

RAPPORT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Bilan 2013 et perspectives 2014



Préfecture de la Région Guadeloupe

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

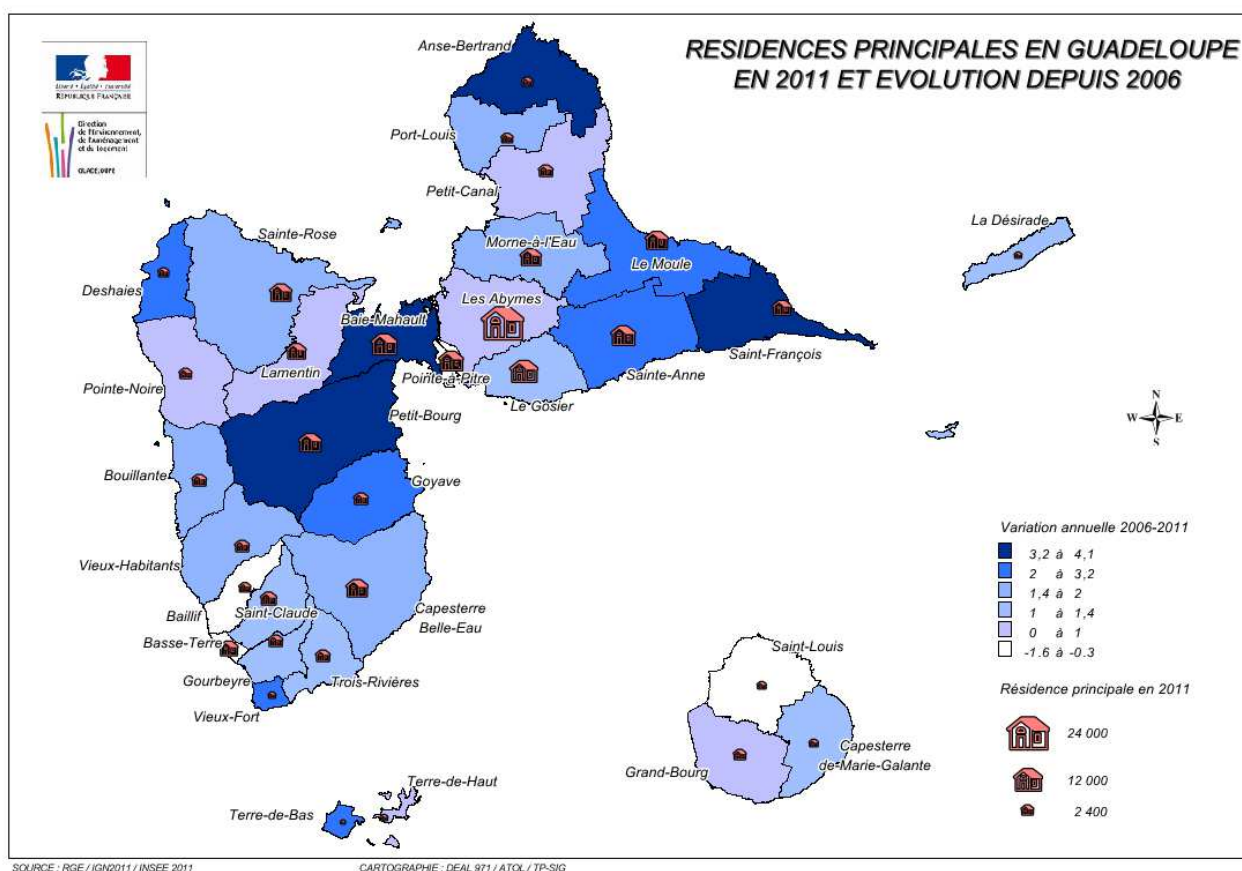
SOMMAIRE

PRESENTATION	p.3
1. Le logement locatif social	p.14
2. Accession à la propriété	p.22
3. Amélioration de l'habitat	p.26
4. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre	p.30
5. Les opérations de rénovation urbaine de l'agglomération pointoise	p.36
6. Actions foncières	p.38
ANNEXES	p.40
1. Synthèse de l'étude Déal, diagnostic et enjeux stratégiques en matière d'habitat en Guadeloupe	p.41
2. Programmation détaillée logement locatif social	p.58
3. Programmation détaillée amélioration de l'habitat	p.59
4. Bilan des opérations RHI	p.60
5. Programmation logements locatifs sociaux neufs	p.62

SITUATION GENERALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE

1. Le parc de logements s'accroît de 9% depuis 2006 en poursuivant le rééquilibrage territorial

La Guadeloupe compte en 2011 un parc de 209 756 logements, dont 166 297 résidences principales, soit une augmentation de 9% du parc global de logements et de 8% pour les résidences principales par rapport à 2006 (+ 12 157 résidences principales).



La proximité des zones d'emplois et la vocation touristique restent les principaux attraits des communes d'accueil. Ainsi, les 3 communes de Cap Excellence concentrent plus du quart des résidences principales en 2011 (26,6%), avec cependant le constat d'une baisse d'attractivité des Abymes et de Pointe-à-Pitre au profit de Baie-Mahault, seule à enregistrer une forte progression.

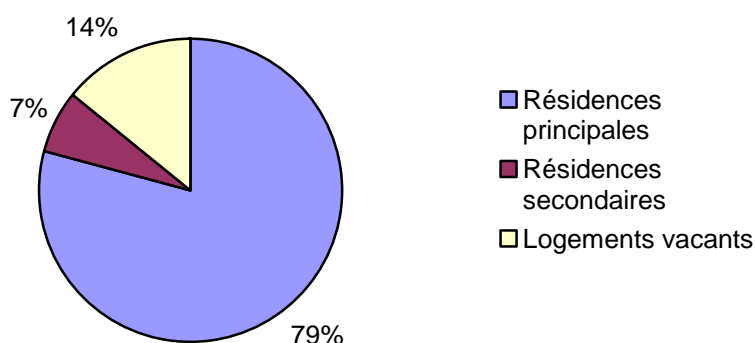
Autour de ce secteur, les résidences principales sur les communes du Nord-Basse-Terre (principalement Petit-Bourg et Goyave) progressent de manière significative.

Les secteurs touristiques de la Riviera du Levant et du Moule confirment aussi leur attractivité.

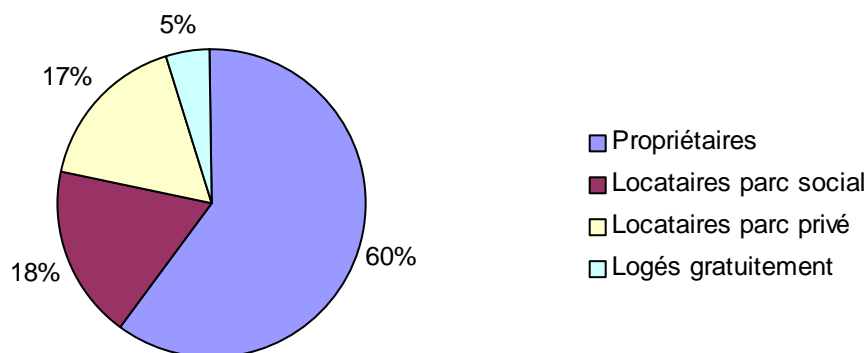
En ce qui concerne le parc social, même s'il demeure en majorité situé dans les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (à plus de 40% sur Pointe-à-Pitre et Aymes) et sur celle de Basse-Terre, les nouvelles opérations ont permis d'amorcer un rééquilibrage au bénéfice notamment des communes du Nord-Basse-Terre qui accueillent désormais 15% de l'ensemble de ce parc.

2. Une majorité de propriétaires et un parc locatif social important et récent

Répartition du parc de logement (RGP INSEE 2011)



Statut d'occupation des résidences principales (RGP INSEE 2011)



La Guadeloupe se distingue par 4 caractéristiques :

- 60% des ménages sont propriétaires de leur logement. Cependant, cette proportion stagne, certes à un niveau élevé, alors qu'elle augmente sur l'ensemble du territoire national (de 54,7% en 1999 à 57,7% en 2011).
- Prédominance des maisons individuelles qui représentent les trois-quarts de l'ensemble des logements en 2011 (contre 56 % en France métropolitaine).
 - Ce poids des maisons individuelles se traduit par le mitage des espaces, l'accroissement du coût du bâti pour la collectivité tenue d'équiper une part plus importante de son territoire, une pression foncière plus marquée, la banalisation des paysages...
 - Cependant, si cette part est relativement stable depuis 1999, la progression légère mais constante de la proportion des appartements (23,7% en 2011 contre 22,6% en 2006 et 22,3% en 1999) laisse entrevoir une amorce de maîtrise de l'étalement urbain. L'ancrage des préoccupations environnementales et de la volonté d'optimiser l'occupation des espaces devrait renforcer cette évolution.
- Une forte solidarité :
 - Un parc social important¹ (78 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants contre 72 au niveau national) et récent (plus du tiers construit après 2000) qui stimule fortement l'économie locale (1/3 des logements construits chaque année)
 - Une proportion non négligeable de ménages logés gratuitement : 4,8% contre 2,5 % en France métropolitaine.
- Un taux de vacance considérable (même si l'on observe une légère diminution de ce taux depuis 2006) : 14,1% contre 7,3% en France métropolitaine.

1 31 662 unités au 1^{er} janvier 2013 (enquête RPLS qui n'intègre pas les 2500 logements des communes des Abymes et Pointe à Pitre qui se trouvent dans le périmètre de la rénovation urbaine).

3. Un parc à améliorer et étoffer

- **Un effort d'amélioration de sortie d'indignité des logements à poursuivre :**

Les habitations de fortune et les cases traditionnelles ne représentent plus en 2011 que 3,2 % des résidences principales, contre 15% en 1999. Les logements sont plus grands avec les deux tiers de trois ou quatre pièces, en augmentation de 2,4 points par rapport à 2006.

Les travaux de l'observatoire conduisent à une présomption de 30 000 logements indignes sur l'ensemble du territoire.

Le nombre de logements concernés par l'insalubrité est estimé à 15 000, dont 7 000 sur Pointe à Pitre / Abymes, dont la moitié ont vocation à être démolis pour insalubrité irrémédiable, le reste relevant de l'Amélioration de l'Habitat (AH).

- **L'exposition aux risques demeure préoccupante :**

Risque sismique : on estime qu'un tiers du bâti est aux normes actuelles, un 2ème tiers mériterait des analyses complémentaires et probablement des travaux limités de sécurisation, un 3ème tiers peut être considéré comme présentant un danger.

Risque d'inondation ou 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 restent importants :**

Conjuguée à la réduction constante de la taille des ménages, la croissance démographique, même plus faible que lors du précédent recensement, avec 36 000 ménages de plus attendus à l'horizon 2040, impose de poursuivre l'effort de construction.

Pour répondre aux besoins dans les 15 à 20 prochaines années, il faudrait construire 4000 logements par an dont plus de la moitié de logements sociaux.

La Guadeloupe est confrontée à 3 enjeux principaux :

- Adapter l'offre au profil économique et sociologique des ménages :
 - Un niveau de ressources restant faible
 - Un net vieillissement, avec plus d'un Guadeloupéen sur cinq âgé de 70 ans et plus en 2020, cette part approcherait les deux cinquièmes en 2040
 - Une réduction de la taille des ménages, avec 37,5% de ménages composés d'une seule personne en 2020 contre 31,3% aujourd'hui.
- Répondre aux contraintes locales :
 - Exposition aux risques,
 - Assurer un logement confortable tout en maîtrisant la consommation d'énergie
- Intégrer la politique du logement dans une politique d'aménagement du territoire embrassant l'ensemble des problématiques : redynamisation des centres, optimisation des infrastructures, préservation des espaces naturels et agricoles, qualité paysagère...

4. L'État maintient un engagement financier et pratique fort en faveur du logement

- *Un engagement de 58 M€ et des paiements à hauteur de 53 M€ en 2013 :*

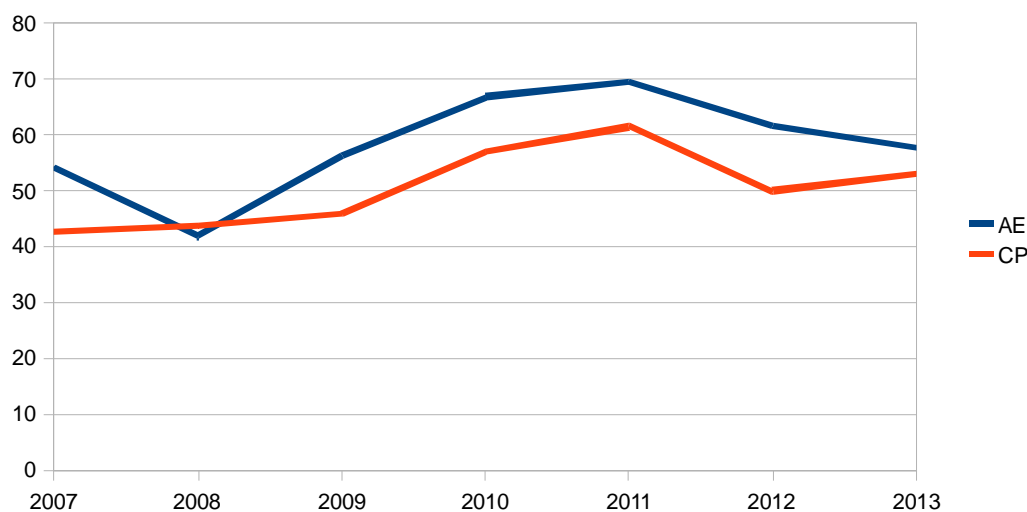
L'aide de l'État au logement social est globalisée dans une ligne budgétaire unique (LBU). L'effort budgétaire pour le financement du logement social (dont rénovation urbaine) et de la résorption de l'habitat insalubre était en moyenne ces 5 dernières années de l'ordre de 62 M€ d'autorisation de programme (AE) et 53 M€ en crédits de paiement.

En 2013, le niveau des dotations pour engagement se maintient à un niveau élevé avec 58 M€.

AE en M€	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logement	45,5	34,4	47,6	55,4	59,6	52	48,3	50,8
RHI	8,7	7,4	8,7	11,4	7,6	9,7	9,5	8
Total AE	54,2	41,8	56,3	66,8*	69,6*	61,7	57,8	58,8
CP en M€	42,6	43,8	45,8	57,0	61,5	50	53,1	46

* y compris plan de relance pour un total de 11 M€

Evolution des montants LBU (en millions d'euros)



La défiscalisation du logement social concerne la quasi-totalité des logements locatifs sociaux financés en 2013 : 1530 logements sur un total de 1 608, soit un équivalent subvention de 73,1 M€.

L'action publique en matière de logements aidés dans le parc public et privé se maintient de manière globale à un niveau élevé. Le niveau moyen annuel de réalisation depuis 2006 est de 1 500 logements neufs (dont une centaine en accession) et 1 000 logements améliorés. L'année 2013 se conclut par le financement de 2 736 logements dont 1 631 logements neufs.

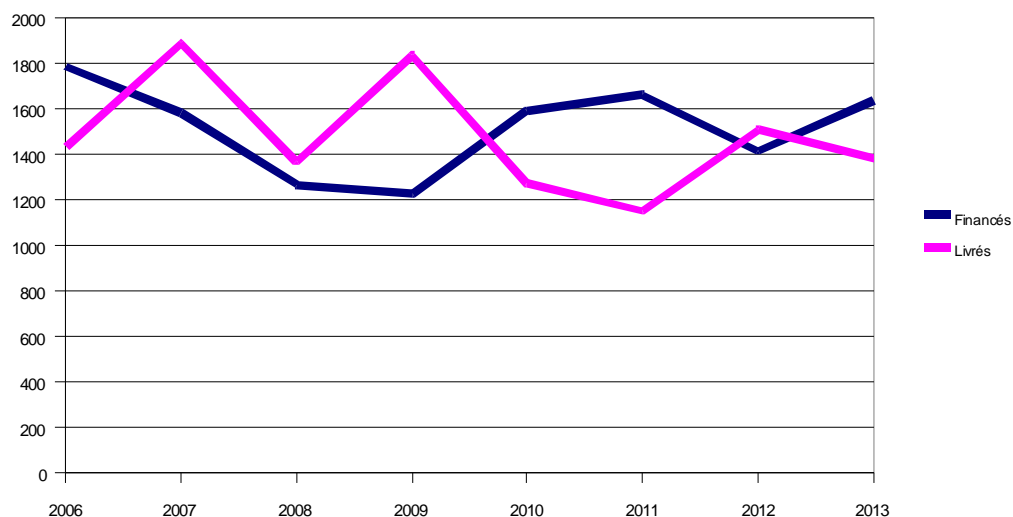
- *Un engagement de 59 M€ en 2014 :*

En 2014, les dotations en autorisations d'engagement sont de **59 M€** pour près de **2600 logements** programmés dont 1400 neufs et 1200 en amélioration (public/privé).

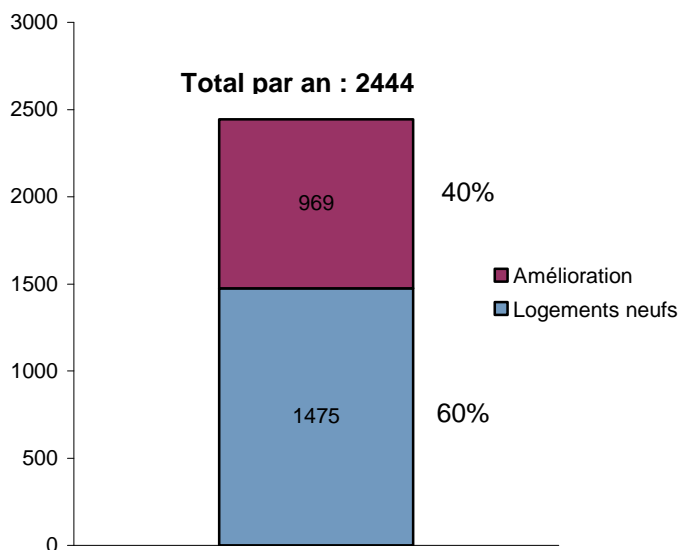
Évolution de la production de logements locatifs neufs (locatif et accession) depuis 2006 :

<i>Produits logements</i>		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
LOCATIF	Financés	1 684	1 528	1 209	1 119	1 505	1 609	1 390	1 608
	MEC	1 475	1 650	1 546	1 173	1 190	1 165	1 571	1 186
	Livrés	1 343	1 850	1 282	1 675	1 158	1 065	1 446	1 294
ACCESSION	Financés	97	49	54	102	84	47	60	23
	MEC	149	41	38	63	47	59	13	28
	Livrés	85	33	85	156	107	81	57	80
LOGEMENTS NEUFS	Financés	1781	1577	1263	1221	1589	1656	1450	1631
	MEC	1624	1691	1584	1236	1237	1224	1584	1214
	Livrés	1428	1883	1367	1831	1265	1146	1503	1374
AMELIORATION	AH	564	502	549	451	374	507	524	434
	SALLS	342	848	296	1 417	1 086	475	828	638
	Financés	906	1 350	845	1 868	1460	982	1352	1072
	Livrés	559	1 154	779	630	1445	1374	804	1004

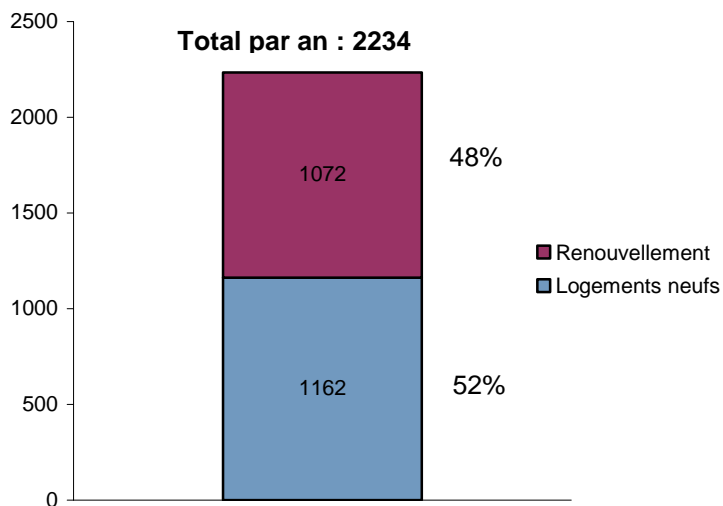
Evolution des logements neufs financés et livrés depuis 2006



Répartition entre amélioration et nouvelles réalisations parmi les logements sociaux livrés (en moyenne depuis 2006)



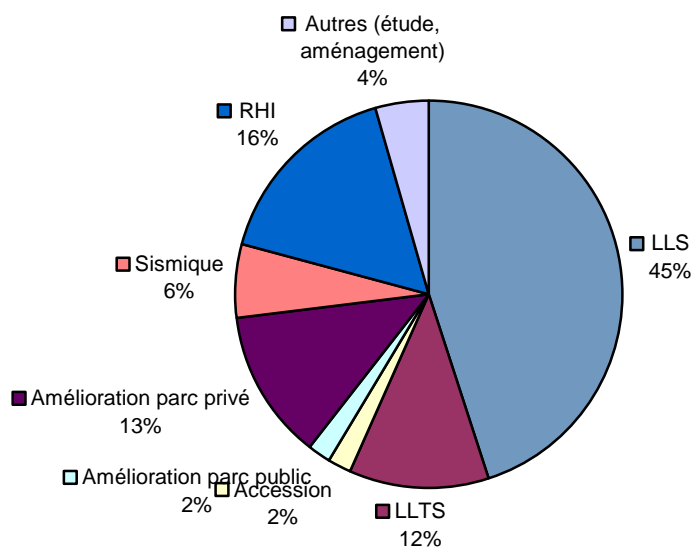
Répartition entre renouvellement et nouvelles réalisations selon l'estimation de l'étude sur les besoins en logements sociaux (en moyenne par an d'ici 10 ans)



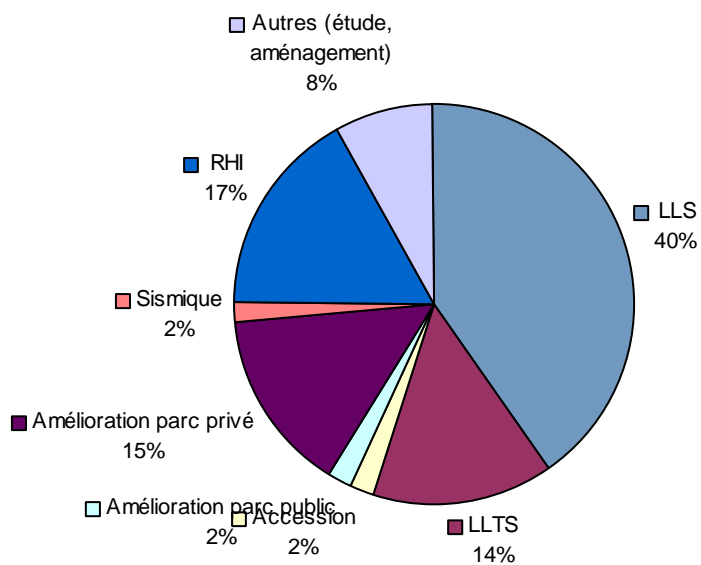
Synthèse de l'implication budgétaire de l'État dans le logement social en 2013 :

PRODUITS		AE en M€	logements engagés	mis en chantier	en livrés
LOCATIF	LLS	25,95	1031	850	770
	<i>dont LLS défiscalisé</i>	25,45	1025	710	478
	LLTS	6,8	173	104	149
	<i>dont LLTS défiscalisé</i>	3,69	101	26	63
	PLS		404	232	221
	<i>dont PLS défiscalisé</i>		404	232	199
	Logements spécifiques				154
	Total LOCATIF <small>dont rénovation urbaine Dont CAFO Dont VEFA</small>	32,75	1608	1186	1294
ACCESSION	LES Diffus	0,34	12	5	11
	LES Groupés/LAD	0,72	11	23	69
	Total ACCESSION	1,06	23	28	80
TOTAL LOGEMENTS NEUFS		33,82	1631	1214	1374
AMELIORATION	AAH	7,24	434	298	490
	Parc public	4,64	638	327	514
	<i>dont sismique</i>	3,5	501		
	TOTAL AMELIORATION	11,88	1072	625	1004
AUTRES DEPENSES	RHI	9,52			
	Aménagement urbain	2,56			
	Etudes, divers	0,04			
	Total autres dépenses	12,12			
TOTAL GENERAL		57,82	2703	1839	2378

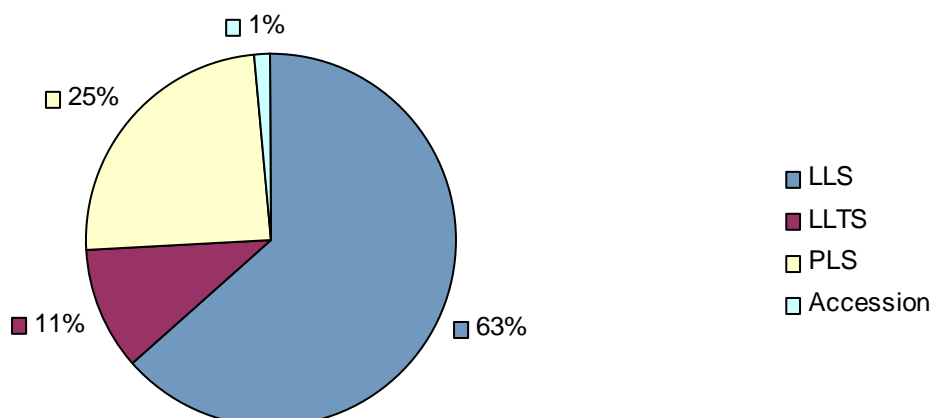
Répartition des AE en 2013 par produits



Répartition des CP en 2013 par produits



Répartition en nombre de logements neufs financés en 2013 par produits



La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 57% de l'enveloppe globale. On note une augmentation significative de la part consacrée aux LLTS (5% en 2012 contre 12% cette année).

Selon l'estimation des besoins faite pour la Déal, cette augmentation de la proportion de LLTS dans l'offre de logements sociaux devrait se poursuivre pour atteindre 30%. Cette évolution nécessite cependant de mobiliser davantage de cofinancements pour équilibrer les opérations.

5. Un engagement partagé par les collectivités territoriales :

Les collectivités locales contribuent chaque année à hauteur de **4 M€** en faveur du locatif très social (LLTS) et de l'amélioration de l'habitat (AH).

La rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes cofinancée dans le cadre du Contrat de Plan État Région : Les dossiers concernent l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux. La participation de l'État, sur le BOP 123 action 2, s'élève à fin 2013 à 13,6 M€ (10,6 M€ mandatés).

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

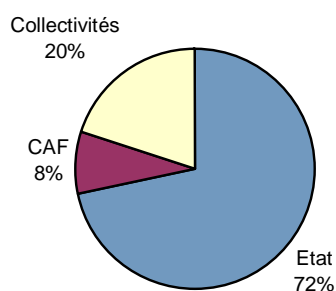
LOCATIF (LLTS)	
État	6 807 952 €
CAF	1 299 494 €
CG	1 003 141 €
Ville des Abymes	1 074 482 €
Total locatif	10 185 069 €
AMELIORATION (DPAH)	
État	5 400 203 €
CAF	96 003 €
CG	473 550 €
CR	850 000 €
Total amélioration	6 819 756 €
TOTAL GENERAL	17 004 825 €

Répartition globale LLTS + DPAH

État : 12,2 M€

CAF : 1,4 M€

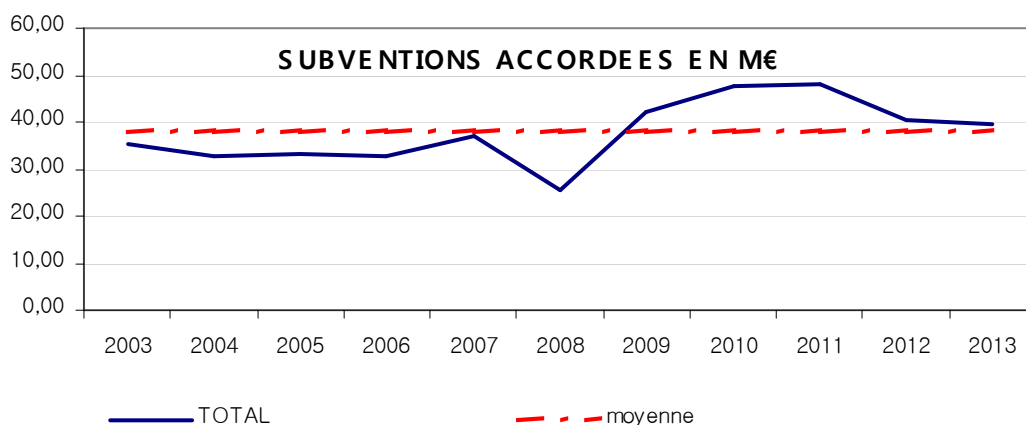
Collectivités : 3,4 M€



1 – LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

1-1 Financement de 1608 logements locatifs sociaux neufs et de 638 réhabilitations dans le parc public, pour 39,72 M€ de subventions État en 2013

En 2013, le secteur locatif, tous produits confondus, bénéficie de 39,72 M€ de subventions accordées et 34,56 M€ de subventions versées. Ce montant est stable par rapport à 2012.



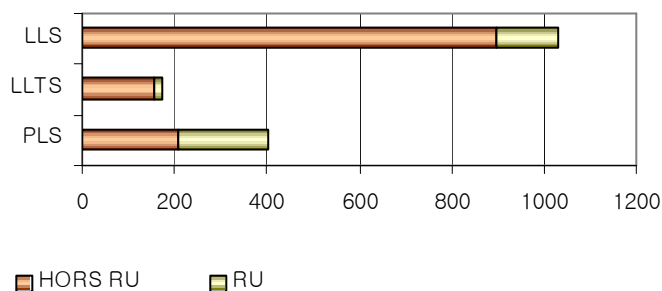
Compte tenu des crédits délégués sur le BOP 123 action 1- logement, l'objectif de production de logements locatifs sociaux neufs était fixé à 1200 logements LLS/LLTS et à 300 logements intermédiaires PLS, soit un objectif total de 1500 logements. Cet objectif a été atteint et légèrement dépassé avec un total de 1608 logements financés.

La priorité a été donnée aux projets entrant dans le cadre des conventions ANRU en raison des relogements nécessaires à la mise en œuvre des démolitions. Environ 650 logements étaient ainsi ciblés sur les projets de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre et Aymes. Des difficultés diverses, dont l'accès au foncier, ont retardé ces financements qui portent en 2013 sur 344 logements LLS, LLTS et PLS.

Les subventions FRAFU/CAFO pour création de logements aidés ont permis de financer 210 logements neufs en 2013.

AE (en M€)	LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS	REHABILITATION	SUBV FRAFU CAFO	TOTAL 2013
HORS RENOVATION URB	30,52	4,64	2,32	37,48
RENOVATION URBAINE	2,24	0,00	0,00	2,24
TOTAL	32,76	4,64	2,32	39,72

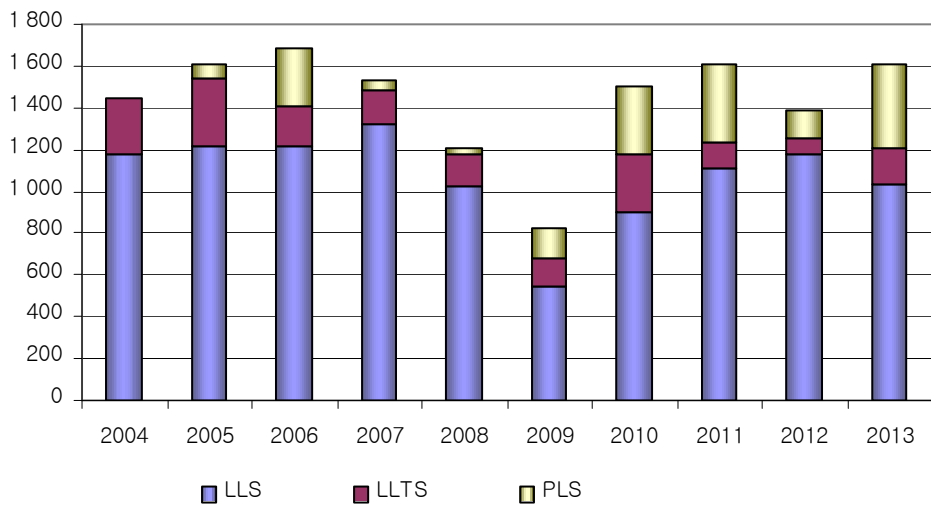
TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	1 031	134	64%
LLTS	173	16	11%
TOTAL LLS + LLTS	1204	150	75%
PLS	404	194	25%
TOTALGENERAL	1608	344	100%



Logements financés 2004/2013 :

	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
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
2012	1 174	78	138	1 390
2013	1 031	173	404	1 608
TOTAL	10 725	1 873	1 810	14 408
MOYENNE	1 073	187	181	1 441

→ La moyenne sur les 10 dernières années est de 1441 logements neufs financés par an (y-compris Saint-Martin)



Le nombre de logements intermédiaires sociaux (PLS) financé est supérieur aux prévisions avec un total de 404 logements.

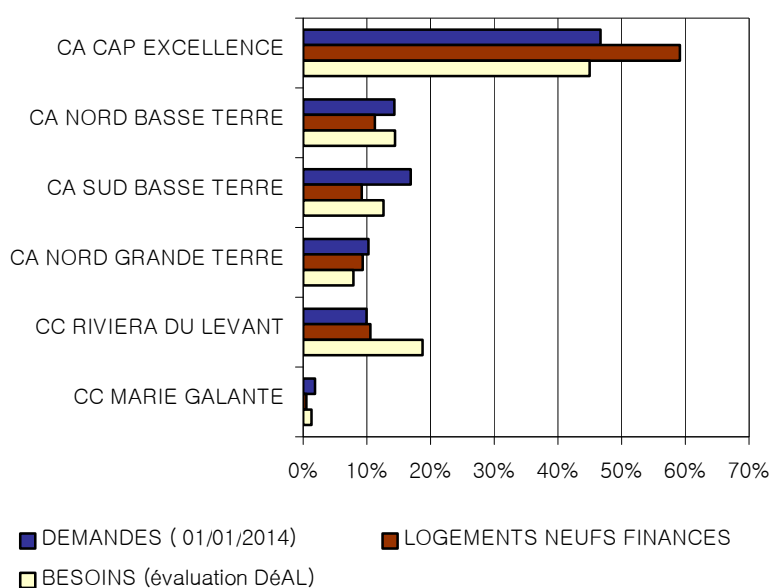
Depuis 2005, ce sont 1810 PLS qui ont été agréés (y-compris Saint-Martin), soit environ 15% du total des logements locatifs sociaux financés.

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

Une répartition géographique des logements visant à répondre à la demande dans un objectif de développement équilibré du territoire

La programmation définitive 2013 suit globalement la demande en logement. Sa répartition sur l'ensemble du département vise un double objectif : répondre à la demande en logement et amorcer un rééquilibrage du territoire en cohérence avec les objectifs fixés par le SAR. La demande traditionnellement forte dans les communes de Cap Excellence s'explique en partie par l'importance du parc social, qui est de nature à encourager les demandeurs à porter leur choix sur ces communes, et par la forte concentration d'emplois sur ce secteur.

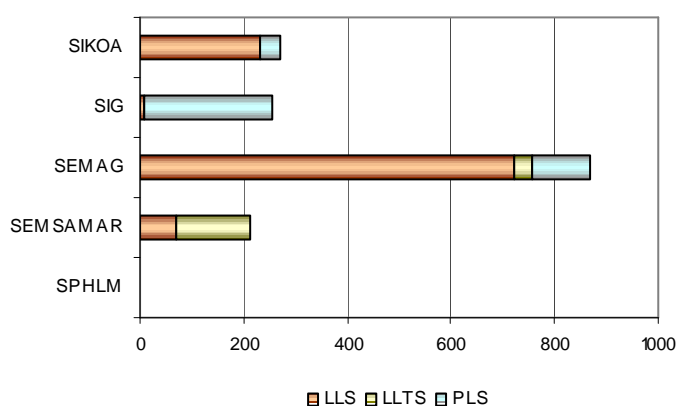
REPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS FINANCES EN 2013
AU REGARD DE LA DEMANDE ET DES BESOINS EVALUES



INTERCOMMUNALITES	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CA CAP EXCELLENCE	951	59,1%
CA NORD BASSE TERRE	181	11,3%
CA SUD BASSE TERRE	148	9,2%
CA NORD GRANDE TERRE	150	9,3%
CC RIVIERA DU LEVANT	170	10,6%
CC MARIE GALANTE	8	0,5%
TOTAL	1 608	100%

La quasi-totalité des opérateurs a bénéficié du financement (LLS/LLTS) ou de l'agrément (PLS) d'opérations en 2013

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	232	0	40	272
SIG	6	0	249	255
SEMAG	722	33	115	870
SEMSAMAR	71	140	0	211
SPHLM	0	0	0	0
FONC LOGT	0	0	0	0
TOTAL	1031	173	404	1 608



La SEMAG représente 54% des logements financés en 2013 de nombreux programmes répartis sur l'ensemble du département.

Traditionnellement impliqué dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, dans l'aménagement des quartiers et l'accompagnement des familles les plus défavorisées, ce bailleur diversifie ses activités. Ainsi, avec 1600 logements financés sur la période 2010-2013, il développe son parc locatif afin d'en optimiser la gestion parallèlement aux opérations sur les secteurs RHI.

OPERATEURS	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
SIKOA	272	82	17%
SIG	255	194	16%
SEMAG	870	68	54%
SEMSAMAR	211	0	13%
SPHLM	0	0	0%
FONCIERE LOGEMENT	0	0	0%
TOTAL	1608	344	100%

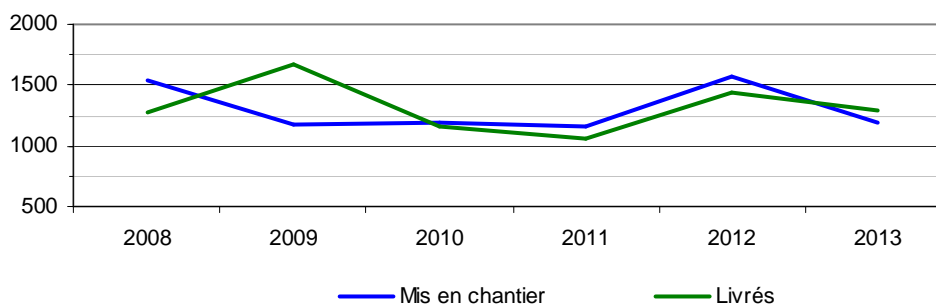
La défiscalisation complète les crédits budgétaires dans la plupart des cas

L'année 2013 est encore marquée par la contribution importante des dispositifs de défiscalisation dans le financement des opérations. Cet outil de financement introduit en 2009 par la LODEOM, mais déjà expérimenté à partir de 2006 et 2008, permet une optimisation des subventions LBU qui, couplées avec les rétrocessions d'avantages fiscaux, permettent d'assurer l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 1530 logements soit 95% des logements financés.

L'activité 2013 se caractérise par une légère baisse des mises en chantier. Plusieurs opérations financées en 2010, 2011 et 2012, qui étaient en attente des agréments fiscaux permettant le démarrage des travaux de construction, ont pu être mises en chantier en cours d'année, mais de nombreuses autres n'ont pu démarrer. Les problèmes liés à la l'obtention des agréments fiscaux et des garanties d'emprunts sont mis en avant par les professionnels du bâtiment, dont les OLS. Les prévisions pour 2014 sont optimistes sous réserve que les agréments fiscaux attendus soient produits dans des délais raisonnables.

Les livraisons de logements sont également en légère baisse. Plusieurs programmes achevés et livrés ne sont pas mis en location, faute de raccordements aux réseaux publics d'eau potable ou d'eaux usées.

Logements :	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mis en chantier	1546	1173	1190	1165	1571	1186
Livrés	1282	1675	1158	1065	1446	1294
moyenne mec	1305					
moyenne livrés	1320					



Le cofinancement permet de proposer des logements locatifs très sociaux (LLTS) pour les plus défavorisés

Le financement des logements locatifs très sociaux concerne 173 logements en 2013. Ces logements sont destinés à être attribués à des familles particulièrement défavorisées. Ils bénéficient d'un taux de subvention plus important et d'une subvention forfaitaire complémentaire par logement. Cette subvention complémentaire fait l'objet d'un cofinancement d'un montant équivalent apporté par une collectivité (la commune ou le

Conseil Général) ou un organisme social (CAF). La CDC accorde de son côté 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.

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

- À Pointe-à-Pitre, les programmes de LLTS sont cofinancés dans le cadre de la convention partenariale. Ils sont également destinés au relogement des populations concernées par les programmes de démolition à venir.
- Aux Abymes, certains LLS bénéficient dans le cadre de la convention RUZAB d'un loyer minoré afin de faciliter les relogements (LLS-1€). Aucun logement de ce type n'a été financé en 2013.

COFINANCEUR	NB DE LOGEMENTS COFINANCES SUR PROG 2013		NB DE LOGEMENTS COFINANCES SUR PROG 2010 - 2012	
	NB	SUBV €	NB	SUBV €
CAF	157	1 393 532	83	689 314
CG	16	142 016	13	106 379
CR	0	0	0	0
COMMUNE	0	0	0	0
AUTRES	0	0	0	0
TOTAL	173	1 535 548	96	795 693

Poursuite de l'effort de réhabilitation du parc public pour le mettre aux normes parasismiques et de décence.

En 2013, le programme de confortement parasismique du parc locatif de la SIG s'est poursuivi sur 501 logements correspondant à la première tranche d'une opération concernant 1505 logements sur différentes communes. Ce sont ainsi 2338 logements qui ont d'ores et déjà bénéficié de ce financement qui fait appel à la LBU (pour 1/3) ainsi qu'au fond de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM pour 1/3) dans le cadre du Plan Séisme Antilles et aux fonds propres de l'organisme (pour 1/3).

La SIKOA a par ailleurs bénéficié d'une subvention à l'amélioration des logements (SALLS) pour un total de 137 logements de la résidence Bellevue aux Abymes. Ces travaux sont programmés dans le cadre du plan de retour à l'équilibre de l'OLS.

1.2 – Programmation de 1400 à 1600 logements locatifs sociaux neufs pour 36 M€ en 2014

Une forte mobilisation financière de l'État est nécessaire pour conserver un niveau de production élevé malgré la hausse des coûts de construction

Les crédits de la Ligne Budgétaire Unique combinés avec les dispositifs de la LODEOM permettront le financement en 2014 de 1400 à 1600 logements locatifs sociaux dont 1200 à 1400 de type LLS/LLTS, soit un niveau légèrement en hausse par rapport à 2013.

Les opérateurs ont été consultés au titre de la programmation triennale 2014-2016. **La programmation triennale actuelle représente ainsi un portefeuille de projets de 5500 logements environ sur les trois années à venir**, soit une moyenne de 1833 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 en centre urbain,
- des opérations sur les communes ayant signées une convention d'action foncière.

5,7 M€ de subvention à la réhabilitation du logement locatif social en 2014

La réhabilitation de logements va se poursuivre en 2014 avec notamment plusieurs opérations dans le cadre de la rénovation urbaine et la poursuite de la réhabilitation du parc de SIKOA. Environ 1300 logements sont concernés pour un volume de subvention d'environ 2,2M€.

Parallèlement, le programme de confortement sismique du parc locatif social se poursuit également avec, en 2014, le financement de la tranche 2 d'une phase 3 concernant 1505 logements. La LBU devrait intervenir à hauteur de 3,5 M€ sur 2014.

2 – ACCESSION A LA PROPRIETE

2.1 – Outils classiques : les prêts subventionnés

Prêt social location accession (prêt PSLA)

Le prêt PSLA est un prêt conventionné consenti aux organismes de construction sur la base d'un agrément préfectoral pour financer des projets de construction ou d'acquisition de logements neufs devant faire l'objet de contrats de location-accession. Ils sont essentiellement destinés à des ménages disposant d'un revenu moyen (respect de plafonds de ressources).

Prêt à Taux Zéro Plus

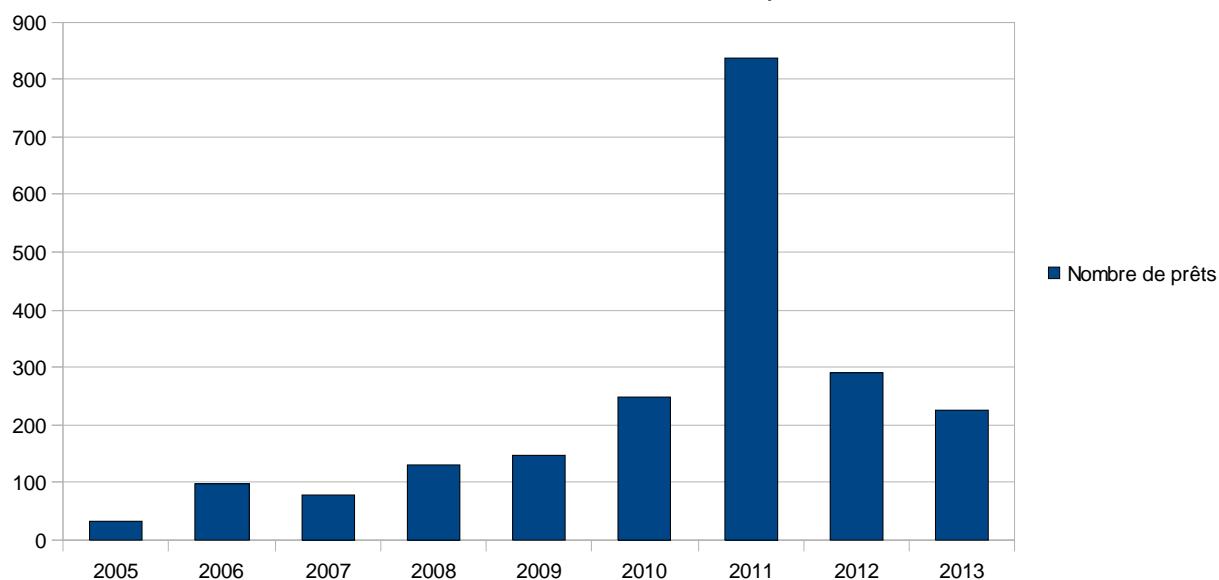
Réservé aux primo-accédants, le PTZ+ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat.

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

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

Depuis 1er janvier 2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique. Par ailleurs, une nouvelle diminution des plafonds de ressources a été appliquée, expliquant le niveau encore plus faible d'octroi de prêts en 2013.

Evolution du nombre de PTZ depuis 2005



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

Néanmoins, la publication d'un décret révisé ces conditions d'attributions et les modalités du PTZ, à compter du 1^{er} octobre 2014. Sont prévus notamment une augmentation du plafond de ressources selon la composition du ménage et l'application de nouveaux barèmes pour permettre aux emprunteurs de bénéficier d'un prêt plus avantageux.

A noter également l'évolution au 1^{er} janvier 2015 permettant à nouveau de solliciter un PTZ pour financer les opérations d'acquisition-amélioration d'un logement ancien, dans des centres-bourgs ruraux et conditionné à des travaux de rénovation.

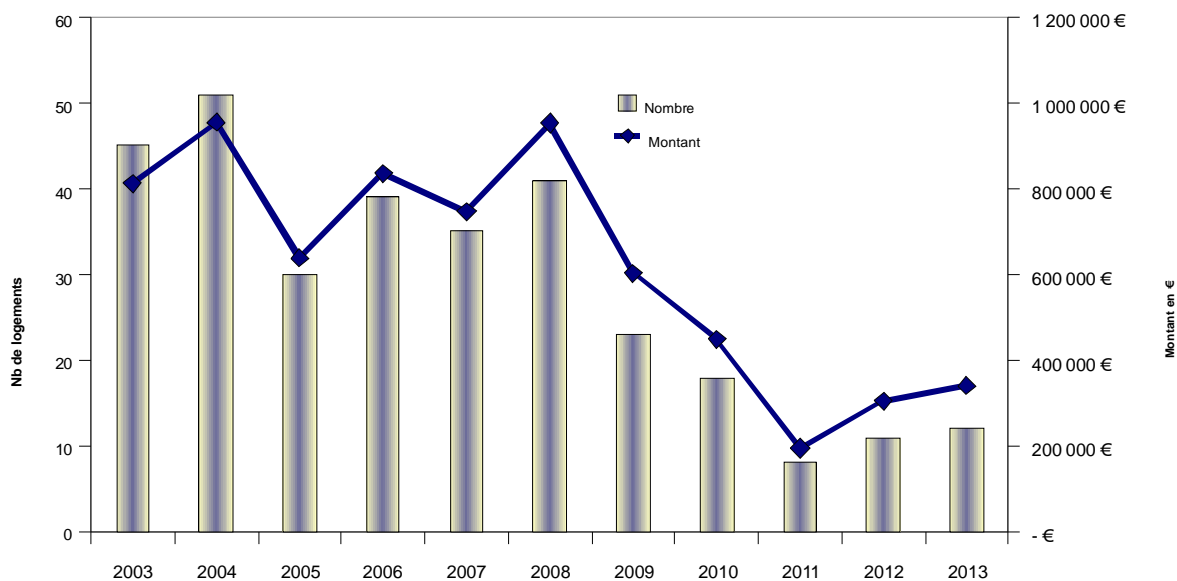
2.2 – Un outil propre aux DOM : le logement évolutif social

Cet outil permet d'acquérir un logement à moindre coût. En effet, le coût du foncier n'est pas intégré puisque l'attributaire du LES en est propriétaire ou, si le terrain est communal, bénéficie de l'accord de la commune pour l'occuper. De plus, les finitions sont réalisées par le propriétaire après la livraison du logement, en fonction de ses moyens. Le logement peut être construit sur un terrain isolé ou dans le cadre d'une opération prévoyant plusieurs logements.

En 2013, avec 12 logements évolutifs sociaux en secteur diffus (LESD) subventionnés à hauteur de 336 420 € (soit en moyenne 28 000 euros par logement), la production reste modeste :

Commune	Nombre	Montant
DESHAIES	1	20 471 €
LAMENTIN	1	28 129 €
BAILLIF	1	28 129 €
TROIS RIVIERES	1	34 577 €
CAPESTERRE BE	2	56 258 €
ABYMES	1	31 999 €
MOULE	3	80 599 €
SAINT-FRANCOIS	1	28 129 €
SAINTE ANNE	1	28 129 €
GUADELOUPE	12	336 420 €

Évolution des LESD depuis 2003

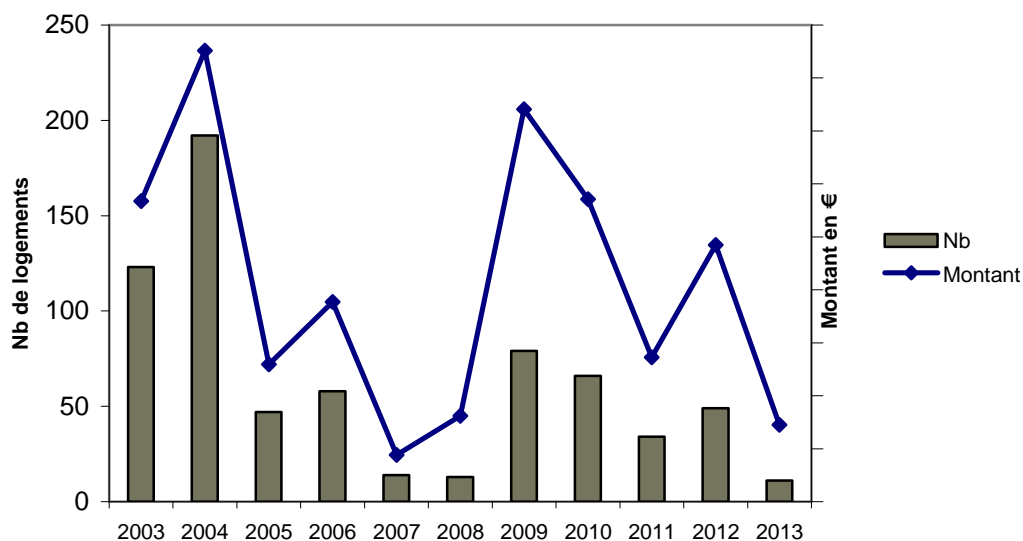


Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction, de l'application des nouvelles normes et du plafonnement des financements disponibles (subventions et prêts), on observe une baisse constante de constructions de LESD depuis l'année 2009, malgré la légère reprise observée en 2012 et 2013. La situation d'indivision du foncier, frein à la constitution des dossiers, accentue encore cette baisse.

11 Logements Évolutifs Sociaux construits en groupé (LESG) pour 723 960 € :

Commune	Nombre	Montant
LES ABYMES	1	27 662 €
BAIE-MAHAULT	3	110 756 €
SAINTE-ROSE	1	41 547 €
SAINTE-ANNE	6	272 217 €
GUADELOUPE	11	723 960 €

Évolution des LESG depuis 2003



La production de LES est globalement plus importante en secteur groupé qu'en secteur diffus mais reste modérée depuis 2005 avec en moyenne une quarantaine de logements par an. La production se concentre dans la poursuite de programmes en zone RHI où le coût du foncier est maîtrisé.

L'écart important constaté entre les 2 courbes pour les années 2009-2012 se justifie par un programme de construction de 100 LESG sur SAINT-MARTIN ouvrant droit à des subventions majorées (+30%).

Un autre dispositif favorise l'accèsion à la propriété, l'acquisition-amélioration qui vise notamment à une régularisation foncière pour les logements achevés depuis plus de 10 ans situés en périmètre RHI. La subvention couvre la charge foncière, le prix du bâtiment et les travaux d'amélioration.

D'une manière générale, malgré l'effort d'adaptation aux ressources des ménages guadeloupéens et aux pratiques locales, l'écart avec la métropole se réduit : la proportion de propriétaires guadeloupéens stagne, certes au niveau élevé de 60%, alors qu'elle augmente sur l'ensemble du territoire national (de 54,7% en 1999 à 57,7% en 2011).

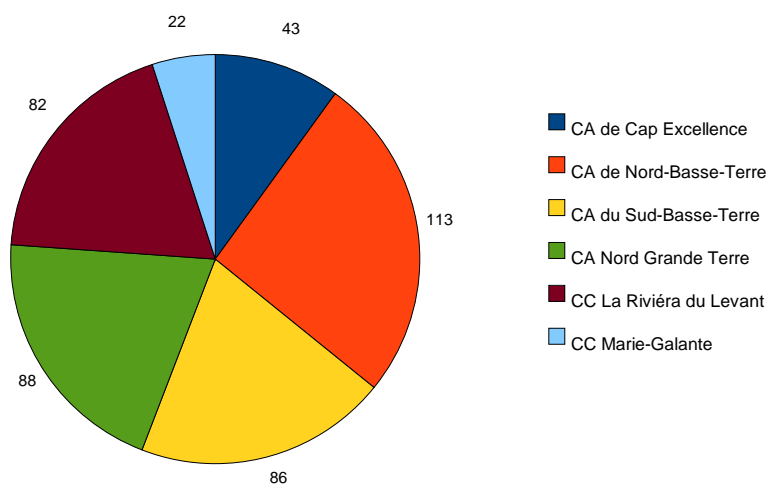
50 dossiers en accession sont programmés pour 2014 représentant un montant de 2 M€, dont 15 en diffus et 35 en groupé, ce qui laisse espérer un retour à un niveau plus satisfaisant.

3 – AMELIORATION DE L'HABITAT

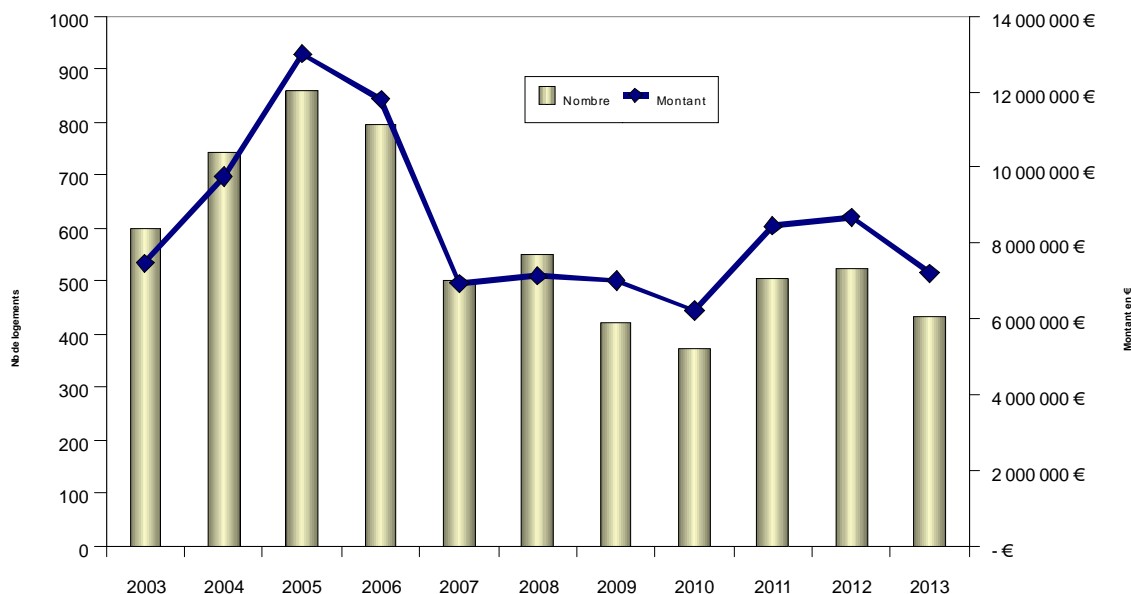
3.1 - 434 Propriétaires occupants et ayants droits aidés pour 7,2 M€ de crédits de l'Etat en 2013 :

Intercommunalités	Nombre	Montant
CA de Cap Excellence	43	702 971,00 €
CA de Nord-Basse-Terre	113	1 841 485,00 €
CA du Sud-Basse-Terre	86	1 433 016,00 €
CA Nord Grande Terre	88	1 444 999,00 €
CC La Riviera du Levant	82	1 360 957,00 €
CC Marie-Galante	22	432 380,00 €
Guadeloupe	434	7 215 808,00 €

Répartition selon les intercommunalités



Évolution des aides à l'amélioration depuis 2003



L'évolution depuis 10 ans est marquée par un volume plus important sur la période 2004-2006, conséquence du séisme de 2004. A partir de 2007, le rythme de subventionnement en AH demeure soutenu avec en moyenne 500 dossiers par an.

Le Dispositif Partenarial pour l'Amélioration de l'Habitat mobilise la plupart des acteurs publics locaux

La commission DPAH, présidée par le Conseil Général, regroupe des représentants de l'Etat, de la Région, du Conseil Général, de la CAF, de la CGSS et de Guadeloupe Habitat. En 2013, 336 dossiers ont fait l'objet de décisions de cofinancement sous formes de subventions et de prêts.

Organisme	Montants accordés (Euros)	Nb de dossiers	Financement moyen par dossiers
ETAT	5 400 203,00 €	327	16 514,38 €
Conseil Général	473 550,52 €	116	4 082,33 €
Conseil Régional	850 000,00 €	213	3990,61 €
CAF subvention	96 003,00 €	17	5 647,23 €
GUADELOUPE HABITAT	1 734 509,58 €	122	14 217,29 €
TOTAL	8 554 260,10 €	336*	25 459,12 €

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

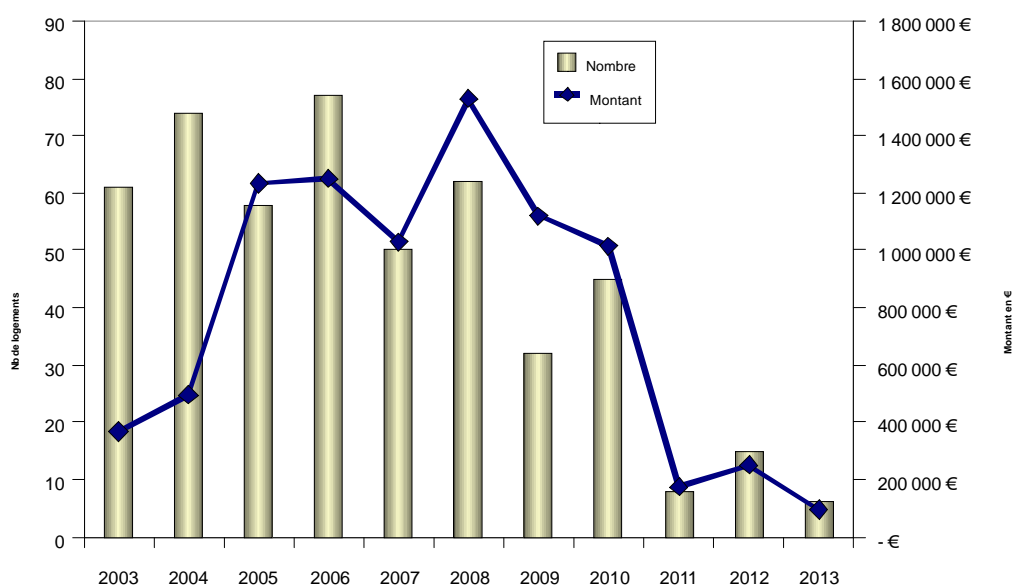
500 dossiers sont programmés pour 2014, représentant un montant de 8,5 M€.

3. 2 - L'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) aux propriétaires bailleurs

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

En 2013, seuls 6 dossiers ont été financés, dont 4 sur Pointe-à-Pitre, 1 à Basse-Terre et 1 à Baillif, pour un montant total de 94 227 euros.

Évolution des aides de l'ANAH depuis 2002



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. Par ailleurs, l'achèvement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Pointe-à-Pitre a entraîné une baisse conséquente du nombre de dossiers à partir de 2011, en dépit d'une légère reprise amorcée en 2012.

A noter cependant, le nouveau projet d'OPAH de Pointe-à-Pitre en cours d'élaboration qui laisse entrevoir de meilleures perspectives. Cette OPAH aura un caractère expérimental puisqu'elle inclura l'aménagement du centre ancien pour intégrer l'amélioration de l'habitat dans une démarche plus globale de nature à augmenter l'attractivité du centre.

Les objectifs de l'ANAH en 2014 sont fixés à 45 logements à hauteur de 500 000 €, dont 10 pour la lutte contre l'habitat indigne, 20 pour les logements très dégradés et 15 pour les logements moyennement dégradés.

3.3 - Fonds de Garantie à 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 avait été abondé en 2011 à hauteur de **1 243 000€**, à parts égales entre l'État et le Conseil Général. Il n'a pas été nécessaire de réabonder ce fond en 2013, l'arrivée à échéance de nombreux prêts ayant généré de nouvelles possibilités de garanties.

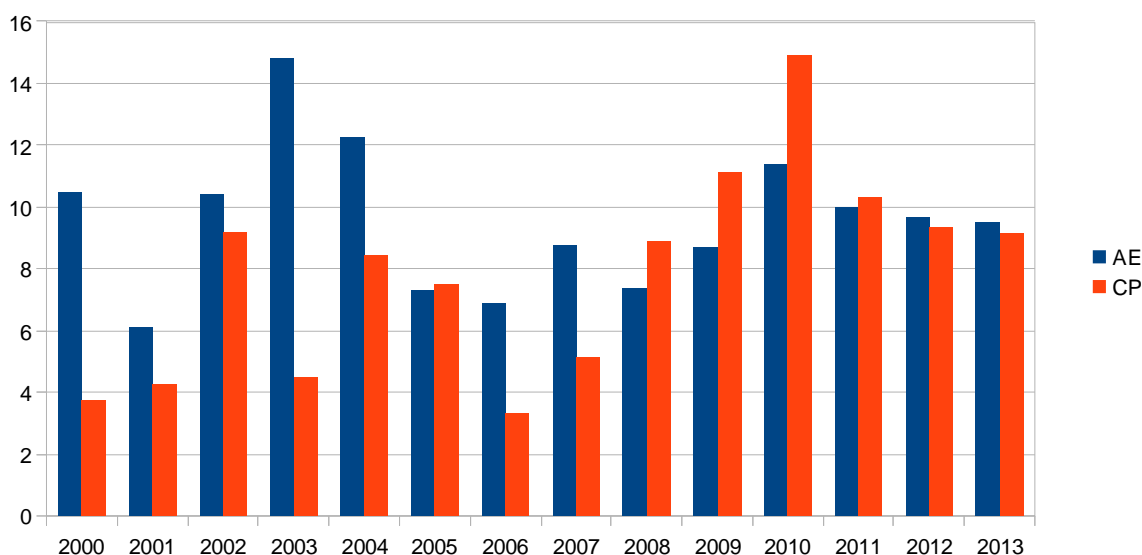
4 – LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La résorption de l'insalubrité représente un **effort financier de l'État de 10 M€** par an en moyenne, financés par l'État sur la LBU (BOP 123, action 1, logement).

Elle est réalisée :

- Pour 50% des besoins, par un **programme d'aménagement** incluant l'acquisition ou la régularisation du foncier, la démolition de « cases », la viabilisation des terrains libérés, l'accompagnement social des familles... Les plates-formes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation de programmes de logements sociaux (recettes intégrées au bilan) destinés aux personnes issues des quartiers défavorisés et à des familles d'autres secteurs pour favoriser une mixité sociale.
- Les opérations d'**amélioration des constructions existantes** remédiables complètent le dispositif mais elles demeurent insuffisantes et complexes à mettre en place, ce qui freine la dynamique d'aménagement des quartiers.

Crédits affectés à la RHI depuis 2000 (en M€)



Depuis 2011, le montant des crédits affectés à la RHI se stabilise à un peu moins de 10 M€ par an, le rythme des paiements est resté élevé avec 9,116 M€ en 2013.

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

Années	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
AE	6,10	10,44	14,80	12,23	7,31	6,88	8,75	7,40	8,70	11,40	9,99	9,68	9,52
CP	4,27	9,20	4,50	8,44	7,50	3,31	5,13	8,89	11,14	14,90	10,33	*9,33	9,12

**Mémoires arrivés hors délai 1,5M€ (non traités)*

4.1 – En 2013, 9.52 M€ engagés, pour achever des opérations anciennes et lancer les nouvelles tranches

Durant l'année 2013, il s'agissait :

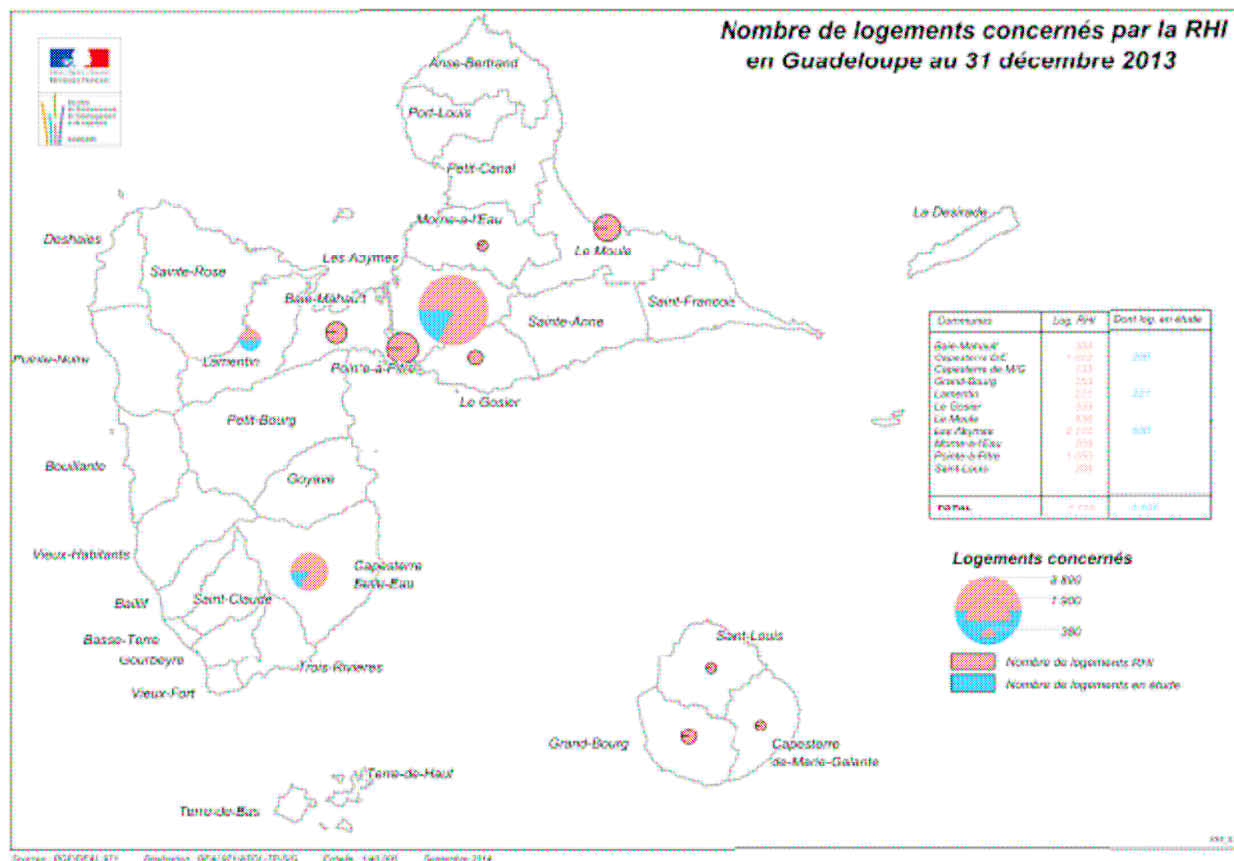
- Pour les demandes portant sur les clôtures de tranches déficitaires, d'en analyser les causes et d'affirmer la position de l'État sur les modalités de prise en charge du surcoût, (la tranche 1 complémentaire de la RHI de la Boucan à Sainte-Rose ; la tranche 1 complémentaire de Grand -Bourg de Marie-Galante) ;
- Pour les nouvelles tranches opérationnelles, de concentrer les financements sur les travaux concourant exclusivement à la sortie d'insalubrité et au relogement définitif des ménages et de valoriser le foncier communal dans le bilan des opérations en tenant compte des coûts liés à la libération des sols et à l'accompagnement social (la tranche 2 de la Boucan, de l'îlot Cipolin - Chemin Neuf de Pointe à Pitre Sud-Est).

Les difficultés des maîtres d'ouvrage à mobiliser leur part pour les 2 nouvelles tranches précitées ont conduit l'État à faire des efforts particuliers :

- financement à 100 % pour la tranche de l'îlot Cipolin à Pointe à Pitre.
- financement de la dernière tranche opérationnelle de la RHI de La Boucan pour une 1ère phase au taux de 100%, l'équilibre étant assuré sur la deuxième et dernière phase.

Par ailleurs, les opérations d'apurement comptable se sont poursuivies en 2013. Ainsi, 17 opérations ont été soldées dont 9 en l'état, ces dernières ayant généré un montant de restitutions de 1 445 K€.

En 2013, 13 communes ont été concernées par des opérations de RHI avec 19 périmètres en phase opérationnelle dont 8 en cours d'achèvement.



Le Comité Technique Départemental (CTD), s'est réuni à 2 reprises. Les financements accordés au titre de l'année portent sur un montant de 9,518 M€ (dont 0,268M€ de réouverture d'AE pour solde validé). Les opérations suivantes ont ainsi été financées :

- **GRAND-BOURG DE MARIE-GALANTE - Multi-sites** : financement complémentaire pour la tranche 1 pour un montant de **1,820 M€** afin de prendre en compte les surcoûts de VRD et de terminer les travaux liés aux îlots bibliothèque et Camet (hors valorisation du foncier communal) ;

- **SAINTE-ROSE (La Boucan)**
 - financement complémentaire nécessaire à la clôture de la tranche 1 pour un montant de **0,891M€** conformément au comité de pilotage du 29/01/2013 ;
 - financement de la tranche 2 phase 1 pour un montant de **2,454 M€** conformément au comité de pilotage du 24/10/2013 ; cette phase a pour objectif la vente des parcelles SAFER et SEMAG aux occupants, la viabilisation nécessaire à la sortie d'insalubrité et le relogement d'un ménage dans le cadre d'une accession sociale (LES) ; le projet est dimensionné sur 3 années ;

- **LAMENTIN multi-sites** : financement à hauteur de **0,066 M€** correspondant à la dernière année d'accompagnement social des familles à reloger sur le site de Blachon et à la démolition du bâti ; livraison des logements en décembre 2013 ;

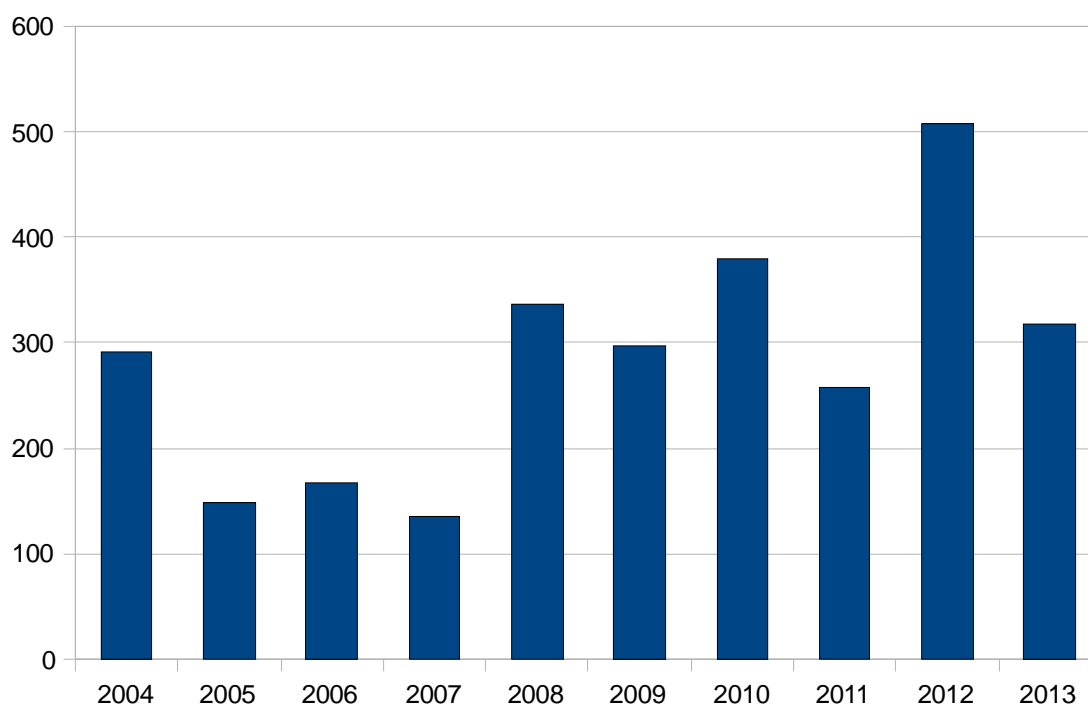
- **POINTE-A-PITRE (Sud-Est, îlot Cipolin-Chemin-Neuf)** : financement pour un montant de **4,019M€**; cette tranche doit permettre la livraison de plate-formes pour 54 LLS et un premier programme de 15 LES, nécessaire aux ménages en relogement provisoire ; le projet opérationnel est dimensionné sur 3 années (accompagnement social et conduite de projet).

Les subventions complémentaires accordées par la Région à la ville de Baie-Mahault ont permis de démarrer en 2013 la construction de LES sur les sites d'Agathon, la Jaille et Fond à Roc, permettant l'achèvement de ces trois opérations.

<i>Années</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
<i>Logements livrés</i>	291	148	167	135	337	297	379	257	508	318
<i>Logements mis en chantier</i>	403	327	223	374	189	172	266	336	408	57

318 logements ont été livrés en 2013 sur les sites RHI et 57 ont été mis en chantier.

Évolution du nombre de logements livrés



La baisse du nombre de logements livrés et mis en chantier en 2013, provient :

- de l'achèvement d'un certain nombre d'opérations (Moule : Bonan-Vassor, Sergent, Capesterre et Saint -Louis de MG)
- des difficultés rencontrées dans le processus de traitement social des habitants (non adhésion des ménages au projet, reste à charge trop élevé pour le relogement en locatif...).

Les opérations d'Amélioration de l'Habitat (AH) demeurent insuffisantes dans les secteurs RHI et représentent un frein à la dynamique d'aménagement des quartiers. De même, la démarche d'acquisition-amélioration portée par la SEMAG sur ses opérations de RHI reste largement en deçà des attendus. Les dysfonctionnements sont repérés (diagnostic de réhabilitation souvent incompatible avec le reste à charge des ménages, démarche contraignante pas toujours acceptée, problème du portage foncier en cas de refus...). La démarche sera réajustée en conséquence en 2014.

La problématique du relogement des personnes âgées demeure un frein à l'avancement opérationnel : rejet du parcours locatif proposé, reste à charge trop élevé, insuffisance de LLTS, insuffisance de T2. Les difficultés sont du même ordre pour l'accession très sociale avec en sus l'inéligibilité aux prêts, facteur bloquant au traitement de ces ménages. Pour les futures opérations, une réflexion plus approfondie sur les modalités et sur l'offre de relogement sera mise en place afin d'offrir des solutions adaptées chaque fois que le maintien dans le logement est impossible.

Le pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PHI) poursuit sa deuxième année d'activités

La DÉAL en assure à la fois l'organisation-l'animation et la coordination via le secrétariat. Le Comité de pilotage réuni le 24 janvier a arrêté les actions à mener pour 2013.

Une journée de travail a été consacrée à l'atelier thématique du Plan national de pauvreté : l'accompagnement social des ménages dans et vers le logement. Un plan d'actions d'informations par le pôle sur cette thématique a été arrêté pour l'année 2014.

Quatre réunions du comité technique se sont tenues ; l'accent a été mis sur les actions de formation en interne avec le pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) à la Guyane et en externe en lien avec la délégation régionale du Centre National de la Fonction Publique territoriale (CNFPT).

Il s'agissait notamment de mettre en place une formation sur les pouvoirs de police des maires à l'attention des agents communaux. En effet, plus de 78 % des signalements et des plaintes reçus relèvent de la mise en œuvre du règlement sanitaire départemental par les communes.

Cette formation s'est déroulée sur une semaine (2 jours pour le public de la Basse-Terre, 2 jours pour la Grande-Terre). Elle a concerné 60 agents des collectivités.

Dans la suite, une journée d'information et d'échanges sur la présentation du PDLHI, des plans communaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI), du projet de l'observatoire de l'habitat indigne, a été organisée en direction des agents des collectivités.

La première phase des travaux concernant la mise en place de l'observatoire nominatif de l'habitat indigne et le repérage technique des terrains supportant de l'habitat informel est terminé.

Le pôle a continué à instruire et traiter les signalements. L'année 2013 en totalise 31.

4.2 – 2014 : maintien de l'engagement face à des besoins estimés à 10 M€

Compte tenu de la programmation budgétaire initiale, 8 M€ sont réservés aux objectifs de programmation RHI en 2014. Dans cette enveloppe sont visées en priorité les opérations de Chalder, Césarín, Agathon sur Baie-Mahault, de Sarlassonne à Capesterre, de Vassor au Moule et de l'opération multi-sites des Abymes.

Les crédits de paiement nécessaires pour couvrir l'activité 2014 sont estimés à 9,7 M€, dont un reliquat de 2,4 M€ de charges à payer pour 2013 (prévisionnel retenu 7,3 M€).

		<i>Besoins en AE (en k€)</i>
ABYMES	Centre Bourg - Multisites	1700
	Capou-Ferrand	3244
BAIE-MAHAULT	Chalder	1895
	Cesarin	547
	Agathon	491
CAPESTERRE-BE	Centre-Bourg-Multisites	800
LE MOULE	Bonand-Vassor-Sergent	1800
TOTAL		10477

Enveloppe AE

8000

Au delà de la programmation budgétaire pour les opérations de RHI en cours, le positionnement de la ville des Aymes et de Cap Excellence est attendu sur le quartier de Vieux - Bourg, notamment dans son interface avec l'opération de rénovation urbaine de Grand-Camp.

Plus généralement, le prochain contrat de ville devra en priorité associer renouvellement urbain et traitement de l'insalubrité en centre ville de l'agglomération pointoise. L'année 2014 sera consacrée à la définition des quartiers opérationnels prioritaires et à celle des champs d'interventions complémentaires (ou conjuguées) de l'ANAH, de l'ANRU, du budget de l'État(LBU) et des collectivités locales.

Le travail d'amélioration de la relation Ville / Aménageur / État se poursuivra dans le cadre de conventions tripartites. Il s'agit pour l'État de définir en amont les conditions d'éligibilité des différentes composantes d'un projet au financement RHI et les taux d'intervention, notamment dans le cadre des nouvelles instructions nationales. Les missions de conduite de projet et de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) feront l'objet d'une définition plus explicite et d'un encadrement sur la base d'objectifs à atteindre.

5 – LA RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION POINTOISE

Elle s'intègre dans le « Grand Projet de Ville » initié en janvier 2002 par Pointe à Pitre et les Abymes. Ce projet modifie les conditions de vie de 20 000 personnes et poursuit un objectif de renouvellement urbain vers une plus grande mixité sociale et fonctionnelle des quartiers issus de la première rénovation urbaine des années 1960-1980.

À Pointe à Pitre, les démolitions se poursuivent et les livraisons de logements sociaux s'amplifient

Le projet de Pointe-à-Pitre présente aujourd'hui des avancées significatives. 337 logements sociaux ont été démolis dont trois barres dans le quartier Henri IV de la RUPAP et à Orban, dans le quartier de Lauricisque. Fin 2014, la démolition programmée des trois tours Gabarre à Lauricisque et de la barre AA à Henri IV portera ce bilan à 1043 logements sociaux démolis.

Sur le programme de logements en centre ancien, nécessaire à l'engagement des démolitions, 110 logements sociaux implantés sur d'anciennes dents creuses ont été livrés. 82 logements sociaux sont en cours de construction. 8 chantiers pour un total de 143 logements sont programmés pour 2014.

Sur le quartier de Lauricisque, 127 logements sociaux neufs (SIKOA) ont été livrés et 126 sur le foncier du stade (SIG), ce qui portera à 363 le nombre de logements sociaux livrés, auxquels s'ajoutent les 94 logements étudiants livrés pour la rentrée 2013 sur le foncier du stade. 239 autres logements sont en chantier.

140 logements font l'objet d'une réhabilitation et 1567 ont été livrés dans le cadre de la résidentialisation. En matière d'OPAH-RU, 127 logements ont pu être livrés et 16 sont en travaux.

Le programme inclut également des équipements structurants qui sont terminés ou en phase de l'être très prochainement : le groupe scolaire Raphaël Jolivière ouvert début 2013, la crèche Caraïbe IV, l'aménagement de la Place du marché central, les travaux d'éclairage public respectueux des normes environnementales et le centre d'animation culturelle et éducative de Bergevin.

Aux Abymes, les premières démolitions modifient radicalement l'image du quartier des Plaines et 200 LLS financés en défiscalisation assurent le relogement.

L'action s'étend sur deux quartiers, de part et d'autre de la RN1 :

- Grand Camp, dont l'aménagement fait l'objet d'une concession au groupement SIG/SEMAG ;
- Le Raizet, dont les aménagements concernent la requalification des axes et des espaces publics, en plus de quelques opérations de réhabilitation et de résidentialisation menées par les bailleurs.

188 autres livraisons de logements ont permis de nouvelles démolitions comme celle de la première tranche des Colinettes (48 logements).

La dernière tranche de démolition des Capitaines est programmée depuis la signature de l'avenant n°2 de la convention en mars 2012.

La totalité des économies constatées sur les démolitions sera redéployée pour améliorer la qualité des opérations.

L'aboutissement des procédures administratives liées à la loi sur l'eau devrait permettre le démarrage des premiers travaux d'aménagement et d'équipement sur Grand Camp début 2014.

État des constructions, réhabilitations et résidentialisations de logements sociaux :

<i>Projets</i>	<i>Logements à démolir</i>	<i>Logements libérés</i>
Pointe-à-Pitre	1 429	1161 (81%)
Abymes	1 363	484 (35%)

<i>Projet</i>	<i>Construction</i>		<i>Réhabilitation</i>		<i>Résidentialisation</i>		<i>OPAH-RU</i>
	Prévus	Livrés ou en cours	Prévus	Livrés ou en cours	Prévus	Livrés ou en cours	Livrés ou en cours
Pointe-à-Pitre	1 468	602 (41%)	650	140 (22%)	1567	1567 (100%)	143
Abymes	1 715	388 (23%)	1607	951 (60%)	1409	1015 (72%)	-

Un programme de rénovation urbaine engagé à près de 66%.

<i>Projet</i>	<i>ANRU</i>		<i>État (LBU/CPER)</i>		<i>Base de financement des opérations</i>	
	Prévu	Engagé	Prévu	Engagé	Prévu	Engagé
Pointe-à-Pitre	98,7 M€	88,6 M€	73,6 M€	43,6M€	479,8 M€	341,5 M€
Abymes	78,4 M€	67,4 M€	76,2 M€	29,8M€	494,1 M€	300,0 M€

Le projet de Pointe-à-Pitre est engagé à 90% pour les crédits de l'ANRU et à 60 % pour les crédits de l'État. Tous financements confondus, les opérations sont engagées à 71%.

Le projet des Abymes est engagé à 86% pour les crédits de l'ANRU et à 39% pour les crédits de l'État. Tous financements confondus, les opérations sont engagées à 61%

Bilan au 31 décembre 2013

Le montant global des **CAFO conventionnées est de 34 051 500 €** Sur la programmation 2009 - 2013 ; **20 614 000 € ont été engagés et 1800 logements ont été réalisés.**

Fin 2013, il reste à engager 13 437 500 €.

Le bilan des CAFO est positif : elles ont permis de rééquilibrer des opérations d'aménagement et donc de faire aboutir des programmes de logements sociaux d'ores et déjà financés.

Toutefois, le dispositif n'a suscité que trop peu d'opérations d'aménagement en centre urbain.

Perspectives 2014

Il s'agit de poursuivre les actions engagées, en prenant davantage en compte :

- le lien avec les projets de territoire
- la satisfaction des obligations légales en cohérence avec la dimension intercommunale
- les opérations en centre ville
- la mobilisation du foncier public disponible
- la mobilisation du foncier privé nécessaire et ciblé par les collectivités dans le cadre de leurs projets de développement.

Pour 2014, le besoin d'autorisations d'engagement évalué à **2,8 M€** (crédits de paiements à hauteur de 610 000 €).

6.2 – Mise à disposition des terrains État

Le CIOM du 6 novembre 2009, au titre de la relance du logement social, à retenu le principe de « libérer du foncier en mettant à disposition gratuitement **les terrains non utilisés de l'État** si ceux-ci sont destinés à accueillir des logements sociaux ».

En Guadeloupe, l'étude sur le potentiel foncier pour le logement social a identifié 71ha détenus par l'État (183 parcelles) sur l'ensemble des 1 100 ha de propriétés publiques disponibles pour des opérations de construction.

Après déduction des terrains fléchés pour des projets répondant aux besoins immobiliers des services de l'État, les parcelles restantes pourront être cédées.

Une première sélection a été réalisée sur les agglomérations de Pointe-à-Pitre et Basse-Terre, représentant 5,6 ha. Un appel à projet à destination des bailleurs sociaux a été lancé.

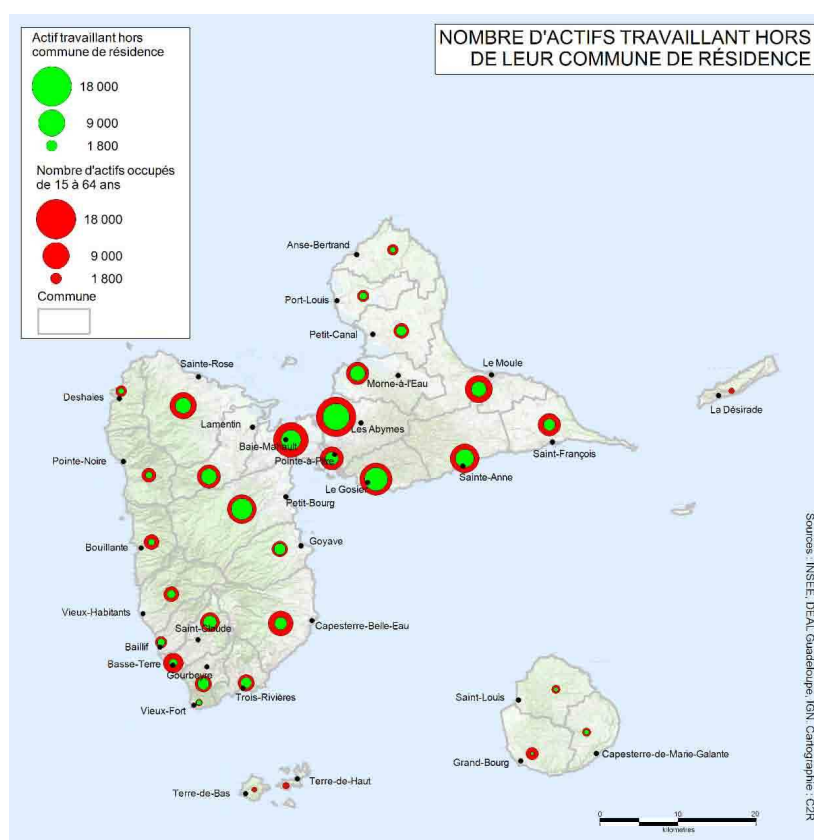
3 ha leur ont été attribués en 2014 en fonction des partis d'aménagement, de la typologie envisagée, du coût de la construction et du calendrier proposé.

ANNEXES

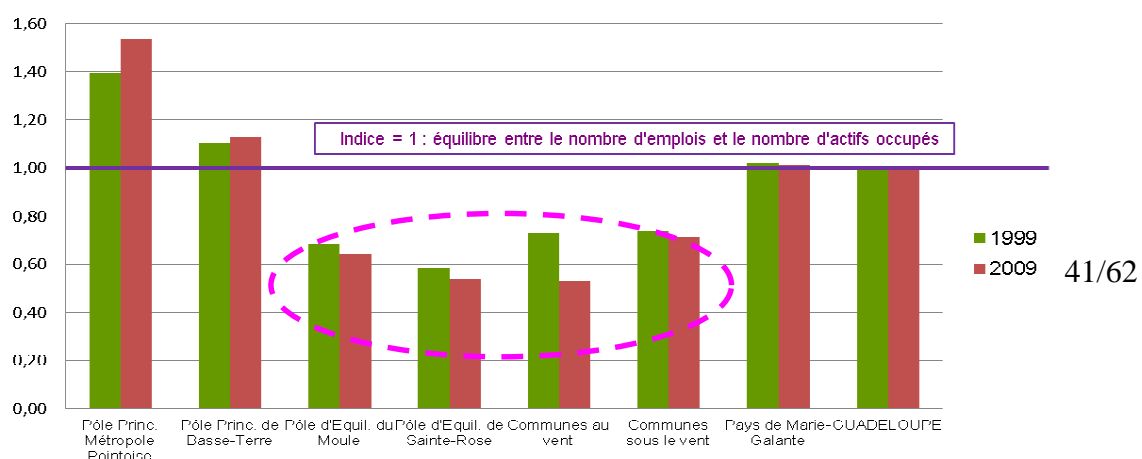
1 – Synthèse de l'étude habitat

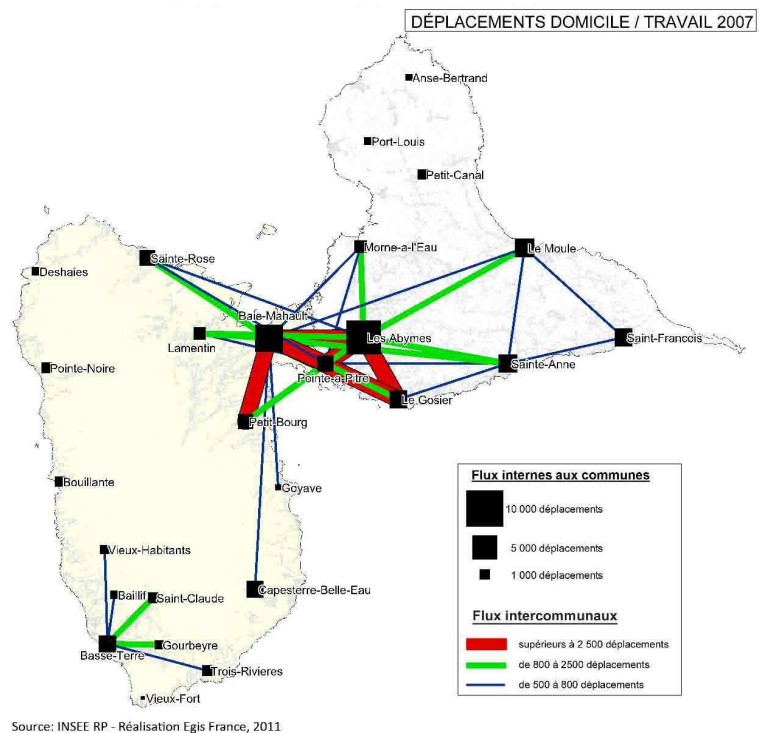
Diagnostic et enjeux stratégiques en matière d'habitat Étude DéAL 2013

1. La Guadeloupe se caractérise par la structuration bipolaire de son territoire, l'accroissement des flux domicile – travail et une faible attractivité liée au manque de perspectives économiques :



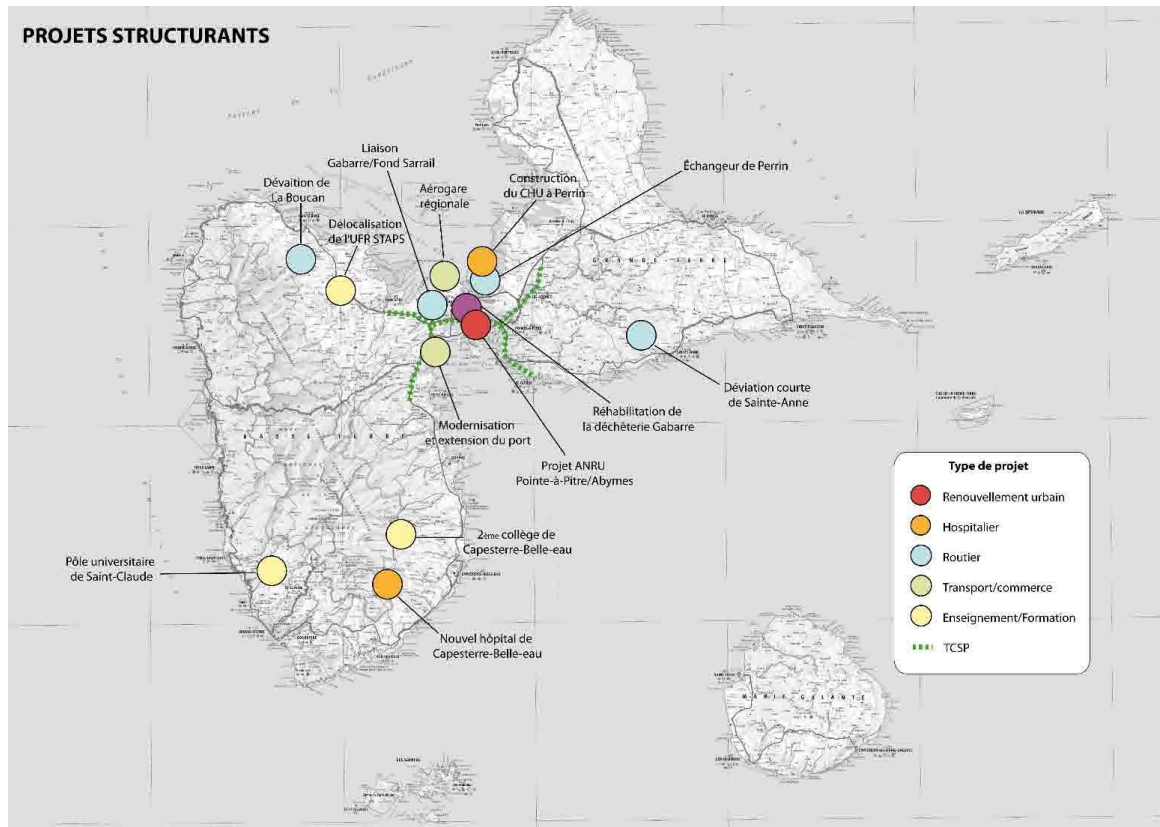
Indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés) - Territoires du SAR



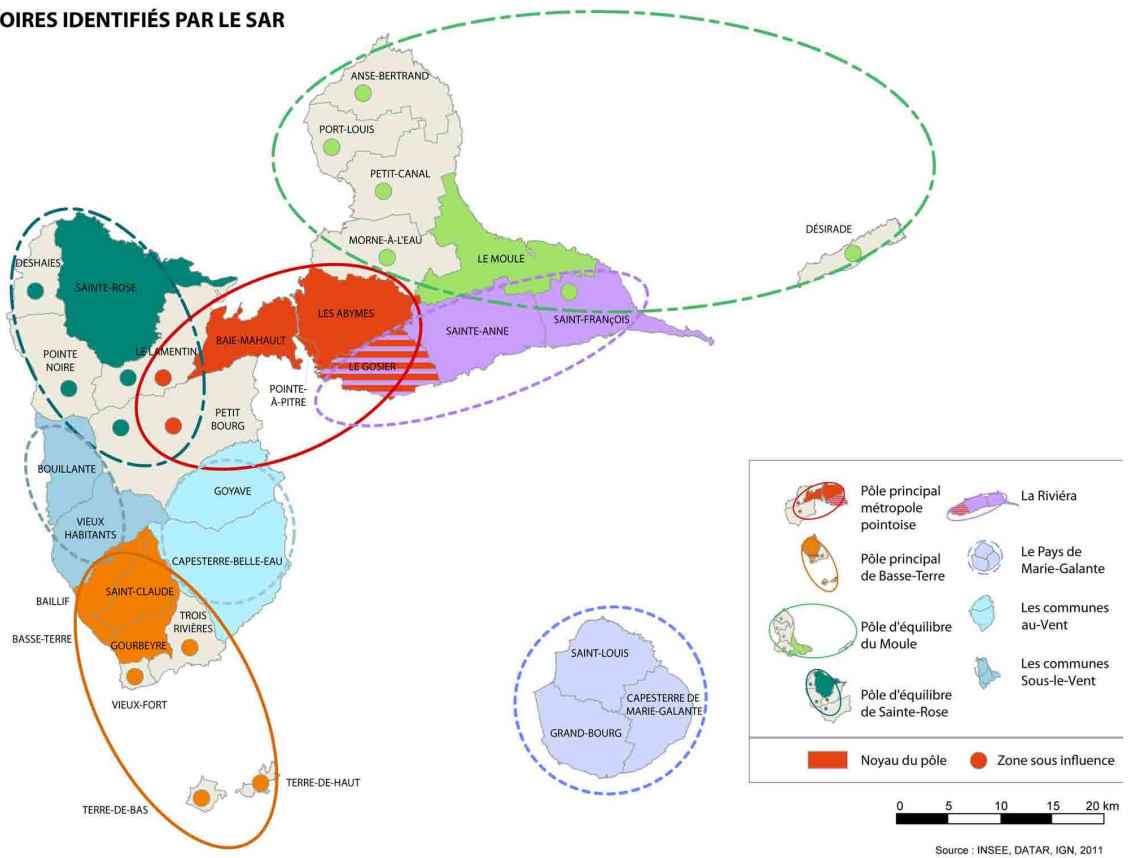


Une bipolarité atténuée par des projets structurants et des solidarités territoriales :

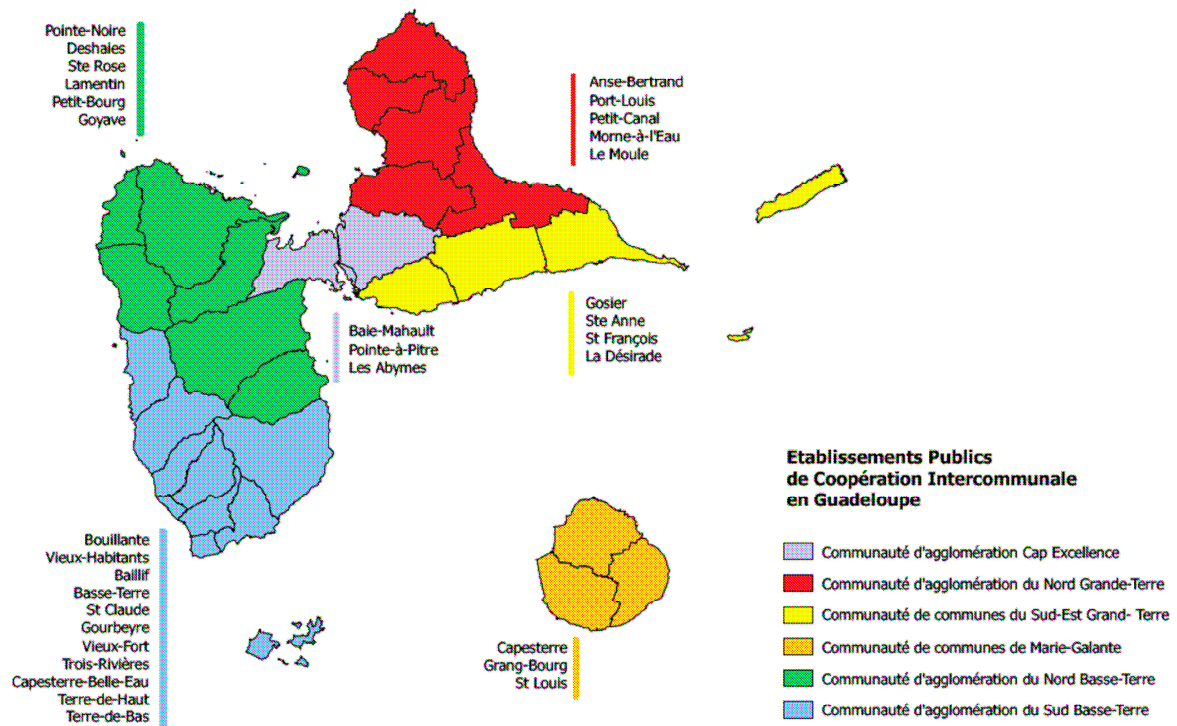
PROJETS STRUCTURANTS



LES TERRITOIRES IDENTIFIÉS PAR LE SAR

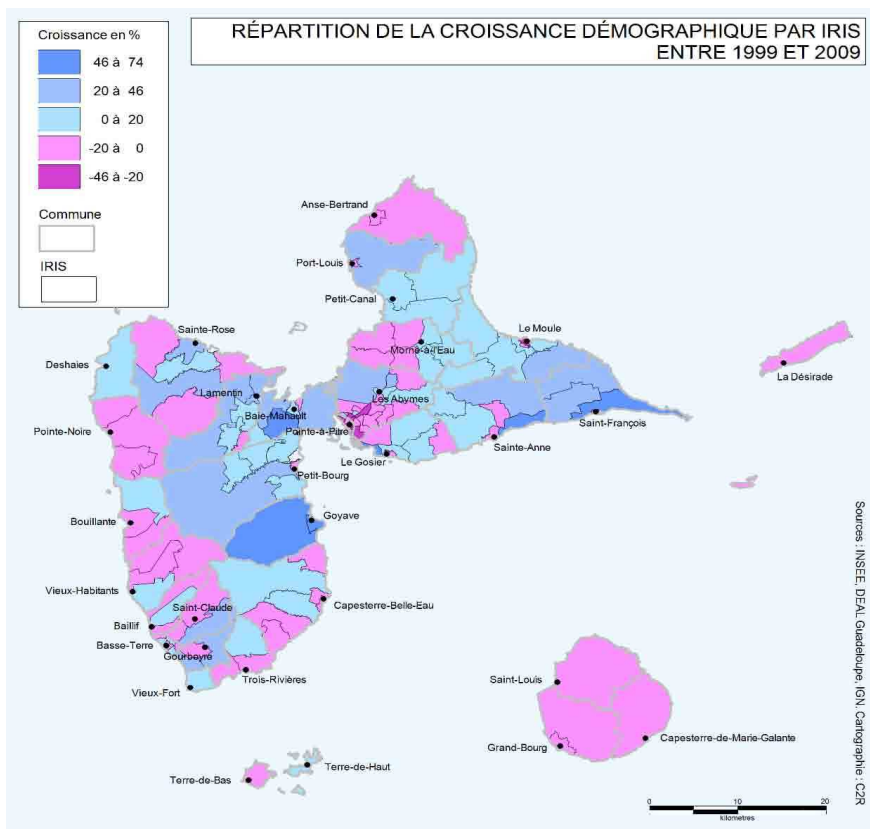


Intercommunalité, 2013 :

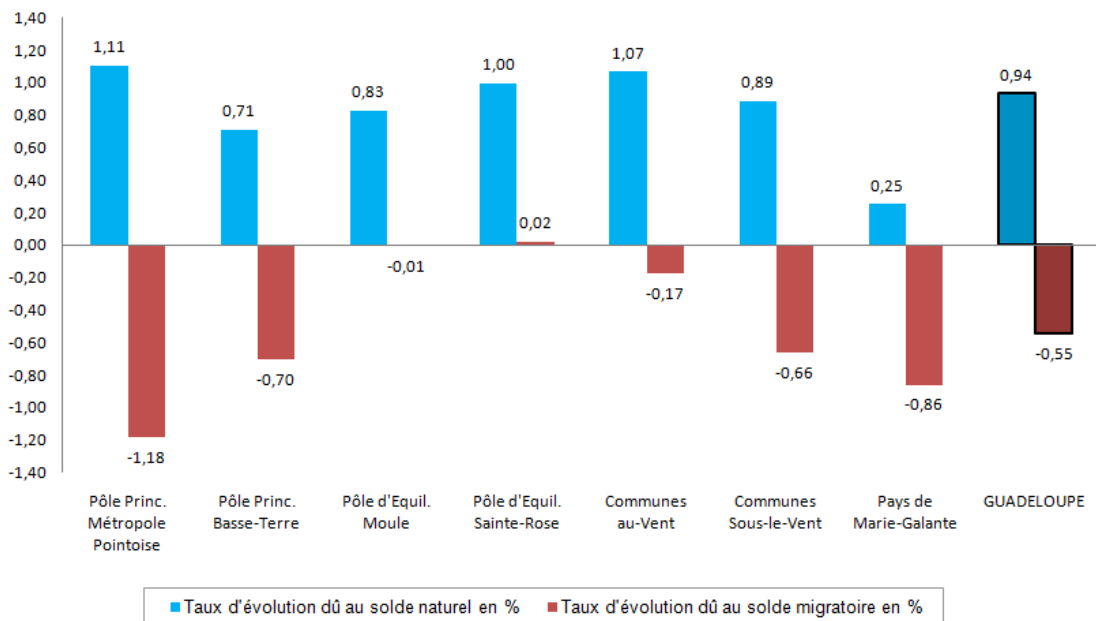


Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DÉAL) Guadeloupe, ATOL/TPSIG, juin 2013

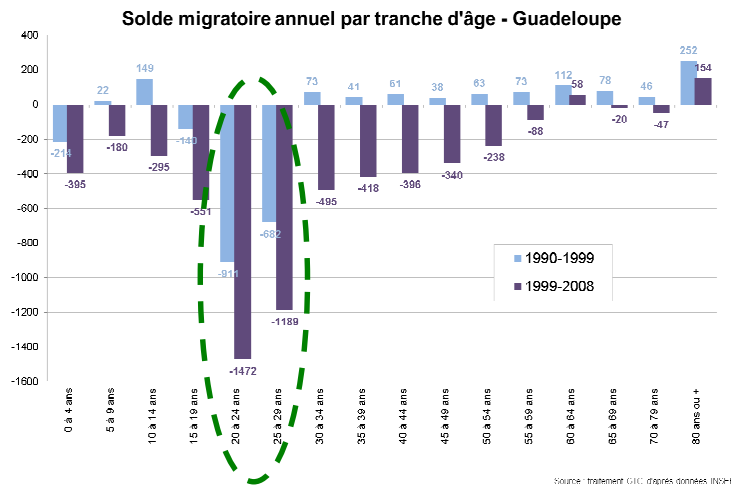
Une croissance démographique inégalement répartie et ralentie par la migration des 20 – 30 ans :



Taux d'évolution annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire entre 1999 et 2009 en % - Territoires du SAR

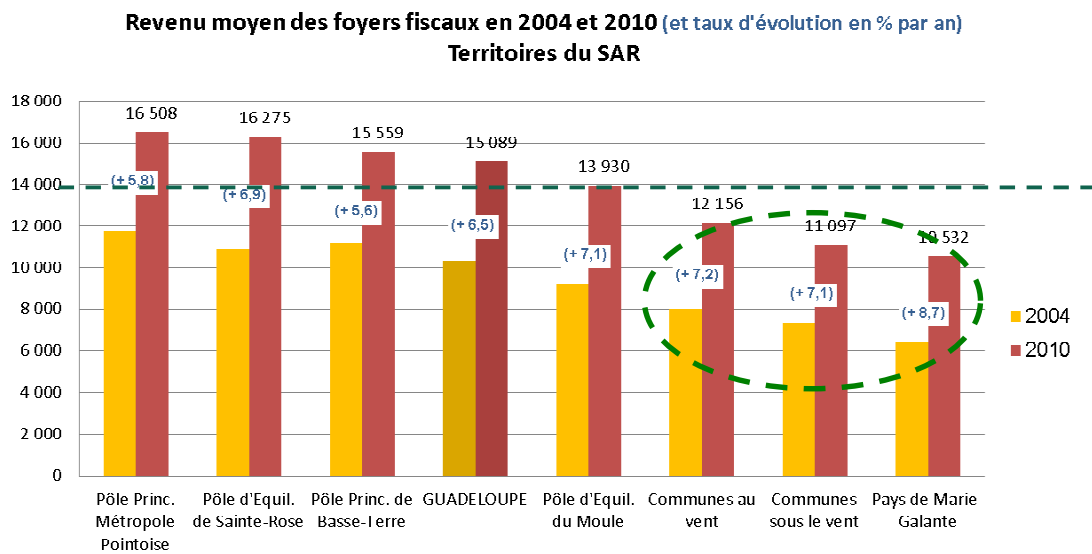


⇒ Les pôles d'équilibre de Ste Rose et du Moule sont les seuls à conserver leur population.

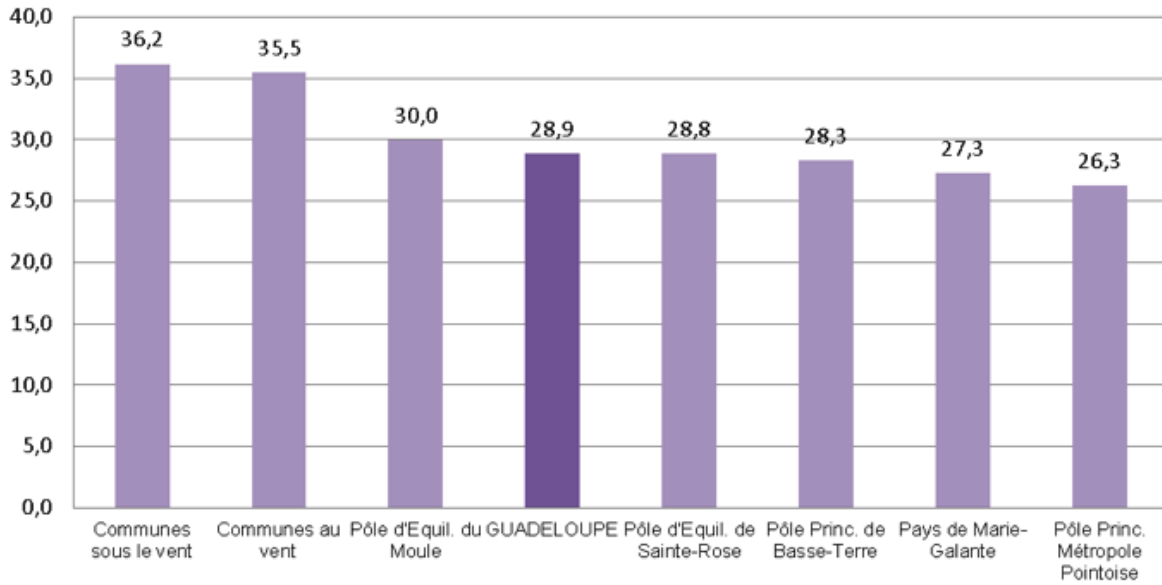


⇒ **Les 20 – 30 ans quittent davantage le département**

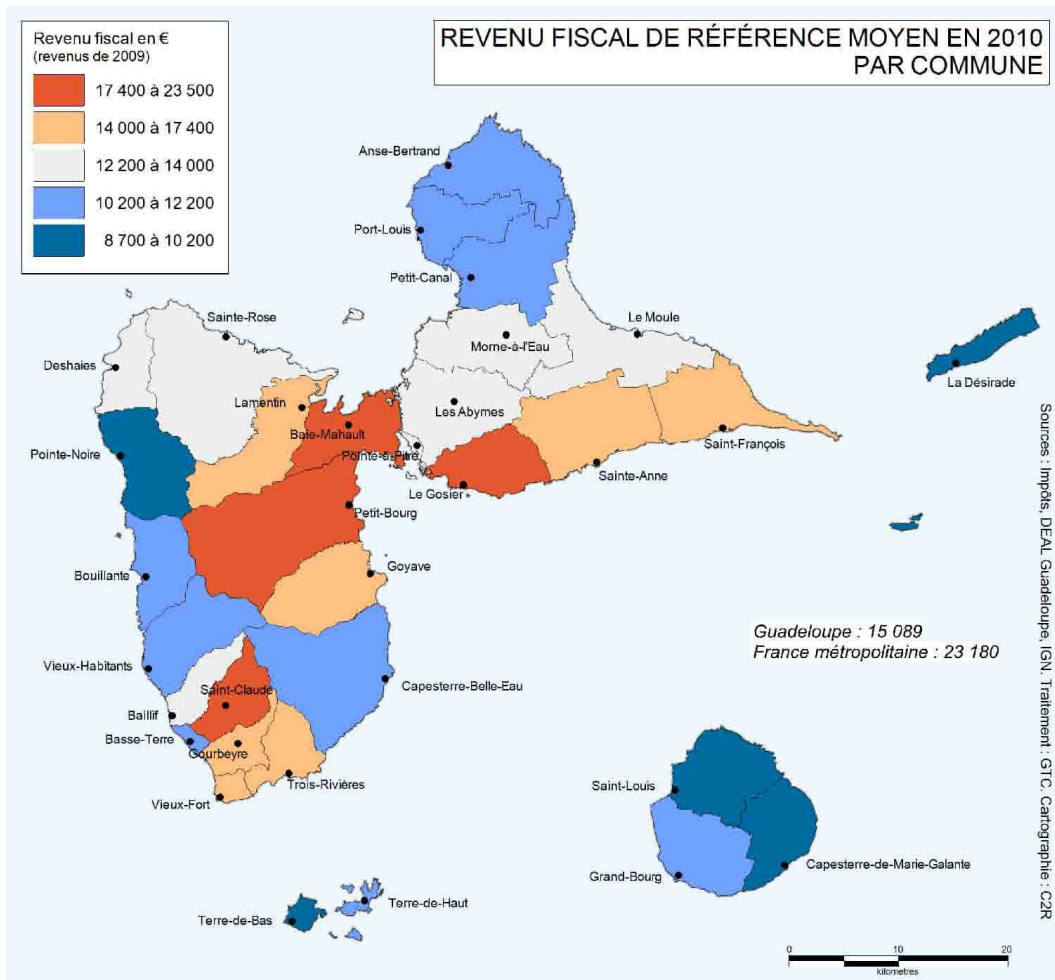
De fortes inégalités de revenus entre territoires à intégrer dans la typologie des logements à construire :

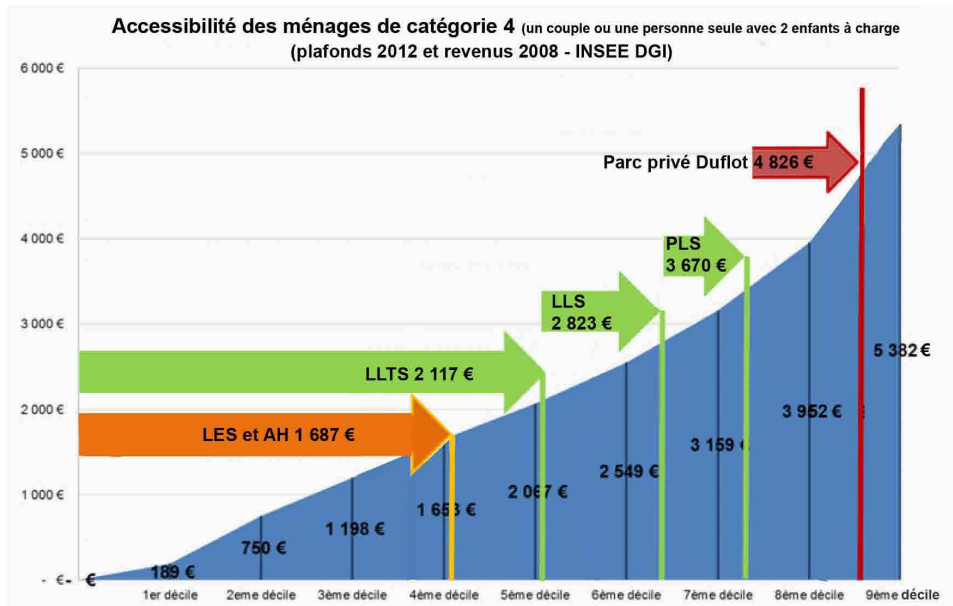


Taux de chômage des 15-64 ans en 2009 en %



Source : traitement GTC d'après données INSEE





Objectif de mises en services annuelles de locatifs sociaux entre 2012 et 2019 inclus après prise en compte des disparitions de logements (ventes et démolitions)

	Nombre de locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2011 (DEAL)	SCENARIO 1 : Poursuite de la dégradation économique et démographique	SCENARIO 2 : Renforcement économique et intensification des interventions sur le parc existant	SCENARIO 3 : Renforcement économique, intensification des interventions sur le parc existant et rééquilibrage du territoire plus affirmé
Pôle Principal Métropole Pointoise	18 490	1 005	1 313	1 318
Pôle Principal de Basse-Terre	3 195	169	179	180
Pôle d'Equilibre du Moule	3 886	293	308	321
Pôle d'Equilibre de Sainte-Rose	3 406	239	253	268
Communes au-Vent	1 535	86	91	80
Communes Sous-le-Vent	291	39	39	38
Pays de Marie-Galante	354	30	30	30
GUADELOUPE	31 157	1 860	2 212	2 234

Éléments de comparaisons		Proportion de locatifs sociaux dans la construction sur la base du scénario 3 (en %)	
Nombre de locatifs sociaux financés en 2011	Objectif de programmation triennale 2013-2015	1999-2009 (base Consuel)	2012-2019
694	890	40	86
79	138	24	53
73	386	24	32
293	182	27	35
248	106	46	30
0	38	9	41
122	8	31	52
1 509	1 748	30	55

2. L'impact sur l'habitat et le besoin en logement

Les grands enjeux guadeloupéens :

- ♦ Rééquilibrer le territoire en développant les « locomotives » du Moule et de Sainte-Rose, en répondant quantitativement aux besoins globaux en logements ;
- ♦ Prendre en compte la faiblesse des revenus des Guadeloupéens et surtout le vieillissement de la population ;
- ♦ Agir prioritairement sur l'habitat existant en éradiquant les logements indignes et insalubres et en incitant la population à un retour vers la ville ;
- ♦ Lutter contre le mitage et l'étalement urbain, consommateurs d'espace et d'énergie tout en s'adaptant aux aspirations et aux modes de vie des Guadeloupéens.

Globalement, il serait nécessaire, pour satisfaire la demande potentielle, que le taux de logements locatifs sociaux (aujourd'hui de **18,6 % du parc total de logements**) passe en 2020 à **un peu plus de 23 %**.

Trois scénarios ont été envisagés pour évaluer les besoins en logements à échéance de 2020, basés sur des hypothèses économiques et démographiques, associée à la volonté politique plus ou moins affirmée de rééquilibrage du territoire recommandé par le SAR.

Le scénario 1 envisage une poursuite tendancielle de la dégradation économique et :

- **3 100 logements à construire par an** dont **1 900 logements locatifs sociaux**, inclut une intervention publique forte permettant la démolition-reconstruction non réalisée de tous les logements prévus dans les opérations RHI et ANRU engagées : 1 450 pour le renouvellement du parc, 1 450 pour le desserrement des ménages et 200 liés à la faible évolution démographique.
- Le pôle pointois aurait besoin de 1 000 logements neufs par an, le pôle d'équilibre du Moule de 800 et celui de Sainte Rose de 600.

Le scénario 2 est celui d'une situation économique plus favorable et donc d'un apport démographique plus important avec une intensification des interventions sur le parc existant (démolition-reconstruction dans le cadre de RHI potentielles, et d'un nouveau Programme de Rénovation Urbaine).

- **4 000 logements à construire par an** dont **2 200 logements locatifs sociaux** (1 900 pour le renouvellement du parc, 1 400 pour le desserrement des ménages et 700 liés à l'évolution démographique).
- Le pôle pointois nécessiterait 1 500 logements neufs par an, celui du Moule 950 et celui de Sainte Rose 700.

Le scénario 3 correspond à une situation économique plus favorable et à une intensification des interventions sur le parc existant, comme le scénario 2, mais avec un rééquilibrage du territoire plus affirmé notamment sur les deux pôles d'équilibre du Moule et de Sainte-Rose.

- **4 000 logements à construire par an dont 2 200 logements locatifs sociaux (comme pour le scénario 2)**
- Le pôle pointois aurait besoin de **1 500 logements neufs par an** (comme dans le scénario 2 du fait d'un besoin en renouvellement du parc très important), celui du Moule de 1 000 dont **320 logements locatifs sociaux** et celui de Sainte Rose de 750 (dont 270 LLS).

Au final, le parc de logements guadeloupéens augmenterait de 18 000 à 23 500 logements en 11 ans, selon le scénario 3, pour aboutir en 2020 à un stock variant, en fonction des hypothèses retenues, entre 219 500 et 225 000 logements.

Hypothèses d'évolution du nombre d'habitants par an entre 2009 et 2020 (en %) :

	MÉTROPOL E POINTOISE	PP BASSETER RE	PE MOULE	PE SAINTE- ROSE	COMMUNES AU-VENT	COMMUNES SOUS-LE- VENT	PAYS DE MARIE- GALANTE	GUADELOUP E
Scénario 1	-0,30	-0,20	0,50	0,60	0,50	0,10	-0,40	0,13
Scénario 2	0,06	0,09	0,67	0,80	0,71	0,19	-0,41	0,38
Scénario 3	0,06	0,09	0,89	1,07	0,22	0,06	-0,41	0,45

Besoins en logements par an selon les 3 scénarios :

	MÉTROPOLE POINTOISE	BASSE-TERRE	MOULE	SAINTE-ROSE	COMMUNES AU-VENT	COMMUNES SOUS-LE-VENT	MARIE- GALANTE	GUADELOUPE
S1 - Poursuite de la dégradation économique et démographique	1 020	287	803	598	265	96	50	3 118
S2 - Situation économique plus favorable avec intensification des interventions sur le parc de logements	1 518	336	930	681	323	100	57	3 944
S3 - Situation économique plus favorable avec intensification des interventions sur le parc de logements et rééquilibrage du territoire plus affirmé	1 530	340	1 015	764	267	92	58	4 067

	Production annuelle sur la période 2001/2011 (source Consuel)		Projection 2012/2019 (en nombre de logements par an)						
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3		
Production totale	5 049		Besoin global en logements	3 118		3 944		4 067	
Logements sociaux	1 503	30%	Besoins en logements sociaux	1 860	60%	2 212	56%	2 234	55%
Logements privés	3 546	70%	Besoin en logements privés	1 258	40%	1 732	44%	1 833	45%

Évaluation des besoins en logements par an pour la période 2009-2019 inclus

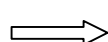
SCENARIO 1 : Poursuite de la dégradation économique et démographique									
	MÉTROPOLE POINTOISE	BASSE-TERRE	MOULE	SAINTE-ROSE	COMMUNES AU- VENT	COMMUNES SOUS-LE-VENT	MARIE-GALANTE	GUADELOUPE	
CONSTRUCTION de logements	1 020	287	803	598	265	96	50	3 118	
Dont mises en services de HLM	1 005	169	293	239	86	39	30	1 860	
Dont LLTS	382	58	106	86	34	14	12	692	
Dont LLS	573	103	188	153	51	25	17	1 110	
Dont PLS	50	8	0	0	0	0	0	59	
Dont T1-T2	332	53	103	69	28	11	8	603	
Dont T3	412	66	120	108	37	16	11	769	
Dont T4	211	42	103	55	18	10	8	400	
Dont T5 et +	50	8	15	7	3	2	3	88	

Évaluation des besoins en logements par an pour la période 2009-2019 inclus

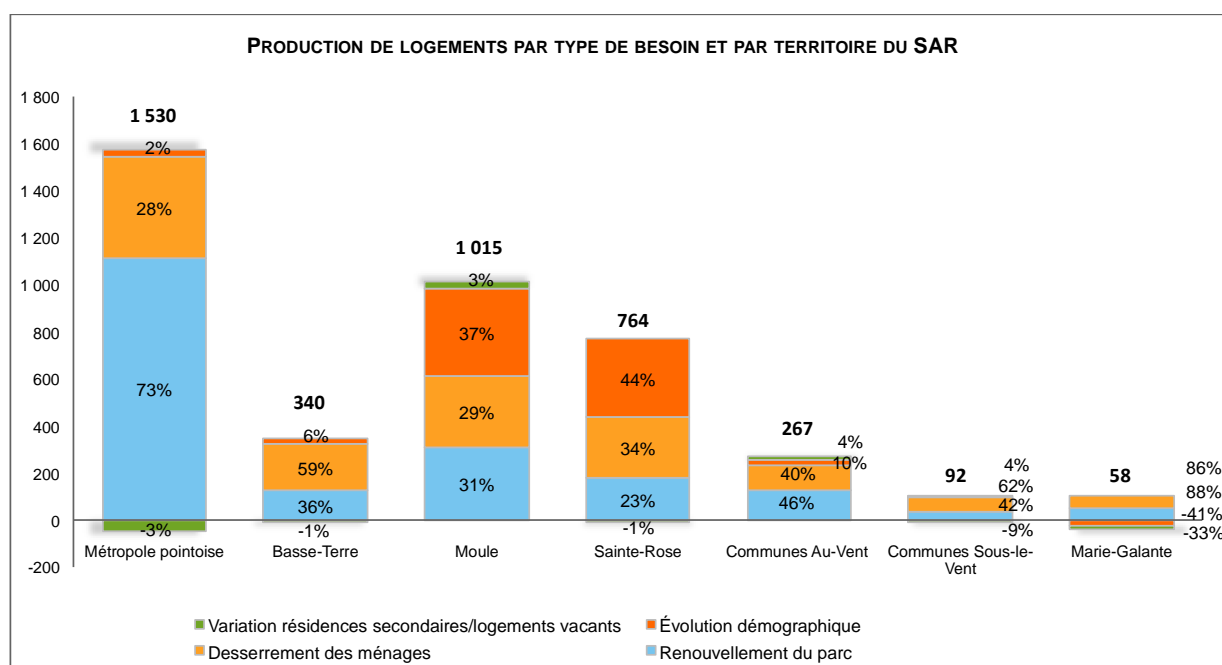
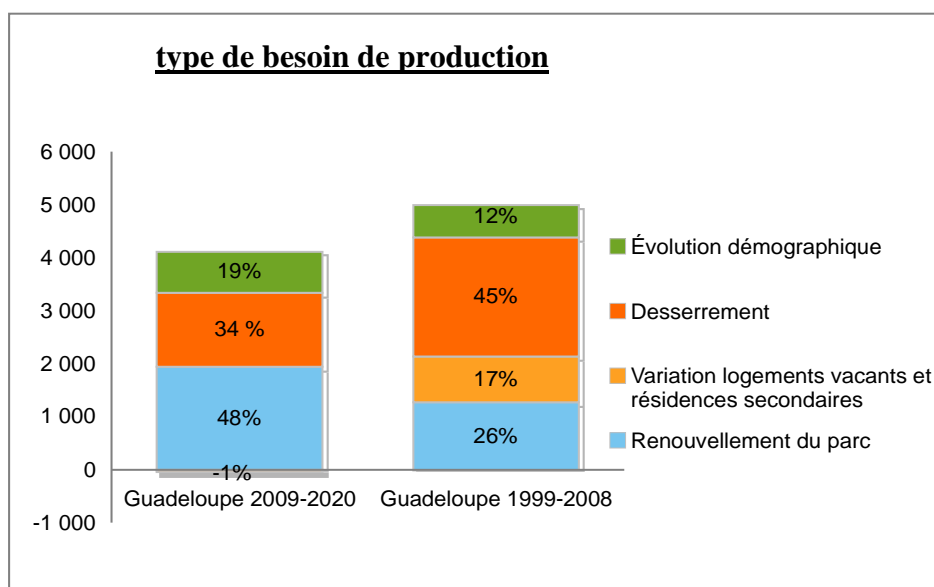
SCENARIO 2 : Situation économique plus favorable avec intensification des interventions sur le parc existant									
	MÉTROPOLE POINTOISE	BASSE-TERRE	MOULE	SAINTE-ROSE	COMMUNES AU- VENT	COMMUNES SOUS-LE-VENT	MARIE-GALANTE	GUADELOUPE	
CONSTRUCTION de logements	1 518	336	930	681	323	100	57	3 944	
Dont mises en services de HLM	1 313	179	308	253	91	39	30	2 212	
Dont LLTS	499	61	111	91	36	14	12	824	
Dont LLS	748	109	197	162	54	25	17	1 313	
Dont PLS	66	9	-	-	-	-	-	75	
Dont T1-T2	433	55	108	73	30	11	8	719	
Dont T3	538	70	126	114	39	16	11	914	
Dont T4	276	45	108	58	19	10	8	474	
Dont T5 et +	66	9	15	8	3	2	3	105	

Évaluation des besoins en logements par an pour la période 2009-2019 inclus

SCENARIO 3 : Situation économique plus favorable avec intensification des interventions sur le parc de logements et rééquilibrage du territoire plus affirmé									
	MÉTROPOLE POINTOISE	BASSE-TERRE	MOULE	SAINTE-ROSE	COMMUNES AU- VENT	COMMUNES SOUS-LE-VENT	MARIE-GALANTE	GUADELOUPE	
CONSTRUCTION de logements	1 530	340	1 015	764	267	92	58	4 067	
Dont mises en services de HLM	1 318	180	321	268	80	38	30	2 234	
Dont LLTS	501	61	115	96	32	14	13	832	
Dont LLS	751	110	205	171	48	24	17	1 327	
Dont PLS	66	9	0	0	0	0	0	75	
Dont T1-T2	435	56	112	78	26	11	8	726	
Dont T3	540	70	132	120	34	16	11	923	
Dont T4	277	45	112	62	17	10	8	479	
Dont T5 et +	66	9	16	8	2	2	3	106	

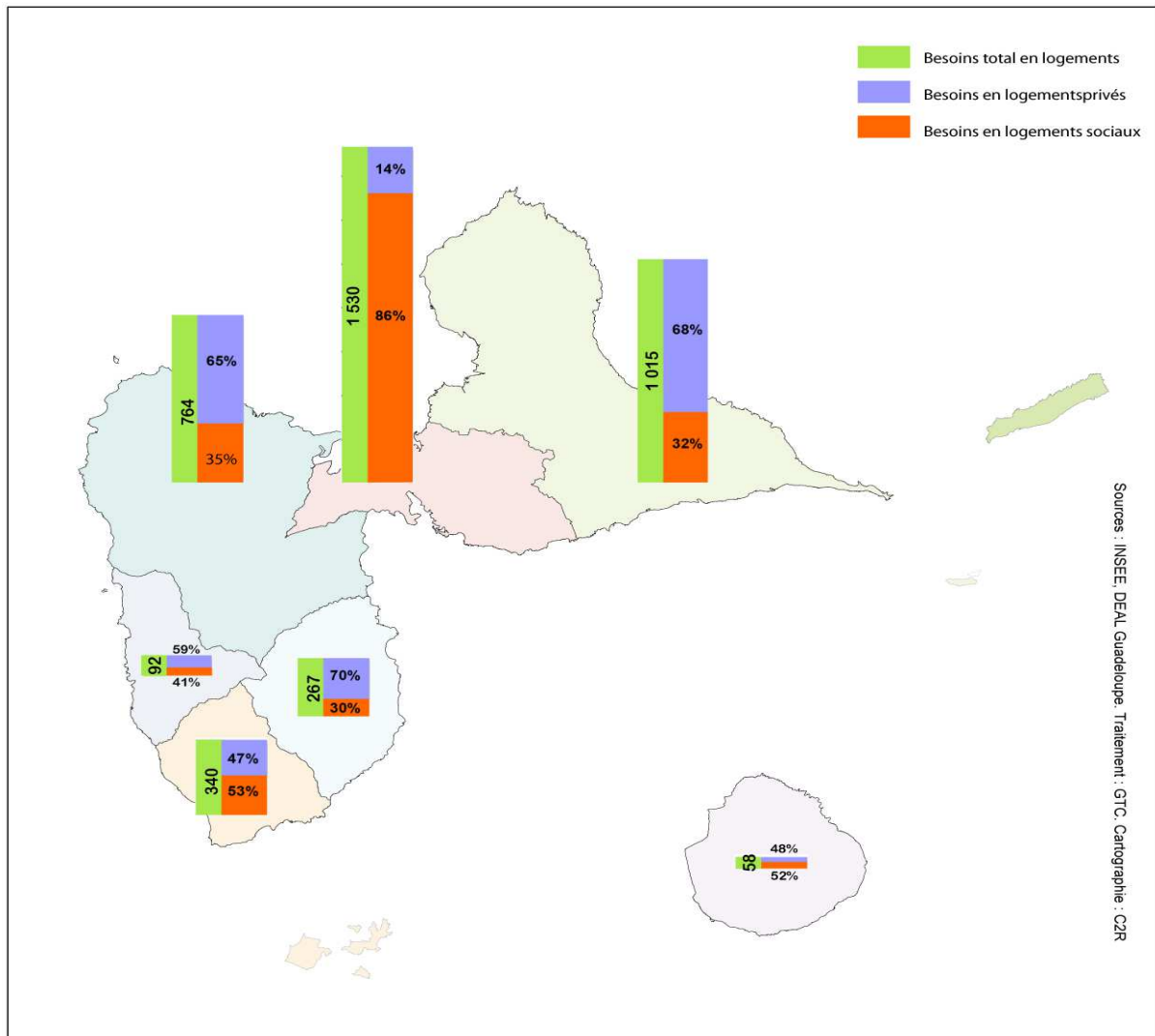
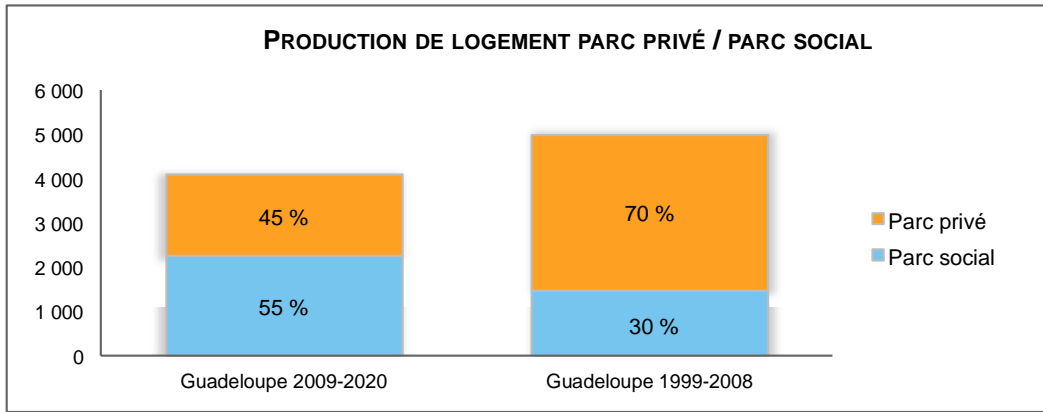


Les besoins en petits logements sociaux seraient de 32 %, alors que les T1-T2 ne représentent que 21 % du parc guadeloupéen.



Sur la métropole pointoise, les besoins actuels et futurs sont très importants (38 % des besoins en logements de l'ensemble de la Guadeloupe) en **renouvellement urbain** mais très faibles en termes d'évolution démographique.

Les deux pôles d'équilibre du Moule et de Sainte-Rose concentrent respectivement 25 et 19 % de l'ensemble des besoins en logements. Ils sont plus fortement liés à l'évolution démographique.



3. Orientations stratégiques :

3.1 Adapter la production de logements aux revenus des ménages

Il s'agirait, dans le parc social, d'augmenter de manière conséquente la production de logements locatifs très sociaux (LLTS) aux loyers plus faibles.

- **75 % des ménages** guadeloupéens relèvent, de par leur revenu, du **logement social et 50 % du logement très social**.
- Il faudrait **passer d'une production actuelle de 15 % de LLTS à 30 %** de l'offre en locatifs sociaux pour répondre à cette demande estimée à 37 % de l'ensemble de la demande.

L'habitat intermédiaire, en locatif comme en accession, forme le maillon central de la chaîne du parcours résidentiel des ménages guadeloupéens. Un effort d'augmentation de sa production serait susceptible d'accroître l'adéquation entre les revenus des ménages et le coût de leur logement.

La politique de l'habitat devrait aussi s'orienter de manière plus significative vers **l'accession sociale** :

- Meilleur accompagnement des acquéreurs d'un logement évolutif social (LES) et revente du patrimoine locatif des bailleurs
- Le **PSLA** (prêt social location-accession) développé par la SCP HLM, comme la **Location-Accession Différée (LAD)** de la SIG, apparaissent comme des produits d'accession intermédiaire très prometteurs.
- La **défiscalisation Duflot** pourrait, en matière locative, permettre d'offrir aussi des logements à des loyers intermédiaires entre le secteur libre et le parc social, le loyer de ces logements « conventionnés » étant inférieur de 20 % au loyer de « marché ».

3.2 Anticiper le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages âgés

Alors que sa population est encore considérée comme jeune par rapport à l'ensemble des régions françaises, la Guadeloupe deviendrait **la troisième région la plus vieille de France** (après la Corse et la Martinique) **à échéance de 2040**. La proportion de ménages âgés de plus de 65 ans (1/3 des ménages aujourd'hui) devrait doubler d'ici 2040 et les ménages de plus de 90 ans quadrupler. Le nombre de personnes âgées dépendantes doublerait aussi d'ici 2030.

- **Rattraper le retard de la Guadeloupe en matière de places d'accueil pour personnes dépendantes**. Les bailleurs guadeloupéens se lancent ainsi dans la construction de résidences médicalisées. Mais l'offre (1 300 places au lieu de 600 aujourd'hui) reste insuffisante et les coûts de gestion (2 400 € / mois en moyenne au plan national) sont sans commune mesure avec celui de loyers sociaux ou privés et très éloignés de la capacité contributive de la plupart des ménages guadeloupéens.

- **Aider au maintien des personnes âgées non dépendantes dans leur propre logement et adapter les logements privés à la perte d'autonomie.** Le nombre de personnes âgées propriétaires est très important en Guadeloupe mais ces logements sont souvent inadaptés (taille et coût d'entretien). Le **maintien ou la réalisation de logements plus spécifiquement dédiés aux personnes âgées au cœur des bourgs et des villes** est également un objectif prioritaire du schéma gérontologique.
- **Proposer une offre nouvelle de logements en termes de typologie et de localisation adaptée à cette population âgée non dépendante mais qui peut être en perte progressive d'autonomie :**
 - **Localisation** (proximité de services, de commerces, de transports, situation en centre-ville ou en centre-bourg),
 - **Voisinage** (pour lutter contre la solitude, solutions offertes par la mixité intergénérationnelle ou l'offre de services)
 - **Typologie** (logements adaptés, situés en rez-de-chaussée ou facilement accessibles, de taille raisonnable mais tout de même pourvus d'une chambre d'appoint pour la garde à domicile, par exemple). Dans le logement social, la SIG préconise d'**adapter les rez-de-chaussée** de ses résidences en logements pour personnes âgées avec un local affecté à des **services médicaux**. D'autres opérateurs comme la SEMAG construisent des **résidences affectées prioritairement aux personnes âgées non dépendantes**. Des solutions de type « **béguinage** » en construction neuve ou en acquisition-amélioration de logements sociaux individuels groupés en village ou petits collectifs et adaptés aux personnes âgées sont aussi à rechercher, sur le modèle de ce qui se pratique depuis peu dans le Nord de la France. Ce produit est surtout adapté aux **centres-villes ou centres-bourgs** qui offrent encore des services pour ces personnes âgées (lieux de convivialité et commerces).

3.3 Agir sur l'habitat existant

- **Retour vers les centres-villes et les centres-bourgs : rendre la ville plus agréable à vivre**
 - **Espaces publics de qualité et conviviaux,**
 - Plus de services (marchands et non marchands), **accompagner le développement du tissu économique commercial,**
 - Résoudre les problèmes de transport et de parking,
 - Valoriser la nature en ville,
 - Offre en logement de qualité et diversifiée.
- **Densifier le bâti :**
 - Le SAR préconise une densité de 30 (zones NA et AU) à 50 (zones U) logements par ha (soit des parcelles foncières de 200 à 350 m²).
 - Les règles d'urbanisme pourraient être adaptées et des formes urbaines qui apparaissent : **maisons jumelées** de style moderne ou traditionnel en centre-

ville (Sonis aux Abymes) ou centre-bourg (proche couronne de l'agglomération pointoise ou sur les pôles d'équilibre), **habitat social en bande** (maison avec un foncier inférieur à 250 m²) ou en **logements superposés** (R+1).

- Dans le logement social, l'habitat « individuel dense » permet ainsi la réalisation d'opérations non marquées socialement en termes de typologie où les caractéristiques propres à l'habitat privé sont transposées.
- De la densité peut être réintroduite en centre-ville notamment en imaginant superposer des « **logements-villas** ».
- L'accroissement de la densité peut être compensé par l'aménagement de :
 - « Pièces extérieures » (loggias, terrasses) plus grandes.
 - **Espaces extérieurs** collectifs : Ainsi, **au Moule** dans la RHI de Bonan-Sergent-Vassor, des ruelles étroites (piétonnes) parcourent les constructions, reprenant le tracé d'anciens cheminements et faisant office de « lakou », lieu traditionnel de convivialité. Des arbres fruitiers sont conservés dans des opérations de logements collectifs sociaux et des jardins créoles sont aménagés sur les petites parcelles de logements en accession sociale.
 - **Eco-quartiers**
- **Lutte contre l'insalubrité** (15 000 logements) :
 - **8 200 logements sont à reconstruire après 5 400 démolitions.** 1/3 seulement des logements ont effectivement pu être construits jusqu'à présent.
 - Des **opérations exemplaires** sont réalisées sur le territoire guadeloupéen notamment **au Moule** où l'accent est mis sur la **mixité (sociale, fonctionnelle, typologie de logements)** en permettant à une grande diversité de logements plus ou moins sociaux de coexister, tant en construction neuve qu'en réhabilitation. Ces logements sont aussi adaptés aux modes de vie des Guadeloupéens. De plus, la régularisation foncière peut être traitée par un dispositif d'**acquisition-amélioration** propre aux RHI.
 - L'amélioration de l'habitat permet d'**apporter des aides financières aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants acceptant de réhabiliter et améliorer leur logement.**
- **Lutte contre la vacance** (taux très élevé de 14 % du parc de logement) :
 - **Les primes et majorations à la sortie de vacance pourraient être remises en vigueur,**
 - **Règlement des situations d'indivision (loi de 2009).**
 - **Acquisition-amélioration : permettre l'acquisition de logements habités ou non ou de locaux d'activité pour les transformer en logements locatifs.** Particulièrement adaptée aux centres urbains, elle a été utilisée lors de l'OPAH RU de Fort-de-France et pourrait intéresser certains acteurs de Pointe-à-Pitre.

3.4 Mettre en place une politique foncière au service de l'habitat

- Le SAR estime que les superficies offertes à l'urbanisation dans les zones urbaines et à urbaniser des POS et PLU sont suffisantes et qu'il faut contraindre l'urbanisation dans ces zones.
- La mise en place d'une **politique foncière**, au moment où un **Établissement Public Foncier Local (EPF)** est créé, visera une ouverture contrôlée à l'urbanisation et à diminuer les charges foncières. À noter que l'affermissement de l'expertise de l'EPF serait de nature à faciliter l'éclaircissement de questions de propriété foncière souvent complexes et paralysantes.
- C'est dans ce cadre que le décret du 15 avril 2013 organise les conditions de **cession du foncier public de l'État** pour la construction de logements sociaux. Un premier travail de recensement foncier avait permis de mettre en évidence 1 100 ha de foncier public « disponible » dont 70 ha appartiendraient à l'État.
- Les **Conventions d'Action Foncière** signées entre l'État et les communes volontaires peuvent aussi permettre de libérer du foncier pour la construction de logements sociaux contre des bonifications foncières.
- La mise en œuvre de **prescriptions spécifiques dans les PLU** permettrait aussi de réserver du foncier spécifiquement pour la construction de logements sociaux en mixant ou non ces constructions avec du logement privé.

2 – Logements locatifs sociaux financés en 2013

INTERCOMMUNALITES COMMUNE	OPERATION	RU	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL INTERCO
CA CAP EXCELLENCE							
LES ABYMES	BOISRIPEAUX		100	LLS	SEMAG	746	951
	CHAZEAU		80	LLS	SEMAG		
	LE RAIZET - ILOT ZBb	52	52	LLS	SEMAG		
	LE RAIZET - ILOT ZBb	16	16	LLTS	SEMAG		
	RESIDENCE ANDROMEDE		30	PLS	SEMAG		
	RESIDENCE ZANOLI		35	LLS	SEMAG		
	SONIS ZB2		57	LLS	SEMAG		
	SONIS ZB2		30	LLS	SEMAG		
	PEINEL		30	LLS	SEMSAMAR		
	PEINEL		12	LLTS	SEMSAMAR		
	RESI. LES VERVEINES		64	PLS	SIG		
	PARCELLE P17 RUZAB	82	82	LLS	SIKOA		
	TERRASSON		150	LLS	SIKOA		
	TERRASSON		8	PLS	SIKOA		
POINTE-A-PITRE	RHI CIPOLIN		18	LLS	SEMAG	165	
	RHI CIPOLIN		17	LLTS	SEMAG		
	STADE ILOT 5	60	60	PLS	SIG		
	STADE ILOT 6	70	70	PLS	SIG		
BAIE-MAHAULT	BLACHON PIKA		8	PLS	SEMAG	40	
	RES LOUIS DELGRES		32	PLS	SIKOA		
CA NORD BASSE TERRE							
LE LAMENTIN	CAILLOU		90	LLS	SEMAG	145	181
	MALANGA CASTEL		55	PLS	SIG		
SAINTE ROSE	BOIS-RADA		36	LLTS	SEMSAMAR	36	
CA SUD BASSE-TERRE							
SAINT CLAUDE	RES. PERSONNES AGEES - BELOST 1 & 2		44	LLS	SEMAG	78	148
	RES. PERSONNES AGEES - BELOST 1 & 2		34	LLS	SEMAG		
CAPESTERRE BELLE EA	RESIDENCE DOYON		70	LLS	SEMAG	70	
CA NORD GRANDE TERRE							
MORNE A L'EAU	RESIDENCE CASSIOPEE		112	LLS	SEMAG	112	150
PORT LOUIS	ZEPHYR		32	LLTS	SEMSAMAR	38	
	PELLETAN - 6 logements supplémentaires		6	LLS	SIG		
CC RIVIERA DU LEVANT							
SAINT-FRANCOIS	LA FOLG		48	PLS	SEMAG	77	170
	RESIDENCE ALBATROS		29	PLS	SEMAG		
LE GOSIER	MONTAUBAN		41	LLS	SEMSAMAR	93	
	MONTAUBAN		20	LLTS	SEMSAMAR		
	RHI GRAND-BAIE		32	LLTS	SEMSAMAR		
CC MARIE GALANTE							
GRANS BOURG	HABAZAC		8	LLTS	SEMSAMAR	8	8
TOTAL LOGEMENTS NEUFS			280	1608		1608	

3 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

Intercommunalités	Commune	Nombre	Montant
	LES ABYMES	23	383 234 €
	BAIE-MAHAULT	19	302 937 €
	POINTE A PITRE	1	16 800 €
CA de Cap Excellence		43	702 971 €
	DESHAIES	8	134 400 €
	GOYAVE	2	33 600 €
	LAMENTIN	27	442 623 €
	PETIT-BOURG	17	277 656 €
	POINTE NOIRE	6	97 787 €
	SAINTE ROSE	53	855 419 €
CA de Nord-Basse-Terre		113	1 841 485 €
	BAILLIF	8	133 930 €
	BASSE TERRE	5	83 300 €
	BOUILLANTE	10	162 185 €
	CAPESTERRE BE	15	252 000 €
	GOURBEYRE	9	151 200 €
	SAINT-CLAUDE	9	144 694 €
	TERRE DE BAS	5	99 340 €
	TERRE DE HAUT	4	73 995 €
	TROIS RIVIERES	11	164 372 €
	VIEUX-FORT	3	50 400 €
	VIEUX-HABITANTS	7	117 600 €
CA du Sud-Basse-Terre		86	1 433 016 €
	ANSE BERTRAND	17	271 763 €
	MORNE A L'EAU	10	161 336 €
	LE MOULE	36	595 675 €
	PETIT-CANAL	16	265 825 €
	PORT-LOUIS	9	150 400 €
CA Nord Grande Terre		88	1 444 999 €
	LA DESIRADE	2	39 354 €
	LE GOSIER	14	234 789 €
	SAINTE ANNE	50	823 824 €
	SAINT-FRANCOIS	16	262 990 €
CC La Riviera du Levant		82	1 360 957 €
	CAPESTERRE MG	8	150 140 €
	GRAND-BOURG	10	201 600 €
	SAINT-LOUIS	4	80 640 €
CC Marie-Galante		22	432 380 €

GUADELOUPE

434

7 215 808 €

4 – Bilan des opérations RHI au 31 décembre 2013

GRANDE-TERRE

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démar.	Logts périmètre	IR					Mandaté
			Total	reste à démolir	Livrés	En construc	Total Engagé	Total Mandaté	
ABYMES	Blanchard, Chauffours	1999	152	152	34	0	970	650	67%
ABYMES	Sonis-Laffont Vboissard	1986	1 700	200	2 022	0	29 017	19 101	66%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	234	132	0	0	2 579	2 255	87%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	58	61	0	3 904	3 009	77%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88	0	0	4 533	1 710	38%
MORNE A L'EAU	Cocoyer	1994	110	0	106	0	2 872	2 872	100%
MORNE A L'EAU	Vieux Bourg	1999	209	88	0	0	3 528	1 277	36%
MOULE	Bonan Vassor Sergent	1993	693	0	417	19	13 686	12 751	93%
MOULE	Centre-Bourg	2012	143	87	0	0	2 373	407	17%
POINTE A PITRE	Sud Est	1999	1 050	600	253	0	14 947	10 265	69%
POINTE A PITRE	Nord Est	2006	59	59	0	0	2 428	678	28%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18	180	0	4 548	4 512	99%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	133	7	89	0	5 388	4 436	82%
GD BOURG (MG)	Multisites	2000	259	40	13	0	4 218	2 398	57%
GD BOURG (MG)	Tivoli	1989	114	0	162	0	3 033	2 646	87%
SAINT-LOUIS (MG)	Multisites	1996	206	0	208	0	10 154	8 675	85%
TOTAL	16 Opérations		6 655	1 734	3 545	19	109 452	77 992	71%

11 actives

Opération terminée	
Opérations inactives ou arrêtées	

BASSE-TERRE

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démar.	Logts périmètre	IR					
			Total	reste à démolir	TOTAL Livrés	En construct°	Total Engagé	Mandaté	Mandaté
BAIE MAHAULT	Agathon	2003	94	17	27	3	7 672	5 375	70%
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	55	1	32	65	4 857	4 443	91%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	60	3	14	0	3 218	2 724	85%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	57	10	0	0	985	706	72%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	122	44	0	0	2 649	2 015	76%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	50	208	0	14 233	10 156	71%
STE ROSE	La Boucan	2001	311	3	40	0	7 124	3 756	53%
SAINT- CLAUDE	LA DIOTTE	1996	29	0	12	0	1 093	893	82%
TERRE DE HAUT	MULTI-SITES	2009	9	0		3	780	301	39%
TOTAL	8 Opérations		1 559	128	321	68	43 667	30 369	70%

8 actives

Opération terminée

5 – Programmation 2014-2016 (logements locatifs sociaux neufs)

INTERCOMMUNALITES	COMMUNE	DEMANDE janvier 2014	DEMANDE par interco	PRE-PROGRAMMATION 2014-2015-2016	
				TOTAL COMMUNE	TOTAL INTERCO
CA CAP EXCELLENCE	BAIE MAHAULT	1 378		145	
	LES ABYMES	1 963	4 459	2 082	3 342
	POINTE-A-PITRE	1 118		1 115	
CA NORD BASSE TERRE	DESHAIES	22		0	
	GOYAVE	171		0	
	LE LAMENTIN	403	1 369	384	722
	PETIT-BOURG	548		308	
	POINTE-NOIRE	9		30	
	SAINTE-ROSE	216		0	
CA SUD BASSE-TERRE	BAILLIF	33		0	
	BASSE-TERRE	368		0	
	BOUILLANTE	50		122	
	CAPESTERRE-BE	282		220	
	GOURBEYRE	167		80	
	SAINT-CLAUDE	199	1 610	11	519
	TERRE-DE-BAS	2		32	
	TERRE-DE-HAUT	13		0	
	TROIS-RIVIERES	319		54	
	VIEUX-FORT	3		0	
VIEUX-HABITANTS	174		0		
CA NORD GRANDE TERRE	ANSE-BERTRAND	25		50	
	LE MOULE	502		107	
	MORNE-A-L'EAU	268	978	130	483
	PETIT-CANAL	41		160	
	PORT-LOUIS	142		36	
CC RIVIERA DU LEVANT	LA DESIRADE	3		0	
	LE GOSIER	517	952	291	339
	SAINTE-ANNE	254		48	
	SAINT-FRANCOIS	178		0	
CC MARIE GALANTE	CAPESTERRE MG	12		0	
	GRAND-BOURG	84	179	23	23
	SAINT-LOUIS	83		0	
TOTAL		9 547	9 547	5 428	5 428