

DEAL
GUADELOUPE

SERVICE HABITAT ET
BATIMENT DURABLE

POLE HABITAT

Juin 2017

Situation du logement social en Guadeloupe au 1^{er} janvier 2016

***Une part importante des données
ci-après sont issues de l'enquête
logement INSEE de 2013.***

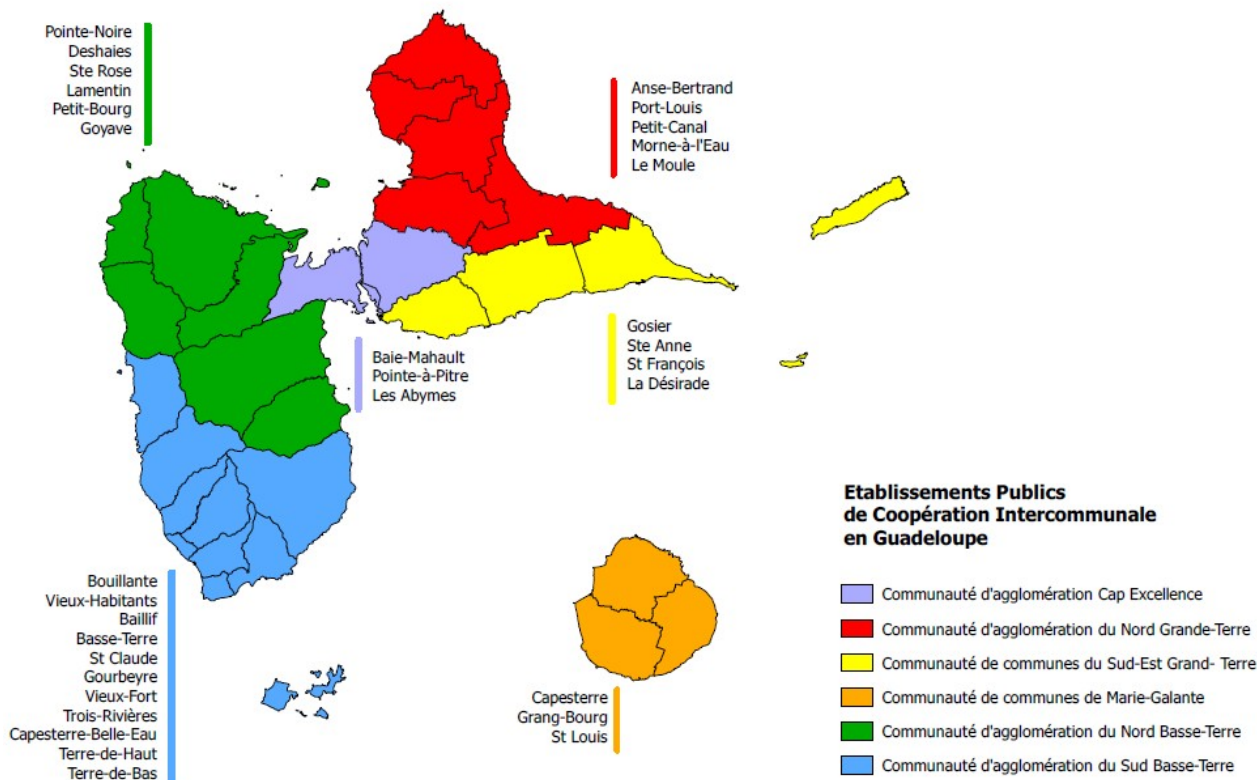


Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité

<http://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr>

1 - Le contexte guadeloupéen

1.1 – Organisation administrative



1.2 – Dynamiques démographiques et évolution du parc de logement

Après avoir connu un fort dynamisme entre 1980 et 2000, la démographie de la Guadeloupe se caractérise par une progression plus limitée voire une stagnation depuis 2006 (+ 0,1 % par an), comptant ainsi 400 187 habitants au 1^{er} janvier 2014 (*Insee/pop municipale*).

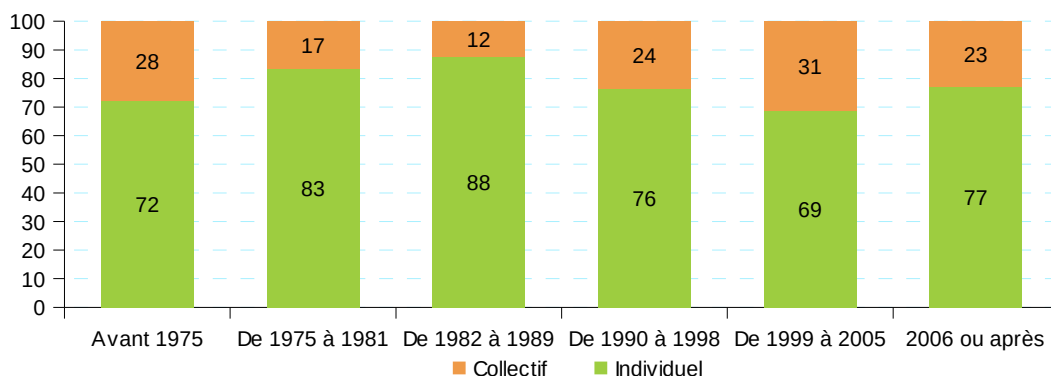
Cette croissance repose sur une natalité encore soutenue qui compense à peine le déficit migratoire. La taille des familles diminue : les familles de 3 enfants et plus ne représentent plus que 14% de l'ensemble.

Toutefois, le parc de logements continue à croître, compensant notamment le desserrement des ménages. En effet, en 1982, les ménages comptaient en moyenne 3,8 personnes, contre 2,6 habitants par ménage en 2006 et 2,3 en 2013.

En 2013, la Guadeloupe compte 214 000 logements, dont 78 % de résidences principales. Le parc a doublé en 30 ans : près de 3 résidences principales sur 10 ont été construites depuis le début des années 2000. Les trois quarts des résidences principales sont de type individuel, le collectif restant peu présent dans les constructions récentes. A noter toutefois le développement aux Antilles des maisons scindées en haut et bas de villas, transformées ainsi en deux ou plusieurs logements collectifs par la suite.

Conséquence de la jeunesse de ce parc, les éléments de confort progressent fortement : 3200 ménages guadeloupéens ne possèdent pas au moins un des deux éléments de confort sanitaire de base (WC à l'intérieur et douche ou baignoire) contre 11 200 en 1999. Les défauts considérés comme « graves » diminuent pour les logements plus récents : plus de la moitié des résidences principales achevées depuis 2006 ne comportent aucun défaut contre 22% pour celles datant d'avant 1975. Selon l'enquête, on note toutefois que la Guadeloupe compte encore 36% de

logements « de mauvaise qualité » (logements indécents ou comportant au moins deux « défauts graves », contre 14% dans l'hexagone.

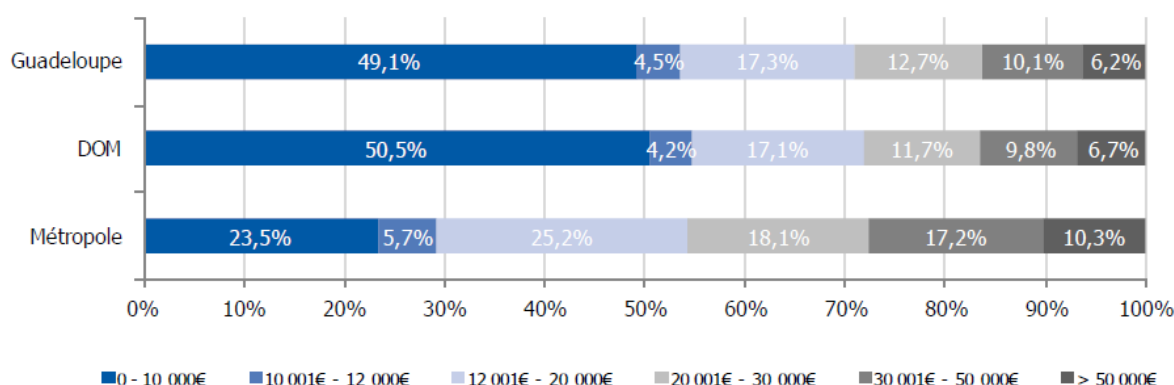


Résidences principales par type selon la période de construction (en %). Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes. Source : Enquête logement 2013.

La structure du parc est marquée par le poids des logements vacants : la Guadeloupe en concentre près de 32 000 en 2013, alors qu'elle en comptait moins de 12 000 au début des années 1990. Le taux de vacance est passé de 10 % à 15 % sur la période. Ce taux est au même niveau que la Martinique et deux fois plus important que dans l'hexagone. La vacance de marché étant usuellement estimée autour de 7%, la Guadeloupe souffre en plus d'une vacance structurelle pouvant s'expliquer en premier lieu par la vétusté de ces logements : 17% d'entre eux sont des habitations de fortune, cases traditionnelles ou constructions en matériaux légers et 41% ne possèdent pas l'eau ou l'électricité. Les problèmes d'indivision, l'inachèvement des constructions ou encore l'inadaptation de l'offre sont d'autres facteurs d'explication.

1. 3 – Revenu des ménages

Selon les données de la DGFIP (rapport ledom 2015), 71 % des contribuables guadeloupéens déclarent un revenu inférieur à 20 000 euros et 83,6 % un revenu inférieur à 30 000 euros. Au regard des plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social très social (pour un ménage de 3 personnes, 21 813 euros pour le LLTS et 29 084 euros pour le LLS), on peut estimer à minima à 75 % les ménages pouvant prétendre au logement social dans le territoire.

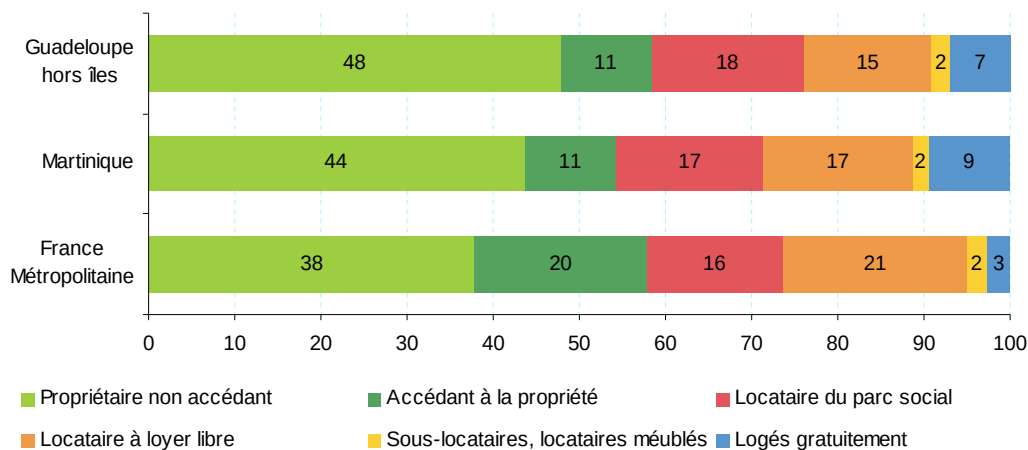


Source : DGFIP

Répartition du nombre de foyers fiscaux par tranche de revenu fiscal de référence au 31/1/2014. Source DGFIP

1. 4 – Statut d'occupation des ménages

Comme en France Métropolitaine, 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, mais l'accession à la propriété reste limitée avec 11 % contre 20 en métropole, en lien notamment avec les faibles revenus de la population. Les locataires du parc social et les logés gratuitement sont plus nombreux que dans l'Hexagone.

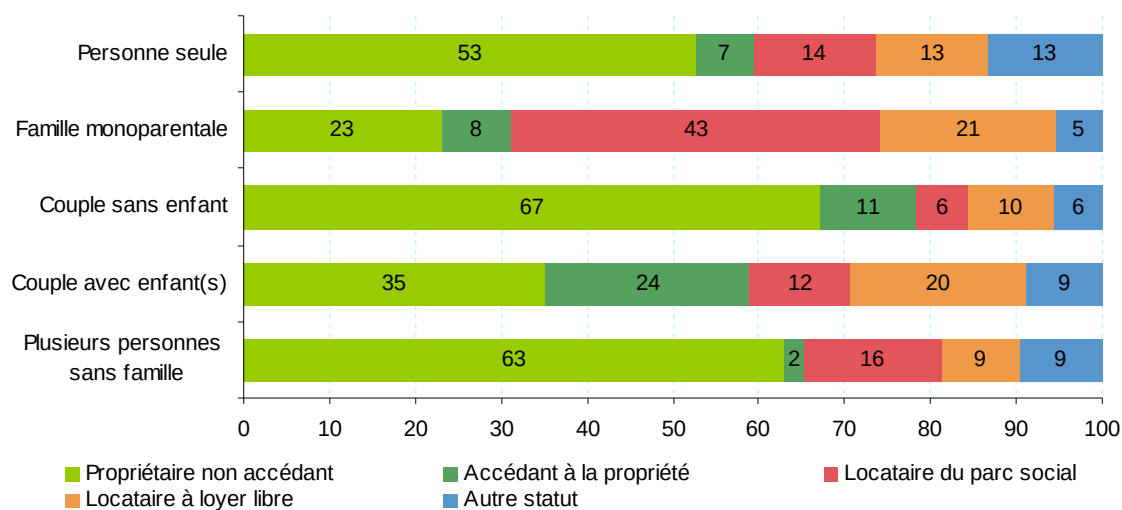


Situation d'occupation du parc de logement : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 Hors La Désirade et Les Saintes. Source : Enquête logement 2013 – INSEE

1. 5 – Statut d'occupation selon la composition familiale

En 2013, les personnes seules représentent un tiers des ménages guadeloupéens, proche des moyennes martiniquaise et métropolitaine. Les trois quarts des ménages constitués d'une seule personne habitent un logement individuel, et plus de 50 % sont propriétaires non accédants. Un quart de ménages sont des familles monoparentales, type de ménage fortement surreprésenté au regard de l'Hexagone (9 %).

Parmi les familles monoparentales guadeloupéennes, 43 % sont locataires d'un logement loué parmi du parc social et 45 % habitent un logement collectif. C'est respectivement 6 points et 9 points de plus qu'en Martinique.



Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes. Source : Enquête logement 2013

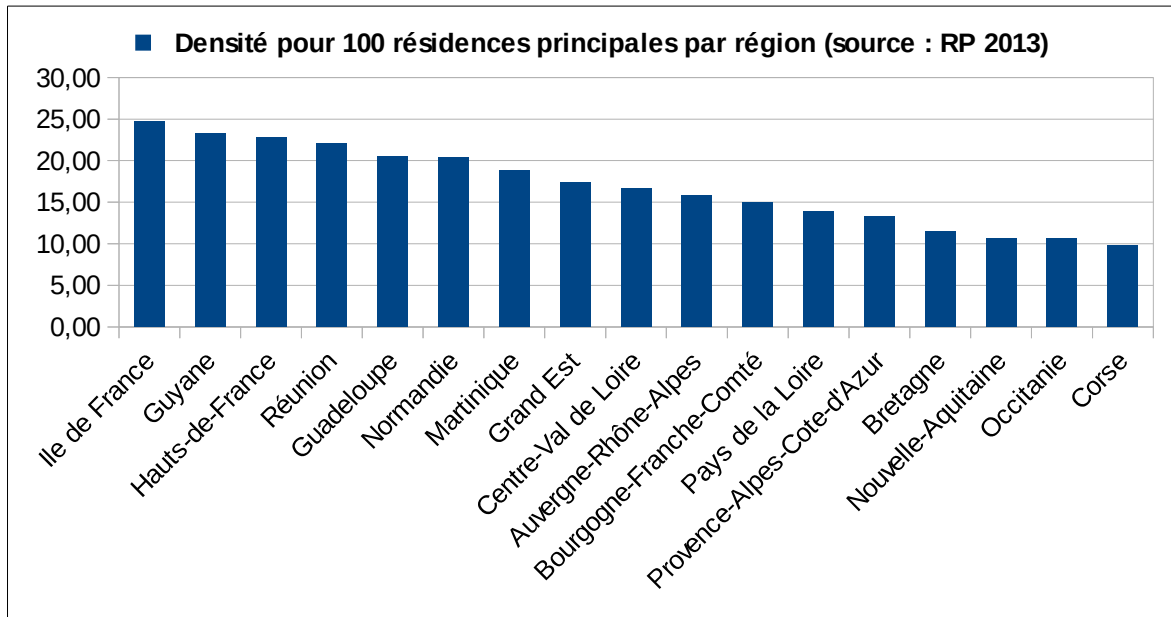
2 – État du parc locatif social en Guadeloupe au 1^{er} janvier 2016

2.1 – Evolution globale du parc locatif social

Commune	Parc social 2012	Parc social 2016	Taux art 55 jan 2012	Taux art 55 jan 2016	Evolution du taux 2012-2016
Cap Excellence	16 267	17 814	36,79%	40,42%	3,63%
BAIE MAHAULT	3264	4034	27,72%	33,95%	6,23%
LES ABYMES	8758	8975	35,58%	35,14%	-0,43%
POINTE A PITRE	4245	4805	54,29%	70,81%	16,52%
Grand Sud Caraïbe	4 439	5 359	12,98%	16,93%	3,95%
BAILLIF	182	182	7,91%	7,80%	-0,11%
BASSE-TERRE	1738	1822	34,06%	40,80%	6,74%
BOUILLANTE	226	220	7,49%	8,39%	0,90%
CAPESTERRE B E	533	931	6,77%	11,68%	4,91%
GOURBEYRE	657	838	20,57%	26,72%	6,15%
SAINT CLAUDE	756	730	17,32%	21,35%	4,03%
TERRE DE BAS				0,00%	0,00%
TERRE DE HAUT		33		5,12%	5,12%
TROIS RIVIERES	235	396	6,87%	11,10%	4,23%
VIEUX FORT	40	55	5,50%	7,71%	2,21%
VIEUX HABITANTS	72	152	2,34%	5,32%	2,98%
La Riviera du Levant	1 985	2 169	6,90%	7,87%	0,96%
LA DESIRADE	20	20	2,94%	2,93%	-0,01%
LE GOSIER	622	726	5,24%	6,53%	1,30%
SAINTE ANNE	815	871	7,96%	9,16%	1,20%
SAINT FRANCOIS	528	552	8,85%	8,95%	0,09%
Marie-Galante	356	591	6,96%	7,57%	0,61%
CAPESTERRE MG	70	70	4,74%	4,74%	0,00%
GRAND BOURG	256	274	10,47%	10,47%	0,00%
SAINT LOUIS	30	247	2,51%	5,11%	2,60%
Nord Basse Terre	4 682	5 571	14,73%	17,72%	2,99%
DESHAIES	64	65	3,59%	3,11%	-0,48%
GOYAVE	1232	1240	36,63%	40,20%	3,57%
LAMENTIN	796	1389	12,95%	21,74%	8,79%
PETIT BOURG	1577	1840	16,28%	19,48%	3,20%
POINTE NOIRE	32	32	1,13%	1,13%	0,00%
SAINTE ROSE	981	1005	12,31%	12,80%	0,50%
Nord Grande Terre	2 758	3 351	11,77%	13,99%	2,23%
ANSE-BERTRAND	81	121	3,86%	5,37%	1,51%
LE MOULE	1112	1260	12,32%	13,78%	1,46%
MORNE A L'EAU	915	1136	13,07%	16,33%	3,26%
PETIT CANAL	174	172	5,84%	5,12%	-0,72%
PORT LOUIS	476	662	20,45%	27,98%	7,53%
GUADELOUPE	30 487	34 855	18,20%	21,03%	2,83%

Etat du parc locatif social par commune au sens de l'article 55 de la loi SRU. Sources : DHUP/ RPLS au 1^{er} janvier 2016

Le parc locatif social joue un rôle majeur dans la politique de l'habitat en Guadeloupe. Au 1^{er} janvier 2016, on compte 34 855 unités, soit 21 % des résidences principales. Il s'agit d'un parc récent : près de 30 % des logements ont moins de 10 ans. Il est en forte évolution : la Guadeloupe se situe ainsi en 2016 au 5^e rang des régions en termes de taux de logements sociaux.

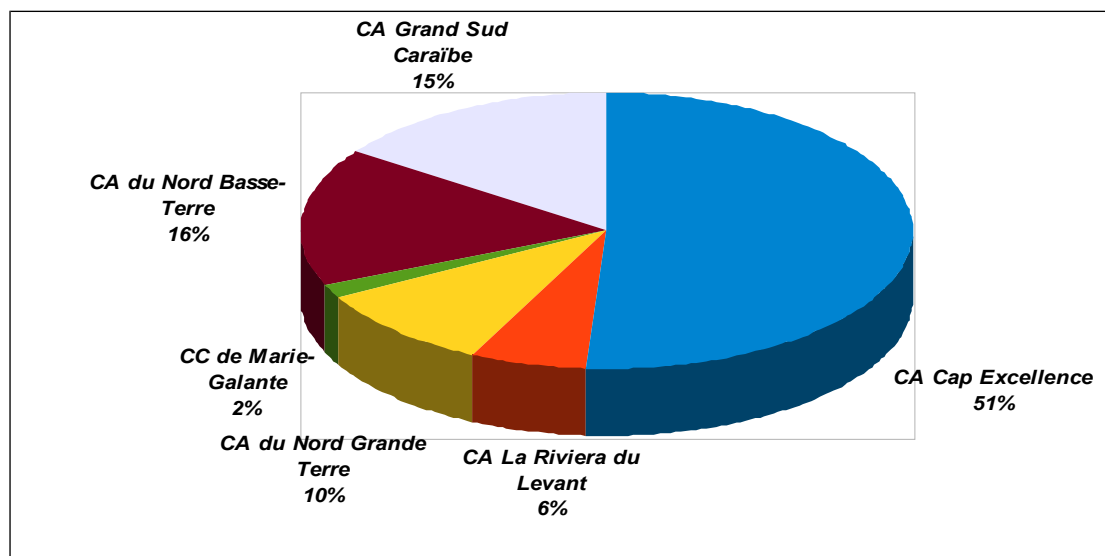


Taux de logements sociaux par région. Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Le parc est inégalement réparti. Avec 17 814 logements sociaux, la communauté d'agglomération de Cap Excellence en regroupe plus de 50 %. A l'inverse, la communauté d'agglomération de la Riviera du Levant a la plus faible densité de logements sociaux pour 100 résidences principales du territoire (8 %). L'évolution du taux de logement sociaux est significative pour plusieurs communes qui ont désormais dépassé les 20 % (Saint-Claude, Gourbeyre, Lamentin, Petit-Bourg, Port-Louis) ou en passe de l'atteindre (Morne-à-l'Eau).

Ce parc est géré par 2 sociétés d'HLM : la SIKOA et la SP d'HLM ; et 3 sociétés d'économie mixte : la SEMSAMAR, la SIG et la SEMAG.

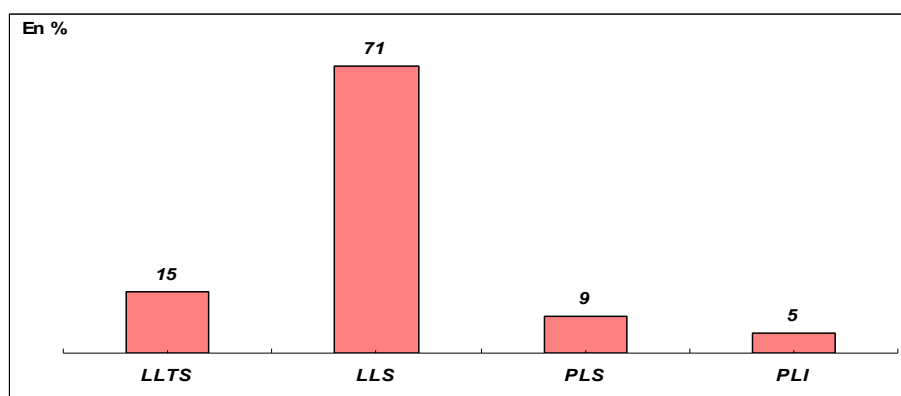
2. 2 - Répartition du parc locatif social au 1^{er} janvier 2016 par EPCI



Répartition du par locatif par EPCI au 1^{er} janvier 2016. Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

2. 3 – Evolution par type de financement

La répartition par type de financement du parc existant indique une proportion de 11,6 % de logements locatifs très sociaux (LLTS). Le loyer plafond y est inférieur de 20 % au logement social. Cette proportion évolue favorablement avec un taux de 15 % pour les mises en services en 2015, 20 % des derniers programmes financés.



Financement initial des nouvelles mises en service. Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Par ailleurs, selon l'étude DÉAL sur les besoins en logements, une production annuelle moyenne de 1880 logements sociaux annuelle serait nécessaire dans les 10 ans à venir, dont une part de LLTS devant atteindre 30 %.

2. 4 - Loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

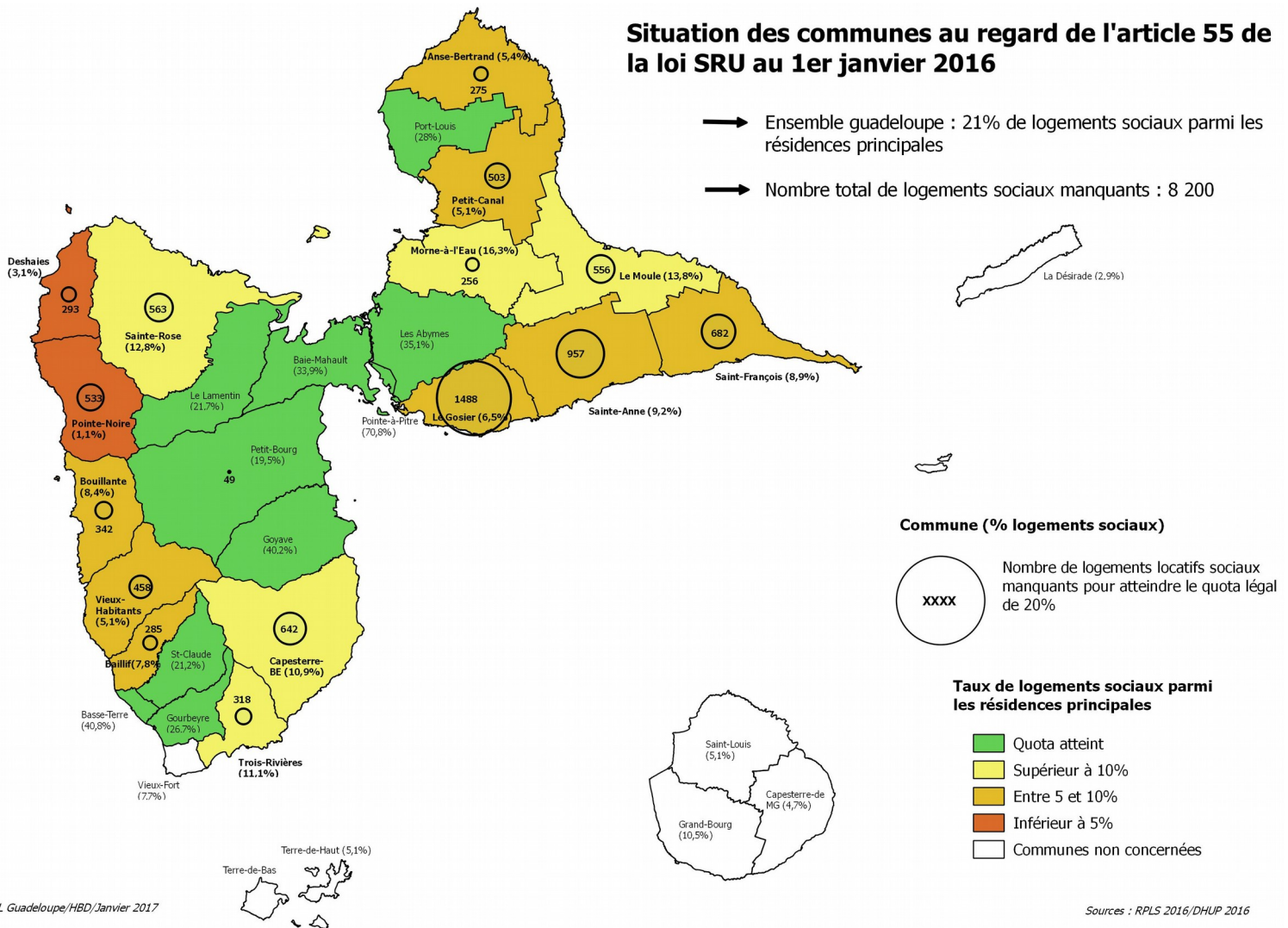
Région	Loyer moyen en e/m ² de surface habitable				
	Nombre de logements loués au 1 ^{er} janvier 2016	Moyenne		Proportion de logements (%) dont le loyer mensuel est :	
		Au 01/01/2016	Evolution 2015/2016 (%)	< 4,80 e/m ² (*)	> 6,50 e/m ² (*)
Guadeloupe	31 417	6,04	0,56	8,92%	19,56%
Martinique	29 332	5,29	1,09	29,97%	19,71%
Guyane	14 744	6,01	1,32	17,68%	27,56%
Réunion	65 284	5,84	0,83	13,25%	24,50%
Total France métropolitaine	4 328 184	5,69	0,77	23,52%	23,28%
Total France entière	4 468 961	5,70	0,78	23,29%	23,26%

(*) Ces valeurs sont les 1^{er} et 3^e quartiles de la répartition des loyers en e/m².

Loyer moyen dans le parc locatif social. Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

3 – La situation au 01/01/2016 vis-à-vis des obligations réglementaires de la loi SRU

Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2016



Cartographie de la situation des communes au regard des taux de logements sociaux obligatoires de la loi SRU. Situation au 1er janvier 2016. Source : DéAL.

L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, 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 2016, la Guadeloupe compte six territoires devant respecter un taux légal de 20 % de logements sociaux :

- Cinq EPCI :
 - La CA CAP EXCELLENCE :
 - La CA du NORD BASSE-TERRE :
 - La CA LA RIVIERA DU LEVANT .

- La CA DU NORD GRANDE-TERRE
- La CA DU GRAND SUD CARAÏBE
- Une agglomération :
 - L'unité urbaine de POINTE-A-PITRE - LES ABYMES

Soit au total, 15 communes n'atteignant pas le taux requis par la loi pour un déficit cumulé de 8 200 logements.

Communes déficitaires	PARC LL AU 01/01/16 source RPLS	RES PRINC 2016	taux LL/RP	taux à respecter	Nbre logts objectif 20 %	logements manquants
CA la Rivière du Levant (taux 20%)						
Le Gosier	722	11 050	6,5%	20%	2 210	1 488
Saint-François	552	6 169	8,9%	20%	1 234	682
Sainte-Anne	808	8 825	9,2%	20%	1 765	957
CA du Nord Basse-Terre (taux 20%)						
Deshaies	54	1 737	3,1%	20%	347	293
Pointe-Noire	32	2 823	1,1%	20%	565	533
Sainte-Rose	1 002	7 826	12,8%	20%	1 565	563
CA du Nord Grande Terre (taux 20%)						
Anse-Bertrand	101	1 882	5,4%	20%	376	275
Le Moule	1 231	8 935	13,8%	20%	1 787	556
Morne-à-l'Eau	1 139	6 977	16,3%	20%	1 395	256
Petit-Canal	173	3 379	5,1%	20%	676	503
CA Grand Sud Caraïbe (taux 20%)						
Baillif	182	2 333	7,8%	20%	467	285
Bouillante	247	2 944	8,4%	20%	589	342
Capesterre B-Eau	901	7 713	11,7%	20%	1 543	642
Trois-Rivières	397	3 577	11,1%	20%	715	318
Vieux-Habitants	157	3 075	5,1%	20%	615	458
Total	7 698	79 245	9,7%		15 849	8 200

Situation des communes déficitaires en logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 . Source DéAL

4 – Bilan et perspectives

Un effort soutenu ces dix dernières années a permis la construction de 10 000 logements sociaux soit un tiers du parc actuel. La part de logements très sociaux a également largement évolué atteignant 25 % des livraisons à venir (pour une moyenne de 11 % actuellement).

Ces efforts ne permettent néanmoins pas d'atteindre les objectifs réglementaires, et ne répondent pas suffisamment aux demandes. On note en particulier 15 communes en déficit, parfois très important, pour un total cumulé de 8 200 logements manquants sur ces seules communes, en plus des efforts à poursuivre sur l'agglomération de Cap Excellence.

Devant cette situation tous les partenaires ont signé en mars 2016 l'accord régional pour la mise en œuvre du plan logement outremer pour la Guadeloupe. Ce plan doit permettre de mobiliser outils et partenaires pour accroître encore l'effort des dernières années. Plusieurs outils sont à renforcer :

- la mise en œuvre des prélèvements de solidarité prévus par l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2002 ;
- un travail sur la mobilisation du foncier, en particulier en centre bourg ;
- le développement des outils de planification en matière d'habitat et l'intégration dans les documents de planification urbaine des enjeux liés à l'habitat.

Concernant la mobilisation du foncier un travail conséquent a d'ores et déjà démarré. L'État s'est engagé dans la cession des terrains dont il dispose pour la création de logements sociaux. L'établissement public foncier local de Guadeloupe a signé avec 31 communes un protocole d'intervention foncière. Il 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. A noter que l'établissement public foncier sera le bénéficiaire des prélèvements de solidarité et pourra utiliser ces crédits dans cette optique d'habitat en centre bourg.

Concernant l'élaboration des documents de planification, 2 programmes locaux de l'habitat et deux programmes intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) ont démarré sur Cap Excellence et la Communauté d'Agglomération du Nord Grande Terre.

**DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE LA
GUADELOUPE**

SERVICE HABITAT ET BATIMENT DURABLE

Pôle Habitat

Directeur de publication : Daniel Nicolas

Rédacteur : Gauthier Grienche

DEAL 2017

