

**DEAL
GUADELOUPE**

**SERVICE HABITAT ET
BÂTIMENT DURABLE**

Juillet 2024

***Rapport sur la demande, les
attributions et l'occupation du
parc social de Guadeloupe***

Situation au 31 décembre 2023

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	3
<u>I. LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE</u>	4
I.1 – GUICHETS D’ENREGISTREMENT DES DEMANDES	4
I.2 – TENSION AU REGARD DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	8
I.3 – NATURE DE LA DEMANDE	12
I.4 - PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DEMANDEURS	16
<u>II. LES ATTRIBUTIONS</u>	19
II.1 – DEMANDES RADIEES POUR ATTRIBUTION	19
II.2 – COMPARATIF DES CARACTÉRISTIQUES DEMANDES/ATTRIBUTIONS	20
II.3 – MIXITÉ SOCIALE, RÈGLE DU PREMIER QUARTILE	23
II.4 – LABELLISATIONS DES MÉNAGES PRIORITAIRES	24
<u>III. LA PREVENTION DES EXPULSIONS</u>	24
<u>IV. LA QUALITÉ DES DONNÉES</u>	26

CHIFFRES CLÉS

**37 505 logements
locatifs sociaux**

Sur la base des données officielles issues de l'enquête RPLS au 1^{er} janvier 2023, le parc social est constitué de 37 505 logements.

14 971 demandes

Sur les 14 971 demandes actives de logement social, 3 693 concernent des ménages déjà locataires du parc social. Parmi les demandeurs, 7 489 déclarent être logés chez un tiers ou dans des conditions précaires.

**Près d'une demande
sur deux sur Cap
Excellence**

51 % des demandes concernent le territoire de Cap Excellence.
17 % concernent le Nord-Basse-Terre.
12 % concernent la Riviera du Levant.

**T2 et T3 demandés en
majorité**

70% des demandeurs souhaitent des logements de type T2 ou T3. La demande de logements de petite taille reste prépondérante, ce qui peut s'expliquer par la réduction de la taille des ménages (phénomène de décohabitation, départ des enfants,...).

**34,5 % des demandes
ont plus d'un an**

4,7 % des demandes ont au moins trois ans. Ce chiffre est à prendre avec précaution, car sa précision dépend du taux de renouvellement des demandes (à faire chaque année en ligne), dont on sait qu'il reste à améliorer sur le territoire.

**3 000 attributions de
logements sociaux en
2023**

Selon les informations transmises par les bailleurs sociaux, 3 000 demandes ont été satisfaites en 2023.

**2 918 radiations pour
attributions dans le
SNE**

Parmi les 3 000 attributions effectives déclarées par les bailleurs, on dénombre 2 918 radiations pour attribution dans le Système National d'Enregistrement (SNE). Le taux de remplissage des attributions dans le SNE s'améliore et atteint aujourd'hui 97,3 %.

**80 % des ménages du
parc social ont de très
faibles revenus**

80 % des ménages qui occupent le parc social (source : enquête OPS 2018) déclarent des revenus inférieurs au seuil requis pour prétendre à un LLTS (logement locatif très social), alors même que les LLTS ne représentent que 12 % du parc social.

**770 saisines de la
CCAPEX**

En 2023, les 770 saisines de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) représentaient une dette cumulée de 2,86 millions d'euros.

I. LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

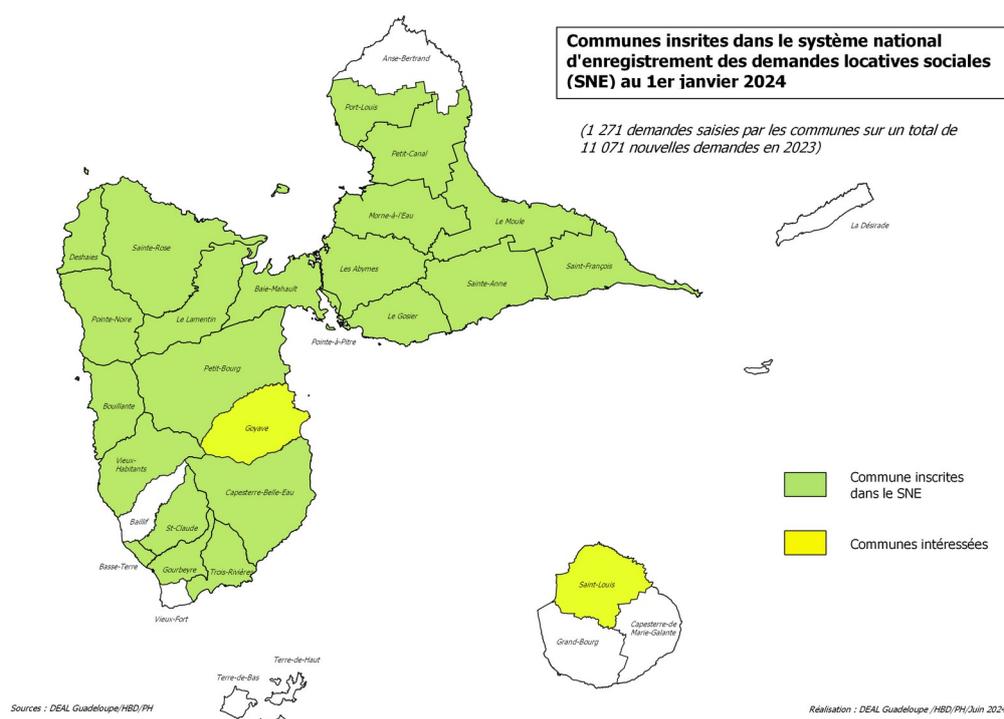
Selon les données répertoriées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) à fin 2023, la demande locative pour l'attribution d'un logement social est de 14 971, soit +16,4 % par rapport à fin 2022. Cette augmentation s'explique en partie par une pression grandissante de la demande, dans un contexte de paupérisation.

I.1 – GUICHETS D'ENREGISTREMENT DES DEMANDES

I.1.1 – Activité des guichets

En Guadeloupe, 30 guichets enregistrent les demandes :

- 22 communes (voir carte ci-dessous),
- 5 bailleurs sociaux (SIG, SEMSAMAR, SIKOA, SEMAG et SPHLM),
- Action Logement,
- L'unité Politique Sociale du Logement (PSL) de la DEAL en charge du droit au logement opposable (DALO),
- Le portail internet grand public.



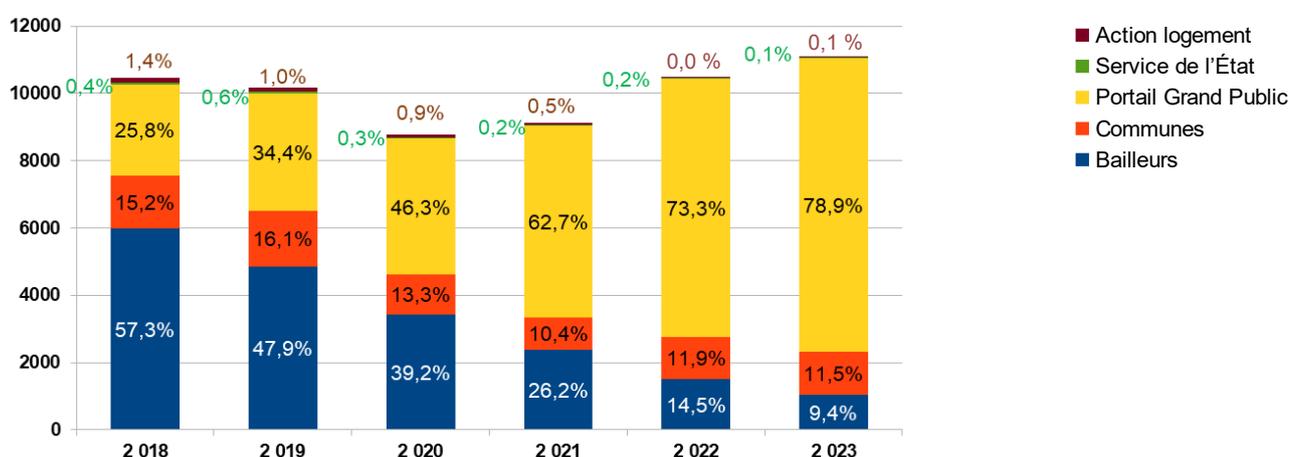
Alors qu'elle relève du volontariat pour les collectivités, l'activité d'enregistrement est une obligation réglementaire pour les bailleurs sociaux. Les communes inscrites s'engagent notamment à assurer l'accueil de tous les demandeurs qui se présentent.

Ces services communaux ont un rôle essentiel d'accompagnement, tout particulièrement pour les ménages rencontrant des difficultés au niveau des démarches administratives, ou dans l'utilisation des outils numériques.

I.1.2 La répartition des demandes saisies via le portail grand public continue d'augmenter

Répartition du nombre de demandes saisies selon le type de guichet depuis 2018

TYPE GUICHET	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
Bailleurs	5 986	4 865	3 442	2 388	1 521	1 039
Communes	1 585	1 639	1 168	952	1 248	1 271
Portail Grand Public	2 692	3 491	4 058	5 712	7 667	8 739
Service de l'État	47	59	26	22	19	15
Action logement	142	105	76	43	1	7
TOTAL	10 452	10 159	8 770	9 117	10 456	11 071



L'ensemble des saisies dans les différents guichets correspond à 11 071 nouvelles demandes à fin 2023, ce qui porte à 14 971 les demandes actives une fois les radiations déduites et en tenant compte des demandes renouvelées.

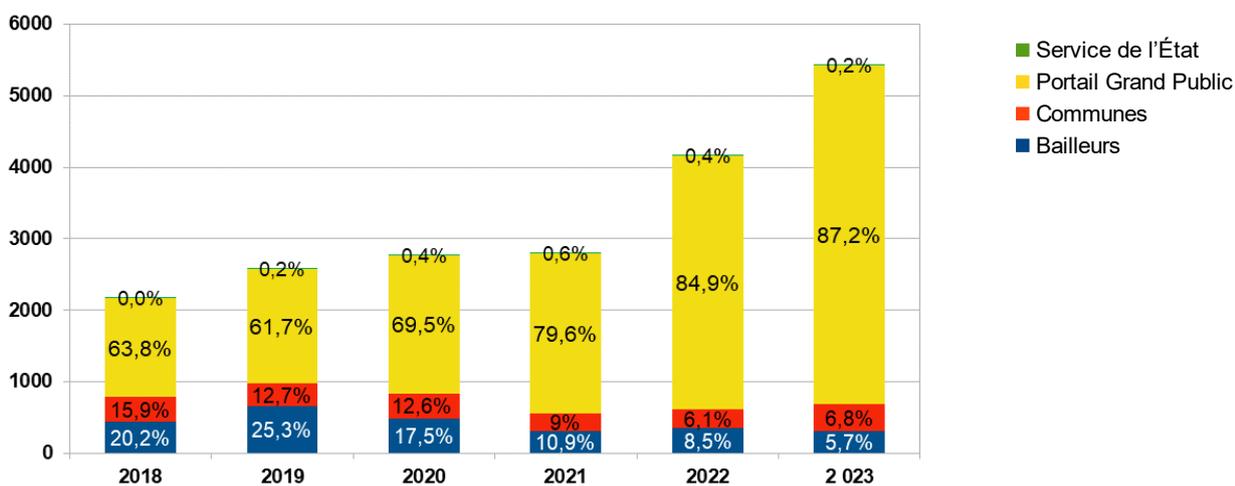
Si sur la période 2018-2019 les demandes étaient majoritairement effectuées via le guichet des bailleurs sociaux, depuis 2020, c'est le portail grand public qui est le plus utilisé, avec aujourd'hui une part de presque 79 %.

Les communes enregistrent de manière relativement stable (environ 12 % en moyenne) sur les trois dernières années.

I.1.3 - Les renouvellements effectués par le portail grand public augmentent également

Répartition du nombre de renouvellements selon le type de guichet depuis 2018

TYPE GUICHET	2018	2019	2020	2021	2022	2 023
Bailleurs	440	655	485	306	357	309
Communes	345	328	350	252	256	372
Portail Grand Public	1 387	1 596	1 929	2 233	3 549	4 742
Service de l'État	1	6	11	16	16	13
TOTAL	2 173	2 585	2 775	2 807	4 178	5 436

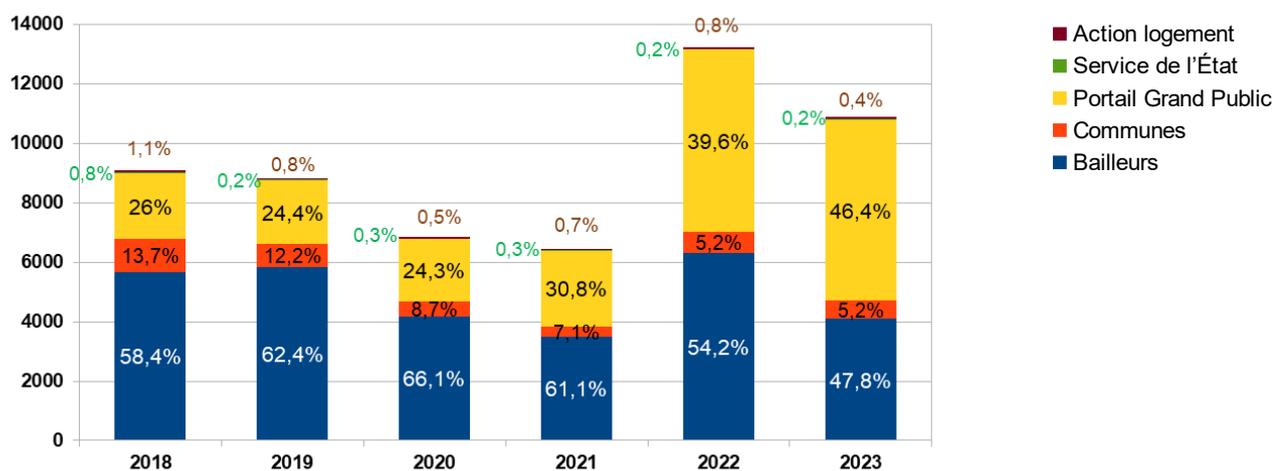


En matière de renouvellements, le graphique sur la répartition selon les services reflète là encore la généralisation de l'utilisation du portail grand public avec une part de 87 % (contre 64 % au niveau national).

I.1.4 - Evolution des modifications¹

Répartition du nombre de modifications selon le type de guichet depuis 2018

TYPE GUICHET	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bailleurs	5 670	5 833	4 186	3 500	6 316	4 105
Communes	1 107	769	484	335	694	605
Portail Grand Public	2 218	2 146	2 111	2 557	6 133	6 081
Service de l'État	20	26	19	11	27	12
Action logement	76	48	51	50	54	76
TOTAL	9 091	8 822	6 851	6 453	13 224	10 879



1 Corrections et/ou actualisations apportées au dossier

1.2 – TENSION AU REGARD DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

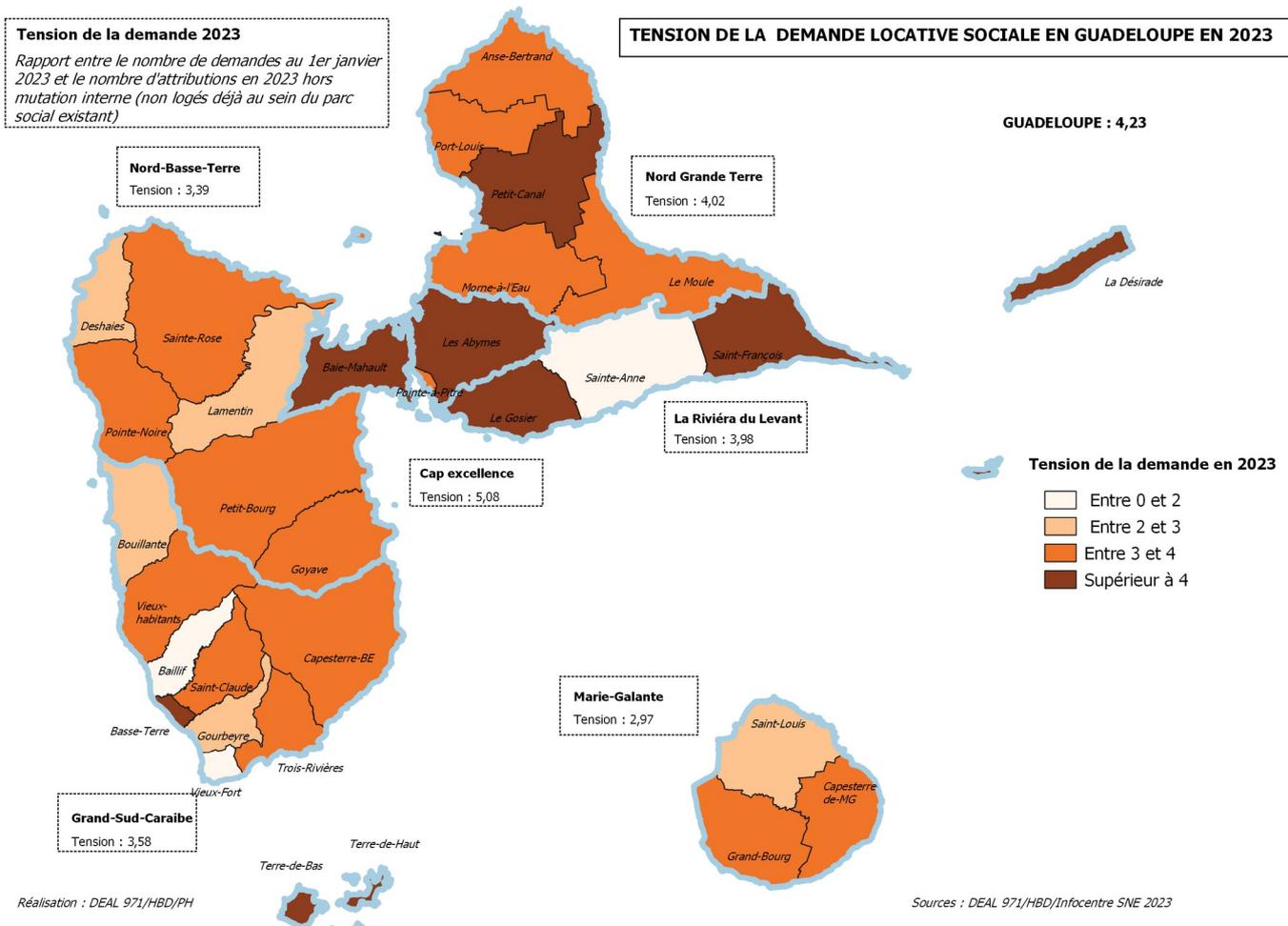
1.2.1 - Parc social existant

Le parc social joue un rôle de premier ordre dans la manière de se loger des guadeloupéens. Il représente 21,7 % des résidences principales, et près de 60 % de l'ensemble des biens du marché locatif. L'enquête du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) auprès des bailleurs établit à 37 505 le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023 (*Voir l'analyse complète RPLS 2023 - situation au 1^{er} janvier 2023 – disponible sur le site internet de la DEAL*).

1.2.2 – Analyse de l'offre et de la demande

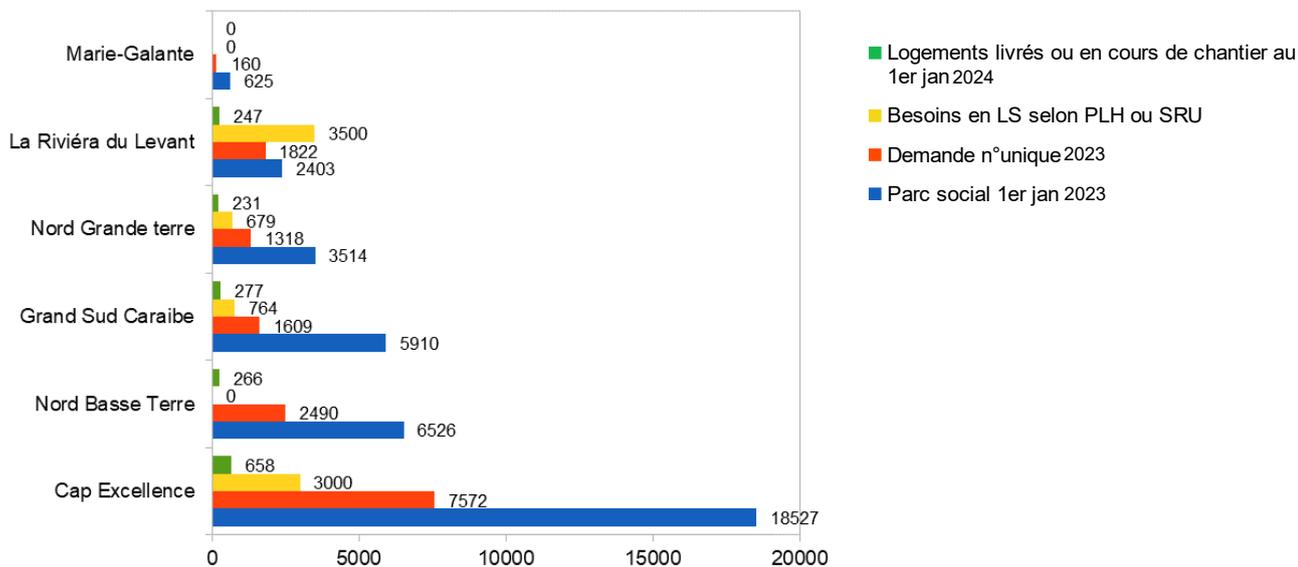
Dans le cadre de l'application de la loi SRU, la tension sur le parc social est évaluée en calculant le ratio entre le « nombre de demandes de logement social » et le « nombre d'emménagements annuel », hors mutation interne (demandeurs non logés au sein du parc social existant).

Selon cet indicateur, un taux inférieur à 2 indique une absence de tension de la demande. À l'inverse un taux supérieur à 5 indique une forte tension de la demande.

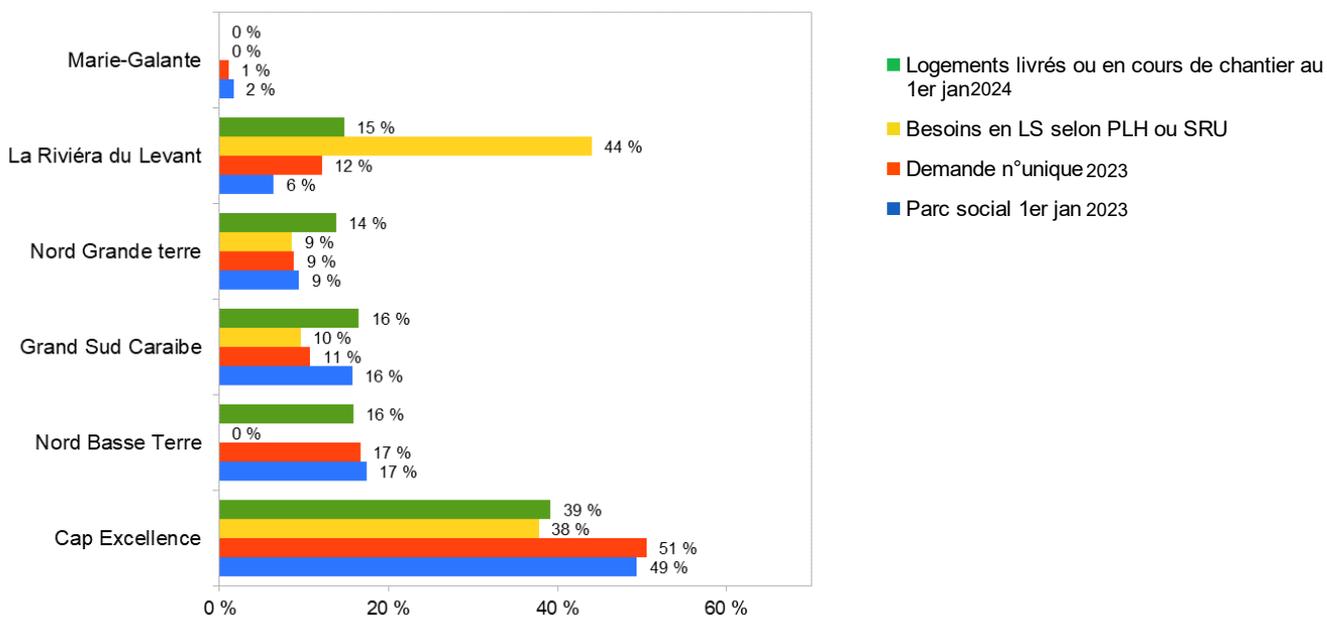


Analyse comparative de la demande du parc existant et des besoins en logements selon les intercommunalités

Répartition en nombre



Répartition en pourcentage



Sources : DEAL/HBD 2024/Infocentre 2023/Etude EPF 2017/RPLS 2023

Secteurs où la tension est la plus importante

Les communes de La Riviera du Levant, avec un parc social représentant 6 % de l'ensemble des logements sociaux du territoire, ne sont pas en mesure de répondre à la demande qui elle est de 12 %. La tension (demandes/attributions) est moins élevée que celle du département, en raison de la livraison d'un grand nombre de logements à Sainte-Anne en 2023, mais elle reste significative au regard des bilans précédents.

Le Nord Grande-Terre : ce secteur affiche une offre en rapport avec la part de la demande (9 %), mais la tension (4,02) est plus élevée que sur les autres EPCI, notamment sur la commune du Moule (4,5), attractive sur le plan économique. Sur cette dernière, il manque 679 logements sociaux pour répondre aux obligations de la loi SRU, alors que seuls 231 logements sont programmés ou en cours de construction.

Le territoire de Cap Excellence, qui concentre une grande partie de l'activité économique, est de fait très prisé, et représente à lui seul plus de la moitié des demandes de logements sociaux (51 % du volume global). En conséquence, malgré une présence déjà très marquée du parc social (50 % du total du département), les besoins en logements sociaux restent élevés sur ce secteur. La tension est plus élevée que la moyenne du département, notamment sur la commune de Baie-Mahault (6,0).

La programmation en cours totalise 658 logements locatifs sociaux, principalement en reconstitution de l'offre suite aux démolitions dans le cadre de la rénovation urbaine des Abymes et de Pointe-à-Pitre.

Autres secteurs

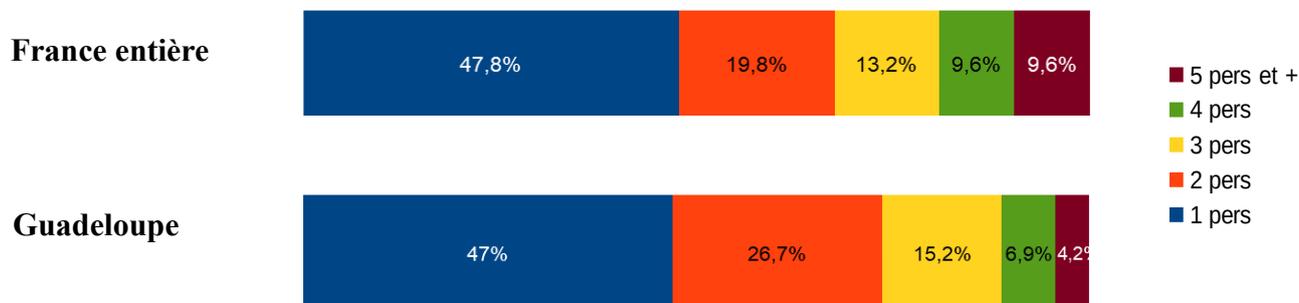
Le Nord Basse-Terre : ce territoire, proche des centres d'activités économiques, abrite 17 % du parc social du département (6 526 logements), pour une demande du même ordre. La tension (3,39) est inférieure à la moyenne du département, avec une démarcation de la commune de Petit-Bourg (4,29). Trois communes de l'EPCI soumises à la loi SRU (Lamentin, Petit-Bourg et Goyave) respectent désormais les objectifs réglementaires imposés.

Le Grand Sud Caraïbe : Pour cet EPCI, la part des logements locatifs sociaux, rapportée au parc global est de 16 %, alors que la demande ne représente que 11 % du total. La tension est faible (3,58), mais les programmes en cours (266 logements prévus) restent encore insuffisants au regard de la loi SRU (764 logements manquants sur Vieux-Habitants, Baillif et Trois-Rivières).

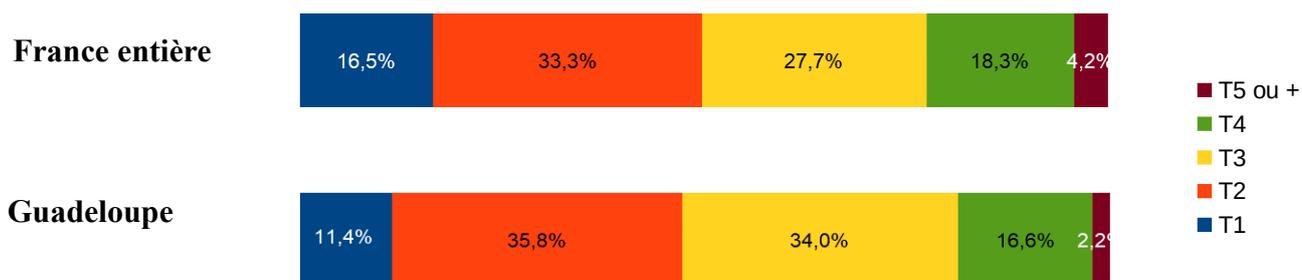
Marie-Galante : Le parc représente 2 % de celui du département pour seulement 1 % de la demande. Ce territoire affiche la plus faible tension (2,97). Bien que non soumis aux obligations de la loi SRU, il pourrait être pertinent de mobiliser le parc privé dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH pour pratiquer des loyers plus modérés, et répondre aux 160 demandes actives.

I.2.3 – Des logements demandés principalement de type T2 et T3

Répartition des demandes par nombre de personnes dans le foyer



Répartition des demandes par taille de logements recherchés



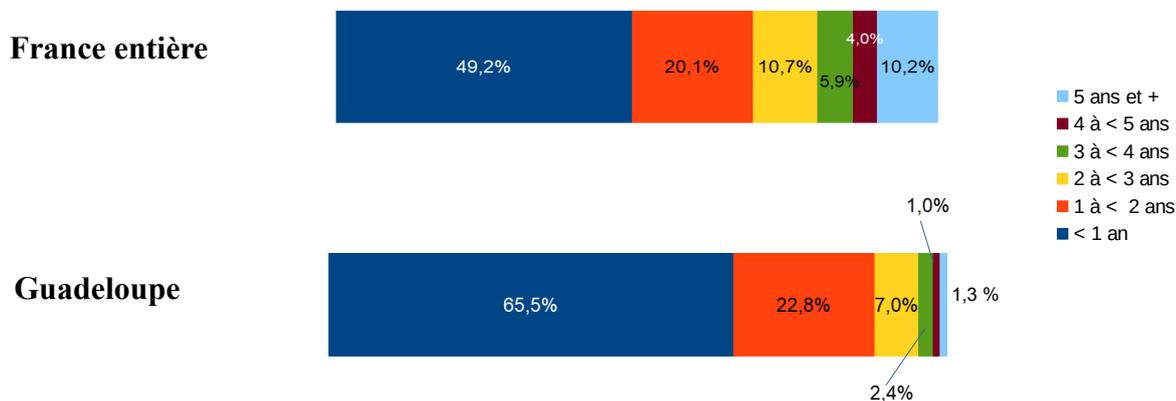
Sur le territoire Guadeloupéen, la part des ménages constitués de 1 à 2 personnes représente 73,7 %, contre 67,6 % pour la France entière. Dans ce contexte, les demandes en petite typologie (T1 ou T2), sont prépondérantes (47,2 %) et ne peuvent être satisfaites compte-tenu de leur part dans le parc social actuel (17,2 %).

Les demandes en T3 restent toutefois importantes pour répondre aux attentes d'un ménage type en Guadeloupe.

I.3 – NATURE DE LA DEMANDE

I.3.1 – Peu d'ancienneté de la demande

Répartition des demandes par ancienneté

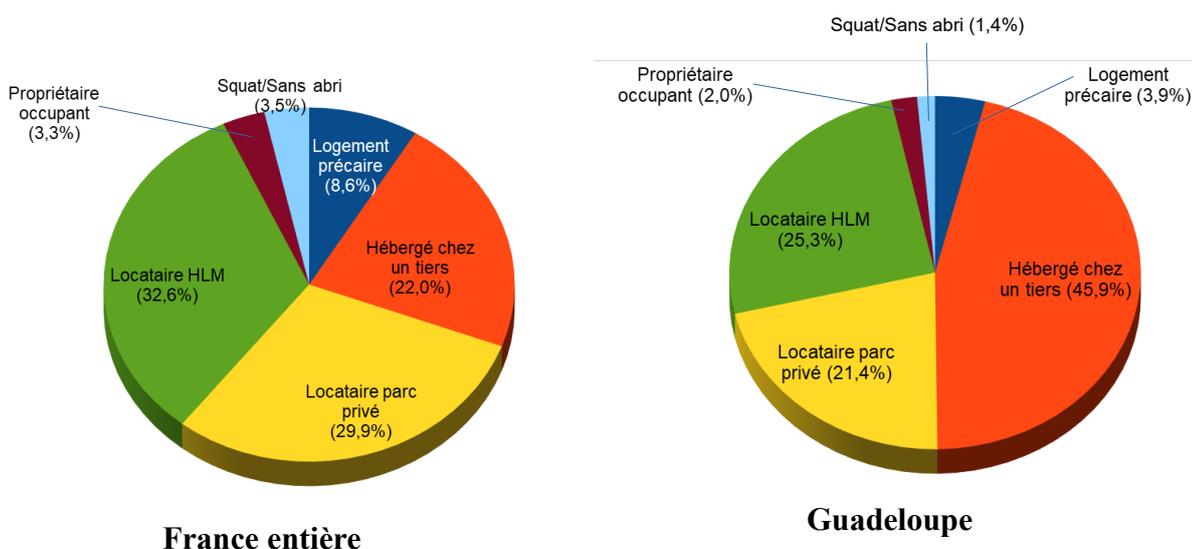


Sur le territoire Guadeloupéen, 65,5 % des demandes datent de moins d'un an contre 49,2 % pour la France entière.

Ce chiffre est cependant à relativiser au regard du taux de renouvellement de la demande encore insuffisant sur le territoire. Ainsi, seulement 93 demandes sont concernées par le *décal anormalement long*².

I.3.2 – Près de la moitié des demandeurs hébergés chez un tiers

Répartition des demandes selon les conditions de logement actuel



² Pour la Guadeloupe, ce délai a été fixé par arrêté préfectoral à 10 ans pour les 4 communes de la région pointoise (Pointe-à-Pitre, Abymes, Baie-Mahault, Gosier) et à 5 ans pour les autres communes du département.

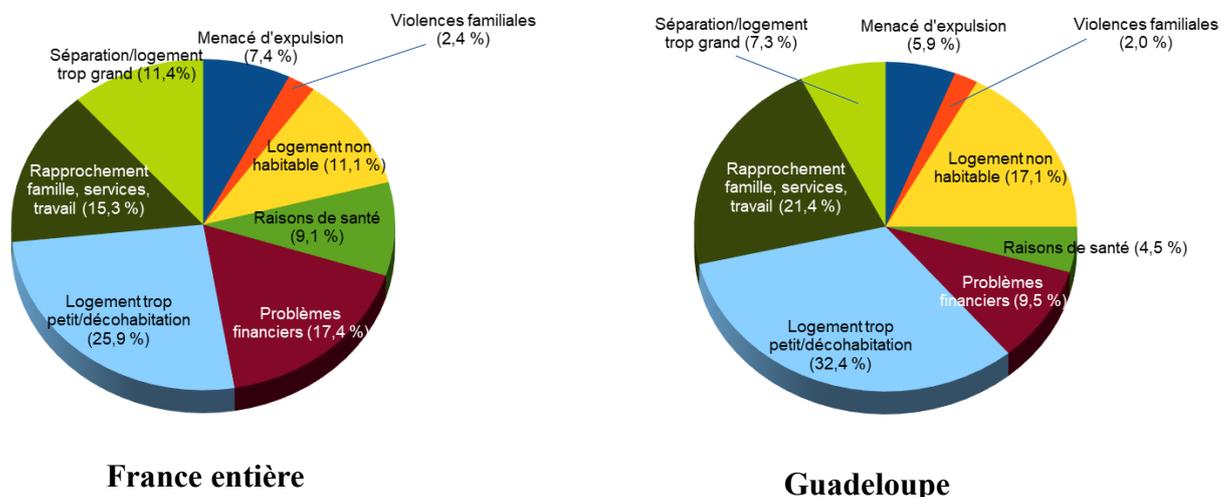
Sur le territoire Guadeloupéen, un demandeur sur quatre déclare résider dans le parc locatif social public, soit un total de 3 693.

45,9 % des demandeurs déclarent être hébergés de manière temporaire au sein de la famille ou logés chez un tiers (6 692). Ce constat est à rapprocher de la part significative des personnes logées à titre gratuit parmi l'ensemble des ménages guadeloupéens (5,5 % selon le dernier recensement Insee 2021, contre 2,1 % pour la France hexagonale).

295 demandeurs sont propriétaires de leur logement, mais le quart indique qu'il s'agit de logements de mauvaises qualités.

663 demandeurs estiment vivre dans un logement précaire et 114 déclarent être sans abri.

I.3.3 – Motif de la demande : 30 % présentant un caractère « fragile »



Selon leur déclaration, 25 % des demandeurs relèvent potentiellement d'un motif sensible (menacé d'expulsion, en situation de violences familiales ou dans un logement non habitable).

32,4 % des demandeurs avancent comme motif un logement trop petit, ou bien un nouveau besoin lié à la décohabitation.

I.3.4 – Analyse de la demande des publics fragiles

		Condition du logement actuel						TOTAL
		Sans-abri	Logement précaire (squat, camping, hôtel, résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, sous-location)	Hébergé temporairement (chez parent/enfant/particulier, logé à titre gratuit)	Locataire parc privé (y compris résidence étudiant, logement fonction)	Locataire parc public	Propriétaire occupant	
Motif de la demande	Personne en situation de handicap ou famille ayant à sa charge une personne en situation de handicap	2	13	111	104	289	8	527
	Personne mal logée, défavorisée ou rencontrant des difficultés particulières de logement (sans logement propre, procédure d'expulsion, logement repris, non habitable, propriétaire en difficulté)	40	115	461	921	695	66	2298
	Violences conjugales/familiales	2	20	110	24	36	15	207
	Démolition	4	17	41	33	279	11	385
Total public fragile		48	165	723	1082	1299	100	3417

Il convient de souligner que si ces chiffres donnent une vision globale de la perception par les demandeurs de leur situation, seule l'analyse du dossier permet de juger du caractère véritablement prioritaire de la demande.

Sur l'ensemble des 14 971 demandes, 3 417 (22,8%), concernent un motif à caractère prioritaire. Le mal logement, l'expulsion ou encore des difficultés financières, sont évoqués à 67,3 %.

En ce qui concerne les demandeurs se déclarant sans-abri ou vivant en habitat précaire, ce sont 213 demandes qui présentent un motif prioritaire, de nature à donc être plus directement concernés par la loi instituant un Droit Au Logement Opposable (DALO).

Selon les données de SYPLO (Système Priorité Logement), l'année 2023 totalise 1 501 attributions à destination des publics prioritaires, dont 31 à des ménages reconnus par la commission DALO.

I.3.5 – Analyse des demandeurs hébergés chez un tiers ou logés dans des conditions précaires

		Total	Total Sans-abri + Logement précaire + Hébergé chez un tiers	Sans-abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	Nombre	2 607 047	886 089	80365	234890	570834	775672	843797	86585	14 904
	Répartition		34.0%	3.1%	9.0%	21.9%	29.8%	32.4%	3.3%	0.6%
Guadeloupe	Nombre	14 971	7 469	114	663	6 692	3 124	3 693	295	390
	Répartition		49.9%	0.8%	4.4%	44.7%	20.9%	24.7%	2.0%	2.6%
CA Cap Excellence	Nombre	7 572	3 648	49	336	3 263	1 446	2 203	138	137
	Répartition		48.2%	0.6%	4.4%	43.1%	19.1%	29.1%	1.8%	1.8%
CA du Nord Basse-Terre	Nombre	2 490	1 304	13	94	1 197	463	595	43	85
	Répartition		52.4%	0.5%	3.8%	48.1%	18.6%	23.9%	1.7%	3.4%
CA du Nord Grande Terre	Nombre	1 318	728	16	61	651	267	250	41	32
	Répartition		55.2%	1.2%	4.6%	49.4%	20.3%	19.0%	3.1%	2.4%
CA Grand Sud Caraïbe	Nombre	1 609	785	13	89	683	373	336	38	77
	Répartition		48.8%	0.8%	5.5%	42.4%	23.2%	20.9%	2.4%	4.8%
CA La Riviera du Levant	Nombre	1 822	925	17	77	831	530	283	31	53
	Répartition		50.8%	0.9%	4.2%	45.6%	29.1%	15.5%	1.7%	2.9%
CC de Marie-Galante	Nombre	160	79	6	6	67	45	26	4	6
	Répartition		49.4%	3.8%	3.8%	41.9%	28.1%	16.3%	2.5%	3.8%

Revenus des ménages

Ensemble des demandes	0€	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
14 971	191	701	3 820	3 012	6 392	855
Répartition (%)	1.5%	5.5%	29.7%	23.4%	49.7%	6.6%

Hébergés ou cond précaires	0€	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
7 469	117	355	2 031	1 581	2 952	433
Répartition (%)	1.6%	4.8%	27.2%	21.2%	39.5%	5.8%

Tranche d'âge

Ensemble des demandes	- de 20 ans	20-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-69 ans	70 et +
14 971	164	4 019	5 521	3 229	1 283	755
Répartition (%)	1.1%	26.8%	36.9%	21.6%	8.6%	5.0%

Hébergés ou cond précaires	- de 20 ans	20-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-69 ans	70 et +
7 469	127	2 693	2 713	1 251	461	224
Répartition (%)	1.7%	36.1%	36.3%	16.7%	6.2%	3.0%

Taille des logements demandés

Ensemble des demandes	Chambre/T1	T2	T3	T4	T5 et +
14 971	1 701	5 360	5 095	2 489	326
Répartition (%)	11.4%	35.8%	34.0%	16.6%	2.2%

Hébergés ou cond précaires	Chambre /T1	T2	T3	T4	T5 et +
7 489	1 189	3 116	2 373	741	70
Répartition (%)	19.1%	50.1%	38.1%	11.9%	1.1%

Parmi les 14 971 demandeurs, 7 489 déclarent être hébergés chez un tiers ou en logements précaires, soit 49,9 % de l'ensemble des demandes contre 34,0 % à l'échelle nationale.

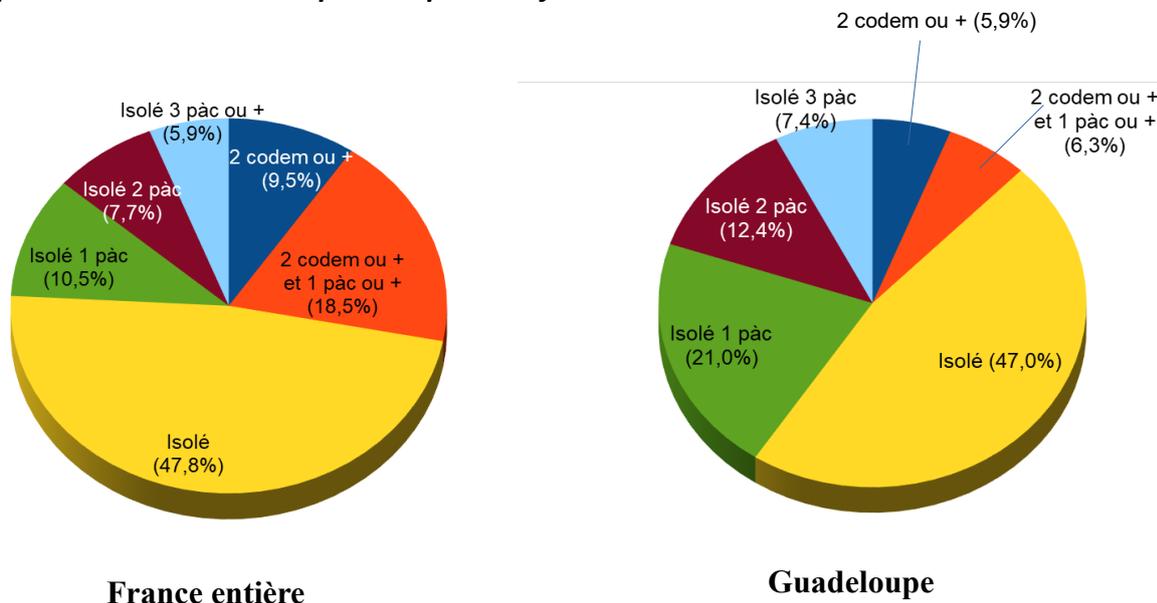
La répartition géographique indique une proportion un peu plus forte de ces derniers sur les territoires de Nord Grande-Terre (55,2%) et du Nord Basse-Terre (52,4%).

La répartition par tranche d'âge montre une part significativement plus élevée des moins de 30 ans (37,8%). Les jeunes étant généralement plus nombreux à être hébergés chez un parent. De ce fait, la demande s'oriente davantage vers les T1 et les T2 (69,2% contre 47,2 % au niveau global).

I.4 – PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES DEMANDEURS

I.4.1 – Structure familiale fortement monoparentale

Répartition des demandes par composition familiale



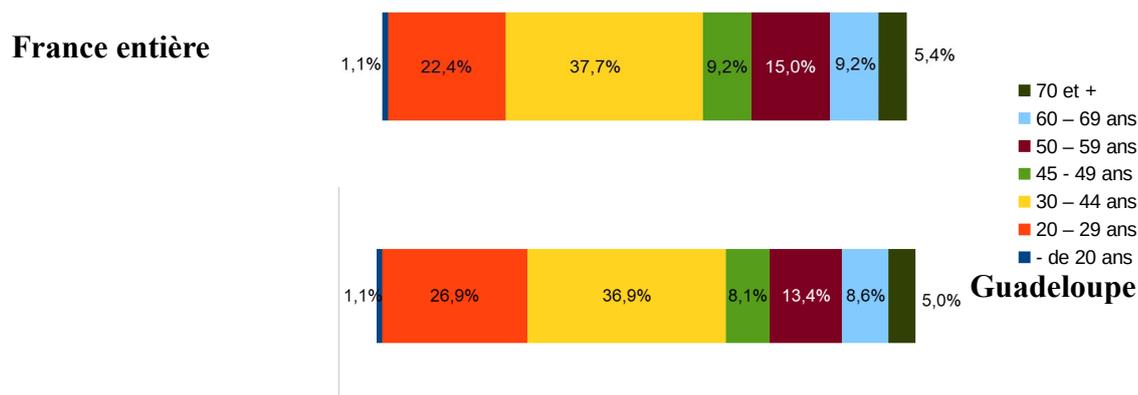
Note : codem= codemandeur
pàc = personne à charge

Les ménages en attente d'un logement social en Guadeloupe sont principalement composés d'une seule personne (47,0 %). Si cette part est identique à la moyenne nationale, on relève une différence significative sur les demandeurs isolés déclarant une ou plusieurs personnes à charge, ces derniers représentant 40,8 % des demandes pour la Guadeloupe, contre 24,6 % pour la France entière.

Ce chiffre pourrait s'expliquer, en partie, par le taux élevé de ménages monoparentaux en Guadeloupe qui atteint 24,5 % en 2021, contre 9,7 % à l'échelon national.

I.4.2 – Tranches d'âge des demandeurs

Répartition des demandes par tranches d'âge



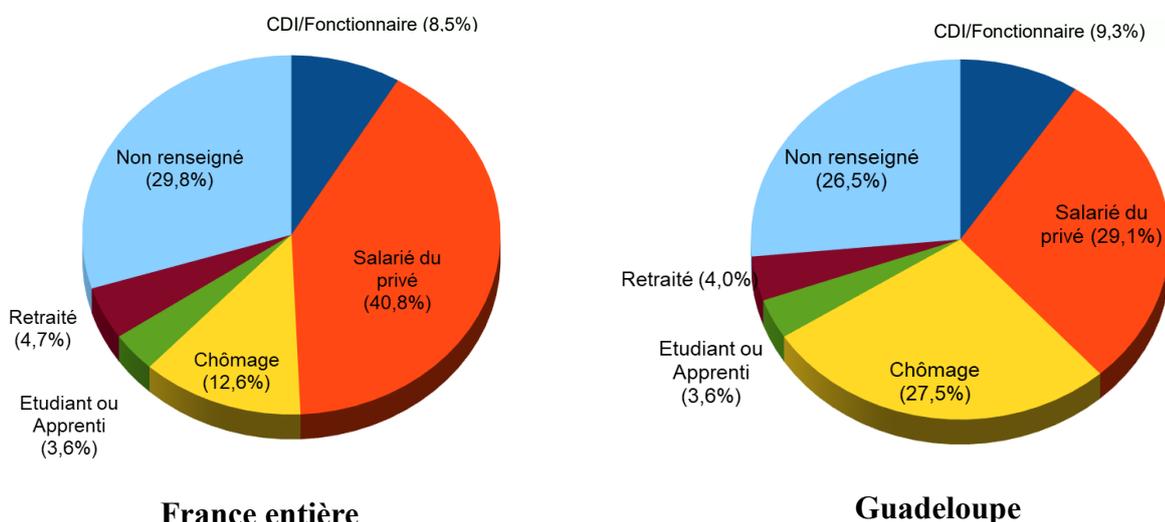
La majorité des demandeurs est située dans la tranche d'âge allant de 20 à 44 ans. C'est également le cas pour la France entière, avec toutefois une part plus significative des 20-29 ans pour la Guadeloupe.

Les 60 ans et plus représentent 13,6% de la demande totale, un chiffre un peu inférieur à celui observé dans l'hexagone (14,6%). Le vieillissement important de la population en Guadeloupe ne se perçoit pas, pour l'instant, dans la demande locative sociale.

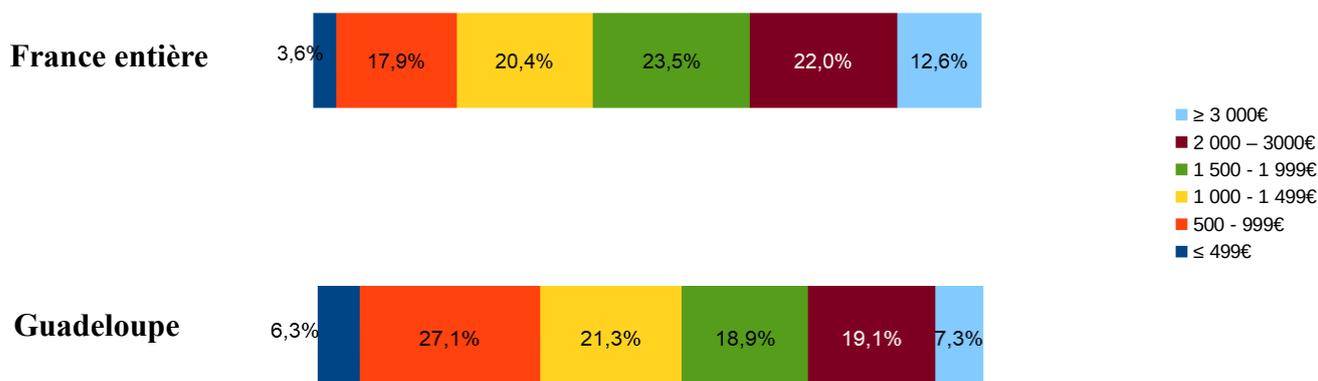
En ce qui concerne le souhait géographique émis par les demandeurs âgés, une forte proportion est observée sur Pointe-à-Pitre (23,8%), et sur les communes de Saint-François (22,5%), Capesterre-Belle-Eau et Saint-Louis de Marie-Galante (21,4%).

I.4.3 – Une grande précarité des demandeurs

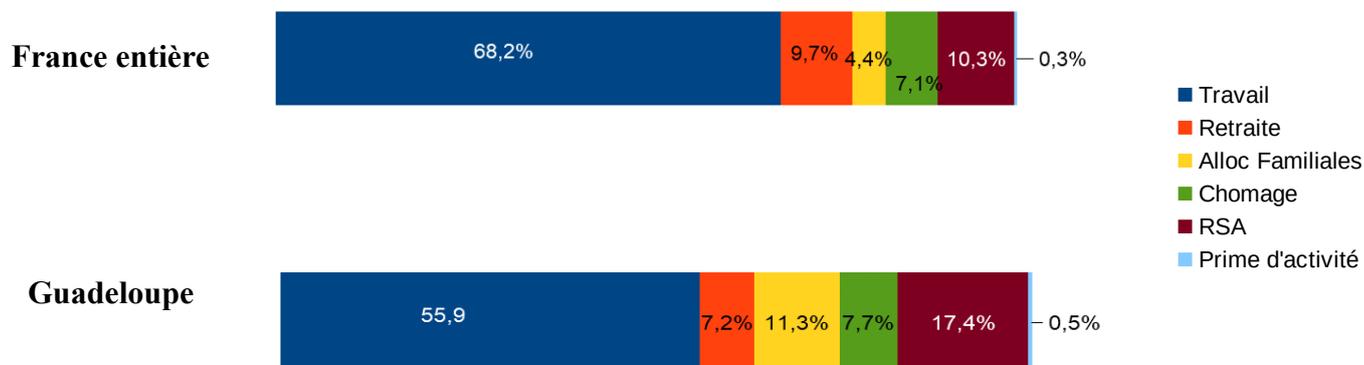
Répartition des demandeurs par activité



Répartition des demandeurs par tranche de revenu mensuel au sein du ménage



Répartition des demandeurs par nature du revenu du ménage



Sur le territoire Guadeloupéen, 27,5 % des demandeurs déclarent être au chômage, soit un taux similaire à celui issu des données Insee 2021 (26,4 % pour les 15-64 ans). Il est largement supérieur à celui de l'échelon national (respectivement 12,6 % des demandeurs du SNE et 12,1 % des 15-64 ans selon l'Insee).

Ainsi, une part importante de ménages (33,4%) en attente de logement social, déclare vivre avec un revenu inférieur à 1 000 euros par mois, contre 21,5 % sur l'ensemble du territoire national. Le revenu moyen mensuel s'élève, pour l'ensemble des demandeurs guadeloupéens, à 1 571€ contre 1 850 € pour la France entière, soit un écart de 15,1 %.

Au regard de la composition familiale, 77 % des demandeurs guadeloupéens ont un revenu inférieur aux plafonds de ressources LLTS. A titre de comparaison, à l'échelon national, 71,4 % des demandeurs ont un revenu inférieur aux plafonds PLAI.

Dans ce contexte, les logements de type LLTS (Logement Locatif Très Social) sont les plus adaptés à la capacité financière des demandeurs en Guadeloupe.

En effet, les loyers du LLTS s'affichent à 5,45 €/m² contre 6,6 €/m² pour les logements de type LLS (Logement Locatif Social). Le taux de 12,8 % de LLTS dans le parc social ne permet pas de répondre au besoin.

II. LES ATTRIBUTIONS

L'analyse suivante se base sur les 2 918 attributions renseignées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) au cours de l'année 2023.

Le nombre d'attributions effectivement réalisées en 2023 est de 3 000 selon les informations transmises par les bailleurs.

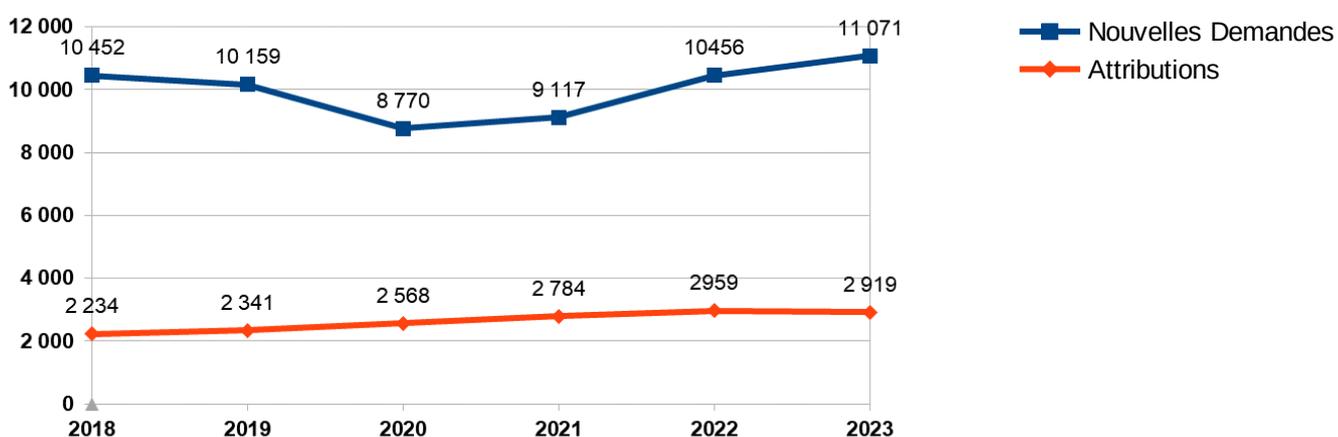
II. 1 – DEMANDES RADIÉES POUR ATTRIBUTION

Évolution de la demande et des radiations pour attribution

GUADELOUPE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Demandes en cours début période	11 073	11 856	11 701	10 366	10 510	12 804
Nouvelles Demandes	10 452	10 159	8 770	9 117	10 456	11 071
Radiées	9 675	10 274	10 095	9 039	8 107	8 819
dont pour attribution	2 234	2 341	2 568	2 784	2 959	2 918
dont pour non renouvellement	7 353	7 835	7 415	5 894	4 732	5 416
dont abandon	88	98	112	361	416	485
Demandes en cours fin période	11 850	11 741	10 376	10 444	12 859	14 971
Part attributions/ens demandes	20,2%	19,7%	21,9%	26,9%	28,2%	22,8%

FRANCE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Demandes en cours début période	2 064 670	2 110 932	2 160 207	2 161 905	2 263 944	2 433 917
Nouvelles Demandes	1 353 441	1 364 275	1 253 743	1 391 479	1 412 280	1 458 051
Radiées	1 303 547	1 312 280	1 256 148	1 291 085	1 250 961	1 279 683
dont pour attributions	467 734	456 904	390 019	441 554	426 332	400 358
dont pour non renouvellement	791 131	809 404	823 091	795 640	764 020	809 630
dont pour abandon	44 682	45 972	43 038	53 891	60 609	69 695
Demandes en cours fin période	2 114 564	2 162 927	2 157 802	2 262 299	2 425 263	2 612 303
Part attributions/ens demandes	22,7%	21,6%	18,1%	20,4%	18,8%	16,4%

Infocentre n°unique à fin déc 2023

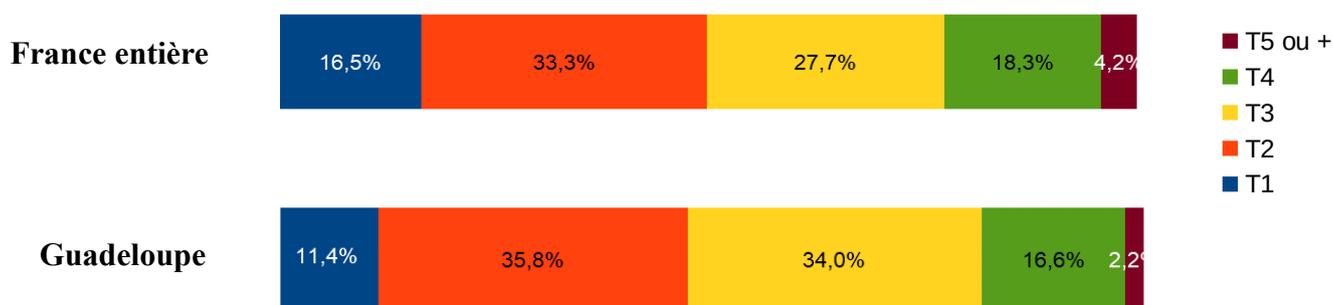


II. 2 – COMPARATIF DES CARACTÉRISTIQUES DEMANDES / ATTRIBUTIONS

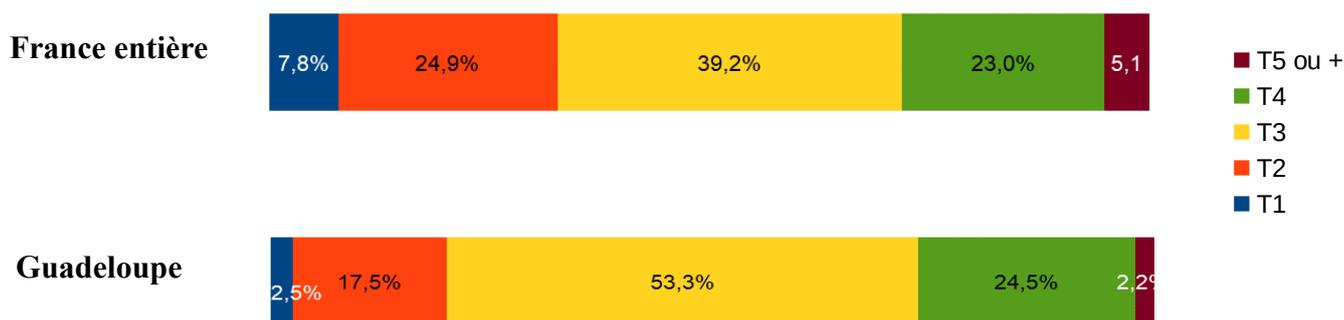
Ce comparatif vise à vérifier, d'une part l'adéquation des attributions et, d'autre part, que tous les demandeurs sont traités équitablement, et ce dans un souci de ne pas pénaliser les publics les plus fragiles.

II.2.1 – Taille des logements

Répartition des demandes par taille de logements recherchés



Répartition des attributions par taille de logements



On observe un décalage pour les logements de type T1/T2, la demande reste élevée (47,2 %), soit plus de deux fois supérieure aux attributions réalisées (20,0 % du total).

Dans leur production nouvelle, les bailleurs sociaux devront intégrer une part très significative de ce type de logements, compte-tenu de la réduction de la taille des ménages.

II.2.2 – Les ménages aux revenus les plus faibles

Demands actives à fin 2023

		Total	0€	1 - 499€	500 - 999€	<= 1 000€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
France	nombre de demandes	2607047	89899	66571	450284	606754	512638	1461621	92605
	Revenu mensuel moyen	1850							
	Répartition en %	3.4%							
Guadeloupe	nombre de demandes	14971	897	701	3820	5418	3012	6392	850
	Revenu mensuel moyen	1571							
	Répartition en %	6.0%							
CA CAP Excellence	nombre de demandes	7572	419	321	1841	2581	1494	3379	439
	Répartition en %		5.5%	4.2%	24.3%	34.1%	19.7%	44.6%	5.8%
CA du Nord Basse-Terre	nombre de demandes	2490	155	119	549	823	498	1157	131
	Répartition en %		6.2%	4.8%	22.0%	33.1%	20.0%	46.5%	5.3%
CA du Nord Grande Terre	nombre de demandes	1318	97	74	389	560	291	459	82
	Répartition en %		7.4%	5.6%	29.5%	42.5%	22.1%	34.8%	6.2%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre de demandes	1609	103	85	467	655	317	632	90
	Répartition en %		6.4%	5.3%	29.0%	40.7%	19.7%	39.3%	5.6%
CA La Rivière du Levant	nombre de demandes	1822	110	93	528	731	374	709	101
	Répartition en %		6.0%	5.1%	29.0%	40.1%	20.5%	38.9%	5.5%
CC de Marie-Galante	nombre de demandes	160	13	9	46	68	38	56	7
	Répartition en %		8.1%	5.6%	28.8%	42.5%	23.8%	35.0%	4.4%

Demands satisfaites en 2023

		Total	0€	1 - 499€	500 - 999€	<= 1 000€	1 000 - 1 499€	>= 1 500€	Non saisie
France	nombre de demandes	392972	3051	4389	61666	69106	85868	234578	3420
	Revenu mensuel moyen	1820							
	Répartition en %		0.8%	1.1%	15.7%	17.6%	21.9%	59.7%	0.9%
Guadeloupe	nombre de demandes	2918	6	31	786	823	676	1397	22
	Revenu mensuel moyen	1609				0			
	Répartition en %		0.2%	1.1%	26.9%	28.2%	23.2%	47.9%	0.8%
CA CAP Excellence	nombre de demandes	1239	2	22	332	356	265	612	6
	Répartition en %		0.2%	1.8%	26.8%	28.7%	21.4%	49.4%	0.5%
CA du Nord Basse-Terre	nombre de demandes	588	1	3	161	165	146	270	7
	Répartition en %		0.2%	0.5%	27.4%	28.1%	24.8%	45.9%	1.2%
CA du Nord Grande Terre	nombre de demandes	260	1	2	68	71	70	118	1
	Répartition en %		0.4%	0.8%	26.2%	27.3%	26.9%	45.4%	0.4%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre de demandes	396	2	2	117	121	86	188	1
	Répartition en %		0.5%	0.5%	29.5%	30.6%	21.7%	47.5%	0.3%
CA La Rivière du Levant	nombre de demandes	392	0	2	94	96	105	185	6
	Répartition en %		0.0%	0.5%	24.0%	24.5%	26.8%	47.2%	1.5%
CC de Marie-Galante	nombre de demandes	0	0	14	14	4	24	1	0
	Répartition en %		0.0%	32.6%	32.6%	9.3%	55.8%	2.3%	0.0%

La part des demandes des ménages à faibles revenus (moins de 1 000 euros) est de 36,2 % en Guadeloupe, contre 23,3 % pour la France entière. En Guadeloupe, seulement 28,2% de ces derniers se voient attribuer un logement social, contre 17,6 % au niveau national.

II.2.3 – Les demandeurs déclarant habiter un logement précaire

Demandes actives à fin 2023

		Total	Sans abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	nombre demandes	2 607 047	80 365	234 890	570 834	775 672	843 797	86 585	14 904
	Répartition en %		3.1%	9.0%	21.9%	29.8%	32.4%	3.3%	0.6%
Guadeloupe	nombre demandes	14 971	114	663	6 692	3 124	3 693	295	390
	Répartition en %		0.8%	4.4%	44.7%	20.9%	24.7%	2.0%	2.6%
CA CAP Excellence	nombre demandes	7 572	49	336	3 263	1 446	2 203	138	137
	Répartition en %		0.6%	4.4%	43.1%	19.1%	29.1%	1.8%	1.8%
CA du Nord Basse-Terre	nombre demandes	2 490	13	94	1 197	463	595	43	85
	Répartition en %		0.5%	3.8%	48.1%	18.6%	23.9%	1.7%	3.4%
CA du Nord Grande Terre	nombre demandes	1 318	16	61	651	267	250	41	32
	Répartition en %		1.2%	4.6%	49.4%	20.3%	19.0%	3.1%	2.4%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre demandes	1 609	13	89	683	373	336	38	77
	Répartition en %		0.8%	5.5%	42.4%	23.2%	20.9%	2.4%	4.8%
CA La Rivière du Levant	nombre demandes	1 822	17	77	831	530	283	31	53
	Répartition en %		0.9%	4.2%	45.6%	29.1%	15.5%	1.7%	2.9%
CC de Marie-Galante	nombre demandes	160	6	6	67	45	26	4	6
	Répartition en %		3.8%	3.8%	41.9%	28.1%	16.3%	2.5%	3.8%

Demandes satisfaites en 2023

		Total	Sans abri	Logement précaire	Hébergé chez un tiers	Locataire parc privé	Locataire HLM	Propriétaire occupant	Autres
France	nombre ménages logés	392 972	11 022	47 045	107 885	103 222	105 115	13 461	5 222
	Répartition en %		2.8%	12.0%	27.5%	26.3%	26.7%	3.4%	1.3%
Guadeloupe	nombre ménages logés	2 918	25	131	1 354	529	576	55	248
	Répartition en %		0.9%	4.5%	46.4%	18.1%	19.7%	1.9%	8.5%
CA CAP Excellence	nombre ménages logés	1 239	12	61	552	221	304	26	63
	Répartition en %		1.0%	4.9%	44.6%	17.8%	24.5%	2.1%	5.1%
CA du Nord Basse-Terre	nombre ménages logés	588	5	19	291	80	115	10	68
	Répartition en %		0.9%	3.2%	49.5%	13.6%	19.6%	1.7%	11.6%
CA du Nord Grande Terre	nombre ménages logés	260	2	14	140	50	33	4	17
	Répartition en %		0.8%	5.4%	53.8%	19.2%	12.7%	1.5%	6.5%
CA Grand Sud Caraïbe	nombre ménages logés	396	4	22	178	81	65	6	40
	Répartition en %		1.0%	5.6%	44.9%	20.5%	16.4%	1.5%	10.1%
CA La Rivière du Levant	nombre ménages logés	392	2	15	170	85	54	7	59
	Répartition en %		0.5%	3.8%	43.4%	21.7%	13.8%	1.8%	15.1%
CC de Marie-Galante	nombre ménages logés	43	0	0	23	12	5	2	1
	Répartition en %		0.0%	0.0%	53.5%	27.9%	11.6%	4.7%	2.3%

Les ménages sans abri ou dont l'habitat est très précaire représentent 5,2 % de la demande, soit plus de deux fois moins que sur le territoire national (12,1 %). Leur part dans les attributions est quasi équivalente (5,4 %).

II. 3 – MIXITE SOCIALE, RÈGLE DU PREMIER QUARTILE

Bilan des attributions de 2022

	Seuil de ressources 1er quartile	Total Attributions	Total 1 ^{er} quartile toutes localisations	Hors QPV			En QPV			
				Total attributions	Attributions au 1er quartile	% attributions au 1er quartile	Total attributions	Attributions hors 1er quartile	% attributions hors 1er quartile	Attributions non localisées
France	non pertinent	420 560	77 568	319 365	55 787	17,47%	94 496	70 255	74,35%	6 699
Guadeloupe		3 125	561	2 214	356	16,08%	846	637	75,30%	65
CA CAP Excellence	7 005 €	1 509	285	807	127	15,74%	657	495	75,34%	45
CA du Nord Basse-Terre	7 039 €	606	129	527	102	19,35%	77	49	63,64%	2
CA du Nord Grande Terre	6 288 €	243	31	213	25	11,74%	24	19	79,17%	6
CA Grand Sud Caraïbe	6 609 €	531	76	432	62	14,35%	88	74	84,09%	11
CA La Rivière du Levant	6 239 €	191	31	191	31	16,23%	0	0		0
CC de Marie-Galante	6 648 €	45	9	44	9	20,45%	0	0		1

Bilan des attributions de 2023

	Seuil de ressources 1er quartile	Total Attributions	Total 1 ^{er} quartile toutes localisations	Hors QPV			En QPV			
				Total attributions	Attributions au 1er quartile	% attributions au 1er quartile	Total attributions	Attributions hors 1er quartile	% attributions hors 1er quartile	Attributions non localisées
France	Non pertinent	339 630	69 089	303 807	51 316	16,89%	87 900	67 037	76,27%	1 923
Guadeloupe		2 918	432	2 264	296	13,07%	583	448	76,84%	71
CA CAP Excellence	7 408 €	1 240	203	789	98	12,42%	443	338	76,30%	8
CA du Nord Basse-Terre	7 522 €	588	96	519	84	16,18%	44	32	72,73%	25
CA du Nord Grande Terre	6 210 €	259	36	197	31	15,75%	26	21	80,77%	36
CA Grand Sud Caraïbe	6 942 €	396	51	324	37	11,47%	70	57	81,43%	2
CA La Rivière du Levant	6 929 €	392	42	392	42	10,71%	0	0		0
CC de Marie-Galante	6 764 €	43	4	43	4	9,30%	0	0		0

La part d'attribution hors QPV aux demandeurs dont les revenus relèvent du 1^{er} quartile est insuffisante (13,1 %), eu égard aux obligations de la Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) qui impose un taux de 25%.

Avec un plafond de revenus mensuel fixé à 580 € pour le premier quartile, il est compliqué d'attribuer un logement à ces demandeurs qui auront nécessairement des difficultés à payer leur loyer, surtout avec les nouveaux programmes. Dans ce cas précis, il est nécessaire de prévoir des logements plus adaptés, avec des loyers bien moins élevés et un accompagnement social renforcé. En revanche, la part des logements attribués en QPV à des demandeurs dont les revenus se situent hors 1^{er} quartile reste élevé et répond largement aux obligations réglementaires (76,8 % pour un minimum fixé à 50 %).

II. 4 - LABELLISATION DES MÉNAGES PRIORITAIRES

Les ménages rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement peuvent être reconnus comme prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH, ou du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le bilan 2023 fait état de 2 291 labellisations.

III. LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

La procédure d'expulsion est un processus relativement long dont les étapes sont décrites ci-dessous (compter six semaines entre chaque étape).



La coordination des instances et des acteurs parties prenantes dans le domaine des expulsions, est un des principaux enjeux en matière de prévention des expulsions locatives.

Ce rôle de coordinateur est assuré par la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX), instance créée par la loi portant Engagement National pour le Logement (loi ENL du 13 juillet 2006).

Co-présidée par le préfet et le président du Conseil Départemental, le secrétariat de la CCAPEX est assuré par la DEAL depuis avril 2021. En 2023, le secrétariat a enregistré 770 saisines contre 687 saisines en 2022, soit une augmentation d'environ 12 %. La CCAPEX s'est réunie 11 fois pour l'examen de 620 dossiers. Comme les années précédentes, ces derniers concernent des ménages menacés d'expulsion pour impayés de loyers en phase de commandement de payer (délai d'instruction de 5 mois).

Origine des saisines

Sur les 770 saisines, 542 (70,4%) proviennent des bailleurs sociaux.

Répartition des saisines par EPCI

Ensemble des saisines	Cap Excellence	Grand Sud Caraïbe	Nord Basse Terre	Riviera du Levant	Nord Grande Terre	Marie-Galante
770	357	125	134	96	49	9
Répartition (%)	46.4%	16.2%	17.4%	12.5%	6.4%	1.2%

Répartition par dette locative

Ensemble des saisines	< 2 000 €	2 000 à 4 000€	4 000 à 10 000 €	>10 000 €
770	242	327	167	34
Répartition (%)	31.4%	42.5%	21.7%	4.4%

Répartition par catégorie de ménage

Ensemble des saisines	Isolé avec enfant	Isolé sans enfant	Couple avec enfant	Couple sans enfant
770	180	460	81	49
Répartition (%)	23.4%	59.7%	10.5%	6.4%

Sur 770 dossiers enregistrés en 2023, le montant des impayés s'élevait à 2,86 millions d'euros.. Comme pour les années précédentes, on note qu'une part conséquente des impayés concerne des locataires célibataires (59,7%). Ce constat confirme le fait que ces catégories sont les plus fragilisées.

IV. QUALITÉ DES DONNÉES

La qualité des données est essentielle à la compréhension des situations. C'est le socle des politiques publiques partagées.

Les indicateurs utilisés pour suivre les attributions sont les suivantes :

- Déficit SNE /RPLS : nombre de radiations pour attributions enregistrées dans le Système National d'Enregistrement (SNE) par rapport au nombre de baux déclarés dans le Recensement du Parc Locatif Social (RPLS)
- Attributions à moins de 30 jours : part des attributions saisies dans le SNE pour lesquelles le délai entre l'enregistrement de la demande et l'enregistrement de l'attribution est inférieur ou égal à 30 jours.
Une part importante de ces attributions doit alerter sur un délai d'instruction anormalement court avec le risque d'inégalité de traitement de tous les demandeurs.
- % attribution sur contingent État : part des attributions effectuées dans le SNE au titre du contingent réservé de l'État sur l'ensemble des attributions enregistrées dans le SNE.
- % attribués aux demandeurs du portail grand public (PGP).

Années	Nb attrib RPLS	Nombre de radiations pour attrib. SNE	Déficit SNE vs RPLS	% attributions -30j	Nombre de radiations SNE pour attrib. Etat	% radiations pour attrib. Etat	% attribués aux demandeurs du PGP
2018	3 129	2 234	-28,60 %	10,97 %	1	0,04 %	
2019	3 438	2 341	-31,91 %	8,89 %	2	0,08 %	
2020	3 621	2 602	-28,14 %	8,30 %	3	0,12 %	
2021	3 099	2 784	-10,16 %	5,24 %	15	0,54 %	
2022	3 134	3 152	+0,57%	2,89%	49	1,55%	62,28%
2023	3 134	2 939	-6,22%	1,73 %	85	2,89 %	69,31 %

Source : infocentre SNE à fin 2023

L'indicateur sur les attributions dans un délai « anormalement court » s'est fortement amélioré depuis 2018.

Concernant la part d'attributions au titre du contingent État, ce taux devrait idéalement se situer autour de 30 %. En Guadeloupe il est n'est que de 2,89%, s'expliquant par la mise en place récente de la labellisation des ménages prioritaires et des conventions État/bailleurs.