

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 10 septembre 2018



-
1. Bilan PLOM à mi parcours
 2. Fin de l'allocation accession
 3. Fonctionnement du CDHH



Bilan PLOM mi-parcours



Rappel accord régional de Guadeloupe pour la mise en œuvre du plan logement outremer

- Signé avril 2016 par 23 partenaires CDHH (Etat, collectivités, bailleurs et aménageurs, EPF, CAF, CGSS, action logement, EDF, AFD, CDC, ADEME, FRBTP...)
- Document court, objectifs à horizon 4 ans pour la politique de l'habitat en Guadeloupe
 - Un diagnostic rapide : quelques chiffres/indicateurs marquants sur la situation de l'habitat en Guadeloupe
 - 5 orientations, 26 actions
 - Pour y parvenir engagement de chaque partenaire pour l'atteinte des objectifs
 - 2 objectifs chiffrés : passer de 1500 à 2000 logements sociaux neufs par an, et atteindre 30 % de logements très sociaux

Bilan PLOM à mi-parcours



**Transversal : le financement et la loi
SRU**



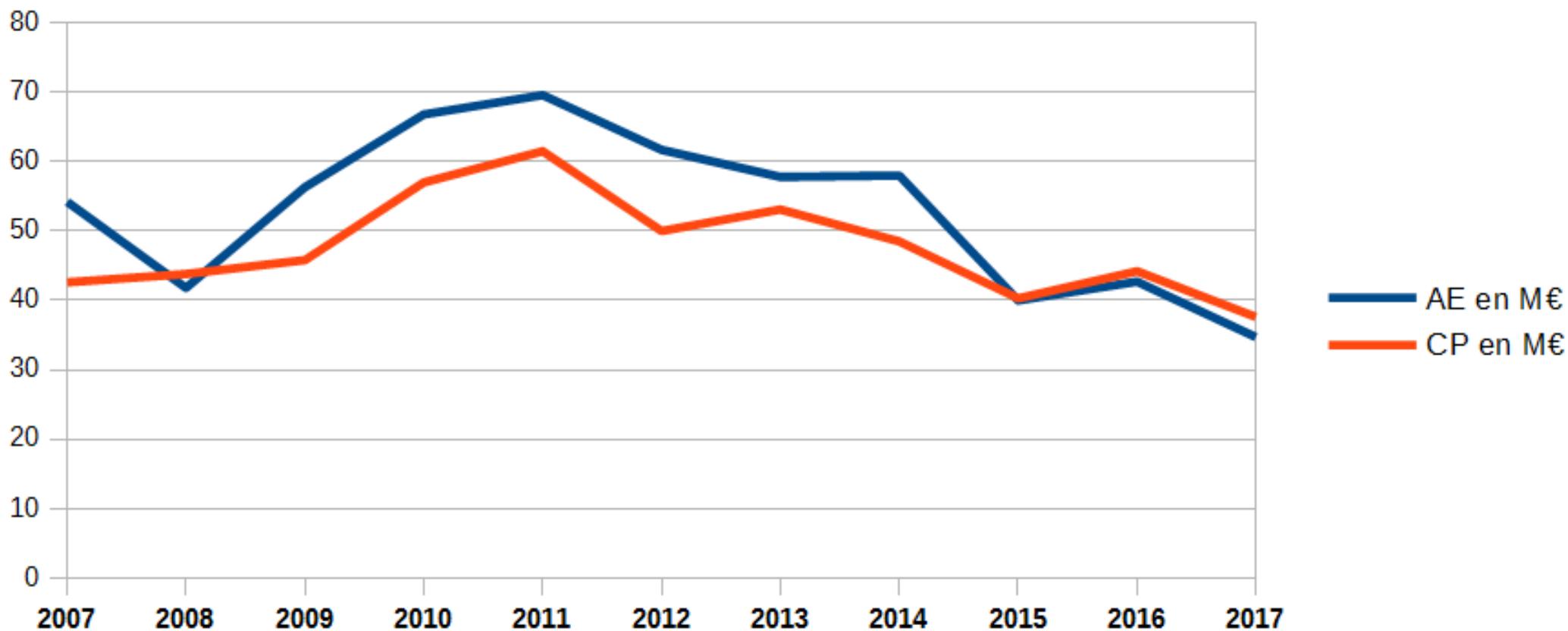
Bilan financier logement social

Etat 2016-2017

- L'engagement Etat : 77,4 M€ de subvention, 83,5 M€ de crédit d'impôt, 81,8 M€ de paiements.
 - 70 % : 55,4 M€ pour le logement social (auxquels s'ajoutent 83,5M€ crédit d'impôts)
 - 15 % : 12,8 M€ pour l'amélioration de l'habitat
 - 10 % : 8,2 M€ pour la habitat insalubre
 - 5 % : 1,8 M€ pour l'accession à la propriété
- 3009 logements financés
 - 2/3 :1988 logements sociaux neufs, 226 réhabilitations
 - 1/3 : 761 amélioration de l'habitat, 34 en accession

Bilan financier

Etat – évolution sur 10 ans



Bilan financier logement social - Etat

- Activité en baisse notamment liée à une baisse de la capacité de production de logements sociaux neufs ?
- Derrière les chiffres de programmation annuelle, l'analyse montre une perte de 25 % des crédits engagés sur des projets qui ne voient finalement pas le jour.



Bilan financier 2016-2017 - Partenaires

LOCATIF	2013	2014	2015	2016	2017*
CAF (LLTS)	1 299 494 €	1 264 031 €	864 020 €	1 198 568 €	352 421 €
Conseil Départemental (LLTS)	598 904 €	829 382 €	634 320 €	1 123 320,00 €	327 334 €
Communes (surcharge foncière)	1 397 541 €	2 039 577 €	908 508 €	1 059 945 €	28 774 €
Autres (CGSS)	- €	- €	- €	300 000 €	- €
Total Locatif	3 295 939 €	4 132 990 €	2 406 848 €	1 716 883,00 €	708 529 €
AMELIORATION HABITAT (dispositif partenarial)					
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 €
Total Amélioration	1 419 553 €	1 310 645 €	1 203 440 €	1 293 883 €	971 841 €
TOTAL GENERAL	4 715 492 €	5 443 635 €	3 610 288 €	3 110 766 €	1 680 370 €

Bilan financier de l'aide au logement social en Guadeloupe - Partenaires

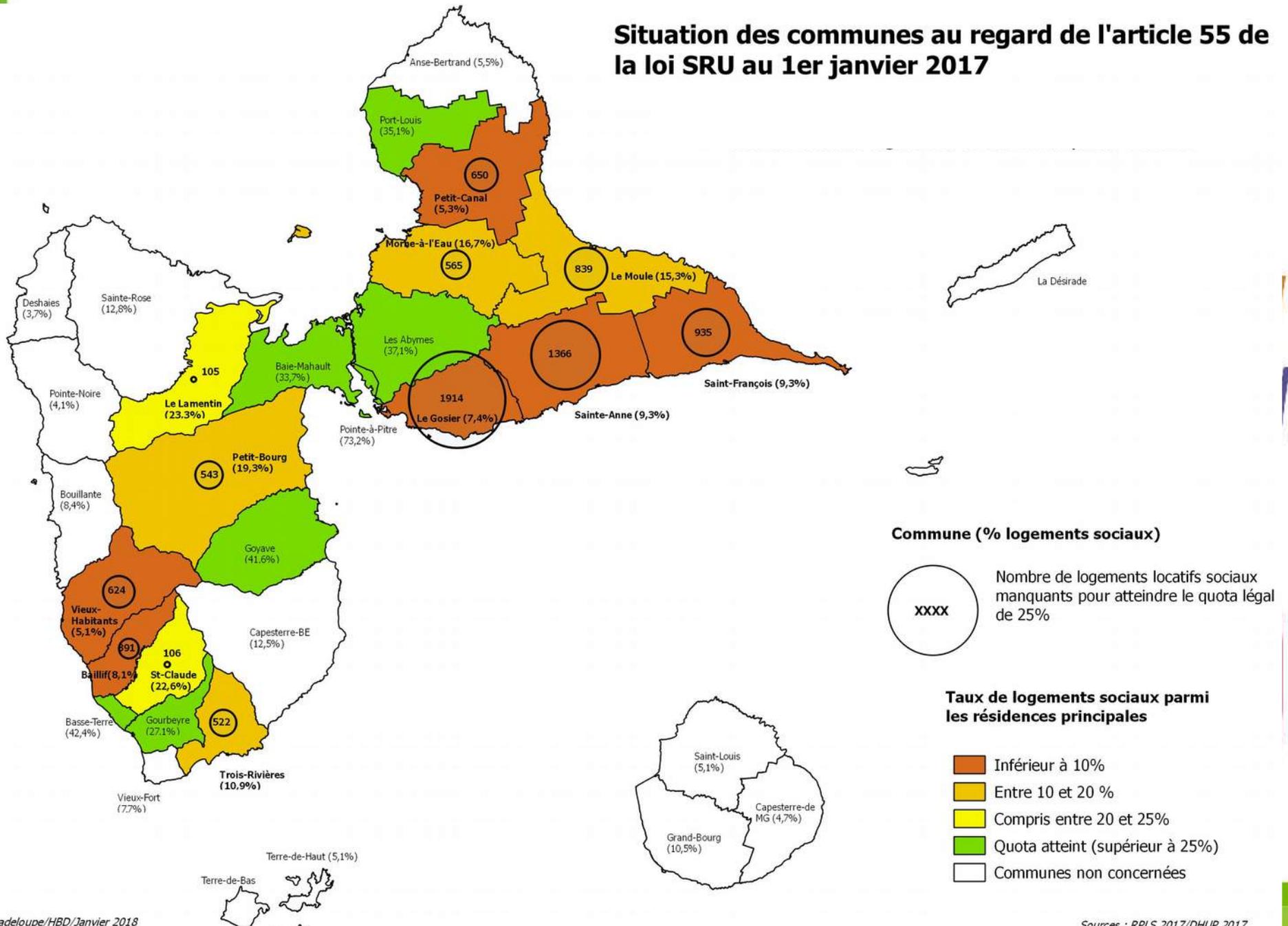
- Des chiffres en baisse mais ne tient compte que des dispositifs co-financés (amélioration de l'habitat, foncier)
- Quelle coordination et stratégie collective sur :
 - l'amélioration de l'habitat : 3 dispositifs co-existent
 - Le foncier : enjeu prioritaire identifié dans le PLOM, sans outil de financement ou sans organisation coordonnée en Guadeloupe (FRAFU – surcharge foncière...)

Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU (obligation 25 % logements sociaux)

- Mise en œuvre 2017,
- Evolution de la cartographie en 2018 avec exemption de 6 communes « rurales »
- 12 communes en deçà des seuils réglementaires, pour un prélèvement total de 1 million d'euros
- Ces prélèvements sont reversés à l'EPF pour être réinvestis dans le foncier (sauf Gosier)
- Le travail entre communes et EPF doit s'intensifier
- Tout investissement de la commune pour le logement social peut être déduit des prélèvements

Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU

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



Bilan PLOM à mi-parcours



Axe 1. définir les perspectives opérationnelles d'une politique territorialisée du logement à moyen terme, en particulier en développant les outils de prospective (PLH, PILHI, etc.) et d'observation



Liste des actions axe 1. Planification

- Action 1 : Définir une stratégie territoriale du développement de l'habitat
- Action 2 : Aider à l'élaboration du volet foncier des PLH
- Action 3 : soutenir l'élaboration et la mise en œuvre des PILHI
- Action 4 : Mise en place d'un observatoire des loyers



Synthèse axe 1

- 3 Plans Locaux de l'Habitat en cours d'élaboration (CAPEX, NGT, CARL)
- 1 Programme Intercommunal de lutte contre l'Habitat Indigne en cours d'élaboration (NGT).
- Observatoire des loyers : début des travaux 2018, financement insuffisant
- Pas de mise en œuvre des commissions intercommunales du logement (attributions).
- Travail important sur le foncier commune par commune avec EPF
- Enjeux CDHH :
 - Inciter les EPCI à poursuivre afin de permettre aux collectivités de planifier et territorialiser les besoins en habitat.

Bilan PLOM à mi-parcours



**Axe 2. mobiliser les partenaires pour
accroître une offre diversifiée et de
qualité de logements neufs, adaptée à
la sociologie future du territoire**

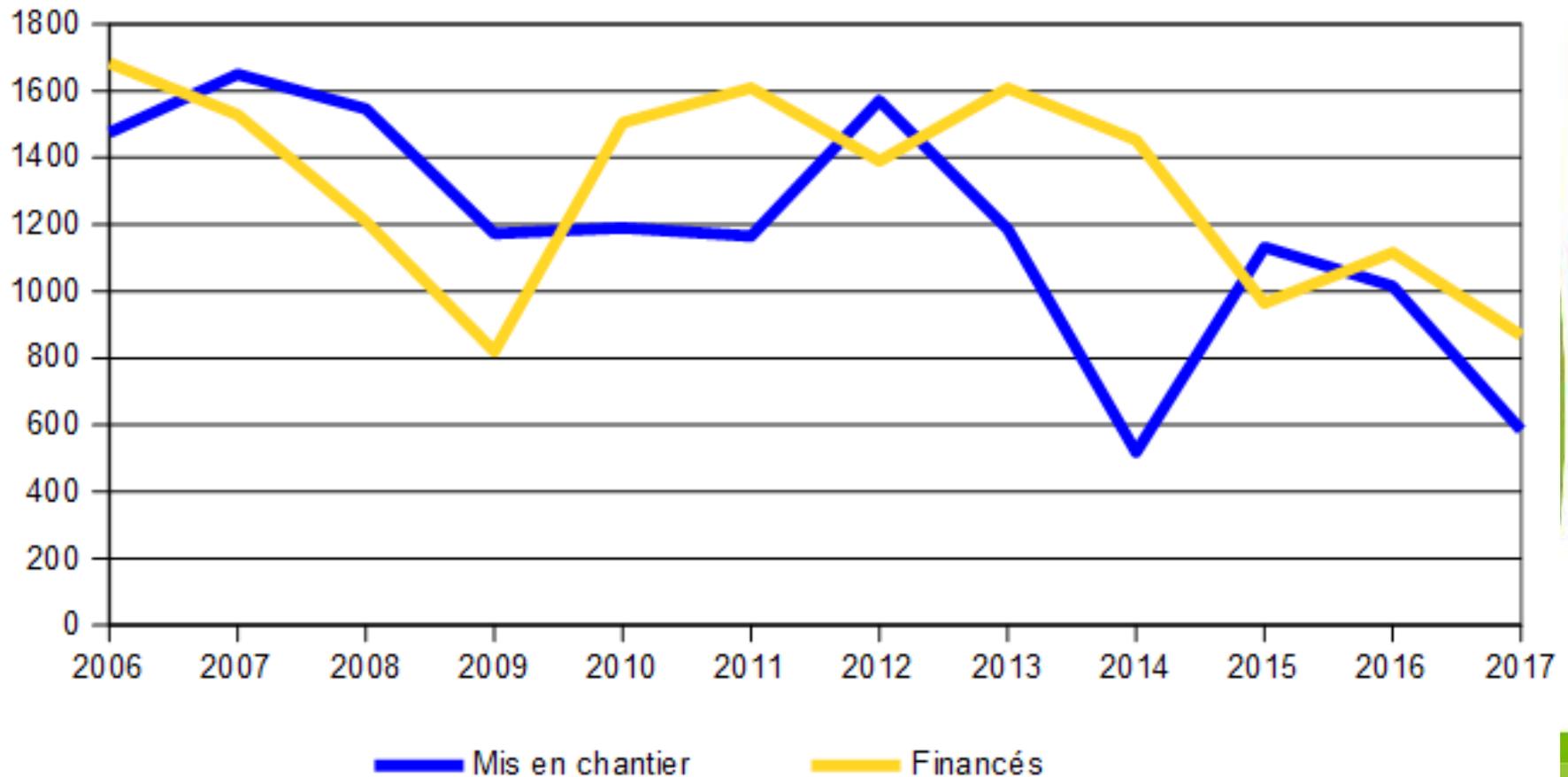


Liste des actions axe 2. Production

- Action 5 : Inciter et soutenir la régularisation foncière
- Action 6 : Accroître le nombre de logements locatifs accessibles aux ménages les plus modestes (30 % LLTS)
- Action 7 : Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
- Action 8 : Augmenter de manière qualitative et quantitative l'offre neuve dédiée aux séniors
- Action 9 : Veiller à la qualité architecturale des programmes
- Action 10 : Créer un espace d'échange et de réflexion entre partenaires pour la mise en place et le suivi de projets intégrés
- Action 11 : Fluidifier la ligne d'instruction des dossiers de financement du locatif social
- Action 12 : Mettre en place une filière de traitement de l'amiante

Actions 6 et 11 logement locatif social

- 54,1 millions d'euros pour 1988 logements neufs et 226 réhabilitations financés en 2016-2017
- Des mises en chantier qui diminuent
- Un écart entre financement et mise en chantier sur 10 ans (10600 contre 8400).



Actions 6 et 11 logement locatif social

- Une baisse liée à
 - La capacité des bailleurs (financière, foncier) ?
 - Période transitoire entre PNRU et NPNRU ?
- Mais une meilleure répartition sur le territoire de la production (en 2017)
- Une augmentation proche des objectifs de 30 % pour les logements très sociaux (26 % en 2016, 28 % en 2017)
- Un financement des LLTS non assuré pour la moitié d'entre eux

Synthèse axe 2. Diversifier offre de logements adaptés et de qualité

- enjeux CDHH
 - Une production qui doit progresser pour atteindre les objectifs
 - Enjeu et marges de manœuvre dépendent de notre capacité à mobiliser le foncier et son financement (surcharge foncière, FRAFU, deux outils majeurs du logement social dans les autres DOM).
 - Le taux de logements très sociaux doit être sécurisé : la moitié de ces logements n'ont pas obtenu le cofinancement réglementairement obligatoire. L'État devrait désengager une partie de ses crédits
 - L'obtention des garanties est lente et source de perte de projets
 - Limiter les pertes de crédits Etat pour la Guadeloupe (assurer les garanties, modifier les règles instruction)

Bilan PLOM à mi-parcours



Axe 3. Identifier les espaces potentiellement disponibles en centre ville ou centre bourg pour des opérations de restructuration urbaine



Liste des actions axe 3. Foncier et revitalisation

- Action 13 : Identifier espaces potentiellement disponibles en centre ville ou centre bourg pour des opérations de restructuration urbaine
- Action 14 : Favoriser une approche systémique dans la question de l'implantation des programmes de logements
- Action 15 : Revisiter les leviers fiscaux pour limiter la rétention des terrains à bâtir en centre ville
- Action 16 : Promouvoir les opérations d'aménagement intégrées dans les centres visant la revitalisation urbaine,
- Action 17 : Soutenir le renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Action 18 : Favoriser l'inscription dans le tissu urbain et la mixité sociale
- Action 19 : Favoriser la reconquête du parc vacant
- Action 20 : Prévoir dans les opérations de logements sociaux une offre diversifiée de services, commerces, équipements de proximité
- Action 21 : Inciter les bailleurs à inclure dans les programmes des dispositions spécifiques concernant traitement des espaces publics

Action 17. Rénovation urbaine

- Les deux projets de rénovation urbaine de première génération se poursuivent, avec un taux d'avancement d'environ 80 % pour Pointe-à-Pitre, et 60 % pour Abymes et pour une fin de réalisation prévue en 2021.
- Le protocole de préfiguration du nouveau programme de renouvellement urbain, porté par l'agglomération CAP EXCELLENCE, a été signé le 24 avril 2018 et le programme de travail se met en place progressivement pour définir ce nouveau projet.

La démolition des tours Gabarre bénéficie d'un nouveau plan de financement dans le cadre de ce protocole.

Autres actions axe 3. Promouvoir le renouvellement urbain

- Etude sur les centres urbains par l'EPF. 30 % de parcelles en dents creuses ou bâti vacant. Premières opérations de réintégration de logement dans le tissu urbain
- Lancement 3 programmes « action coeur de ville »
- Pas d'outil de financement du foncier (FRAFU)
- Travail en cours pour renforcer analyse qualitative des projets lors de leur financement (transport, traitement aménagements, mixité services)
- Une seule OPAH et des résultats à mi parcours très modestes

Synthèse axe 3. Promouvoir le renouvellement urbain

- Enjeu pour le CDHH :
 - Mise en place des outils de financement du foncier
 - Poursuivre les travaux mobilisation foncier entre communes et EPF et bailleurs
 - Conventions d'action foncière entre Etat et collectivités pour financer la surcharge foncière.



Bilan PLOM à mi-parcours



**Axe 4. Conjuguer les efforts pour
résorber l'habitat indigne**



Liste des actions axe 4. habitat indigne

- Action 22 : Renforcer le signalement des logements indignes
- Action 23 : Mesurer et repérer l'habitat indigne sur les territoires
- Action 24 : Evaluer la mise en oeuvre du dispositif partenarial d'amélioration de l'habitat
- Action 25 : Optimiser le DPAH en regard des nouveaux enjeux

Action 22-23. Résorption Habitat Insalubre 1/2

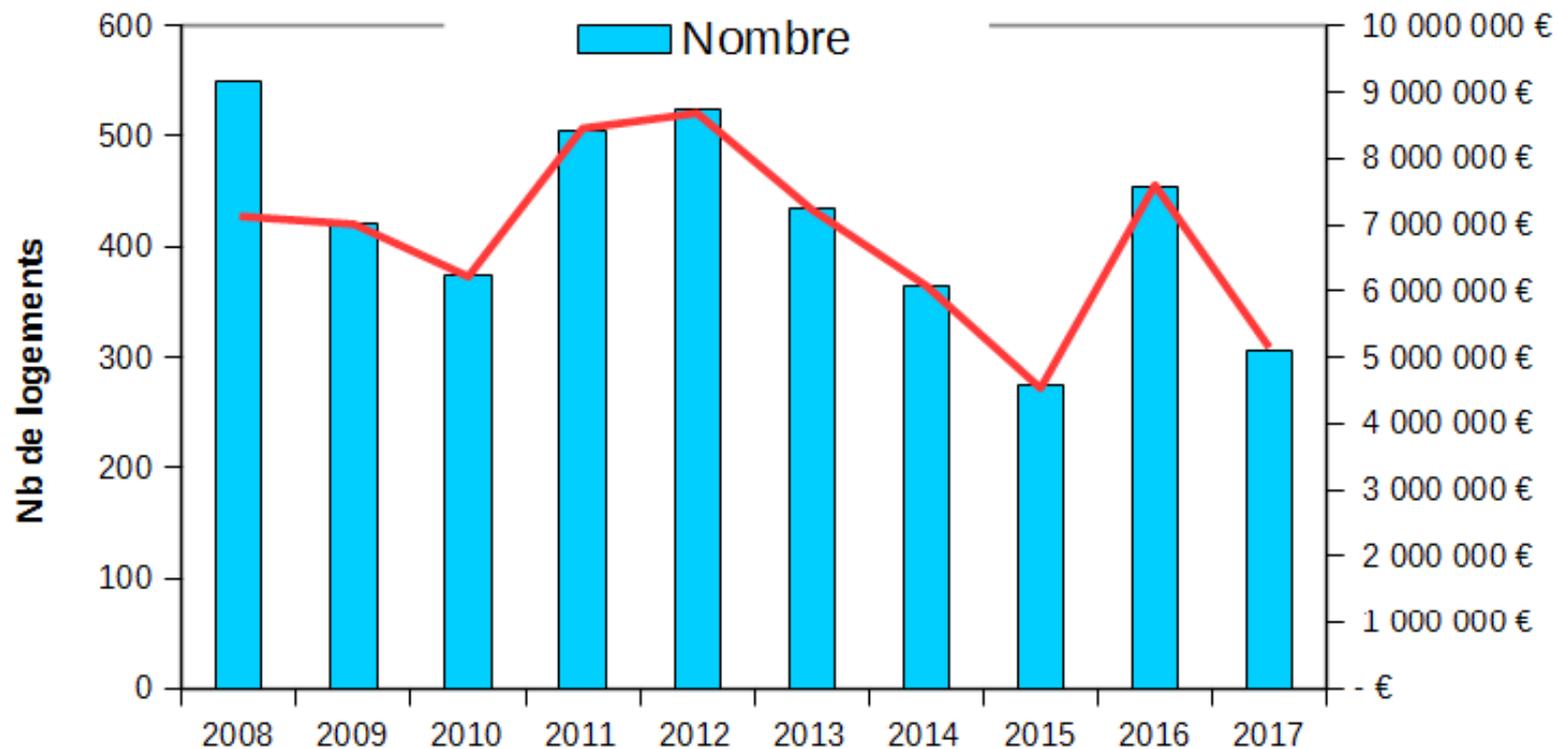
- 8,2 Millions d'euros engagés et 13,9 millions d'euros payés en 2016-2017.
- Engagements sur relogement d'urgence des familles en risque à Petit Bourg, Compléments RHI Chalder, programme Capou-Ferrand Abymes.
- Les signalements dans le cadre du PDLHI sont en augmentation, grâce à une sensibilisation des collectivités.
- Le NPNRU peut désormais concerner le traitement des zones d'habitat insalubre.

Action 22-23. Résorption Habitat Insalubre 2

- En 20 ans, 20 opérations, 200 millions de subventions, 4000 logements livrés sur les périmètres RHI et 9000 ménages sortis d'insalubrité
- La plupart des opérations sont en voie d'achèvement avec des difficultés d'engager de nouvelles tranches opérationnelles (part des collectivités complexe à mobiliser)
- Besoin de se doter des moyens de connaître les zones insalubres
- Le travail sur les copropriétés dégradées est engagé au travers des études (NPNRU, coeur de ville)
- 1ere sensibilisation des communes sur les signalements d'insalubrité, augmentation des signalements (43 en 2017)

Action 24-25. Amélioration de l'habitat propriétaires occupants

- 761 propriétaires occupants aidés dont 504 co-financés
- 12,8 M€ Etat, 975 379 € Conseil Départemental, 1 077 852 € Conseil Régional, 212 500 € CAF



Action 24-25. Amélioration de l'habitat - perspectives

- Travail partenarial finalisé pour améliorer le dispositif
 - Favoriser la prise en compte des personnes âgées
 - Meilleure prise en compte des travaux énergétiques
 - Sur le plan financier assurer une instruction rapide et plus fluide
- Remise en cause par la fin de l'allocation accession
- Par ailleurs superposition importante de 3 dispositifs mérite réflexion.
- Réunion technique des partenaires le 5 juin 2018 : une opportunité du fait des crédits mobilisés, une faiblesse du fait de superpositions.

Synthèse axe 4. Résorber l'habitat indigne

- Enjeux CDHH
 - Relancer un nouveau cycle de résorption habitat insalubre: besoin de connaissances (PILHI, étude/observatoire), avancer sur les territoires en cours d'analyse, attaquer le diffus et les copros
 - Travailler sur la coordination et l'harmonisation des dispositifs d'amélioration de l'habitat

Bilan PLOM à mi-parcours



**Axe 5. mobilisation et développement
des savoir-faire pour soutenir la
transition écologique et énergétique du
territoire**



Liste des actions axe 5

- Action 26 : Inscrire un volet énergétique dans l'amélioration et la réhabilitation des logements pour les ménages modestes



Synthèse axe 5 : transition énergétique

Enjeux CDHH :

- Intégration d'un volet énergétique dans les opérations de confortement et de réhabilitation financées LBU. En cours
- Intégration d'un volet confort thermique dans la proposition d'évolution du DPAH. Non abouti
- Opportunité du NPNRU à saisir pour lancer des opérations innovantes sur ces deux volets

Bilan PLOM à mi-parcours



Perspectives



Perspectives logements 2018

- Une programmation prévisionnelle de 45,6 M€ pour 2 537 logements (dont 1 500 logements neufs, 477 réhabilitations et 560 logements à conforter).
- Programmation retenue par l'État de 30,8 M€ pour 972 logements neufs
- Au final dossiers déposés pour 25 M€ : 1 230 logements (518 pour le confortement et 712 logements neufs).
- La capacité de production semble s'affaiblir en dessous de 1000 logements par an.

Perspectives PLOM 2018-2020

- Mieux organiser le financement : dispositif partenarial amélioration habitat
- Sécuriser les résultats sur les logements très sociaux, pour moitié non financés
- Trouver un fonctionnement pour les garanties
- Poursuivre et accélérer le travail sur la planification PLH-PILHI
- Déployer de nouveaux outils sur le foncier qui ont fait leurs preuves dans les autres DOM :
 - Travail EPF-communes
 - FRAFU - surcharge foncière
 - Conventions d'action foncière

FIN

