

# RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

**Bilan 2017 et perspectives 2018**



*Résidence Les Jardins de Pédicette - les Abymes - SIKOA*

**Préfecture de la Région Guadeloupe**

**Direction de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement  
Service Habitat et Bâtiment Durable**

**Conseil Départemental**

# SOMMAIRE

<u>I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2017.....</u>	<u>3</u>
<u>II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....</u>	<u>7</u>
<u>III. ACCESSION A LA PROPRIETE.....</u>	<u>15</u>
<u>IV. AMELIORATION DE L'HABITAT.....</u>	<u>18</u>
<u>V. OPERATIONS DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI).....</u>	<u>21</u>
<u>VI. RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION POINTOISE.....</u>	<u>24</u>
<u>ANNEXE 1 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCES EN 2017.....</u>	<u>27</u>
<u>ANNEXE 2 – PROGRAMMATION DETAILLEE AMELIORATION DE L'HABITAT EN 2017.....</u>	<u>28</u>
<u>ANNEXE 3 – SITUATION DES OPERATIONS RHI AU 31 DECEMBRE 2017.....</u>	<u>29</u>
<u>ANNEXE 4 – SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017.....</u>	<u>31</u>
<u>ANNEXE 5 – PROGRAMMATION 2018 DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....</u>	<u>32</u>

## I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES EN 2017

L'action des partenaires est guidée par l'accord régional de Guadeloupe pour le plan logement Outre-Mer signé en avril 2016. Il définit la politique de l'habitat sur 4 ans ainsi qu'un objectif de production de logements (nouveaux et amélioration). Au-delà des objectifs, il explore tous les outils sur lesquels les partenaires peuvent et doivent se mobiliser : financer la politique de l'habitat, mais également faire émerger les outils de planification du logement, mobiliser le foncier, promouvoir le renouvellement urbain, renouveler le dispositif d'amélioration de l'habitat, résorber l'habitat indigne...

### **I.1. Engagements financiers de l'État en 2017 en faveur de la politique de l'habitat** (ligne budgétaire unique, hors ANRU)

L'effort budgétaire de l'État totalise 34,7 millions d'euros engagés en 2017 et 37,6 M€ en paiement.

La moyenne sur les 3 dernières années demeure conséquente à hauteur de 40 M€ en engagement.

Les crédits ont essentiellement été mobilisés sur le financement des logements sociaux neufs avec un engagement de 21,3 millions d'euros pour la construction de **868 logements**.

584 logements sociaux neufs ont été mis en chantier et 963 livrés, soit du même ordre qu'en 2016.

L'aide à l'amélioration de l'habitat a été mobilisée à hauteur de 5,18 millions d'euros d'engagement pour 306 logements dont 211 dans le cadre du dispositif partenarial afin d'obtenir tous les co-financements nécessaires à la réalisation de ces opérations. Les paiements s'élèvent en 2017 à hauteur de 4,9 millions d'euros.

L'accession à la propriété a mobilisé 1,3 millions d'euros engagés pour 18 logements, 8 mises en chantier et 11 livraisons (paiements à hauteur de 0,97 millions d'euros).

Concernant la résorption de l'habitat insalubre, l'engagement total est de 6,7 millions d'euros et 4,9 M€ en paiement. Comme annoncé dans le bilan précédent, 2017 est marquée par le solde des plusieurs opérations RHI arrivées à leur terme, avant de mener la réflexion sur d'autres secteurs.

**Ainsi l'année 2017 se conclue par le financement de 1192 logements dont 886 neufs, pour 27,8 millions d'euros et 6,7 millions de résorption de l'habitat insalubre.**

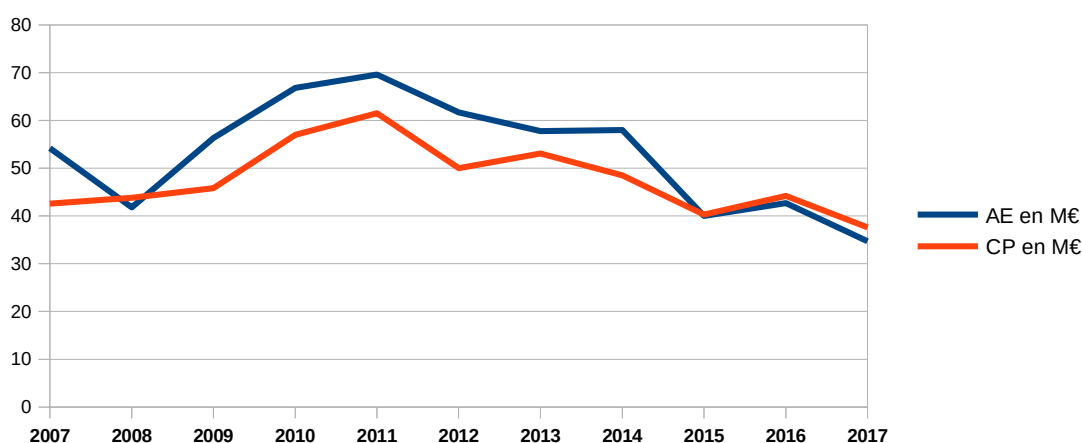
**Tableau d'évolution du montant de la LBU depuis 2008 :**

Engagement (en M€)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Logement</b>	34,4	47,6	55,4	59,6	52	48,3	48,6	35,7	41,1	<b>28</b>
<b>RHI</b>	7,4	8,7	11,4	7,6	9,7	9,5	9,4	4,3	1,5	<b>6,7</b>
<b>Défiscalisation</b>			53,2	63	55	73,1	**	**	**	**
<b>Total engagement</b>	41,8	56,3	66,8*	69,6*	61,7	57,8	58	40	42,7	<b>34,7</b>
<b>Paiement (en M€)</b>	43,8	45,8	57	61,5	50	53,1	48,5	40,3	44,2	<b>37,6</b>

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

\*\*le crédit d'impôt remplace petit à petit la défiscalisation.

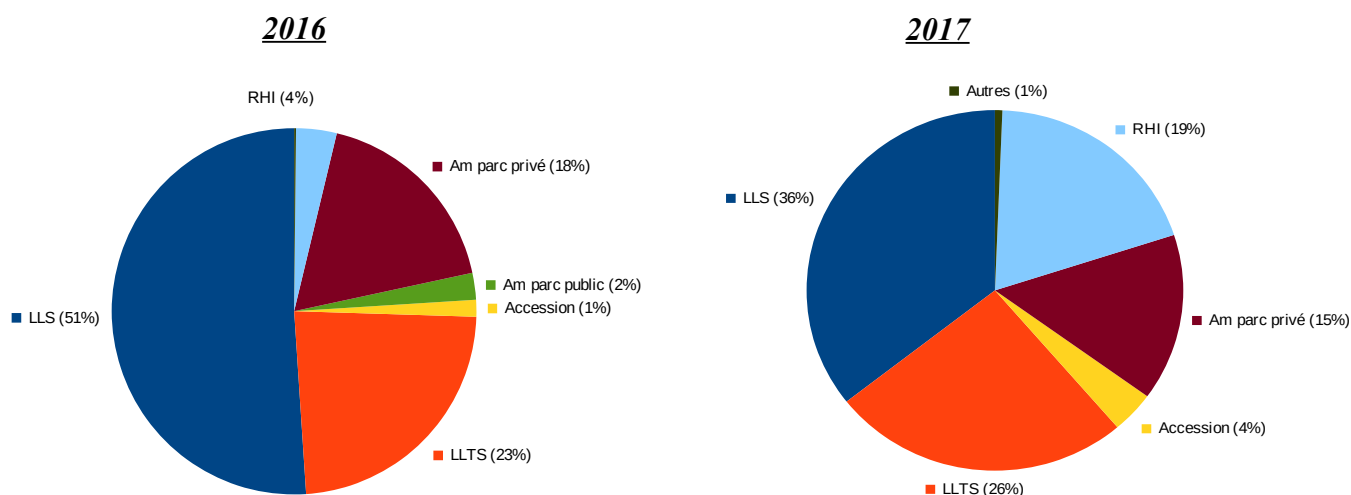
**Evolution du montant de la LBU depuis 2007, engagement (AE) et paiements (CP) :**



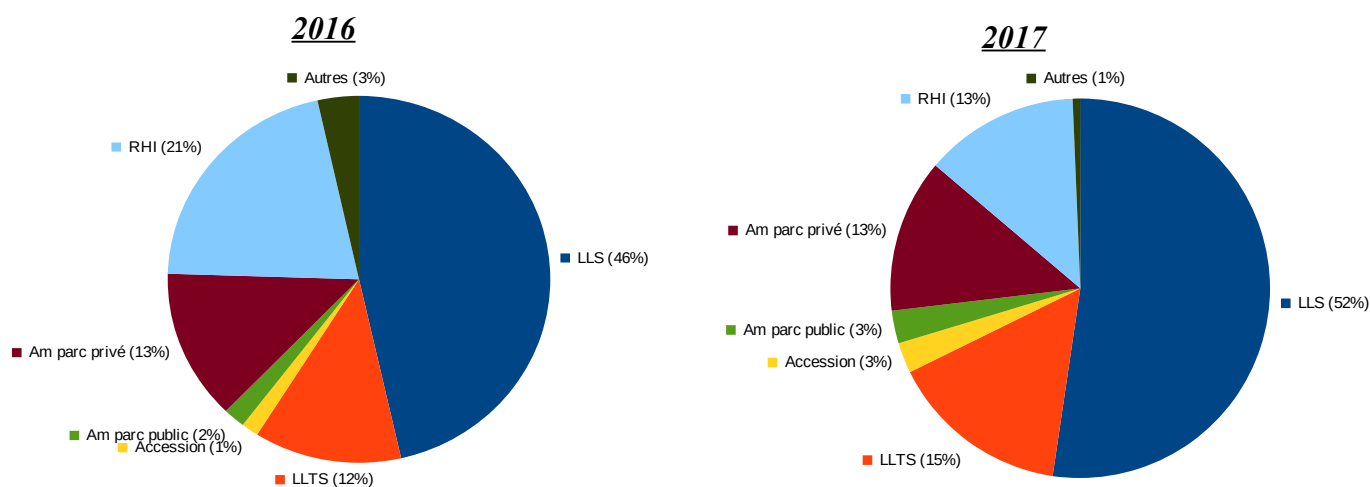
**Evolution pluriannuelle de la production de logements sociaux et en accession en Guadeloupe**

Produits logements		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>LOCATIF</b>	Financés	1 209	820	1505	1609	1390	1608	1453	964	1116	868
	Livrés	<b>1 282</b>	<b>1 675</b>	<b>1158</b>	<b>1065</b>	<b>1446</b>	<b>1294</b>	<b>1964</b>	<b>1201</b>	<b>977</b>	<b>963</b>
<b>ACCESSION</b>	Financés	54	102	84	47	60	23	17	39	16	18
	Livrés	<b>85</b>	<b>156</b>	<b>107</b>	<b>81</b>	<b>57</b>	<b>80</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>11</b>
<b>AMELIORATION</b>	AH	549	451	374	507	524	434	365	275	455	306
	SALLS	296	1 417	1086	475	828	638	1292	72	226	0
	Financés	845	1 868	1460	982	1352	1072	1657	347	680	306
	Livrés	<b>779</b>	<b>630</b>	<b>1445</b>	<b>1374</b>	<b>804</b>	<b>1004</b>	<b>742</b>	<b>564</b>	<b>575</b>	<b>289</b>

### Répartition des engagements Etat en 2017, évolution par rapport à 2016



### Répartition des crédits de paiement Etat en 2017, évolution par rapport à 2016



La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 62% de l'enveloppe globale en 2017, dont une part consacrée aux LLTS qui atteint plus du quart de ces autorisations (26%), contre 23% en 2016. Cette évolution favorable suppose cependant de mobiliser davantage de cofinancements pour équilibrer les opérations.

**Le bilan des 6 dernières années montre qu'une partie significative (plus du quart) des crédits engagés sont « perdus » par l'abandon ultérieur des opérations. Ce sujet nécessite de modifier les règles pour assurer la maturité des dossiers présentés et d'améliorer le système des garanties.**

## **I.2. Engagements fort des partenaires en faveur des foyers les plus modestes**

Les collectivités locales et la CAF interviennent en co-financement pour la construction de logement locatif social neuf, l'amélioration de l'habitat et la rénovation urbaine.

### **Bilan des engagements des collectivités entre 2013 et 2017**

Ce Bilan indique les crédits de co-financement. Ils sont à compléter par les engagements financiers des dispositifs propres à chacun des partenaires.

<b>LOCATIF</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017*</b>
CAF (LLTS)	1 299 494 €	1 264 031 €	864 020 €	1 198 568 €	352 421 €
Conseil Départemental (LLTS)	598 904 €	829 382 €	634 320 €		
Communes (surcharge foncière)	1 397 541 €	2 039 577 €	908 508 €	1 059 945 €	28 774 €
Autres (CGSS)	- €	- €	- €	300 000 €	- €
<b>Total Locatif</b>	<b>3 295 939 €</b>	<b>4 132 990 €</b>	<b>2 406 848 €</b>	<b>1 604 563 €</b>	<b>381 195 €</b>
<b>AMELIORATION HABITAT (dispositif partenarial)</b>					
CAF	96 003 €	65 570 €	84 370 €	89 000 €	123 487 €
Conseil Départemental	473 550 €	513 153 €	284 130 €	573 171 €	402 208 €
Conseil Régional	850 000 €	731 922 €	834 940 €	631 712 €	446 146 €
<b>Total Amélioration</b>	<b>1 419 553 €</b>	<b>1 310 645 €</b>	<b>1 203 440 €</b>	<b>1 293 883 €</b>	<b>971 841 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 715 492 €</b>	<b>5 443 635 €</b>	<b>3 610 288 €</b>	<b>2 998 446 €</b>	<b>1 353 036 €</b>

\* montant réellement abondé en 2017, les précédents bilans prenaient en compte les besoins (pas réellement abondés).

## **I.3. Contrat de plan Etat Région**

L'engagement de l'Etat en faveur de la politique de la rénovation urbaine se manifeste dans le cadre du Contrat de Plan Etat/Région au travers des opérations cofinancées de la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre. Les dossiers concernent la construction d'équipements publics ou l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux. En 2017, les programmes tirant vers leur fin, trois opérations ont été engagées sur le BOP 123 action 2 pour un montant de **1 871 553 €**. La somme de **1 566 834 €** a été mandatée.

## **I.4. Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)**

L'Etat a déployé en 2017 le FRAFU. Cet outil permet de financer, de manière coordonnée entre l'Etat, le département et la région, le foncier aménagé pour l'accueil de nouveaux logements ou d'équipements. L'objectif est d'initier la mise en œuvre de ce dispositif qui a vocation à être étendu aux autres collectivités majeures.

Un montant de 1 million d'euros a été engagé en 2017.

**Ce dispositif devrait être développé dans les années à venir pour agir sur le coût du foncier.**

## II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### II.1. Financement de 868 logements locatifs sociaux neufs pour 21,28 M€ de subventions État en 2017

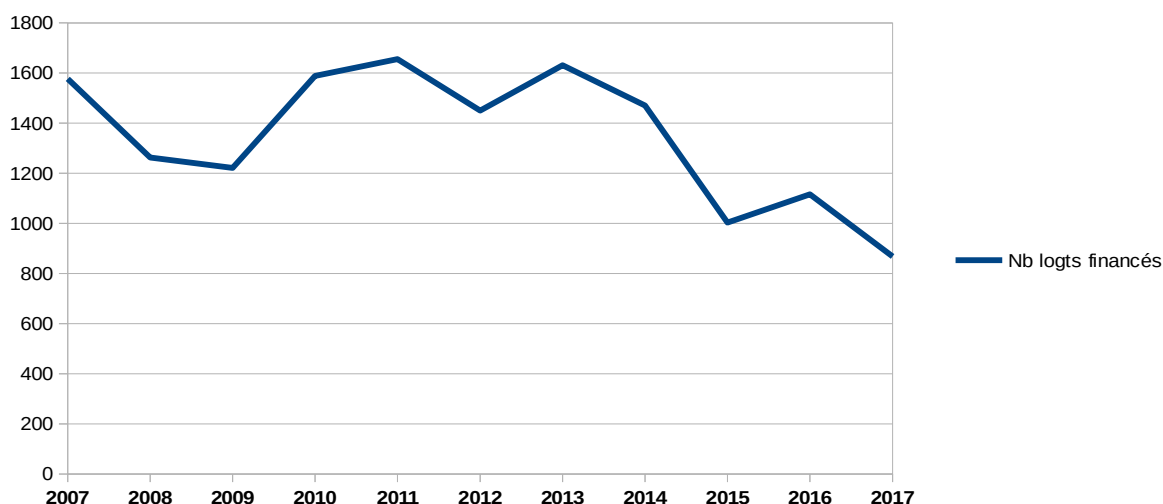
En 2017, le secteur locatif social, tous produits confondus, bénéficie de 21,28 M€ de subventions LBU accordées pour la construction de 868 logements sociaux neufs, dont une soixantaine dans le cadre des opérations de rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre ainsi que 67 logements de type PLS par le dispositif de défiscalisation. Les paiements représentent 26,5 M€.

Le programme de confortement parasismique des logements locatifs sociaux a été poursuivi en 2017 par l'achèvement de travaux sur près de 300 logements. Il n'a pas nécessité d'engagement de crédits nouveaux.

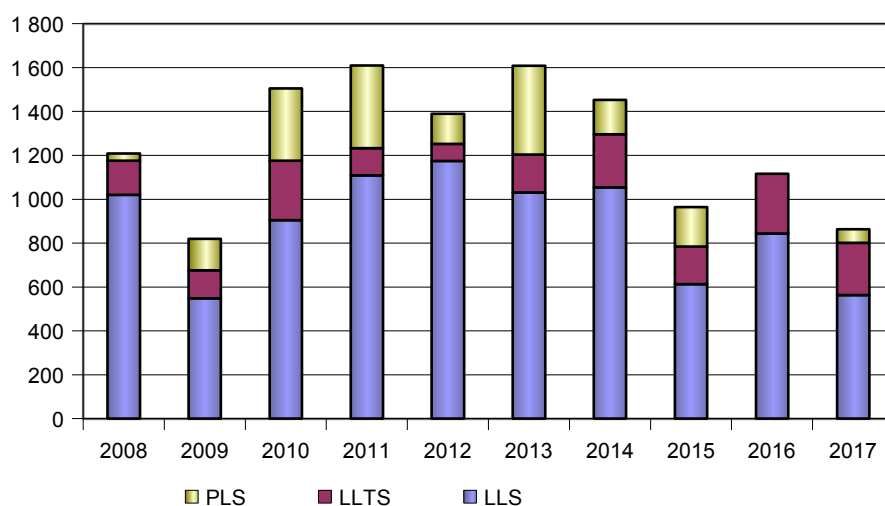
#### Nombre de logements aidés par l'Etat depuis 2008 par an et par type de produit

	LLS	LLTS	Part LLTS	PLS	TOTAL
2008	1 020	156	12,9%	33	1 209
2009	548	128	15,6%	144	820
2010	904	271	18,0%	330	1 505
2011	1 109	124	7,7%	376	1 609
2012	1 174	78	5,6%	138	1 390
2013	1 031	173	10,8%	404	1 608
2014	1 054	242	16,7%	157	1 453
2015	613	171	17,7%	180	964
2016	844	272	24,4%	0	1 116
2017	563	238	27,4%	67	868
<b>TOTAL</b>	<b>8 860</b>	<b>1 853</b>	<b>14,8%</b>	<b>1 829</b>	<b>12 543</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>886</b>	<b>185</b>	<b>14,8%</b>	<b>183</b>	<b>1 254</b>

#### Evolution des logements locatifs neufs financés



### Nombre de logements locatifs sociaux financés par an et par produit



La part des LLS reste prédominante, mais celle des LLTS est en constante augmentation pour atteindre 28 % du volume des autorisations en 2017 (contre 24 % en 2016 et 18 % en 2015). Il s'agit d'une évolution très positive pour répondre aux besoins.

En 2017, 67 PLS ont été financés par le biais de la défiscalisation. Ce type de logement souffre d'un taux de vacance important, compte tenu des loyers 1,5 fois plus importants que ceux du LLS. Ces logements locatifs sociaux aux loyers 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 reste difficile. Ils permettent également un parcours résidentiel au sein du parc social en offrant des prestations supérieures à des locataires dont les revenus ont évolué.

### **Trois opérateurs principaux**

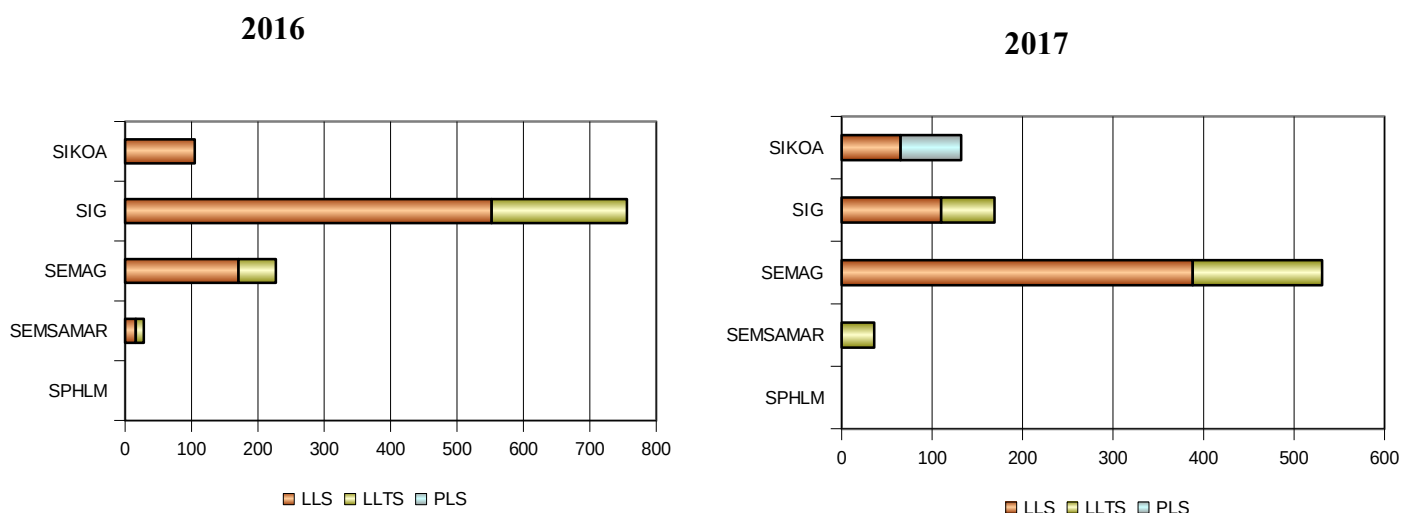
De même qu'en 2016, la SIG, SIKOA et SEMAG se distinguent en 2017, mais c'est principalement la SEMAG qui intervient pour 61 % des logements financés et la quasi-totalité des programmes liés à la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre.

### Nombre de logements financés par opérateur et par type 2017

OPERATEURS	TYPES DE LOGEMENTS			TOTAL
	LLS	LLTS	PLS	
SIKOA	65	0	67	132
SIG	110	59	0	169
SEMAG	388	143	0	531
SEMSAMAR	0	36	0	36
SPHLM	0	0	0	0
FONC LOGT	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>563</b>	<b>238</b>	<b>67</b>	<b>868</b>



## Part des différents types de logements par opérateur en 2016 et 2017



La baisse globale du nombre de logements est liée à celle, importante, de la SIG, même si cette dernière est partiellement compensée par l'augmentation enregistrée par la SEMAG. Presque tous les opérateurs ont tenu l'objectif de 30% de LLTS.

### **Le crédit d'impôts complète les crédits budgétaires dans la plupart des cas**

La défiscalisation, fortement utilisée pour le financement d'opérations de promotions immobilières dans le secteur intermédiaire et dans une moindre mesure depuis 2007 pour le locatif social, a été ré-orientée en 2009 par la LODEOM, vers le financement quasi-exclusif des logements locatifs. Ce dispositif de rétrocession aux organismes de logements sociaux (OLS) d'une partie de l'avantage fiscal obtenu, couplé aux subventions, permet d'assurer l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation.

Ce dispositif d'incitation à l'investissement outre-mer avait cependant un coût important pour l'État, seule une partie de l'avantage fiscal profitant directement au logement social.

En 2015, un nouveau dispositif d'aide fiscale sous forme de crédit d'impôt (les OLS n'étant pas imposés sur leur activité de construction et gestion de logement locatifs sociaux) a été mis en place afin que l'intégralité de l'aide fiscale soit octroyée à l'OLS.

En 2017, l'apport de crédit d'impôt totalise 38,5 millions d'euros sur un montant total de subvention Etat (CI+LBU) de 59,8 millions d'euros, soit une part de 64,4% de crédit d'impôts (contre 56,7% en 2016).

## Poursuite de la progression des logements très sociaux (LLTS) dans les financements

238 LLTS ont été financés en 2017. Le volume est un peu inférieur à celui de l'an passé, mais sa part continue de progresser avec 28% en 2017. L'objectif fixé dans le plan logement Outre-Mer est de 30 %.

Historiquement, les LLTS se concentrent généralement en zone de rénovation urbaine où leur taux est plus élevé dans les programmes neufs. Néanmoins les objectifs de mixité de la loi égalité citoyenneté impliquent de proposer une part croissante de LLTS en dehors des quartiers prioritaires. Ainsi, en 2017, une majorité de LLTS financés sont localisés sur le Nord-Basse-Terre, ainsi que sur la commune de Sainte-Anne (un tiers des financements LLTS pour chacun de ces deux secteurs).

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 dernière fait l'objet d'un cofinancement apporté par une collectivité (la commune ou le département) ou un organisme social (CAF).

Néanmoins, malgré ces dispositions particulières, ce type de financement reste très difficile.

**Les financements complets du programme 2016/2017 ne sont pas assurés. Le risque d'abandon des opérations est important.**

2016

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	844	263	76%
LLTS	272	80	24%
<b>TOTAL LLS + LLTS</b>	<b>1116</b>	<b>343</b>	<b>100%</b>
PLS	0	0	0%
<b>TOTALGENERAL</b>	<b>1116</b>	<b>343</b>	<b>100%</b>

2017

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS FINANCES		%
	TOTAL	dont RU	
LLS	563	44	65%
LLTS	238	16	27%
<b>TOTAL LLS + LLTS</b>	<b>801</b>	<b>60</b>	<b>92%</b>
PLS	67	0	8%
<b>TOTALGENERAL</b>	<b>868</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>

## II.2. Répartition géographique des logements visant à répondre à la demande dans un objectif de développement équilibré du territoire

La programmation 2017 est globalement bien répartie selon les territoires au regard de la demande. La part destinée à Cap excellence se réduit (29 % contre 60 % en 2016), mais reste importante, compte-tenu des nombreux programmes réalisés dans ce secteur par le passé. La Riviera du Levant bénéficie d'une part plus importante, ce qui permet un léger rattrapage dans le cadre du respect de l'article 55 de la loi SRU. Le territoire du Grand Sud Caraïbes totalise une part modeste (5 % du total pour 14 % des demandes), mais qui a été relativement soutenu ces 10 dernières années (16% du volume global depuis 10 ans).

Cette programmation permet de résorber un peu le déséquilibre territorial.

## Répartition géographique des logements financés en 2016 et 2017

2016

intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	668	59,9%
CA NORD BASSE-TERRE	60	5,4%
CA GRAND SUD CARAIBES	114	10,2%
CA RIVIERA DU LEVANT	123	11,0%
CA NORD GRANDE-TERRE	135	12,1%
CC MARIE-GALANTE	16	1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1 116</b>	<b>100%</b>

2017

intercommunalités	LOGEMENTS NEUFS FINANCES	
	NB	%
CAP EXCELLENCE	253	29,1%
CA NORD BASSE-TERRE	187	21,5%
CA GRAND SUD CARAIBES	48	5,5%
CA RIVIERA DU LEVANT	303	34,9%
CA NORD GRANDE-TERRE	77	8,9%
CC MARIE-GALANTE	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>868</b>	<b>100%</b>

### **II.3. Situation des communes au regard de l'article 55**

L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU ») fixe un seuil minimal de 20 % ou 25 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes.

Sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération (au sens de l'INSEE) ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'au moins 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Au 1er janvier 2017, en plus des communes de Marie-Galante, des Saintes et de Vieux-Fort, 6 autres ont été exemptées, suite à un assouplissement du dispositif et avis favorable du préfet. Ce qui porte à 19 le nombre de communes devant respecter un taux légal de 25 % de logements sociaux. Au total, 12 communes n'atteignent pas le taux requis par la loi pour un déficit cumulé de 8 560 logements.

La loi SRU prévoit un prélèvement imputé aux communes déficitaires. Ce prélèvement est attribué à l'établissement public foncier de Guadeloupe (EPF) pour les communes adhérentes, en vue de la production de logement social.

Dans ce cadre, L'EPF mène désormais des études commune par commune pour établir les priorités d'intervention afin de redynamiser les centres et notamment d'y ré-implanter de l'habitat social.

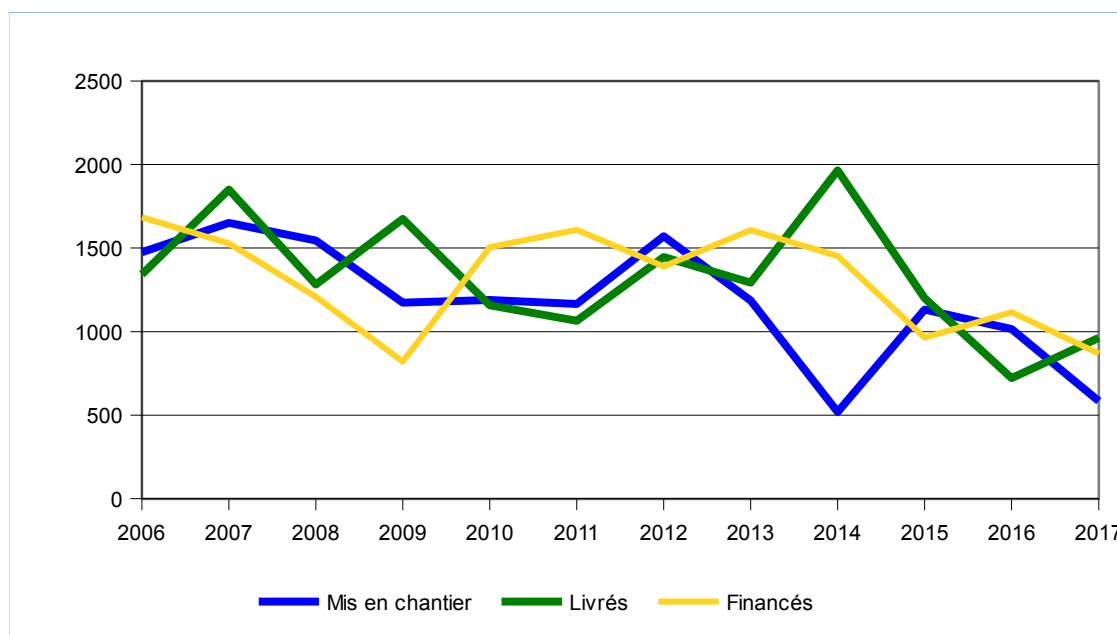
**Cette action doit permettre à chaque commune de définir un volet habitat pour le protocole d'intervention foncière de l'EPF. Ce travail doit se poursuivre pour répondre à l'enjeu majeur de redynamisation des centres-bourgs.**

## II.4. Réalisations physiques

Les mises en chantier se sont réduites en 2017, du fait de l'absence de travaux en 2017 pour la réhabilitation, cette année correspondant à une phase de transition en vue de définir un nouveau programme de confortement para-sismique.

### Evolution pluriannuelle du nombre de logements mis en chantier et livrés

	Logements :			
	Mis en chantier	Livrés	Moyenne mis en chantier	Moyenne livrés
2008	1 546	1 282	1 108	1 277
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		
2016	1 015	722		
2017	584	963		
<b>TOTAL</b>	<b>11 080</b>	<b>12 770</b>		



## **II.5. Bilan et perspectives pour le logement locatif social**

Cette partie vise à mettre en évidence les difficultés rencontrées au regard des objectifs du PLOM sur le volet logement locatif social.

### **Bilan 2017**

L'année 2017 se situe en continuité des années précédentes, marquée par des avancées très positives sur la mobilisation du foncier en centre-bourg, l'augmentation du taux de LLTS et une amélioration de l'équilibre territorial en matière d'offre de logements sociaux. Toutefois, plusieurs points de vigilance doivent être mis en avant et nécessitent des efforts de l'ensemble des partenaires pour atteindre les objectifs du Plan Logement Outre-Mer.

Premièrement, la production globale de logements sociaux, en baisse, est encore trop faible par rapport aux objectifs, dans un contexte de fragilité des ressources financières des bailleurs et qui ne disposent pas de foncier suffisamment adapté.

Deuxièmement, le passage du financement à la mise en chantier présente un risque important d'abandon d'opérations, pour des raisons techniques (permis de construire non obtenus ou attaqués), ou financières (problème d'obtention des garanties notamment). Il convient de faire les efforts nécessaires pour concrétiser les financements par la mise en chantier réelle des opérations. A défaut nous risquons une chute importante de la production et des pertes de crédits pour le logement social en Guadeloupe.

Troisièmement, la part des logements très sociaux joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins. Si le taux de LLTS a atteint l'objectif de 30 %, les co-financement n'ont pas été garantis avec le risque d'une perte des opérations et du retrait des opérateurs.

Quatrièmement, les prélèvements prévus par la loi SRU de 2000 dans les communes déficitaires ont été mis en place. A partir du 1er janvier 2018, le taux de logements sociaux minimal est passé à 25 %. A ce jour, ce taux n'est pas atteint sur 12 communes. Néanmoins, la dynamique actuelle ne permet pas de combler le déficit de toutes ces communes.

L'absence de document de planification, programmes locaux de l'habitat notamment, demeure un handicap majeur de la politique de l'habitat en Guadeloupe. Les PLH et les programmes intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne ont démarré pour 2 communautés d'agglomération. Ils doivent se poursuivre, et démarrent dans les 3 autres territoires.

Un travail a été engagé par l'EPF, commune par commune, pour identifier les parcelles vacantes en centre bourg méritant une intervention et pouvant donner lieu à des projets des communes. Il convient de concrétiser ces travaux dans les années à venir.

Enfin, la maîtrise des coûts de construction reste un point de vigilance même s'ils semblent contenus depuis plusieurs années. Les taux de subvention Etat sont très importants en Guadeloupe, au maximum des possibilités réglementaires. Les augmentations de coûts ne pourraient être compensées par une augmentation des subventions.

## **Perspectives 2018**

Un travail conséquent a été mené avec les organismes de logements sociaux afin de planifier au mieux les projets à venir. Pour 2018, le nombre de logements sociaux aidés reste stable, le PSLA se développe, l'équilibre entre bailleurs évolue fortement.

L'annexe 5 présente la programmation estimative 2018.

La priorité sera donnée aux opérations rentrant dans le cadre :

- des opérations de relogement en secteur de résorption de l'habitat insalubre ;
- des opérations de relogement en rénovation urbaine ;
- des opérations situées dans les centres bourgs ;
- des opérations dans les communes déficitaires au regard de la loi SRU.

Le confortement parasismique a permis de traiter environ 1 700 logements sur les 5 dernières années. Entre 7 000 et 10 000 logements sont encore concernés. Une prochaine phase de travaux est prévue sur 3 ans dès 2018.

### III. ACCESSION A LA PROPRIETE

#### III.I. 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).

Les perspectives annoncées en 2016 compte-tenu des dispositions réglementaires favorables se sont confirmées en 2017 : 4 programmes totalisant 45 logements ont fait l'objet d'une procédure d'agrément (sur les communes du Moule, Saint-Claude, Pointe-à-Pitre et Port-Louis).

##### **Prêt à Taux Zéro**

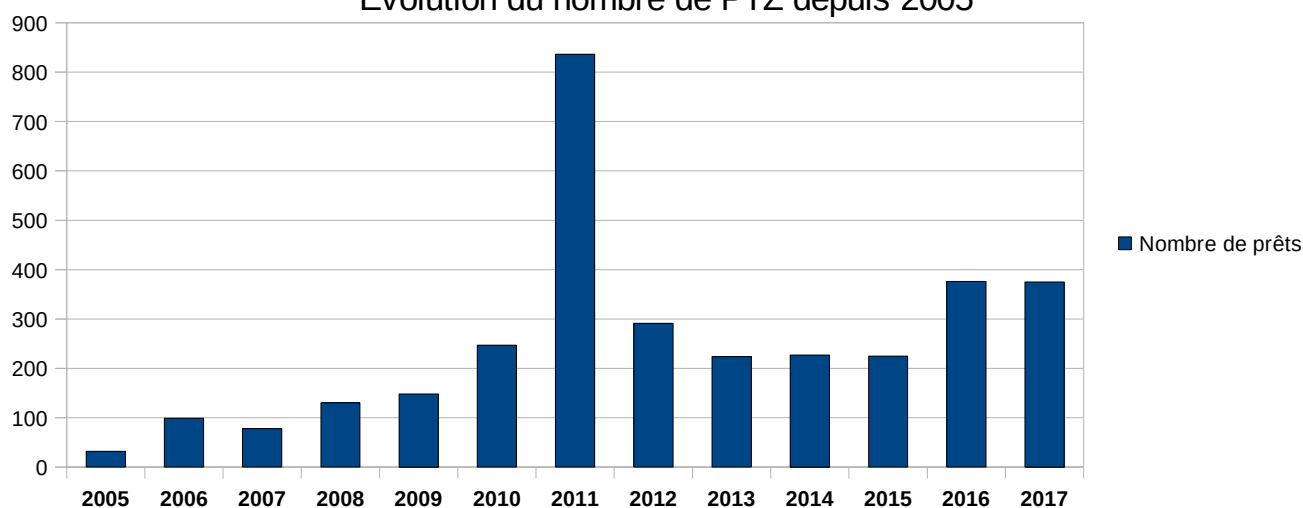
Réservé aux primo-accédants, le PTZ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat.

En 2011, les conditions de ressources ont été levées, d'où un nombre important des émissions de prêts : 836 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.

Le volume reste modeste en 2014/2015, en dépit de conditions d'octroi assouplies, avant une reprise en 2016 avec un total de 376 dossiers (+ 67% par rapport à 2015), puis une confirmation en 2017 avec un volume similaire. Cette évolution est favorisée par la généralisation à tout le territoire des opérations d'acquisition-amélioration dans l'ancien, et par de meilleures conditions d'attribution et de remboursement.

Evolution du nombre de PTZ depuis 2005



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

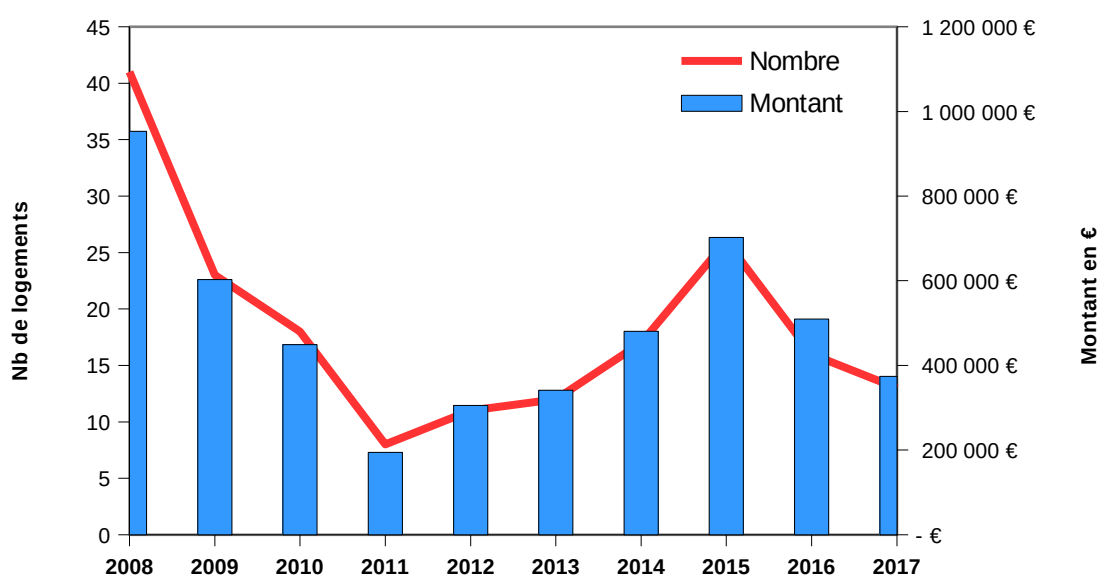
### **III.2. Outil propre aux DOM : le financement du logement évolutif social**

Cet outil permet le financement de logements à moindre coût. En effet, le volet 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 2017, 13 LESD ont été subventionnés pour un montant total de 374 130 € (soit en moyenne 28 779 € par logement) :

#### **Évolution des LESD depuis 2008**



Le bilan 2017 de l'accession sociale en diffus subit un recul avec seulement 13 dossiers engagés contre 16 en 2016 et 26 en 2015. Les raisons évoquées dans les précédents bilans (augmentation des coûts de construction, application des nouvelles normes et plafonnement des financements disponibles) se confirment.

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

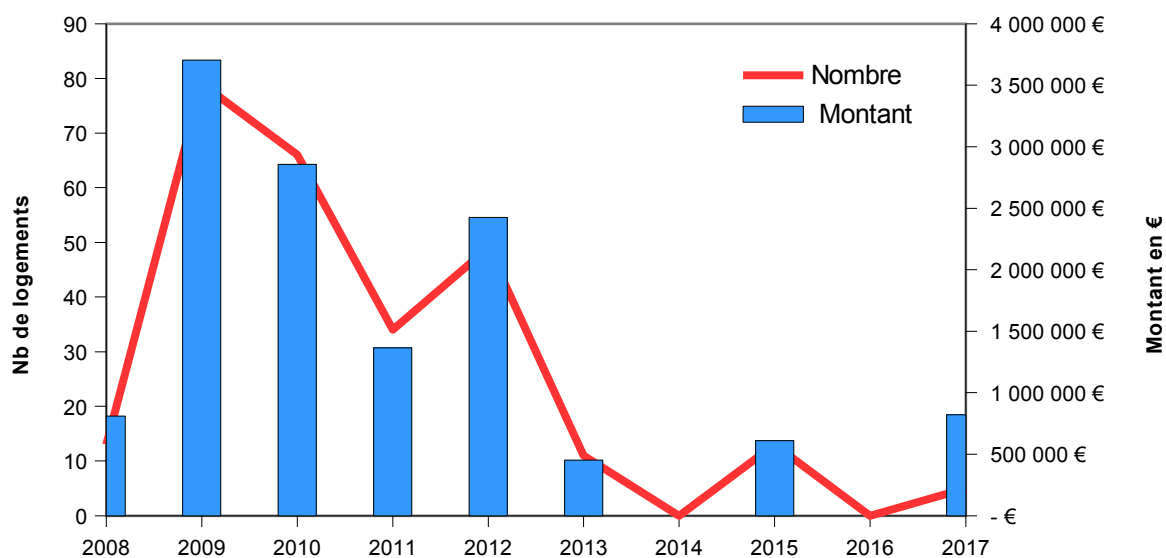
En 2017, un programme de 5 LESG a été subventionné dans le cadre de la RHI de Fond Vaillant sur la commune de Saint-Claude (192 778 euros). Ce résultat reste faible et s'explique toujours en partie par les difficultés rencontrées par les opérateurs (essentiellement en zone RHI) pour équilibrer les plans 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.

L'engagement global s'élève à 821 446 euros, comprenant la régularisation de 73 LESG (628 667 euros de subventions) dans le cadre d'un protocole transactionnel.



## Évolution des LESG depuis 2008



### **Perspectives 2018**

La construction de 24 logements en accession (dont 15 logements en diffus et 9 en groupé) est programmée pour 2018, représentant un montant de 750 000 €.

La suppression de l'allocation-accession à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 rend plus difficile le bouclage financier de ces programmes d'accession à la propriété.

Enfin, les prêts PSLA sont estimés à hauteur de 95 logements financés en 2018.

## IV. AMELIORATION DE L'HABITAT

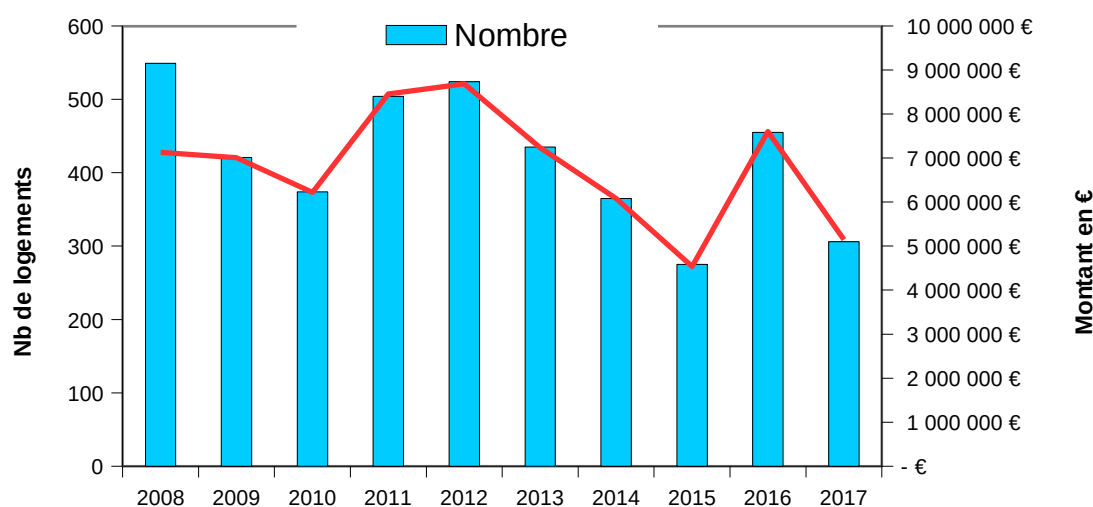
Les aides à l'amélioration de l'habitat peuvent être apportées directement par l'État seul ou complétées par des aides de la CAF, du département et de la Région dans le cadre d'un dispositif partenarial d'amélioration de l'habitat. Parallèlement, le Département et la Région ont leur propre dispositif d'aide.

### IV.I. 306 propriétaires occupants et ayants droits aidés en 2017 par l'Etat

Les aides se montent à 5,15 M€ de crédits de l'Etat en 2017 pour 306 ménages. Ces dernières sont relativement bien réparties sur l'ensemble du territoire, mais profite davantage au Nord-Basse-Terre avec près de 30% du total. Les communes de Cap Excellence ne totalisent que 12% du volume global, alors que ce territoire accueille le quart de la population guadeloupéenne.

Intercommunalités	2016		2017	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant
CA CAP EXCELLENCE	52	863 408,00 €	36	599 978,00 €
CA NORD BASSE TERRE	140	2 317 575,00 €	84	1 391 216,00 €
CA GRAND SUD CARAIBE	83	1 395 587,00 €	66	1 105 871,00 €
CA NORD GRANDE TERRE	100	1 658 410,00 €	58	974 400,00 €
CC LA RIVIERA DU LEVANT	66	1 111 878,00 €	48	800 168,00 €
CC MARIE-GALANTE	14	270 509,00 €	14	276 528,00 €
<b>GUADELOUPE</b>	<b>455</b>	<b>7 617 367,00 €</b>	<b>306</b>	<b>5 148 161,00 €</b>

### Evolution des aides à l'amélioration depuis 2008



L'année 2017 se solde par un bilan moins favorable qu'en 2016, mais reste cohérent au regard de la programmation initiale. Par ailleurs, le volume moyen des 5 dernières années demeure à un niveau élevé (370 par an).

L'analyse des dossiers montre que près de la moitié des demandeurs sont âgés de 70 ans et plus, ce qui conforte le besoin d'adapter les dispositifs en faveur des personnes âgées et de leur maintien dans un logement répondant aux normes de décence et de salubrité.

Le montant moyen des travaux par dossier s'élève à 37 792 euros. En sachant que 60 % des bénéficiaires sont tributaires de prêts, on peut fortement craindre que la fin de l'allocation accession ne permettent plus le financement de tels dossiers.

#### **IV.2. Dispositif Partenarial pour l'Amélioration de l'Habitat mobilisant 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). L'année 2017 se solde par un bilan similaire à celui de 2016, avec 211 dossiers co-financés sous forme de subventions et de prêts (parmi les 306 évoqués en IV.1).

<b>Organisme</b>	<b>2016</b>		<b>2017</b>	
	<b>Nombre</b>	<b>Montants</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montants</b>
ETAT	293	4 913 161 €	202	3 386 432 €
Conseil Départemental	133	533 171 €	94	402 208 €
Conseil Régional	156	631 712 €	124	446 146 €
CAF subvention	15	89 000 €	19	123 457 €
ATRIOM	159	2 564 778 €	109	2 149 163 €
<b>TOTAL</b>	<b>293*</b>	<b>6 167 044 €</b>	<b>211*</b>	<b>6 507 406,00 €</b>

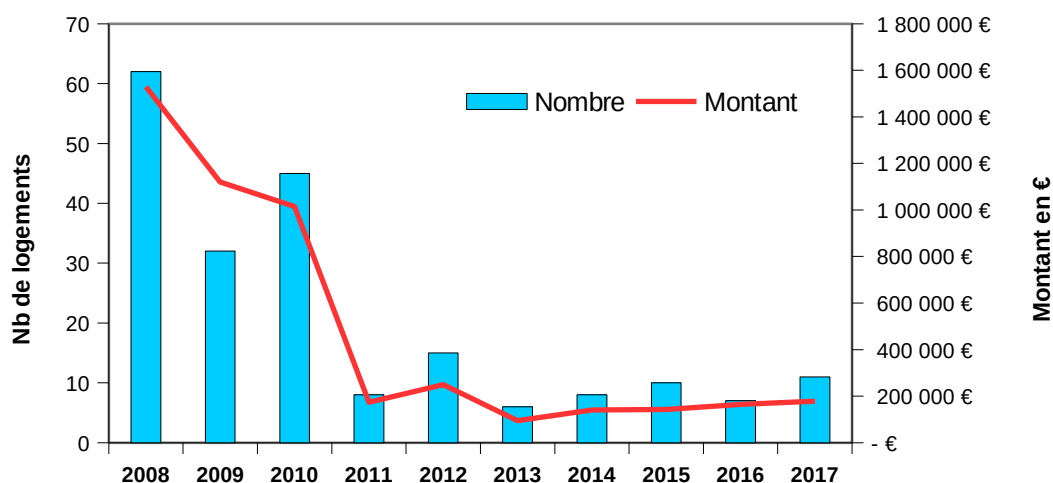
*\*non cumulatif : un dossier pouvant être co-financé par un ou plusieurs organismes*

#### **IV.3. 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 2017, 14 dossiers ont été financés pour un montant total de 235 144 euros.

#### **Évolution des aides de l'Anah depuis 2008**



2017 montre une légère progression par rapport à 2016. Ce nombre reste toutefois 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 2 conventions OPAH-RU respectivement avec les villes de Pointe à Pitre et Grand Bourg de Marie-Galante poursuivent leur mise en œuvre initiée en 2016. **L'activité de l'OPAH de Pointe-à-Pitre peine à démarrer du fait notamment de l'absence de local à disposition de l'équipe de suivi-animation.**

Sur le territoire de Grand Bourg, un nouveau chef de projet a été nommé et un travail de recensement des besoins a débuté.

#### **IV.4. Fonds de Garantie à l'habitat social de Guadeloupe (FGHS)**

Il permet de garantir les prêts complémentaires à l'accession sociale et à l'amélioration de l'habitat. Il est abondé à parts égales entre l'État et le Conseil Départemental. Il est essentiel pour les ménages aux revenus les plus modestes. En 2017, il a permis de garantir 202 prêts pour un montant total de 2,5 millions d'euros.

Le Fonds de Garantie a été élargi au travers de deux modifications :

- l'âge maximal de prêt sera porté à 85 ans ;
- achat possible par les occupants d'un logement issu du parc des bailleurs, afin de favoriser le parcours résidentiel.

#### **IV.5. Perspectives 2018 amélioration de l'habitat**

Le dispositif partenarial fait l'objet d'un travail important de modernisation dans 3 directions :

- accélérer la procédure d'instruction par une ré-organisation ;
- orienter plus largement le dispositif vers les personnes âgées et mieux prendre en compte leurs spécificités notamment l'accessibilité au sein du logement ;
- mieux prendre en compte la qualité environnementale, en permettant notamment l'aide à l'isolation en complément des dispositifs permis par EDF.

La suppression de l'allocation accession permettant de solvabiliser les familles mettant en œuvre un prêt complémentaire, va réduire les capacités des ménages et occasionner des impacts forts pour la Guadeloupe.

Il est à noter que la Région fait évaluer son propre dispositif. Par ailleurs, l'EPF souhaite mettre en place un système de régulation-amélioration.

**Cette superposition des actions apporte des financements suffisants pour mener une politique ambitieuse de l'amélioration de l'habitat, mais son efficacité nécessite une meilleure coordination, voire un rapprochement des dispositifs.**

## V. OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La résorption de l'insalubrité est principalement réalisée par :

- **des programmes 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 peu nombreuses car complexes à mettre en place, ce qui freine la dynamique d'aménagement des quartiers.

### V.1. Engagement financier 2017

En 2017, l'activité s'est poursuivie d'une part sur le travail de clôture des opérations anciennes ; d'autre part sur l'instruction des nouvelles demandes de financement :

- La construction partenariale (ville/aménageur/Etat ) de la tranche opérationnelle « RHI de Capou Ferrand » sur la ville des Aymes avec une convention financière de 5 146 K€ dont le mode opératoire est encadré par une convention tripartite (Etat/Ville/Semag) ;
- La mise en place d'un relogement au bénéfice des familles en situation de risque sur les secteurs de Bovis et Bélair à Petit-Bourg avec des études pré-opérationnelles portant sur leur relogement définitif (946 K€) ;
- Le complément de financement sur la 1ere tranche opérationnelle de la RHI de Chalder à Baie Mahault (640K€).

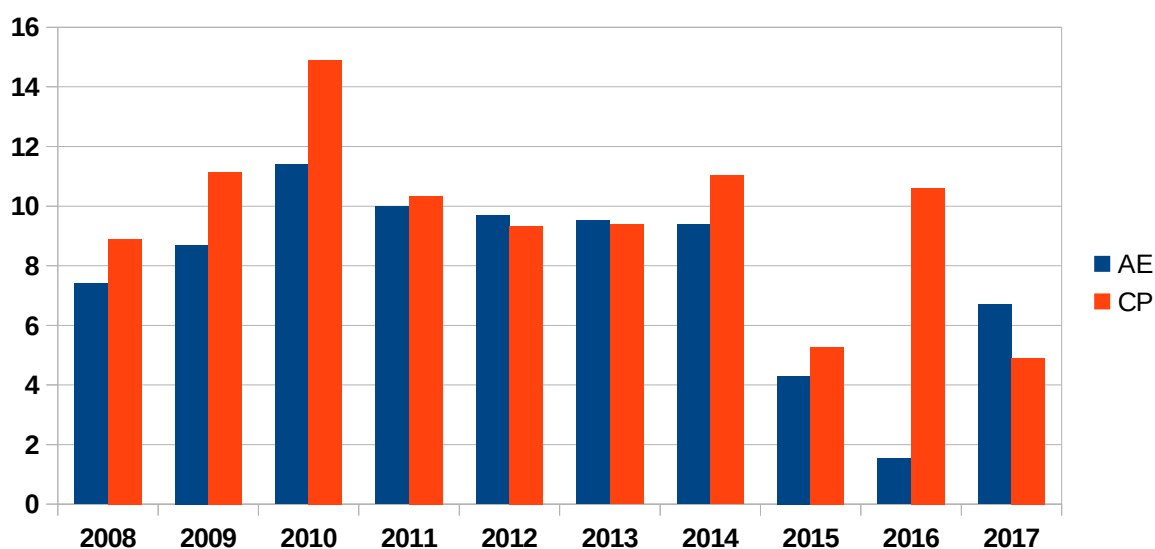
Ces nouveaux engagements s'inscrivent dans les ratios validés par le CDHH en 2017 (suivi social des familles à 7000€/ ménages – subvention État maximale de 40 000€ rapportée au nombre de logements neufs construits et à maintenir).

Au global, les engagements financiers de l'État en 2017 ont porté sur 6,7 million d'euros, tandis que les paiements représentent 4,9 millions d'euros.

Les travaux menés dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne font apparaître un nombre croissant de signalements dans le parc privé mis en location dans des copropriétés dégradées. Les ménages sont relogés en urgence sur le parc social.

### Evolution des crédits affectés à la RHI (en M€, hors construction de logement)

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AE	7,40	8,70	11,40	9,99	9,68	9,52	9,39	4,3	1,5	6,7
CP	8,89	11,14	14,90	10,33	9,33	9,38	11,03	5,27	9	4,9



### V.2. Perspectives pour la résorption de l'habitat insalubre perspectives en 2018

Le bilan de la politique publique de résorption de l'habitat insalubre en tant que procédure d'aménagement d'un périmètre déclaré insalubre, reste mitigé malgré une amélioration de son encadrement juridique, administratif et financier. Les freins identifiés restent liés :

- aux difficultés financières des maîtres d'ouvrage à mettre en place leur participation afin d'assurer le portage du projet jusqu'à son terme ;
- aux difficultés plus ou moins prégnantes à assurer un projet de relogement aux ménages en situation d'insalubrité dans les délais prévus (mixité sociale dans les programmes de logements, production de LLTS insuffisante par rapport aux besoins – défaut de produit en accession sociale perenne) ;
- la dureté sociale existant sur les quartiers dits « sensibles » ou sur les territoires avec de fort taux de personnes âgées.

Pour 2018, la majeure partie des opérations arrivant à terme, les travaux porteront sur :

- la préparation des comités de pilotage nécessaires à la clôture des opérations avec un volet « régularisations foncières » à confirmer dans le cadre des bilans, complété d'un bilan foncier acquis dans le cadre des opérations arrêtées sans lisibilité pour la suite ;
- la poursuite de la sensibilisation des collectivités aux moyens administratifs mis à leur disposition pour lutter contre l'habitat indigne (péril -assainissement -gestion déchets et gestion urbaine de proximité).

La programmation a été élaborée pour un engagement d'environ 2 000 000 € sur la poursuite de 3 opérations

**Ce travail doit être complété par l'élaboration des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) nécessaires pour définir les futures zones d'intervention RHI.**

## **VI. RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION POINTOISE**

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.

### **VI. 1. Pointe-à-Pitre**

À Pointe-à-Pitre, les dernières opérations de démolition devraient être réalisées d'ici 2020 et les livraisons de logements sociaux se poursuivent.

Fin 2017, 39 % des logements sociaux voués à la démolition ont été détruits (502 sur 1285, dans les quartiers Henri IV et Lauricisque). La quasi-totalité des ménages a désormais été relogée.

Les phases de désamiantage de la cité et de la copropriété Chanzy (385 logements) seront lancées fin 2018.

Le financement de l'opération de démolition des tours Gabarre (476 logements) a été officiellement reporté dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les travaux de désamiantage et de démolition devraient démarrer début 2019. Le calendrier devrait être similaire pour la barre AB (141 logements) du quartier Henri IV.

108 nouveaux logements ont été achevés en 2017 (43 dans le centre ancien, 47 à Lauricisque et 18 à Chanzy / Henri IV).

Près de la moitié des 1308 logements sociaux prévus ont désormais été livrés et 177 devraient être terminés en 2018 / 2019.

Le programme inclut également des équipements structurants. Les aménagements de proximité à Bergevin / Chanzy / Henri IV (aire de jeux, square, terrains de sport, marché à Man Réaux) ont été inaugurés en 2017, et la construction de la maison de quartier de Bergevin a été lancée. Les travaux du nouveau groupe scolaire Edinval et de la maison de la cohésion sociale à Lauricisque sont prévus à partir de 2018.

### **VI.2. Les Abymes**

Aux Abymes, les nouvelles constructions de logements sociaux sont en cours et la seconde phase de démolition a démarré. 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. Les travaux de l'immeuble P17 se sont terminés fin 2017 (117 logements) et ceux d'une première tranche des nouveaux logements des Plaines vont se poursuivre jusqu'à mi-2018 (164 logements). 160 autres logements sont en construction sur le site.



Après celle de l'immeuble « Résolu » dans le quartier des Plaines, achevée début 2017, les opérations de démolition des barres des Capitaines (749 logements) ont démarré courant 2017 avec une première phase de désamiantage (Capitaine 2). Elles se poursuivront en 2018 avec le désamiantage des bâtiments de Capitaine 1.

- 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 du nouveau groupe scolaire du Raizet, qui accueillera 25 classes et jusqu'à 750 élèves, a débuté. Des aménagements complémentaires de voirie seront réalisés dans le secteur.

238 logements hors sites et qui contribuent à la reconstitution de l'offre, ont été livrés en 2017. Ainsi, 50 % des logements sociaux prévus ont été réalisés (778 sur 1542) et 164 seront achevés courant 2018.

### **VI.3. Bilan PNRU, un programme de rénovation urbaine engagé à 100 %**

#### **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%)	1285 (100%)
Abymes	1 363	484 (36%)	1103 (81%)

Projet	Construction			Réhabilitation			Résidentialisation		
	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours	Prévus	Livrés	En cours
Pointe-à-Pitre	1308 (hors OPAH RU)	569	177	650	140	0	1 567	1567	0
Abymes	1 542	778	324	1607	1135	0	681	497	0

#### **Éléments financiers :**

Projet	Inscrit à l'avenant de clôture	Engagé	%	Mandaté	%
Pointe-à-Pitre	98,66M€	98,46M€	99,9%	58,32M€	59,23 %
Abymes	78,36M€	78,36M€	100%	31,91M€	41,70 %

#### **VI.4. Perspectives, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**

Au niveau national, en 2017, le NPNRU a vu l'élaboration et la signature de protocoles de préfiguration un peu partout en France dans des métropoles et agglomérations de toutes tailles.

En Guadeloupe, la communauté d'agglomération Cap Excellence a élaboré son dossier de présentation de protocole de préfiguration qui a été examiné, en juin 2017, à la réunion Technique Partenariale à l'ANRU. Comme suite aux observations effectuées, Cap Excellence a complété et affiné son dossier qui a été présenté au Conseil d'Administration de l'ANRU. Celui-ci a donné un avis favorable assorti de remarques en vue d'une finalisation du protocole et de sa signature qui a eu lieu le 24 avril 2018.

Ce protocole comprend un ensemble d'études menées par Cap Excellence pour recueillir les éléments nécessaires à la définition d'un nouveau programme reprenant les objectifs fixés par l'ANRU et adapté au territoire. Le protocole comprendra aussi 3 opérations de travaux dont 2 (démolition tours Gabarre et barre AB) n'ayant pu s'effectuer sur le programme précédent à cause du surcoût du désamiantage. La dernière opération concerne la réalisation d'un canal hydraulique à Grand-Camp pour diminuer fortement les risques d'inondations de ce secteur.

Enfin, ce protocole intègre aussi le financement lié à la conduite de projet et l'ordonnancement des études et la finalisation des deux projets en cours pour s'assurer de la bonne transition entre les 2 programmes.

**La DEAL accompagne Cap Excellence dans la construction de son nouveau programme de renouvellement urbain, dont la première étape s'est traduite, le 24 avril 2018, par la signature d'un protocole de préfiguration.**

## ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2017

EPCI	COMMUNE	OPERATEUR	OPERATION	TYPE	NOMBRE	TOTAL COMMUNE	TOTAL EPCI
Cap Excellence	BAIE-MAHAULT	SIG	Rés BLACHON	LLS	7	22	253
		SIG		LLTS	3		
		SIKOA	Rés Petit Ruisseau	PLS	12		
	LES ABYMES	SIG	Mais. relais Dugazon	LLTS	12	223	
		SIG	NEREE II	LLS	10		
				LLTS	4		
		SEMAG	MORNE LA CROSSE	LLS	14		
		SEMAG		LLTS	6		
		SEMAG	LES JARDINS DE CHAUVEL	LLS	12		
		SEMAG		LLTS	6		
		SEMAG	NEREE BAZIN	LLS	18		
		SEMAG		LLTS	6		
		SIG	Rés. LA ROSERAIE	LLS	13		
		SIG		LLTS	6		
		SEMAG	SONIS ZB1 Phase1	LLS	22		
		SEMAG	SONIS ZB1 Phase2	LLTS	10		
		SEMAG	SONIS ZB1 Phase3	LLS	6		
		SEMAG	VERVEINES DUGAZON	LLS	46		
	SEMAG	LLTS		18			
	SIKOA	LES HAUTS DE CARUEL	PLS	14			
POINTE-A-PITRE	SIKOA	RUE DUGOMMIER CENTRE ANCIEN	LLS	4	8		
	SIKOA		PLS	4			
Grand-Sud-Caraïbes	SAINT-CLAUDE	SIKOA	CHOISY	LLS	48	48	48
La Rivière du Levant	SAINTEANNE	SEMAG	GAÏA	LLS	46	303	303
		SIG	Rés. VALETTE	LLS	7		
				LLTS	3		
		SEMAG	DOLINES NORD	LLS	60		
		SEMAG		LLTS	23		
		SEMAG	DOLINES SUD	LLS	59		
		SEMAG		LLTS	25		
		SEMAG	DOLINES OUEST	LLS	53		
		SEMAG		LLTS	27		
Nord-Basse-Terre	DESHAIES	SIKOA	Rés. BAS VENT	LLS	13	13	187
	GOYAVE	SIG	Rés. ARIANE	LLS	45	64	
	GOYAVE	SIG		LLTS	19		
	LAMENTIN	SEMAG	CRANE	LLS	52	74	
		SEMAG		LLTS	22		
	SAINTE-ROSE	SEMSAMAR	BOIS RADA	LLTS	36	36	
Nord-Grande-Terre	LE MOULE	SIKOA	Rés. FLORA	PLS	37	37	77
	PETIT-CANAL	SIG	HAUTS DE CORNETTE	LLS	28	40	
		SIG		LLTS	12		

**TOTAL GENERAL 868**  
**(+ 45 PSLA)**

## ANNEXE 2 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

Intercommunalité	Commune	2016		2017	
		Nombre	Montant	Nombre	Montant
	LES ABYMES	25	416 949 €	20	335 358 €
	BAIE-MAHAULT	25	412 859 €	16	264 620 €
	POINTE A PITRE	2	33 600 €	0	0 €
<b>CA de Cap Excellence</b>		<b>52</b>	<b>863 408 €</b>	<b>52</b>	<b>599 978 €</b>
	DESHAIES	14	230 616 €	7	117 600 €
	GOYAVE	5	81 034 €	9	150 391 €
	LAMENTIN	25	418 487 €	15	244 419 €
	PETIT-BOURG	24	393 277 €	21	352 344 €
	POINTE NOIRE	11	180 267 €	6	99 519 €
	SAINTE ROSE	61	1 013 894 €	26	426 943 €
<b>CA de Nord-Basse-Terre</b>		<b>140</b>	<b>2 317 575 €</b>	<b>140</b>	<b>1 391 216 €</b>
	BAILLIF	8	130 155 €	4	66 610 €
	BASSE TERRE	6	99 923 €	4	67 200 €
	BOUILLANTE	9	148 639 €	8	133 240 €
	CAPESTERRE BE	27	447 963 €	15	251 470 €
	GOURBEYRE	3	50 400 €	8	134 400 €
	SAINT-CLAUDE	9	99 049 €	7	114 040 €
	TERRE DE BAS	4	80 640 €	1	20 160 €
	TERRE DE HAUT	1	19 618 €	2	40 320 €
	TROIS RIVIERES	7	117 600 €	7	116 724 €
	VIEUX-FORT	1	16 800 €	1	16 800 €
	VIEUX-HABITANTS	5	184 800 €	9	144 907 €
<b>CA Grand Sud Caraïbe</b>		<b>83</b>	<b>1 395 587 €</b>	<b>83</b>	<b>0 €</b>
	ANSE BERTRAND	14	231 727 €	6	100 800 €
	MORNE A L'EAU	15	252 000 €	10	168 000 €
	LE MOULE	45	755 710 €	29	487 200 €
	PETIT-CANAL	15	250 073 €	8	134 400 €
	PORT-LOUIS	11	168 900 €	5	84 000 €
<b>CA Nord Grande Terre</b>		<b>100</b>	<b>1 658 410 €</b>	<b>100</b>	<b>974 400 €</b>
	LA DESIRADE	2	39 354 €	0	0 €
	LE GOSIER	9	150 935 €	13	214 935 €
	SAINTE ANNE	37	621 600 €	23	383 841 €
	SAINT-FRANCOIS	18	299 989 €	12	201 392 €
<b>CC La Riviera du Levant</b>		<b>66</b>	<b>1 111 878 €</b>	<b>66</b>	<b>800 168 €</b>
	CAPESTERRE MG	1	20 160 €	10	195 888 €
	GRAND-BOURG	8	152 135 €	1	20 160 €
	SAINT-LOUIS	5	98 214 €	3	60 480 €
<b>CC Marie-Galante</b>		<b>14</b>	<b>270 509 €</b>	<b>14</b>	<b>276 528 €</b>
<b>GUADELOUPE</b>		<b>455</b>	<b>7 617 367 €</b>	<b>306</b>	<b>5 148 161 €</b>

## ANNEXE 3 – Situation des opérations RHI au 31 décembre 2017

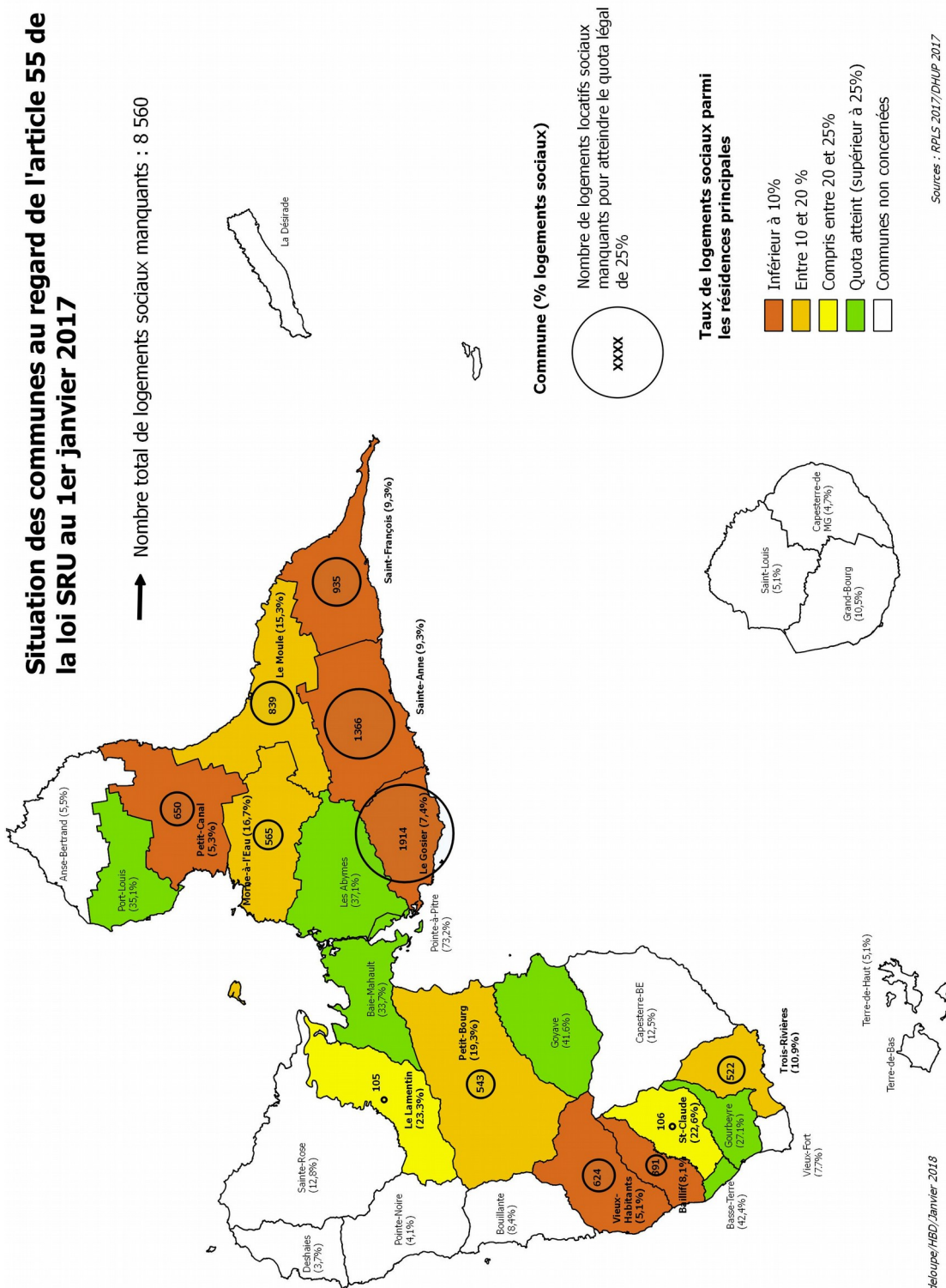
RHI - Grande-terre									
COMMUNES	OPERATIONS	Année de Démarrage	LOGEMENTS		LOGEMENTS NEUFS				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Montant engagée (en k€)	Montant mandaté (en k€)	Taux
ABYMES	Blanchard, Chauffours -Zamia	1999	152	152	34	0	876	876	100%
ABYMES	Sonis-Laffont Boissard	1986	1 700	200	2 109	0	28 870	28 183	98%
ABYMES	Capou, Ferrand...	2000	234	132	0	0	9 643	3 475	36%
ABYMES	Multi sites centre bourg	2000	496	58	61	0	3 904	3 872	99%
GOSIER	Grand Baie	1999	339	88	0	0	2 891	2 891	100%
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	700	0	436	0	16 283	15 639	96%
MOULE	Centre-Bourg	2012	202	35	0	16	6 817	3 401	50%
POINTE A PITRE	Sud Est	1999	1 050	550	335	0	12 912	11 916	92%
POINTE A PITRE	Nord Est	2006	59	59	0	0	678	678	100%
PORT LOUIS	Multisites	1996	425	18	180	0	45 128	45 120	100%
CAPESTERRE (MG)	Multisites	2000	169	20	47	0	4 998	4 435	89%
GD BOURG (MG)	Multisites	2000	259	40	13	0	4 218	3 194	76%
GD BOURG (MG)	Tivoli	1989	114	6	162	0	2 949	2 949	100%
SAINT-LOUIS (MG)	Multisites	1996	206	0	144	0	10 580	10 053	95%
<b>TOTAL</b>	<b>16 Opérations</b>		<b>6 424</b>	<b>1 446</b>	<b>3 627</b>	<b>16</b>	<b>157 147</b>	<b>140 831</b>	<b>90%</b>

<b>RHI - Basse-Terre</b>									
<b>COMMUNES</b>	<b>OPERATIONS</b>	<b>Année de Démarrage</b>	<b>LOGEMENTS</b>		<b>LOGEMENTS NEUFS</b>				
			Total	reste à démolir	Livrés	En constr.	Montant engagée (en k€)	Montant mandaté (en k€)	Taux
BAIE MAHAULT	Agathon	2003	99	15	66	0	8 107	7 987	99%
BAIE MAHAULT	Fond à Roc	2003	116	2	32	13	4 857	4 610	95%
BAIE MAHAULT	La Jaille	2003	63	6	14	13	3 218	3 218	100%
BAIE MAHAULT	Cesarin	2003	59	9	0	0	1 397	706	51%
BAIE MAHAULT	Chalder	2003	152	14	0	18	4 653	3 464	74%
CAPESTERRE (BE)	Multi sites Centre Bourg	2004	822	50	208	0	14 717	12 859	87%
PETIT BOURG :	MOUS Bovis Belair et études pré-opérationnelles	2017	80				945		
STE ROSE	La Boucan	2001	311	3	40	0	7 101	4 643	65%
SAINT-CLAUDE	La Diotte	1996	29	0	12	0	948	948	100%
SAINT -CLAUDE	Fond Vaillant	2014	15	10	0	0	988	393	40%
TERRE DE HAUT	Multi-Sites	2009	9	0	6	0	685	685	100%
<b>TOTAL</b>	<b>11 opérations</b>		<b>1 755</b>	<b>109</b>	<b>360</b>	<b>44</b>	<b>47 616</b>	<b>39 513</b>	<b>83%</b>

# ANNEXE 4 – Situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux

## Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2017

→ Nombre total de logements sociaux manquants : 8 560



Sources : RPLS 2017/DHUP 2017

DéAL Guadeloupe/MBD, Janvier, 2018

## ANNEXE 5 – Programmation 2018 logements locatifs sociaux\*

EPCI	COMMUNE	OPERATEUR	TYPE	NOMBRE	TOTAL COMMUNE	TOTAL EPCI	
<b>Cap Excellence</b>	BAIE-MAHAULT	SIG	LLS	30	<b>65</b>	<b>733</b>	
			PSLA	35			
	LES ABYMES	SIKOA	LLS	306	<b>584</b>		
			SIG	PLS			68
		LLS		30			
		LLTS		12			
		SEMAG	LLS	129			
LLTS	39						
POINTE-A-PITRE	SIG	LLS	84	<b>84</b>			
<b>Grand-Sud-Caraïbes</b>	BASSE-TERRE	SIKOA	PLS	6	<b>6</b>	<b>74</b>	
	CAPESTERRE-BE	SEMSAMAR	LLS	7	<b>10</b>		
			LLTS	3			
	SAINT-CLAUDE	SEMAG	LLS	25	<b>34</b>		
			LLTS	9			
TROIS-RIVIERES	SIKOA	PLS	24	<b>24</b>			
<b>La Riviera du Levant</b>	LE GOSIER	SIKOA	PLS	20	<b>100</b>	<b>240</b>	
			SEMAG	LLS			15
				LLTS			5
	SAINT-ANNE	SIG	LLS	62	<b>90</b>		
			LLTS	28			
	SAINT-FRANCOIS	SIKOA	LLS	40	<b>50</b>		
			PLS	10			
<b>Nord-Basse-Terre</b>	DESHAIES	SPHLM	LLS	3	<b>3</b>	<b>343</b>	
	LA MENTIN	SIKOA	PLS	20	<b>100</b>		
			SEMAG	LLS			22
		SEMSAMAR		LLS			35
			LLTS	15			
	PETIT-BOURG	SEMAG	LLS	56	<b>240</b>		
			LLTS	24			
			PSLA	60			
SEMSAMAR		LLS	7				
		LLTS	90				
<b>Nord-Grande-Terre</b>	LE MOULE	SEMSAMAR	LLS	7	<b>10</b>	<b>240</b>	
			LLTS	3			
	MORNE-A-L'EAU	SEMAG	LLS	96	<b>126</b>		
			LLTS	24			
		SPHLM	LLS	6			
	PETIT-CANAL	SEMAG	LLS	55	<b>104</b>		
			LLTS	15			
SPHLM		LLS	14				
		LLTS	6				
	SEMSAMAR	LLS	14				

**TOTAL GENERAL 1630**

\* Sur la base des dossiers déposés par les bailleurs en 2018. Au regard de la moyenne des années précédentes, la programmation réelle serait inférieure de 30 %, soit un estimatif de 1100 logements sociaux neufs.