.

3.1 – LES Diffus

En 2010, 18 dossiers ont été financés représentant un montant de subvention de 449 000 € et se répartissant par commune et par bassin d'habitat de la façon suivante :

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
	DESHAIES		
	LAMENTIN		
	SAINTE ROSE	1	28 973,00 €
Nord-Basse-Terre		1	28 973,00 €
	BOUILLANTE	1	20 873,00 €
	POINTE NOIRE		
	VIEUX-HABITANTS	1	25 470,00 €
Côte sous le Vent		2	46 343,00 €
	BAILLIF	1	18 536,00 €
	BASSE TERRE		
	GOURBEYRE	3	69 476,00 €
	SAINT-CLAUDE		
	TERRE DE BAS		
	TERRE DE HAUT		
	TROIS RIVIERES		
	VIEUX-FORT		
Basse-Terre		4	88 012,00 €
	CAPESTERRE BE	2	56 778,00 €
	GOYAVE		
Côte au Vent		2	56 778,00 €
	BAIE-MAHAULT		
	PETIT-BOURG		
Ouest- Pointois		0	0,00 €
	ABYMES		
	GOSIER	1	24 879,00 €
	POINTE A PITRE		
Agglo Pointoise		1	24 879,00 €
	ANSE BERTRAND		
	MORNE A L'EAU		
	PETIT-CANAL		
	PORT-LOUIS	1	25 470,00 €
Nord Grande Terre		1	25 470,00 €
	DESIRADE		
	MOULE	3	83 416,00 €
	SAINT-FRANCOIS	2	44 006,00 €
	SAINTE ANNE	1	28 973,00 €
Pointe de l'île		6	156 395,00 €
	CAPESTERRE MG		
	GRAND-BOURG	1	22 243,00 €
	SAINT-LOUIS		
Marie-Galante		1	22 243,00 €

18	449 093,00 €
-----------	---------------------

3.2 - LES Groupés

Le nombre de logements financés en accession sociale groupée en Guadeloupe représente un total de 36 dossiers répartis de la manière suivante :

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
	DESHAIES		
	LAMENTIN		
	SAINTE ROSE	ref	101 076,00 €
Nord-Basse-Terre		0	101 076,00 €
	CAPESTERRE BE	12	372 978,00 €
	GOYAVE		
Côte au Vent		12	372 978,00 €
	DESIRADE		
	MOULE	22	705 635,00 €
	SAINTE-FRANCOIS		
	SAINTE ANNE		
Pointe de l'île		22	705 635,00 €
	CAPESTERRE MG		
	GRAND-BOURG		
	SAINTE-LOUIS	2	63 715,00 €
Marie-Galante		2	63 715,00 €
		36	1 243 404,00 €

Il convient de rajouter à ce bilan 30 logements financés sur Saint-Martin pour un montant de 1 612 738 euros.

Le faible nombre de LESG financés confirme les difficultés croissantes que rencontrent les opérateurs pour équilibrer le bilan financier des opérations. Ces difficultés résultent essentiellement de l'augmentation des coûts du foncier, des travaux de construction et du faible engagement des collectivités locales dans le domaine du financement de l'accession très sociale. L'essentiel des dossiers est d'ailleurs financé en opérations RHI, dans lesquelles le foncier est maîtrisé.

4 - L'AMELIORATION DE L'HABITAT DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET AYANTS DROITS (AH)

En 2010 ont été financés 374 dossiers pour un montant de 6.219.945 euros :

La répartition par commune et bassin d'habitat est la suivante :

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
	DESHAIES	2	33 800,00 €
	LAMENTIN	22	364 900,00 €
	SAINTE ROSE	39	622 818,00 €
Nord-Basse-Terre		63	1 021 518,00 €
	BOUILLANTE	8	128 096,00 €
	POINTE NOIRE	7	111 971,00 €
	VIEUX-HABITANTS	15	242 629,00 €
Côte sous le Vent		30	482 696,00 €
	BAILLIF	7	111 528,00 €
	BASSE TERRE	7	110 854,00 €
	GOURBEYRE	7	115 662,00 €
	SAINT-CLAUDE	6	100 800,00 €
	TERRE DE BAS	3	52 660,00 €
	TERRE DE HAUT	1	20 160,00 €
	TROIS RIVIERES	14	235 137,00 €
	VIEUX-FORT	1	16 800,00 €
Basse-Terre		46	763 601,00 €
	CAPESTERRE BE	19	318 700,00 €
	GOYAVE	3	51 070,00 €
Côte au Vent		22	369 770,00 €
	BAIE-MAHAULT	14	230 898,00 €
	PETIT-BOURG	10	165 115,00 €
Ouest- Pointois		24	396 013,00 €
	ABYMES	23	376 576,00 €
	GOSIER	16	262 278,00 €
	POINTE A PITRE	2	40 320,00 €
Agglo Pointoise		41	679 174,00 €
	ANSE BERTRAND	12	201 566,00 €
	MORNE A L'EAU	16	262 611,00 €
	PETIT-CANAL	10	163 691,00 €
	PORT-LOUIS	18	296 136,00 €
Nord Grande Terre		56	924 004,00 €
	DESIRADE	3	52 850,00 €
	MOULE	26	421 940,00 €
	SAINT-FRANCOIS	7	110 852,00 €
	SAINTE ANNE	30	488 079,00 €
Pointe de l'ile		66	1 073 721,00 €
	CAPESTERRE MG	11	219 368,00 €
	GRAND-BOURG	8	161 280,00 €
	SAINT-LOUIS	7	128 800,00 €
Marie-Galante		26	509 448,00 €
		374	6 219 945,00 €

Le Programme d'aide à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants défavorisés (PAAHPOD)

En 2010, la commission PAAHPOD, présidée par le Conseil Général et regroupant des représentants de l'Etat, du Conseil Général, de la CAF, de l'ADI, de la CGSS et de GUADELOUPE HABITAT s'est réunie à 5 reprises.

224 dossiers ont ainsi été examinés et ont fait l'objet de décisions de cofinancement sous forme de subventions et de prêts.

Les financements mobilisés se répartissent de la façon suivante :

Organisme	Montants accordés (Euros)	Nb de dossier	Financement moyen
ETAT	3 527 704 €	212	16 640 €
Conseil Général	688 112 €	175	3 932 €
Conseil Régional	0	0	0
ADI	325 215 €	48	6 775 €
CAF subvention	48 000 €	8	6 000 €
CAF prêt	27 670 €	4	6 917 €
CGSS	5 955 €	3	1 985 €
GUADELOUPE HABITAT	1 303 240 €	103	12 653 €
TOTAL	5 925 896 €		

Compte-tenu de l'insuffisance des cofinancements, près de 300 dossiers n'ont pu être financés en 2010. Ils seront reportés sur la gestion 2011.

5 - L'AMELIORATION DE L'HABITAT DES PROPRIETAIRES BAILLEURS (ANAH)

En 2010 ont ainsi été financés 45 dossiers pour un montant de 1 M €.

La répartition par commune et bassin d'habitat est la suivante :

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
	BOUILLANTE	1	21 614,00 €
	POINTE NOIRE		
	VIEUX-HABITANTS		
Côte sous le Vent		1	21 614,00 €
	BAILLIF	2	33 520,00 €
	BASSE TERRE	2	68 115,00 €
	GOURBEYRE	4	92 306,00 €
	SAINT-CLAUDE	4	95 638,00 €
	TERRE DE BAS		
	TERRE DE HAUT		
	TROIS RIVIERES	1	16 659,00 €
	VIEUX-FORT		
Basse-Terre		13	306 238,00 €
	CAPESTERRE BE	1	17 452,00 €
	GOYAVE		
Côte au Vent		1	17 452,00 €
	ABYMES		
	GOSIER	1	1 254,00 €
	POINTE A PITRE	29	668 425,00 €
Agglo Pointoise		30	669 679,00 €
		45	1 014 983,00 €

Le faible nombre de logements financés est la conséquence des difficultés des montage et du coût des dossiers, ainsi que de la baisse des subventions accordées.

6 – FONDS DE GARANTIE A L'HABITAT SOCIAL DE GUADELOUPE (FGHS)

Afin de garantir les prêts complémentaires à l'accession social et à l'amélioration de l'habitat, et compte-tenu de leur augmentation, le FGHS a été abondé par l'Etat et le Conseil Général en 2010 selon les montants suivant :

Etat : 300 000 euros

Conseil Général : 300 000 euros

Ce fond devrait être abondé en 2011 de 1,2 millions d'euros, ce qui est indispensable pour la poursuite de l'activité.

7 – LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L’HABITAT INSALUBRE (RHI)

L'année 2010 a vu la poursuite des opérations RHI « dynamiques » et l'accélération, voire la suppression des opérations pour lesquelles il n'y avait pas d'issue possible à court terme. Conforter le pilotage des opérations par les collectivités locales (comités de pilotages), systématiser les stratégies de maîtrise foncière (DUP), sensibiliser financièrement les opérateurs à la durée des opérations et aux relogements, s'assurer de la qualité urbanistique des projets (avis des services de la DDE/DAF/DIREN), telles ont été les principales missions de l'unité.

7.1 - L'année 2010 par commune

Abymes

Une dernière tranche de financement a été validée en CTD en juin 2010, sur la RHI Boissard. En préalable, plusieurs comités de pilotage ont été nécessaires pour optimiser la stratégie d'intervention de l'aménageur sur le secteur (suppression des loyers, réduction des périmètres d'intervention, des délais,...).

Déjà fortement mobilisée financièrement sur la Rénovation Urbaine, la ville des Abymes peine à respecter ses engagements financiers avec l'aménageur.

Au niveau opérationnel, le projet de RHI multisites du bourg (Calvaire, Bazin, Capou Ferrand,...) est redimensionné afin de se caler avec la réalité économique de la collectivité.

Le quartier de Boissard a retrouvé une dynamique opérationnelle en 2010 avec la livraison de 123 logements, le démarrage des travaux de viabilisation pour un programme de 48 logements.

Il est important de noter que des quartiers fortement concernés par des logements insalubres irrémédiables comme Vieux Bourg n'ont toujours pas fait l'objet d'une démarche RHI.

Pointe-à-Pitre

La RHI Sortie Sud Est de Pointe-à-Pitre a également fait l'objet d'une réorientation de la stratégie opérationnelle de l'aménageur.

Même si l'insalubrité demeure, la collectivité a décidé de suspendre les financements mobilisés sur le secteur Nord Est pour les répartir sur la RHI Sud Est.

Deux comités techniques (08/01 et 04/11/2010) et un comité de pilotage (28/04/2010) ont été réunis en 2010.

48 logements ont été livrés sur Darboussier, 85 logements seront en cours d'achèvement sur le même secteur. L'opération propose actuellement un nombre de logements neufs deux fois plus important que le nombre de ménage en capacité de relogement.

Le rythme d'intervention sur le secteur et des mesures adaptées d'accompagnement social (prostitution, stupéfiants et délinquance,...) doivent maintenant être clairement définies.

Baie-Mahault

Les 5 quartiers concernés par un périmètre RHI suivent un rythme opérationnel encourageant. A noter cependant un programme de 32 logement LLS en attente de livraison sur Fond Aroc depuis une année pour des problèmes de raccordement au réseau d'eaux usées, une redéfinition du programme de logement sur Agathon due à la modification du projet urbain et aux difficultés de financements des LES gérés par l'opérateur SEMAG.

Gosier

La commune de Gosier a souhaité dénoncer la convention d'aménagement avec la SEMAG et se rapprocher de la SEMSAMAR.

Un état des lieux et un point comptable et opérationnel précis sur l'ensemble des secteurs impactés est attendu par l'État.

Morne-à-l'Eau

Suite à de nombreux comités de pilotages, des actions de concertation auprès de la population, un engagement fort de la commune, le CTD avait validé fin 2009 une subvention de 2,4M€ pour la première tranche opérationnelle de la RHI Vieux Bourg.

Dès le démarrage, l'aménageur a été confronté à de violentes oppositions physique et judiciaire.

Les travaux stoppés, la collectivité a mis en place un comité de suivi régulier avec la population concernée, a mandaté un généalogiste pour obtenir des données précises sur la propriété des sols des différents indivisaires.

La somme de ces interventions sera rendue publique fin 2010. Un ultimatum de début de travaux est programmé au premier trimestre 2011 avant le retrait définitif des autorisations d'engagement mobilisées.

Moule

La ville du Moule et l'opérateur font preuve de beaucoup de dynamisme et d'un suivi régulier de leurs différents secteurs RHI (Bonan, Vassor, Sergent).

La RHI sur le secteur BVS se terminera fin 2012.

Une nouvelle opération Petite Anse en centre bourg est aujourd'hui à l'étude, sera présenté au financement début 2011.

Port-Louis

Des difficultés financières de la commune ont conduit l'aménageur à ralentir l'activité RHI en 2010. Des négociations ont abouti entre les deux parties, permettant à la commune de voir l'opération reprendre du rythme fin 2010. Un dossier de demande de financement pour une dernière tranche opérationnelle sera présentée début 2011.

Lamentin

Cette opération est bloquée au stade des études pré opérationnelles, les services de l'État ne valident pas le projet présenté et notamment le déclassement d'une partie du quartier Borel inscrit sur le Domaine Public Lacustre (classement ND).

La commune n'a fait aucune nouvelle proposition en 2010. Toutefois, à proximité du périmètre RHI, une subvention Cafo a été accordé à la SEMAG pour l'aménagement d'un terrain destiné à recevoir 153 logements sociaux (parcelle AC158, ZAC de Blachon).

Sainte-Rose

L'opération RHI du quartier de la Boucan manque de dynamisme. Les travaux de VRD débuté en septembre 2009 sont réalisés à 50%, le chantier de construction de 40 LES accuse plus de 2 années de retard.

Enfin, un nouveau projet d'aménagement modifié en tenant compte des contraintes du PPR doit être présenté et soutenu par la collectivité.

Capesterre-Belle-Eau

Une dernière tranche de financement a été validée en CTD au premier trimestre 2010. L'opérateur respecte globalement les délais affichés avec un achèvement de l'opération programmée fin 2012.

La prise en compte du PPR a eu un impact sur le projet d'aménagement d'origine, notamment sur le quartier de Sarlassonne où des régularisations foncières ne sont plus possibles et des programmes de logements annulés.

Parallèlement à l'opération RHI Centre Bourg, la commune a déposé une demande de financement PO/Feder pour la requalification du bourg.

Saint -Louis de Marie-Galante

Impacté par le zonage rouge du PPR, l'aménageur a modifié le projet initial et proposé de nouveaux secteurs pouvant accueillir les familles à reloger. Une dernière tranche de financement sera présenté début 2011, l'opération se terminera mi 2012.

Grand-Bourg Marie-Galante

A noter le manque d'implication de la commune et de l'aménageur. Toutefois, une démarche d'accompagnement de la collectivité dans la requalification de son centre bourg a été initié conjointement avec l'architecte et la paysagiste conseil, la mission territoriale, le SERAU/PAD et l'unité RHI.

L'objectif recherché est de mobiliser la collectivité et la communauté des communes, de fédérer les financements disponibles, pour les conduire vers un aménagement durable du port et du bourg, vitrine de Marie-Galante.

Capesterre de Marie-Galante

De nombreux dérapages sur les délais et les coûts ont été constatés et motivés par l'aménageur. Lors d'un comité technique en octobre 2010, la commune a sollicité l'État pour un financement complémentaire de 1,5M€. L'aménageur doit fournir une situation précise de l'insalubrité restante et des travaux à réaliser.

Saint-Martin

Une dernière tranche de financement RHI est programmé pour début 2011 pour un montant d'environ 1,6M€, avec la construction de 40 logements. Cette subvention représentera le dernier financement accordée à la collectivité de de Saint-Martin.

7.2 - Crédits affectés à la RHI depuis 10 ans

Le tableau ci-après précise le montant (en millions d'euros) des Autorisations d'Engagement (AE) et des Crédits de Paiement (CP) mandatés depuis 2000, sur la LBU BOP 123, action 1 du ministère de l'Outre-Mer.

Années	Autorisations d'engagement	Crédits de paiement
2000	10,49	3,75
2001	6,1	4,27
2002	10,44	9,2
2003	14,8	4,5
2004	12,23	8,44
2005	7,31	7,5
2006	6,88	3,31
2007	8,75	5,13
2008	7,4	8,89
2009	8,7	11,14
2010	11,4	14,9

Le Comité Technique Départemental (CTD) , réuni à deux reprises le 04 mars et le 24 juin 2010, a validé les dossiers présentés suivants :

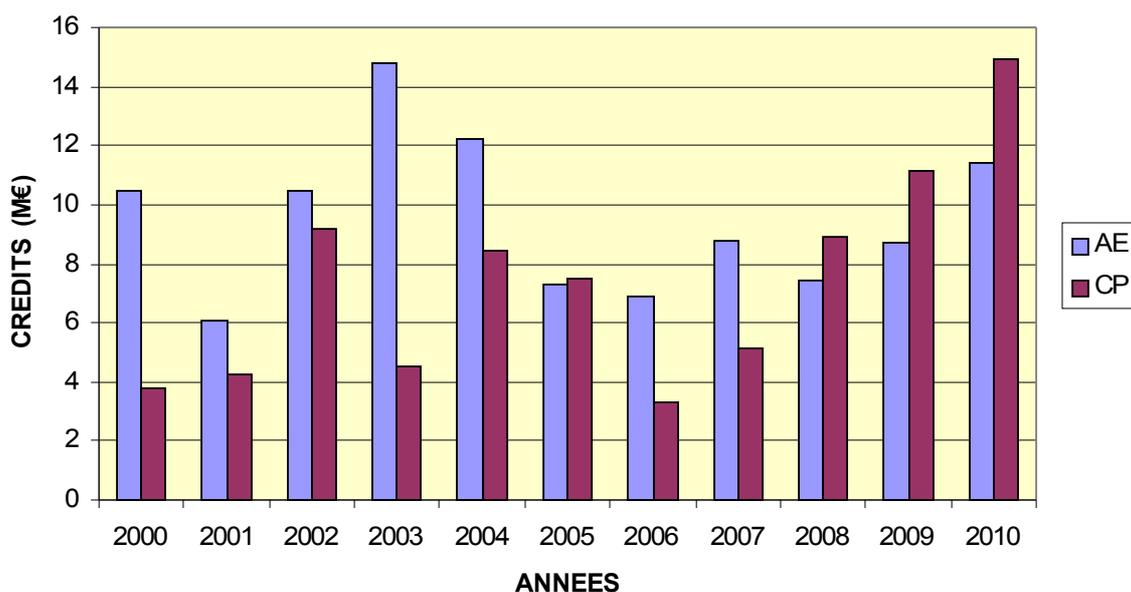
1. Capesterre-Belle-Eau, RHI Multisites Centre Bourg, tranche 3 (dernière tranche), pour un montant de 5,7M€ ;
2. Abymes, RHI Boissard, quartier Sonis Laffond, pour un montant de 5,7M€.

Globalement, l'année 2010 se caractérise par une forte augmentation des AE (+31%) et des CP (+31%).

Les Autorisations d'engagements cités ci-dessus correspondent à des phases de travaux importantes, pour permettre l'achèvement de la RHI multisites sur Capesterre-Belle-Eau.

Sur Boissard, la viabilisation des plateformes destinées à recevoir deux programmes de 179 et 48 logements ainsi que les acquisitions foncières correspondantes mobilisent l'essentiel de ces engagements.

CREDITS RHI DEPUIS 10 ANS



A la seule lecture du résultat des mandatements en 2010, on note une nette reprise de l'activité RHI (mandatements effectués sur présentation de factures acquittées). La SEMSAMAR a fait preuve de régularité dans le suivi des opérations, la présentation des mémoires. La restructuration interne de la SEMAG a permis de mobiliser des interlocuteurs RHI pertinents et efficaces.

Des blocages importants demeurent cependant sur la commune de Morne-à-l'Eau, une mobilisation plus soutenue et une implication des maîtres d'ouvrage est indispensable sur Grand-Bourg et Capesterre de Marie-Galante, Sainte-Rose et Lamentin.

7.3 - Les logements mis en chantier et réceptionnés en 2010

379 logements ont été livrés en 2010 sur les sites RHI et 266 ont été mis en chantier. Ces chiffres sont en nette progression par rapport aux trois dernières années.

Années	Logements livrés	Logements mis en chantier
2004	291	403
2005	148	327
2006	167	223
2007	135	374
2008	337	189
2009	297	172
2010	379	266

Au final, 3 640 logements ont été reconstruits au titre de la RHI, sur un soit 40% du programme global total prévu (8 800 logements).

Le tableau ci-dessous complète les résultats avec le détail des logements livrés et mis en chantier 2010, les perspectives 2011.

	2010				2011			
	Mis en chantier 2010		Réceptionnés		Programmés		A livrer	
	LLS	LES	LLS	LES	LLS	LES	LLS	LES
PORT LOUIS	11	0					16	
LE MOULE / BVS	108	30	30	12	78	18	54	18
SAINT-LOUIS	30	30	108	12	31	22	16	12
CAPESTERRE MG					8	0	0	0
GD-BOURG Tivoli				0		0		0
GD-BOURG Multi				8		12	0	12
ABYMES BOISSARD	0	0	123		179		0	0
ABYMES BOISSARD					48		0	0
ABYMES CALVAIRE					27		0	0
ABYMES BAZIN					40		0	0
TERRE de HAUT						9		
POINTE A PITRE Darboussier	48		48				85	
POINTE A PITRE Orgemont		48					48	
CAPESTERRE B EAU			27	11	10	19	15	7
B/MAHAULT Agathon		3	0	0		12		15
B/MAHAULT La Jaille			0	0		12		12
B/MAHAULT Chalder			0	0	9	16	32	16
B/MAHAULT Chalder		0	0	0				
B/MAHAULT Césarín		0	0	0				
Morne à l'Eau /cocoyer								
Morne à l'Eau /Vieux- Bourg								
SAINTE ROSE/la boucan					21			40
TOTAL	197	111	336	43	451	120	266	132

7.4 - La programmation 2011

Le retour à une réelle efficacité opérationnelle amorcée suite à l'audit, ne prend tout son sens, au vu de l'ampleur des enjeux, qu'avec la mise à disposition de crédits suffisants. Ainsi, les besoins raisonnables évalués pour les deux prochaines années, tenant compte du rythme opérationnel et des capacités des communes sont-ils les suivants :

		Besoins en AE	Commentaires
ABYMES	Centre Bourg - Multisites	700 000	En attente dossier
	Capou - Ferrand	1 150 000	En attente dossier – Mise en place
	Sonis - Laffond		
POINTE-A-PITRE	Cipollin - Chemin Neuf	1 200 000	En attente dossier
BAIE-MAHAULT	Chalder		En attente dossier
	Fond Aroc		
	Agathon		
	La Jaille		
	Césarin		
CAPESTERRE-BLANCHE	Centre Bourg – Multisites		
SAINTE-ROSE	La Boucan		
PORT-LOUIS	Centre Bourg – Multisites	3 500 000	Dossier instruit, éligible – Dernière
MOULE	Petite Anse	1 800 000	Projet d'aménagement en phase de
	BVS		
SAINTE-LOUIS	Centre Bourg – Multisites	2 000 000	Dossier instruit, éligible – Dernière
GRAND-BOURG	Centre Bourg – Multisites		
CAPESTERRE-MONTALEONE	Centre Bourg – Multisites		
SAINTE-MARTIN		1 600 000	Projet présenté en cours de mo
TOTAL		11 150 000	

La Ville des **Abymes** a entrepris une redéfinition des ses objectifs opérationnels en matière de RHI en tenant compte de ses capacités d'intervention propres.

Ainsi des secteurs ont été « mis en sommeil » sur le centre bourg, les différents arrêtés de financement en cours ont été mutualisés et repositionnés sur des actions prioritaires et réalisables dans des délais courts.

Les secteurs de **Calvaire et Bazin** ont des programmes de logement en cours de construction (27 LLS et 40 LLS). Une subvention de **700K€** sera présenté à la fin du premier semestre 2010 pour couvrir les travaux de VRD tertiaires, l'accompagnement social lié au relogement, la mise en place d'une procédure de ZAC, la poursuite des démolitions,...

Capou Ferrand fera également l'objet d'une demande fin du premier trimestre 2010, pour un montant d'environ **1 150K€**, destinée financer une procédure de DUP Loi Vivien sur le secteur et les acquisitions nécessaires, une procédure de ZAC , des démolitions,...dans le cadre de la tranche opérationnelle n°2.

La Ville de **Pointe-à-Pitre** a également redéfini ses orientations opérationnelles : Suspension de la RHI Nord Est et positionnement pour l'achèvement de Darboussier et Cour d'Orgemont, ainsi que le démarrage de l'îlot **Cipollin/Chemin neuf**.

Dans ce cadre une demande d'autorisation d'engagement est attendue au troisième trimestre 2010, pour un montant d'environ **1 200K€**, pour la viabilisation de l'îlot Cipollin/Chemin neuf, la fin des VRD tertiaires sur Darboussier et la viabilisation de la Cour d'Orgemont.

Baie-Mahault poursuit son action RHI sur les cinq quartiers. En fin d'année 2011, en fonction de l'avancement des travaux en cours, un dossier de financement sera présenté par l'aménageur sur **Chalder**, pour un montant environ de **1 200K€**, pour des travaux VRD en vue de réaliser 2 programmes (36 LES et 54LLS) fin 2012, des acquisitions de terrains et cases, des régularisations,...Ce dossier pourra faire l'objet d'une validation en CTD en fin d'année pour un engagement financier l'année suivante

La ville de **Port-Louis** avait programmé une demande de subvention pour une **dernière tranche opérationnelle** fin 2009. Des problèmes financiers internes, des désaccords avec l'aménageur ont conduit à ajourner la demande en 2010. Une situation plus favorable et une volonté affichée du maire de Port-Louis, en accord avec l'aménageur, permettent de prévoir un redémarrage opérationnel et un financement début 2010, à hauteur de **3 500K€**.

La ville du **Moule** fait preuve de beaucoup d'investissement en RHI et affiche déjà des résultats encourageant sur le secteur Bonan Vassor Sergent ou une forte situation d'insalubrité est en passe d'être définitivement éradiquée.

Le dernier quartier insalubre sur la commune est le secteur de **Petite Anse**, en centre ville. Les études pré opérationnelles sont terminées et l'aménageur a proposé un projet d'aménagement. En cours de validation par les différents services de l'État concernés, ce projet va nécessiter une demande subvention pour une première tranche opérationnelle, dès le premier trimestre 2011, pour un montant de **1 800K€**.

Le projet d'aménagement initial sur **Saint-Louis de Marie-Galante** a dû être modifié en tenant compte des zonages du PPR approuvé (régularisation interrompues, aménagements et programmes de logement remis en cause). Une **dernière tranche** de financement est donc nécessaire pour terminer le relogement sur de nouveaux secteurs de la commune (31LLS et 22LES). Le dossier est instruit et a fait l'objet de validation en comité de pilotage, sera présenté en début d'année 2011 pour un montant de **1 200K€**.

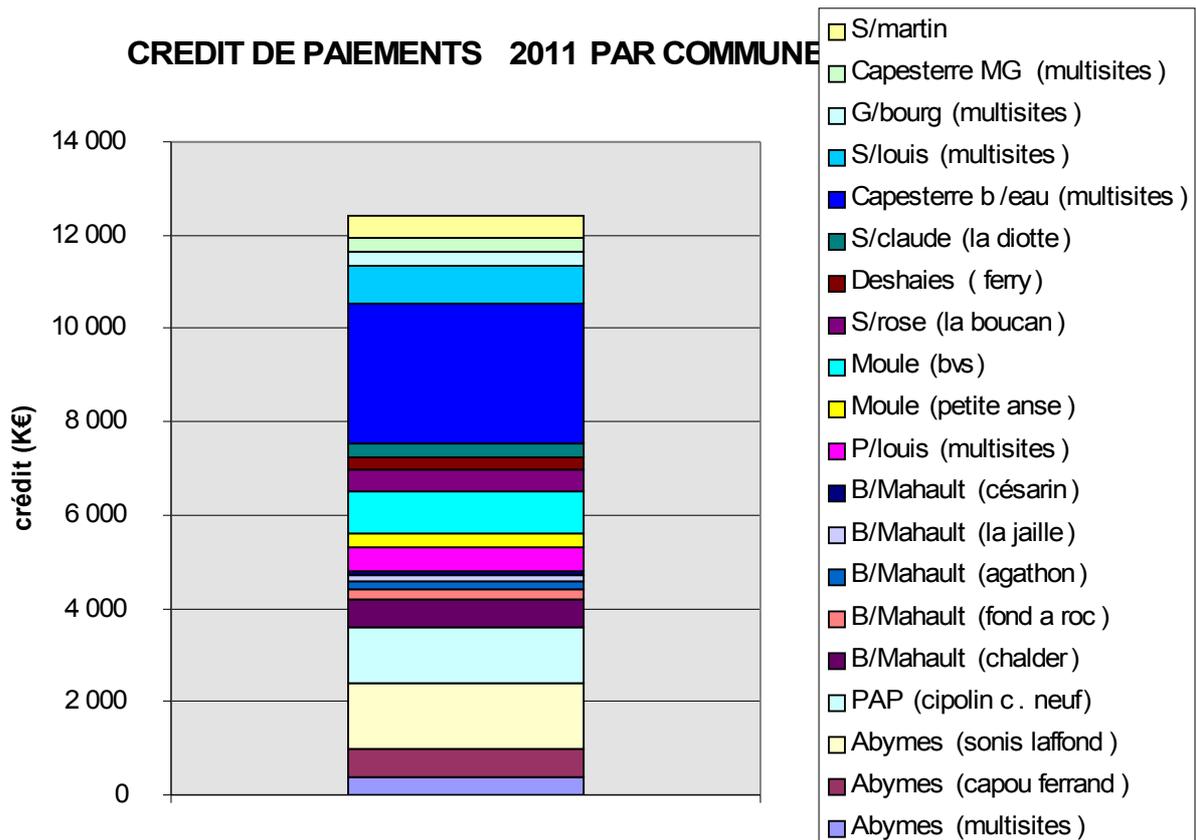
Deux tranches opérationnelles ont été financées sur Le **Quartier d'Orléans à Saint-Martin**. Une **dernière tranche**, en cours de finalisation, sera présentée au financement à la fin du premier trimestre 2011, pour un montant d'environ **1 600K€**, avec principalement un programme de relogement de 40LES, des travaux de mise au norme de la viabilisation. Ce financement sera la dernière subvention accordée à la collectivité de Saint-Martin avant le transfert définitif de la compétence logement et des fonds LBU prévu en 2012.

Besoins en crédits de paiement

		Besoins en CP	Commentaires
ABYMES	Centre Bourg - Multisite	400 000	Solde arrêtés mutualisés
	Capou - Ferrand	600 000	500K€ de dépenses déjà éligibles
	Sonis - Laffond	1 400 000	
POINTE-A-PITRE	Cipollin - Chemin Neuf	1 200 000	Travaux Cipollin et cours d'Orge
BAIE-MAHAULT	Chalder	600 000	
	Fond Aroc	200 000	
	Agathon	200 000	
	La Jaille	100 000	
	Césarin	100 000	
PORT-LOUIS	Centre Bourg - Multisite	500 000	
MOULE	Petite Anse	300 000	
	BVS	900 000	
SAINTE-ROSE	La Boucan	500 000	Travaux de finition LES
DESHAIE	Ferry	250 000	Solde
SAINT-CLAUDE	La Diotte	280 000	Solde
CAPESTERRE-BELLE-EAU	Centre Bourg - Multisite	3 000 000	1,2M€ pour solde T2 et 1,8M€ p
SAINT-LOUIS	Centre Bourg - Multisite	800 000	
GRAND-BOURG MARIE-GALANTE	Centre Bourg - Multisite	300 000	
CAPESTERRE MARIE-GALANTE	Centre Bourg - Multisite	300 000	Solde arrêté en cours
SAINT-MARTIN		500 000	
TOTAL		12 430 000	

Les crédits de paiement nécessaires pour couvrir l'activité 2011 sont estimés à **12,4M€** et correspondent pour partie à des soldes d'arrêtés sur les opérations centre bourg aux Abymes, Deshaies, Saint-Claude, Capesterre de Marie-Galante.

La plus grosse part des crédits sera mobilisée en fonction de l'avancement des travaux sur les opérations les plus importantes : Capesterre-Belle-Eau, Abymes Boissard, Pointe-à-Pitre, BVS au Moule.



Les opérations sur les communes de Capesterre-Belle-Eau, Pointe-à-Pitre et Abymes mobilisent la moitié des crédits de paiement estimés en 2011. Ce résultat est a rapproché de l'effort financier des collectivités, proportionnel aux crédits d'État.

Conclusion

L'activité RHI a connu une nette amélioration en 2010 et d'importantes opérations « à bout de souffle » comme Boissard aux Abymes et Pointe-à-Pitre Sud Est ont pu retrouver un rythme opérationnel acceptable, avec la livraison d'importants programmes de logement.

Mais cette reprise reste fragile et soumise à la persévérance et à l'implication des trois partenaires Commune/Aménageur/État.

La mobilisation d'importants moyens humains et financiers demeure, notamment pour l'accompagnement social et les solutions apportées au relogement des personnes marginalisées, dépendantes des stupéfiants, les personnes âgées, la prise en compte de la prostitution,...

Enfin, il est important de noter l'effort insuffisant en matière d'amélioration de l'habitat, démarche indispensable dans l'aménagement et l'amélioration des quartiers.

8 – OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE

8.1 – Contexte et problématique

Dans un contexte de forte croissance démographique, la Guadeloupe cumule les difficultés sociales et économiques sur un territoire exigu. Les villes de Pointe à Pitre et des Abymes comptabilisent à elles seules 60% de la population et 45% de l'ensemble du parc social aidé du département. Les taux de chômage sur les quartiers en rénovation urbaine avoisinent les 60%.

Dès janvier 2002, les deux villes ont engagé un Grand Projet de Ville dont le cœur de cible concerne le renouvellement urbain des quartiers monofonctionnels issus de la première rénovation urbaine des années 1960-1980. 2 559 logements sociaux seront démolis et 3 910 logements seront construits pour assurer une mixité sociale dans le cadre de conventionnements avec l'ANRU :

- Un projet de rénovation urbaine sur la commune de Pointe à Pitre :

Quartiers Bergevin, Chanzy et Henri IV et centre ancien conventionné le 17 février 2006 ;

Quartier de Lauricisque conventionné par avenant le 06 février 2009 ;

- Un projet de rénovation urbaine sur la commune des Abymes :

Quartiers de Grand-Camp et Raizet conventionné le 3 juillet 2009

Communes	Population communale	Population des quartiers en rénovation	Coût total du PRU (en M€)	Participation ANRU (en M€)	État Contrat de plan (en M€)	État LBU (en M€)
Pointe à Pitre	17 541	10 069	417	99	10	63
Abymes	63 001	10 269	373	79	11	35
Totaux	80 542	20 338	790	178	21	88

8.2 – Enjeux

Projet de rénovation urbaine des Abymes :

Le projet des Abymes s'étend sur deux quartiers, de part de d'autre de la RN1 :

- le quartier de Grand Camp, dont l'aménagement fait l'objet d'une concession au groupement SIG/SEMAG. Les premières démolitions ont commencé après relogement en utilisant notamment un programme de construction (Dugazon), dont le financement en défiscalisation a permis de diminuer les loyers de sortie.

- le quartier du Raizet, dont les aménagements, confiés par mandat, concernent la requalification des axes et des espaces publics, et quelques opérations de reconstruction ou de réhabilitation de bâtiment (Esses, Quartiers). Le périmètre d'aléa autour des installations de fourniture de carburant de l'aéroport (dépôt GIEAP, Canalisations SARA), nouvellement arrêté, va contraindre cette partie du programme.

Les principales échéances de 2011 concernent sur le plan opérationnel la fin des démolitions des Plaines, la livraison de 70 logements hors site et quelques opérations de réhabilitation / résidentialisation. La question essentielle des dispositifs à mobiliser pour répondre localement aux ambitions de l'ANRU sur le relogement doit également être réglée dans le premier semestre.

Projet de rénovation urbaine de Pointe à Pitre :

Le projet refonde en profondeur les quartiers de Bergevin, Chanzy, Henri IV, il remodèle le quartier de Lauricisque et concerne le centre ancien par la construction de 300 logements dans des dents creuses, à destinations des habitants des bâtiments démolis.

L'optimisation des opérations de démolitions faisant suite à l'évolution du projet permet de programmer, la réalisation de l'opération copropriété Chanzy (78 logements) ainsi que la réalisation d'un équipement commercial lourd de 9 000 m², projet moteur en matière de développement économique.

La démolition, après déconstruction, de 77 logements, a débuté le 2 décembre dernier modifiant radicalement l'image du quartier. Les principales échéances de 2011 concernent la démolition de la barre AD d'Henri IV, la livraison de 49 logements sur Lauricisque, quelques opérations d'aménagements de proximité et la fin des résidentialisations.

Opération isolée de Basse-Terre :

L'ANRU, dans le cadre de ses opérations dites « hors convention », contribue sur le quartier du Carmel, à Basse-Terre, à des actions d'aménagement, de démolition, de construction de logements et d'équipements publics, pour environ 4 M€ sur un programme estimé à 80 M€.

A ce jour, seuls ont été financés par l'ANRU les travaux d'aménagement du secteur dit « Cale des cités unies » et une partie des études pré-opérationnelles. Des demandes de financement au titre du FEDER ont été déposées fin 2010 pour des opérations considérées comme n'obérant pas les choix futurs d'aménagement de l'ensemble du quartier (réfection de l'école primaire, village d'associations).

La cohésion sociale dans les projets de rénovation urbaine :

La contribution des projets aidés par l'ANRU résulte notamment dans la complémentarité des interventions qu'ils prévoient sur le cadre urbain avec les actions de développement économique et sociale des quartiers. L'intervention sur le cadre urbain, s'il crée les conditions d'un désenclavement et d'une évolution favorable des quartiers, ne suffit pas à les transformer durablement. L'amélioration en profondeur des conditions de vie des habitants passe par la mise en œuvre d'actions à portée sociale visant à l'égalité des chances : rétablissement de la tranquillité et de la sécurité publiques, formation et insertion professionnelles, animation sociale et redynamisation économique, renforcement des solidarités et accompagnement de parcours individualisés de réussite.

Des synergies sont activement recherchés avec les dispositifs de politique de la ville, sous l'égide de l'Acisé, dont les contrats urbains de cohésion sociale, le fonds d'intervention et de prévention de la délinquance. Par ailleurs, la complémentarité avec le Fonds Social Européen est recherchée.

En particulier, l'ambition du programme de rénovation urbaine doit se traduire par un effet levier majeur pour l'insertion professionnelle des habitants des zones urbaines sensibles. A cet effet, la charte nationale d'insertion de l'ANRU fixe un objectif d'insertion au minimum égal à 5%. Cette charte nationale a été déclinée dans des plans locaux d'application, la ville de Pointe-à-Pitre ayant même retenu des objectifs quantitatifs plus élevés.

De plus, le protocole, signé avec le Conseil Régional le 10 décembre 2010, a pour objet de mettre en œuvre une stratégie visant à insérer et professionnaliser les publics visés par des formations adaptées aux besoins des entreprises susceptibles de les employer dans le cadre des marchés octroyés pour les opérations de rénovation urbaine.

Ces dispositifs s'inscrivent dans une logique de développement de nouvelles filières du BTP, avec par exemple le partenariat initié avec la Fédération Régionale du Bâtiment et des Travaux Publics de Guadeloupe (FRBTPG) dans la cadre de la charte « gestion des déchets de chantier » signée le 26 octobre 2009.

8.3 – Etat d'avancement

Relogement ; construction, réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux :

Projet	Logements à démolir	Logements démolis ou en cours de démolition	Logements libérés
Abymes	1044	377	377
Pointe-à-Pitre	1 515	124	682

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation			OPAH-RU	
	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Livrés	En cours
Abymes	1 177	199	138	1 607	0	510	1 185	0	707	-	-
Pointe-à-Pitre	1 584	85	224	0	0	0	1 567	812	755	70	38

Insertion par l'économie :

Projet	Heures d'insertion	Objectif valeur nationale	Objectif PLACI	Contrats signés	Dont CDI
Abymes	1 500 h	150 000 h	150 000 h	5	4
Pointe-à-Pitre	31 479 h	128 983 h	524 033 h	88	2

Subventions ANRU :

	Projet	Subventions attribuées	Mandatements
20	Abymes	0,2 M€	0,4 M€
	Pointe-à-Pitre	5,5 M€	3,3 M€
10	dont plan de relance	5,5 M€	1,7 M€
	Opérations isolées	0 M€	0,2 M€

	Projet	Inscrit	Subventions attribuées	%	Proposé au paiement	%
T o t a l	Abymes	78,4 M€	16,8 M€	21%	2,9 M€	4%
	Pointe-à-Pitre	98,7 M€	46,9 M€	47%	9,6 M€	10%
	dont plan de relance	5,5 M€	5,5 M€	100%	2,2 M€	40%
	Opérations isolées	4,0 M€	0,4 M€	11%	0,2 M€	4%

ELARGISSEMENT DE LA REFLEXION

Au-delà des programmes conventionnés, les besoins en renouvellement et réaménagement urbain se font sentir dans toute la Guadeloupe, et plus particulièrement dans l'agglomération pointoise.

Le cas de la métropole pointoise est à ce sujet caractéristique, car elle concentre une très forte proportion de logements sociaux et de logements insalubres. Ces derniers sont pour la plupart concentrés dans des quartiers enclavés entre des opérations de résorption de l'habitat insalubre achevées et les projets de rénovation urbaine en cours.

Compte tenu de la concentration des moyens d'intervention sur les quartiers en rénovation urbaine et des faibles cohérences d'aménagement, cette mise en exergue par les formes urbaines du déséquilibre des situations et des conditions de vie contient le ferment d'une grave crise sociale et devient une entrave majeure au développement local.

Les perspectives d'avenir de l'ANRU offrent aujourd'hui une opportunité de gestion intelligente des équilibres urbains en conjuguant l'achèvement de la rénovation urbaine et le traitement des quartiers insalubres, par l'affectation de moyens supplémentaires ainsi que le redéploiement des méthodes et de l'ingénierie développées dans la rénovation urbaine.

Achèvement du renouvellement du quartier de Bergevin et repeuplement du centre ancien à Pointe-à-Pitre, démolition de la dernière barre des Capitaines et traitement des copropriétés dégradées du Raizet aux Abymes, traitement des RHI les plus sensibles comme Vieux-Bourg sont autant de sujets susceptibles d'émerger avec force dans les toutes prochaines années.

9 – CONVENTIONS D' ACTIONS FONCIERES

Les CAFO sont des conventions globales pluriannuelles conclues avec l'État et fondées sur la stratégie de développement des collectivités, notamment sur les perspectives d'acquisition et d'aménagement fonciers.

les conventions d'action foncière sont signées entre l'État et la Collectivité. Elles définissent les conditions d'attribution d'une subvention à l'aménagement de foncier en vue de la construction de logements sociaux.

Elles sont signées pour une durée de 3 ans et constituent un levier supplémentaire susceptible de débloquer les opérations sur lesquelles les financements classiques dédiés à ce type de projet sont arrivées à leur limite.

Même si les fonds ci-nommés proviennent au même titre que les financements classiques dédiés au logement de la ligne budgétaire unique (LBU), la Cafo ne constitue pas une prime à la construction mais une aide supplémentaire à l'aménagement de foncier. Elle doit donc être dissociée des financements classiques en ce sens et attribuée à l'aménageur du foncier.

Les communes signataires au 31/12/2010

Communes	Projets en cours de signature	Cafo signées	Commentaires
GOSIER		27/08/09	
ABYMES			
POINTE-A-PITRE			
BAILLIF			
BASSE-TERRE			
GOURBEYRE			
SAINT-CLAUDE	X		Contacts avec aménageur + mairie pour préparation du projet
TERRE-DE-BAS		07/05/10	
TERRE-DE-HAUT		17/04/09	
TROIS-RIVIERES			
VIEUX-FORT			
CAPESTERRE-BELLE-EAU	X		Contacts avec aménageur + mairie pour préparation du projet
GOYAVE			
BOUILLANTE			
POINTE-NOIRE	X		Contacts avec aménageur + mairie pour préparation du projet
VIEUX-HABITANTS		26/10/10	
CAPESTERRE-DE-			

MARIE-GALANTE			
GRAND BOURG			Convention transmise en mairie pour signature
SAINT-LOUIS			Convention transmise en mairie pour signature
ANSE-BERTRAND			
MORNE-A-L'EAU			
PETIT-CANAL			
PORT-LOUIS		08/07/09	
DESHAIES			
LAMENTIN		17/06/09	
SAINTE-ROSE			Contacts avec aménageur + mairie pour préparation du projet
BAIE-MAHAULT			
PETIT-BOURG			
LA DESIRADE			
MOULE			Convention transmise en mairie pour signature
SAINT-FRANCOIS			
SAINTE-ANNE			
SAINT-BARTHELEMY			
SAINT-MARTIN		19/06/09	

En 2010, les communes de **Terre-de-Bas** et **Vieux-Habitants** ont signé une Cafo avec l'État. **Saint-Louis** et **Grand-Bourg** de Marie-Galante, la ville du **Moule** ont un projet de convention finalisé, en instance de signature.

Globalement les communes sensibilisées au conventionnement Cafo n'identifient pas immédiatement l'intérêt d'une telle convention et de nombreuses relances et réunions de travail sont indispensables avant d'aboutir à une signature.

COMMUNE	MONTANT AE PROGRAMME	COMMENTAIRES
VIEUX-HABITANTS	1 140 000	114 LLS éligibles / 198
SAINTE-ROSE	220 000	22 LLS SEMSAMAR
POINTE-NOIRE	600 000	60 LLS lieu dit Redeau (SIG)
SAINT-LOUIS	880 000	44 LLS
GRAND-BOURG	740 000	37 LLS x 20k€ (double insularité)
CAPESTERRE-BELLE-EAU	600 000	60 LLS SEMSAMAR
TOTAL	4 180 000	

Les besoins identifiés en Autorisations d'Engagement pour 2011 sont estimés à 4 180 000€. Les subventions CAFO accordées ont atteint 8,98 M€ correspondant à 906 logements créés.

10 – LA POLITIQUE SOCIALE DE L’HABITAT

10.1 - Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Un nouveau plan est en cours de réalisation. Il intégrera le plan d'hébergement et d'insertion (PDAHI) et devra recueillir l'avis du conseil départemental de l'habitat au cours d'une prochaine séance. Les axes prioritaires de ce plan porteront notamment sur l'habitat indigne et la prévention des expulsions.

10.2 – Commission de médiation

La commission de médiation DALO du département de la Guadeloupe a été installée le 11 février 2008 par le Préfet de Région.

Au 31 décembre 2010, depuis sa mise en place, la commission a été saisie par **59 recours** : 46 pour une demande de logement et 13 pour une demande d'hébergement.

S'agissant des demandes de logement:

Seuls **6 recours ont fait l'objet d'une décision favorable** au motif que les requérants répondaient aux critères de priorité et d'urgence définis par la loi.

Pour les autres dossiers, 34 ne répondant pas aux critères de priorité et d'urgence au regard des dispositions de la loi, ont fait l'objet d'un rejet ;6 sont devenus sans objet.

Relativement aux motifs de la demande, les 46 dossiers concernent en majorité des demandeurs dépourvus de logement et logés chez des tiers (20). Par ailleurs, 9 demandeurs présentaient un motif de menace d'expulsion et 15 autres ont fait valoir leur condition de logement (impropre à l'habitation, insalubre, suroccupation).

10.3 - La Commission départementale de conciliation (CDC)

Au cours de l'année 2010, la commission s'est réunie à deux reprises et a été saisie par 6 requêtes. Deux conciliations ont été obtenues.

Le bilan 2010 se distingue de celui des autres années par une proportion plus importante de dossiers opposant des associations de locataires à des bailleurs sociaux : 4 dossiers contre 2 pour des particuliers.

La nature des litiges portait principalement sur des travaux liés à la fonctionnalité du logement (4 dossiers : 2 pour des demandes de travaux et 2 relatif aux charges locatives).

Parmi les 6 dossiers traités :

- 1 concernait le remboursement du dépôt de garantie (non conciliation)
- 2 faisaient l'objet de travaux à réaliser par le bailleur, dont :
 - un entre une association de locataire et un bailleur social dans le cadre d'une réhabilitation : (proposition du bailleur accepté par la partie requérante pour une meilleure concertation sur la définition des travaux à réaliser)
 - un autre entre particuliers pour des réparations diverses (non conciliation)
- 2 sur les charges locatives (non conciliation)
- 1 concernant une demande d'accession à la propriété de la part d'une association auprès d'un bailleur social (proposition acceptée pour constituer un groupe de travail sur le sujet).

Évolution depuis 2006

Si l'on excepte l'année 2009 où aucune commission n'a pu se tenir, on constate un nombre plus limité de saisines en 2010. Depuis 2006, sur les 46 dossiers traités, 14 ont abouti à une conciliation. Au niveau national, la conciliation est obtenue dans la moitié des cas.

Concernant la nature des litiges, le bilan 2010 se distingue par une proportion plus importante de dossiers relatifs au défaut de fonctionnement du logement. Mais l'ensemble des dossiers depuis 2006 reste majoritairement dominé par le remboursement du dépôt de garantie.

Environ un quart des dossiers traités depuis 2006 portent sur des difficultés de nature collective, entre des associations de locataires et les bailleurs sociaux, concernant notamment les charges locatives.

10. 4 – L'application de l'article 55 de la loi SRU

Les communes concernées par l'application de l'article 55 (obligation de satisfaire à une proportion de 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales) sont les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (au sens de l'INSEE), à savoir : Pointe-à-Pitre, Abymes, Baie-Mahault, Gosier, Lamentin et Petit-Bourg.

A ce jour (procédure en cours), les communes n'atteignant pas les 20% de logements locatifs sociaux sont : Le Gosier (5,43%, nbre de logements sociaux manquant : 1579) et dans une moindre mesure : Lamentin (15,39%, nbre de lots manquants : 264).

La mise en place des conventions d'action foncière doit permettre à ces communes de mobiliser du foncier afin d'atteindre l'objectif de la loi.

ANNEXES

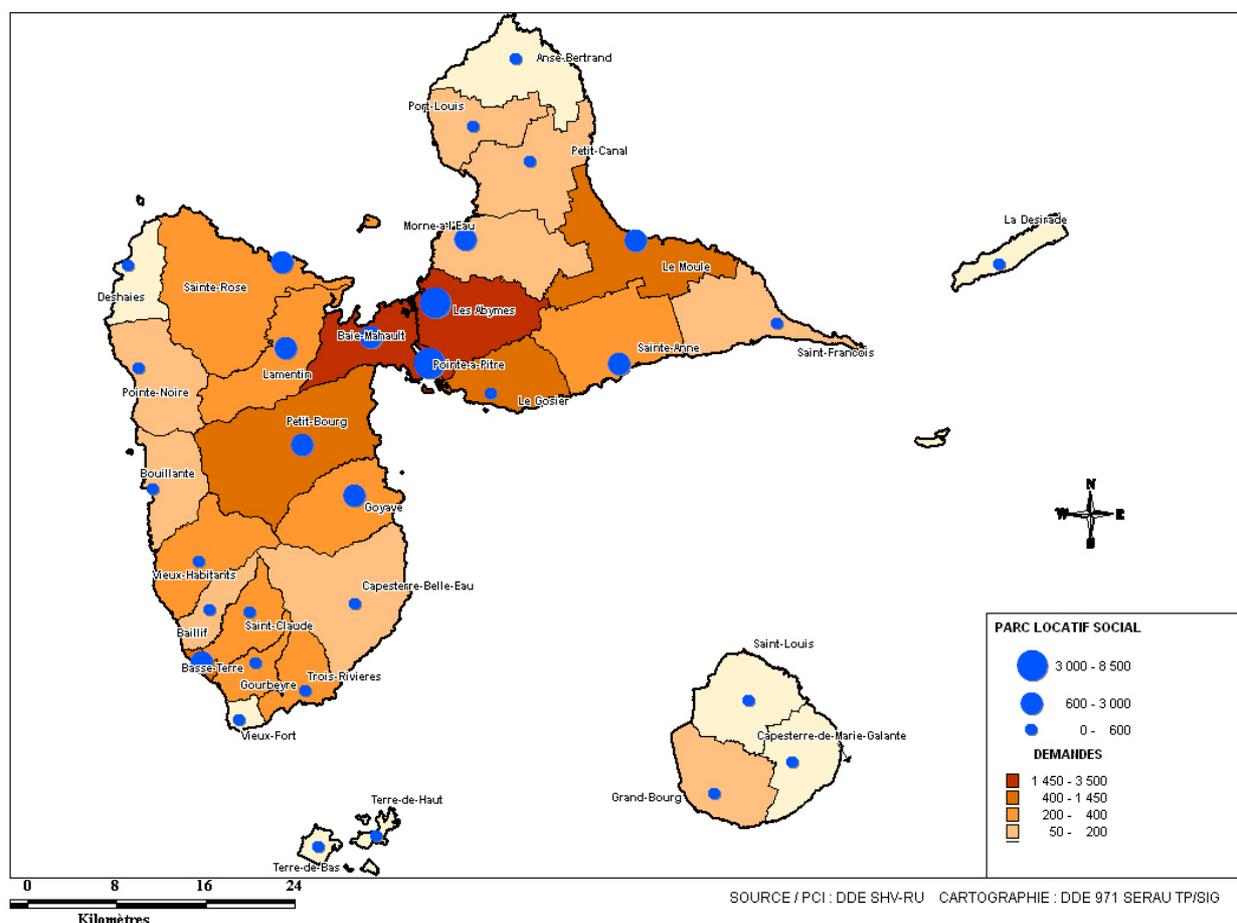
1- Bilan 2009

2- Analyse de l'offre et de la demande locative sociale

1. Bilan 2009

PRODUITS		AE en M€	logements engagés	mis en chantier	livrés
LOCATIF	LLS	16,48	444	733	1135
	LLS défiscalisé	2,11	80	0	244
	LLTS	7,52	165	108	288
	Logements étudiants	0,85	111	133	0
	PLS/PLS défiscalisé		144	79	8
	Places EHPAD	3,14	141	120	0
	Logements d'urgence	0,95	34	0	0
	Total LOCATIF	31	1 119	1 173	1 675
dont rénovation urbaine	8,45	50			
dont plan de relance	0,3	80			
Dont CAFO	0	176			
Dont VEFA	2,11	80			
ACCESSION	LES Diffus	0,6	23	24	26
	LES Groupés/LAD	3,7	79	39	130
	Total Accession	4,3	102	63	156
TOTAL LOGEMENTS NEUFS		35,3	1 221	1 197	1 831
AMELIORATION	AAH	7,46	451	224	534
	SAALS	7,4	1417	924	96
	Total Amélioration	14,86	1 868	1 148	630
AUTRES DEPENSES	RHI	8,7			
	Aménagement urbain	6,32			
	Etudes	0,26			
	Total autres dépenses	15,28			
TOTAL GENERAL		65,5	3 089	2 345	2 461

2. Demande et parc locatif social *(sources : EPLS 2008 et GUIDES : novembre 2010)*



L'agglomération pointoise, principal bassin d'emplois du département, demeure le secteur le plus demandé. Les Abymes, Pointe-à-Pitre, Baie-Mahault et Gosier concentrent en effet à elles seules 56 % de l'ensemble de la demande, tandis que ce secteur ne rassemble que le tiers de la population du département. Ainsi peut-on dire que la demande y est particulièrement forte, malgré un parc locatif social existant très important (plus de 60% du département). On peut relever la particularité de la commune du Gosier qui reste très demandée (4,4%) au regard de son parc beaucoup plus réduit que les autres communes de cette agglomération (2% du parc).

Dans la périphérie de ce secteur, on constate la forte demande (6 %) sur **Petit Bourg** qui possède en proportion un parc social existant plus faible (3,5% du parc total).

Basse-Terre constitue le secteur le plus demandé après celui de l'agglomération pointoise (12%), principalement en direction des communes de Basse Terre, puis à part égale Saint-Claude, Gourbeyre ainsi que Trois-Rivières qui semble connaître une relative progression.

La Pointe de l'île (Moule, Saint-François, Sainte Anne) concentre également une demande importante, avec 10 % de la demande totale. La commune du Moule se distingue avec à elle seule 5,7 % de la demande, avec un peu plus de 3% de l'ensemble du parc social.

Sur les autres territoires à dominante plus rurale, la demande est moins marquée. Elle n'est cependant pas négligeable au regard de son parc social existant, comme pour la côte sous le vent, où la demande s'établit à 3,3% pour un parc ne représentant que 1% du parc total. Dans ce secteur, c'est la commune de Vieux-Habitants qui se démarque avec une demande plus importante.

On notera la situation apparemment plus équilibrée entre l'offre et la demande dans le secteur du Nord-Grande Terre ainsi que sur Nord Basse-Terre, en soulignant par ailleurs les nombreuses opérations en cours ou en projet, notamment sur les communes de Port Louis et de Sainte-Rose.