

# **RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT**

**Bilan 2022 et perspectives 2023**



*Opération de 5 logements et d'un local commercial réalisée dans le cadre de l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires bailleurs (ANAH) dans le lieu dit « Bragelogne » à Morne-à-L'Eau*

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES.....                                                                                        | 3  |
| II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....                                                                                                    | 7  |
| III. ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ.....                                                                                          | 11 |
| IV. AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....                                                                                                  | 13 |
| V. RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI).....                                                                                     | 16 |
| VI. RÉNOVATION URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION POINTOISE.....                                                                            | 19 |
| VII. LES ACTIONS DE L'EPF EN FAVEUR DU LOGEMENT.....                                                                                | 22 |
| VIII. LES LOYERS.....                                                                                                               | 24 |
| ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux financés en 2022.....                                                                         | 26 |
| ANNEXE 2 – Réhabilitation et confortement parasismique en 2022.....                                                                 | 26 |
| ANNEXE 3 – Programmation détaillée amélioration de l'habitat en 2022.....                                                           | 27 |
| ANNEXE 4 – Situation des opérations RHI au 31 décembre 2022.....                                                                    | 28 |
| ANNEXE 5 – Situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2022..... | 30 |
| ANNEXE 6 – Programmation 2023 des logements locatifs sociaux.....                                                                   | 31 |
| ANNEXE 7 – Programmation 2023 réhabilitation et confortement parasismique.....                                                      | 32 |
| ANNEXE 8 – Actions de l'EPF 2022 et perspectives 2023 .....                                                                         | 32 |

# I. ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

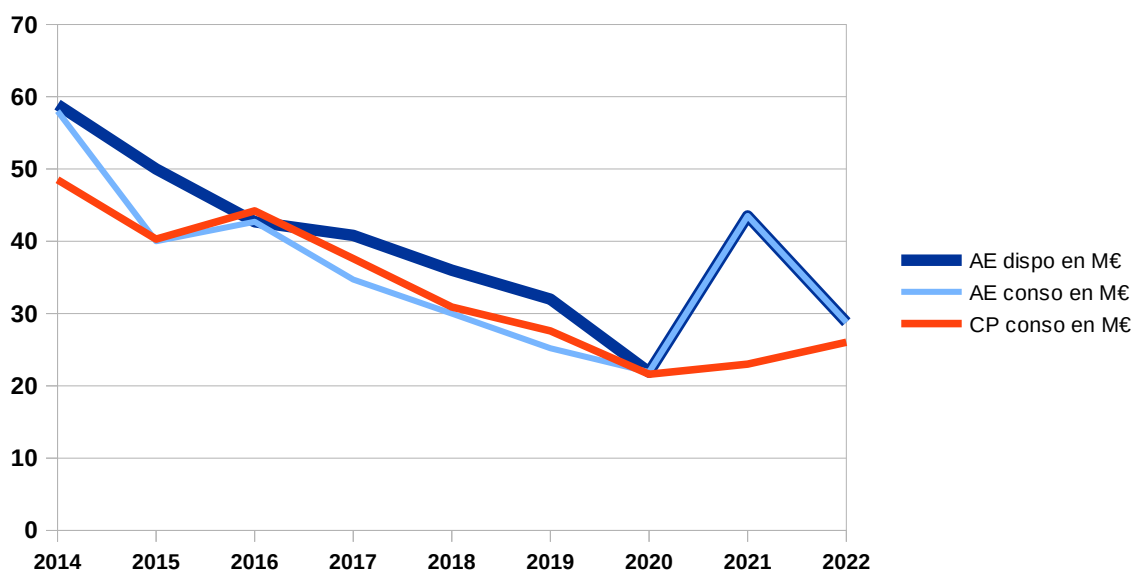
## I.1. Financements de l'État en 2022 en faveur de la politique de l'habitat (ligne budgétaire unique, hors ANRU)

*Tableau d'évolution du montant de la ligne budgétaire unique (LBU) et du crédit d'impôts*

| Montant en M€                        | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>AE disponibles</b>                | 58,9 | 50,0 | 42,7 | 40,8 | 36,0 | 32,0 | 21,9 | 43,5 | 28,8 |
| <b>AE consommées</b>                 | 58,1 | 40,0 | 42,7 | 34,7 | 30,0 | 25,2 | 21,9 | 43,5 | 28,8 |
| dont Logement/FRAFU études/accession | 48,7 | 35,7 | 41,1 | 28,0 | 27,5 | 24,2 | 21,9 | 43,5 | 26,2 |
| dont RHI                             | 9,4  | 4,3  | 1,5  | 6,7  | 2,5  | 1,0  | 0,0  | 0,0  | 2,6  |
| <b>CP consommés</b>                  | 48,5 | 40,3 | 44,2 | 37,6 | 30,9 | 27,6 | 21,6 | 23,0 | 26,0 |
| <b>Crédit impôts</b>                 | 0,0  | 41,0 | 45,0 | 38,5 | 30,1 | 38,1 | 27,6 | 21,1 | 33,4 |

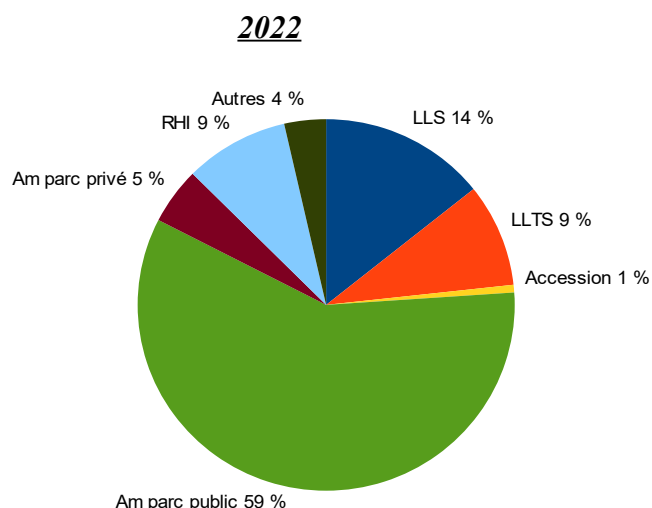
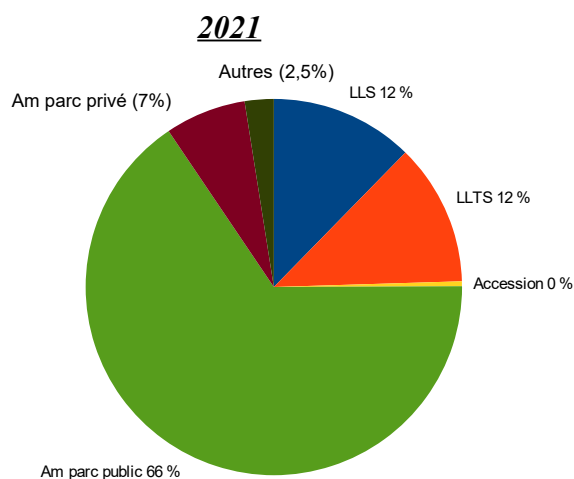
AE : autorisations d'engagement – CP : crédits de paiement

### Évolution du montant de la LBU depuis 2014, autorisations d'engagement disponibles (AE dispo), consommées (AE conso) et crédits de paiement consommés (CP conso)

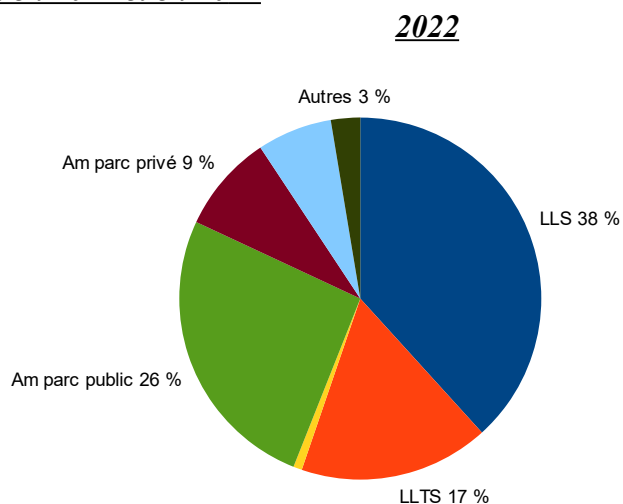
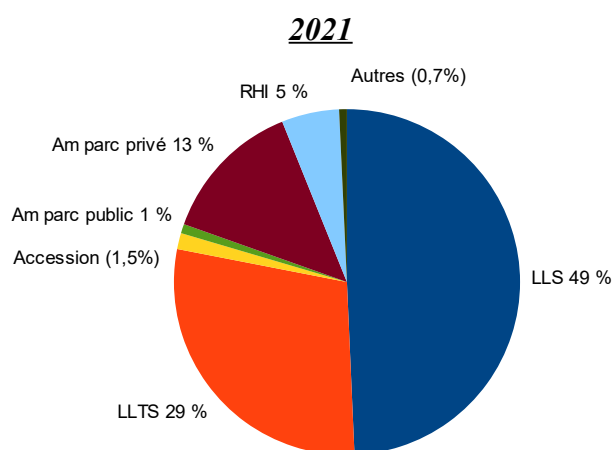


En 2022, le budget de l'État totalise 28,84 M€ d'engagement et 26,03 M€ en crédits de paiement, soit une consommation similaire à la période 2018-2019.

### Répartition des engagements de l'État en 2021 et en 2022



### Répartition des crédits de paiement de l'État en 2021 et en 2022



### Évolution pluriannuelle de la production de logements

Comme les opérations s'étalent sur plusieurs années, pour comptabiliser les logements, le terme « financé » désigne le nombre de logements correspondant aux opérations nouvellement engagées, et le terme « livré » indique le nombre de logements achevés durant l'année de gestion considérée.

| Produits logements             |                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| LOGEMENT LOCATIF<br>(LLS+LLTS) | Financés            | 1453 | 964  | 1116 | 868  | 488  | 585  | 496  | 250  | 182  |
|                                | Livrés              | 1964 | 1201 | 977  | 963  | 1173 | 793  | 427  | 349  | 516  |
| ACCESSION<br>PROPRIÉTÉ         | Financés            | 17   | 39   | 16   | 18   | 14   | 1    | 0    | 6    | 4    |
|                                | Livrés              | 20   | 14   | 17   | 11   | 12   | 2    | 10   | 0    | 9    |
| AMELIORATION<br>HABITAT        | AH*                 | 365  | 275  | 455  | 306  | 274  | 237  | 224  | 158  | 84   |
|                                | SALLS**             | 1292 | 72   | 226  | 0    | 563  | 0    | 622  | 2004 | 1865 |
|                                | S/Total<br>Financés | 1657 | 347  | 681  | 306  | 837  | 237  | 846  | 2162 | 1949 |

\* AH : Amélioration de l'habitat privé pour les propriétaires occupants

\*\*SALLS : Subvention à l'Amélioration des Logements Locatifs Sociaux (réhabilitation ou confortement parasismique)

La part des autorisations d'engagement dévolue au logement locatif social (23,6 M€) représente 81,9 % de l'enveloppe globale en 2022, dont 58,6 % en amélioration et 23,3 % pour la construction de logements neufs.

Ainsi, l'année 2022 se conclut par la participation à destination de 2 135 logements : 182 logements neufs (LLS/LLTS), 4 en accession sociale, 1865 logements en amélioration (réhabilitation et confortement) dans le parc social, et 84 logements en amélioration de l'habitat privé.

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

Les collectivités locales majeures (Région et Département) et la CAF cofinancent, des projets de construction de logements locatifs très sociaux, l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants, et la rénovation urbaine.

### Bilan des engagements des collectivités entre 2014 et 2022

|                                                           | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>LOGEMENT LOCATIF SOCIAL</b>                            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>CAF (co-financement des LLTS)</b>                      | 1 264 031 €        | 1 065 031 €        | 864 700 €          | 528 681 €          | 1 037 543 €        | 705 706 €          | 935 902 €          | 200 445 €          | 438 775 €          |
| <b>Conseil Départemental (co-financement LLTS)</b>        | 829 382 €          | 679 748 €          | 114 501 €          | 123 382 €          | 203 952 €          | 613 725 €          | 286 405 €          | 1 946 970 € *      | 580 059 €          |
| <b>Communes (surcharge foncière)</b>                      | 2 039 577 €        | 908 508 €          | 1 059 945 €        | 28 774 €           | 0 €                | 0 €                | 0                  | 0                  | 208 002 €          |
| <b>Autres</b>                                             | 0 €                | 0 €                | 300 000 €          | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0                  | 0                  | 60 445 €           |
| <b>Total Locatif</b>                                      | <b>4 132 990 €</b> | <b>2 653 287 €</b> | <b>2 339 146 €</b> | <b>680 837 €</b>   | <b>1 241 495 €</b> | <b>1 319 431 €</b> | <b>1 222 307 €</b> | <b>2 147 415 €</b> | <b>1 299 281 €</b> |
| <b>DISPOSITIF PARTENARIAL D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT</b> |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>CAF</b>                                                | 65 570 €           | 84 370 €           | 89 000 €           | 123 487 €          | 118 470 €          | 54 000 €           | 36 000 €           | 41 750 €           | 24 000 €           |
| <b>Conseil Départemental</b>                              | 513 153 €          | 284 130 €          | 725 332 € *        | 402 208 €          | 171 096 € *        | 550 006 € *        | 289 085 €          | 203 958 €          | 118 893 €          |
| <b>Conseil Régional</b>                                   | 731 922 €          | 834 940 €          | 631 712 €          | 446 146 €          | 764 949 €          | 437 919 €          | 669 057 €          | 368 540 €          | 192 016 €          |
| <b>Total Amélioration</b>                                 | <b>1 310 645 €</b> | <b>1 203 440 €</b> | <b>1 446 044 €</b> | <b>971 841 €</b>   | <b>1 054 515 €</b> | <b>1 041 925 €</b> | <b>954 142 €</b>   | <b>581 764 €</b>   | <b>334 909 €</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                      | <b>5 443 635 €</b> | <b>3 856 727 €</b> | <b>3 785 190 €</b> | <b>1 652 678 €</b> | <b>2 296 010 €</b> | <b>2 361 356 €</b> | <b>2 176 449 €</b> | <b>2 729 179 €</b> | <b>1 634 190 €</b> |

\* cofinancement de l'État à 50 % dans le cadre du reliquat du plan pauvreté

En dehors de ce dispositif partenarial, la Région et le Département ont leur propre dispositif d'amélioration de l'habitat.

### I.3. Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)

Cet outil permet de financer, de manière coordonnée entre l'État, le Département et la Région, des aménagements liés à l'accueil de nouveaux logements ou d'équipements. L'État est le seul financeur à ce jour.

Dans le cadre du plan logement outremer 2 (PLOM 2), les discussions entre l'État, le Département et la Région ont confirmé l'intérêt du FRAFU et la nécessaire mobilisation conjointe pour la production de foncier aménagé à moindre coût. Il est à souligner que ce sujet fait aussi l'objet de réflexions dans la feuille de route logement 2023-2025.

En 2022, un projet de la SIG situé sur la commune de Sainte-Anne a été financé pour la réalisation des réseaux secondaires pour un montant en AE de 177 500 €.

**Tableau d'évolution des montants engagés depuis 2017**

| <b>Année</b>            | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Montant AE en k€</b> | 1000,0      | 0,0         | 215         | 234         | 0,0         | 177,5       |

## II. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

### II.1 - Financement de 182 logements locatifs sociaux neufs et 1865 en réhabilitation et/ou en confortement parasismique

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc social comptabilise 37 380 logements. En 2022, le secteur locatif social, tous produits confondus, a bénéficié, au titre de la LBU, de 23,61 M€ de subventions destinées à l'agrément de 182 logements sociaux neufs.

Les paiements ont représenté 18,75 M€.

#### Nombre de logements aidés par l'État depuis 2014 par an et par type de produit

| Typologie                        | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | Moyenne       |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| <b>Logements neufs</b>           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |               |
| <b>LLS</b>                       | 1054   | 613    | 844    | 563    | 378    | 413    | 359    | 141    | 129    | <b>499</b>    |
| <b>LLTS</b>                      | 242    | 171    | 272    | 238    | 110    | 172    | 137    | 109    | 53     | <b>167</b>    |
| <b>PLS</b>                       | 157    | 180    | 0      | 67     | 97     | 213    | 88     | 116    | 28     | <b>105</b>    |
| <b>Total</b>                     | 1453   | 964    | 1116   | 868    | 585    | 798    | 584    | 366    | 210    | <b>771</b>    |
| <b>Part LLTS*</b>                | 18,7 % | 21,8 % | 24,4 % | 29,7 % | 22,5 % | 29,4 % | 27,6 % | 43,6 % | 29,1 % | <b>25,1 %</b> |
| <b>Amélioration</b>              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |               |
| <b>Réhabilitation</b>            | 0      | 72     | 226    | 0      | 0      | 0      | 622    | 2004   | 1793   | <b>524</b>    |
| <b>Confortement parasismique</b> | 0      | 0      | 0      | 0      | 563    | 0      | 0      | 1068   | 487    | <b>235</b>    |

\*par rapport au total (LLS+LLTS)

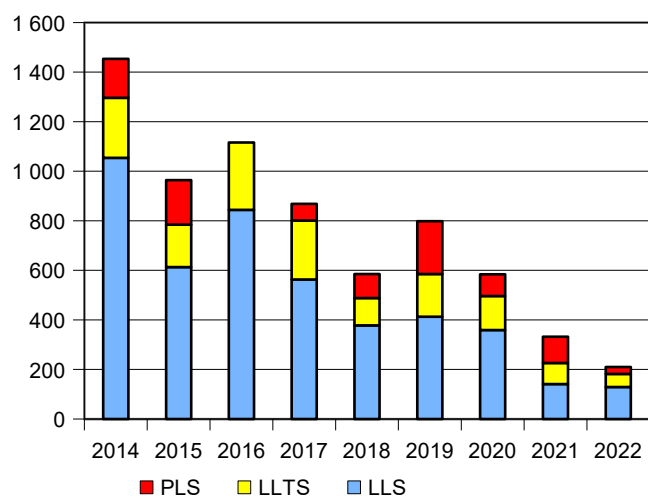
En 2022, la part des LLTS diminue par rapport à 2021, mais elle reste conforme au taux préconisé par le PLOM (30 % de la programmation nouvelle). Ces logements offrent des loyers inférieurs de 20 % à ceux pratiqués en LLS. Ils nécessitent obligatoirement des cofinancements de la CAF ou du Conseil Départemental.

Les LLTS totalisent actuellement 12,1 % du parc social existant. Un effort conséquent pour ce type de financement doit être apporté dans les nouveaux programmes afin de répondre aux besoins prégnants du territoire.

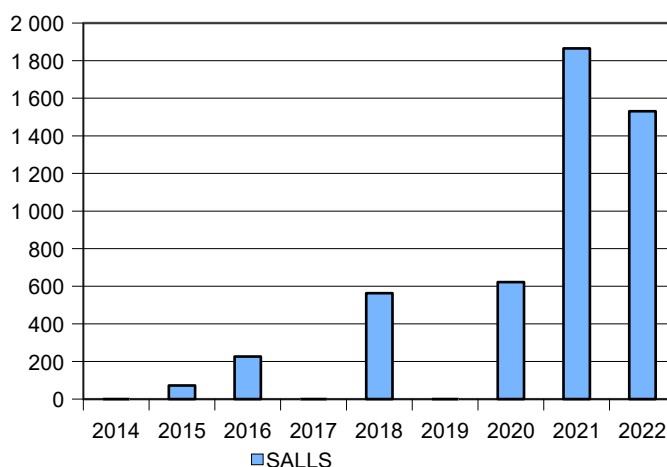
En 2022, 28 logements « Prêt Locatif Social (PLS) » ont fait l'objet d'un agrément de l'État, ce qui engendre notamment le déclenchement du crédit d'impôt au titre de l'article 244 Quater X du CGI. Ce produit permet aux familles dont les revenus dépassent les plafonds LLS, mais qui ne peuvent se loger dans le parc privé, d'accéder au logement aidé.

### Nombre de logements locatifs aidés par an et par produit depuis 2014

**Financement logements neufs**



**Financement amélioration**

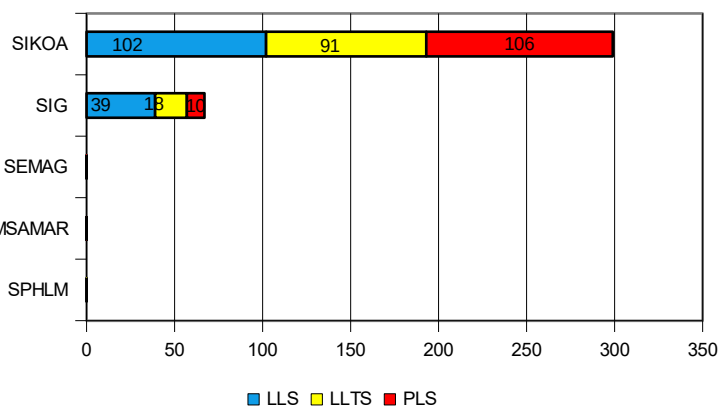


### Nombre de logements financés par bailleur social et par type de financement en 2022

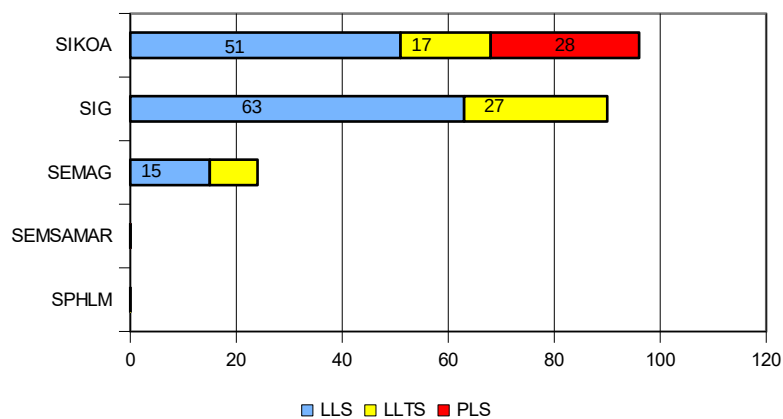
| OPÉRATEURS   | TYPES DE LOGEMENTS |           |           | TOTAL      |
|--------------|--------------------|-----------|-----------|------------|
|              | LLS                | LLTS      | PLS       |            |
| SIKOA        | 51                 | 17        | 28        | 96         |
| SIG          | 63                 | 27        | 0         | 90         |
| SEMAG        | 15                 | 9         | 0         | 24         |
| <b>TOTAL</b> | <b>129</b>         | <b>53</b> | <b>28</b> | <b>210</b> |

### Part des différents types de logements par bailleur social pour les années 2021 et 2022

**2021**



**2022**



### Répartition par EPCI des logements financés sur les années 2021 et 2022

| Intercommunalité     | 2021   |       | 2022   |       |
|----------------------|--------|-------|--------|-------|
|                      | Nombre | %     | Nombre | %     |
| CA CAP EXCELLENCE    | 258    | 70,5% | 105    | 50,0% |
| CA NORD BASSE TERRE  | 31     | 8,5%  | 22     | 10,5% |
| CA GRAND SUD CARAIBE | 57     | 15,6% |        |       |
| CA RIVIERA DU LEVANT | 20     | 5,5%  |        |       |
| CA NORD GRANDE TERRE | 0      | 0,0%  | 83     | 39,5% |
| CC MARIE-GALANTE     | 0      | 0,0%  |        |       |
| TOTAL                | 366    | 100 % | 210    | 100 % |

Les projets portés lors de la programmation 2022 se situent majoritairement sur le territoire de Cap Excellence (voir annexe 1). En dehors de cet EPCI, seules les communes de Petit-Canal et du Lamentin ont bénéficié d'une offre nouvelle. Cet état de fait rend difficile, pour les communes soumises aux obligations de la loi SRU (voir annexe 5), et non exemptées, d'atteindre leurs objectifs en termes de production.

#### II.2 - Situation des communes au regard de l'article 55 (taux minimal de logements sociaux)

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

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.

Pour les communes déficitaires un prélèvement annuel est effectué sur les ressources fiscales. Six communes, compte-tenu de leur éloignement des secteurs d'emplois, ont fait l'objet d'une exemption au titre des périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ce sont dix-neuf communes qui doivent respecter un taux légal de 25 % de logements sociaux.

Au total, dix communes n'atteignent pas le taux requis par la loi pour un déficit cumulé de 6 677 logements (cf. carte en annexe 5). La communauté d'agglomération de la Riviera du Levant regroupe, à elle seule, 52 % du déficit (3 500 logements manquants).

Le prélèvement annuel imposé aux communes déficitaires est reversé à l'Établissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe en vue de faciliter l'acquisition de foncier répondant à certaines exigences (notamment localisation en centre-bourg) à des fins de production de logements sociaux.

### II.3 - Bilan et perspectives pour le logement locatif social

#### **Bilan 2022**

La baisse en termes de construction neuve se poursuit, au profit d'un engagement très fort en faveur de la réhabilitation et du confortement pour le logement locatif social : 16,9 M€ (59 % du budget de l'État, LBU).

Cette nouvelle orientation, inscrite dans les conventions d'utilité sociale (environ 8000 réhabilitations prévues sur une durée de six ans), devrait être confortée au regard des besoins du territoire (vieillesse de la population et adaptation nécessaire) et de l'âge médian du parc.

#### **Perspectives 2023**

Suite aux discussions lors de la pré-programmation, la liste des opérations retenues et devant être conventionnées en 2023, laisse présager une augmentation du nombre de logements à agréer en construction neuve (53 LLTS, 129 LLS et 28 PLS).

Le programme ambitieux de réhabilitation se poursuit et devrait concerner 1 500 logements.

Le maintien sur le territoire des coûts élevés des matériaux de construction, alors même que les cours des matières premières ont baissé, aura nécessairement un impact sur le bon aboutissement des projets.

## III. ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

### III.1 - Les prêts subventionnés

#### Prêt social location accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné consenti aux bailleurs sociaux (SEM et SAHLM) via un agrément préfectoral, pour financer la production de logements devant faire l'objet de contrats de location-accession, et destinés à des ménages disposant de revenus moyens (respect de plafonds de ressources fixés annuellement).

En 2022, trois agréments provisoires ont été délivrés pour un total de 26 logements répartis sur les communes de Pointe-à-Pitre (15), Lamentin (10) et Morne-à-l'Eau (1).

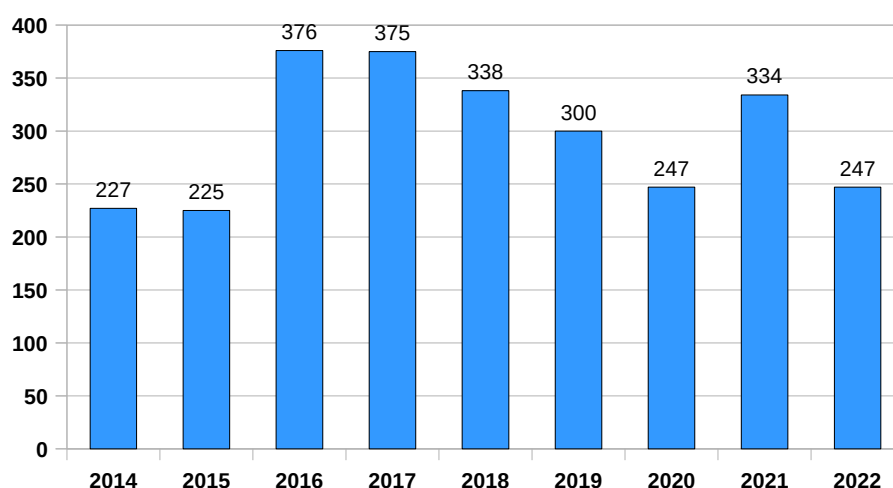
#### *Nombre de PSLA financés depuis 2014 en Guadeloupe*

| Année         | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| PSLA financés | 20   | 38   | 20   | 29   | 104  | 35   | 16   | 36   | 26   |

#### Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Réservé aux primo-accédants, le PTZ est un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'État. Pour bénéficier de ce dispositif, le ménage ne doit pas dépasser un plafond de ressources qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la zone où se situe ce dernier. Les modalités d'obtention du prêt sont également fonctions de la nature de l'opération. Pour les DOM (zone B1), seuls sont concernés les logements neufs et l'achat d'un logement ancien du parc social.

L'année 2022 totalise 247 prêts contre une moyenne de 293 sur les 5 dernières années.



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

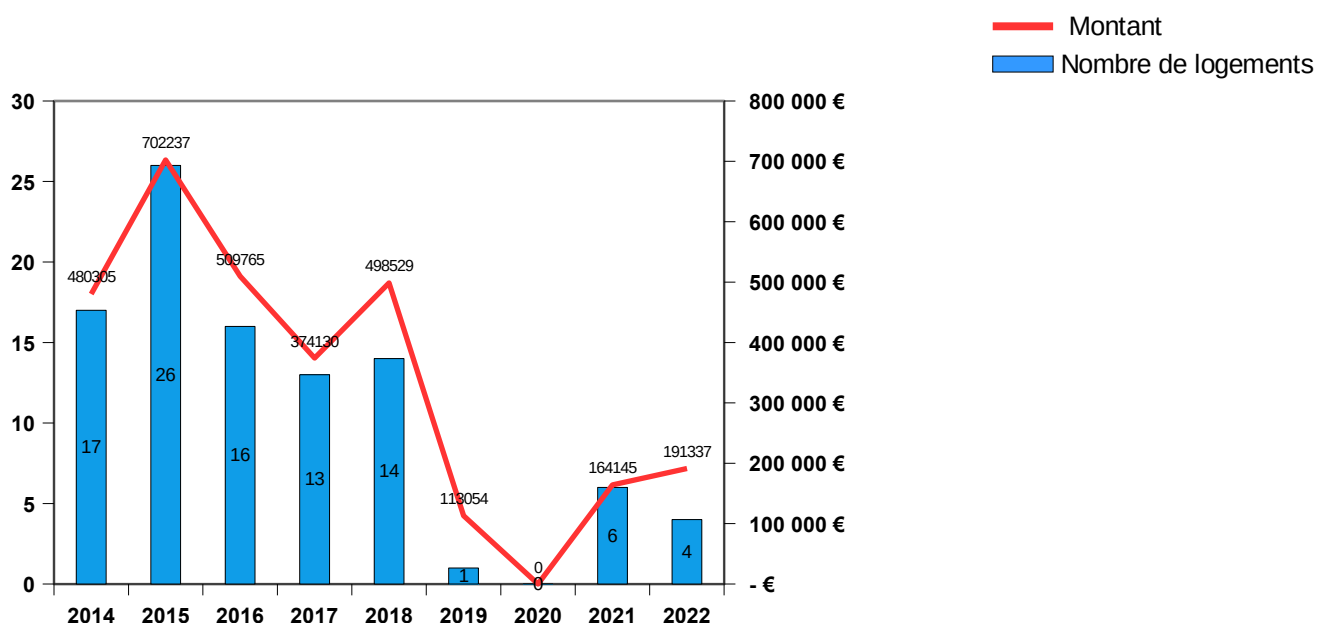
### III.2 - Le financement du logement évolutif social

Le dispositif LES permet le financement de logements à moindre coût pour le futur propriétaire, par l'apport d'une subvention correspondant à 50 % du coût total du projet de construction. En effet, le volet foncier est dissocié du projet, puisque l'attributaire en est propriétaire.

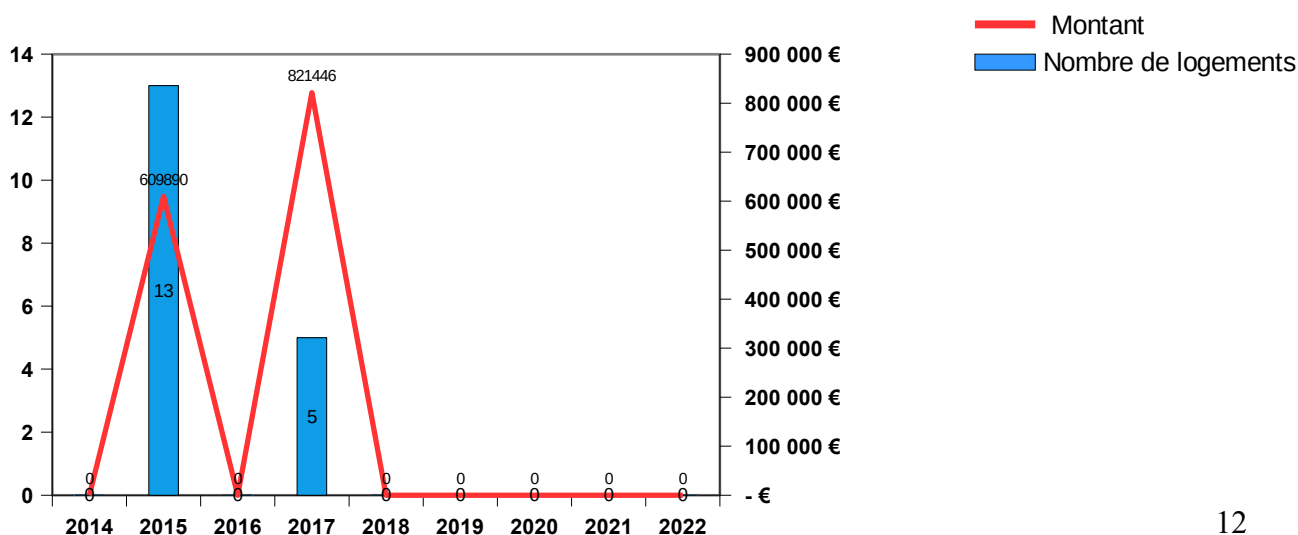
On distingue les opérations réalisées en secteur diffus et ne concernant qu'un seul logement (LESD), de celles dites groupées prévoyant plusieurs logements (LESG).

En 2022, 4 dossiers LESD ont été validés pour une subvention totale de 191 337 €.

#### Évolution du nombre de LESD (en diffus) financés depuis 2014



#### Évolution du nombre de LESG (en groupé) financés depuis 2014



### III.3 - Perspectives 2023 pour le financement du logement évolutif social

Les perspectives restent faibles sur les logements évolutifs sociaux. Il est à noter que les opérations de LESG posent de nombreuses difficultés au niveau de la régularisation foncière. Une réflexion nationale est en cours, avec la mise en œuvre de groupes de travail, afin d'aboutir à un nouvel arrêté national redéfinissant les conditions d'accès sociale à la propriété.

## **IV. AMELIORATION DE L'HABITAT**

Il convient de distinguer les propriétaires bailleurs (PB) (intervention de l'ANAH, et donc uniquement de l'État), des propriétaires occupants (PO). Pour ce public, il existe trois dispositifs en fonction du montant des travaux, orientant le bénéficiaire soit vers le CD ou le CR (ces deux collectivités majeures possédant leur propre dispositif) ou la DPAH (cadre partenarial). Dans ce dernier cas, les subventions proviennent majoritairement de l'État, avec potentiellement des compléments de la Caisse Générale de la Sécurité Sociale (CGSS), du Département, de la Région et de la CAF.

### IV.1. 84 propriétaires occupants aidés en 2022

En 2022, les aides accordées ont représenté 1,4 M€ de crédits de l'État, sur un montant total de travaux de 3 200 652 €, pour des interventions sur 84 logements. On observe que plus de 52 % des dossiers traités concernent la CANBT et la CANGT (voir annexe 2). À noter, que comme en 2021, la CANBT capte environ 30 % de la demande.

On relève une baisse par rapport aux années précédentes due à la mise en œuvre d'une nouvelle procédure, et ce dans un processus qualitatif, afin de sécuriser le traitement des dossiers en amont, et d'un renforcement des contrôles qualité, ce qui peut conduire à écarter certaines demandes.

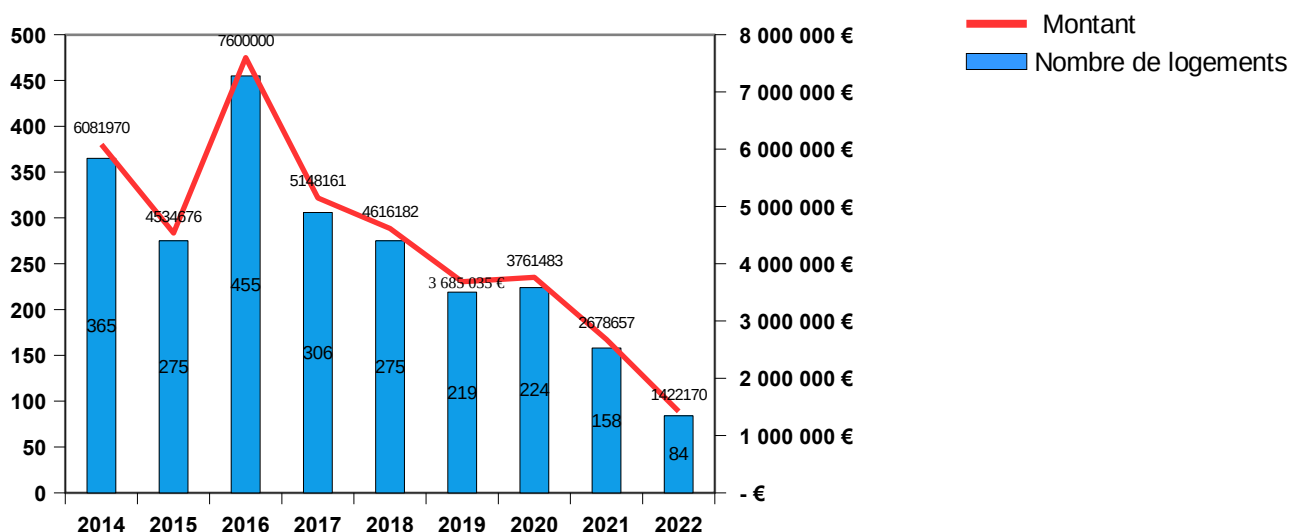
|                          | 2021                       |                    | 2022                       |                    |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| <i>Intercommunalités</i> | <i>Nombre de logements</i> | <i>Montant</i>     | <i>Nombre de logements</i> | <i>Montant</i>     |
| CA CAP EXCELLENCE        | 22                         | 370 417 €          | 17                         | 285 600 €          |
| CA NORD BASSE TERRE      | 45                         | 754 372 €          | 24                         | 395 698 €          |
| CA GRAND SUD CARAIBE     | 31                         | 522 656 €          | 12                         | 201 600 €          |
| CA NORD GRANDE TERRE     | 32                         | 535 990 €          | 20                         | 334 655 €          |
| CC LA RIVIERA DU LEVANT  | 22                         | 376 320 €          | 4                          | 65 508 €           |
| CC MARIE-GALANTE         | 6                          | 118 902 €          | 7                          | 139 109 €          |
| <b>GUADELOUPE</b>        | <b>158</b>                 | <b>2 678 657 €</b> | <b>84</b>                  | <b>1 422 170 €</b> |

### Tableau des cofinancements

|                       | 2021                |                    | 2022                |                    |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Organisme             | Nombre de logements | Montant            | Nombre de logements | Montant            |
| ETAT                  | 158                 | 2 678 657 €        | 84                  | 1 422 170 €        |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL | 54                  | 203 958 €          | 29                  | 118 893 €          |
| CONSEIL REGIONAL      | 104                 | 368 540 €          | 47                  | 192 016 €          |
| CAF                   | 8                   | 41 750 €           | 4                   | 24 000 €           |
| ATRIOM (prêts)        | 85                  | 1 276 973 €        | 45                  | 853 967 €          |
| CGSS                  | 33                  | 124 894 €          | 32                  | 96 661 €           |
| <b>GUADELOUPE</b>     | <b>158*</b>         | <b>4 694 772 €</b> | <b>84*</b>          | <b>2 707 707 €</b> |

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

### Evolution du montant des aides de l'État à l'amélioration de l'habitat depuis 2014



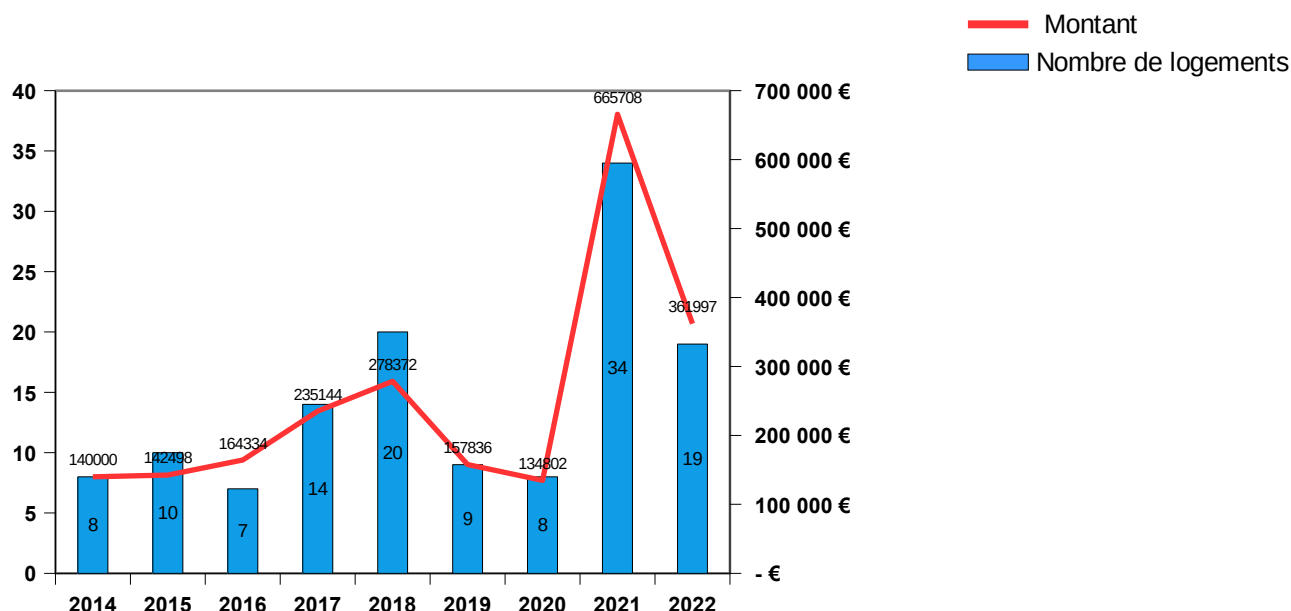
Il ressort de l'analyse des dossiers de l'année 2022 que les demandeurs sont âgés de 70 ans en moyenne, ce qui conforte le besoin d'adapter les dispositifs en faveur des personnes âgées (volet accessibilité) afin d'assurer leur maintien dans un logement répondant aux normes de décence et de salubrité. Le montant moyen des travaux par dossier en 2022 s'élève à 38 103 €.

## IV.2. Aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) à destination des 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 2022, la dotation initiale de l'ANAH s'élevait à 836 986 € d'AE. L'enveloppe globale n'a pas été entièrement consommée, mais un total de dix-neuf logements ont fait l'objet de travaux pour un montant de 361 997 €, avec en plus diverses actions d'ingénierie sur plusieurs communes pour la somme de 86 934 €, en particulier à Pointe-à-Pitre dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

### Évolution des aides de l'ANAH depuis 2014



## V.3. Perspectives 2023 pour l'amélioration de l'habitat

Pour 2023, l'ANAH a délégué à la Guadeloupe une enveloppe initiale de 820 872 € avec un objectif d'amélioration de 35 logements (propriétaires bailleurs).

Cette enveloppe permettra aussi la poursuite du suivi-animation de l'OPAH-RU de Pointe-à-Pitre, ainsi que l'accompagnement des collectivités engagées dans le cadre des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Un point d'alerte concerne l'obligation de présenter en Commission Locale d'Amélioration Habitat les dossiers dont le montant de travaux dépasse 700 K€.

## V. RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La lutte contre l'insalubrité porte principalement sur les actions suivantes :

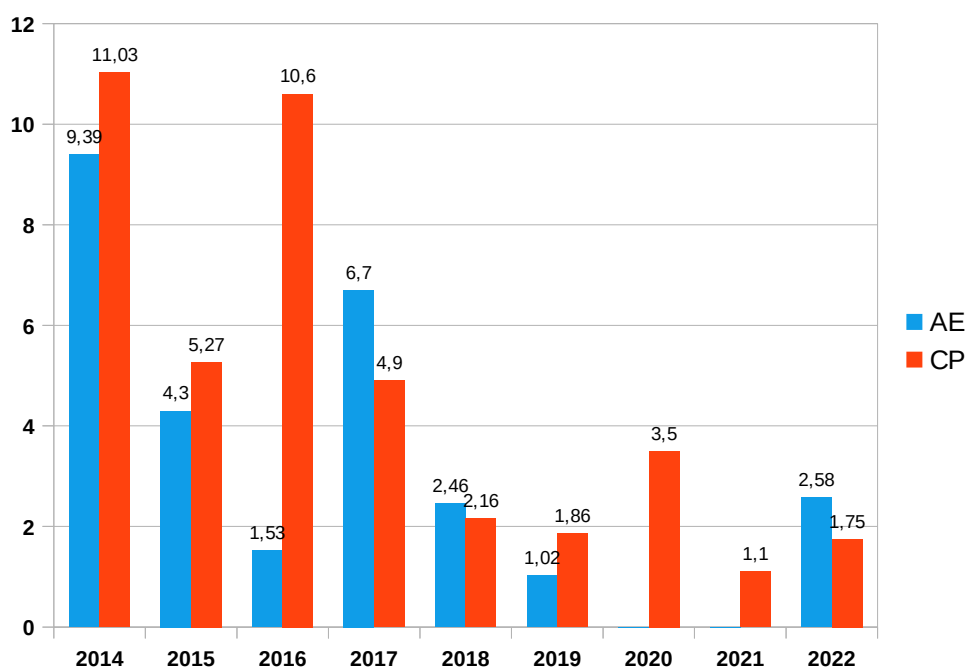
- **les opérations de RHI : des programmes d'aménagement** incluant l'acquisition ou la régularisation du foncier, la démolition de « cases », la viabilisation des terrains libérés, l'accompagnement social des familles... Les plates-formes viabilisées sont ensuite vendues à des bailleurs pour la réalisation de programmes de logements sociaux (recettes intégrées au bilan) destinés aux personnes issues des quartiers défavorisés et à des familles d'autres secteurs pour favoriser une mixité sociale.

- **la gestion des signalements** par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

### V.1. Engagement financier 2022 pour la RHI

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

| Années | 2014  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| AE     | 9,39  | 4,3  | 1,5  | 6,7  | 2,46 | 1,02 | 0    | 0    | 2,58 |
| CP     | 11,03 | 5,27 | 9    | 4,9  | 2,16 | 1,86 | 3,5  | 1,1  | 1,75 |



L'activité s'est poursuivie par la clôture d'opérations anciennes (Bonan-Vassor-Sergent sur la commune du Moule, multi-sites à Capesterre-Belle-Eau). Il s'agit du foncier non utilisé sur les opérations de RHI soldées en particulier sur la zone des 50 pas géométriques.

Toutes les opérations suspendues en 2020 et 2021 compte tenu de la pandémie ont été engagées en 2022 lors du CTD (Comité Technique Départemental) de la RHI de novembre :

- 13 PSLA de Saint-Jean Petit-Bourg,
- tranche 2 de Bovis/Belair Petit-Bourg,
- études pré-opérationnelles de l'opération RHI de Vieux-Boissard aux Abymes
- études complémentaires sur le secteur de Dubellay à Sainte-Anne,
- lancement des études pré-opérationnelles secteur Calebassier, en collaboration avec l'AG50 sur la commune de Basse-Terre,
- lancement des études pré-opérationnelles secteur de Rivière-Sens, en collaboration avec l'AG50 sur la commune de Gourbeyre,
- réflexion sur les communes de Morne-à-l'Eau (centre-bourg), Baie-Mahault (Fond-Richer ou Birmingham) et Saint-Claude (Morne-à-Vache),
- la tranche opérationnelle de la RHI de Capou-Ferrand aux Abymes (ville/aménageur/État),
- le relogement des familles situées en zone de menace grave pour les vies humaines dans les quartiers de Capesterre-Belle-Eau,
- la réflexion sur d'éventuelles nouvelles zones de menaces graves pour les vies humaines.

## **V.2. Activité du Pôle Départemental de Lutte l'Habitat Indigne**

Les travaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne se sont poursuivis :

- mise en place de l'outil « histologe » de repérage des situations de mal logement
- traitements des signalements
- mise à jour du protocole partenarial
- report en 2023 de la formation LHI par le CVRH de Rouen
- articulation avec l'unité Politique Social du Logement de la DEAL en charge du DALO pour le relogement
- gestion des travaux de sortie d'insalubrité
- réflexion sur les astreintes et travaux d'offices financières et les travaux d'offices.

## **V.3. Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)**

L'État accompagne cette démarche en subventionnant les études à hauteur de 80 %. La DEAL est membre des comités de pilotage des PILHI et le pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sera associé à la définition des plans d'actions à mettre en œuvre.

### **Communauté d'agglomération de Cap Excellence**

L'élaboration du PILHI est en cours, il constitue un volet du Programme Local de l'Habitat approuvé le 24 juin 2022. Les investigations de terrain ont débuté en 2020 et les premiers résultats ont été présentés en 2021. Les travaux liés à la production du document sont toujours en cours.

### **Communauté d'Agglomération de la Riviera du Levant (CARL)**

La CARL vient d'attribuer au prestataire retenu le marché pour l'élaboration de son PILHI. Des rencontres ont été organisées entre les parties prenantes (l'EPCI, le prestataire et la DEAL).

### **Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre (CANGT)**

La CANGT a élaboré son PILHI. Les données doivent être approfondies dans le cadre de l'élaboration de l'observatoire de l'habitat indigne et informel de la DEAL.

## **V.4. Perspectives**

Le bilan financier des années 2015 à 2022 montre la finalisation de plusieurs grosses opérations de RHI (voir détails en annexe 4). Pour autant l'insalubrité reste forte sur le territoire, et pour tenter d'y remédier, il convient :

- mettre à jour la connaissance en matière d'insalubrité
- renforcer l'activité du pôle départemental
- initier des nouveaux projets qui, pour être efficaces, doivent se faire en partenariat les communes, l'État, les SEM, l'AG50 et l'EPF.

### **Mise à jour de la connaissance**

Ce travail est un préalable indispensable à l'engagement de nouveaux projets. Plusieurs démarches de diagnostic ont été engagées, notamment :

- un observatoire sur le territoire des 50 pas géométriques, sous maîtrise d'ouvrage AG50 ;
- l'étude PILHI sur Cap Excellence ;
- engagement de l'État dans le cadre du PLOM 2 pour le lancement d'un diagnostic complémentaire pour l'élaboration d'un observatoire de l'habitat indigne sur tout le territoire de Guadeloupe.

### **Renforcer l'activité du pôle**

- formation des collectivités
- suivi renforcé des arrêtés, mise en place d'astreintes financières pour les bailleurs ne respectant les obligations de travaux
- déploiement de l'outil « histologe »
- traitement des signalements et des arrêtés échus

### **Projet en cours d'études**

- Sainte-Anne : quartier de Dubellay, en partenariat avec l'établissement public foncier de Guadeloupe pour sécuriser le volet régularisation foncière ;
- Les Abymes : secteur de Vieux-Boissard
- Goubeyre : Rivière Sens
- Abymes : secteur de Laffont

### **Projet en phase de réflexion**

- Morne-à-l'Eau : centre-bourg (dans le cadre du projet d'écoquartier « Coeur de Grippon ») et Vieux-Bourg
- Baie-Mahault : Fond-Richer / Birmingham/ la Jaille
- Ville de Saint-Claude : Morne-à-Vache

## **VI. RÉNOVATION URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION POINTOISE**

L'EPCI de Cap Excellence inclut sept Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), concentrés en partie centrale de l'agglomération au niveau des communes des Abymes et de Pointe-à-Pitre, cette dernière ayant un taux de logement social de 62 %. Cinq de ces QPV sont éligibles au financement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Le NPNRU va permettre sur le territoire de Cap Excellence, en parallèle de l'intervention sur de nouveaux secteurs prioritaires, de poursuivre la transformation des quartiers concernés par le PNRU, clôturé financièrement par l'ANRU mi-2021.

À ce stade, les grands principes du projet urbain ont été définis, ainsi que les stratégies d'agglomération, notamment en termes d'habitat et de peuplement.

Les orientations urbaines du projet sont les suivantes :

Sur Vieux-Bourg, identifié comme le « Cœur d'Agglomération », l'objectif est de constituer, voire de conforter les polarités secondaires. Il s'agit de structurer un « noyau d'agglomération », tout en préservant l'identité historique du quartier, tant par sa composition urbaine que par la présence d'éléments architecturaux et historiques. Ainsi, la fonction résidentielle se trouve confortée, et articulée au renforcement de la dynamique économique par le renouvellement et le maintien des petites activités économiques et de services. Nouvelle façade urbaine du quartier de Grand-Camp, dont la rénovation a été initiée avec le PNRU, ce projet répond aussi aux critères d'entrée de ville (dans la continuité de celui de Capou-Ferrand), avec le maintien, voire le renfort de l'identité de quartier vert.

Pour ce qui concerne les Lauriers, quartier de l'hôtel de ville de Pointe-à-Pitre, également situé dans le « Cœur d'Agglomération », l'intervention doit permettre de consolider le caractère urbain du quartier où la fonction résidentielle est maintenue, laissant cependant toute sa place à la mixité fonctionnelle, avec notamment un volet commercial et d'animation en lien avec le centre des arts et le centre culturel de Sonis.

Sur le QPV de Grand-camp, quatre secteurs d'intervention identifiés, déclinent leurs enjeux de la manière suivante :

- Dans sa nouvelle configuration, Bergevin doit permettre de maintenir le caractère résidentiel du quartier, avec une part dédiée, d'un côté à une offre sociale renforcée et, de l'autre, aux ménages dits "familiaux". Cette spécificité prend son sens au regard de la proximité d'équipements déjà présents, et dédiés à la scolarité, à la petite enfance, et à l'animation socio-sportive. Une offre commerciale mesurée et de proximité n'en reste pas moins nécessaire.
- Le secteur de Chanzy élargi se positionne en complémentarité de celui de Bergevin. C'est un quartier qui se veut principalement résidentiel, organisé spatialement autour d'un espace public qualifié et qualifiant, doté d'une promenade et d'un espace d'animation ouvert et accessible à un large public extérieur. Avec ses deux façades urbaines, le quartier introduit une offre commerciale, des bureaux et des services, éléments caractéristiques de Pointe-à-Pitre.

- Le secteur du “Morne” conservera sa vocation majoritairement résidentielle, mais avec une diversification en termes d’habitat. Les commerces en place étant très axés vers les besoins de proximité, il faudra conforter l’attractivité des lieux par la création d’une offre économique tertiaire destinée à capter un public et des usagers extérieurs.
- Le secteur de “Gabarre” quant à lui, participe au fonctionnement urbain de Lauricisque. Il doit tout à la fois répondre au caractère résidentiel de la zone, assurer son rôle d’entrée de ville, et permettre d’introduire une nouvelle polarité économique (tertiaire et commerciale).

En 2022, la mission d’appui de l’ANRU relative au potentiel de diversification de l’habitat dans les secteurs du projet, a permis de préciser la programmation dans les nouveaux quartiers comme dans ceux qui n’ont pu être finalisés lors du premier programme de rénovation urbaine.

- Le comité d’engagement de l’ANRU, sur le projet du NPNRU s’est tenu le 5 décembre 2022. À cette occasion, le montant de subvention ANRU a été validé à hauteur de 107,1 M€, pour un coût total d’opérations, y compris les reconstructions des logements sociaux démolis, de 388 M€.

La phase d’élaboration du protocole qui s’est achevée en 2022, a permis de recentrer le projet urbain sur des secteurs d’interventions prioritaires, qu’ils soient issus du PNRU (Chanzy élargi, Gabarre à Pointe-à-Pitre et les Capitaines aux Abymes), ou nouveaux (les Lauriers et Bergevin à Pointe-à-Pitre, Vieux-Bourg et les Chicanes aux Abymes). Les enjeux sur ces secteurs sont :

- intervention sur l’habitat insalubre ;
- démolitions de LLS ne répondant plus aux normes sismiques ni aux besoins liés aux évolutions sociétales (vieillesse, resserrement des ménages, ....) ;
- un aménagement de fonciers libérés suite à des démolitions, et une programmation qui doit non seulement répondre aux besoins du territoire en termes d’habitat et d’équipements, mais aussi assurer la mixité sociale au sein des quartiers.

Les études de stratégie sur la thématique habitat, prévues dans le cadre du protocole, ont été menées à l’échelle de la CAPEX, permettant l’élaboration du PLH approuvé le 24 juin 2022, une réflexion sur la politique d’attribution, et le lancement du PILHI (habitat indigne).

La phase de protocole a également permis la réalisation des opérations de démolition des tours Gabarre à Pointe-à-Pitre et du canal hydraulique de Grand-Camp aux Abymes.

L’objectif est désormais la préparation et la signature de la convention partenariale, au premier semestre 2023, afin de permettre le démarrage des opérations, lesquelles doivent être engagées d’ici mi-2026 et soldées fin 2030.

**Opérations de démolition de logements prévues dans le NPNRU :**

| <b>Opérations</b>                        | <b>Nbre de logements</b> | <b>Maître d'ouvrage</b> | <b>Localisation</b>             |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Démolition des Collinettes 2a et b       | 130                      | SIKOA                   | Abymes (Grand-Camp)             |
| Démolition de la barre AB                | 141                      | SIG                     | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Démolition des Lauriers                  | 478                      | SIKOA                   | Pointe-à-Pitre (Hôtel de ville) |
| Démolition Cité de Bergevin              | 333                      | SIG                     | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Démolition des Chicanes                  | 140                      | SIG                     | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Recyclage habitat ancien sur Vieux-Bourg | 150                      | EPFL                    | Abymes (Vieux-Bourg)            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1372</b>              |                         |                                 |

**Programmation de la construction de nouveaux logements sur les sites d'intervention :**

| <b>Secteur</b>                              | <b>Nbre de logements prévus d'être reconstruits</b> |            |                       |            |               |            |              |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|---------------|------------|--------------|
|                                             | <b>Sociaux</b>                                      | <b>%</b>   | <b>Intermédiaires</b> | <b>%</b>   | <b>Libres</b> | <b>%</b>   | <b>Total</b> |
| Chanzy élargi                               | 60                                                  | 21%        | 89                    | 32%        | 131           | 47%        | 280          |
| Lauricisque Ouest (Ilot Gabarre)            | 84                                                  | 31%        | 76                    | 27%        | 120           | 43%        | 280          |
| Bergevin Ouest                              | 100                                                 | 35%        | 100                   | 35%        | 87            | 30%        | 287          |
| Quartier de l'Hôtel de ville (Les Lauriers) | 87                                                  | 30%        | 102                   | 35%        | 102           | 35%        | 291          |
| Quartier du Morne (Capitaines et Chicanes)  | 73                                                  | 25%        | 102                   | 35%        | 116           | 40%        | 291          |
| Cœur d'agglomération (Vieux-Bourg)          | 53                                                  | 28%        | 88                    | 46%        | 50            | 26%        | 191          |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>457</b>                                          | <b>28%</b> | <b>557</b>            | <b>34%</b> | <b>606</b>    | <b>37%</b> | <b>1620</b>  |

Aux 457 nouveaux logements sociaux prévus sur les sites d'intervention s'ajoute une programmation prévisionnelle de 319 logements sociaux hors sites, soit un total de 776 nouveaux logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

**Opérations d'aménagement et d'équipement programmées :**

| <b>Opérations</b>                    | <b>Maître d'ouvrage</b> | <b>Localisation</b>             |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Pôle éducatif Edinval                | Cap Excellence          | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Maison de quartier de Bergevin       | Ville de Pointe-à-Pitre | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Centre social sur Vieux-Bourg        | Ville des Abymes        | Abymes (Vieux-Bourg)            |
| Equipeement sportif sur Vieux-Bourg  | Conseil départemental   | Abymes (Vieux-Bourg)            |
| Maison du projet                     | Cap Excellence          | Abymes (Vieux-Bourg)            |
| Aménagement P19-P20                  | SIKOA                   | Abymes (Grand-Camp)             |
| Aménagement ZA-EST                   | SIG-SEMAG               | Abymes (Grand-Camp)             |
| Aménagement Chanzy                   | À désigner              | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Aménagement Gabarre                  | A désigner              | Pointe-à-Pitre (Gabarre)        |
| Aménagement hôtel de ville           | A désigner              | Pointe-à-Pitre (Hôtel de ville) |
| Aménagement Morne                    | SIG-SEMAG               | Abymes (Grand-Camp)             |
| Aménagement Bergevin                 | SIG                     | Pointe-à-Pitre (Bergevin)       |
| Requalification boulevard Saint-Eloi | Conseil départemental   | Abymes (Vieux-Bourg)            |

## **VII. LES ACTIONS DE L'EPF EN FAVEUR DU LOGEMENT**

Le bilan et les perspectives sont détaillés en annexe 8.

### **VII. 1. Bilan 2022**

L'année 2022 fut marquée par l'aboutissement de la première procédure visant à acquérir un bien en état d'abandon manifeste. Celui-ci, situé en entrée de ville de Baillif est destiné à la production de 10 logements sociaux et de 4 locaux commerciaux (projet Régénérescence).

L'EPF a également intensifié ses actions en faveur de la reconquête des dents creuses et des logements vacants en centre-bourg, notamment avec l'opération de communication Vil An Nou An Balan (VANAB). Cette action a pour objectif de convaincre les propriétaires de l'intérêt à vendre leur bien vacant en centre-bourg, mais aussi et surtout positionner l'EPF comme partenaire privilégié capable de répondre aux problématiques foncières. Cette opération lancée en août 2022 a permis de constituer 50 projets d'acquisition.

Poursuite des acquisitions foncières destinées à la construction de logements sociaux:

- Éloquence – Saint-François : 4 logements et 2 locaux commerciaux
- Luminescence 1 – Pointe-à-Pitre : construction de 38 logements Projet
- Quartier des lettres et des Sciences – Basse-Terre : 92 logements et 4 locaux commerciaux

Avancée sur la définition des projets pour des parcelles déjà acquises :

- Sérénité – Basse-Terre : 42 logements seniors et accession à la propriété ;
- Magnificence – Pointe-à-Pitre : 15 logements PSLA et 2 locaux commerciaux ;
- Humanités – Deshaies : 32 logements PSLA ;
- Cœur Café – Saint-Claude : 46 maisons de ville, 10 logements collectifs et 3 locaux commerciaux
- Effervescence – Saint-François : 27 logements et 2 locaux commerciaux

Achèvement de l'opération Boutin sur la commune de Morne-à-l'Eau. Ce projet, via une intervention d'ARCAVS, a consisté en la réhabilitation d'un bâti laissé à l'abandon, avec la création de six logements sociaux et d'un local commercial.

L'EPF a aussi développé des partenariats institutionnels pour sécuriser les projets :

- signature d'une convention avec Action Logement à l'occasion de la pose de la première pierre de Lakou-Résyliens à Morne-à-l'Eau ;
- signature d'une convention avec la Banque des Territoires pour les opérations d'intérêt général ;
- réunion d'échange entre l'ARMOS, les bailleurs sociaux et la DEAL pour faciliter l'émergence des projets ;
- dans le cadre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU), signature d'une convention avec Cap Excellence pour la maîtrise foncière de parcelles situées dans le secteur de Vieux-Bourg aux Abymes.

L'office foncier solidaire (OFS) créé par l'EPF, est un nouvel acteur foncier destiné à favoriser l'accès social à la propriété. La première expérimentation prévue à Bologne à Basse-Terre n'a pas pu aboutir car non viable économiquement. Un nouveau projet est en cours de réflexion sur la commune des Abymes.

### VII. 2. Perspectives 2023

- Réunions de proximité dans les communes pour le projet VANAB ;
- Inauguration des résidences Magnificence à Pointe-à-Pitre et Lakou Résylians à Morne-à-l'Eau ;
- Finalisation des opérations Quartiers des Lettres et des Sciences et Sérénité à Basse-Terre ;
- Lancement des travaux de l'opération Effervescence à Saint-François ;
- OFS : lancement de la première opération en BRS aux Abymes ;

## VIII. LES LOYERS

La population guadeloupéenne présente un taux élevé de pauvreté. Le montant des loyers est donc un sujet de vigilance qui nécessite une forte mobilisation.

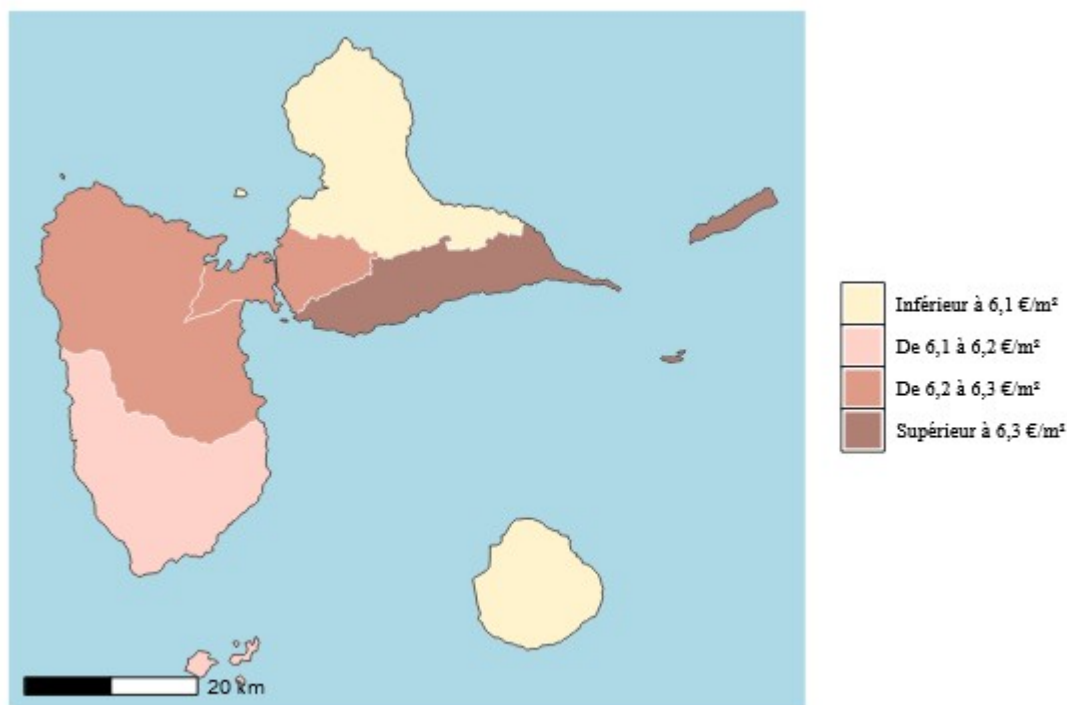
### VIII. 1. Connaissance des loyers

#### **Parc public**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer moyen s'élève à 6,23 €/m<sup>2</sup> habitable dans le parc social guadeloupéen. La Guadeloupe se situe au 4<sup>ème</sup> rang des régions les plus chères de France.

Le loyer moyen des logements neufs des 5 dernières années s'établit à 6,6 €/m<sup>2</sup> de SF (surface financée) contre 7 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la France. Cette amélioration peut s'expliquer, en partie, par l'augmentation de la part des LLTS qui présentent un loyer de 5,2 €/m<sup>2</sup> contre 6,3 €/m<sup>2</sup> pour le LLS et 8,5 €/m<sup>2</sup> pour ceux de type PLS.

#### **Loyers moyens par m<sup>2</sup> de surface habitable en euros (RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022)**



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Les écarts de loyers sont faibles entre les intercommunalités. Les plus bas se situent dans la communauté de communes de Marie-Galante (6,10 €/m<sup>2</sup>) et les plus hauts sont dans la CA de la Riviera du Levant (6,38 €/m<sup>2</sup>).

## **Parc privé**

A l'initiative de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), un observatoire des loyers du parc privé a été mis en place depuis 2019 grâce à une démarche partenariale, associant l'État, la DEAL, Action Logement, la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence et le Conseil Départemental. Les professionnels de l'immobilier y participent également.

La collecte de 2022 sur Cap Excellence établit un loyer médian à 10,8 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du parc locatif privé sur le territoire de Cap Excellence, contre 10,1 m<sup>2</sup> en 2021, soit une augmentation de 6,93 %.

L'ensemble des résultats est consultable sur le site : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

## **VIII. 2. Outils de maîtrise et de baisse des loyers**

Tous les partenaires se sont entendus dans le cadre de la déclinaison du PLOM 2 en Guadeloupe, pour maîtriser les loyers. Les principaux axes de travail portent sur :

- la maîtrise du foncier : déploiement du FRAFU, travail de l'EPF dans les centres-bourgs, intervention foncière des communes...
- le travail avec les bailleurs pour la maîtrise des loyers dans le neuf et en réhabilitation en mobilisant de nouveaux financements,
- l'augmentation du taux de logements très sociaux.

## ANNEXE 1 – Logements locatifs sociaux neufs financés en 2022

| EPCI              | COMMUNE     | OPERATEUR | OPERATION           | TYPE | NOMBRE | TOTAL COMMUNE | TOTAL EPCI |
|-------------------|-------------|-----------|---------------------|------|--------|---------------|------------|
| Cap Excellence    | LES ABYMES  | SEMAG     | Rés Nérée Servant   | LLS  | 15     | 105           | 105        |
|                   |             | SEMAG     |                     | LLTS | 9      |               |            |
|                   |             | SIG       | Rés Bazin           | LLS  | 48     |               |            |
|                   |             | SIG       |                     | LLTS | 20     |               |            |
|                   |             | SIKOA     | Rés Fleur des Illes | LLS  | 5      |               |            |
|                   |             | SIKOA     | Rés Corossol        | LLS  | 8      |               |            |
| Nord-Basse-Terre  | LAMENTIN    | SIG       | Rés Crane           | LLS  | 15     | 22            | 22         |
|                   |             |           |                     | LLTS | 7      |               |            |
| Nord-Grande-Terre | PETIT-CANAL | SIKOA     | Rés Kanalys         | LLS  | 38     | 83            | 83         |
|                   |             |           |                     | LLTS | 17     |               |            |
|                   |             |           | Rés Parme           | PLS  | 28     |               |            |

**TOTAL GENERAL 210**

## ANNEXE 2 – Logements locatifs sociaux réhabilitation et confortement parasismique en 2022

| EPCI                | COMMUNE        | OPERATEUR | OPERATION                | Réhabilitation | Confortement parasimique | TOTAL COMMUNE confortés et/ou réhabilités | TOTAL EPCI |
|---------------------|----------------|-----------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------------|------------|
| Cap Excellence      | BAIE-MAHAULT   | SIG       | Les Goyaviers            | 80             | 80                       | 80                                        | 1422       |
|                     | LES ABYMES     |           | Lacroix-Boissard         | 98             | 98                       | 317                                       |            |
|                     |                |           | Les Oeillets-Boisripeaux | 47             | 47                       |                                           |            |
|                     |                |           | Robert Celeste           | 52             | 52                       |                                           |            |
|                     |                | SEMAG     | Alexandre Gatine Ph 2    |                | 42                       |                                           |            |
|                     |                |           | Ignace                   | 38             |                          |                                           |            |
|                     |                |           | Baimbridge-Dugazon       | 40             |                          |                                           |            |
|                     | POINTE-A-PITRE | SIKOA     | Beauperthuis             | 251            |                          | 1025                                      |            |
|                     |                |           | Rivière Salée            | 206            |                          |                                           |            |
|                     |                |           | Bord de Mer              | 232            |                          |                                           |            |
|                     |                |           | Rés du Lagon             | 126            |                          |                                           |            |
|                     |                |           | Rés du Port              | 210            |                          |                                           |            |
| Grand Sud Caraïbe   | BASSE-TERRE    | SIKOA     | Rivière des Pères        | 24             |                          | 154                                       | 272        |
|                     |                |           | Pierre Turenne           | 100            |                          |                                           |            |
|                     |                |           | Jean Mugerin             |                | 30                       |                                           |            |
|                     | SAINT-CLAUDE   | SIG       | Saint-Phy Individuel     | 50             | 50                       | 118                                       |            |
| Saint-Phy Collectif |                |           | 68                       | 68             |                          |                                           |            |
| Nord-Basse-Terre    | LAMENTIN       | SIKOA     | Légitimus                | 26             |                          | 26                                        | 79         |
|                     | GOYAVE         | SIKOA     | Rés Budan                | 16             |                          | 16                                        |            |
|                     | DESHAIES       | SIKOA     | Rés du Marais            | 37             |                          | 37                                        |            |
| Marie-Galante       | GRAND-BOURG    | SIG       | Passiflore               | 92             |                          | 92                                        | 92         |
| TOTAL               |                |           |                          | 1793           | 467                      | 1865                                      | 1865       |

## ANNEXE 3 – Programmation détaillée en AH en 2020 et 2021

|                                |                 | 2021       |                    | 2022      |                    |
|--------------------------------|-----------------|------------|--------------------|-----------|--------------------|
| Intercommunalité               | Commune         | Nombre     | Montant            | Nombre    | Montant            |
|                                | LES ABYMES      | 8          | 133 767 €          | 4         | 67 200 €           |
|                                | BAIE-MAHAULT    | 11         | 182 890 €          | 13        | 218 400 €          |
|                                | POINTE A PITRE  | 3          | 53 760 €           | 0         | 0 €                |
| <b>CA de Cap Excellence</b>    |                 | <b>22</b>  | <b>370 417 €</b>   | <b>17</b> | <b>285 600 €</b>   |
|                                | DESHAIES        | 2          | 33 600 €           | 4         | 67 200 €           |
|                                | GOYAVE          | 4          | 67 200 €           | 1         | 16 800 €           |
|                                | LAMENTIN        | 10         | 168 000 €          | 3         | 50 400 €           |
|                                | PETIT-BOURG     | 8          | 134 016 €          | 5         | 83 821 €           |
|                                | POINTE NOIRE    | 2          | 33 600 €           | 2         | 29 041 €           |
|                                | SAINTE ROSE     | 19         | 317 956 €          | 9         | 148 436 €          |
| <b>CA de Nord-Basse-Terre</b>  |                 | <b>45</b>  | <b>754 372 €</b>   | <b>24</b> | <b>395 698 €</b>   |
|                                | BAILLIF         | 1          | 16 800 €           | 1         | 16 800 €           |
|                                | BASSE TERRE     | 3          | 50 400 €           | 0         | 0 €                |
|                                | BOUILLANTE      | 1          | 16 800 €           | 1         | 16 800 €           |
|                                | CAPESTERRE BE   | 13         | 220 256 €          | 4         | 67 200 €           |
|                                | GOURBEYRE       | 3          | 50 400 €           | 1         | 16 800 €           |
|                                | SAINT-CLAUDE    | 4          | 67 200 €           | 1         | 16 800 €           |
|                                | TERRE DE BAS    | 0          | 0 €                | 0         | 0 €                |
|                                | TERRE DE HAUT   | 0          | 0 €                | 0         | 0 €                |
|                                | TROIS RIVIERES  | 1          | 16 800 €           | 2         | 33 600 €           |
|                                | VIEUX-FORT      | 2          | 33 600 €           | 0         | 0 €                |
|                                | VIEUX-HABITANTS | 3          | 50 400 €           | 2         | 33 600 €           |
| <b>CA Grand Sud Caraïbe</b>    |                 | <b>31</b>  | <b>522 656 €</b>   | <b>12</b> | <b>201 600 €</b>   |
|                                | ANSE BERTRAND   | 1          | 16 800 €           | 0         | 0 €                |
|                                | MORNE A L'EAU   | 12         | 199 990 €          | 5         | 84 000 €           |
|                                | LE MOULE        | 12         | 201 600 €          | 11        | 184 800 €          |
|                                | PETIT-CANAL     | 3          | 50 400 €           | 2         | 33 600 €           |
|                                | PORT-LOUIS      | 4          | 67 200 €           | 2         | 32 255 €           |
| <b>CA Nord Grande Terre</b>    |                 | <b>32</b>  | <b>535 990 €</b>   | <b>20</b> | <b>334 655 €</b>   |
|                                | LA DESIRADE     | 2          | 40 320 €           | 0         | 0 €                |
|                                | LE GOSIER       | 5          | 84 000 €           | 0         | 0 €                |
|                                | SAINTE-ANNE     | 10         | 168 000 €          | 4         | 65 508 €           |
|                                | SAINT-FRANCOIS  | 5          | 84 000 €           | 0         | 0 €                |
| <b>CC La Riviera du Levant</b> |                 | <b>22</b>  | <b>376 320 €</b>   | <b>4</b>  | <b>65 508 €</b>    |
|                                | CAPESTERRE MG   | 4          | 80 640 €           | 1         | 20 160 €           |
|                                | GRAND-BOURG     | 2          | 38 262 €           | 5         | 98 789 €           |
|                                | SAINT-LOUIS     | 0          | 0 €                | 1         | 20 160 €           |
| <b>CC Marie-Galante</b>        |                 | <b>6</b>   | <b>118 902 €</b>   | <b>7</b>  | <b>139 109 €</b>   |
| <b>GUADELOUPE</b>              |                 | <b>158</b> | <b>2 678 657 €</b> | <b>84</b> | <b>1 422 170 €</b> |

## ANNEXE 4 – Situation des opérations RHI au 31 / 12/ 2022

| RHI - Grande-terre |                              |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| COMMUNES           | OPERATIONS                   | Année de Démarrage | LOGEMENTS    |                 | LOGEMENTS NEUFS |            |                         |                         |            |
|                    |                              |                    | Total        | reste à démolir | Livrés          | En constr. | Montant engagée (en k€) | Montant mandaté (en k€) | Taux       |
| ABYMES             | Blanchard, Chauffours -Zamia | 1999               | 152          | 152             | 34              | 0          | 876                     | 876                     | 100%       |
| ABYMES             | Sonis-Laffont Boissard       | 1986               | 1700         | 200             | 2109            | 0          | 28970                   | 28970                   | 100%       |
| ABYMES             | Vieux Boissard               |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
| ABYMES             | Laffont                      | 2022               | 250          | 200             | 0               | 13         | 304                     | 0                       | 0%         |
| ABYMES             | Capou, Ferrand...            | 2000               | 202          | 166             | 0               | 0          | 9 871                   | 5 478                   | 55%        |
| ABYMES             | Multi sites centre bourg     | 2000               | 496          | 0               | 79              | 0          | 4 102                   | 3 871                   | 94%        |
| GOSIER             | Grand Baie                   | 1999               | 339          | 88              | 0               | 0          | 3 090                   | 2 891                   | 94%        |
| MORNE A L'EAU      | Cocoyer                      | 1994               | 110          | 0               | 106             | 0          | 2 872                   | 2 872                   | 100%       |
| MORNE A L'EAU      | Vieux Bourg                  | 1999               | 209          | 88              | 0               | 0          | 3 528                   | 1 277                   | 36%        |
| MOULE              | Bonan Vassor Sergent         | 1993               | 700          | 0               | 436             | 0          | 16 283                  | 15 639                  | 96%        |
| MOULE              | Centre-Bourg                 | 2012               | 132          | 72              | 16              | 0          | 6 562                   | 3 845                   | 59 %       |
| SAINTE ANNNE       | DUBELLAY                     |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
| POINTE A PITRE     | Sud Est                      | 1999               | 1 050        | 550             | 335             | 0          | 13 414                  | 11 801                  | 88%        |
| POINTE A PITRE     | Nord Est                     | 2006               | 59           | 59              | 0               | 0          | 678                     | 678                     | 100%       |
| PORT LOUIS         | Multisites                   | 1996               | 425          | 18              | 180             | 0          | 4 513                   | 4 513                   | 100%       |
| CAPESTERRE (MG)    | Multisites                   | 2000               | 169          | 20              | 47              | 0          | 4 998                   | 4 485                   | 90%        |
| GD BOURG (MG)      | Multisites                   | 2000               | 259          | 40              | 13              | 0          | 4 218                   | 3 194                   | 76%        |
| GD BOURG (MG)      | Tivoli                       | 1989               | 114          | 6               | 162             | 0          | 2 949                   | 2 949                   | 100%       |
| SAINT-LOUIS (MG)   | Multisites                   | 1996               | 206          | 0               | 144             | 0          | 11 433                  | 10 053                  | 88%        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>18 Opérations</b>         |                    | <b>6 572</b> | <b>1 659</b>    | <b>3 661</b>    | <b>13</b>  | <b>118 661</b>          | <b>103 392</b>          | <b>87%</b> |

Opérations terminées

Opérations inactives ou arrêtées

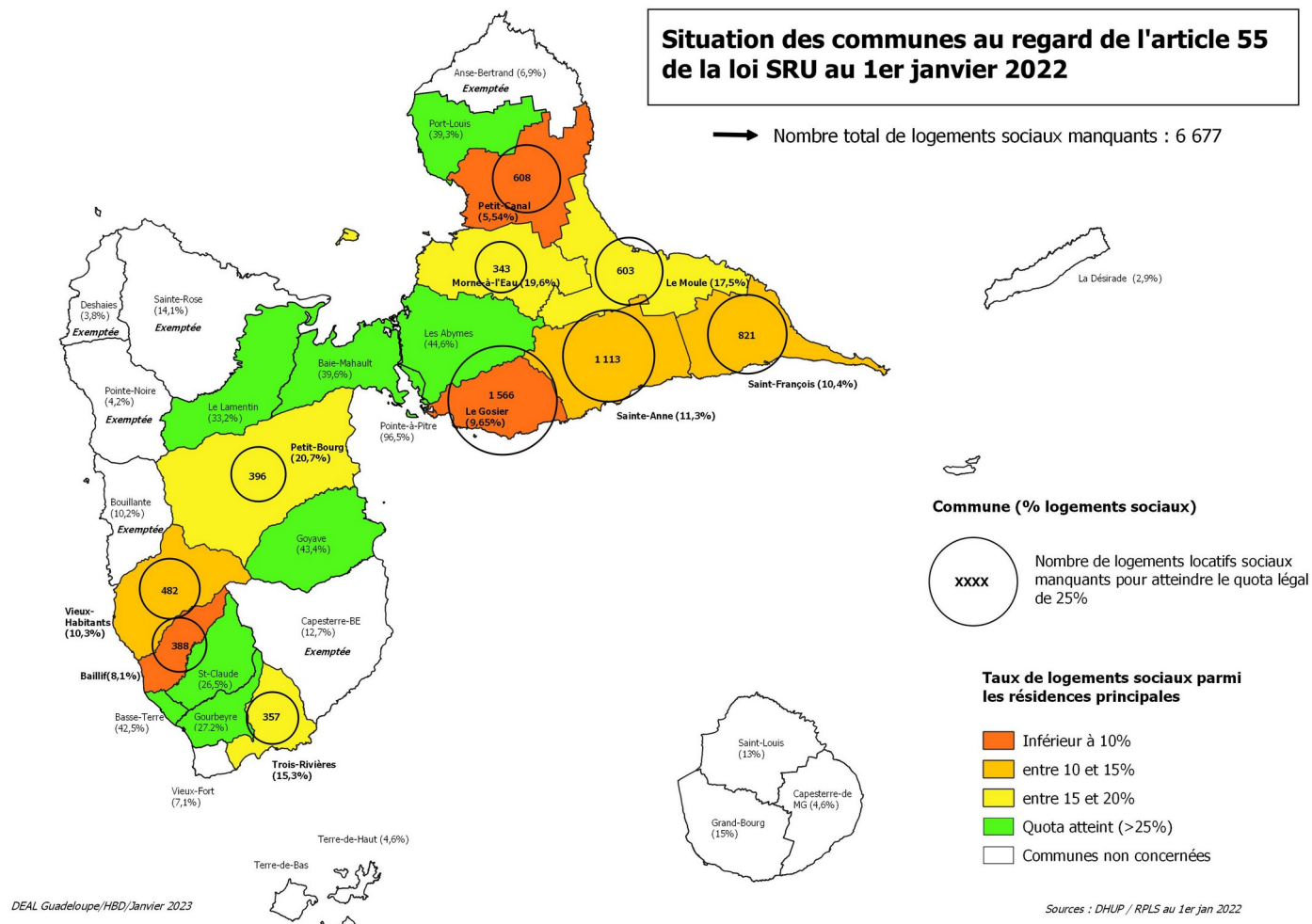
| RHI - Basse-Terre |                                                 |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| COMMUNES          | OPERATIONS                                      | Année de Démarrage | LOGEMENTS    |                 | LOGEMENTS NEUFS |            |                         |                         |            |
|                   |                                                 |                    | Total        | reste à démolir | Livrés          | En constr. | Montant engagée (en k€) | Montant mandaté (en k€) | Taux       |
| BAIE MAHAULT      | Fond à Roc                                      | 2003               | 116          | 2               | 32              | 13         | 4 857                   | 4 610                   | 95%        |
| BAIE MAHAULT      | La Jaille                                       | 2003               | 63           | 6               | 14              | 13         | 3218                    | 3218                    | 100%       |
| BAIE MAHAULT      | Cesarin                                         | 2003               | 59           | 9               | 0               | 0          | 1 397                   | 706                     | 51%        |
| BAIE MAHAULT      | Chalder                                         | 2003               | 152          | 14              | 0               | 18         | 4 653                   | 4 196                   | 90%        |
| CAPESTERRE (BE)   | Multi sites Centre Bourg                        | 2004               | 822          | 50              | 208             | 0          | 14 717                  | 13 323                  | 91%        |
| PETIT BOURG :     | MOUS Bovis Belair et études pré-opérationnelles | 2017               | 80           |                 | 14              |            | 1 340                   | 570                     | 43%        |
| STE ROSE          | La Boucan                                       | 2001               | 311          | 3               | 40              | 0          | 7 101                   | 4 643                   | 65%        |
| SAINT-CLAUDE      | La Diotte                                       | 1996               | 29           | 0               | 12              | 0          | 948                     | 948                     | 100%       |
| SAINT -CLAUDE     | Fond Vaillant                                   | 2014               | 15           | 10              | 0               | 0          | 884                     | 884                     | 100%       |
| BASSE TERRE       | Calbassier                                      |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
| SAINT CLAUDE      | Monre à Vache                                   |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
| GOURBEYRE         | Rivière-Sens                                    |                    |              |                 |                 |            |                         |                         |            |
| TERRE DE HAUT     | Multi-Sites                                     | 2009               | 9            | 0               | 6               | 0          | 685                     | 685                     | 100%       |
| <b>TOTAL</b>      | <b>13 opérations</b>                            |                    | <b>1 656</b> | <b>94</b>       | <b>326</b>      | <b>44</b>  | <b>39 800</b>           | <b>33 783</b>           | <b>85%</b> |

Opérations terminées

Opérations inactives ou arrêtées

Phase pré-opérationnelle

## ANNEXE 5 : SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU



## ANNEXE 6 – Programmation prévisionnelle 2023 des logements locatifs sociaux neufs

| EPCI                 | COMMUNE       | OPERATEUR | OPERATION                      | TYPE               | NOMBRE | TOTAL COMMUNE | TOTAL EPCI |
|----------------------|---------------|-----------|--------------------------------|--------------------|--------|---------------|------------|
| Cap Excellence       | BAIE-MAHAULT  | SEMAG     | RHI Chalder                    | LLS                | 22     | 153           | 349        |
|                      |               | SIKOA     | Bergnolles                     | LLS/LLTS/PLS/PLSLA | 70     |               |            |
|                      |               |           | Centre bourg                   | LLS                | 11     |               |            |
|                      |               |           | Calvaire/Borel                 | PLS                | 20     |               |            |
|                      |               | SIG       | Fleur de Lys                   | PLS                | 30     |               |            |
|                      | LES ABYMES    | SEMAG     | RHI Capou Ferrand              | LLS                | 62     | 196           |            |
|                      |               |           | RHI Vieux Boissard             | LLS                | 28     |               |            |
|                      |               | SIKOA     | MAPA                           | LLS/LLTS/PLS/PLSLA | 48     |               |            |
|                      |               |           | Maloca 2 / Difort              | LLS/PLS/PSLA       | 50     |               |            |
|                      |               | SIKOA     | Immeuble Arago                 | LLS                | 8      |               |            |
| Nord-Basse-Terre     | PETIT-BOURG   | SIKOA     | Rainbow                        | LLS/LLTS/PLS       | 57     | 57            | 73         |
|                      | SAINTE-ROSE   |           | Les Terrasses de Riv Clos      | LLS/LLTS           | 16     | 16            |            |
| Grand Sud Caraïbe    | BAILLIF       | SIKOA     | Régénérescence                 | LLS/LLTS           | 10     | 22            | 115        |
|                      |               |           | AC 290                         | PSLA               | 12     |               |            |
|                      | BASSE-TERRE   | SIG       | Résidence Grain d'Or           | LLS/LLTS           | 45     | 45            |            |
|                      | CAPESTERRE BE |           | Résidence Tavernier            | LLS/LLTS           | 48     | 48            |            |
| La Riviera du Levant | SAINTE-ANNE   | SIG       | Marly                          | LLS/LLTS           | 50     | 133           | 133        |
|                      |               |           | Gissac                         | LLS/LLTS           | 43     |               |            |
|                      |               | SIKOA     | Grenon – Les sucriers          | PSLA/PLS           | 40     |               |            |
| Nord Grande Terre    | MORNE-A-L'EAU | SEMAG     | nce Louis Armstrong – Perrin H | LLS                | 14     | 57            | 57         |
|                      |               |           |                                | LLTS               | 6      |               |            |
|                      |               | SIG       | Espérance                      | LLS et rés jeunes  | 37     |               |            |

**TOTAL**

**727**

## ANNEXE 7 – Programmation 2023 réhabilitation et confortement parasismique

| EPCI                 | COMMUNE        | OPERATEUR | OPERATION                   | Réhabilitation | Dont confortement parasismique | TOTAL COMMUNE | TOTAL EPCI |
|----------------------|----------------|-----------|-----------------------------|----------------|--------------------------------|---------------|------------|
| Cap Excellence       | LES ABYMES     | SIG       | Résidence Bois de Santal    | 31             | 31                             | 134           | 1192       |
|                      |                |           | Résidence Les Mimosas       | 69             | 69                             |               |            |
|                      |                |           | Résidence Kalpata           | 34             | 34                             |               |            |
|                      | POINTE-A-PITRE | SIKOA     | Résidence du Port           |                | 210                            | 1058          |            |
|                      |                |           | Résidence Bergevin          |                | 239                            |               |            |
|                      |                |           | Résidence Beauperthuis      |                | 251                            |               |            |
|                      |                |           | Crésidence du Lagon         |                | 126                            |               |            |
|                      |                |           | Résidence Bord de mer       |                | 232                            |               |            |
| Grand Sud Caraïbe    | BASSE-TERRE    | SIKOA     | Résidence Pierre Turenne    |                | 100                            | 100           | 202        |
|                      | CAPESTERRE BE  | SIG       | Résidence Siguine           | 72             |                                | 72            |            |
|                      | GOURBEYRE      | SIG       | Résidence Saint Charles     | 30             | 30                             | 30            |            |
| Nord-Basse-Terre     | LAMENTIN       | SIKOA     | Résidence Légitimus         |                | 26                             | 26            | 26         |
| La Riviéra du Levant | SAINT-FRANCOIS | SIG       | Résidence Les Citronniers 1 | 111            | 111                            | 111           | 111        |
| TOTAL                |                |           |                             | 347            | 1459                           | 1531          | 1531       |

## ANNEXE 8 – Actions de l'EPF 2022 et perspectives 2023

Document à part en PJ