

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

RAPPORT AU Conseil Départemental de l'Habitat

Séance plénière du 20 mars 2012



Bouillante (SIKOA)



Petit-Bourg (SEMSAMAR)

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.3
1. PDALPD/PDAHI	p.8
2. Financement du logement 2011 et perspectives 2012	p.10
2.1 - Synthèse 2011	p.10
2.2 - Le logement locatif social (LLS, LLTS, PLS) et l'amélioration de logements locatifs sociaux (SALLS)	p.13
2.3 - Le logement en accession sociale (LES)	p.23
2.4 - L'amélioration de l'habitat – propriétaires occupants (AH)	p.25
2.5 - L'amélioration de l'habitat – propriétaires bailleurs (ANAH)	p.27
2.6 – Les fonds de garanties de l'habitat social (FGHS)	p.28
2.7- La résorption de l'habitat insalubre (RHI)	p.29
2.8 - Les opérations de rénovation urbaine	p.37
2.9 - Conventions d'actions foncière	p.42
3. Mise ne place du pôle habitat indigne	p.43
4. Réforme du numéro unique	p.44
5. Nouvelles intercommunalités et mise en oeuvre des PLH	p.45
6. Réflexion partagée habitat	p.47
ANNEXES	
1. programmation détaillée 2011	p.49
2. programmation triennale 2012-2013-2014	p.50
3. Logements mis en chantier et livrés dans le cadre de la RHI	p.51

PRESENTATION

1. Indicateurs clés du territoire

- **Parc global** : la Guadeloupe compte en 2008 un parc de près de 198 416 logements dont 156 738 résidences principales (RGP INSEE 2008). Le territoire se distingue par une part non négligeable de logements vacants : 14% (près de 28 000 logements) contre 6,6% en France métropolitaine.

Les logements sont inégalement répartis sur le territoire : les 4 communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (Pointe-à-Pitre, Abymes, Baie-Mahault et Gosier) concentrent plus du tiers des résidences principales. Autour de cette agglomération, les communes du nord basse terre (Sainte-Rose, Lamentin et Petit-Bourg) englobent environ 14 % de ce parc, à part égale avec les communes situées à la pointe de l'île (Sainte-Anne, Saint-François, Le Moule).

Le parc de résidences principales s'est fortement accru : + 20 % par rapport à 1999. Cet accroissement a principalement profité aux communes proches des zones d'emplois (Baie-Mahault et Le Gosier pour l'agglomération pointoise et dans un plus large secteur Goyave, Lamentin et sainte-Rose), ainsi qu'aux communes à vocation touristique : Saint-François notamment et Sainte-Anne.

- **Statut d'occupation** : les ménages guadeloupéens sont en majorité des propriétaires (60%). Les 108 000 logements des propriétaires occupants comptent 15 900 logements issus de l'accession très sociale. Un tiers des ménages sont locataires, et parmi ces locataires, plus de 6 sur 10 le sont dans le parc social qui compte désormais 32 000 unités en 2012 (enquête DEAL auprès des bailleurs). Il faut noter par ailleurs une proportion non négligeable de ménages logés gratuitement : 4,9% (7 706) contre 2,7 % en France métropolitaine.

- **Typologie** : les données de l'INSEE révèlent notamment une prédominance des maisons : elles représentent les trois-quarts de l'ensemble des logements en 2008 (contre 60 % en France métropolitaine).

Concernant la taille des logements, près des deux tiers (64,6%) des résidences principales ont trois ou quatre pièces, en augmentation de 5 points par rapport 1999. Il s'agit d'une tendance inverse à celle observée en métropole où cette part n'est que de 46,3%.

- **Qualité des logements** : le confort des résidences principales a fortement progressé. Ainsi, les habitations de fortune et les cases traditionnelles ne représentent plus en 2008 que 4,3% des résidences principales, contre 15% en 1999. Néanmoins, l'enquête de l'INSEE sur le logement en Guadeloupe de 2006 estime à 3 400 le nombre de logements dépourvus des équipements de confort élémentaire. Selon cette enquête, on constate une plus grande part de logements « confortables » dans zones les plus urbanisées.

Plus spécifiquement sur l'habitat indigne, 3 500 ménages vivent sans électricité, 66 500 sans eau chaude, 5 300 sans salle de bain ou douche.

Néanmoins, ces statistiques masquent le niveau réel de l'habitat insalubre. Ainsi, le nombre de logements concernés par l'insalubrité (hors recensement des immeubles dégradés) peut être estimé à 15 000 en Guadeloupe. 7 000 logements se situent sur Pointe à Pitre et Abymes, dont la moitié ont vocation à être démolis pour insalubrité irrémédiable, le reste relevant de l'Amélioration de l'Habitat (AH).

- **Le risque sismique** : des études partielles réalisées, on peut déduire pour l'ensemble du parc bâti l'approximation suivante : un tiers du bâti est aux normes actuelles, un deuxième tiers mériterait des analyses complémentaires et probablement des travaux de sécurisation limitée, un troisième tiers peut être considéré comme présentant un danger.
- **Le risque d'inondation et de submersion marine** : 3 400 logements sont situés en zone d'aléa moyen et élevé (zones bleu marine et rouge des plans de prévention des risques).
- **Les besoins en logements** : en dépit d'une croissance démographique plus faible que lors du précédent recensement et de l'amélioration de l'offre locative sociale dans le département, les besoins en logements aidés et intermédiaires restent très importants compte tenu du phénomène de décohabitation, du nombre encore élevé de logements indignes et insalubres et du faible niveau des ressources des familles en attente de logements. Le nombre de demandes recensées à ce jour dans l'application nationale du numéro unique s'élève à 6 500 (chiffre non encore définitif, les demandes de renouvellement étant encore en cours).

Les enjeux sont triple :

- rattraper le retard dans l'offre en logements aidés au regard de la demande ;
- résorber l'habitat insalubre ;
- relever le défi de la rénovation urbaine d'un parc social inadapté, vétuste et particulièrement exposé au risque sismique.

2. La place du logement social

2.1 Parc locatif social actuel

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.

L'enquête DEAL auprès des bailleurs établit à 31 500 le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2011. Rapporté au nombre d'habitants, le département compte un taux de logements sociaux qui le place en bonne position par rapport aux autres (74 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants contre 70,4 en France métropolitaine).

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 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.

Sur le plan économique, le logement social, qui représente 1/3 des logements construits, est un pilier du BTP : 8 % de la valeur ajoutée locale, 10 % de la population salariée (8 100).

2.2 Les réalisations 2011 et des cinq années précédentes, les perspectives 2012

Une politique de relance du logement social, voulue par le Président de la République, définie par le CIOM du 6 novembre 2009 :

- garantie du niveau des moyens budgétaires de l'Etat sur 5 ans ;
- défiscalisation du logement social étendue par la Loi pour le Développement Économique des Outre-Mer (LODEOM).

- ***Deux objectifs globaux :***

- produire d'avantage de logements adaptés aux besoins de la population, viser une production de 2 500 à 3 000 logements par an (1 400 précédemment);
- Intégrer les objectifs environnementaux du Grenelle, notamment en termes énergétiques, et prise en compte du risque sismique.

- ***La mobilisation budgétaire 2011 et des cinq années précédentes :***

L'effort budgétaire pour le financement du logement social (dont rénovation urbaine) et de la résorption de l'habitat insalubre était en moyenne ces dernières années de l'ordre de 56M€ d'autorisation de programme (AE), mais seulement de 44 M€ en crédits de paiement. L'aide de l'Etat au logement social est globalisée dans une ligne budgétaire unique (LBU).

En 2010 et 2011, le niveau des dotations pour engagement est en sensible augmentation avec respectivement 66,8 M€ et 69,6 M€. Il en va de même pour les dotations en crédits de paiement réévaluées à 57 M€ en 2010 et 55,8 M€ en 2011.

Les dotations initiales 2012 consacrent le maintien du niveau d'effort budgétaire de l'Etat en faveur du logement social.

La défiscalisation du logement social constitue désormais un complément financier essentiel à la réalisation de logements locatifs sociaux et très sociaux comme de logements intermédiaires (PLS, LLS et LLTS). Cet apport représente 53,2 M€ en 2010 (1 064 logements autorisés) et 63 M€ en 2011 (1 449 logements autorisés).

AE en M€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Logement	48,1	45,5	34,4	47,6	55,4	59,6	52,5
RHI	6,9	8,7	7,4	8,7	11,4	10	9,3
Total	55,0	54,2	41,8	56,3	66,8	69,6	61,8
CP en M€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Total	36,4	42,6	43,8	45,8	57,0	55,8	42,0

* *prévisionnel*

Les chiffres ci-dessus ne tiennent pas compte du plan de relance 2010 et 2011 représentant un total en AE comme en CP de 11,7 M€ supplémentaires.

De plus, les collectivités locales contribuent chaque année pour 5 à 6 M€ en faveur du locatif très social (LLTS) et de l'amélioration de l'habitat (AH).

- ***Les réalisations 2011 et des cinq années précédentes***

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 2011 se conclut ainsi par le financement de de 2 600 logements dont plus de 1 600 logements neufs.

Le niveau moyen annuel de réalisation depuis 2006 est de 1 500 logements locatifs neufs (dont 100 en accession) et près de 1 000 logements améliorés

Production de logements locatifs neufs (locatif et accession) et nombre de logements améliorés entre 2006 et 2011 :

Produits logements		2006	2007	2008	2009	2010	2011
LOCATIF	Financés	1 684	1 528	1 209	1119	1505	1609
	Livrés	1 343	1 850	1 282	1 675	1158	1065
ACCESSION	Financés	97	49	54	102	84	47
	Livrés	85	33	85	156	107	81
LOGEMENTS NEUFS	Financés	1781	1577	1263	1221	1589	1656
	Livrés	1428	1883	1367	1831	1265	1146
AMELIORATION	AH	564	502	549	451	374	507
	SAALS	342	848	296	1 417	1086	475
	Financés	906	1 350	845	1 868	1460	982
	Livrés	559	1 154	779	630	1445	1374

Actions récentes et voies d'amélioration

1. Sur la problématique du **foncier**, l'étude sur la prospection du foncier propre à l'aménagement urbain et de logements sociaux vient d'identifier environ 10 000 ha potentiels dont 1 000 hectares de terrains publics (70 ha appartiennent à l'Etat dont une partie est en cours d'analyse dans le cadre du programme national de mobilisation du foncier Etat pour le logement). Par ailleurs, le Conseil Régional a récemment mis en place un établissement public foncier local.

2. Une étude a été lancée par la DEAL sur le diagnostic et les **enjeux stratégiques** en matière d'habitat en Guadeloupe. Elle vise à procurer aux acteurs du logement des éléments de diagnostic de l'habitat en Guadeloupe, intégrant ses perspectives d'évolution et des clés d'analyse des problématiques et enjeux qui y sont liés.

3. **La défiscalisation** s'avère aujourd'hui un outil indispensable à l'équilibre des opérations de logements sociaux dans une conjugaison avec les subventions directes de l'Etat. Dans le cadre des programmations annuelles de logements sociaux, en 2009 ; 940 logements ont fait l'objet de demandes d'agrément ; 734 en 2010 et 911 en 2011. Il reste encore à faire progresser l'efficacité du processus d'instruction des agréments.

4. L'hypothèse d'un nouveau **programme de rénovation urbaine**, prenant d'avantage en compte les quartiers d'habitat dégradé, offre une opportunité intelligente de résoudre dans une cohérence urbaine globale l'achèvement de la rénovation urbaine sur les cités HLM et le traitement des poches d'insalubrité de l'agglomération pointoise. Mutualisation des moyens, des méthodes et de l'ingénierie mise en place pour la rénovation urbaine sont autant de gages d'efficacité d'un tel projet. Il doit être fortement soutenu pour espérer, à échéance de 10 à 15 ans, faire de la métropole guadeloupéenne une cité humaine et moderne.

1. PDALPD / PDAHI

Le cadre juridique

Le PDALPD reste le lieu de convergence et d'initiative pour la mise en œuvre du droit au logement (loi 90-449 du 31 mai 1990), complétée depuis : engagement national pour le logement (2006), droit au logement opposable (2007), mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (2009), lutte contre l'habitat indigne en Outre-mer (2011).

La loi relative aux libertés et responsabilités locales (13 août 2004) confirme la double responsabilité de l'Etat et du conseil Général dans la mise en œuvre du Plan.

Les publics prioritaires (décret 1688 du 29 novembre 2007)

- Les personnes dépourvues de logement ou en situation de surpeuplement manifeste de leur logement
- Les personnes menacées d'expulsion ou hébergées ou logées temporairement
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale

Le contenu

- 1 Suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan
- 2 Principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logement
- 3 Création ou mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés
- 4 Contribution du FSL à la réalisation des objectifs du plan
- 5 Prévention des expulsions locatives ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes
- 6 Lutte contre l'habitat indigne
- 7 Mobilisation du parc locatif social
- 8 Mobilisation de logements dans le parc privé

Le Plan Départemental d'Aide à l'Hébergement et à l'insertion (PDAHI) est une composante du PDAALPD.

La gouvernance

Le comité responsable du plan réunit les principaux acteurs désignés conjointement par l'Etat et le Conseil Général, qui assurent la co-présidence. Il est chargé de l'élaboration, de la coordination de sa mise en œuvre et de son suivi. Un comité technique est chargé de l'animation de la mise en œuvre et du suivi permanent.

Le projet de plan est soumis à l'avis du CDHa avant d'être adopté par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Les axes prioritaires et le programme d'actions 2011 – 2013 :

Action	Intitulé	Pilote
Axe 1 Améliorer et diversifier l'offre de logements		
Action 1.1	Réaliser une étude spécifique sur les besoins en logements des publics relevant du PDALPD	CG
Action 1.2	Recourir au secteur locatif privé pour répondre à la demande de logement locatif social	DEAL
Action 1.3	Créer des outils de mobilisation de logements locatifs privés à disposition des travailleurs sociaux	DEAL CG
Action 1.4	Améliorer la connaissance du foncier pour le logement social	DEAL
Action 1.5	Créer un établissement public foncier local	CR
Axe 2 Favoriser l'accès et maintenir les plus défavorisés dans leurs logements		
Action 2.1	Poursuivre la mise en œuvre du FSL dans un cadre réglementaire révisé	CG
Action 2.2	Former des travailleurs sociaux pour une meilleure assistance des plus défavorisés	CG
Action 2.3	Assurer le suivi social des publics accédants aux LLTS	CG
Action 2.4	Mettre en œuvre un nouvel accord collectif départemental	DJSCS
Action 2.5	Accentuer l'accompagnement au logement des personnes âgées	CG
Action 2.6	Elaborer et animer avec l'ensemble des partenaires concernés une charte de prévention des expulsions	Préfecture
Action 2.7	Améliorer l'accompagnement social lié au logement avec la mise en place d'une charte ASLL	CG
Axe 3 Eradiquer l'insalubrité dans l'habitat		
Action 3.1	Mettre en place un observatoire nominatif de l'habitat indigne	DEAL ARS
Action 3.2	Lutter contre l'habitat indigne et dégradé pour le maintien à domicile des personnes âgées	CG DEAL
Action 3.3	Préserver les logements remédiables au sein des périmètres identifiés d'intervention	CG DEAL
Action 3.4	Elaborer une charte de l'habitat durable	CG DEAL CAUE

2. FINANCEMENT 2011 ET PERSPECTIVES 2012

2.1 – SYNTHÈSE 2011

2.1.1 - Bilan financier

- BOP 123 Action 1 logement

En 2011, la dotation du BOP 123 action 1 logement en autorisations d'engagement (AE) était de **69,6 M€**, soient 63,1 M€ notifiés et 6,5 M€ supplémentaires obtenus au cours de l'année. En crédits de paiements (CP), la dotation était de **38 M€**.

<i>Crédits 2011</i>	<i>Total délégué</i>	<i>Compléments</i>	<i>Total</i>
<i>AE</i>	63,1 M€	6,5 M€	69,6 M€
<i>CP</i>	38 M€	17,8 M€	55,8 M€

Cette dotation comprend les engagements pour la collectivité de Saint-martin (6,43 M€ en AE et 3,6 € en CP).

A cette dotation il convient d'ajouter celle relative au plan de relance à hauteur de **6,7 M€** en crédits de paiement.

Hors LBU, un total de **320 PLS** (dont 306 en défiscalisation) ont également été financés par l'Etat.

- BOP 123 Action 2 (Contrat de Plan État Région)

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 2011 (total cumulé) à **8,34 M€** (4,95 M€ mandatés) dont :

- 5,24 M€ engagés pour le secteur de Pointe-à-Pitre (2,41 M€ mandatés)
- 3,1 M€ pour les opérations sur Les Abymes (2,54 M€ mandatés)

2.1.2 - Bilan quantitatif

Au final, l'ensemble des crédits engagés et mandatés pour la Guadeloupe ont permis en 2011 :

- **l'engagement financier de 2 638 logements** (1 656 logements neufs et 982 en amélioration), dont 100 logements financés pour la collectivité de Saint-Martin (44 LLS/LLTS et 56 PLS).

- **la livraison de 2 520 logements** (1 146 logements nouveaux et 1 374 en amélioration)

Tableau récapitulatif (y compris Saint-Martin)

PRODUITS		AE en M€	logements engagés	mis en chantier	en livrés
LOCATIF	LLS	5,15	138	202	606
	LLS défiscalisé	26,56	971	466	155
	LLTS	2,46	56	112	89
	LLTS défiscalisé	3,55	68	176	45
	Logements étudiants	0	0	0	0
	PLS		14	6	52
	PLS défiscalisé		362	203	118
	Places EHPAD	0	0	0	0
	Logements d'urgence	0	0	0	0
	Total LOCATIF	37,72	1609	1165	1065
dont rénovation urbaine	13	302			
Dont CAFO	4,15	128			
Dont VEFA	14,15	506			
ACCESSION	LES Diffus	0,19	8	11	21
	LES Groupés/LAD	1,47	39	48	60
	Total Accession	1,66	47	59	81
TOTA LOGEMENTS NEUFS		39,38	1656	1224	1146
AMELIORATION	AAH	8,50	507		450
	SALLS	4,36	475		924
	Total Amélioration	12,86	982		1374
AUTRES DEPENSES	RHI	10			
	Aménagement urbain	6,41	343		
	Etudes, divers	0,83			
	Total autres dépenses	17,24	210		
TOTAL GENERAL		69,6	2991	1224	2520

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

PRODUITS	SUBVENTIONS
LOCATIF	
CAF	171 843,00 €
CG	752 836,00 €
Total locatif	924 679,00 €
AMELIORATION (DPAH)	
CAF	87 000,00 €
ADI	290 559,59 €
CG	984 974,73 €
CR	205 334,00 €
Total amelioration	1 567 868,32 €

COFINANCEURS	SUBVENTIONS
CAF	258 843 €
ADI	290 559,59 €
CG	1 737 810,73 €
CR	205 334,00 €
TOTAL GENERAL	2 492 547,32 €

2.1.4 - Programmation 2012

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. A cet égard, une mobilisation efficace du dispositif de défiscalisation du logement social est essentielle pour faire face aux augmentations des coûts de production, aux besoins sociaux (loyers) et accroître 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 autorisations d'engagement sont évalués à **61,8 millions d'euros**.

La programmation prévoit **1570 logements neufs**.

2.2 - LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (LLS, LLTS, PLS) ET L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (ALLS)

2.2.1 - BILAN 2011

2.2.1.1 - Le logement locatif social

Évolution de la programmation

La programmation prévisionnelle 2011 issue de la programmation triennale représentait un volume de 3 900 logements environ dont près de 900 situés dans un périmètre de RHI.

Compte tenu des capacités de financement, ce sont 1609 logements locatifs neufs qui auront été financés en 2011.

Cette programmation définitive, répartie sur l'ensemble du département, suit globalement la demande en logement issue de l'outil de suivi de la demande GUIDES. On note toutefois que la demande reste très forte dans l'agglomération Pointoise (Pointe-à-Pitre, Abymes, Gosier) et l'Ouest-Pointois (Baie-Mahault, Petit-bourg) qui représentent environ 62% de la demande et 44% de la programmation définitive 2011.

La programmation définitive comprend 362 logements prévus au titre des opérations conventionnées avec l'ANRU (Pointe-à-Pitre et Abymes). Ces logements sont destinés au relogement préalable aux démolitions prévues par la rénovation urbaine.

Bilan quantitatif global

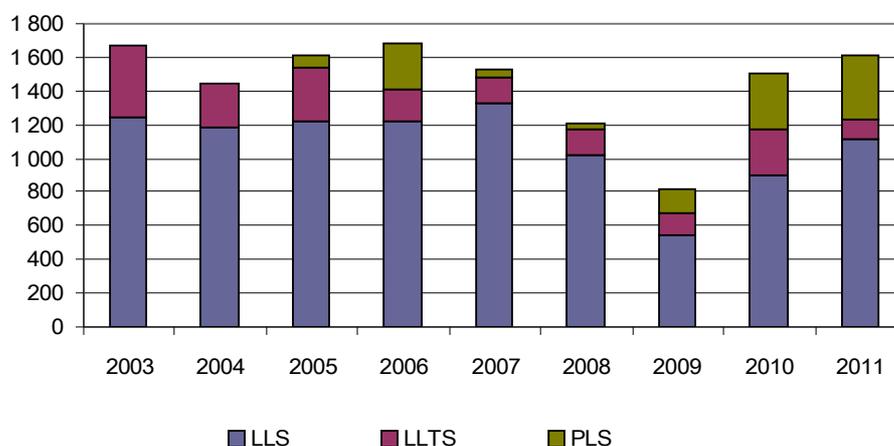
Compte tenu des crédits délégués sur le BOP 123 action 1- logement, l'objectif de production de logements locatifs sociaux neufs était fixé à 1 200 logements LLS/LLTS ainsi que 300 logements intermédiaires PLS pour un montant total d'autorisations d'engagement (AE) de 46,8 M€.

L'objectif de production de logements est atteint et dépassé avec 1609 logements neufs financés et 475 logements réhabilités pour un volume de subventions accordées (AE) de 48,26M€.

L'année 2011 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 la mise en oeuvre de nombreux programmes dès 2010 pour lesquels les financements de droit commun étaient insuffisants pour assurer leur équilibre financier et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 1 449 logements soit 90% des logements financés.

	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
2003	1 242	429	0	1 671
2004	1 179	268	0	1 447
2005	1 218	324	66	1 608
2006	1 217	194	273	1 684
2007	1 325	157	46	1 528
2008	1 020	156	33	1 209
2009	548	128	144	820
2010	904	271	330	1 505
2011	1 109	124	376	1 609
TOTAL	9 762	2 051	1 268	13 081
MOYENNE	1 085	228	141	1 453

→ La moyenne sur les 9 dernières années est de 1.453 logements neufs financés par an



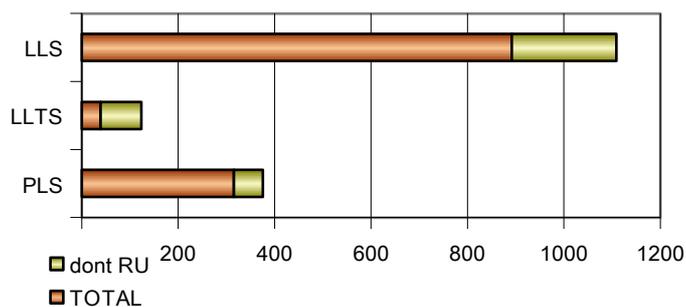
Parallèlement aux logements de type LLS et LLTS, de nombreux programmes ont été financés en PLS. Ces logements locatifs sociaux intermédiaires permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS mais pour lesquelles l'accès au secteur privé peut être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

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

Depuis 2005, 1 268 PLS ont été agréés (y-compris 107 PLS à Saint-Martin) soit environ 13 % 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 362 logements LLS et LLTS et PLS.

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	1 109	217	69%
LLTS	124	85	8%
TOTAL LLS + LLTS	1233	302	77%
PLS	376	60	23%
TOTAL GENERAL	1609	362	100%



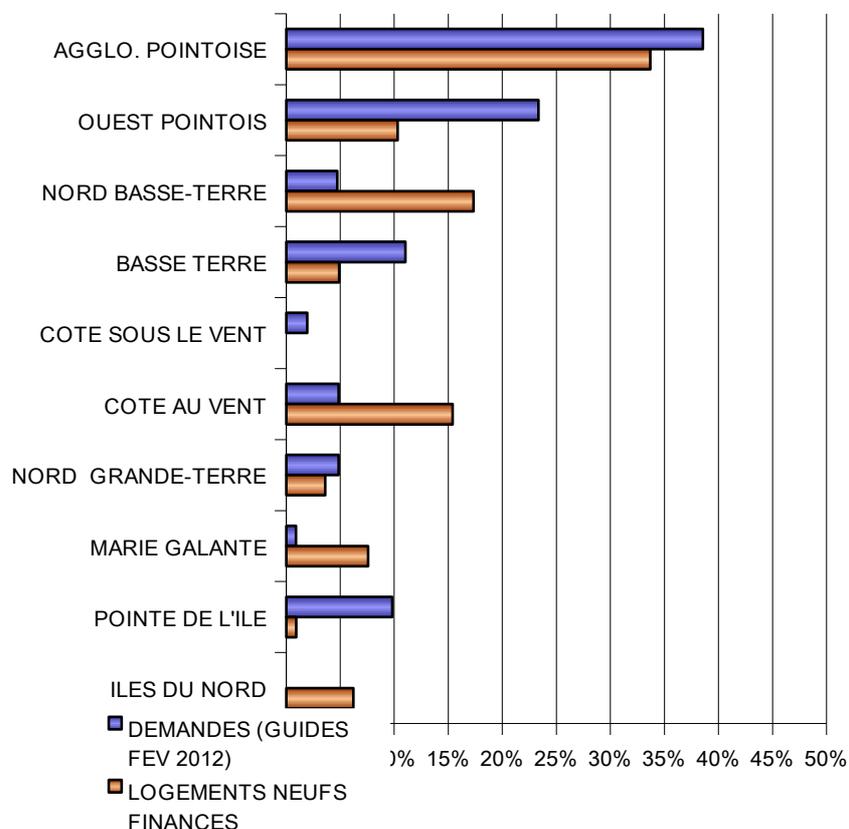
Bilan par bassin d'habitat

La répartition des logements financés par bassin d'habitat fait ressortir une répartition globalement proche de la répartition des demandes enregistrées (logiciel GUIDES).

L'agglomération pointoise représente 62% de la demande enregistrée et 44% des logements financés en 2011.

BASSINS D'HABITAT	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
AGGLO. POINTOISE	542	34%
OUEST POINTOIS	166	10%
NORD BASSE-TERRE	279	17%
BASSE TERRE	79	5%
COTE SOUS LE VENT	0	0%
COTE AU VENT	248	15%
NORD GRANDE-TERRE	58	4%
MARIE GALANTE	122	8%
POINTE DE L'ILE	15	1%
ILES DU NORD	100	6%
TOTAL	1 609	100%

REPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS FINANCES EN 2012
ET DE LA DEMANDE EN LOGEMENT



Répartition des logements locatifs très sociaux (LLTS) par cofinanceurs

Le financement des logements locatifs très sociaux concerne 124 logements en 2011. 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 spécifiques (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.

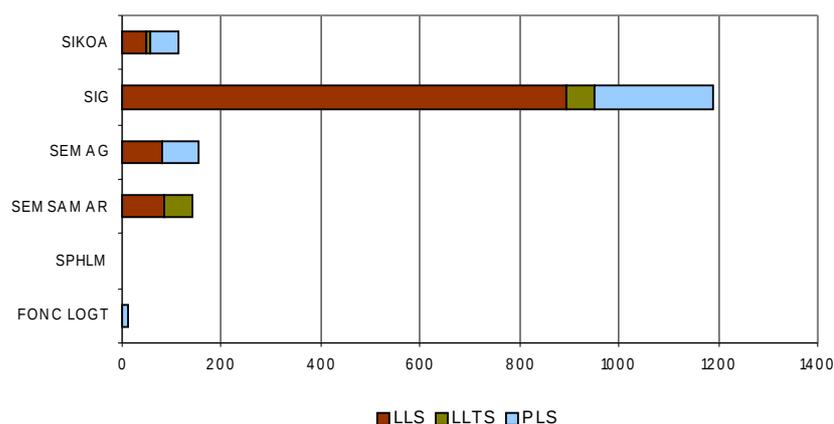
A noter que les programmes de LLTS concernant la rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre sont cofinancés dans le cadre de la convention partenariale et qu'ils sont également destinés au relogement de populations concernées par les programmes de démolition à venir.

COFINANCEUR	NB DE LOGEMENTS COFINANCES	SUBV €
ADI	0	
CAF	21	171 843
CG	92	752 836
CR	0	
COMMUNE	0	
TOTAL	113	924 679
PAS DE POSITIONNEMENT	11	90 013

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 2011.

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	47	11	55	113
SIG	894	57	237	1 188
SEMAG	82	0	70	152
SEMSAMAR	86	56	0	142
SPHLM	0	0	0	0
FONC LOGT	0	0	14	14
TOTAL	1109	124	376	1 609
	69%	8%	23%	



La SIG représente 74% 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 5 opérations en centre ville de Pointe à Pitre. Elle est également 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 programmes d'EHPAD n'ont pu être financés en 2011 dans l'attente du financement du fonctionnement par l'ARS. Leur financement est donc reporté.

OPERATEURS	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
SIKOA	113	34	7%
SIG	1188	248	74%
SEMAG	152	0	9%
SEMSAMAR	142	80	9%
SPHLM	0	0	0%
FONCIERE LOGEMENT	14	0	1%
TOTAL	1609	362	100%

Bilan financier

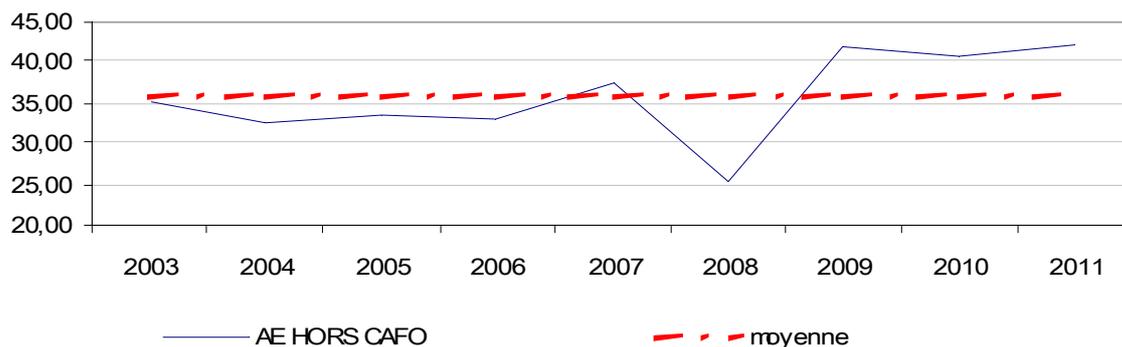
Le secteur du locatif social a bénéficié en 2011 de 48,26M€ de subventions accordées aux bailleurs.

Elles concernent essentiellement le financement de programmes neufs représentant 1609 logements locatifs ainsi que le confortement parasismique de 507 logements. Quelques opérations ont bénéficié d'un complément de subvention.

Ce montant est stable par rapport à 2010. Les subventions FRAFU / CAFO pour création de logements aidés ont permis de financer 363 logements neufs en 2011.

AE(en M€)	LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS	REHABILITATION	REVISION	SUBV FRAFUCAFO	TOTAL 2011
HORS RENOVATION URBAINE	23,45	4,36	1,26	6,17	35,24
RENOVATION URBAINE	13,02	0,00	0,00	0,00	13,02
TOTAL	36,47	4,36	1,26	6,17	48,26

SUBVENTIONS ACCORDEES EN M€



La programmation détaillée 2011 (opérations financées ou agréées) (voir annexe 1)

Suivi des réalisations de logements

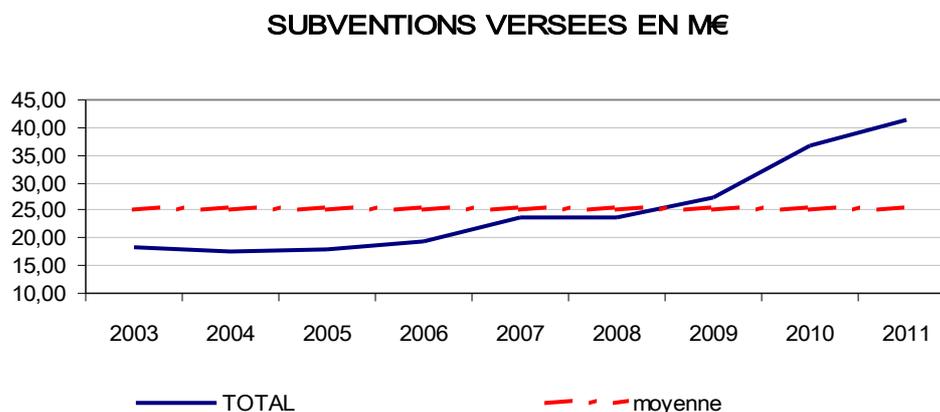
L'activité 2011 se caractérise par une légère baisse du nombre de logements locatifs mis en chantier. De nombreuses opérations financées en 2010 et 2011 sont en attente d'agrément fiscal ce qui en retarde la mise en chantier.

Les livraisons de logement sont stables après la forte chute de 2010. Les prévisions pour 2012 et 2013 sont plus optimistes sous réserve que les agréments fiscaux attendus soient produits avant la fin du second trimestre 2012.

Toutefois, la moyenne 2006-2011 reste stable à environ 1400 logements livrés par an sur 6 ans.

Logements :	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mis en chantier	1475	1650	1546	1173	1190	1165
Livrés	1343	1850	1282	1675	1158	1065

En 2011, 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 auxquels il faut rajouter ceux mis en chantier 2010, soit environ 1000 logements supplémentaires. Ce sont ainsi près de 3 000 logements qui étaient en chantier en 2010 ainsi que plus de 1300 logements en réhabilitation.



2.2.1.2 - La réhabilitation des logements locatifs sociaux

La réhabilitation de logements locatifs sociaux a concerné essentiellement le programme de confortement sismique du parc locatif qui s'est poursuivi en 2011 avec l'engagement de la seconde tranche d'une opération concernant 1086 logements de la SIG.

Cette opération porte sur 17 résidences pour des travaux de confortement légers à lourds. La troisième et dernière tranche de cette phase 2 sera financée en 2012.

A noter que cette opération bénéficie des subventions pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux prélevées sur la LBU ainsi que d'un financement du fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dans le cadre du Plan Séisme Antilles.

2.2.2 - PERSPECTIVES 2012

2.2.2.1 - Le logement locatif social

Les crédits de la LBU combinés avec les dispositifs de la LODEOM permettront le financement en 2012 de 1500 à 1600 logements locatifs sociaux dont 1 200 LLS/LLTS, soit un niveau stable par rapport à 2011.

L'évolution du coût des opérations en Guadeloupe ayant été plus importante que celle de l'ICC (national), l'écart entre l'assiette servant de base au calcul des subventions et le coût réel des logements s'était considérablement creusé depuis 2003. Une revalorisation importante des paramètres de financement a été faite en 2009 pour rattraper cet écart et faciliter l'équilibre des opérations.

Depuis 2009, on assiste encore à une augmentation du coût de la construction notamment due à celle du coût des matières premières et aux exigences apparues avec la RTAA-DOM en matière d'isolation et de performance thermique des logements.

La LODEOM de mai 2009 a réorienté les dispositifs de défiscalisation de l'immobilier outre-mer vers le logement social ce qui permet aujourd'hui un apport conséquent de financements au bénéfice des opérations de construction de logements. Ainsi, la combinaison des subventions LBU et de la défiscalisation permet à la fois de faire face à l'augmentation des coûts d'opération et de financer davantage de logements.

Les opérateurs ont été consultés au titre de la programmation triennale 2012-2014. La programmation triennale actuelle représente un portefeuille de projets pour un total de 6000 logements environ, soit une moyenne de 1770 logements par an, ce qui est supérieur aux capacités d'engagement de la LBU des années passées. La priorité sera toutefois donnée aux projets rentrant dans le cadre :

- des opérations de relogement en secteur RHI,
- des opérations de rénovation urbaine,
- des opérations sur les communes ayant signé une convention d'action foncière.

2.2.2.2 - La réhabilitation du logement locatif social

La réhabilitation de LLS devrait se poursuivre en 2012 dans le cadre de la rénovation urbaine. Environ 600 logements sont concernés pour un volume de subvention d'environ 1M€

Parallèlement, le programme de confortement sismique du parc locatif social se poursuit avec, en 2012, le financement de la dernière tranche d'une phase 2 concernant 1086 logements.

Dès 2012 également, une phase 3 portant sur 1351 logements (y compris 56 logements sur Saint-Martin) sera lancée, toujours sur le parc de la SIG. Les subventions LBU et FPPRN seront programmées pour 2013 (voire fin 2012 en fonction des crédits disponibles), 2014 et 2015. La réception de ces travaux devrait s'échelonner entre 2015 et 2017.

2.2.2.3 - La programmation triennale 2012-2013-2014

Les données du tableau joint en annexe 2 reprennent les demandes enregistrées sur l'application GUIDES (02/2012) et une pré-programmation bâtie à partir des projets connus (ex. de la RU) et des données fournies par les organismes de logement social.

(voir annexe 2)

2.3 - LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE (LES)

LES diffus

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
Nord-Basse-Terre	DESHAIES		
	LAMENTIN	1	18 536,00 €
	SAINTE ROSE	1	18 536,00 €
	S/Total	2	37 072,00 €
Côte sous le Vent	BOUILLANTE		
	POINTE NOIRE		
	VIEUX-HABITANTS		
	S/Total	0	0,00 €
Basse-Terre	BAILLIF		
	BASSE TERRE	1	28 973,00 €
	GOURBEYRE	1	28 973,00 €
	SAINT-CLAUDE		
	TERRE DE BAS		
	TERRE DE HAUT		
	TROIS RIVIERES		
	VIEUX-FORT		
	S/Total	2	57 946,00 €
Côte au Vent	CAPESTERRE BE	1	28 973,00 €
	GOYAVE		
	S/Total	1	28 973,00 €
Ouest- Pointois	BAIE-MAHAULT		
	PETIT-BOURG		
	S/Total	0	0,00 €
Agglo Pointoise	ABYMES	1	25 470,00 €
	GOSIER		
	POINTE A PITRE		
	S/Total	1	25 470,00 €
Nord Grande Terre	ANSE BERTRAND		
	MORNE A L'EAU		
	PETIT-CANAL		
	PORT-LOUIS		
	S/Total	0	0,00 €
Pointe de l'île	DESIRADE		
	MOULE	2	45 146,00 €
	SAINT-FRANCOIS		
	SAINTE ANNE		
	S/Total	2	45 146,00 €
Marie-Galante	CAPESTERRE MG		
	GRAND-BOURG		
	SAINT-LOUIS		
	S/Total	0	0,00 €
GUADELOUPE		8	194 607,00 €

LES groupés

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
Nord-Basse-Terre	DESHAIES		
	LAMENTIN		
	SAINTE ROSE	8	325 876,00 €
	S/Total	8	325 876,00 €
Côte sous le Vent	BOUILLANTE		
	POINTE NOIRE		
	VIEUX-HABITANTS		
	S/Total	0	0,00 €
Basse-Terre	BAILLIF		
	BASSE TERRE		
	GOURBEYRE		
	SAINT-CLAUDE	2	83 546,00 €
	TERRE DE BAS		
	TERRE DE HAUT	16	658 098,00 €
	TROIS RIVIERES		
	S/Total	18	741 644,00 €
Côte au Vent	CAPESTERRE BE	7	254 803,00 €
	GOYAVE		
	S/Total	7	254 803,00 €
Ouest- Pointois	BAIE-MAHAULT		
	PETIT-BOURG		
	S/Total	0	0,00 €
Agglo Pointoise	ABYMES		
	GOSIER		
	POINTE A PITRE		
	S/Total	0	0,00 €
Nord Grande Terre	ANSE BERTRAND		
	MORNE A L'EAU		
	PETIT-CANAL		
	PORT-LOUIS	1	41 773,00 €
	S/Total	1	41 773,00 €
Pointe de l'île	DESIRADE		
	MOULE		
	SAINT-FRANCOIS		
	SAINTE ANNE		
	S/Total	0	0,00 €
Marie-Galante	CAPESTERRE MG		
	GRAND-BOURG		
	SAINT-LOUIS		
	S/Total	0	0,00 €
GUADELOUPE		34	1 364 096,00 €

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

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
Nord-Basse-Terre	DESHAIES	10	158 507,00 €
	LAMENTIN	19	311 346,00 €
	SAINTE ROSE	57	936 636,00 €
	S/Total	86	1 406 489,00 €
Côte sous le Vent	BOUILLANTE	15	247 790,00 €
	POINTE NOIRE	15	252 000,00 €
	VIEUX-HABITANTS	6	100 685,00 €
	S/Total	36	600 475,00 €
Basse-Terre	BAILLIF	10	166 594,00 €
	BASSE TERRE	7	112 999,00 €
	GOURBEYRE	9	150 419,00 €
	SAINT-CLAUDE	4	67 200,00 €
	TERRE DE BAS	3	60 480,00 €
	TERRE DE HAUT	1	20 160,00 €
	TROIS RIVIERES	18	299 865,00 €
	VIEUX-FORT	6	98 158,00 €
	S/Total	58	975 875,00 €
Côte au Vent	CAPESTERRE BE	20	328 544,00 €
	GOYAVE	1	16 800,00 €
	S/Total	21	345 344,00 €
Ouest- Pointois	BAIE-MAHAULT	17	280 211,00 €
	PETIT-BOURG	11	182 839,00 €
	S/Total	28	463 050,00 €
Agglo Pointoise	ABYMES	25	406 930,00 €
	GOSIER	17	278 704,00 €
	POINTE A PITRE	0	0,00 €
	S/Total	42	685 634,00 €
Nord Grande Terre	ANSE BERTRAND	20	319 228,00 €
	MORNE A L'EAU	10	167 982,00 €
	PETIT-CANAL	9	149 132,00 €
	PORT-LOUIS	20	332 893,00 €
	S/Total	59	969 235,00 €
Pointe de l'île	DESIRADE	7	139 478,00 €
	MOULE	37	604 144,00 €
	SAINT-FRANCOIS	27	447 376,00 €
	SAINTE ANNE	63	1 024 478,00 €
	S/Total	134	2 215 476,00 €
Marie-Galante	CAPESTERRE MG	20	396 738,00 €
	GRAND-BOURG	10	199 940,00 €
	SAINT-LOUIS	10	198 286,00 €
	S/Total	40	794 964,00 €
GUADELOUPE		504	8 456 542,00 €

Le DPAH (Dispositif Partenarial pour l'Amélioration de l'Habitat)

En 2011, la commission DPAH, 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.

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

Organisme	Montants accordés (Euros)	Nb de dossier	Financement moyen par dossier
ETAT	5 607 941,00 €	336	16 690 €
Conseil Général	984 974,73 €	242	4 070 €
Conseil Régional	205 334,00 €	50	4 107 €
ADI	290 559,59 €	43	6 757 €
CAF subvention	60 000 €	10	6 000 €
CAF prêt	27 000 €	4	6 750 €
GUADELOUPE HABITAT	1 801 564,59 €	141	12 777 €
TOTAL	8 977 373,91 €	340*	26 404 €

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

2.5 – L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

8 dossiers ont été financés en 2011 pour un montant de 173 000 €. La répartition par commune et bassin d'habitat est la suivante :

Bassin d'habitat	Commune	Nombre	Montant
Nord-Basse-Terre	DESHAIES		
	LAMENTIN	1	10 237,00 €
	SAINTE ROSE		
	S/total	1	10 237,00 €
Côte sous le Vent	BOUILLANTE		
	POINTE NOIRE		
	VIEUX-HABITANTS		
	S/total	0	0,00 €
Basse-Terre	BAILLIF	3	82 015,00 €
	BASSE TERRE	1	31 360,00 €
	GOURBEYRE		
	SAINT-CLAUDE	1	10 859,00 €
	TERRE DE BAS		
	TERRE DE HAUT		
	TROIS RIVIERES	1	17 071,00 €
	VIEUX-FORT		
	S/total	6	141 305,00 €
Côte au Vent	CAPESTERRE BE		
	GOYAVE		
	S/total	0	0,00 €
Ouest- Pointois	BAIE-MAHAULT		
	PETIT-BOURG	1	22 075,00 €
	S/total	1	22 075,00 €
Agglo Pointoise	ABYMES		
	GOSIER		
	POINTE A PITRE		
	S/total	0	0,00 €
Nord Grande Terre	ANSE BERTRAND		
	MORNE A L'EAU		
	PETIT-CANAL		
	PORT-LOUIS		
	S/total	0	0,00 €
Pointe de l'île	DESIRADE		
	MOULE		
	SAINT-FRANCOIS		
	SAINTE ANNE		
	S/total	0	0,00 €
Marie-Galante	CAPESTERRE MG		
	GRAND-BOURG		
	SAINT-LOUIS		
	S/total	0	0,00 €
GUADELOUPE		8	173 617,00 €

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Crédits (M€)	1,3	1,0	1,5	1,1	1,0	0,4	0,25
Logements	77	50	62	32	45	8	12

Malgré 28 000 logements vacants, du fait de l'ampleur de l'indivision et du faible niveau de ressources de la plupart des propriétaires concernés, un nombre modeste de dossiers aboutit. Cela se vérifie également dans le cadre des OPAH. Ainsi, sur Pointe à Pitre, avec un accompagnement particulièrement fort et des taux très attractifs de participation publique (jusqu'à 70 %), un tiers des dossiers pressentis n'a pu aboutir faute pour les propriétaires de pouvoir boucler leur plan de financement.

La baisse des taux d'intervention de l'ANAH en 2011 s'est ainsi traduite par la division par 5 du nombre de dossiers financés.

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

Afin de garantir les prêts complémentaires à l'accession sociale et à l'amélioration de l'habitat, et pour faire face à d'importants règlements de garanties compromises depuis plusieurs années, le FGHS a été abondé en 2011 à hauteur de **1 243 000 euros**, à part égale entre l'Etat et le Conseil Général.

Ceci a permis le retour à l'équilibre du fonds et son potentiel de garantie.

2.7 – LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

L'année 2011 a vu la poursuite des opérations RHI « dynamiques » et le financement des dernières tranches opérationnelles pour les RHI de BVS au Moule, multi-sites de Saint-Louis de Marie-Galante, multi-sites de Capesterre Belle -Eau et du Quartier d'Orléans à Saint – Martin.

Conforter le pilotage des opérations par les collectivités locales (comités de pilotage), 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 et du partage du projet social et urbain avec les habitants, telles ont été les principales actions qualitatives.

Par ailleurs, la mise en place du pôle départemental de l'habitat indigne en décembre 2011 est la concrétisation d'actions menées tout au long de l'année aux fins d'appréhender et de partager les modes opérationnels des divers acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

NB : la cartographie des différents secteurs RHI est disponible auprès de la DEAL, Service MDD, Observatoire

2.7.1 - L'ANNEE 2011

2.7.1.1 – Comité Technique Départemental (CTD)

Le CDT s'est réuni à 3 reprises: les 21 mars , 06 juin et 17 octobre 2011. IL a validé les dossiers présentés suivants pour un montant total de 12,685 M€ :

- **Saint -Martin** : Dernière tranche de l'opération Quartier d'Orléans, 2,4 M€. Acquisition du foncier et sa viabilisation pour la construction de 40 LES hors site et la mise aux normes des réseaux sur QO pour le bâti restant. C'est le dernier financement accordé à la collectivité avant le transfert de la compétence logement.
- **Saint-Louis de Marie -Galante** : (RHI multi-sites) : 0,876 M€. (modification du bilan financier)
- **Moule : Bonan-Vasor-Sergent** : 2,956 M€, fin de l'opération et livraison de plateformes pour 98 LLS, 14 commerces et 19 logements intermédiaires.
- **Lamentin** : (multi-sites) : 0,324 M€ correspondant à une année d'accompagnement social des familles à reloger sur le site de Blachon et la démolitions des bâtis.
- **Abymes** : « **Boissard 2012** » : 3,432 M€, livraison des plateformes pour 241 logements, relogement de 183 ménages, aménagement provisoires des espaces libérés (jardins créoles) et prise en compte d'un volet paysager dans la réactualisation des études d'urbanisme.

« **Multi-Sites du Centre Bourg** » : 1,151 M€, livraison des plateformes pour 61 LLS sur Calvaire et Bazin, mise en place et accompagnement du plan de relogement pour 61 familles et lancer les procédures d'acquisition-amélioration sur le secteur de Nérée.

« **Cour Charneau et Ferrand** » : pour 1,546 M€ avec la poursuite des acquisitions par voie amiable ou d'expropriation et la démolition de 40 bâtis. Ces secteurs s'inscrivent dans un contexte plus large de renouvellement urbain (requalification de la RN5 et rénovation des grands ensembles du Raizet)

Les Autorisations d'engagement pour 2011 s'élèvent à 10 M€ :

Les phases opérationnelles retenues sont pour l'essentiel tournées vers la production de logement social (LLS, mais aussi LES, notamment avec l'accord cadre passé par la SEMAG avec des constructeurs) ; le confortement de la maîtrise d'oeuvre urbaine nécessaire à ces quartiers et la mise en place de DUP pour la maîtrise du foncier privé par voie d'expropriation à défaut d'accord amiable.

Par ailleurs, dans la continuation des préconisations de l'audit de 2008, la redéfinition des enjeux sur des opérations peu dynamiques via les Comités de pilotage a contribué à la clôture de 20 arrêtés ou conventions de subvention.

2.7.1.2 – Crédits affectés à la RHI 2000-2011

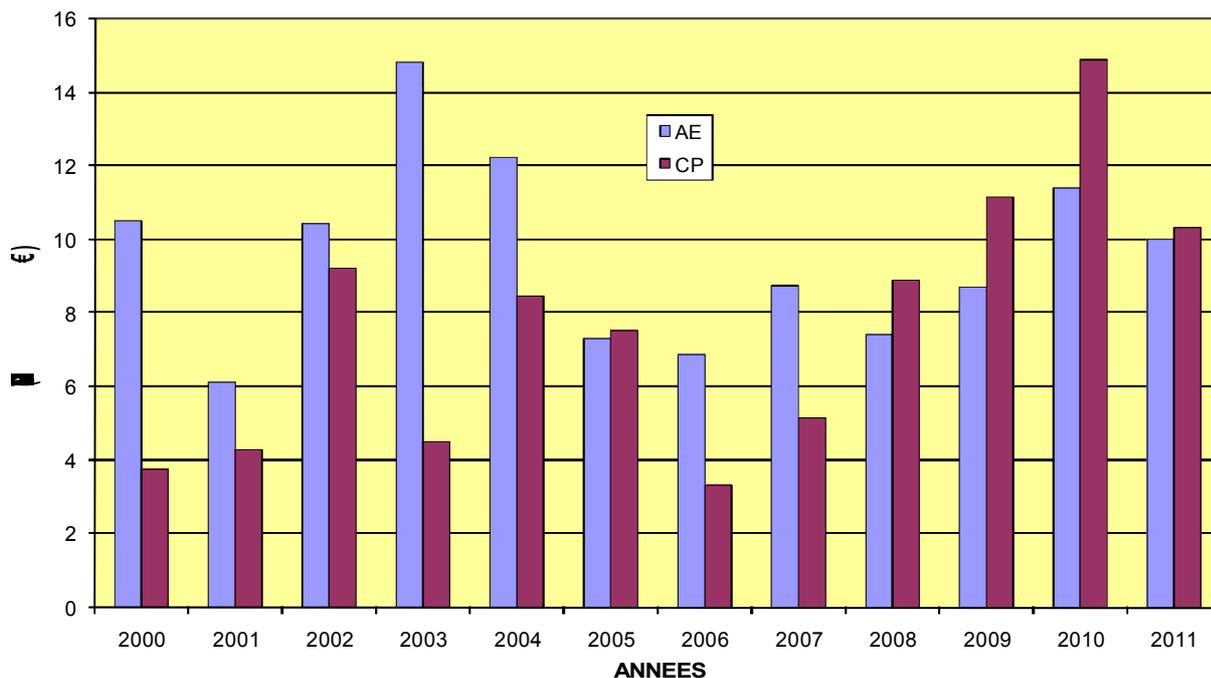
Le tableau ci-après précise le montant (en millions d'euros) des Autorisations d'Engagement (AE) et des Crédits de Paiement (CP) mandatés depuis 2000, sur la LBU BOP 123, action 1 du ministère de l'Outre-Mer.

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
2011	10	10,33

L'effort financier de l'État pour la résorption de l'insalubrité représente en moyenne **10M€** par an. **Ces crédits sont utilisés dans le cadre d'opérations d'aménagement** pour l'acquisition du foncier, la démolition de « cases », la viabilisation des terrains libérés, l'accompagnement social des familles, les régularisations foncières,...

Les plateformes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation de programmes de logements sociaux (recettes intégrées au bilan RHI).

CREDITS RHI DEPUIS 10 ANS



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

2.7.1.3 – Les logements mis en chantier et réceptionnés en 2011

257 logements ont été livrés en 2011 sur les sites RHI et 336 ont été mis en chantier.

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
2011	257	336

Les programmes de logement livrés sur les secteurs RHI sont financés au titre de la LBU. Ils contribuent au relogement de personnes issues des quartiers défavorisés et accueillent des familles d'autres secteurs pour favoriser une mixité sociale.

La réponse appropriée à la résorption de l'insalubrité consiste à **la mise sur le marché de logements sociaux neufs** (50% des besoins), essentiellement en location, **mais surtout à l'amélioration des constructions existantes (AH)**.

Le tableau en annexe 3 complète les résultats avec le détail des logements livrés et en chantier en 2011 et les perspectives 2012.

2.7.1 – LA PROGRAMMATION 2012 ET LES PERSPECTIVES

La programmation 2012 a été établie en tenant compte de la « maturité » des dossiers présentés par les aménageurs, des possibilités financières des collectivités (20% du déficit), des décisions actées lors des différents comités de pilotage...

Elle tient compte aussi de la reprise des constructions des LES en attente sur les opérations d'aménagement de l'opérateur SEMAG (accord cadre pour 300 logements) et du démarrage des premières opérations d'acquisition-amélioration prévu en 2012.

		Besoins en AE en k€	Commentaires
ABYMES	Centre Bourg - Multisites	1 152	CTD 17 Octobre 2011
	Capou-Ferrand-Charneau	1 525	CTD 17 Octobre 2011
	Sonis - Laffond	0	
POINTE-A-PITRE	Cipollin - Chemin Neuf	0	
BAIE-MAHAULT	Chalder	1 000	En attente dossier
	Fond Aroc	800	En attente dossier
	La Jaille	500	En attente dossier
GOSIER	Grand -Baie	0	
LAMENTIN	Blachon-Centre-Bourg	100	
CAPESTERRE-B/EAU	Centre Bourg – Multisites	400	
SAINTE-ROSE	La Boucan	1 500	
PORT-LOUIS	Centre Bourg – Multisites		Dossier instruit, éligible – Dernière tranche
MOULE	Petite Anse	1 100	Projet d'aménagement en phase de validation
	BVS	0	
SAINT-LOUIS	Centre Bourg – Multisites	0	
GRAND-BOURG MG	Centre Bourg – Multisites	1 700	En attente dossier
CAPESTERRE MG	Centre Bourg – Multisites	2 300	En attente dossier
TOTAL		12 077	
Priorité 1		7 377	
Priorité 2		4 700	

La Ville des **Abymes** a redéfini ses objectifs opérationnels sur la base d'un phasage plus court (1 an à 18 mois). 2012 devrait permettre la maîtrise foncière des cours **Tony et Ferrand** et le démarrage des travaux de viabilisation sur **Charneau (30 LLS)**.

La **multi-sites du centre-bourg** devrait voir ses premières livraisons de LLS sur Bazin et le démarrage de la procédure d'acquisition-amélioration. Les programmes opérationnels ont été validés au dernier CTD pour un montant total de **2 677 K€**.

La ville de **Capesterre Belle - Eau** demande une subvention complémentaire de 400 K€ pour terminer son opération de multi-sites. L'opération est en voie d'achèvement : un bilan du réalisé est attendu sur la tranches 2 (solde) et 3 (en 2010 : subvention de 5 766 K€ mandatée pour 25%).

La ville de **Baie-Mahault** poursuit son action sur ses secteurs en RHI. La procédure d'expropriation est à mi-parcours sur **Chalder** où les négociations foncières se font en parallèle : une demande de subvention de **1 000 K€** est nécessaire en 2012.

Les opérations de **Fond à Roc** et de **La Jaille** doivent se terminer. Les subventions complémentaires demandées sont de 800 K€ pour chacune des opérations.

La ville du **Lamentin** ropose un projet sur un an visant à financer les démolitions sur le secteur de **Blachon - Borel** et la poursuite de l'accompagnement social lié au plan de

relogement proposé sur la ZAC de Blachon dont l'aménagement est financé par une CAFO. La subvention demandée est de **100K€**.

La ville de Sainte-Rose souhaite présenter la dernière tranche opérationnelle pour **La Boucan en 2012**, pour laquelle une subvention de **1 500 K€** sera demandée.

La ville de Capesterre de Marie-Galante continue la procédure d'expropriation pour la maîtrise du foncier restant à acquérir ; 18 LES sont programmés en 2012. La subvention demandée est de **2 300K€**.

La ville de Grand-Bourg de Marie-Galante souhaite relancer son opération en centre-bourg sur laquelle une DUP pour expropriation est en cours pour la maîtrise du foncier (**ilôt Régis**) sur lequel un programme de 25 LLS est prévu. La subvention demandée est de **1 700K€**.

La ville du Moule termine son opération sur le secteur **Bonan Vassor Sergent** où 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 un projet d'aménagement est proposé. Une demande de subvention pour une première tranche opérationnelle est en cours de définition (**estimatif 1 100 K €**).

La ville du Gosier relance son opération sur le secteur de **Grand-Baie** avec un nouvel aménageur. Le solde de l'autorisation d'engagement a été transféré à la ville.

L'opération Pointe à Pitre Sud - Est devrait redémarrer en 2012. Il s'agit dans un premier temps de terminer les tertiaires nécessaires à la livraison des 85 LLS de **Darboussier**, livrer les plateformes pour 48 LLS **cour d'Orgemont** et enquêter les ménages de la **cour Zamia** pour finaliser le plan de relogement (30 LLS seront réservés à l'opération RU de Pointe à Pitre).

Le projet de RHI sur Vieux-Bourg à Morne-à-L'eau financé à hauteur de 2,42 M€ devra être relancé, la situation foncière ayant été éclaircie.

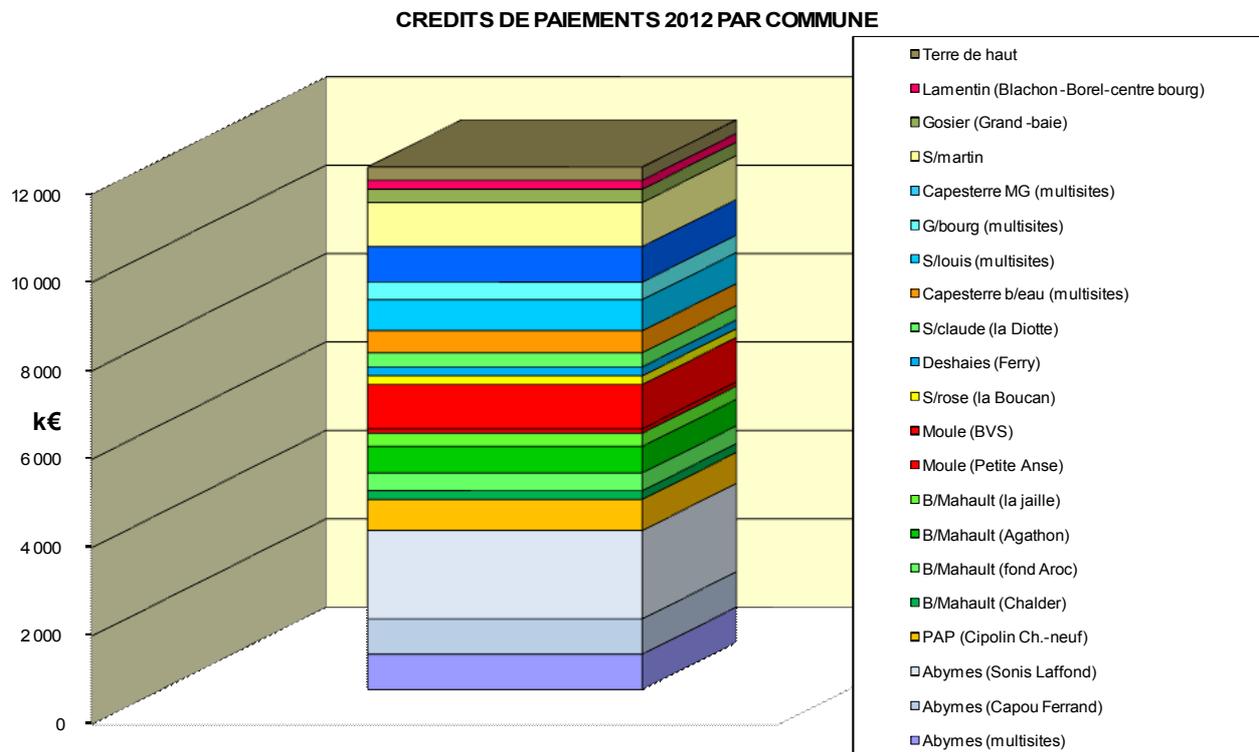
Les besoins en crédits de paiement pour 2012 :

Les crédits de paiement nécessaires pour couvrir l'activité 2012 sont estimés à 11,8 M€ et correspondent pour partie à des soldes d'arrêtés sur les opérations suivantes : centre bourg aux Abymes, Deshaies, Saint-Claude et Pointe à Pitre.

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, - BVS au Moule et Quartier d'Orléans à Saint -Martin.

		Besoins en CP en k€	Commentaires
ABYMES	Centre Bourg - Multisites	800	Solde arrêtés mutualisés
	Capou - Ferrand	800	500K€ de dépenses déjà éligibles
	Sonis - Laffond	2 000	(solde tranche 2010-2011) +2012
POINTE-A-PITRE	Cipollin - Chemin Neuf	700	Travaux Cipolin et cours d'Orgemont
BAIE-MAHAULT	Chalder	200	
	Fond Aroc	400	
	Agathon	600	
	La Jaille	300	
MOULE	Petite Anse	100	
	BVS	1 000	
SAINTE-ROSE	La Boucan	200	
DESHAIES	Ferry	200	Solde
SAINT-CLAUDE	La Diotte	320	Solde
CAPESTERRE-B/EAU	Centre Bourg – Multisites	500	
SAINT-LOUIS	Centre Bourg – Multisites	700	
GRAND-BOURG MG	Centre Bourg – Multisites	400	
CAPESTERRE MG	Centre Bourg – Multisites	800	
SAINT-MARTIN	Quartier d'Orléans	1 000	
GOSIER	Grand-Baie	300	
LAMENTIN	Blachon-Borel-Centre-Bourg	200	
TERRE de HAUT	Multi-sites	300	
TOTAL		11 820	

Les opérations sur les communes des Abymes, du Moule et la collectivité de Saint-Martin mobilisent près de la moitié des crédits de paiement estimés en 2012. Ce résultat est à rapprocher de l'effort financier des collectivités, proportionnel aux crédits d'État.



Conclusion

En 2011, l'activité RHI s'est maintenue sur le même rythme que 2010. Cependant, les contraintes financières des partenaires sont prégnantes, notamment pour les 2 collectivités engagées sur des opérations lourdes de rénovation urbaine. **Ce contexte doit conduire à une meilleure efficacité des moyens mis en œuvre pour lutter contre l'insalubrité des logements : recentrage de l'opérationnel en corrélation avec les besoins en relogement.** Cela passe par :

- une meilleure maîtrise des coûts de VRD, notamment pour ce qui concerne les réseaux tertiaires,
- le renforcement des diagnostics bâtis, sociaux et techniques,
- le partage du projet et des enjeux avec la population.

La mobilisation d'importants moyens humains et financiers demeure, notamment pour l'accompagnement social. Les solutions apportées au relogement des personnes marginalisées, dépendantes des stupéfiants, les personnes âgées peinent à voir le jour....

En 2012 le « process » acquisition-amélioration et la relance de programmes de LES par la SEMAG sur les périmètres de RHI dont elle a la charge devrait apporter une nouvelle dynamique aux opérations en cours.

2.8 – OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE

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.

Commune	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€)
Abymes	63 001	10 269	500	79	12	58
Pointe à Pitre	17 541	10 069	468	99	9	63
Totaux	80 542	20 338	968	178	22	121

2.8.1 - Présentation succincte des projets

Projet de rénovation urbaine de Pointe à Pitre :

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

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, le relogement ayant été en partie assuré dans un programme de 200 LLS financés en défiscalisation ;

- le quartier du Raizet, dont les aménagements, confiés par mandat, concernent la requalification des axes et des espaces publics, et quelques opérations de réhabilitation de bâtiment.

2.8.2 - Avancement opérationnel

Le projet de Pointe-à-Pitre

Malgré un retard initial dû aux difficultés de maîtrise et d'aménagement du foncier en centre ancien notamment, le projet de Pointe-à-Pitre présente aujourd'hui des avancées significatives. Depuis 2011, 60% environ des logements voués à la démolition ont été libérés. 325 logements sociaux ont été démolis dont trois barres dans le quartier Henri IV de la RUPAP et 50 logements à Orban dans le quartier de Lauricisque.

Sur le programme initial de 300 logements en centre ancien, nécessaire à l'engagement des démolitions, 95 logements ont été livrés. L'avenant n°7 du 29 avril 2011 a identifié 2 nouveaux logements et l'avenant n°8 apportera à brève échéance 88 logements supplémentaires. Le quota initial sera dépassé, offrant ainsi une perspective très appréciable compte tenu de la tension du marché et des difficultés rencontrées sur d'autres secteurs. En outre, la concertation avance sur le relogement de la copropriété Chanzy. Sur le foncier du stade, 132 logements seront livrés au cours de l'année 2012.

Hormis les démolitions et les constructions de logements sociaux, d'autres opérations sont quasiment terminées ou en phase de l'être très prochainement : la crèche Caraïbe IV, les résidentialisations de Lauricisque, l'aménagement de la place du marché central et le centre d'animation culturelle et éducative de Bergevin. L'ouverture du groupe scolaire Raphaël Jolivière sera opérationnelle dès la prochaine rentrée scolaire.

Le projet des Abymes

Sur le plan opérationnel, les premières démolitions totalement achevées modifient radicalement l'image du quartier. La seconde tranche concernera trois bâtiments vacants et les travaux sont en cours.

La DEAL a mis en place une « feuille de route » qui fixe les objectifs à atteindre et des délais ambitieux. Ce travail a abouti à la présentation en réunion technique partenariale d'un projet d'avenant n°2 redéployant la totalité des économies constatées sur les démolitions, qui a reçu l'avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU. La signature de cet avenant global est prévu le 22 mars 2012, lors de la visite officielle de Maurice Leroy, Ministre de la Ville.

Relogement : construction, réhabilitation et résidentialisation de logements sociaux :

Projets	Logements à démolir	Logements démolis ou en cours de démolition	Logements libérés
Pointe-à-Pitre	1 461	275	766
Abymes	1 363	376	376

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation			OPAH-RU	
	Pré- vus	Li- vrés	En cours	Pré- vus	Li- vrés	En cours	Pré- vus	Li- vrés	En cours	Li- vrés	En cours
Pointe-à-Pitre	1 584	95	246	-	-	-	1 567	812	755	70	38
Abymes	1 715	200	176	1607	166	510	1409	315	392	-	-

2.8.3 - Avancement financier

Subventions FEDER :

Total	Projet	Inscrit	Subventions attri- buées	%	Proposé au paie- ment	%
		Pointe-à-Pitre	33 M€	13,8 M€	42 %	4,3 M€
	Abymes	-		-		

Subventions Contrat de Plan :

Total	Projet	Inscrit	Subventions attri- buées	%	Proposé au paie- ment	%
		Pointe-à-Pitre	8,5 M€	5,2 M€	60 %	2,4 M€
	Abymes	12,0 M€	3,1 M€ + 1,8 M€ déposés	26 %	2,5 M€	21%

Subventions ANRU :

Total	Projet	Inscrit	Subventions attri- buées	%	Proposé au paie- ment	%
		Pointe-à-Pitre	98,7 M€	37,9 M€	38 %	14,8 M€
	dont plan de re- lance	5,5 M€	5,5 M€	100 %	3,7 M€	67%
	Abymes	78,4 M€	17,6 M€	21 %	3,4 M€	4 %

2.8.4 - La prise en compte des objectifs de cohésion sociale

L'intervention sur le cadre urbain crée les conditions d'un désenclavement et d'une évolution favorable des quartiers sans toutefois 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...

Le relogement

La réalisation des projets de rénovation urbaine constitue une opportunité d'assurer un parcours résidentiel positif aux habitants des quartiers, participer à la mixité et inscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion. La rénovation urbaine doit permettre de reloger au moins 50% des ménages dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans et d'assurer aux ménages des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières. A ce titre, des chartes de relogement ont été signées pour définir les engagements des différents partenaires et limiter les variations de reste à charge.

L'insertion et la formation des habitants des quartiers

L'ambition du programme de rénovation urbaine se traduit par un effet levier majeur pour l'insertion professionnelle des habitants des zones urbaines sensibles. La déclinaison de la charte nationale d'insertion de l'ANRU fixe un objectif d'insertion égal à 675 000 heures travaillées, soit 2 000 contrats signés environ.

Au-delà de cet objectif, les chantiers de la rénovation urbaine offrent l'opportunité de mettre en œuvre une stratégie plus globale visant à insérer et professionnaliser les publics visés par des formations adaptées aux besoins des entreprises susceptibles de les employer. C'est le sens du protocole signé avec la Région lors du Forum Régional des Acteurs de la Rénovation Urbaine (FRARU) 2010, qui vise à mettre en place des formations courtes pré-qualifiantes par alternance. Après identification des publics et planification des travaux, les porteurs de projet ont cerné les besoins de formation afin de permettre au Conseil Régional de lancer la désignation des organismes qui en seront chargés.

La coordination des acteurs, le renforcement des liens avec les entreprises et la mise en place d'un plan d'actions sous l'égide du Groupe Solidarité Emploi doit compléter utilement l'application des clauses d'insertion :

- développement d'actions pour lever les freins à l'employabilité,
- promotion des dispositifs existant pour la sélection des publics (évaluation en milieu de travail...) et la pérennisation de leurs parcours (alternance, apprentissage...),
- promotion de l'intérêt pour les entreprises de mettre en œuvre ces démarches,
- accompagnement des structures d'insertion par l'activité économique,
- microcrédit,
- animation et évaluation...

Projet	Heures d'in- sertion	Objectif valeur na- tionale	Objectif PLACI	Contrats si- gnés	Dont CDI
Pointe-à- Pitre	71 494 h	128 983 h	524 033 h	122	3
Abymes	4 582 h	150 000 h	150 000 h	12	4

La gestion urbaine de proximité

Parallèlement à leur intervention sur le bâti, les partenaires se sont engagés dans une démarche partenariale visant à améliorer le cadre de vie et à préparer la gestion des nouveaux quartiers sur des thématiques diverses : entretien des bâtiments et des espaces publics, qualité des services rendus aux habitants, gestion des chantiers, association des habitants... L'identification des dysfonctionnements et la réalisation de diagnostics réguliers permettent de hiérarchiser les interventions et de mettre en place un dispositif d'amélioration continue.

2.9 – CONVENTIONS D' ACTIONS FONCIERES (CAFO)

Les CAFO sont des conventions globales pluriannuelles conclues pour une durée de 3 ans entre l'État et la Collectivité pour mettre en oeuvre la stratégie de développement des collectivités, notamment sur les perspectives d'acquisition et d'aménagement fonciers.

Elles définissent les conditions d'attribution d'une subvention à l'aménagement de foncier en vue de la construction de logements sociaux. Elles constituent un levier supplémentaire susceptible de débloquer les opérations sur lesquelles les financements classiques sont arrivés à leur limite. Même si les fonds proviennent de la 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 et attribuée à l'aménageur du foncier.

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

Les 11 communes signataires au 31/12/2011 :

Gosier (27/08/09), Terre-De-Haut (17/04/09), Port-Louis (08/07/09), Lamentin (17/06/09), Saint-Martin (19/06/09), Terre de Bas (07/05/2010), Vieux-Habitant (26/10/2010), Grand-Bourg de Marie-Galante (21/12/2010), Sainte-Rose (09/02/2011), Le Moule (10/05/2011), Saint-Louis de Marie-Galante (22/11/2011).

Le montant global des CAFO est de **32 571 500 €**.

Sur la programmation 2009/2010/2011: 14 868 459 € ont été engagés. Fin 2011, 17 703 041 € restent à engager.

La programmation 2012 des financements nécessaires et identifiés dans les conventions a été établie en fonction des dossiers présentés par les bailleurs sociaux. Le montant total des besoins en Autorisations d'Engagement est évalué à 3 900 k€.

Le bilan des CAFO reste mitigé : si elles ont permis de rééquilibrer des opérations d'aménagement et donc de permettre la livraison effective des programmes de logements sociaux déjà financés, l'objectif visé d'alléger la charge foncière pour favoriser la construction de programmes de logements sociaux en centre urbain n'est pas encore atteint.

3. MISE EN PLACE DU POLE HABITAT INDIGNE

Objectif

Le pôle Lutte contre l'Habitat Indigne (PHI) a été officiellement installé dans le département le 16 décembre 2011. Il vise à mieux coordonner les actions menées par différents organismes publics pour repérer et améliorer les situations de « mal logement » présentant un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou portant atteinte à la dignité humaine.

Organisation administrative

Il est organisé de la manière suivante :

- comité de pilotage : présidé par le préfet, il fixe les orientations, arrête les plans d'actions et évalue le fonctionnement du pôle,
- secrétariat : assuré par la DEAL, il est chargé de la coordination et de l'animation du pôle.

Composition

- représentant des services de l'Etat (préfecture, ARS, DJSCS, DEAL, justice, police et gendarmerie...)
- collectivités locales (CG, CR, association des maires)
- établissements publics et organismes sociaux (ANAH, CAF...)
- associations (ADIL, ARMOS...)

Orientations pour 2012

- Installer et faire connaître le PHI et renforcer la programmation des actions de lutte contre l'habitat indigne (repérage, observatoire, formation, promotion des plans communaux),
- Décliner les actions de police administrative et renforcer la lutte contre les marchands de sommeil (suivi des arrêtés, etc.),
- Renforcer le signalement de l'habitat indigne,
- Améliorer l'accompagnement des familles concernées par l'habitat indigne ou non décent.

4. REFORME DU NUMERO UNIQUE

Principe général

Cette réforme a pour origine l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, codifié à l'article L.441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Ses principaux enjeux sont les suivants :

➤ *Simplification des démarches du demandeur*

La demande est désormais effectuée au moyen d'un formulaire unique. Par ailleurs, la liste des pièces constituant le dossier d'instruction de la demande est fixée de façon limitative et harmonisée pour l'ensemble des bailleurs.

➤ *Assurer une plus grande transparence*

Les bailleurs et autres réservataires ont connaissance de l'ensemble des demandes. Pour les communes non réservataires, les demandes sont limitées à celles qui se portent sur leur territoire, avec néanmoins un accès aux statistiques qui seront délivrées par l'application nationale.

➤ *Meilleure connaissance de la demande*

Le système doit apporter une caractérisation plus complète et plus fiable des demandes du territoire, permettant une exploitation statistique exhaustive à l'échelon communal afin de mieux définir la politique locale de l'habitat, en optimisant notamment l'adéquation offre/demande.

Mise en oeuvre sur le territoire

Pour mettre en œuvre la réforme, un système national de traitement automatisé a été instauré. Il est alimenté par l'ensemble des services enregistreurs qui transmettent les informations contenues dans le formulaire de la demande. Afin d'assurer un suivi régulier des procédures d'enregistrement, un gestionnaire départemental a été désigné au sein de la DEAL, une gestion plus partagée avec les bailleurs étant recherché pour la suite.

Concernant les acteurs du système, les bailleurs sociaux ont naturellement un rôle de premier ordre. Ils ont l'obligation d'être services enregistreurs et d'adapter leur logiciel pour se conformer au dispositif national. Les cinq bailleurs en Guadeloupe saisissent actuellement les dossiers des demandeurs dans l'application.

D'autres acteurs publics peuvent être services enregistreurs, sans toutefois y être obligés ; il s'agit des collectivités territoriales et des collecteurs du 1% logement. Le Comité Interprofessionnel du Logement de Guadeloupe est inscrit dans le dispositif et quatre communes se sont manifestées : Saint-Claude, Basse-Terre, Vieux-Habitants et Port-Louis. L'objectif étant d'améliorer l'enregistrement des demandes, mais aussi de favoriser les échanges entre les organismes et permettre un meilleur traitement des demandes.

A ce jour, l'application nationale enregistre 6 500 demandes. D'autres demandes non encore renouvelées doivent encore être intégrées, en plus des nouvelles. Un dispositif de traitement statistique est en cours de finalisation et permettra une présentation des premiers enseignements lors du prochain comité de pilotage des acteurs de cette réforme.

5. NOUVELLES INTERCOMMUNALITES ET IMPACT SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 prévoit l'achèvement, à l'horizon 2013, de la carte intercommunale par le rattachement des dernières communes isolées à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre existant ou à créer.

Le dispositif repose sur un schéma départemental de la coopération intercommunale (SDCI) coproduit par le représentant de l'État et la commission départementale de la coopération intercommunale (CDCI).

Le SDCI poursuit trois objectifs :

- la couverture intégrale du territoire par des EPCI à fiscalité propre et la suppression des enclaves et discontinuités territoriales,
- la rationalisation des périmètres des EPCI à fiscalité propre,
- la réduction du nombre de syndicats intercommunaux ou mixtes.

En Guadeloupe, le schéma a été adopté le 20 décembre 2011 dans le cadre d'un large consensus au sein des élus de la CDCI.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour la politique du logement dans le département, car les communautés d'agglomération définies ainsi auront la compétence pour l'aménagement urbain et devront à ce titre définir une véritable stratégie de développement de l'habitat de leur territoire. Afin de répondre plus particulièrement à cet objectif, les intercommunalités devront s'engager dans l'élaboration de leur PLH, document dont la portée juridique et opérationnelle a été réaffirmée par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009. Par ailleurs, s'il traduit le projet territorial de l'EPCI, il est également pour l'Etat l'outil adéquat pour la prise en compte locale des enjeux nationaux et leur mise en cohérence.

Plus spécifiquement sur le logement social, les nouveaux périmètres ainsi institués vont entraîner l'élargissement du champ d'application de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite SRU), codifié aux articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Cet article crée l'obligation de disposer d'une proportion de logements sociaux comprise entre 20% et 40% de l'ensemble des résidences principales.

Il s'applique aux communes :

- situées dans les grandes agglomérations,
- membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Aujourd'hui, cinq communes de Guadeloupe ne respectent pas cette obligation :

- Lamentin : 15,39% de logements sociaux en 2010, le retard de 264 logements devrait être comblé par les nombreux programmes en cours.
- Gosier : 5,43% en 2010, le retard de 1 579 logements sociaux devrait être réduit par les nouvelles réalisations attendues dans le cadre en particulier de la CAFO signée entre la commune et l'Etat en août 2009.
- Deshaies,
- Sainte-Rose,
- Pointe-Noire.

La mise en oeuvre de la nouvelle carte intercommunale va provoquer l'allongement de cette liste à 16 communes supplémentaires. Cependant, le besoin réel très inégalement réparti et les spécificités du territoire doivent nous amener à envisager des réponses adaptées à cette prochaine situation. L'application mécanique des textes pouvant aboutir à des incohérences et s'avérer contraire à l'esprit de la loi SRU. Les programmes locaux d'habitat, les conventions d'action foncière font partie des outils qui pourraient y répondre.

6. DIAGNOSTIC ET ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

Le domaine de l'habitat est impacté par de nombreux changements : adaptation constante des règles relatives à la qualité de la construction, révision des documents d'urbanisme, recomposition de l'intercommunalité ou intégration croissante de l'objectif de « ville durable » conciliant dynamisme économique, préservation de l'environnement et équilibre social... Le secteur du logement, et, en Guadeloupe, le logement social en particulier, joue un rôle déterminant car il contribue de manière forte à structurer la ville. Il constitue donc un levier privilégié de mise en œuvre des politiques publiques.

Pour accroître l'efficacité et la pertinence de nos actions dans ce domaine, il est nécessaire de disposer d'une vue prospective des enjeux et des défis à relever. La cohérence des politiques de l'habitat au sein du département suppose également une réflexion partagée par les différents acteurs publics : État, Région, Département, Communes.

Aussi un groupe de travail a-t-il été constitué pour poser, au regard des orientations d'aménagement régional (SAR), les enjeux du logement et identifier les questionnements et attentes des acteurs publics en la matière. Ce groupe de travail a procédé à l'audition de professionnels et de représentants des usagers du secteur du logement pour garantir la pertinence de ses analyses et leur adéquation aux besoins perçus.

Les différentes réflexions ont permis d'élaborer un cahier des charges d'une étude visant à

- dresser un état des lieux :

- sur la situation en matière de logement en Guadeloupe,
- sur les différents acteurs du logement, leurs prérogatives respectives ainsi que les outils réglementaires dont ils disposent.

- proposer des pistes de réflexion de nature à répondre aux défis que doit relever la Guadeloupe :

- conduire des politiques d'urbanisme et de construction permettant de répondre à la demande de logements tout en préservant un cadre de vie de qualité ;
- maîtriser l'urbanisation, limiter l'étalement et le "mitage" urbains ;
- promouvoir un aménagement et une économie durables des territoires permettant de soutenir leur compétitivité et de renforcer la cohésion sociale et territoriale ;
- conduire les grandes opérations d'aménagement ou de revitalisation qui contribuent à l'attractivité des territoires concernés.

La conduite de cette étude est très largement participative, associant notamment de façon étroite l'ensemble des partenaires institutionnels.

ANNEXES

1. Programmation détaillée de logements locatifs sociaux 2011

BASSIN D'HABITAT	COMMUNE	OPERATION	RU	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN
AGGLO. POINTOISE	LE GOSIER	RES LES AIGRETTES		15	PLS	SIG	67	542
		RES LES TURQUOISES DUNOYER		52	LLS	SIG		
	LES ABYMES	LE CLOS DE BOUGAINVILLE		14	PLS	SEMSAMAR	131	
		LE CLOS DE BOUGAINVILLE		76	LLS	SEMSAMAR		
		RES LE FROMAGER		7	LLTS	SIG		
		RES LE FROMAGER		16	LLS	SIG		
		RES LES ORTOLANS	18	18	LLS	SIG		
		POINTE-A-PITRE	ANGLE ARAGO / MORTENOL	3	3	LLTS		
ANGLE ARAGO / VATABLE	4	4	LLTS	SEMSAMAR				
ANGLE DUGOMMIER / ARAGO	4	4	LLTS	SEMSAMAR				
RUE L MELAS	5	5	LLTS	SEMSAMAR				
ANGLE ARAGO / MORTENOL	8	8	LLS	SEMSAMAR				
RUE ISAAC	8	8	LLTS	SEMSAMAR				
RUE L MELAS	9	9	LLS	SEMSAMAR				
ANGLE ARAGO / VATABLE	12	12	LLS	SEMSAMAR				
ANGLE DUGOMMIER / ARAGO	12	12	LLS	SEMSAMAR				
RUE ISAAC	15	15	LLS	SEMSAMAR				
FONCIER LIBRE ILOT 27 RUPAP	6	6	LLTS	SIG				
FONCIER LIBRE ILOT 27 RUPAP	16	16	LLS	SIG				
FONCIER LIBRE ILOT 10 RUPAP	18	18	LLS	SIG				
FONCIER LIBRE ILOT 13 RUPAP	21	21	LLTS	SIG				
FONCIER DU STADE ILOT 6	23	23	LLTS	SIG				
FONCIER LIBRE ILOT 13 RUPAP	39	39	LLS	SIG				
FONCIER DU STADE ILOT 6	47	47	LLS	SIG				
FONCIER DU STADE ILOT 5	60	60	PLS	SIG				
RES ORBAN 3	11	11	LLTS	SIKOA				
RES ORBAN 3	23	23	LLS	SIKOA				
OUEST POINTOIS	BAIE MAHAULT	COLLINES DE MOUDONG		68	LLS	SIG	152	166
		RES LE PELICAN		84	PLS	SIG		
	PETIT-BOURG	RES SAINT-JEAN		14	PLS	FONC DI 01/2010	14	
NORD BASSE-TERRE	LE LAMENTIN	AC158 LE LAMENTIN - ILOT 6		6	LLS	SEMSAMAR	150	279
		AC158 LE LAMENTIN - ILOT 6		10	PLS	SEMSAMAR		
		RES LA MANGOUSTE		134	LLS	SIG		
	POINTE NOIRE	REDEAU HAB BERG 1, 2, 3 et 4		83	LLS	SIG	83	
	SAINTE ROSE	DI VET (VEFA)		46	PLS	SEMSAMAR	46	
BASSE TERRE	BASSE-TERRE	MONTS CARAIBES T3/3		40	PLS	SIKOA	40	79
	TROIS-RIVIERES	PARC BELLEMONT ILOT 3		15	PLS	SIKOA	39	
		PARC BELLEMONT ILOT 3		24	LLS	SIKOA		
COTE AU VENT	CAPESTERRE	MARQUISAT RES LES SIGUINES		128	LLS	SIG	248	248
	BELLE-EAU	RES LES SOURCES		120	LLS	SIG		
NORD GRANDE-TERRE	PETIT-CANAL	RES LES HIRONDELLES		22	PLS	SIG	22	58
	PORT LOUIS	LA PIETA RES BEL AIR		36	LLS	SIG	36	
MARIE GALANTE	GRAND BOURG	LOGEMENTS A UDRA		18	LLTS	SEMSAMAR	70	122
		TRIANON I, II, et III		52	LLS	SIG		
		LES FIGUIERS DESMARAIS		52	LLS	SIG		
POINTE DE L'ILE	LE MOULE	RES LES DAUPHINS T2		15	LLS	SIG	15	15
ILES DU NORD	SAINT MARTIN	PAPILLONS T2		14	LLTS	SEMSAMAR	100	100
		PAPILLONS T2		30	LLS	SEMSAMAR		
		LES HAUTS DE PINEL		56	PLS	SIG		
TOTAL			362	1 609			1 609	1 609

2. Programmation triennale de logements locatifs sociaux 2012-2014

BASSIN D'HABITAT	COMMUNE	DEMANDE (GUIDES 02/12)	PRE-PROGRAMMATION 2012-2013-2014	
			TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN
AGGLO. POINTOISE	LE GOSIER	668	410	2 710
	LES ABYMES	2 905	1 640	
	POINTE-A-PITRE	1 548	660	
OUEST POINTOIS	BAIE MAHAULT	2 347	170	390
	PETIT-BOURG	752	220	
NORD BASSE TERRE	DESHAIES	21	50	670
	LE LAMENTIN	282	400	
	SAINTE-ROSE	324	220	
BASSE-TERRE	BAILLIF	37	50	810
	BASSE-TERRE	612	200	
	GOURBEYRE	292	100	
	SAINT-CLAUDE	226	310	
	TERRE-DE-BAS	7	0	
	TERRE-DE-HAUT	5	0	
	TROIS-RIVIERES	269	150	
	VIEUX-FORT	16	0	
COTE SOUS LE VENT	BOUILLANTE	101	50	140
	POINTE-NOIRE	30	20	
	VIEUX-HABITANTS	127	70	
COTE AU VENT	CAPESTERRE-BELLE-EAU	312	280	280
	GOYAVE	331	0	
NORD GRANDE-TERRE	ANSE-BERTRAND	17	100	390
	MORNE-A-L'EAU	381	30	
	PETIT-CANAL	78	160	
	PORT-LOUIS	169	100	
MARIE GALANTE	CAPESTERRE MG	15	0	80
	GRAND-BOURG	38	30	
	SAINT-LOUIS	67	50	
POINTE DE L'ILE	LA DESIRADE	4	0	480
	LE MOULE	770	60	
	SAINTE-ANNE	388	310	
	SAINT-FRANCOIS	140	110	
TOTAL		13 279	5 950	5 950

3. Logements mis en chantier et livrés dans le cadre de la RHI :

	2011				2012			
	Chantier 2011		Réceptionnés		Mis en chantier		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 MG	30	30	108	12	31	22	16	12
CAPESTERRE MG		16			0	18	0	0
GD-BOURG Tivoli						0		0
GD-BOURG Multi				8	25	12	0	12
ABYMES BOISSARD	0	0		0	134		109	0
ABYMES CALVAIRE					27		0	0
ABYMES BAZIN	14				26		14	0
ABYMES Charneau Ferrand					30			
TERRE de HAUT						9		
POINTE A PITRE Darboussier							85	
POINTE A PITRE Orgemont	48				48			
CAPESTERRE B EAU			15		3	20	16	10
B/MAHAULT Agathon		15	0	0	20	25		15
B/MAHAUL La Jaille			0	0		13		13
B/MAHAUL Chalder			0	0	0	0	0	0
B/MAHAUL Fds à Roc		13	32	0	9	29		13
B/MAHAUL Césarín		0	0	0				
Morne à l'Eau /cocoyer								
Morne à l'Eau /Vieux- Bourg								
SAINTE ROSE/la boucan	21			40				
LAMENTIN Blachon								
SAINT -MARTIN /QO						40		
TOTAL	232	104	185	72	431	206	310	93