

# **CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT**

## **LOGEMENT SOCIAL**

### **BILAN ET PERSPECTIVES 2016**



*Résidence La mangouste - Lamentin*

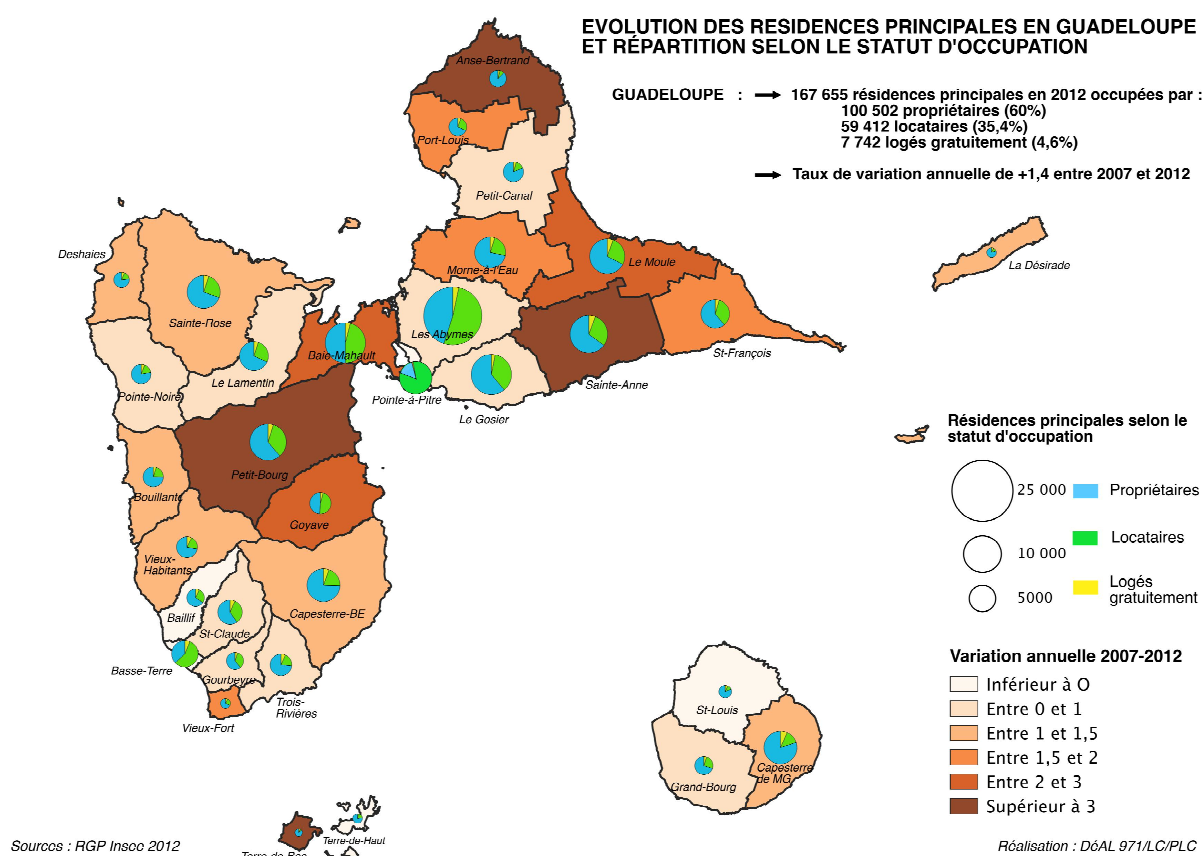
# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION</b>	p.3
<b>1. Logement locatif social</b>	p.14
<b>2. Accession à la propriété</b>	p.22
<b>3. Amélioration de l'habitat</b>	p.26
<b>4. Opérations de résorption de l'habitat insalubre</b>	p.30
<b>5. Rénovation urbaine de l'agglomération pointoise</b>	p.35
<b>ANNEXES</b>	p.38
<b>1. Programmation détaillée logement locatif social</b>	p.39
<b>2. Programmation logements locatifs sociaux neufs</b>	p.40
<b>2. Programmation détaillée amélioration de l'habitat</b>	p.41
<b>3. Bilan des opérations RHI</b>	p.42

# SITUATION GENERALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE

## 1. Le parc de logements s'est accru de 9% depuis 2007 en poursuivant le rééquilibrage territorial<sup>1</sup>

La Guadeloupe compte en 2012 un parc de 213 013 logements, dont 167 685 résidences principales, soit une augmentation de 9,3% du parc global de logements et de 7,3% pour les résidences principales par rapport à 2007 (+ 11 367 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 notant une plus faible progression pour les Abymes et Pointe-à-Pitre au profit de Baie-Mahault.

Les résidences principales sur les communes de la Riviera du Levant et Le Moule progressent de manière significative, confirmant ainsi leur attractivité.

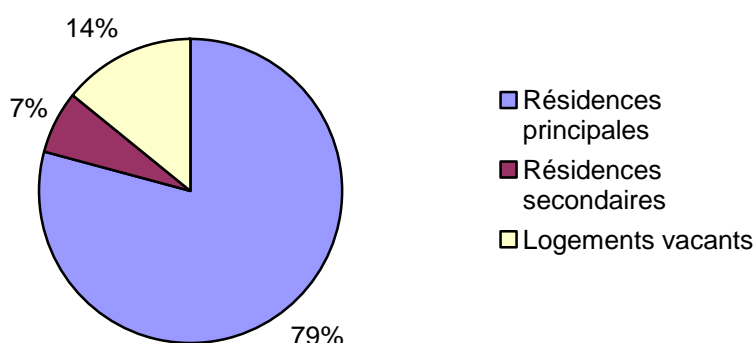
1 Sources : RGP Insee 2012

Par ailleurs, les communes du Nord-Basse-Terre englobent une part significative des résidences principales (20%), Petit-Bourg se distinguant par une très forte évolution.

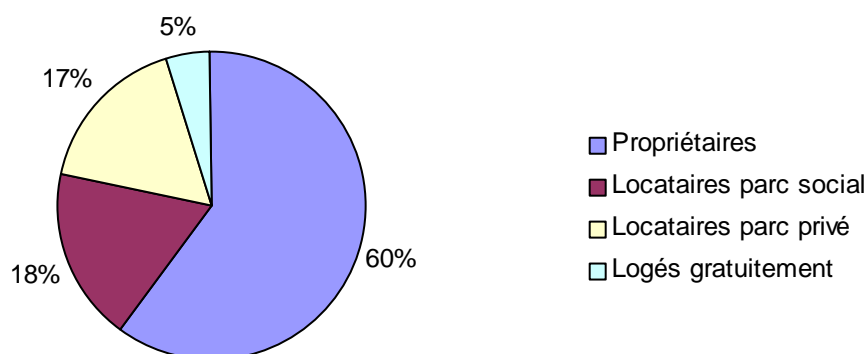
En ce qui concerne le parc social, même s'il demeure en majorité situé dans les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (à plus de 40% sur Pointe-à-Pitre et Abymes) et sur celle de Basse-Terre, les nouvelles opérations ont permis d'amorcer un rééquilibrage au bénéfice notamment des communes du 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 2012)**



### **Statut d'occupation des résidences principales (RGP INSEE 2012)**



La Guadeloupe se distingue par :

- **Le poids des ménages propriétaires de leur logement** (60%). 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 2012).
- **La prédominance des maisons individuelles** qui représentent les trois-quarts de l'ensemble des logements en 2012 (contre 56 % en France métropolitaine).
  - Ce poids des maisons individuelles a favorisé l'étalement urbain, 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 (23,8% en 2012 contre 22,8% en 2007 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.
- **Un parc locatif social important**, mais nécessaire au regard du niveau de ressources des ménages :
  - Le parc locatif social représente plus de la moitié du parc locatif total. On compte désormais 83 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants contre 72 au niveau national. Il s'agit d'un parc globalement récent (plus du tiers construit après 2000) qui stimule fortement l'économie locale (plus d'un tiers 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 élevé**, masquant des situations spécifiques (indivision, insalubrité...) : 14,3% contre 7,5% en France métropolitaine.
- **Une forte exposition aux risques** :
  - Le 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
  - Le risque d'inondation ou de submersion marine : 3 400 logements (1.6% du parc global) sont situés en zone d'aléa moyen et élevé (zones bleu marine et rouge des plans de prévention des risques).

### **3. Un parc à améliorer et étoffer**

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

Les habitations de fortune et les cases traditionnelles ne représentent plus en 2012 que 2,9 % des résidences principales, contre 15% en 1999. Les logements sont plus grands avec deux tiers de trois ou quatre pièces, en augmentation de +1,4 % par rapport à 2007.

Les travaux de l'observatoire de l'habitat indigne 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 a vocation à être démolie pour insalubrité irrémédiable, le reste relevant de l'Amélioration de l'Habitat (AH).

- **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 entre 3200 et 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, faisant de la Guadeloupe le 3<sup>e</sup> département le plus vieux de France
  - Une réduction de la taille des ménages, avec 37,5% 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 reste résolument engagé dans le financement du logement social et de la lutte contre l'habitat indigne, dans un contexte budgétaire contraint

### 4.1 – Le bilan 2015

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 57 M€ d'autorisation de programme (AE) et 51 M€ en crédits de paiement.

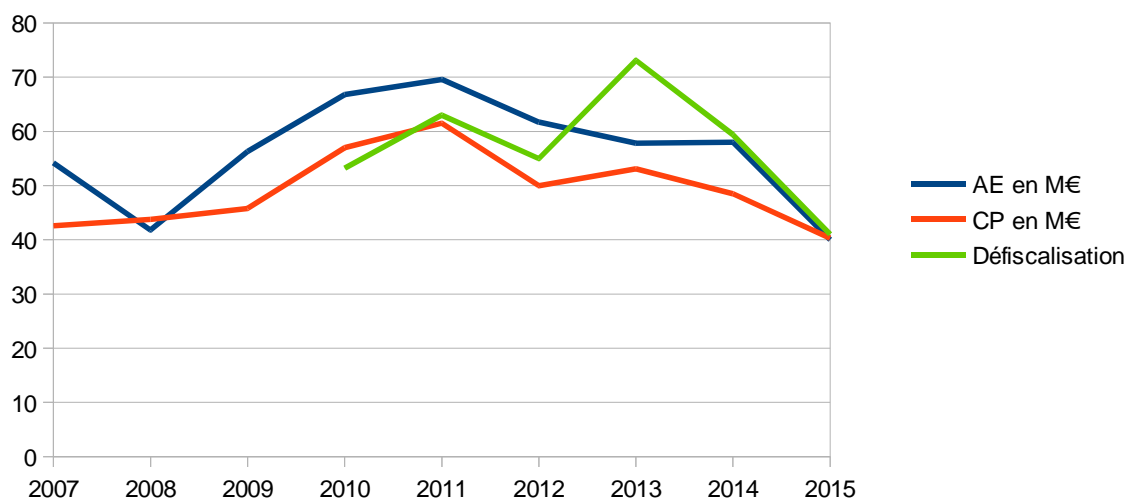
L'année 2015 est marquée par une baisse du niveau d'engagement, comme des paiements ; il est de l'ordre de 40 M€. Toutefois, depuis 2009, les crédits budgétaires de l'Etat sont abondés dans des affectations supplémentaires issues de la défiscalisation du logement social.

Ainsi en 2015, la défiscalisation du logement social concerne 85 % des logements locatifs sociaux financés : 820 logements sur un total de 964 soit un équivalent subvention de 41 M€.

Engagement (en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logement	45,5	34,4	47,6	55,4	59,6	52	48,3	48,6	35,7
RHI	8,7	7,4	8,7	11,4	7,6	9,7	9,5	9,4	4,3
Défiscalisation				53,2	63	55	73,1	59,4	41
Total engagement	54,2	41,8	56,3	66,8*	69,6*	61,7	57,8	58	40
Paiement (en M€)	42,6	43,8	45,8	57	61,5	50	53,1	48,5	40,3

\*plan de relance pour un total de 11 M€

Evolution des montants LBU (en millions d'euros)



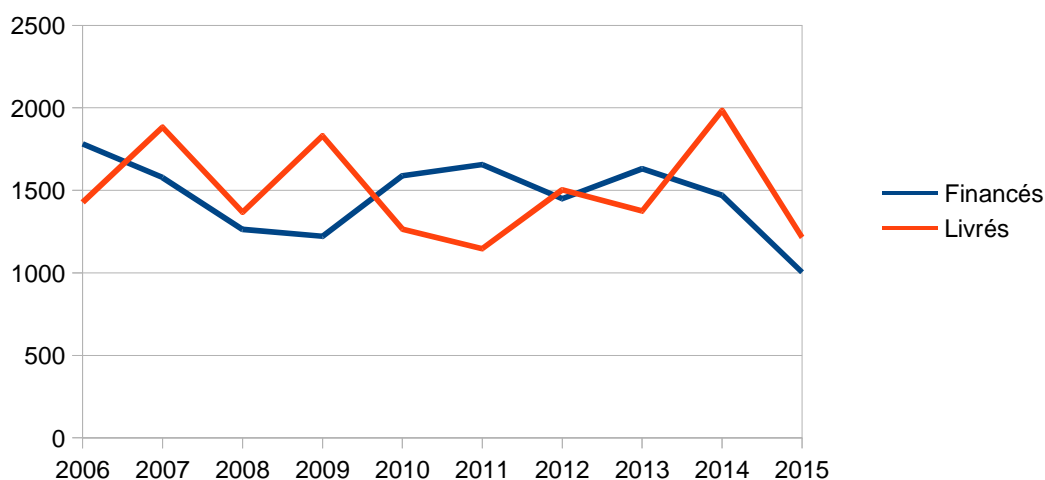
L'action publique en matière de logements aidés dans le parc public et privé se maintient à un niveau conséquent malgré un contexte général de forte restriction budgétaire. Le niveau moyen annuel de réalisation depuis 2007 est de 1 430 logements neufs (dont 50 en accession) et 1 200 logements améliorés.

L'année 2015 se conclut par le financement de **1350 logements** dont **964 logements neufs**.

**Évolution de la production de logements locatifs neufs (locatif et accession) depuis 2007 :**

Produits logements		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
LOCATIF	Financés	1 528	1 209	1 119	1 505	1 609	1 390	1 608	1 453	964
	MEC	1 650	1 546	1 173	1 190	1 165	1 571	1 186	518	1 132
	Livrés	1 850	1 282	1 675	1 158	1 065	1 446	1 294	1 964	1 201
ACCESSION	Financés	49	54	102	84	47	60	23	17	39
	MEC	41	38	63	47	59	13	28	38	22
	Livrés	33	85	156	107	81	57	80	20	14
LOGEMENTS NEUFS	Financés	<b>1 577</b>	<b>1 263</b>	<b>1 221</b>	<b>1 589</b>	<b>1 656</b>	<b>1 450</b>	<b>1 631</b>	<b>1 470</b>	<b>1 003</b>
	MEC	<b>1 691</b>	<b>1 584</b>	<b>1 236</b>	<b>1 237</b>	<b>1 224</b>	<b>1 584</b>	<b>1 214</b>	<b>556</b>	<b>1 154</b>
	Livrés	<b>1 883</b>	<b>1 367</b>	<b>1 831</b>	<b>1 265</b>	<b>1 146</b>	<b>1 503</b>	<b>1 374</b>	<b>1 984</b>	<b>1 215</b>
AMELIORATION	AH	502	549	451	374	507	524	434	365	275
	SALLS	848	296	1 417	1 086	475	828	638	1 292	72
	Financés	<b>1 350</b>	<b>845</b>	<b>1 868</b>	<b>1 460</b>	<b>982</b>	<b>1 352</b>	<b>1 072</b>	<b>1 657</b>	<b>347</b>
	Livrés	<b>1 154</b>	<b>779</b>	<b>630</b>	<b>1 445</b>	<b>1 374</b>	<b>804</b>	<b>1 004</b>	<b>742</b>	<b>564</b>

Evolution des logements neufs financés et livrés depuis 2006





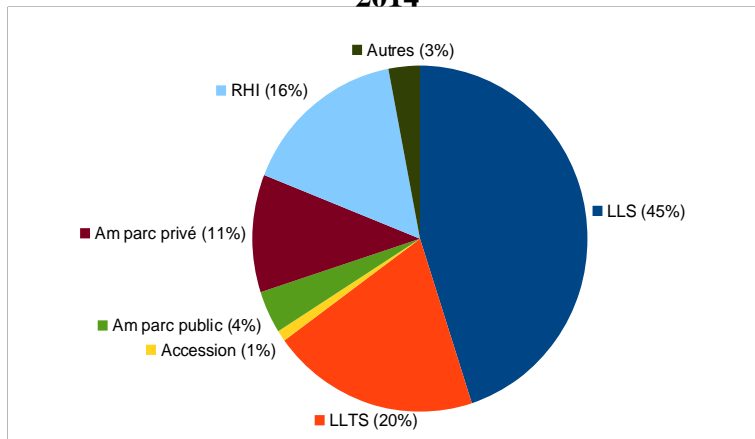
## Synthèse de l'implication budgétaire de l'État dans le logement social en 2015

<b>PRODUITS</b>		<b>AE (en M€)</b>	<b>Engagés</b>	<b>Mis en chantier</b>	<b>Livrés</b>
<b>LOCATIF</b>	LLS	18,78	784	1006	923
	<i>dont LLS défiscalisé</i>	15,30	665	910	379
	LLTS	8,77	171	126	127
	<i>dont LLTS défiscalisé</i>	7,40	146	73	40
	PLS		180		91
	<i>dont PLS défiscalisé</i>		171		91
	Logements spécifiques				60
	<b>Total LOCATIF</b>	<b>27,55</b>	<b>964<sup>2</sup></b>	<b>1132</b>	<b>1201</b>
	dont rénovation urbaine	7,53	219		
	dont CAFO	0,74	22		
dont VEFA	4,57	166			
<b>ACCESSION</b>	LES Diffus	0,70	26	22	14
	LES Groupés/LAD	0,61	13		
	<b>Total ACCESSION</b>	<b>1,31</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS NEUFS</b>		<b>28,86</b>	<b>1003</b>	<b>1154</b>	<b>1215</b>
<b>AMELIORATION</b>	AAH	4,66	275	327	377
	Parc public	0,22	72	467	187
	<i>dont sismique</i>				
	<b>TOTAL AMELIORATION</b>	<b>4,88</b>	<b>347</b>	<b>794</b>	<b>564</b>
<b>AUTRES DEPENSES</b>	RHI	4,30			
	Aménagement urbain	1,97			
	Etudes, divers	0,02			
	<b>Total autres dépenses</b>	<b>6,29</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>40,03</b>	<b>1350</b>	<b>1948</b>	<b>1779</b>

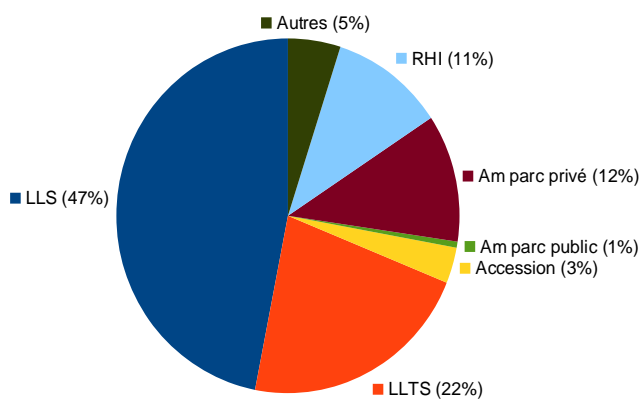
2 Les 171 PLS défiscalisés sont compris dans le bilan des LLS défiscalisés. Le nombre total de logements locatifs neufs est donc de 964.

## Répartition des AE

2014

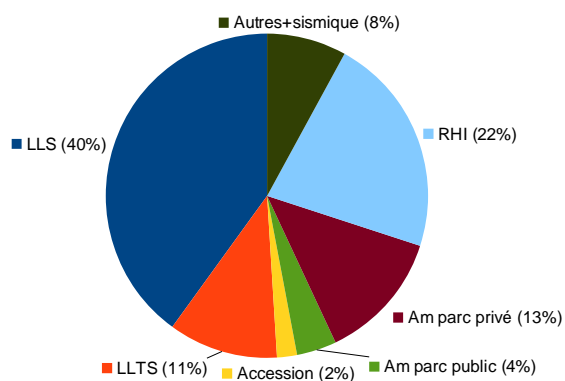


2015

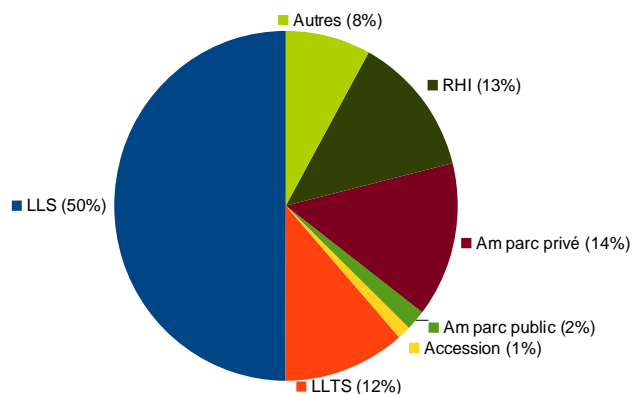


## Répartition des CP

2014

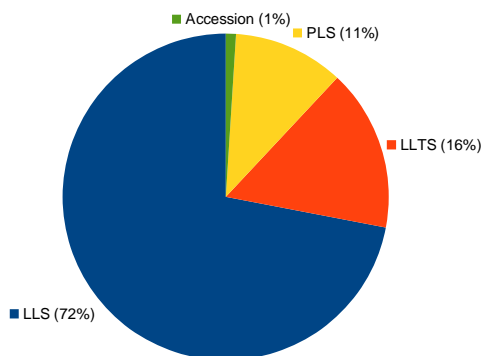


2015

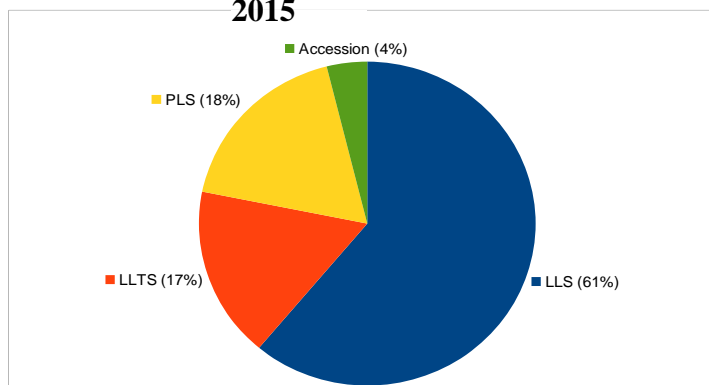


## Répartition en nombre de logements neufs financés

2014



2015



La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 69% de l'enveloppe globale en 2015, soit +4% par rapport à 2014, avec une part significative consacrée aux LLTS (22% en 2015 contre 20% en 2014 et 12% en 2013).

Selon l'estimation des besoins réalisée pour la DéAL, l'augmentation 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.

## **4.2 – Les perspectives 2016**

**En 2016, les dotations en autorisations d'engagement sont prévues à hauteur de 40,8 M€ pour 1300 logements neufs programmés et 350 logements améliorés.**

## **4.3 – Rénovation urbaine de l'agglomération pointoise**

Les subventions de l'ANRU totalisent **177 M€ à fin 2015** en autorisation d'engagement et 61,13 en crédits de paiement.

Par ailleurs, dans le cadre du Contrat de Plan État Région (aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux), la participation de l'État, (BOP 123 action 2), s'élève à fin 2015 à **18,7 M€** (dont 6,5 M€ pour Pointe-à-Pitre et 12,2 M€ pour Abymes), et à 8 M€ mandatés.

Le conseil régional et le conseil départemental contribuent également à la mise en œuvre de ce projet ambitieux.

## **5. Un engagement en faveur du logement accompagné par les collectivités territoriales :**

Les collectivités locales contribuent chaque année à hauteur de **3 M€** au financement du locatif très social (LLTS), de la surcharge foncière et de l'amélioration de l'habitat (AH).

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

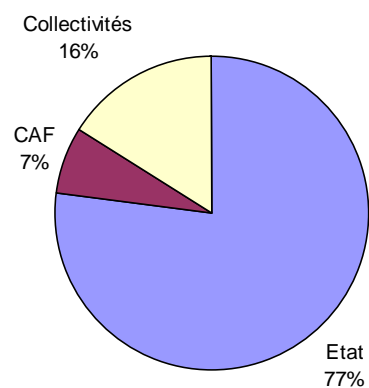
<b>LOCATIF</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
État	11 416 431 €	8 768 203 €
CAF	1 407 780 €	882 090 €
Conseil Départemental	748 440 €	641 520 €
Communes	1 517 333 €	908 508 €
<b>Total Locatif</b>	<b>15 089 984 €</b>	<b>11 200 321 €</b>
<b>AMELIORATION (DPAH)</b>		
État	5 188 949 €	3 814 846 €
CAF	65 570 €	84 370 €
Conseil Départemental	513 153 €	284 130 €
Conseil Régional	731 922 €	834 940 €
<b>Total Amélioration</b>	<b>6 499 594 €</b>	<b>5 018 286 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 589 578 €</b>	<b>16 218 607 €</b>

## Répartition globale LLTS + DPAH + surcharge foncière en 2014

**Etat : 16,6 M€**

**CAF : 1,5 M€**

**Collectivités : 3,5 M€**

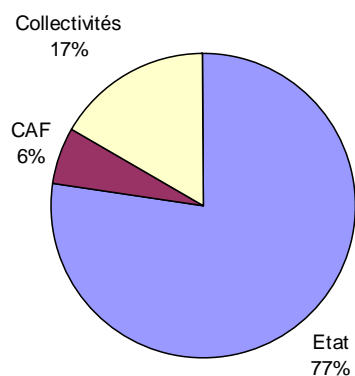


## Répartition globale LLTS + surcharge foncière + DPAH en 2015

**Etat : 12,6 M€**

**CAF : 1 M€**

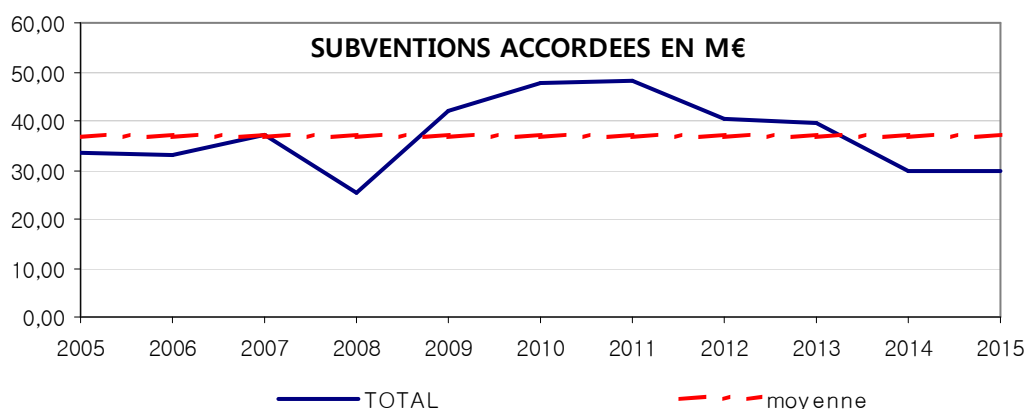
**Collectivités : 2,7 M€**



# 1 – LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

## 1.1 - Financement de 964 logements locatifs sociaux neufs pour 29,73 M€ de subventions État en 2015

En 2015, le secteur locatif social, tous produits confondus, bénéficie de 29,73 M€ de subventions LBU accordées et 28,70 M€ de subventions versées.



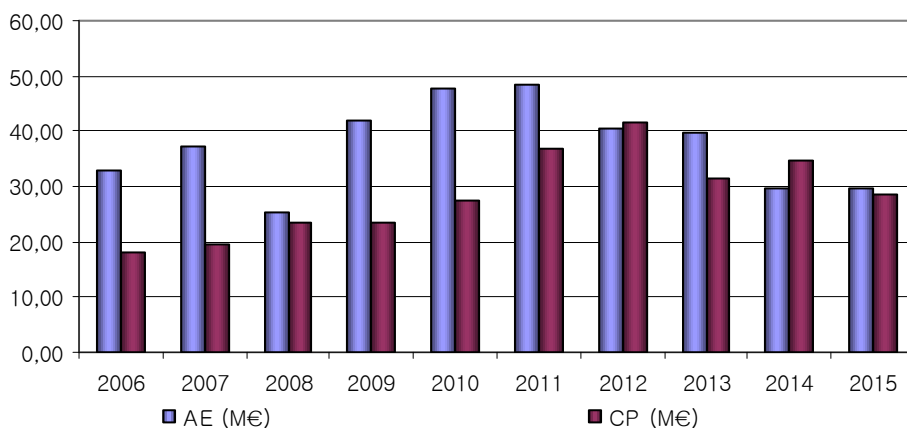
Compte tenu des crédits délégués sur le BOP 123 action 1- logement, la production de logements locatifs sociaux neufs atteint 964 unités.

Par ailleurs, le programme de confortement parasismique des logements locatifs sociaux a été poursuivi en 2015, mais n'a pas nécessité d'engagement de crédits.

Subventions LBU accordées et versées en 2015 par produits :

	LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS	REHABIL- TATION	SUBV FRAFU CAFO	TOTAL 2015
Ae (en M€)	27,54	0,22	1,97	29,73
CP (en M€)	24,82	0,62	3,26	28,70

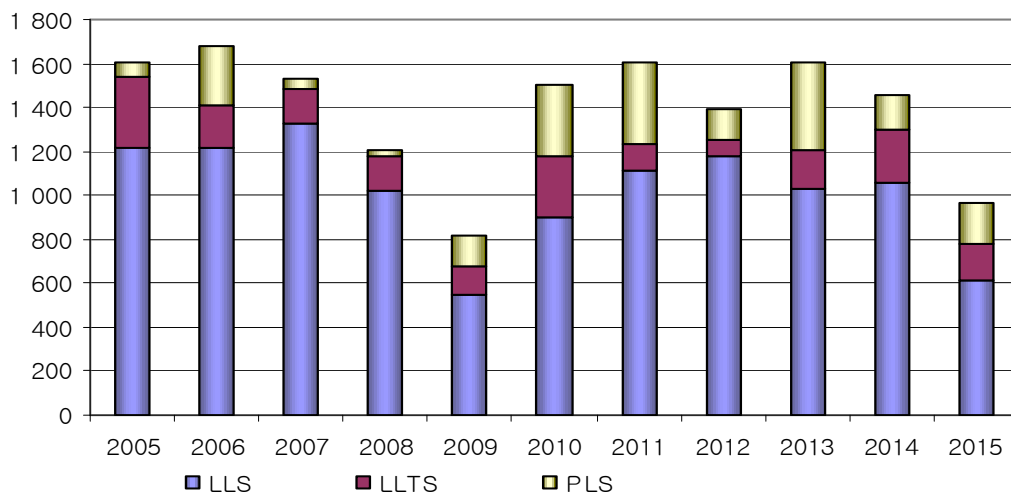
ANNEES	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
AE (M€)	32,93	37,14	25,39	41,97	47,62	48,26	40,37	39,72	29,73	29,73	372,87
CP (M€)	17,97	19,40	23,58	23,55	27,31	36,76	41,42	31,62	34,56	28,70	284,86
INVESTISST. (M€)	194,00	167,00	133,00	108,00	240,00	284,00	232,00	272,00	251,00	161,00	2042,00



**Logements financés depuis 2005 :**

	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
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
2014	1 054	242	157	1 453
2015	613	171	180	964
<b>TOTAL</b>	<b>11 213</b>	<b>2 018</b>	<b>2 147</b>	<b>15 378</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>1 019</b>	<b>183</b>	<b>195</b>	<b>1 398</b>

→ La moyenne sur les 10 dernières années est de 1400 logements neufs financés par an



Parallèlement aux logements de type LLS et LLTS, de nombreux programmes ont été financés en PLS depuis 2005. Ces logements locatifs sociaux intermédiaires permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS mais pour lesquels l'accès au secteur privé peut être difficile en raison des loyers pratiqués.

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

Depuis 2005 ce sont en moyenne 200 PLS qui ont été agréés par an, soit au final environ 14% du total des logements locatifs sociaux financés.

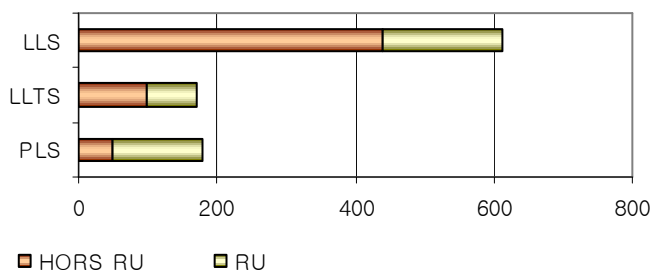
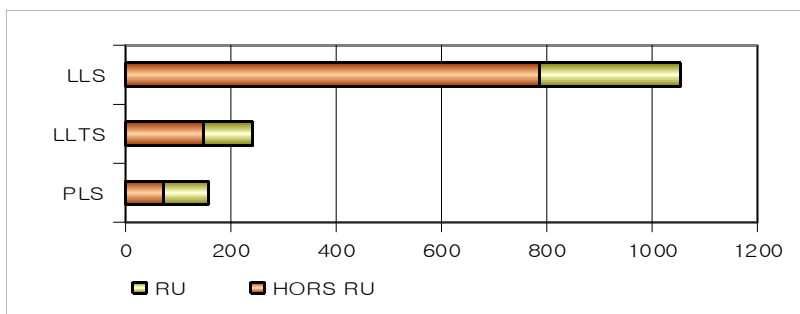
**La priorité a été maintenue en faveur des projets rentrant dans le cadre des conventions ANRU en raison des relogements nécessaires à la mise en œuvre des démolitions. Au final, en 2015, ce sont 377 logements LLS, LLTS et PLS qui ont été financés dans le cadre de la rénovation urbaine.**

### 2014

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	1 054	267	73%
LLTS	242	94	17%
<b>TOTAL LLS + LLTS</b>	<b>1296</b>	<b>361</b>	<b>89%</b>
PLS	157	84	11%
<b>TOTALGENERAL</b>	<b>1453</b>	<b>445</b>	<b>100%</b>

### 2015

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	613	175	64%
LLTS	171	72	18%
<b>TOTAL LLS + LLTS</b>	<b>784</b>	<b>247</b>	<b>81%</b>
PLS	180	130	19%
<b>TOTALGENERAL</b>	<b>964</b>	<b>377</b>	<b>100%</b>





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

La programmation définitive 2015 suit globalement la demande en logement. Cap Excellence en détient la plus grande part. La demande y étant encore très sensible, en raison de l'importance du parc social existant, 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.

Le Nord et le Sud Basse Terre ne totalisent en 2015 que 20% de cette programmation, mais a bénéficié de la moitié de la programmation 2014, de nature à répondre aux besoins recensés et à amorcer le rééquilibrage du territoire en cohérence avec les objectifs fixés par le SAR. Les financements ont été moindres pour le Nord Grande Terre, mais les besoins y sont moins prégnants et ce secteur a bénéficié d'importants programmes les années précédentes.

La part sur le secteur de la Riviera du Levant est plus importante en 2015 (+4% par rapport à 2014), mais reste à conforter au regard des besoins et de la demande identifiée.

**2014**

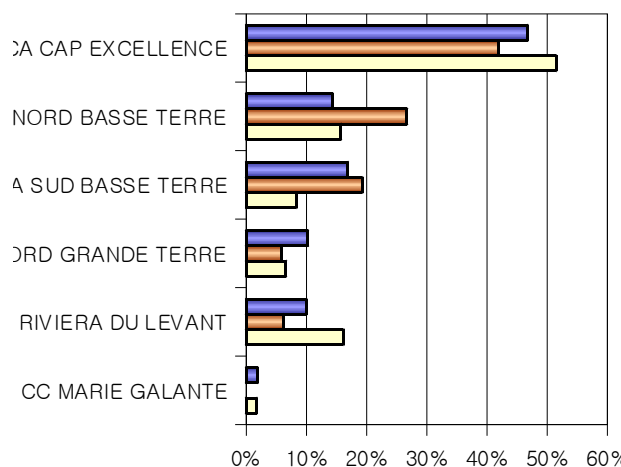
intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	610	42,0%
CA NORD BASSE-TERRE	388	26,7%
CA SUD BASSE-TERRE	280	19,3%
CA RIVIERA DU LEVANT	90	6,2%
CA NORD GRANDE-TERRE	85	5,8%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 453</b>	<b>100%</b>

**2015**

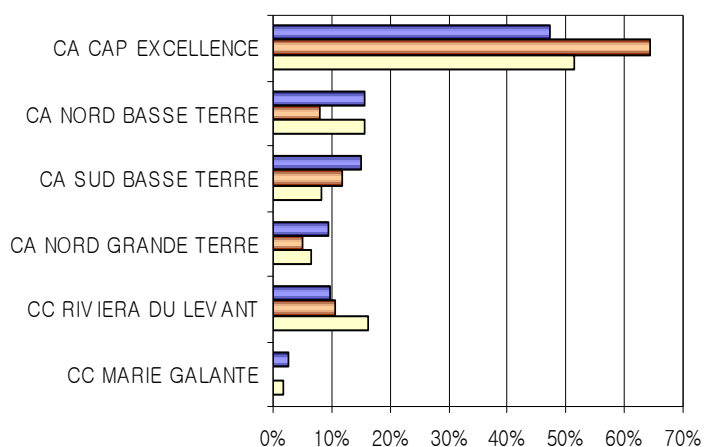
intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	622	64,5%
CA NORD BASSE-TERRE	78	8,1%
CA SUD BASSE-TERRE	114	11,8%
CA RIVIERA DU LEVANT	102	10,6%
CA NORD GRANDE-TERRE	48	5,0%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>964</b>	<b>100%</b>

## Répartition des logements neufs financés, de la demande et des besoins évalués

**2014**



**2015**



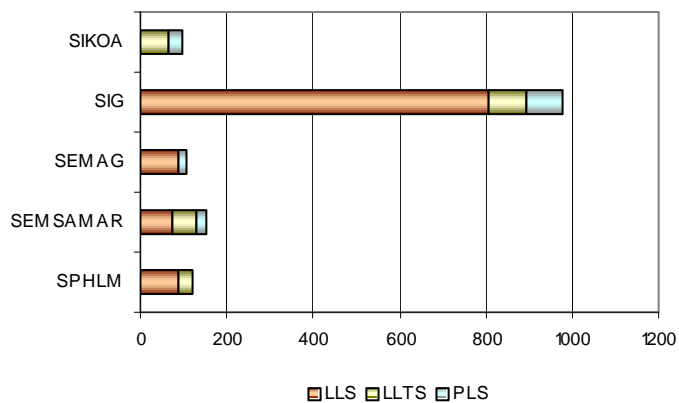
- DEMANDES
- LOGEMENTS NEUFS FINANCES
- BESOINS (évaluation DÉAL)

## La quasi-totalité des opérateurs a bénéficié du financement (LLS/LLTS) ou de l'agrément (PLS) d'opérations en 2015

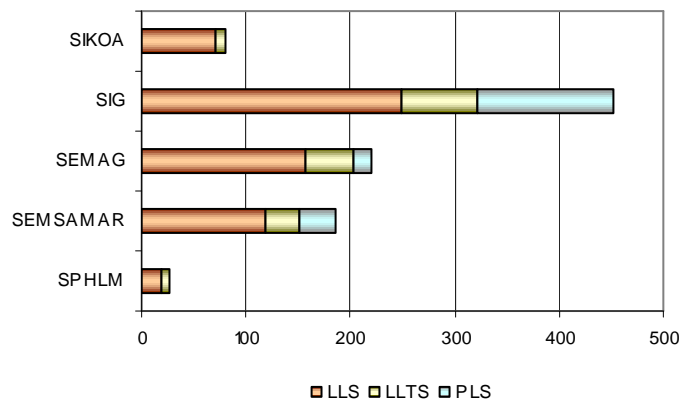
OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	70	10	0	80
SIG	249	73	130	452
SEMAG	157	47	17	221
SEMSAMAR	118	34	33	185
SPHLM	19	7	0	26
<b>TOTAL</b>	<b>613</b>	<b>171</b>	<b>180</b>	<b>964</b>

OPERATEURS	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
SIKOA	80	0	8%
SIG	452	349	47%
SEMAG	221	0	23%
SEMSAMAR	185	2	19%
SPHLM	26	26	3%
<b>TOTAL</b>	<b>964</b>	<b>377</b>	<b>100%</b>

2014



2015



La SIG se distingue avec 47% des logements financés en 2015. Comme en 2014, elle contribue également à la quasi-totalité des programmes financés en 2015 dans le cadre de la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre.

## La défiscalisation complète les crédits budgétaires dans la plupart des cas

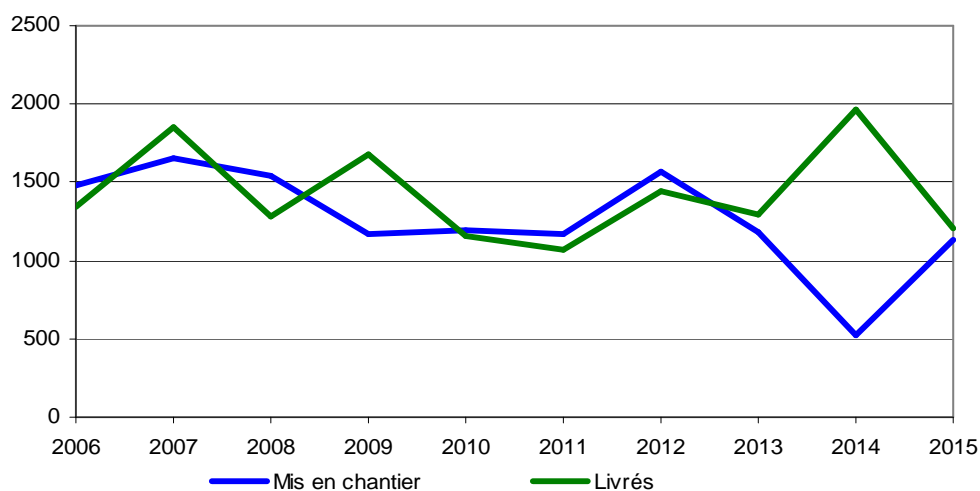
L'année 2015 est encore marquée par la contribution importante des dispositifs de défiscalisation dans le financement des opérations. Cet outil de financement introduit en 2009, par la LODEOM, permet une optimisation des subventions LBU qui, couplées avec les rétrocessions d'avantages fiscaux, permettent d'assurer l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 820 logements, soit 85% des logements locatifs neufs financés.

A noter en 2015 la délivrance des premiers agréments en crédit d'impôt, dispositif qui sera dorénavant le complément privilégié du financement LBU.

## Réalisations physiques

Après une année 2014 marquée par une baisse sensible des mises en chantier (difficulté de délivrance d'agréments fiscaux), on retrouve un bilan 2015 plus en cohérence avec la moyenne des années précédentes.

	Logements :					
	Mis en chantier	Livrés	Moyenne mis en chantier	Moyenne livrés		
2006	1 475	1 343	1 261	1 428		
2007	1 650	1 850				
2008	1 546	1 282				
2009	1 173	1 675				
2010	1 190	1 158				
2011	1 165	1 065				
2012	1 571	1 446				
2013	1 186	1 294				
2014	518	1 964				
2015	1 132	1 201				
<b>TOTAL</b>	<b>12 606</b>	<b>14 278</b>				



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

Le financement des logements locatifs très sociaux concerne 171 logements en 2015.

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 apporté par une collectivité (la commune ou le département) ou un organisme social (CAF). A souligner l'efficacité du partenariat avec la CAF, de nature à favoriser l'augmentation de LLTS.

Néanmoins, 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 encore poursuivi 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€).

### **2014**

COFINANCEURS	Nb de logements cofinancés en 2014 sur programmation 2014 et antérieures	
	nb	subv
CAF	158	<b>1 407 780</b>
DEPARTEMENT	84	<b>748 440</b>
<b>TOTAL</b>	<b>242</b>	<b>2 156 220</b>

### **2015**

COFINANCEURS	Nb de logements cofinancés en 2015 sur programmation 2015 et antérieures	
	nb	subv
CAF	99	<b>882 090</b>
DEPARTEMENT	72	<b>641 520</b>
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>1 523 610</b>

## **1.2 – Programmation de 1200 logements locatifs sociaux neufs en 2016**

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

Les objectifs quantitatifs sont revus à un niveau plus modeste, mais restent conséquents, avec une enveloppe permettant le financement d'environ 1200 logements locatifs sociaux neufs.

La rénovation urbaine devrait concerner davantage de logements comme en 2015 (centre-ville de Pointe-à-Pitre et secteur de Grand-Camp aux Abymes).

Les objectifs de maîtrise des coûts sont toujours à l'ordre du jour ainsi que la mobilisation des fonds propres par les OLS qui le peuvent.

Le programme de confortement parasismique devrait se poursuivre avec la phase 3 de la SIG. Les prêts proposés par la CDC (calqués sur la rénovation énergétique) et adaptés à ce problème spécifique des Antilles pourraient permettre de monter un premier programme avec la SIKOA.

Par ailleurs, 2016 verra la généralisation du crédit d'impôt dans les plans de financement.

### **Réalisation**

Compte-tenu des agréments fiscaux délivrés en 2014 et 2015, les mises en chantier devraient progresser en 2016, à hauteur de 1200 logements, de même que pour les livraisons.

## **1.3 – Programmation 2016-2018**

Les opérateurs ont été consultés au titre de la programmation triennale 2016-2018. **La programmation triennale actuelle représente ainsi un portefeuille de projets de 4 500 logements environ sur les trois années à venir**, soit une moyenne de 1500 logements par an, ce qui implique le maintien voire le renforcement des capacités d'engagement de la LBU actuelle.

De même la programmation sera davantage orientée vers le financement d'opérations destinées aux ménages les plus modestes (LLTS).

La priorité sera donnée aux opérations rentrant dans le cadre :

- des opérations de relogement en secteur de RHI
- des opérations de relogement en rénovation urbaine
- des opérations situées dans les centre bourg
- des opérations sur les communes ayant signées une CAFO

## 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 après agrément préfectoral pour financer des projets de construction ou d'acquisition de logements neufs devant faire l'objet de contrats de location-accession. Ces logements sont destinés à des ménages disposant de revenus moyens (respect de plafonds de ressources).

En 2014, une procédure d'agrément a été engagée pour 38 Logements à Moudong Baie-Mahault. Aucun dossier n'a été présenté en 2015.

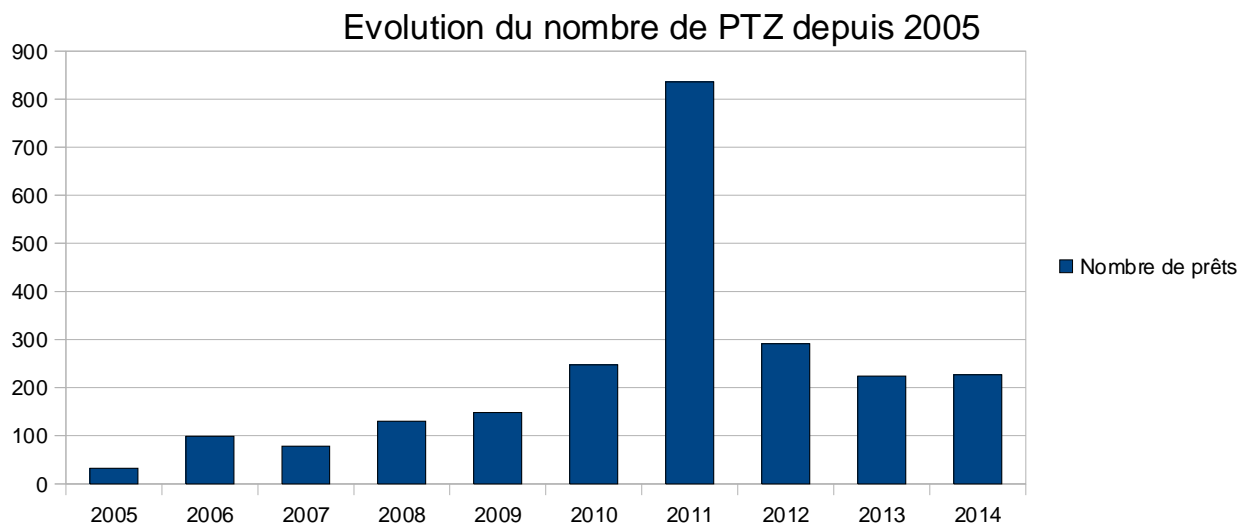
#### **Prêt à Taux Zéro**

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 et 2013, de nouvelles règles rétablissant des plafonds de ressources et excluant l'accession dans l'ancien ont engendré une baisse importante des émissions de prêts.

Le bilan 2014 demeure sensiblement identique à celui de 2013, bien que les conditions d'attribution et les modalités du PTZ aient été révisées, avec en particulier une augmentation des plafonds de ressources.



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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le PTZ connaît plusieurs autres évolutions, dont en particulier la suppression des exigences relatives à la performance énergétique pour un logement neuf, la réglementation thermique s'appliquant par ailleurs. De plus, il est possible à nouveau depuis cette date de solliciter un PTZ pour financer les opérations d'acquisition amélioration d'un logement ancien. D'abord limitée à certaines communes en 2015, la loi de finance 2016 étend cette disposition à l'ensemble du territoire. Elle modifie par ailleurs de nouveau les conditions d'attribution et de remboursement, de nature à faire évoluer favorablement le bilan global.

## **2.2 – Un outil propre aux DOM : le financement du logement évolutif social**

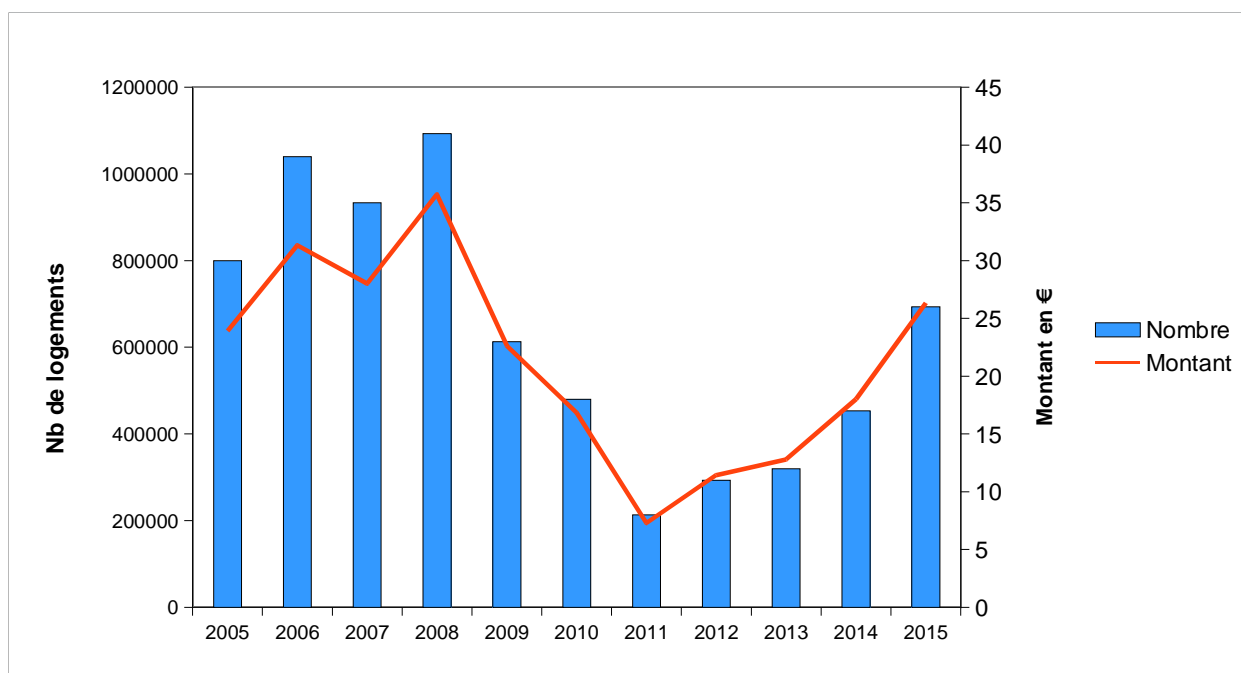
Cet outil permet le financement de logements à moindre coût. En effet, le coût du foncier n'est pas intégré dans le coût du projet puisque l'attributaire du LES en est propriétaire. De plus, les finitions peuvent être réalisées par le propriétaire après la livraison du logement, en fonction de ses moyens.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

### **Logements évolutifs sociaux en secteur diffus (LESD)**

En 2015, 26 LESD ont été subventionnés pour un montant total de 702 237 € (soit en moyenne 27 009 € par logement) :

<b>Communes</b>	<b>2014</b>		<b>2015</b>	
	<b>Nombre</b>	<b>Montant LBU</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant LBU</b>
BAIE-MAHAULT	1	27 733 €	1	19 955 €
BAILLIF			2	51 147 €
BOUILLANTE	1	31 547 €	1	19 955 €
CAPESTERRE BE	2	51 730 €	2	49 891 €
DESHAIES			1	31 192 €
LE GOSIER	1	20 183 €	2	51 147 €
GOURBEYRE			3	84 855 €
LAMENTIN	1	27 733 €	1	27 420 €
LE MOULE			2	58 612 €
PETIT-BOURG			1	31 192 €
PETIT-CANAL	3	83 277 €	1	27 420 €
POINTE-NOIRE	1	31 547 €		€
SAINT-FRANCOIS			3	81 080 €
SAINTE ANNE	3	91 279 €		
SAINTE-ROSE	3	83 729 €	2	58 612 €
TROIS-RIVIERES			1	19 955 €
VIEUX-HABITANTS	1	31 547 €	3	89 804 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>17</b>	<b>480 305 €</b>	<b>26</b>	<b>702 237 €</b>

## Évolution des LESD depuis 2005



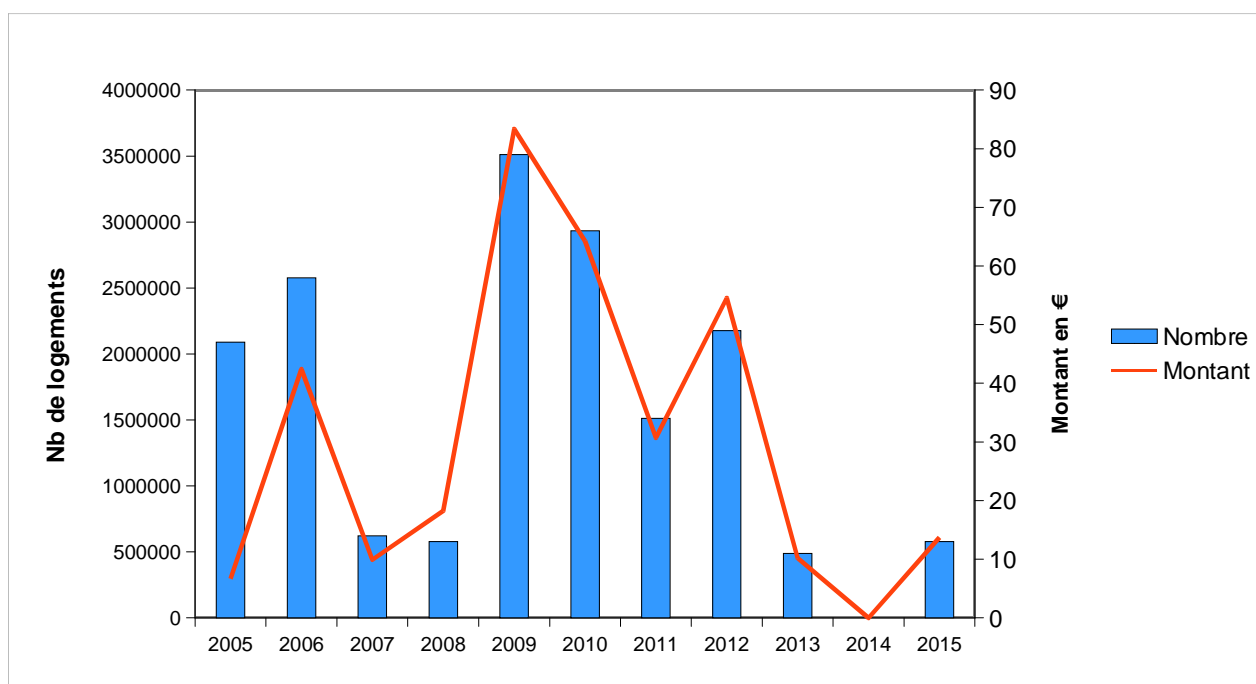
Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction, de l'application des nouvelles normes et du plafonnement des financements disponibles (subventions et prêts), la baisse de production de LESD a été conséquente pour atteindre à peine 10 dossiers en 2011, contre une moyenne de 30 auparavant. Depuis, la progression est constante pour atteindre en 2015 un niveau en adéquation avec la programmation initiale.

### Logements évolutifs sociaux construits en groupé (LESG)

13 LESG ont été financés en 2015 pour une subvention de 609 890 €, relatif à un même programme situé à Capesterre-de-Marie-Galante dans le cadre d'une opération de RHI.



## Évolution des LESG depuis 2005



La production de LESG en 2015 reste modeste avec 13 dossiers présentés.

Ce résultat s'explique en partie par les difficultés rencontrées par les opérateurs (essentiellement en zone RHI) pour équilibrer les plans de financement en raison de l'inadéquation et de la non revalorisation des paramètres de financement.

Il confirme la difficulté plus générale d'accès à la propriété pour une part importante de la population disposant de faibles revenus.

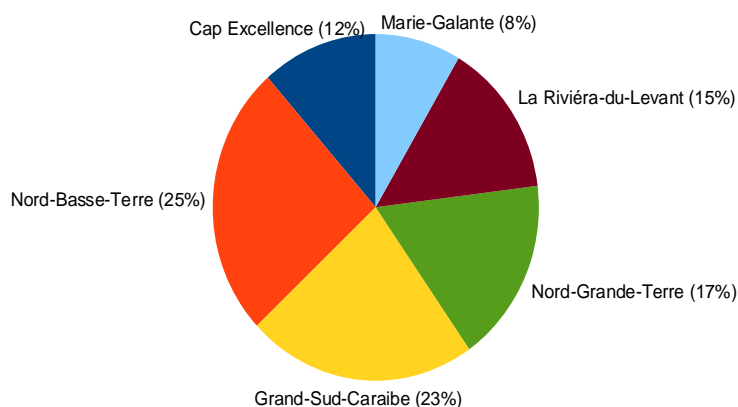
***La construction de 60 logements en accession est programmé pour 2016 représentant un montant de 2 M€, dont 20 en diffus et 40 en groupé.***

## 3 – AMELIORATION DE L’HABITAT

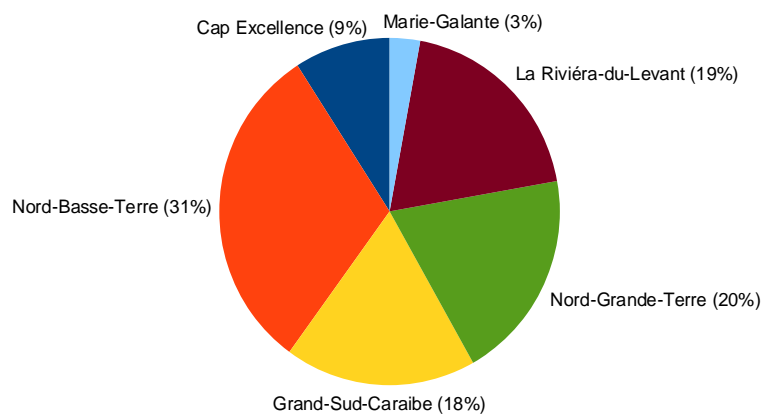
### 3.1 - 275 Propriétaires occupants et ayants droits aidés pour 4,5 M€ de crédits de l’Etat en 2015 :

Intercommunalités	2014		2015	
	Nombre	Montant LBU	Nombre	Montant LBU
CA CAP EXCELLENCE	42	663 541 €	25	415 115 €
CA NORD BASSE TERRE	93	1 510 321 €	85	1 365 851 €
CA GRAND SUD CARAIBE	83	1 366 076 €	50	829 981 €
CA NORD GRANDE TERRE	63	1 037 181 €	54	901 163 €
CC LA RIVIERA DU LEVANT	53	887 961 €	53	862 030 €
CC MARIE-GALANTE	31	616 890 €	8	160 536 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>365</b>	<b>6 081 970 €</b>	<b>275<sup>3</sup></b>	<b>4 534 676 €</b>

2014

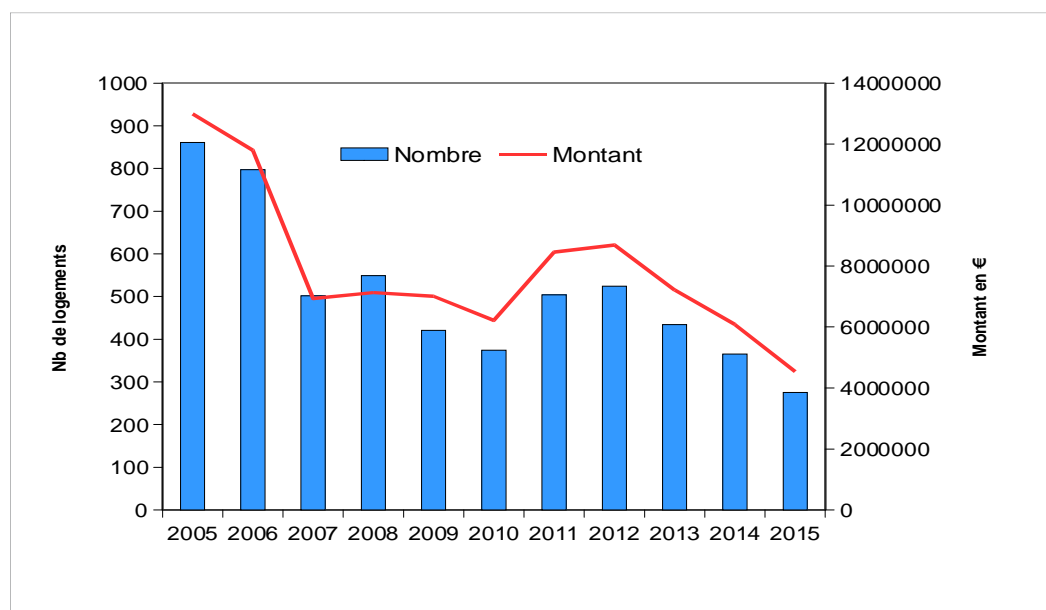


2015



<sup>3</sup> Dont 40 dossiers hors DPAH pour un montant de 719 830 €

## Evolution des aides à l'amélioration depuis 2005



On constate une baisse du nombre de dossiers depuis 2012, liée en partie à l'augmentation du coût des travaux, ainsi qu' à la difficulté grandissante d'équilibrer les plans de financement, en raison de l'augmentation de l'âge des demandeurs, des difficultés de mobilisation des apports personnels et des incertitudes sur les possibilités d'interventions des cofinanceurs.

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

La commission DPAH, présidée par le Conseil Départemental, regroupe des représentants de l'Etat, de la Région, du Conseil Départemental, de l'ATRIOM (ex Guadeloupe Habitat). En 2015, 237 dossiers ont fait l'objet de décisions de cofinancement sous forme de subventions et de prêts.

Organisme	2014		2015	
	Nombre	Montants	Nombre	Montants
ETAT	308	5 188 949 €	227	3 814 846 €
Conseil Départemental	126	513 153 €	56	284 130 €
Conseil Régional	186	731 922 €	228	834 940 €
CAF subvention	11	65 570 €	14	84 370 €
ATRIOM	129	2 005 052 €	140	2 108 248 €
<b>TOTAL</b>	<b>310*</b>	<b>8 504 646 €</b>	<b>237*</b>	<b>7 126 534 €</b>

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

**350 dossiers sont programmés pour 2015, représentant un montant de 6 M€.**

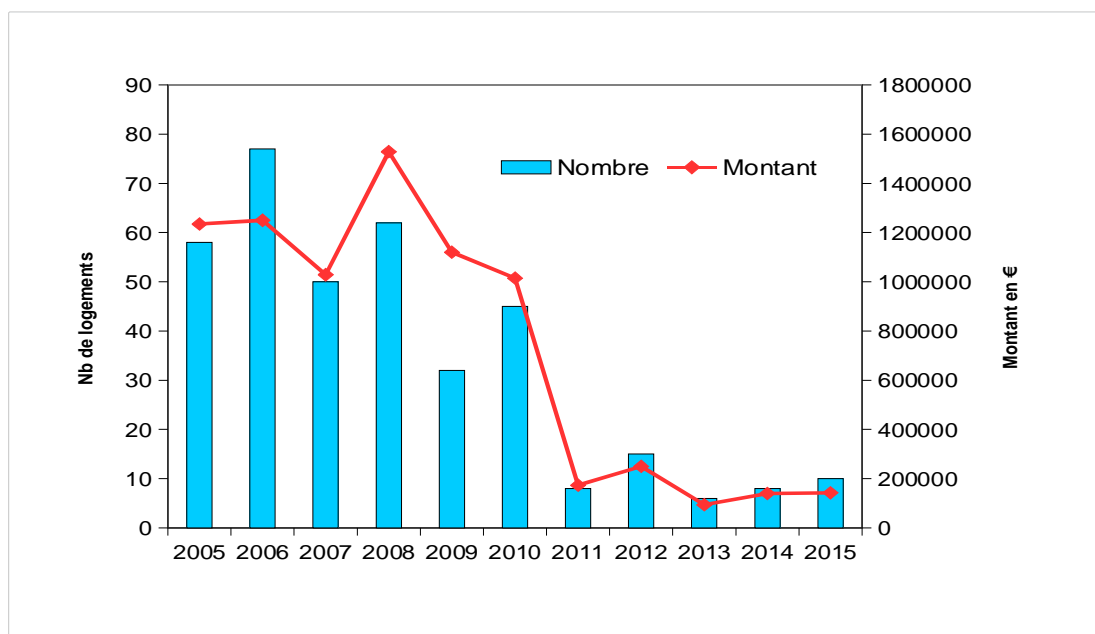
### 3. 2 - L'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) aux propriétaires bailleurs

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 2015, 10 dossiers ont été financés pour un montant total de 142 498 euros.

Communes	2014		2015	
	Nombre	Montant LBU	Nombre	Montant LBU
BASSE-TERRE	2	36 856 €	2	36 856 €
LE MOULE	1	12 261 €	1	12 261 €
POINTE-A-PITRE	1	23 344 €	7	113 237 €
SAINT-CLAUDE	4	67 504 €	3	29 261 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>8</b>	<b>139 967 €</b>	<b>10</b>	<b>142 498 €</b>

#### Évolution des aides de l'Anah depuis 2005



Malgré une légère hausse en 2015, le nombre de logements améliorés avec l'aide de l'Anah reste faible et insuffisant au regard des besoins réels, en raison de la difficulté des propriétaires, souvent âgés, à mobiliser les financements complémentaires aux subventions accordées par l'Anah et indispensables pour réaliser les travaux.

**Les objectifs de l'ANAH en 2015 sont fixés à 40 logements à hauteur de 550 000 €**

### **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 a 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 depuis 2013, l'arrivée à échéance de nombreux prêts ayant généré de nouvelles possibilités de garanties.

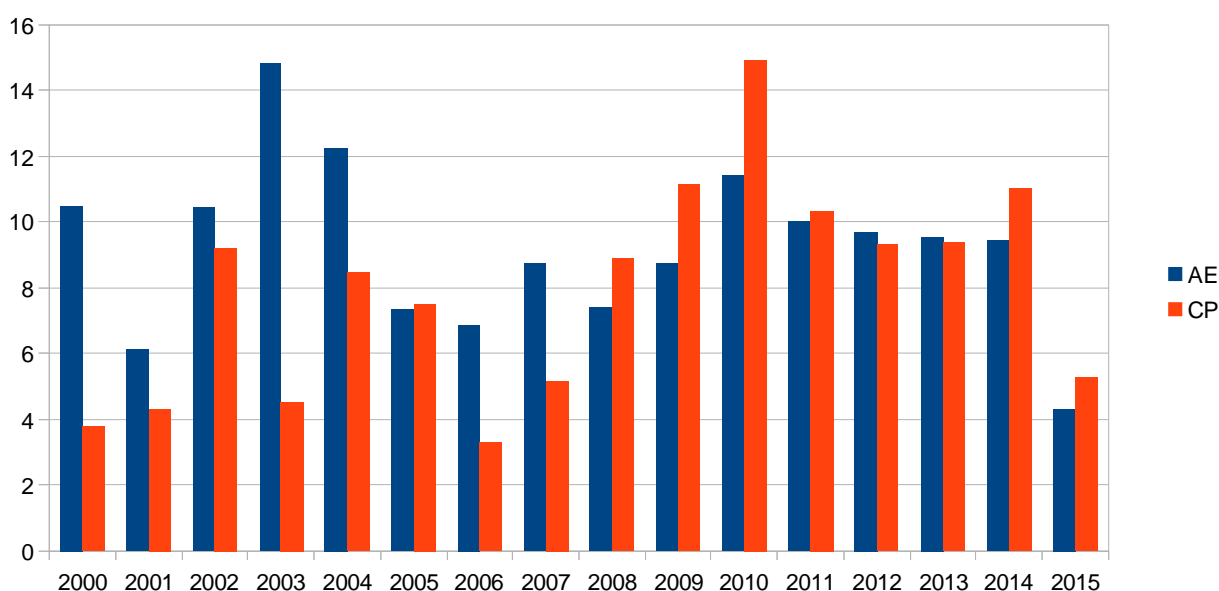
## 4 – LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La résorption de l'insalubrité représente un **effort financier de l'État de 9 M€** par an en moyenne, financée 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€)



Années	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>AE</b>	7,31	6,88	8,75	7,40	8,70	11,40	9,99	9,68	9,52	<b>9,39</b>	<b>4,3</b>
<b>CP</b>	7,50	3,31	5,13	8,89	11,14	14,90	10,33	9,33	9,38	<b>11,03</b>	<b>5,27</b>

Après un rythme soutenu des 5 dernières années, le bilan 2015 est marqué par l'achèvement d'un certain nombre d'opérations, expliquant la réduction des engagements en 2015 à 4,3 M€.

## **4.1 – Bilan et engagements 2015**

Durant l'année 2015, il s'agissait :

- de redéfinir les programmes opérationnels en cours au regard des contraintes budgétaires des maîtres d'ouvrage, tout en tenant compte de l'évolution du cadre juridique de la lutte contre l'habitat indigne.
- de poursuivre le partenariat ARS/Déal/Aménageur pour la préparation des arrêtés d'insalubrité.
- de concourir à la validation du vademécum porté par la DGEOM visant la mise en œuvre de l'instruction du 31/03/2014 sur le traitement de l'habitat indigne en outre-mer.
- de faire un travail de pré-repérage de l'habitat indigne sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville sur Sainte Rose et le territoire de la communauté d'agglomération du Sud Basse Terre,
- d'accompagner la communauté du Sud Basse Terre pour la rédaction du cahier des charges de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne sur son territoire
- de préparer en interne le marché nécessaire à l'actualisation des données de l'observatoire de l'habitat Indigne

### **La RHI multisites du centre bourg du MOULE**

La demande de financement portant sur l'actualisation du bilan global de la RHI multisites du Moule a été présentée au comité technique départemental (CTD) en juillet 2015.

Sur proposition du service instructeur, le CTDRHI a retenu un financement pour un montant de 3 851 000 € au lieu des 4 804 786 € demandés par la ville. La ville a demandé un nouveau comité de pilotage pour une meilleure prise en compte des surcoûts de l'opération par l'Etat arguant de ses difficultés financières à porter seule les 950 000 € manquants.

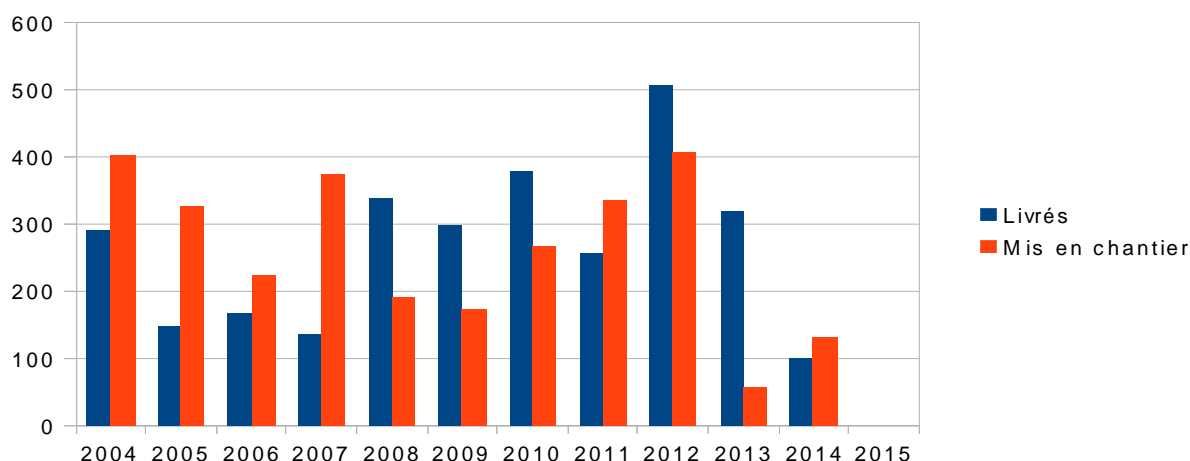
Le comité de pilotage du 27/10/2015 présidé par M. le Sous-Préfet a acté un partage du déficit entre l'Etat et la commune à part égale sur la base de 450 000 €

Au final, c'est un montant **de subvention de 4 301 009 €** qui a été retenu au bénéfice de la ville du Moule pour son opération de RHI.

## 4.2 – Pas de logement livré en 2015, dû en partie à l’achèvement de plusieurs opérations

Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logements livrés	291	148	167	135	337	297	379	257	508	318	99	0
Logements mis en chantier	403	327	223	374	189	172	266	336	408	57	131	0

### Évolution du nombre de logements livrés



La baisse de production des logements amorcée en 2013 sur les périmètres en RHI s’est poursuivie; elle provient :

- d’une part de l’achèvement d’un certain nombre d’opérations (Moule-Bonan Vassor Sergent, Capesterre et Saint Louis de Marie Galante, Baie-Mahault – La Jaille, Fond à Roc pour lesquelles les programmes de logements sont passés) ;
- d’autre part des difficultés toujours récurrentes liées au traitement social des habitants (non adhésion des ménages au projet, reste à charge trop élevé pour le relogement en locatif, difficultés à équilibrer les opérations en accession sociale) ;
- la problématique du relogement des personnes âgées demeure un frein à l’avancement opérationnel. Une réflexion plus approfondie tant sur les modalités que sur l’offre de relogement devra être prise en compte dans les nouvelles opérations (études pré-opérationnelles).
- le retard pris pour le programme d’accession sociale sur les 3 opérations de RHI de Baie-Mahault et la volonté des édiles de Marie Galante de ne plus augmenter le parc social concourent à la baisse des mises en chantier. Par ailleurs, l’attribution des logements en accession est retardée par les difficultés à mettre en place l’offre de prêt complémentaire (ATRIOM). A noter aussi que la dette de certains maîtres d’ouvrages envers leur aménageur freine l’avancement des opérations.



### **4.3 - Le pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PHI)**

L'unité assure les missions du secrétariat du pôle : à la fois l'organisation des comités techniques et de pilotage, l'animation, la mobilisation et la coordination des partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le secrétariat du pôle s'est essentiellement impliqué dans son rôle d'animation, de mobilisation et de coordination des partenaires. Le tandem DEAL / ARS a régulièrement fonctionné, notamment sur le suivi des signalements, de même que le partenariat DEAL / DALO / Conseil Départemental sur le relogement en urgence des personnes signalées en habitat indigne.

L'investissement des partenaires notamment sur la déclinaison des objectifs annuels a été quasiment absent.

**4 comités techniques** trimestriels se sont tenus en 2015.

Le nombre total de signalements et de procédures à traiter a diminué : 32 signalements en 2015 contre 40 en 2014 dont 18 relèvent des procédures de RSD (règlement sanitaire départemental), du péril ou du juge judiciaire.

10 procédures CSP (code de la santé publique) ont été instruites par l'ARS.

Le plan d'actions sur la mise en place de **l'observatoire de l'habitat indigne** piloté par la DEAL a évolué au niveau des techniques de pré-repérage et de repérage testées par l'unité RU/HI sur les quartiers en QPV et qui seront généralisés sur tout le territoire.

Cette mission de repérage de l'habitat indigne sera dévolue en 2016 par un bureau d'étude dans le cadre d'un marché d'appel d'offres en cours de finalisation.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération du sud basse terre (CASBT) va lancer des études en 2016 sur l'élaboration de son **plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne** : l'appui du pôle sera sollicité tout au long de cette démarche.

**L'année 2016** devrait mettre l'accent sur une plus grande mobilisation et mise en synergie des acteurs du pôle :

- management du pôle et portage politique : nécessaire renforcement du pilotage stratégique avec le conseil départemental, co-responsable du PDHLPD ;
- accompagnement des maires et des présidents d'EPCI dans la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne : mise en œuvre de sessions de sensibilisation et de formation à destination des élus et des acteurs des communes ;
- renforcement du repérage actif afin d'améliorer la connaissance de la situation de l'habitat indigne : suivi du marché d'actualisation des données et rencontres à programmer avec les acteurs de terrain particulièrement avec la CAF et la CGSS ;
- mise en place d'un meilleur suivi des arrêtés préfectoraux et des arrêtés de péril.

#### **4.4 – 2016 : un engagement pour faire face aux besoins estimés à 3 M€**

La programmation 2016 tient 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 s'inscrit dans la programmation budgétaire du BOP 123 de 2016 et de l'enveloppe dédiée à la politique de lutte contre l'insalubrité.

<i>Commune</i>	<i>Opération</i>	<i>Besoins en AE (en k€)</i>
ABYMES	Capou-Ferrand-Charneau	1500
SAINT-CLAUDE	Fond Vaillant	104
CAP EXCELLENCE	études diagnostics	800
CASBT	Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne	80
DEAL	Actualisation observatoire	200
PETIT-BOURG	MOUS relogement	125
<b>TOTAL</b>		<b>2809</b>

**La RHI Capou -Ferrand :** la tranche opérationnelle proposée porte sur le financement du prolongement du boulevard de Marie -Galante (périmètre opérationnel de la RHI) ; avec un programme de 36 logements cour Charneau à l'étude.

**La RHI de Fond Vaillant :** le comité de pilotage du 11 décembre 2015 visait à réactualiser le bilan financier de l'opération suite à l'application du barème d'indemnisation « Letchimy » et des surcoûts liés aux travaux. Une subvention complémentaire a été acceptée : Montant retenu 103 996€.

**Petit-Bourg (Quartier de Bovis et Belair) :** mise en place d'une MOUS relogement pour 25 familles en situation d'insalubrité et de risques naturels menaçant gravement leur vie : Montant prévisionnel : 125 000€.

**La communauté d'agglomération Cap Excellence :** en lien avec la géographie prioritaire de la politique de la ville et le champ d'intervention du nouveau programme de rénovation urbaine, une étude diagnostic insalubrité ( foncier, socio-bâti, risques, réseaux) des territoires est nécessaire afin de définir les priorités d'actions, les modalités d'interventions et mettre en œuvre la 1ere phase des études préopérationnelles.

## **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. 502 logements sociaux ont été démolis dont quatre barres dans le quartier Henri IV de la RUPAP et à Orban dans le quartier de Lauricisque. 1 222 logements sont aujourd'hui libérés sur les 1 285 qui devront être démolis au total.

Sur le programme de logements en centre ancien, nécessaire à l'engagement des démolitions, 107 logements sociaux implantés sur d'anciennes dents creuses ont été livrés. 70 logements sociaux sont en cours de construction ; 8 chantiers pour un total de 146 logements sont programmés pour 2016.

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 360 le nombre de logements sociaux livrés auxquels s'ajoutent les 94 logements étudiants sur le foncier du stade. 199 autres logements sont en chantier (130 sur ancien foncier du stade, 22 sur Bergevin et 47 sur Lauricisque).

Le programme inclut également des équipements structurants qui sont terminés ou en phase de l'être : 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, le centre d'animation culturelle et éducative de Bergevin et les locaux commerciaux sur le foncier du stade.

### **Aux Abymes, les premières démolitions modifient radicalement l'image du quartier des Plaines et 226 LLS financés 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 ; L'école maternelle et primaire de Grand camp (18 classes) est en cours de travaux. Elle sera ouverte pour la prochaine rentrée. Les travaux des plates formes des logements des plaines sont terminés (226 logements). Les travaux liés aux logements débiteront en 2016. La dernière tranche de démolition des Capitaines est désormais programmée en septembre 2018, pour tenir compte des opérations de relogement et de désamiantage.

- Le Raizet, dont les aménagements concernent la requalification des axes et des espaces publics, en plus de quelques opérations de réhabilitation et de résidentialisation des bailleurs. La construction des 68 logements de la SEMAG est en cours. Les travaux des voiries des boulevards de Marie-Galante et de De Gaulle ont démarré, ainsi que l'aménagement des restaurants sur le boulevard de la Rénovation.

Dans le cadre de l'avenant de clôture, le projet sur ces deux quartiers a fait l'objet d'une nouvelle réflexion globale pour permettre la prise en compte en particulier de cette problématique de désamiantage, ainsi que celle de la gestion de l'eau.

### État des constructions, réhabilitations et résidentialisations de logements sociaux :

Projets	Logements à démolir	Logements démolis ou en cours de démolition	Logements libérés
Pointe-à-Pitre	1 285	502 (39%)	1222 (95%)
Abymes	1 363	484 (36%)	756 (55%)

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation		
	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours
Pointe-à-Pitre	1308 (hors OPAH RU)	417	173	650		140	1 567	1567	-
Abymes	1 542	367	86	1607	951	184	681	315	182

### Un programme de rénovation urbaine engagé à 100 %.

Total	Projet	Inscrit	Subventions attribuées	%	Mandaté	%
		Pointe-à-Pitre	98,66M€	98,66M€	100%	41,20M€
	dont plan de relance	5,5 M€	5,5 M€	100%	3,7 M€	67%
	Abymes	78,36M€	78,36M€	100%	19,93M€	25%

Le programme national de rénovation urbaine arrivant sur sa fin, toutes les subventions de l'ANRU ont pu être engagées financièrement au mois de novembre 2015.

## **Le nouveau programme national de renouvellement urbain**

Au niveau national, l'année 2015 a également été l'occasion de mettre en œuvre le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en déclinaison des nouveaux contrats de ville. Les quartiers qui bénéficieront de ce nouveau programme ont été actés par le conseil d'administration de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 15 décembre 2014. Ils sont au nombre de 5 pour la Guadeloupe, tous sur le territoire de l'agglomération Pointoise.

Localement, le contrat-cadre du contrat de ville 2015-2020 de la communauté d'agglomération Cap Excellence a été signé par l'ensemble des partenaires le 10 juillet 2015. Il précise, pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'agglomération, dont les 5 quartiers éligibles au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), les grandes orientations et enjeux de la communauté. Parallèlement, la DEAL accompagne Cap Excellence dans la poursuite de ses études qui contribueront à l'élaboration d'un nouveau projet de rénovation urbaine, dont la première étape se traduira par la signature d'un protocole de préfiguration, dans le courant de l'année 2016.

## **ANNEXES**

# 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2015

BASSIN D'HABITAT COMMUNE	OPERATION	RU	NB	TYPE	OPERATEUR	TOTAL COMMUNE	TOTAL BASSIN
<b>CA NORD BASSE-TERRE</b>							
PETIT BOURG	BELLEVUE		10	LLTSD	SIG		
	BELLEVUE		29	LLSD	SIG		
	BELLEVUE		3	LLSD	SEMSAMAR	78	78
	BELLEVUE		9	PLSD	SEMSAMAR		
	Rés. SENIORS SAINT-JEAN		13	LLS	SEMSAMAR		
	Rés. SENIORS SAINT-JEAN		14	LLTS	SEMSAMAR		
<b>CA NORD GRANDE-TERRE</b>							
LE MOULE	ROYAL KEY 1		24	LLSD	SEMSAMAR	48	48
	ROYAL KEY 2		24	LLSD	SEMSAMAR		
<b>CA RIVIERA DU LEVANT</b>							
LE GOSIER	LABROUSSE		26	LLS	SEMSAMAR		
	LABROUSSE		6	LLTS	SEMSAMAR		
	MONTAUBAN CAFO		0	CAFO	SEMSAMAR	54	
	Rue du GENERAL DE GAULLE - LE BOURG		17	LLS	SEMSAMAR		102
	Rue du GENERAL DE GAULLE - LE BOURG		5	LLTS	SEMSAMAR		
SAINTE-ANNE	DUPRE		48	LLSD	SEMAG	48	
<b>CA SUD BASSE-TERRE</b>							
CAPESTERRE BELLE-F	FROMAGER		5	LLSD	SEMSAMAR	10	
	FROMAGER		5	LLTSD	SEMSAMAR		
SAINT CLAUDE	RHI FOND VAILLANT		6	LLS	SEMSAMAR		114
	RHI FOND VAILLANT		2	LLTS	SEMSAMAR		
	BELLEFOND (refinancement : 5% LBU)		24	PLSD	SEMSAMAR	104	
	BELOST 2		8	LLSD	SEMAG		
	CHOISY		64	LLSD	SIG		
<b>CAP EXCELLENCE</b>							
BAIE MAHAULT	CALVAIRE MAZOULOUTE II (refinancement)		10	LLTS	SIKOA-SAHLM	90	
	CALVAIRE MAZOULOUTE II (refinancement)		70	LLS	SIKOA-SAHLM		
	RHI FOND A ROC		10	LLSD	SEMAG		
LES ABYMES	ILOT P05 - RUZAB	62	62	LLSD	SIG		
	ILOT P05 - RUZAB	24	24	LLTSD	SIG		
	ILOT P10 - RUZAB	59	59	LLSD	SIG		
	ILOT P10 - RUZAB	25	25	LLSTD	SIG		
	LA COLOMBE - BOIVIN		28	LLTSD	SEMAG		
	LA COLOMBE - BOIVIN		44	LLSD	SEMAG	353	
	LE CLOS DE NEREE	21	21	LLSD	SIG		
	LE CLOS DE NEREE	7	7	LLTSD	SIG		
	NEREE-BAZIN (refinancement : 5 % LBU)		17	PLSD	SEMAG		622
	Rés. BELLE PLAINE - PERRIN		47	LLSD	SEMAG		
	Rés. BELLE PLAINE - PERRIN		19	LLTSD	SEMAG		
POINTE A PITRE	AR BOISNEUF CENTRE ANCIEN	9	9	LLSD	SPHLM		
	AR BOISNEUF CENTRE ANCIEN	4	4	LLTSD	SPHLM		
	ILOT 8 PARC 11 RUPAP	10	10	LLSD	SPHLM		
	ILOT 8 PARC 11 RUPAP	3	3	LLTSD	SPHLM		
	QUAI LEFEBVRE TERRAIN PETRO-CANVO	14	14	LLSD	SIG	179	
	QUAI LEFEBVRE TERRAIN PETRO-CANVO	7	7	LLTSD	SIG		
	STADE ILOT 5	60	60	PLSD	SIG		
	STADE ILOT 6	70	70	PLSD	SIG		
	ARAGO-MORTENOL (TRANSF D'1 COMM)		2	LLTS	SEMSAMAR		
<b>TOTAL LOGEMENTS NEUFS</b>		<b>375</b>	<b>964</b>			<b>964</b>	<b>964</b>
<b>CAP EXCELLENCE</b>							
POINTE A PITRE	BALCONS RES.ANACAONA		72	SALLS	SIKOA-SAHLM	72	72
<b>TOTAL REHABILITATION</b>		<b>0</b>	<b>72</b>			<b>72</b>	<b>72</b>
<b>TOTAL</b>		<b>375</b>	<b>1 036</b>			<b>1 036</b>	<b>1 036</b>

## 2 – Programmation logements locatifs sociaux 2016-2018

INTERCOMMUNALITES	COMMUNE	DEMANDE janvier 2016	DEMANDE par interco	PRE-PROGRAMMATION 2016-2017-2018	
				TOTAL COMMUNE	TOTAL INTERCO
CA CAP EXCELLENCE	BAIE MAHAULT	1824	4852	223	2559
	LES ABYMES	1817		1456	
	POINTE-A-PITRE	1211		880	
CA NORD BASSE TERRE	DESHAIES	28	1604	49	982
	GOYAVE	184		60	
	LE LAMENTIN	419		426	
	PETIT-BOURG	665		255	
	POINTE-NOIRE	123		0	
	SAINTE-ROSE	185		192	
CA SUD BASSE-TERRE	BAILLIF	26	1554	0	273
	BASSE-TERRE	440		73	
	BOUILLANTE	71		0	
	CAPESTERRE-BE	346		0	
	GOURBEYRE	133		0	
	SAINT-CLAUDE	192		86	
	TERRE-DE-BAS	4		0	
	TERRE-DE-HAUT	4		0	
	TROIS-RIVIERES	251		51	
	VIEUX-FORT	4		0	
	VIEUX-HABITANTS	83		63	
CA NORD GRANDE TERRE	ANSE-BERTRAND	24	974	0	196
	LE MOULE	433		15	
	MORNE-A-L'EAU	281		94	
	PETIT-CANAL	40		81	
	PORT-LOUIS	196		6	
CC RIVIERA DU LEVANT	LA DESIRADE	2	1007	0	479
	LE GOSIER	522		58	
	SAINTE-ANNE	249		314	
	SAINT-FRANCOIS	234		107	
CC MARIE GALANTE	CAPESTERRE MG	18	272	0	0
	GRAND-BOURG	110		0	
	SAINT-LOUIS	144		0	
<b>TOTAL</b>		<b>10 263</b>	<b>10 263</b>	<b>4489</b>	<b>4489</b>

40/43



### 3 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

Intercommunalité	Commune	2014		2015	
		Nombre	Montant	Nombre	Montant
	LES ABYMES	28	445 872 €	13	215 082 €
	BAIE-MAHAULT	12	184 069 €	12	200 033 €
	POINTE A PITRE	2	33 600 €	0	0 €
<b>CA de Cap Excellence</b>		<b>42</b>	<b>663 541 €</b>	<b>25</b>	<b>415 115 €</b>
	DESHAIES	13	215 373 €	11	182 000 €
	GOYAVE	3	50 400 €	2	33 600 €
	LAMENTIN	18	291 999 €	15	245 540 €
	PETIT-BOURG	11	180 000 €	13	215 746 €
	POINTE NOIRE	12	192 178 €	1	16 800 €
	SAINTE ROSE	36	580 371 €	43	672 165 €
<b>CA de Nord-Basse-Terre</b>		<b>93</b>	<b>1 510 321 €</b>	<b>85</b>	<b>1 365 851 €</b>
	BAILLIF	3	49 892 €	4	67 200 €
	BASSE TERRE	9	147 321 €	6	98 325 €
	BOUILLANTE	8	131 518 €	5	82 890 €
	CAPESTERRE BE	34	568 390 €	10	166 774 €
	GOURBEYRE	4	67 200 €	7	111 945 €
	SAINT-CLAUDE	15	246 295 €	6	99 476 €
	TERRE DE BAS	1	20 160 €	1	20 160 €
	TERRE DE HAUT	0	0,00 €	0	0 €
	TROIS RIVIERES	4	51 300 €	5	84 000 €
	VIEUX-FORT	2	33 600 €	1	16 800 €
	VIEUX-HABITANTS	3	50 400 €	5	82 411 €
<b>CA Grand Sud Caraïbe</b>		<b>83</b>	<b>1 366 076 €</b>	<b>50</b>	<b>829 981 €</b>
	ANSE BERTRAND	7	117 600 €	1	31 001 €
	MORNE A L'EAU	16	268 800 €	15	250 427 €
	LE MOULE	29	485 174 €	26	434 935 €
	PETIT-CANAL	8	131 107 €	6	100 800 €
	PORT-LOUIS	3	34 500 €	5	84 000 €
<b>CA Nord Grande Terre</b>		<b>63</b>	<b>1 037 181 €</b>	<b>54</b>	<b>901 163 €</b>
	LA DESIRADE	3	60 193 €	0	0 €
	LE GOSIER	10	167 300 €	12	194 856 €
	SAINTE ANNE	31	509 268 €	24	390 197 €
	SAINT-FRANCOIS	9	151 200 €	17	276 977 €
<b>CC La Riviera du Levant</b>		<b>53</b>	<b>887 961 €</b>	<b>53</b>	<b>862 030 €</b>
	CAPESTERRE MG	6	120 960 €	2	39 576 €
	GRAND-BOURG	14	274 201 €	3	60 480 €
	SAINT-LOUIS	11	221 729 €	3	60 480 €
<b>CC Marie-Galante</b>		<b>31</b>	<b>616 890 €</b>	<b>8</b>	<b>160 536 €</b>
<b>GUADELOUPE</b>		<b>365</b>	<b>6 081 970 €</b>	<b>275</b>	<b>4 534 676 €</b>

## 4 – Bilan des opérations RHI au 31 décembre 2015

### GRANDE-TERRE

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démar.	LOGEMENTS		LOGEMENTS NEUFS				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Engagée	Mandaté	Mandaté
ABYMES	Blanchard, Chauffours -Zamia	1999	152	152	34	0	876	876	100%
ABYMES	Sonis-Laffont Boissard	1986	1 700	200	2 022	87	28 870	28 183	98%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	234	132	0	0	4 497	2 351	52%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	58	61	0	3 904	3 629	93%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88	0	0	3 797	2 859	75%
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	436	0	16 584	13 853	84%
MOULE	Centre-Bourg	2012	143	87	0	0	6 562	1 517	23%
POINTE A PITRE	Sud Est	1999	1 050	550	300	35	14 909	11 711	79%
POINTE A PITRE	Nord Est	2006	59	59	0	0	678	678	100%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18	180	0	4 548	4 512	99%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	133	7	89	0	5 388	4 750	88%
GD BOURG (MG)	Multisites	2000	259	40	13	0	4 218	3 071	73%
GD BOURG (MG)	Tivoli	1989	114	6	162	0	3 193	2 949	92%
SAINT-LOUIS (MG)	Multisites	1996	206	0	208	0	10 154	9 126	90%
<b>TOTAL</b>	<b>16 Opérations</b>		<b>6 655</b>	<b>1 690</b>	<b>3 611</b>	<b>122</b>	<b>115 852</b>	<b>94 564</b>	<b>82%</b>

7 actives

opérations terminées 2

opérations inactives ou arrêtées:7

## BASSE-TERRE

COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démar.	LOGEMENTS		LOGEMENTS NEUFS				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Engagée	Mandaté	Mandaté
BAIE MAHAULT	Agathon	2003	94	18	59	0	8 107	7 788	96%
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	55	1	69	9	4 857	4 610	95%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	60	3	14	0	3 218	2 943	91%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	57	10	0	0	1 397	706	51%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	122	44	0	0	4 653	2 571	55%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	50	208	0	14 717	11 305	77%
STE ROSE	La Boucan	2001	311	3	40	0	7 101	4 880	69%
<b>SAINT-CLAUDE</b>	<b>LA DIOTTE</b>	<b>1996</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>948</b>	<b>948</b>	<b>100%</b>
SAINTE-CLAUDE	FOND VAILLANT	2014	13	13	0	0	780	39	5%
TERRE DE HAUT	MULTI-SITES	2009	9	0	6	0	780	500	64%
<b>TOTAL</b>	<b>10 Opérations</b>		<b>1 572</b>	<b>142</b>	<b>390</b>	<b>9</b>	<b>46 558</b>	<b>36 290</b>	<b>78%</b>

9 ACTIVES

Opération terminée 1