



RAPPORT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Bilan 2014 et perspectives 2015



Préfecture de la Région Guadeloupe

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

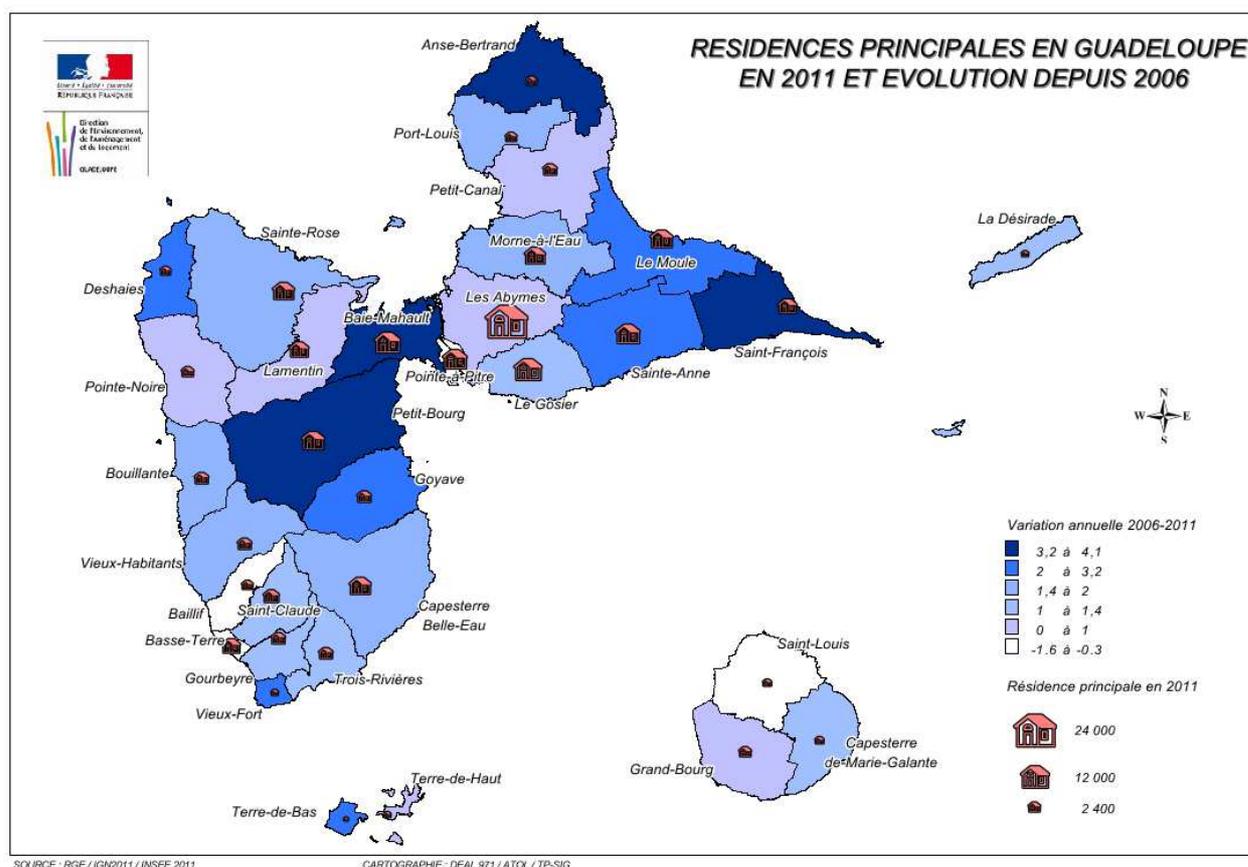
SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| PRESENTATION | p.3 |
| 1. Le logement locatif social | p.16 |
| 2. Accession à la propriété | p.24 |
| 3. Amélioration de l'habitat | p.28 |
| 4. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre | p.32 |
| 5. La rénovation urbaine de l'agglomération pointoise | p.37 |
| | |
| ANNEXES | p.38 |
| 1. Programmation détaillée logement locatif social | p.39 |
| 2. Programmation logements locatifs sociaux neufs | p.40 |
| 2. Programmation détaillée amélioration de l'habitat | p.41 |
| 3. Bilan des opérations RHI | p.42 |

SITUATION GENERALE DU LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE

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

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



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

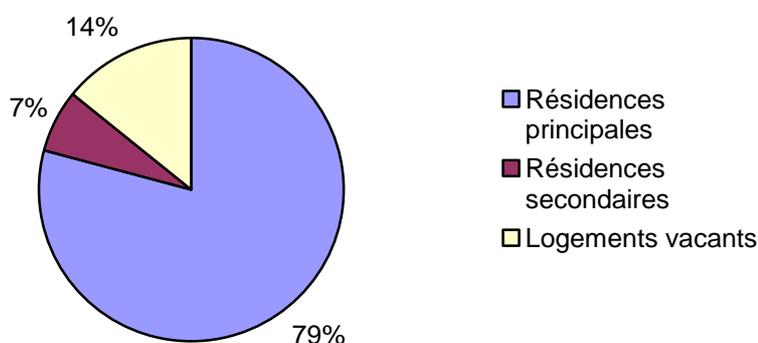
Autour de ce secteur, les résidences principales sur les communes du Nord-Basse-Terre (principalement Petit-Bourg et Goyave) progressent de manière significative.

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

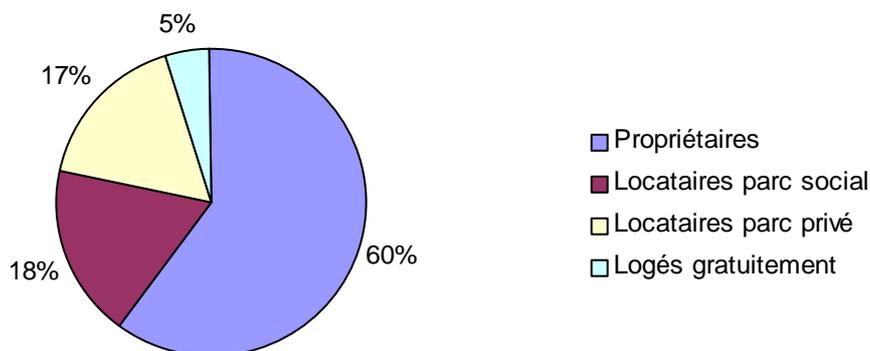
En ce qui concerne le parc social, même s'il demeure en majorité situé dans les communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre (à plus de 40% sur Pointe-à-Pitre et Abymes) et sur celle de Basse-Terre, les nouvelles opérations ont permis d'amorcer un rééquilibrage au bénéfice notamment des communes du 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 2011)



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



La Guadeloupe se distingue par 4 caractéristiques :

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

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

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 ont vocation à être démolis pour insalubrité irrémédiable, le reste relevant de l'Amélioration de l'Habitat (AH).

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

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

Risque d'inondation ou de submersion marine : 3 400 logements (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).

- **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° département le plus vieux de France
 - Une réduction de la taille des ménages, avec 37,5% de ménages composés d'une seule personne en 2020 contre 31,3% aujourd'hui.
- Répondre aux contraintes locales :
 - Exposition aux risques,
 - Assurer un logement confortable tout en maîtrisant la consommation d'énergie.
- Intégrer la politique du logement dans une politique d'aménagement du territoire embrassant l'ensemble des problématiques : redynamisation des centres, optimisation des infrastructures, préservation des espaces naturels et agricoles, qualité paysagère...

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

- *Un engagement de 58 M€ et des paiements à hauteur de 48,5 M€ en 2014 :*

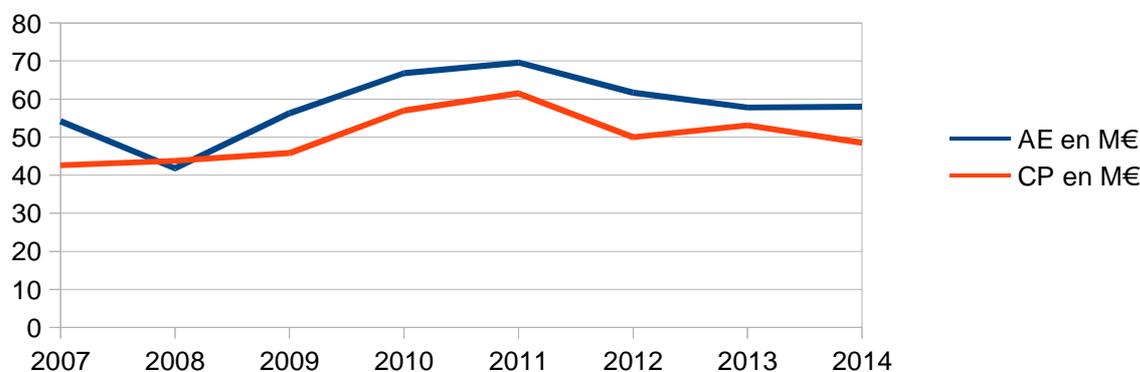
L'aide de l'État au logement social est globalisée dans une ligne budgétaire unique (LBU). L'effort budgétaire pour le financement du logement social (dont rénovation urbaine) et de la résorption de l'habitat insalubre était en moyenne ces 5 dernières années de l'ordre de 62 M€ d'autorisation de programme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

En 2013 et 2014, le niveau des dotations pour engagement se maintient à un niveau élevé avec 58 M€.

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

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

Evolution des montants LBU (en millions d'euros)



La défiscalisation du logement social concerne 83% des logements locatifs sociaux financés en 2014 : 1 205 logements sur un total de 1 453, soit un équivalent subvention de 73,1 M€.

L'action publique en matière de logements aidés dans le parc public et privé se maintient de manière globale à un niveau élevé. Le niveau moyen annuel de réalisation depuis 2006 est de 1 500 logements neufs (dont 80 en accession) et 1 000 logements améliorés.

L'année 2014 se conclut par le financement de 3 127 logements dont 1 470 logements neufs.

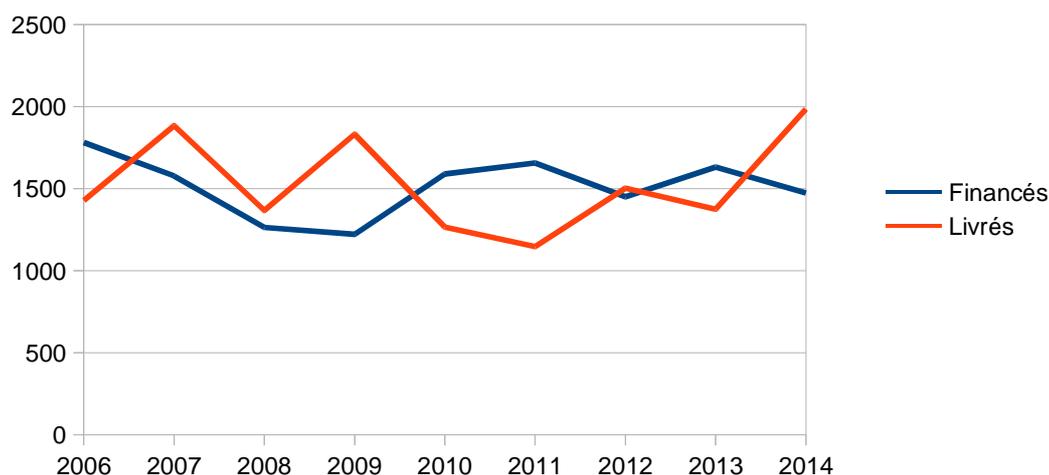
- *Un engagement de 59 M€ en 2015 :*

En 2015, les dotations en autorisations d'engagement sont de **59 M€ pour 2600 logements programmés** dont 1400 neufs et 1200 en amélioration (public/privé)

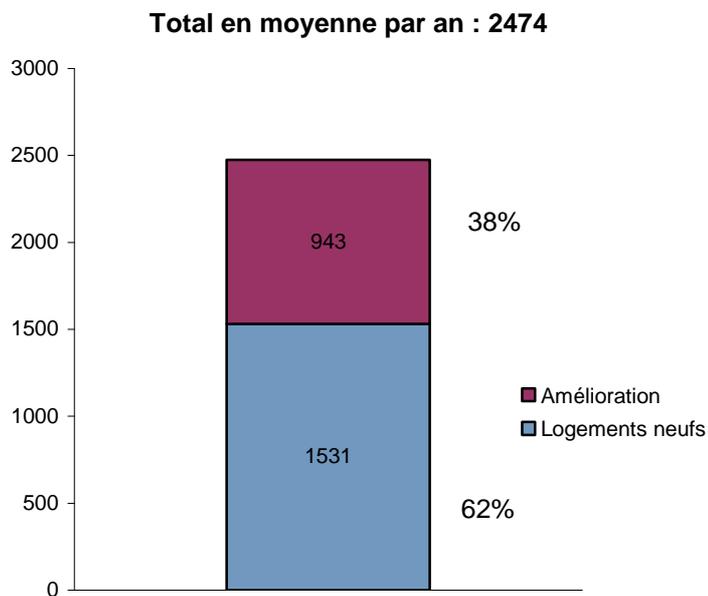
Évolution de la production de logements locatifs neufs (locatif et accession) depuis 2006 :

| Produits logements | | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------|----------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LOCATIF | Financés | 1 684 | 1 528 | 1 209 | 1 119 | 1 505 | 1 609 | 1 390 | 1 608 | 1 453 |
| | MEC | 1 475 | 1 650 | 1 546 | 1 173 | 1 190 | 1 165 | 1 571 | 1 186 | 518 |
| | Livrés | 1 343 | 1 850 | 1 282 | 1 675 | 1 158 | 1 065 | 1 446 | 1 294 | 1 964 |
| ACCESSION | Financés | 97 | 49 | 54 | 102 | 84 | 47 | 60 | 23 | 17 |
| | MEC | 149 | 41 | 38 | 63 | 47 | 59 | 13 | 28 | 38 |
| | Livrés | 85 | 33 | 85 | 156 | 107 | 81 | 57 | 80 | 20 |
| LOGEMENTS NEUFS | Financés | 1781 | 1577 | 1263 | 1221 | 1589 | 1656 | 1450 | 1631 | 1470 |
| | MEC | 1624 | 1691 | 1584 | 1236 | 1237 | 1224 | 1584 | 1214 | 556 |
| | Livrés | 1428 | 1883 | 1367 | 1831 | 1265 | 1146 | 1503 | 1374 | 1984 |
| AMELIORATION | AH | 564 | 502 | 549 | 451 | 374 | 507 | 524 | 434 | 365 |
| | SALLS | 342 | 848 | 296 | 1 417 | 1 086 | 475 | 828 | 638 | 1 292 |
| | Financés | 906 | 1 350 | 845 | 1 868 | 1 460 | 982 | 1 352 | 1 072 | 1 657 |
| | Livrés | 559 | 1 154 | 779 | 630 | 1 445 | 1 374 | 804 | 1 004 | 742 |

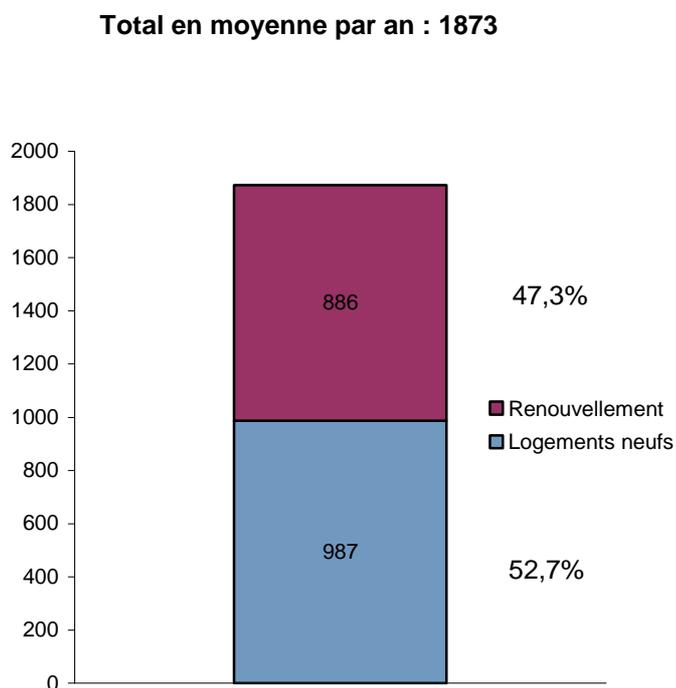
Evolution des logements neufs financés et livrés depuis 2006



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



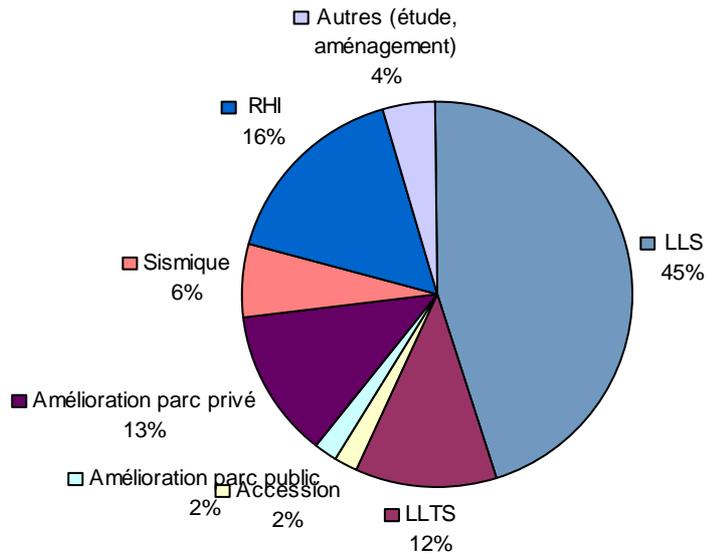
Répartition entre renouvellement et nouvelles réalisations selon l'estimation de l'étude sur les besoins en logements sociaux (en moyenne par an d'ici 10 ans)



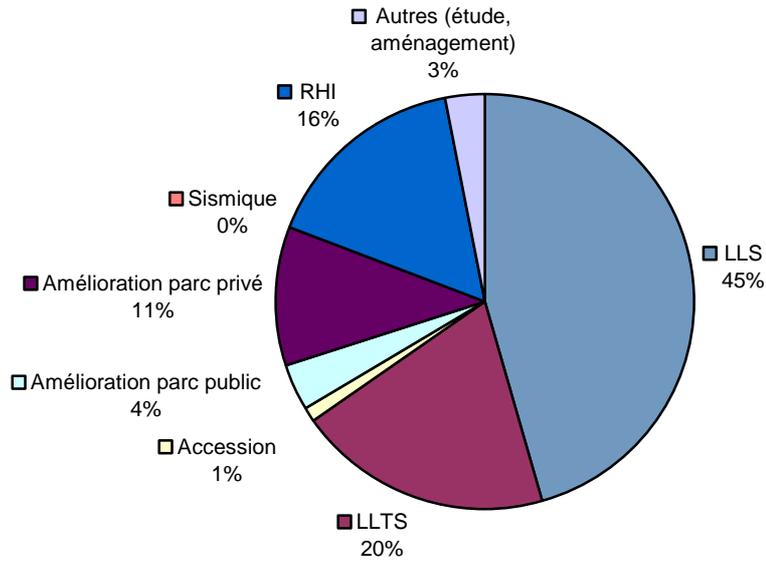
Synthèse de l'implication budgétaire de l'État dans le logement social en 2014

| <i>PRODUITS</i> | | <i>AE en M€</i> | <i>logements engagés</i> | <i>mis en chantier</i> | <i>livrés</i> |
|------------------------------|--|-----------------|--------------------------|------------------------|---------------|
| LOCATIF | LLS | 26,53 | 1054 | 390 | 1470 |
| | <i>dont LLS défiscalisé</i> | 22,6 | 894 | 350 | 890 |
| | LLTS | 11,42 | 242 | 96 | 281 |
| | <i>dont LLTS défiscalisé</i> | 6,8 | 154 | 51 | 75 |
| | PLS | | 157 | 32 | 213 |
| | <i>dont PLS défiscalisé</i> | | 157 | 32 | 213 |
| | Logements spécifiques | | | | |
| | Total LOCATIF <i>dont rénovation urbaine</i> <i>Dont CAFO</i> <i>Dont VEFA</i> | 37,95 | 1453 | 518 | 1964 |
| ACCESSION | LES Diffus | 0,48 | 17 | 20 | 11 |
| | LES Groupés/LAD | 0,06 | 0 | 18 | 9 |
| | Total ACCESSION | 0,54 | 17 | 38 | 20 |
| TOTAL LOGEMENTS NEUFS | | 38,49 | 1470 | 556 | 1984 |
| AMELIORATION | AAH | 6,28 | 365 | 335 | 412 |
| | Parc public | 2,19 | 1292 | 324 | 330 |
| | <i>dont sismique</i> | | | | |
| | TOTAL AMELIORATION | 8,47 | 1657 | 659 | 742 |
| AUTRES DEPENSES | RHI | 9,4 | | | |
| | Aménagement urbain | 1,6 | | | |
| | Etudes, divers | 0,1 | | | |
| | Total autres dépenses | 11,1 | | | |
| TOTAL GENERAL | | 58,06 | 3127 | 1215 | 2726 |

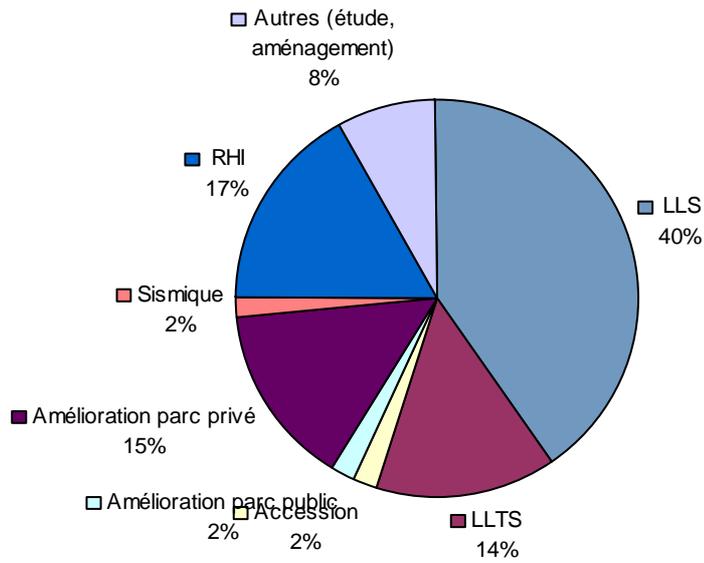
Répartition des AE en 2013 par produits



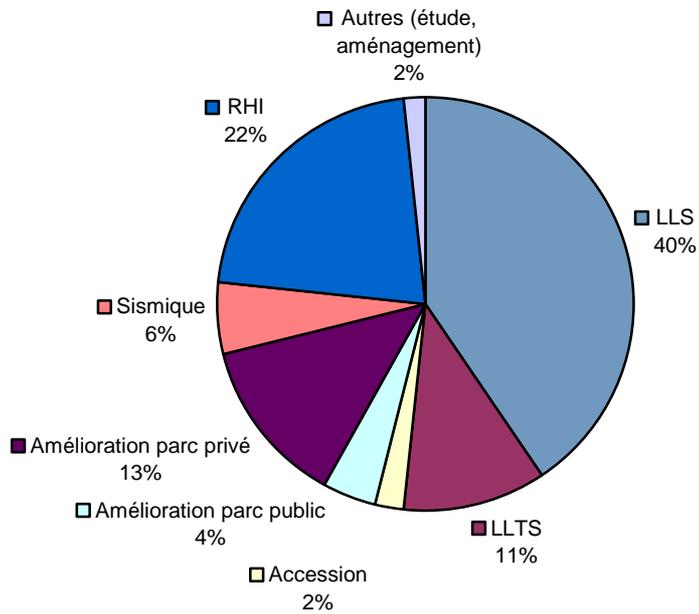
Répartition des AE en 2014 par produits



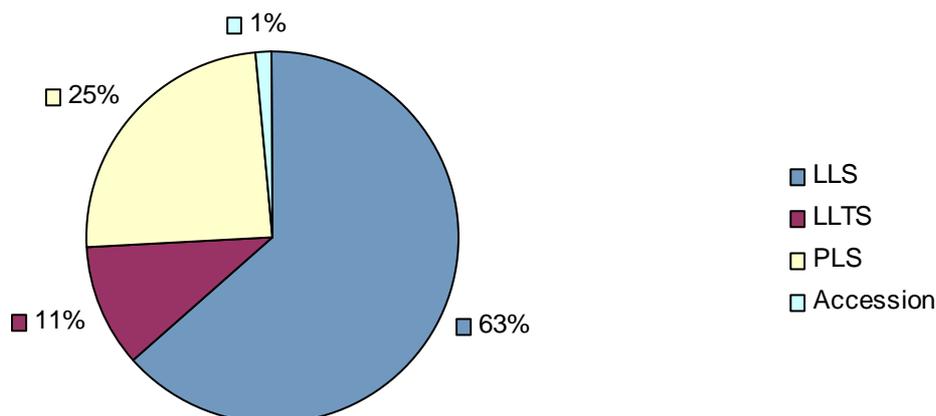
Répartition des CP en 2013 par produits



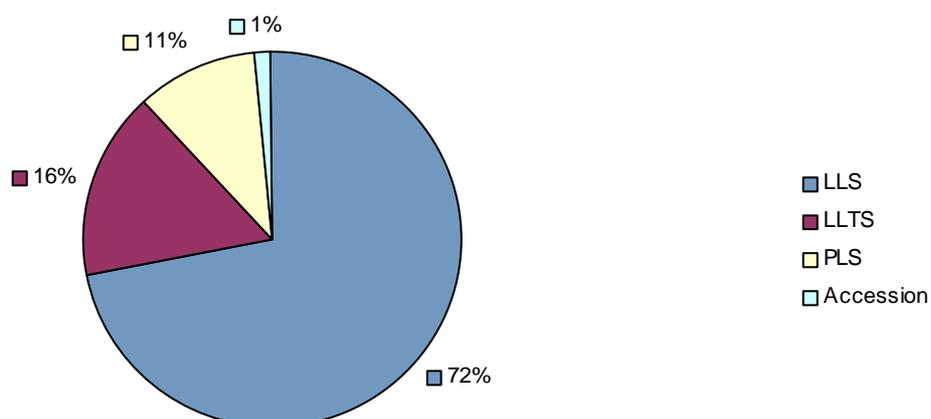
Répartition des CP en 2014 par produits



Répartition en nombre de logements neufs financés en 2013 par produits



Répartition en nombre de logements neufs financés en 2014 par produits



La part des autorisations d'engagement dévolue à la construction de logements locatifs sociaux neufs représente 65% de l'enveloppe globale en 2014, soit +8% par rapport à 2013, en raison d'une augmentation significative de la part consacrée aux LLTS (20% en 2014 contre 12% en 2013 et seulement 5% en 2012).

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

5. Un engagement partagé par les collectivités territoriales :

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

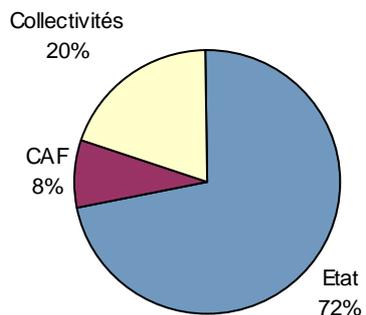
La rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes cofinancée dans le cadre du Contrat de Plan État Région : Les dossiers concernent l'aménagement de terrains et parcelles en vue de la construction de logements locatifs sociaux. La participation de l'État, sur le BOP 123 action 2, s'élève à fin 2013 à 13,6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

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

| LOCATIF (LLTS) | 2013 | 2014 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| État | 6 807 952 € | 11 416 431 € |
| CAF | 1 299 494 € | 1 407 780 € |
| Département | 1 003 141 € | 748 440 € |
| Communes | 1 074 482 € | 0 € |
| Total locatif | 10 185 069 € | 13 572 651 € |
| AMELIORATION (DPAH) | | |
| État | 5 400 203 € | 5 188 949 € |
| CAF | 96 003 € | 65 570 € |
| Département | 473 550 € | 513 153 € |
| CR | 850 000,00 € | 731 922 € |
| Total amélioration | 6 819 756 € | 6 499 594 € |
| TOTAL GENERAL | 17 004 825 € | 20 072 245 € |

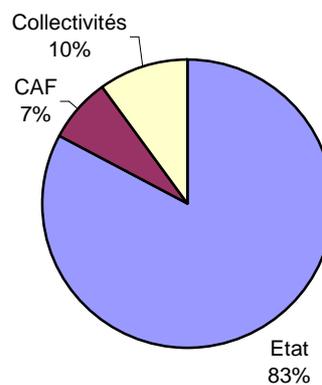
Répartition globale LLTS + DPAH en 2013

Etat : 12,2 M€
CAF : 1,4 M€
Collectivités : 3,4 M€



Répartition globale LLTS + DPAH en 2014

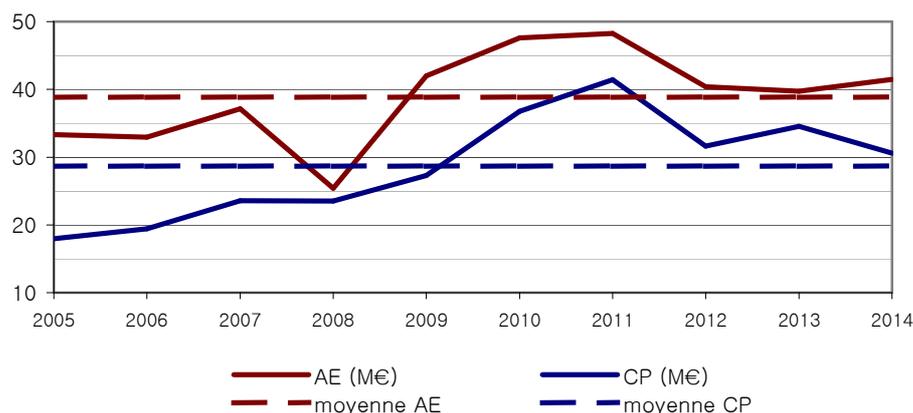
Etat : 16,6 M€
CAF : 1,5 M€
Collectivités : 2 M€



1 – LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

1-1 Financement de 1453 logements locatifs sociaux neufs pour 41,46 M€ de subventions État en 2014

En 2014, le secteur locatif, tous produits confondus, bénéficie de 41,46 M€ de subventions accordées et 30,57 M€ de subventions versées.



Les montants sont stables en légère baisse concernant les crédits de paiement.

Compte tenu des crédits délégués sur le BOP 123 action 1- logement, l'objectif de production de logements locatifs sociaux neufs était fixé entre 1200 et 1400 logements LLS/LLTS ainsi que 200 logements intermédiaires PLS soit un objectif total de 1400 à 1600 logements locatifs neufs.

L'objectif de production de logements a été atteint et légèrement dépassé concernant les logements LLS et LLTS avec un total de 1296 logements neufs financés. En revanche, le nombre de logements intermédiaires sociaux (PLS) financé est légèrement inférieur aux prévisions avec un total de 157 logements. Le volume global est ainsi de 1453 logements locatifs sociaux financés en 2014.

Le programme de confortement parasismique des logements locatifs sociaux a été poursuivi en 2014, mais n'a pas nécessité d'engagement de crédits en 2014. Le programme se poursuivra en 2015.

Subventions accordées et versées en 2014 par produits :

| | LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS | REHABILITATION | SUBV FRAFU CAFO | TOTAL 2014 |
|------------|--------------------------------|----------------|--------------------|------------|
| Ae (en M€) | 37,94 | 2,19 | 1,33 | 41,46 |
| CP (en M€) | 25,54 | 4,64 | 0,39 | 30,57 |

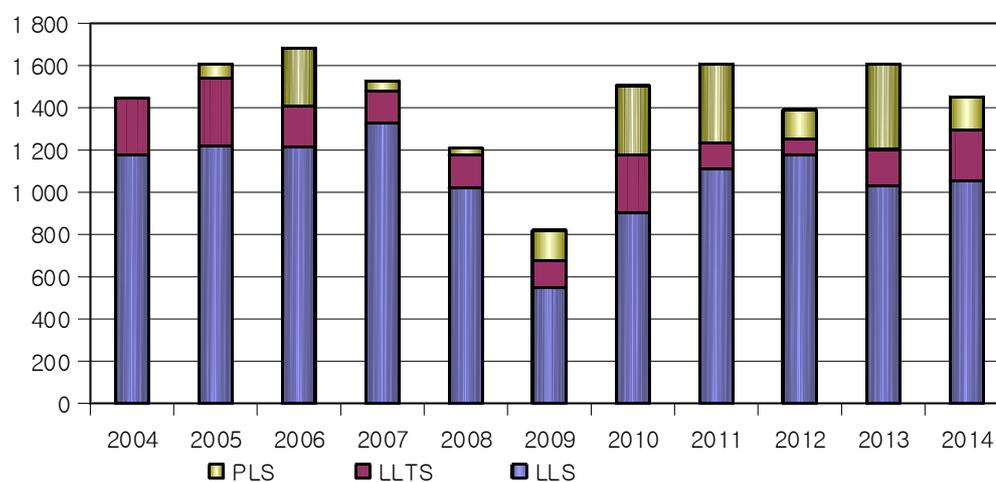
| ANNEES | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| AE (M€) | 33,31 | 32,93 | 37,14 | 25,39 | 41,97 | 47,62 | 48,26 | 40,37 | 39,72 | 41,46 |
| CP (M€) | 17,97 | 19,40 | 23,58 | 23,55 | 27,31 | 36,76 | 41,42 | 31,62 | 34,56 | 30,57 |

| INVESTISST. (M€) | 149,00 | 194,00 | 167,00 | 133,00 | 108,00 | 240,00 | 284,00 | 232,00 | 272,00 | 251,00 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

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 |
| TOTAL | 10 600 | 1 847 | 1 967 | 14 414 |
| MOYENNE | 1 060 | 185 | 197 | 1 441 |

→ La moyenne sur les 10 dernières années est de 1441 logements neufs financés par an



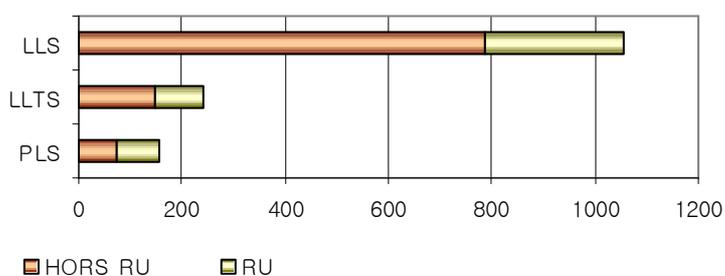
Parallèlement aux logements de type LLS et LLTS, de nombreux programmes ont été financés en PLS depuis 2005. Ces logements locatifs sociaux intermédiaires permettent l'accès au parc social aux familles dont les revenus sont trop élevés pour prétendre au LLS mais pour lesquels l'accès au secteur privé 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 près de 2000 PLS qui ont été agréés (y-compris Saint-Martin) soit environ 14% du total des logements locatifs sociaux financés.

La priorité a été donnée aux projets rentrant dans le cadre des conventions ANRU en raison des relogements nécessaires à la mise en œuvre des démolitions. Au final, en 2014, ce sont 490 logements LLS, LLTS et PLS qui ont été financés dans le cadre de la rénovation urbaine.

| TYPE DE LOGEMENT | LOGEMENTS FINANCES | | % |
|-------------------------|--------------------|------------|-------------|
| | TOTAL | dont RU | |
| LLS | 1 054 | 267 | 73% |
| LLTS | 242 | 94 | 17% |
| TOTAL LLS + LLTS | 1296 | 361 | 89% |
| PLS | 157 | 84 | 11% |
| TOTAL GENERAL | 1453 | 445 | 100% |



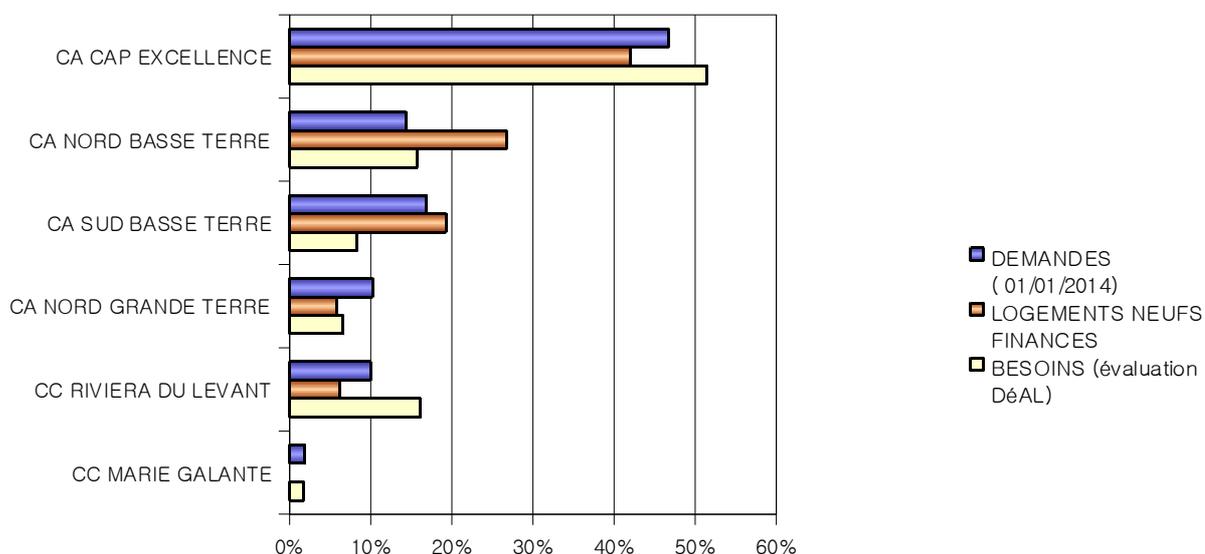
Une répartition géographique des logements visant à répondre à la demande dans un objectif de développement équilibré du territoire

La programmation définitive 2014 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 totalisent près de la moitié de cette programmation, 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, en particulier sur Port-Louis.

La part sur le secteur de la Riviera du Levant est modeste au regard des besoins et de la demande identifiée.

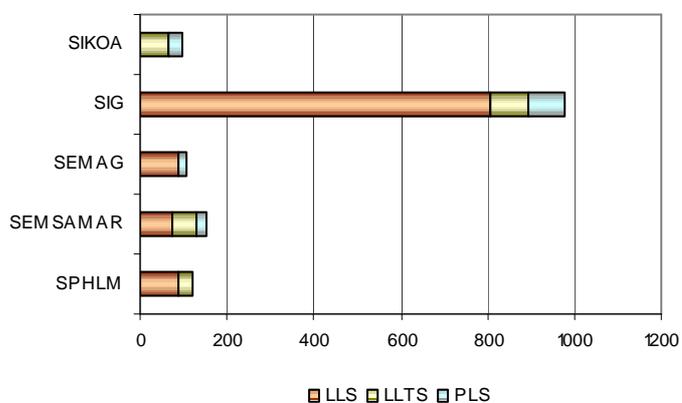
REPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS FINANCES EN 2014
DE LA DEMANDE EN LOGEMENT ET DES BESOINS EVALUES



| 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-TERR | 85 | 5,8% |
| CC MARIE-GALANTE | 0 | 0,0% |
| TOTAL | 1 453 | 100% |

La quasi-totalité des opérateurs a bénéficié du financement (LLS/LLTS) ou de l'agrément (PLS) d'opérations en 2014

| OPERATEURS | TYPES DE LOGEMENTS | | | TOTAL |
|--------------|--------------------|------------|------------|--------------|
| | LLS | LLTS | PLS | |
| SIKOA | 0 | 65 | 32 | 97 |
| SIG | 807 | 86 | 84 | 977 |
| SEMAG | 87 | 3 | 17 | 107 |
| SEMSAMAR | 72 | 56 | 24 | 152 |
| SPHLM | 88 | 32 | 0 | 120 |
| FONC LOGT | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 1054 | 242 | 157 | 1 453 |



La SIG se distingue avec 67% des logements financés en 2014. Elle contribue également à la quasi-totalité des programmes financés en 2014 dans le cadre de la rénovation urbaine Abymes/Pointe-à-Pitre.

| OPERATEURS | LOGEMENTS FINANCES | | % |
|-------------------|--------------------|------------|-------------|
| | TOTAL | dont RU | |
| SIKOA | 97 | 35 | 7% |
| SIG | 977 | 383 | 67% |
| SEMAG | 107 | 0 | 7% |
| SEMSAMAR | 152 | 27 | 10% |
| SPHLM | 120 | 0 | 8% |
| FONCIERE LOGEMENT | 0 | 0 | 0% |
| TOTAL | 1453 | 445 | 100% |

La défiscalisation complète les crédits budgétaires dans la plupart des cas

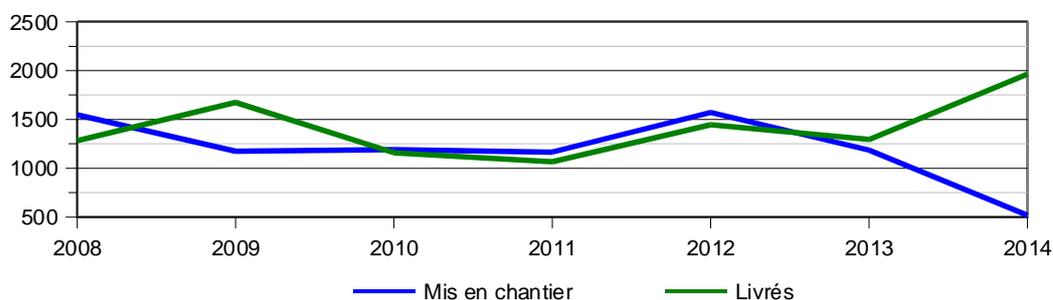
L'année 2014 est encore marquée par la contribution importante des dispositifs de défiscalisation dans le financement des opérations. Cet outil de financement introduit en 2009, par la LODEOM, mais déjà expérimenté à partir de 2006 et 2008 permet une optimisation des subventions LBU qui, couplées avec les rétrocessions d'avantages fiscaux permettent d'assurer l'équilibre financier des opérations et donc leur réalisation. La défiscalisation a été utilisée pour le financement de 1205 logements soit 83% des logements locatifs neufs financés.

Réalisations physiques

Les mises en chantier sont en baisse sensible en 2014. Le démarrage de nombreux chantiers est conditionné à la délivrance d'agrément fiscaux.

Dans le même temps, les livraisons de logements ont été plus nombreuses en raison de plusieurs programmes qui avaient été livrés en 2013 mais qui avaient dû attendre 2014 pour pouvoir être mis en service.

| | Logements : | | | | | |
|--------------|-----------------|---------------|-------------------------|----------------|--|--|
| | Mis en chantier | Livrés | Moyenne mis en chantier | Moyenne livrés | | |
| 2005 | 1 721 | 1 278 | 1 320 | 1 436 | | |
| 2006 | 1 475 | 1 343 | | | | |
| 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 | | | | |
| TOTAL | 13 195 | 14 355 | | | | |



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

Le financement des logements locatifs très sociaux concerne 242 logements en 2014.

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). La CDC accorde de son côté des prêts à taux spécifique (PLAI).

Malgré ces dispositions particulières, le financement de ces logements sur les programmes proposés par les opérateurs reste très difficile, notamment en secteur RHI, là où pourtant, les besoins sont souvent importants.

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

- À Pointe-à-Pitre, les programmes de LLTS sont cofinancés dans le cadre de la convention partenariale. Ils sont également destinés au relogement des populations concernées par les programmes de démolition à venir.
- Aux Abymes, certains LLS bénéficient dans le cadre de la convention RUZAB d'un loyer minoré afin de faciliter les relogements (LLS-1€). Aucun logement de ce type n'a été financé en 2014.

| COFINANCEURS | Nb de logements cofinancés en 2014 sur programmation 2014 et antérieures* | |
|--------------|---|------------------|
| | nb | subv |
| CAF | 158 | 1 407 780 |
| DEPARTEMENT | 84 | 748 440 |
| REGION | 0 | 0 |
| COMMUNES | 0 | 0 |
| AUTRES | 0 | 0 |
| TOTAL | 242 | 2 156 220 |

* deux programmes concernent des refinancement d'opérations

1.2 – Programmation de 1500 logements locatifs sociaux neufs en 2015

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

Les objectifs quantitatifs sont les mêmes qu'en 2014 avec une enveloppe à peu près équivalente allouée au locatif neuf permettant le financement de 1450 à 1500 logements locatifs sociaux neufs.

La rénovation urbaine devrait concerner davantage de logements comme en 2014 (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.

2015 verra la réforme du financement avec l'application du dispositif du crédit d'impôt.

Réalisation

Compte tenu des agréments fiscaux attendus, les mises en chantier devraient progresser dès le début de l'année 2015 (SEMAG et SIG). On espère 1400 logements mis en chantier en 2015.

Parallèlement, les livraisons 2015 devraient également se maintenir à environ 1500 logements.

1.3 – Programmation 2015-2017

Les opérateurs ont été consultés au titre de la programmation triennale 2015-2017. **La programmation triennale actuelle représente ainsi un portefeuille de projets de 4500 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 destinés au 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.

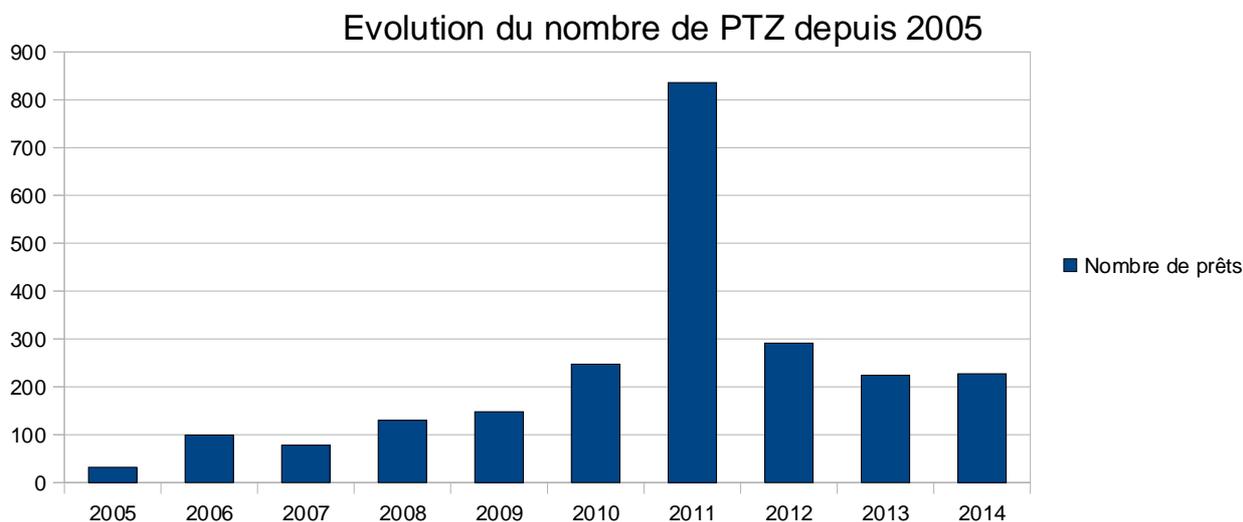
Prêt à Taux Zéro

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

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



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

Depuis le 1^{er} octobre 2014, les conditions d'attribution et les modalités du PTZ ont été révisées. Sont appliqués une augmentation des plafonds de ressources selon la composition des ménages et de nouveaux barèmes pour permettre aux emprunteurs de bénéficier d'un prêt plus avantageux.

A partir du 1^{er} 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, sous condition de travaux de rénovation et dès lors qu'elles sont réalisées dans l'une des 5 920 communes listées par arrêté. En Guadeloupe, 9 communes sont concernées : Anse-Bertrand, Bouillante, La Désirade, Pointe-Noire, Port-Louis, Vieux-Fort et les 3 communes de Marie-Galante.

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

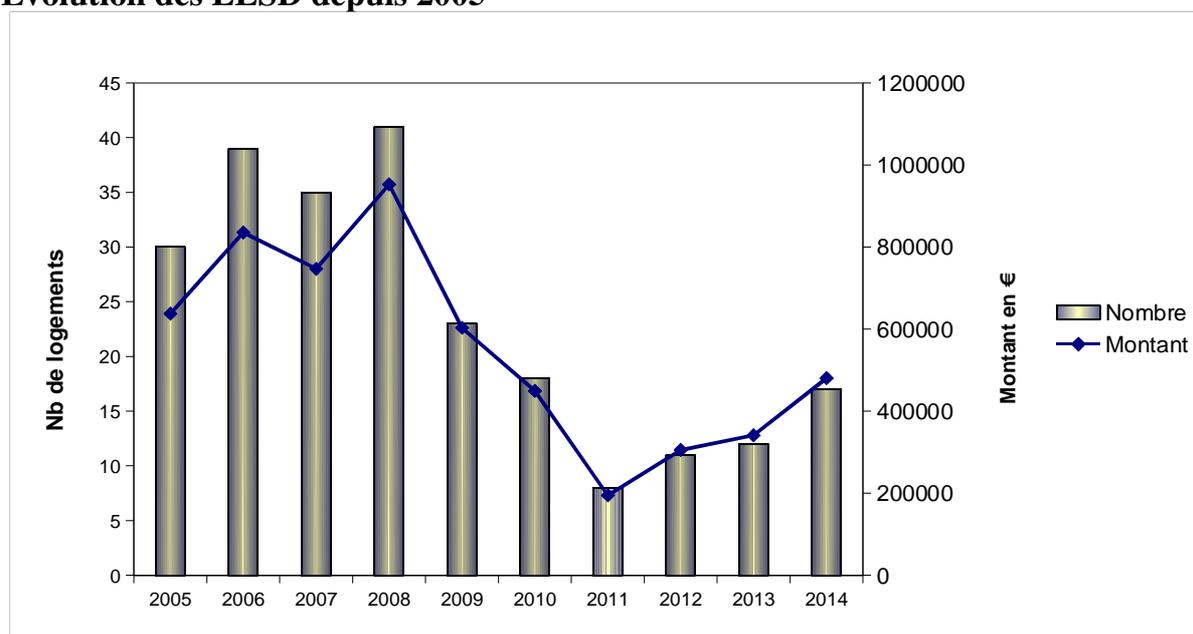
Cet outil permet le financement de logements à moindre coût. En effet, le coût du foncier n'est pas intégré dans le coût du projet puisque l'attributaire du LES en est propriétaire. De plus, les finitions peuvent être réalisées par le propriétaire après la livraison du logement, en fonction de ses moyens. 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 2014, 17 LESD ont été subventionnés pour un montant total de 480 305 € (soit en moyenne 28 250 € par logement), soit en légère augmentation par rapport à 2013 :

| Communes | 2013 | | 2014 | |
|-------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
| | Nombre | Montant | Nombre | Montant |
| BAIE-MAHAULT | | | 1 | 27 733 € |
| BOUILLANTE | | | 1 | 31 547 € |
| DESHAIES | 1 | 20 471 € | | |
| LAMENTIN | 1 | 28 129 € | 1 | 27 733 € |
| BAILLIF | 1 | 28 129 € | | |
| TROIS-RIVIERES | 1 | 34 577 € | | |
| ABYMES | 1 | 31 999 € | | |
| CAPESTERRE BE | 2 | 56 258 € | 2 | 51 730 € |
| LE GOSIER | | | 1 | 20 183 € |
| MOULE | 3 | 80 599 € | | |
| PETIT-CANAL | | | 3 | 83 277 € |
| POINTE-NOIRE | | | 1 | 31 547 € |
| SAINT-FRANCOIS | 1 | 28 129 € | | 0 € |
| SAINTE ANNE | 1 | 28 129 € | 3 | 91 279 € |
| SAINTE-ROSE | | | 3 | 83 729 € |
| VIEUX-HABITANTS | | | 1 | 31 547 € |
| GUADELOUPE | 12 | 336 420 € | 17 | 480 305 € |

Évolution des LESD depuis 2005



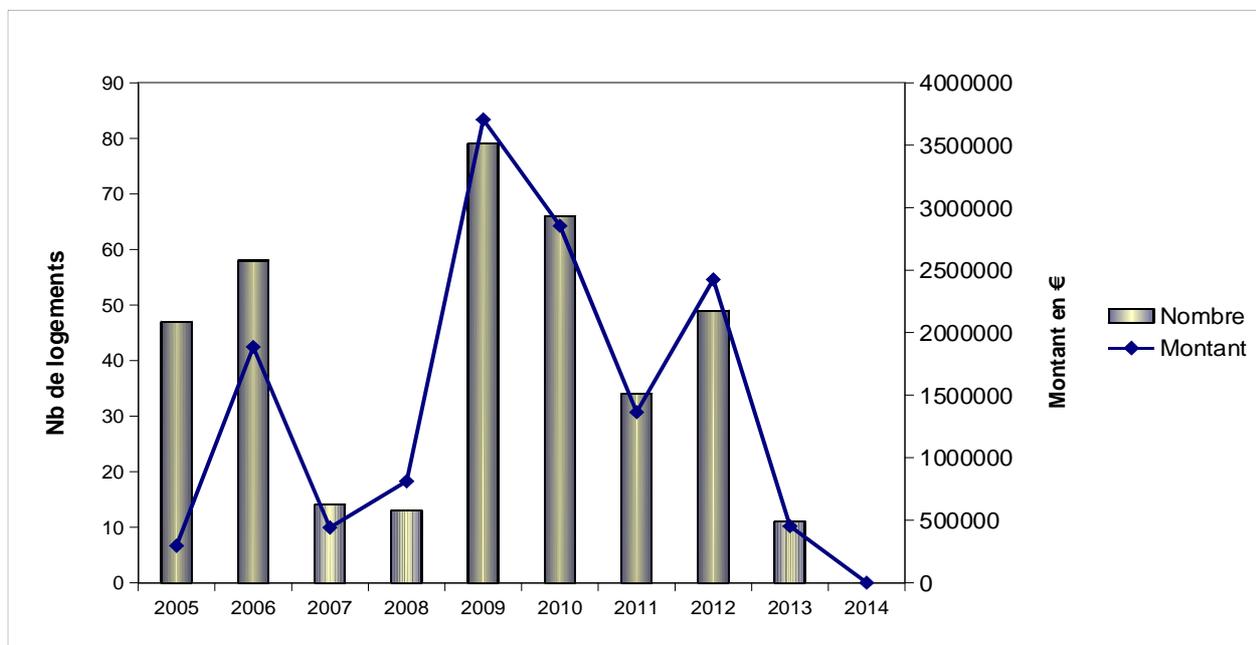
Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction, de l'application des nouvelles normes et du plafonnement des financements disponibles (subventions et prêts), la baisse de production de LESD a été conséquente pour atteindre à peine 10 dossiers en 2011.

On constate cependant que la production est en progression depuis ces 3 dernières années.

Logements évolutifs sociaux construits en groupé (LESG)

Aucun programme de construction de LESG n'a été subventionné en 2014 (11 en 2013 pour 723 960 € de subvention).

Évolution des LESG depuis 2005



Cette absence de dossier en 2014 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.

Cette baisse est d'autant plus significative que la production en groupé était jusqu'à présent plus importante qu'en secteur diffus avec une quarantaine de logements subventionnés par an. Elle traduit la difficulté plus générale d'accès à la propriété pour une part importante de la population disposant de faibles revenus.

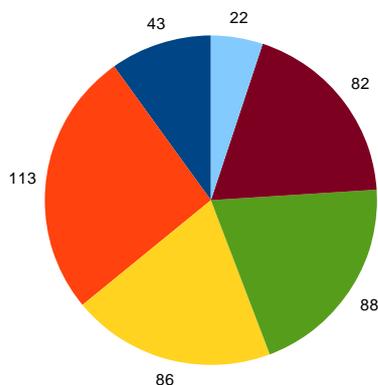
45 dossiers en accession sont programmés pour 2015 représentant un montant de 1,5 M€, dont 15 en diffus et 30 en groupé, ce qui laisse espérer un retour à un niveau de production plus satisfaisant.

3 – AMELIORATION DE L’HABITAT

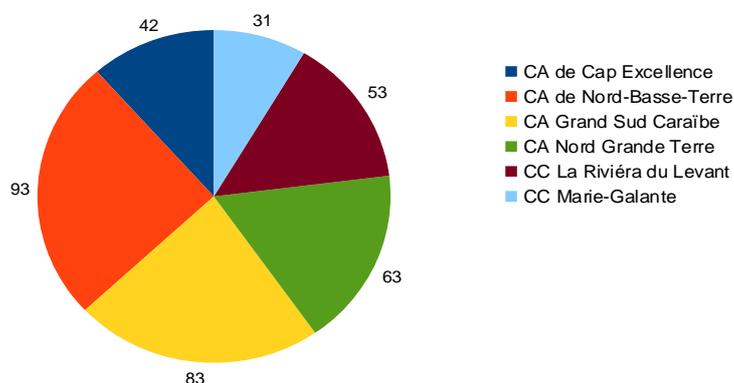
3.1 - 365 Propriétaires occupants et ayants droits aidés pour 6,1 M€ de crédits de l’Etat en 2014 :

| Intercommunalités | 2013 | | 2014 | |
|-------------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| | Nombre | Montant | Nombre | Montant |
| CA CAP EXCELLENCE | 43 | 702 971 € | 42 | 663 541 € |
| CA NORD BASSE TERRE | 113 | 1 841 485 € | 93 | 1 510 321 € |
| CA GRAND SUD CARAIBE | 86 | 1 433 016 € | 83 | 1 366 076 € |
| CA NORD GRANDE TERRE | 88 | 1 444 999 € | 63 | 1 037 181 € |
| CC LA RIVIERA DU LEVANT | 82 | 1 360 957 € | 53 | 887 961 € |
| CC MARIE-GALANTE | 22 | 432 380 € | 31 | 616 890 € |
| GUADELOUPE | 434 | 7 215 808 € | 365 | 6 081 970 € |

Bilan 2013

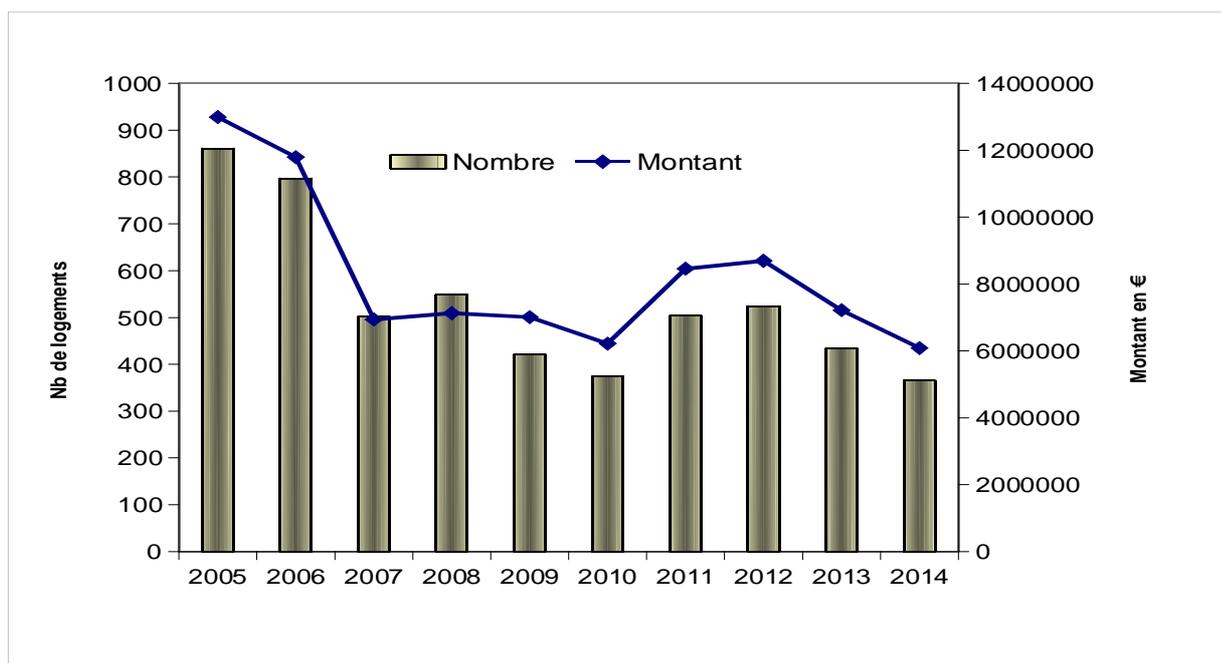


Bilan 2014



On note une baisse dans la production des dossiers par les opérateurs en 2014 du fait de la difficulté grandissante d'équilibrer les plans de financement (augmentation de l'âge des demandeurs et difficultés de constitution des apports personnels).

Évolution des aides à l'amélioration depuis 2005



L'évolution depuis 10 ans est marquée par un volume plus important des dossiers de subventionnement sur la période 2005-2006, conséquences du séisme de 2004. A partir de 2007, le volume de subventionnement en AH demeure globalement soutenu avec en moyenne 500 dossiers par an.

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

La commission DPAH, présidée par le Conseil Général, regroupe des représentants de l'Etat, de la Région, du Conseil Général, de la CAF, de la CGSS et de Guadeloupe Habitat. En 2014, 310 dossiers ont fait l'objet de décisions de cofinancement sous forme de subventions et de prêts.

| Organisme | 2013 | | 2014 | |
|------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| | Nombre | Montants | Nombre | Montants |
| ETAT | 327 | 5 400 203 € | 308 | 5 188 949 € |
| Conseil Général | 116 | 473 551 € | 126 | 513 153 € |
| Conseil Régional | 213 | 850 000 € | 186 | 731 922 € |
| CAF subvention | 17 | 96 003 € | 11 | 65 570 € |
| GUAD. HABITAT | 122 | 1 734 510 € | 129 | 2 005 052 € |
| TOTAL | 336* | 8 554 260 € | 310* | 8 504 646 € |

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

320 dossiers sont programmés pour 2015, représentant un montant de 5,5 M€ (+1,7 M€ en cofinancement)

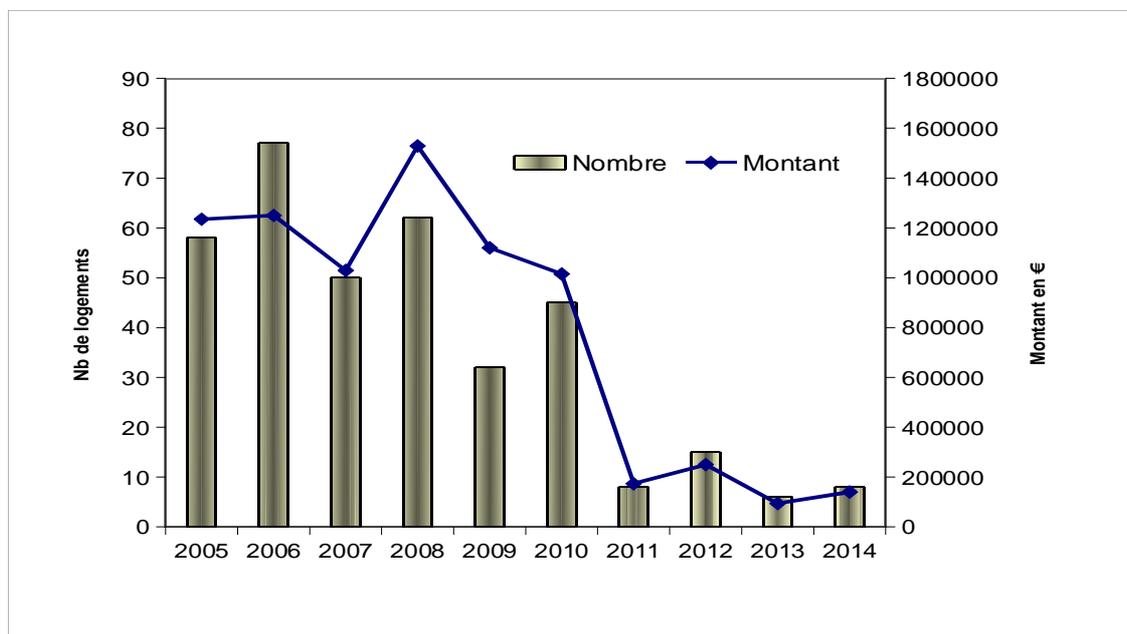
3. 2 - L'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) aux propriétaires bailleurs

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 2014, 8 dossiers ont été financés pour un montant total de 139 967 euros.

| Communes | 2013 | | 2014 | |
|-------------------|----------|--------------------|----------|---------------------|
| | Nombre | Montant | Nombre | Montant |
| BAILLIF | 1 | 9 525,00 € | | |
| BASSE-TERRE | 1 | 28 000,00 € | 2 | 36 856,00 € |
| LE MOULE | | | 1 | 12 261,00 € |
| POINTE-A-PITRE | 4 | 34 002,00 € | 1 | 23 344,00 € |
| SAINT-CLAUDE | | | 4 | 67 504,00 € |
| GUADELOUPE | 6 | 94 227,00 € | 8 | 139 967,00 € |

Évolution des aides de l'Anah depuis 2005



En dépit de réels besoins, le nombre de logements améliorés avec l'aide de l'Anah reste faible 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.

Le projet d'OPAH de Pointe-à-Pitre dont la convention est en cours de signature, va relancer l'activité de l'ANAH dans le département.

Les objectifs de l'ANAH en 2015 sont fixés à 40 logements à hauteur de 1M €, dont 30 dans le cadre de l'OPAH de Pointe-à-Pitre

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 en 2013 et en 2014, l'arrivée à échéance de nombreux prêts ayant généré de nouvelles possibilités de garanties.

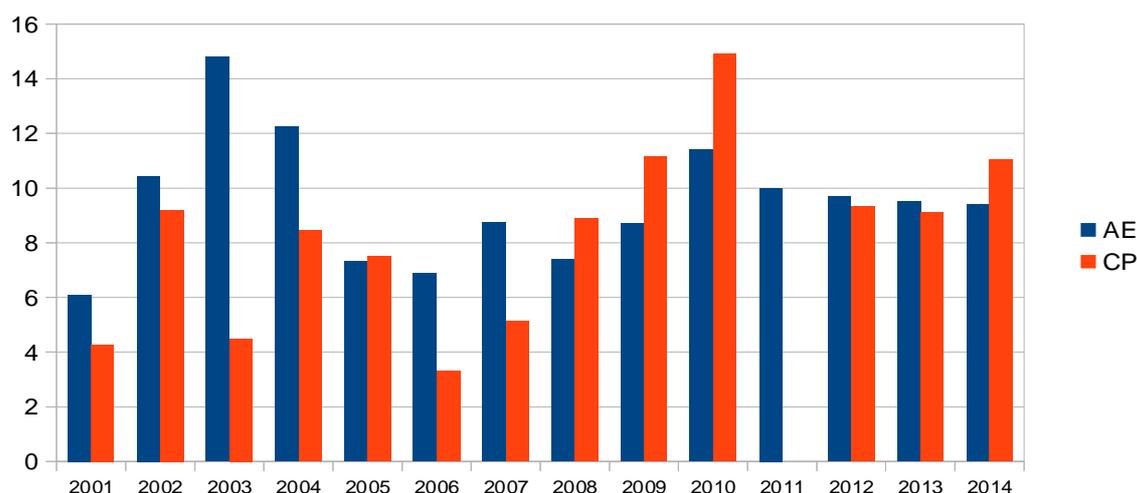
4 – LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

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

Elle est réalisée :

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

Crédits affectés à la RHI depuis 2001 (en M€)



Depuis 2011, le montant des crédits affectés à la RHI se stabilise à un peu moins de 10 M€ par an, le rythme des paiements est resté élevé avec 11 M€ en 2014.

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

| Années | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------------|--------------|
| AE | 7,31 | 6,88 | 8,75 | 7,40 | 8,70 | 11,40 | 9,99 | 9,68 | 9,52 | 9,39 |
| CP | 7,50 | 3,31 | 5,13 | 8,89 | 11,14 | 14,90 | 10,33 | *9,33 | 9,12 | 11,03 |

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

4.1 – En 2014, engagement encore soutenu à hauteur de 9.4 M€

Durant l'année 2014, il s'agissait :

- De suivre les 13 communes concernées par des opérations de RHI avec 19 périmètres en phase opérationnelle dont 8 en cours d'achèvement.
- D'instruire les demandes de financement présentées par les villes notamment pour les tranches d'achèvement, sur la base du bilan global de l'opération (opérationnel et financier), le financement complémentaire devant permettre une sortie pérenne de l'insalubrité des quartiers visés. Les opérations nouvelles sont sous le mode opératoire et financier de la loi sur l'habitat informel de 2011 et de l'instruction interministérielle du 31 mai 2014 portant sur les modalités de financement des opérations RHI – RHS ;
- De mettre en place un partenariat ARS/Déal/Aménageur pour la préparation des arrêtés d'insalubrité ;
- De s'approprier l'instruction sus-visée pour une déclinaison opérationnelle ;
- De concourir à la préparation du Nouveau programme de Rénovation Urbaine en y associant insalubrité. La définition de la géographie prioritaire et le Programme opérationnel 2014-2020 qui prévoit un soutien au programme de rénovation urbaine sur les centres-bourgs devraient permettre d'intégrer les prochaines opérations de traitement de l'insalubrité dans des dynamiques de territoires.
- De poursuivre les opérations d'apurement comptable. Ainsi, 17 opérations ont été soldées dont 9 en l'état, ces dernières ayant généré un montant de restitutions de 1 445 K€.

Le Comité Technique Départemental (CTD), a validé le financement de 7 dossiers pour un montant de 9,39 M€(dont 0,055 M€ de réouverture d'AE pour solde validé) :

➤ **BAIE-MAHAULT :**

- **Quartier d' Agathon** : un financement complémentaire de **0,490 M€** pour la tranche d'achèvement ; il s'agit de prendre en compte les évolutions du parti pris d'aménagement et le projet d'insertion sur les jardins familiaux.
- **Quartier de Chalder** : il s'agit de financer la tranche 2 phase 1 de l'opération pour un montant de **1,895 M€** la tranche opérationnelle porte sur le projet de viabilisation du périmètre et la production de plateformes pour un 1er programme de 18 logements locatifs sociaux.
- **Quartier de Césarín** : il s'est agit d'actualiser le bilan prévisionnel de 2009 en validant une avenant à la tranche en cours pour un montant de **0,555 M€**.

➤ **SAINT -CLAUDE :**

- **Quartier de la Diotte :** un financement de **0,055 K€** correspondant au solde validé de l'opération (réouverture d'AE).
- **Quartier de Fonds -Vaillant :** un financement de **0,780 M€** pour une opération qui porte sur la démolition de 13 bâtis classés irrémédiables et la viabilisation d'un terrain destiné à la reconstitution d'une offre de relogement adaptée aux ménages.

➤ **LE MOULE :**

- **Quartiers de BONAN/VASSOR/SERGENT :** le financement à hauteur de **3,220 M€** pour la tranche d'achèvement de l'opération qui concerne près de 700 logements, il s'agit notamment de permettre les relogements définitifs des ménages encore en relogements provisoires.

➤ **CAPESTERRE BELLE – EAU :**

- **Multi-sites du Bourg :** le financement à hauteur de **0,484 M€** pour la tranche d'achèvement de l'opération qui concerne 670 logements. Il prend en partie en compte les surcoûts des travaux, de l'accompagnement social des familles et de la conduite de projet.

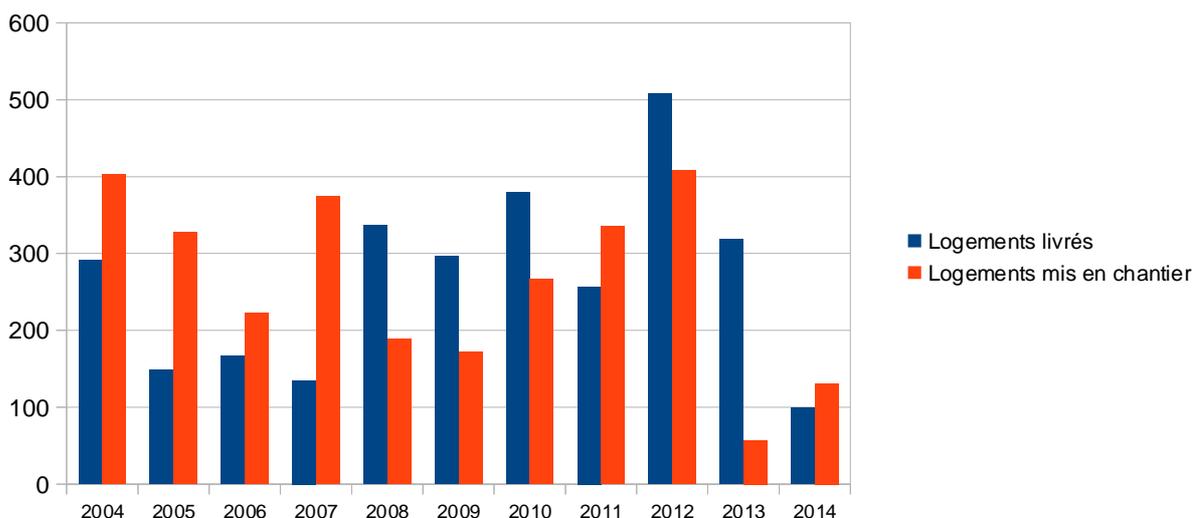
➤ **LES ABYMES :**

- **Quartiers Capou-Ferrand :** Le financement du foncier acquis par voie d'expropriation et l'accompagnement social des ménages sur 3 ans pour un montant de **1,918 M€**

4.2 - Logements livrés en 2014 : 99 logements sur les sites RHI et 131 mises en chantier.

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

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 logement sont quasi-réalisés) ;
- 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).

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

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 comité de pilotage s'est réuni le 11 Juin 2014 : les propositions d'action retenues visent à renforcer les actions de sensibilisation et de formation des acteurs des communes, des acteurs sociaux ainsi que des acteurs de justice : un référent du procureur du TGI de Basse-Terre a été désigné.

2 actions de formation en direction des membres du pôle ont été mises en place :

- Formation Antilles / Guyane ; copropriétés ANAH (du 8 au 11 septembre).
- Formation-échange inter DOM Antilles/ Guyane sur les stratégies, perspectives des PDLHI sur la mise en œuvre de la loi LETCHIMY et l’instruction technique du 31 mars 2014 relative au traitement de l’habitat indigne (du 8 au 12 décembre 2014).

La connaissance de l’ampleur et la localisation de l’habitat indigne s’est améliorée dans son volet cartographique grâce au travail en réseau avec les services de la DEAL/S.I.G : on dénombre 30 000 logements potentiellement dégradés dont 11 000 pressentis insalubres.

Cependant afin de fiabiliser les chiffres sur tout le territoire et de mettre en place une stratégie de lutte contre l’habitat indigne, les actions de repérage avec diagnostic terrain doivent être renforcées par une mobilisation plus forte et plus active des communes.

8 communes sur 32 ont fait la démarche de nommer un référent habitat indigne : il s’agit des communes de Goubeyre, Terre de Haut, Terre de Bas, Vieux-Habitants, Moule, Gosier , Saint-Louis et Saint-Claude.

3 communes ont souhaité l’appui technique du Pôle : Saint-Claude, Abymes et Moule

Le nombre total de signalements et des procédures a augmenté : 40 signalements, 17 procédures du CSP et 25 procédures relevant du RSD.

4.4 – 2015 : un engagement pour faire face aux besoins estimés à 7 M€

La programmation 2015 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 2015 et de l’enveloppe dédié à la politique de lutte contre l’insalubrité.

| | | <i>Besoins en AE (en k€)</i> |
|----------------|--------------------|------------------------------|
| ABYMES | Centre-Bourg | 1700 |
| GOSIER | Grand-Baie | 1700 |
| MOULE | Petit-Anse | 2600 |
| CAP EXCELLENCE | Etudes diagnostics | 800 |
| TOTAL | | 6800 |

- Une attention particulière à la mise en place d’une réelle concertation avec les habitants des quartiers visés par une opération de RHI au niveau des études pré-opérationnelles, puis tout au long de l’opération (volet formalisé).
- Participer à l’émergence d’une culture éco quartier en intégrant chaque fois que ce sera possible le traitement de l’insalubrité dans des opérations d’aménagement plus vaste.

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.

Les projets de rénovation urbaine de la zone Pointe-à-Pitre (RUPAP) et de la zone Abymes ont été lancés respectivement en février 2006 et juillet 2009 par la signature de conventions partenariales avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Le coût global des opérations s'élèverait à près de 968 millions €

L'avancement opérationnel et financier est le suivant :

Pour les démolitions, sur 2792 logements à démolir, 1645 ont été libérés et 762 sont démolis ou en cours de démolition.

En ce qui concerne les constructions, 990 sont livrés ou en cours, sur un total de 3150 logements à construire.

Sur l'avancement financier, si le taux d'engagement est dans la moyenne nationale (93% à fin 2013), le taux de mandatement est plus faible (35%), traduisant la nécessité de muscler la phase opérationnelle rapidement, notamment sur les Abymes, où le projet a commencé plus tard.

ANNEXES

1 – Logements locatifs sociaux financés en 2014

| INTERCOMMUNALITES COMMUNE | OPERATION | RU | NB | TYPE | OPERATEUR | TOTAL COMMUNE | TOTAL INTERCO |
|------------------------------|----------------------------------|------------|--------------|------|-----------|------------------|------------------|
| CA CAP EXCELLENCE | | | | | | | |
| LES ABYMES | ENVERGURE IMMOBILIER SIMMONET | | 42LLS | | SIG | 528 | 610 |
| | SCI NEREE - NEREE | | 21LLS | | SIG | | |
| | RUZAB ILOT P06 | 56 | 56LLS | | SIG | | |
| | RUZAB ILOT P06 | 24 | 24LLTS | | SIG | | |
| | RUZAB ILOT P09 | 59 | 59LLS | | SIG | | |
| | RUZAB ILOT P09 | 25 | 25LLTS | | SIG | | |
| | RUZAB ILOT P10 | 84 | 84PLS | | SIG | | |
| | RES SAPOTILLES - BAZIN | 34 | 34LLS | | SIG | | |
| | LLS-1€ RES PEGASE - BAZIN | 14 | 14LLS | | SIG | | |
| | RES PEGASE - BAZIN | 61 | 61LLS | | SIG | | |
| | LLS-1€ RES PEGASE - BAZIN | 26 | 26LLS | | SIG | | |
| | NEREE BAZIN | | 17PLS | | SEMAG | | |
| | PARCELLE P17 | 35 | 35LLTS | | SIKOA | | |
| | TERRASSON | | 30LLTS | | SIKOA | | |
| POINTE-A-PITRE | COUR D'ORGEMONT | | 2LLS | | SEMAG | 32 | |
| | DUGOMMIER | | 3LLTS | | SEMAG | | |
| | RUE AR BOISNEUF | 17 | 17LLS | | SEMAG | | |
| | RUE AR BOISNEUF | 10 | 10LLTS | | SEMSAMAR | | |
| BAIE-MAHAULT | RHI CHALDER | | 15LLS | | SEMAG | 50 | |
| | RHI CHALDER | | 3LLTS | | SEMAG | | |
| | LOUIS DELGRES - LA JAILLE | | 32PLS | | SIKOA | | |
| CA NORD BASSE TERRE | | | | | | | |
| LE LAMENTIN | CRANE (EXPERIMENTATION PTZ) | | 88LLS | | SP D'HLM | 384 | 388 |
| | CRANE (EXPERIMENTATION PTZ) | | 32LLTS | | SP D'HLM | | |
| | RIVIERE SAINT CHARLES | | 84LLS | | SIG | | |
| | PONT A MOKO | | 180LLS | | SIG | | |
| SAINTE ROSE | GRIGNAN | | 4LLTS | | SEMSAMAR | 4 | |
| CA SUD BASSE-TERRE | | | | | | | |
| BOUILLANTE | SCVV BLEU OCEAN | | 72LLS | | SIG | 72 | 280 |
| SAINT-CLAUDE | BELFOND | | 24PLS | | SEMSAMAR | 24 | |
| TROIS-RIVIERES | RES METISSE - GRANDE ANSE | | 70LLS | | SEMAG | 70 | |
| VIEUX-HABITANTS | KACHIMAN III | | 77LLS | | SIG | 114 | |
| | KACHIMAN III | | 37LLTS | | SEMAG | | |
| CA NORD GRANDE TERRE | | | | | | | |
| LE MOULE | BONAN | | 4LLTS | | SEMSAMAR | 4 | 85 |
| PETIT-CANAL | DELISLE | | 81LLS | | SIG | 81 | |
| CC RIVIERA DU LEVANT | | | | | | | |
| LE GOSIER | PLIANE | | 55LLS | | SEMSAMAR | 90 | 90 |
| | PLIANE | | 35LLTS | | SEMSAMAR | | |
| TOTAL LOGEMENTS NEUFS | | 445 | 1 453 | | | 1 453 | 1 453 |

2 – Programmation logements locatifs sociaux 2015-2017

| INTERCOMMUNALITES | COMMUNE | DEMANDE janvier 2015 | DEMANDE par interco | PRE-PROGRAMMATION 2015-2016-2017 | |
|----------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------|
| | | | | TOTAL COMMUNE | TOTAL INTERCO |
| CA CAP EXCELLENCE | BAIE MAHAULT | 1459 | 4 560 | 208 | 2109 |
| | LES ABYMES | 1932 | | 1229 | |
| | POINTE-A-PITRE | 1169 | | 672 | |
| CA NORD BASSE TERRE | DESHAIES | 27 | 1 494 | 10 | 635 |
| | GOYAVE | 141 | | 50 | |
| | LE LAMENTIN | 531 | | 212 | |
| | PETIT-BOURG | 541 | | 339 | |
| | POINTE-NOIRE | 47 | | 0 | |
| | SAINTE-ROSE | 207 | | 24 | |
| CA SUD BASSE-TERRE | BAILLIF | 24 | 1 397 | 0 | 549 |
| | BASSE-TERRE | 349 | | 16 | |
| | BOUILLANTE | 54 | | 50 | |
| | CAPESTERRE-BE | 335 | | 300 | |
| | GOURBEYRE | 92 | | 0 | |
| | SAINT-CLAUDE | 144 | | 106 | |
| | TERRE-DE-BAS | 2 | | 16 | |
| | TERRE-DE-HAUT | 6 | | 0 | |
| | TROIS-RIVIERES | 275 | | 0 | |
| | VIEUX-FORT | 4 | | 0 | |
| | VIEUX-HABITANTS | 112 | | 61 | |
| CA NORD GRANDE TERRE | ANSE-BERTRAND | 52 | 1045 | 58 | 683 |
| | LE MOULE | 478 | | 127 | |
| | MORNE-A-L'EAU | 349 | | 366 | |
| | PETIT-CANAL | 30 | | 80 | |
| | PORT-LOUIS | 136 | | 52 | |
| CC RIVIERA DU LEVANT | LA DESIRADE | 2 | 926 | 0 | 612 |
| | LE GOSIER | 491 | | 450 | |
| | SAINTE-ANNE | 192 | | 142 | |
| | SAINT-FRANCOIS | 241 | | 20 | |
| CC MARIE GALANTE | CAPESTERRE MG | 13 | 159 | 0 | 0 |
| | GRAND-BOURG | 81 | | 0 | |
| | SAINT-LOUIS | 65 | | 0 | |
| TOTAL | | 9 581 | 9 581 | 4588 | 4588 |

3 – Programmation détaillée amélioration de l’habitat

| Intercommunalité | Commune | 2013 | | 2014 | |
|--------------------------------|-----------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| | | Nombre | Montant | Nombre | Montant |
| | LES ABYMES | 23 | 383 234 € | 28 | 445 872 € |
| | BAIE-MAHAULT | 19 | 302 937 € | 12 | 184 069 € |
| | POINTE A PITRE | 1 | 16 800 € | 2 | 33 600 € |
| CA de Cap Excellence | | 43 | 702 971 € | 42 | 663 541 € |
| | DESHAIES | 8 | 134 400 € | 13 | 215 373 € |
| | GOYAVE | 2 | 33 600 € | 3 | 50 400 € |
| | LAMENTIN | 27 | 442 623 € | 18 | 291 999 € |
| | PETIT-BOURG | 17 | 277 656 € | 11 | 180 000 € |
| | POINTE NOIRE | 6 | 97 787 € | 12 | 192 178 € |
| | SAINTE ROSE | 53 | 855 419 € | 36 | 580 371 € |
| CA de Nord-Basse-Terre | | 113 | 1 841 485 € | 93 | 1 510 321 € |
| | BAILLIF | 8 | 133 930 € | 3 | 49 892 € |
| | BASSE TERRE | 5 | 83 300 € | 9 | 147 321 € |
| | BOUILLANTE | 10 | 162 185 € | 8 | 131 518 € |
| | CAPESTERRE BE | 15 | 252 000 € | 34 | 568 390 € |
| | GOURBEYRE | 9 | 151 200 € | 4 | 67 200 € |
| | SAINT-CLAUDE | 9 | 144 694 € | 15 | 246 295 € |
| | TERRE DE BAS | 5 | 99 340 € | 1 | 20 160 € |
| | TERRE DE HAUT | 4 | 73 995 € | | |
| | TROIS RIVIERES | 11 | 164 372 € | 4 | 51 300 € |
| | VIEUX-FORT | 3 | 50 400 € | 2 | 33 600 € |
| | VIEUX-HABITANTS | 7 | 117 600 € | 3 | 50 400 € |
| CA Grand Sud Caraïbe | | 86 | 1 433 016 € | 83 | 1 366 076 € |
| | ANSE BERTRAND | 17 | 271 763 € | 7 | 117 600 € |
| | MORNE A L'EAU | 10 | 161 336 € | 16 | 268 800 € |
| | LE MOULE | 36 | 595 675 € | 29 | 485 174 € |
| | PETIT-CANAL | 16 | 265 825 € | 8 | 131 107 € |
| | PORT-LOUIS | 9 | 150 400 € | 3 | 34 500 € |
| CA Nord Grande Terre | | 88 | 1 444 999 € | 63 | 1 037 181 € |
| | LA DESIRADE | 2 | 39 354 € | 3 | 60 193 € |
| | LE GOSIER | 14 | 234 789 € | 10 | 167 300 € |
| | SAINTE ANNE | 50 | 823 824 € | 31 | 509 268 € |
| | SAINT-FRANCOIS | 16 | 262 990 € | 9 | 151 200 € |
| CC La Riviera du Levant | | 82 | 1 360 957 € | 53 | 887 961 € |
| | CAPESTERRE MG | 8 | 150 140 € | 6 | 120 960 € |
| | GRAND-BOURG | 10 | 201 600 € | 14 | 274 201 € |
| | SAINT-LOUIS | 4 | 80 640 € | 11 | 221 729 € |
| CC Marie-Galante | | 22 | 432 380 € | 31 | 616 890 € |
| GUADELOUPE | | 434 | 7 215 808 € | 365 | 6 081 970 € |

4 – Bilan des opérations RHI au 31 décembre 2014

GRANDE-TERRE

| COMMUNES | OPERATIONS | Année de Démar. | LOGEMENTS | | LOGEMENTS NEUFS | | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|------------|
| | | | Total | reste à démolir | Livrés | En construct. | Engagée | Mandaté | Mandaté |
| ABYMES | Blanchard, Chauffours | 1999 | 152 | 152 | 34 | 0 | 970 | 650 | 67% |
| ABYMES | Sonis-Laffont Vboissard | 1986 | 1 700 | 200 | 2 022 | 87 | 29 017 | 21 816 | 75% |
| ABYMES | Capou, Ferrand... | 2000 | 234 | 132 | 0 | 0 | 4 497 | 2 255 | 50% |
| ABYMES | Multi sites centre bourg | 2000 | 496 | 58 | 61 | 0 | 3 904 | 3 256 | 83% |
| GOSIER | Grand Baie | 1999 | 339 | 88 | 0 | 0 | 3 797 | 2 719 | 72% |
| 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 | 12 933 | 78% |
| MOULE | Centre-Bourg | 2012 | 143 | 87 | 0 | 0 | 2 373 | 485 | 20% |
| POINTE A PITRE | Sud Est | 1999 | 1 050 | 550 | 300 | 35 | 14 909 | 10 299 | 69% |
| 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% |
| TOTAL | 16 Opérations | | 6 655 | 1 690 | 3 611 | 122 | 111 904 | 83 998 | 75% |

11 actives

operations terminées

opérations inactives ou arrêtées

BASSE-TERRE

| COMMUNES | OPERATIONS | Année de Démar. | LOGEMENTS | | LOGEMENTS NEUFS | | | | |
|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| | | | Total | reste à démolir | Livrés | En construct. | Engagée | Mandaté | Mandaté |
| BAIE MAHAULT | Agathon | 2003 | 94 | 18 | 59 | 0 | 8 107 | 7 243 | 89% |
| 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 | 11 036 | 75% |
| STE ROSE | La Boucan | 2001 | 311 | 3 | 40 | 0 | 7 101 | 4 461 | 63% |
| SAINT-CLAUDE | LA DIOTTE | 1996 | 29 | 0 | 12 | 0 | 948 | 948 | 100% |
| SAINT -CLAUDE | FOND VAILLANT | 2014 | 13 | 13 | 0 | 0 | 780 | 0 | 0% |
| TERRE DE HAUT | MULTI-SITES | 2009 | 9 | 0 | 6 | 0 | 780 | 500 | 64% |
| TOTAL | 9 Opérations | | 1 572 | 142 | 390 | 9 | 47 614 | 35 018 | 74% |

8 actives

Opération terminée