

Programme Local de l'Habitat de la CARL

Diagnostic Habitat

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

- Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
- L'article L. 302-1 du CCH définit **le PLH** comme suit :
 - « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (...) en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
 - Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1 (...). »
- Les articles R. 302-1 à R. 302-1-3 du CCH précisent que **ce document doit comporter trois volets** :
 - **un diagnostic** basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des politiques antérieures de la situation économique et sociale,
 - **un document d'orientations stratégiques** déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic,
 - **un programme d'actions** qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel.

> le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'**offre nouvelle de logements** et de **places d'hébergement** en assurant une **répartition équilibrée et diversifiée** sur les territoires. Il précise notamment :

-  un programme d'actions en vue de **l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion ;
-  le **nombre et les types** de logements à réaliser ;
-  les **moyens**, notamment **fonciers**, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
-  l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
-  les **orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme**, favorisant la construction de logement.
-  les actions et les opérations de **renouvellement urbain** telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les **copropriétés dégradées**, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
-  la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
-  les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
-  les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

1. Le diagnostic

- Le diagnostic doit être composé d'une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.
- Il comprend en particulier :
 - la connaissance du marché foncier en tant que support de l'offre de logement ;
 - l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
 - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
 - le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées ;
 - l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences.
- Le diagnostic comporte également une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :
 - les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
 - le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.
 - Enfin le diagnostic doit intégrer un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du schéma de cohérence territoriale.

2. Le document d'orientation

- Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :
- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
 - les principes retenus pour répondre aux besoins en logement et en hébergement et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
 - la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible (sociaux, très sociaux, intermédiaire et offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat) ou issus d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative ;
 - les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires : actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
 - les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
 - les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
 - les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes ;
 - les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
 - Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain impliquant la démolition et reconstruction de logements sociaux ou la démolition de logements situés en copropriétés dégradées.
- Sur la question de l'hébergement des personnes défavorisées, le PLH doit tenir compte des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Un nouveau plan est opérationnel depuis mars 2017 sur le département de la Guadeloupe, pour la période 2017-2022.

3. Le programme d'actions (1/2)

- > Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur PLH. Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale, et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Chaque action doit décliner son objectif principal, son secteur d'intervention, son coût, ses moyens financiers, ses outils, ses partenaires éventuels et sa durée.
- > Le programme d'actions doit préciser :
 - les objectifs quantifiés, la typologie et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L302-8 entre les différentes communes membres de l'EPCI ;
 - le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
 - la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ;
 - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logement et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
 - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.
 - les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- > Le programme d'actions indique, le cas échéant, **les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme dans chaque commune** et, le cas échéant, le secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.
- > Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.
- > Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L302-1 porte notamment sur :
 - l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
 - le suivi de la demande de logement locatif social ;
 - le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

3. Le programme d'actions (2/2)

- > La communauté d'agglomération qui élabore son PLH devra mobiliser et **identifier des moyens** à mettre en œuvre en termes **financiers et organisationnels**, en accord avec ses partenaires, pour l'ensemble de son programme.
- > Le suivi de la mise en œuvre du PLH suppose la **mise en place d'un outil d'observation** à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants. Il est donc indispensable de **décliner par action territorialisée** des indicateurs de suivi et d'évaluation. La fixation d'objectifs intermédiaires peut permettre de planifier la mise en œuvre opérationnelle et ainsi offrir la capacité d'ajustement des actions selon les résultats observés. Le dispositif d'observation aura tout intérêt à s'appuyer sur les outils locaux existants, notamment l'observatoire de l'habitat de la DEAL Guadeloupe.
- > Outre la mise en place d'un observatoire, l'EPCI dresse un **bilan annuel** de réalisation du PLH et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Ce bilan fait l'objet d'une délibération de l'EPCI et est mis à disposition du public. L'EPCI doit également transmettre pour avis au représentant de l'État et au conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement un **bilan à mi-parcours et un bilan final**.
- > Le PLH comprend un **programme d'actions détaillé par commune** et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
 - le **nombre et les types de logements** à réaliser ;
 - les **moyens**, notamment **fonciers**, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
 - l'**échancier prévisionnel de réalisation de logements** et du lancement d'**opérations d'aménagement** de compétence communautaire ;
 - les **orientations** relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, **favorisant la construction de logement**.

Article L302-1 du CCH

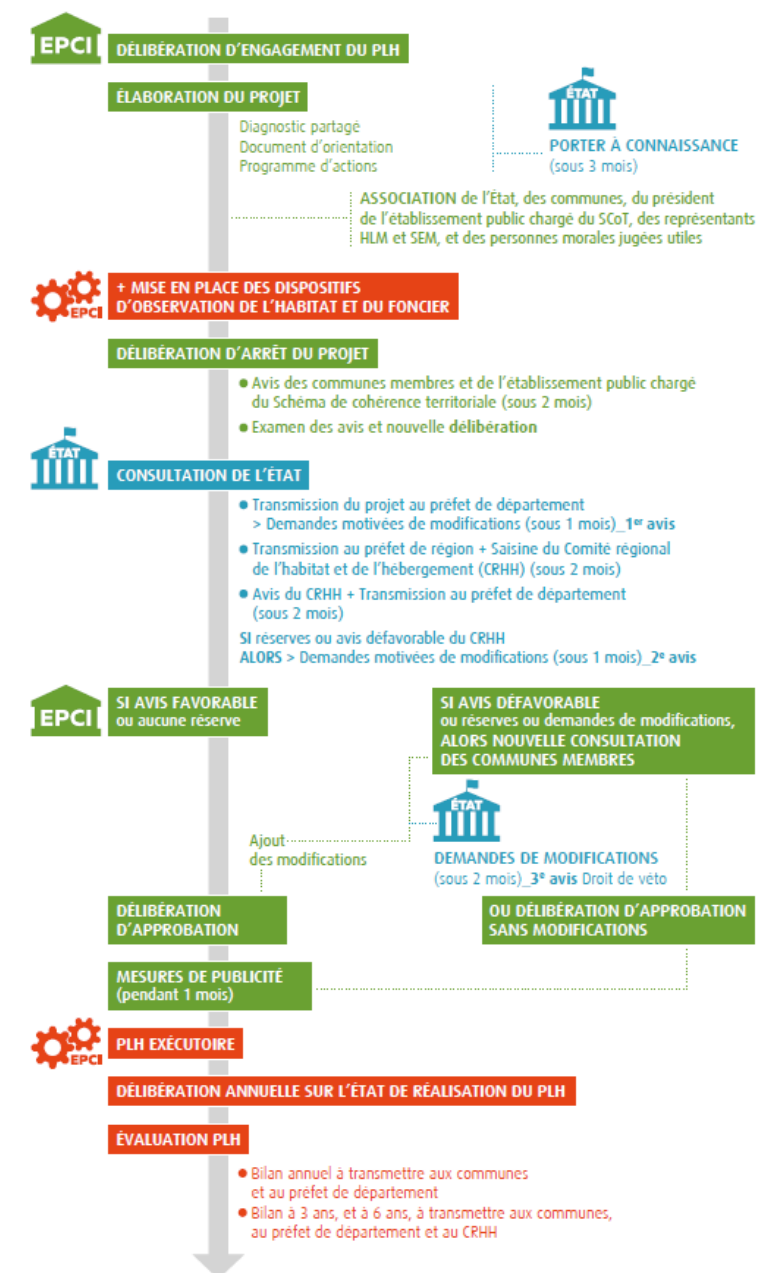
Article L302-3 du CCH

Commentaire sur la procédure concrète du PLH de la CARL à ajouter en fin de démarche

Les acteurs rencontrés dans le cadre de la démarche

- > Services de la CARL
 - Habitat
 - Emploi et Cohésion sociale
 - Développement économique
- > 4 communes de la CARL (Maire, DGS, CCAS, service urbanisme...)
 - le Gosier
 - Sainte-Anne
 - saint François
 - la Désirade
- > DEAL
 - service PLH
- PACT
- service copropriété
- > Région : service SARE
- > ADIL
- > ADEME
- > Association ACCORS
- > Agence immobilière Click Immo
- > ARMOS + bailleurs sociaux
- > Action logement

SCHÉMA DE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLH Source : DGALN/DHUP



Les PLH ont été créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ils répondaient à la nécessité d'associer les compétences d'urbanisme, exercées par les communes ou leurs groupements depuis la décentralisation, à celles relatives au logement, placées sous la responsabilité de l'Etat.

Depuis cette date, dans un contexte de décentralisation accentuée, le poids des PLH en tant qu'outils de programmation a été constamment renforcé afin d'en accroître le caractère obligatoire, d'en étendre le champ d'application et d'en affirmer le caractère opérationnel.

Les règles applicables aux PLH résultent d'une évolution législative et réglementaire marquée par la volonté de renforcer le rôle de ces documents de programmation communautaire en matière d'habitat.

> Loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991

- La loi LOV met en œuvre les principes de **mixité de l'habitat** et indique que le PLH doit être assorti d'un **programme d'actions**. Elle encourage l'élaboration de ce dernier à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

> Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

- Cette loi permet de mettre en adéquation les besoins de stationner dans des conditions décentes des gens du voyage et la mise à disposition de terrains prévus à cette fin par les élus locaux. Cette adéquation est mise en œuvre au travers des Schémas départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). La loi du 5 juillet 2000 oblige les communes de plus de 5.000 habitants à réaliser et gérer des aires d'accueil et des aires de grand passage pour les ménages itinérants. La Loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, transfère la compétence en matière d'accueil des gens du voyage aux EPCI.

> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

- La loi SRU instaure le **principe de compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme**, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT).
- La loi SRU renforce le rôle des PLH, non seulement comme outil de cohérence territoriale, mais aussi comme outil de la mise en œuvre de la solidarité entre les communes en matière d'habitat.
- L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifiés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pour objet de permettre une répartition plus équilibrée du logement social dans les grandes agglomérations. Cette loi impose notamment aux communes de plus de **3 500 habitants** situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'aboutir d'ici 2025, à un nombre de **logements sociaux représentant au moins 25% (ou 20%) des résidences principales** (le rythme de rattrapage a depuis été modifié par la loi 3DS de 2022, et des exemptions ont été apportées par les lois suivantes – voir ci après).

> Loi du 13 août 2004 relative aux responsabilités et libertés locales

- Cette loi porte la durée d'exécution du PLH à 6 ans et détermine le niveau intercommunal comme l'échelle de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Elle instaure également l'obligation de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat. Le PLH devient alors le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

> Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

- La loi ENL renforce le diagnostic du PLH en imposant un **repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées**.
- La loi ENL a mis en place le **Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** pour assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites par les PLH et celles qui sont menées sur le reste du département afin de lutter contre les déséquilibres territoriaux. Ce document d'orientation élaboré pour 6 ans ne s'impose pas aux autres documents d'urbanisme. Néanmoins, le PDH reste un document de référence.

> Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

- La loi DALO instaure une obligation de résultat à la charge de l'État pour l'obtention d'un logement ou d'un hébergement dans des délais contraints. La mise en œuvre du DALO nécessite de mobiliser l'ensemble des acteurs, dont les collectivités territoriales qui ont un rôle essentiel.

> Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR

- La loi ALUR renforce les dispositions prises à l'égard des publics spécifiques par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) et la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE).
- Ainsi, toute personne ou famille éprouvant des **difficultés particulières**, en raison notamment de **l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence**, a droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un **logement décent et indépendant** ou s'y maintenir.
- Pour rendre ce droit effectif, ces lois ont institué :
 - l'**obligation d'inscrire des objectifs de production de logements par produit et territorialisés par commune** dans les PLH. De plus, le PLH doit comporter un **échancier prévisionnel de réalisation des logements** et doit répondre aux besoins des **populations spécifiques** et notamment des jeunes ;
 - le **plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** (PDALHPD) qui coordonne l'ensemble des moyens permettant de favoriser l'insertion durable des publics dont l'accès au logement ;
 - le **fonds de solidarité logement** (FSL), qui accorde les aides financières et met en place des mesures d'accompagnement social.
- Ces lois modifient de façon importante les PLH de manière générale. Ainsi les EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants sont dans l'obligation de mettre en place un PLH.
- La loi ALUR intensifie l'intervention de l'État pour l'élaboration du document. En effet, les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire. De plus, l'EPCI doit communiquer un bilan annuel au Préfet de département du PLH et un bilan à mi-parcours (3 ans) ainsi qu'aux membres du CRHH.

> La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe

- Cette loi précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, déjà chef de file en matière d'aménagement et de développement durable du territoire, en créant le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).
- Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long terme (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires. Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), ce nouveau schéma est obligatoire et en partie prescriptif. De plus, son rôle consiste également à limiter le nombre de schémas et de démarches sectoriels : il est intégrateur. Il se substitue ainsi aux documents qu'il intègre, dont il reprend les orientations et les objectifs.
- La loi oblige également les EPCI de plus de 20 000 habitants à se doter d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ces plans définissent, sur le territoire de l'établissement public les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité pour atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France.

> Loi 2016-1888 du 28 décembre 2016 relative à la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne

- La loi prévoit au titre de son article 47 que toute commune ayant reçu la dénomination « commune touristique » en application du code du tourisme doit conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Or, ce public fait partie des publics spécifiques dont le PLH doit traiter la problématique.

> Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté

- La loi égalité et citoyenneté renforce le rôle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social bénéficient d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent.
- La loi concerne également le volet foncier des PLH. Ces derniers ont l'obligation de présenter une **stratégie foncière et de créer un observatoire du foncier**.
- Depuis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, après propositions par les EPCI d'appartenance et avis du Préfet de Région, le Ministre en charge du logement peut décider d'exempter certaines communes de ses obligations. Conformément à l'article L.302-5 du CCH, les EPCI peuvent proposer à l'exemption uniquement les communes situées :
 - hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les transports en commun ;
 - dans une agglomération de plus de 30 000 habitant dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en deçà d'un seuil fixé par décret ;
 - sur des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité.

> Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

- Cette loi prévoit qu'à titre expérimental, les obligations SRU peuvent être transférées à l'EPCI à condition qu'il soit compétent en matière de PLU ou de documents d'urbanisme en tenant lieu, couvert par un PLH ou un document en tenant lieu exécutoire, et ait signé avec l'État une convention de délégation des aides à la pierre. L'EPCI se substitue alors à l'ensemble de ses communes membres et les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale conclu avec le Préfet de département pour une durée d'au moins une période triennale complète. L'EPCI assume ainsi la totalité des obligations SRU (objectif de production de logements sociaux, prélèvement et majoration, bilan triennal, arrêté de carence, etc.) auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale.

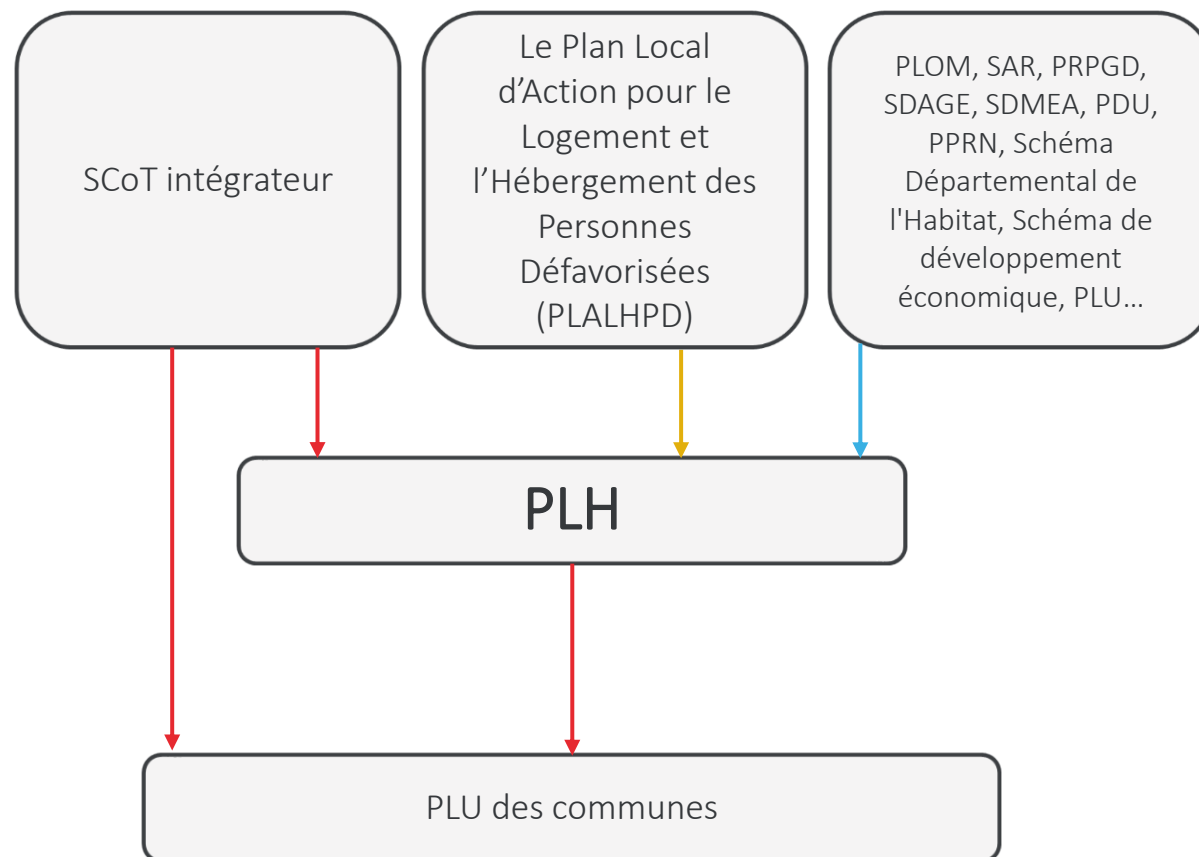
> Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi climat & résilience »)

- Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, cette loi ancre l'écologie dans la société : dans les services publics, dans l'éducation, dans l'urbanisme, dans les déplacements, dans les modes de consommation, dans la justice.
- En matière d'habitat et d'urbanisme, la loi instaure plusieurs principes :
 - **Gel du loyer des passoires énergétiques** : Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location. Il s'agit d'un premier signal important avant l'entrée en vigueur des interdictions de mise en location des logements les plus consommateurs d'énergie.
 - **Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034** : Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi. Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.
 - **Financement du reste à charge** : Tous les ménages, même ceux dont les revenus sont les plus modestes, auront accès à un mécanisme de financement pour régler le reste à charge de leurs travaux de rénovation. Cela pourra notamment passer par des prêts garantis par l'État.
 - **Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols** : Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales.
 - **Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles** : L'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants, sera la norme. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10 000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² seront examinées par le préfet.

> Loi du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, dite loi 3DS

- La loi 3DS supprime l'échéance de 2025, inatteignable pour beaucoup de communes déficitaires ou carencées. Elle pérennise ainsi le dispositif SRU en aménageant un rythme de rattrapage de référence « glissant » ainsi que des possibilités de dérogation, à la baisse, voire à la hausse, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et avec l'accord du maire concerné.
- Une nouvelle base légale pour le calcul du seuil de logements sociaux est introduite : les logements concédés par nécessité absolue de service et ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État devront en être déduits.
- La loi 3DS **redéfinit les critères d'exemption** de l'obligation de rattrapage, en faisant évoluer l'article L. 302-5 du CCH. Elle fait notamment disparaître le critère de faible desserte en transports en commun au profit d'un critère de faible attractivité du fait de l'isolement. Deux motifs supplémentaires d'inconstructibilité seront désormais également pris en compte pour le mécanisme d'exemption : la présence de champs captants d'eau potable ou de zones exposées au recul du trait de côte.
- Elle fixe de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux à partir de 2023, en inscrivant un taux de rattrapage de base à 33 % du déficit.
- La loi 3DS crée le **contrat de mixité sociale (CMS)** qui permettra davantage de différenciation. Signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage de logements sociaux en fonction de la situation et des difficultés de la commune. Les objectifs inscrits dans ce contrat se substituent à ceux qui auraient autrement été fixés par la loi. Leur respect conditionnera ainsi l'engagement de la procédure de carence d'une commune.
- Dans les communes carencées, la loi 3DS prévoit l'obligation, à compter du 1er janvier 2023, pour les opérations comportant plus de 12 logements ou 800 mètres carrés de surface de plancher, de comporter a minima 30 % ou 25 % de logements sociaux.
- Les départements seront désormais chefs de file en matière d'habitat inclusif et d'adaptation du logement au vieillissement de la population. L'habitat inclusif sera désormais pris en compte par les PLH.

- > Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais il s'impose au PLU en termes de compatibilité et doit être compatible avec les orientations du SCoT.



- Compatibilité
→ Prise en compte
→ Documents de référence (utiles, mais sans lien juridique)

Les notions de conformité, de compatibilité, de prise en compte

Un rapport de conformité impose le strict respect de la règle supérieure.

L'obligation de compatibilité laisse au document inférieur une certaine marge de manœuvre mais ce dernier doit cependant permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le document supérieur et, a minima, il ne peut en principe en contrarier la mise en œuvre. **La compatibilité implique en effet une obligation de non-contrariété**

des orientations fondamentales de la norme supérieure (Conseil d'État, 10 février 1997, req. 125534), une marge de manœuvre étant laissée au document de rang inférieur pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (Conseil d'État, 10 juin 1998, req. 176920).

Le rapport de compatibilité est ainsi plus contraignant que la prise en compte, qui implique seulement de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'État, 17 mars 2010, req. 311443).

Source : Le PLH en 20 questions, CEREMA

Nb : il n'y a pas de SCOT couvrant le territoire de la CARL au moment de l'élaboration du PLH

Le Porté à
Connaissance de l'Etat

L'accord régional de
Guadeloupe pour la
mise en œuvre du Plan
Logement Outre- Mer
(PLOM)

Le Schéma
d'Aménagement
Régional (SAR)

Le Plan Régional de
Prévention et Gestion
des Déchets (PRPGD)

Le Plan Local d'Action
pour le Logement et
l'Hébergement des
Personnes Défavorisées
(PLALHPD)

Le Schéma
Départemental
d'Aménagement et de
Gestion des Eaux
(SDAGE)

Le Schéma
Départemental Mixte
Eau et Assainissement
(SDMEA)

Le Plan de Déplacement
Urbain (PDU)

Les Plans de Prévention
des Risques Naturels
(PPRN)

Schéma Départemental
de l'Habitat

Le Schéma de
Cohérence Territoriale
(SCoT)

Schéma de
développement
économique (en cours)

Les Plans Locaux
d'Urbanisme (PLU)

> L'accord régional de Guadeloupe pour la mise en œuvre du Plan Logement Outre- Mer (PLOM)

- Les besoins en logements aidés et intermédiaires restent très importants en Guadeloupe du fait de la croissance démographique, du phénomène de décohabitation et du nombre encore élevé de logements indignes conjugués au faible niveau de ressources des familles en attente de logements.
- Pour répondre à ce besoin important en logements, l'accord régional signé en avril 2016 précise les actions à mener, des objectifs chiffrés, et surtout les engagements de tous les partenaires : communes, EPCI, financeurs (conseil régional, conseil départemental, CAF, CGSS), bailleurs, aménageurs, Action Logement, Atriom, opérateurs de l'Amélioration de l'Habitat, EDF, ADEME, FRBTP, CAPEB, etc.
- Les axes de travail identifiés sont les suivants :
 - améliorer la planification en matière d'habitat;
 - rattraper le retard dans l'offre de logements aidés, et intermédiaires de qualité et adaptés aux besoins de la population ;
 - éradiquer les logements insalubres ;
 - relever le défi du renouvellement urbain et des aménagements durables portés par les villes notamment les éco-quartiers.
- Le PLH permet de définir la stratégie territoriale du développement de l'habitat, il constitue une action clé à réaliser figurant dans les objectifs du PLOM

> Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

- Le SAR a vocation à déterminer « *la destination générale des différentes parties du territoire (...), l'implantation des grands équipements d'infrastructures, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités (...)* » (art. L.4433-7 du Code général des collectivités territoriales).
- Le SAR de Guadeloupe a été approuvé par décret du 22 novembre 2011 après avis du Conseil d'État le 24 mai 2011. Il fixe des objectifs ambitieux en matière de conservation des espaces agricoles et forestiers et de maîtrise de la consommation de l'espace pour l'urbanisation. Ces objectifs sont en totale cohérence avec les principes d'un développement durable du territoire. Il comprend un chapitre spécifique valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Ainsi, les opérations d'aménagement dans la bande littorale ne peuvent être réalisées que si elles sont prévues au SMVM.

> Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT)

- Il n'y a **pas de SCoT** à l'heure actuelle sur le territoire de la CARL, mais son élaboration est en cours

> Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets (PRPGD)

- Depuis février 2017, conformément à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), les plans déchets non dangereux, déchets dangereux et déchets du BTP sont remplacés par un unique plan élaboré par le Conseil Régional : le plan régional de prévention et de gestion des déchets. En Guadeloupe, il est en cours d'élaboration.

> Le Schéma Départemental Mixte Eau et Assainissement (SDMEA)

- Le SDMEA, dont la réalisation a été pilotée par l'office de l'eau de la Guadeloupe entre 2009 et 2011, vise à améliorer et optimiser l'utilisation, la gestion et la préservation de l'eau en Guadeloupe.
- Ce schéma permet de caractériser, quantifier et hiérarchiser les grands investissements en matière d'eau potable et d'assainissement, mais aussi d'hydroélectricité et d'irrigation, à l'horizon 2030.

> Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

- Les orientations du PLH doivent prendre en compte les enjeux de déplacements et de transports définis dans le PDU dans le but de réduire l'émission du péri-urbain.
- Le syndicat mixte des transports (SMT) a lancé la révision de son PDU sur les territoires de la CARL et de Cap Excellence.

> Schéma de développement économique

- Le schéma de développement économique de la CARL est en cours d'élaboration au moment de l'élaboration du PLH.

> Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD)

- L'environnement législatif et le cadre d'exercice du PDALHPD ont beaucoup évolué ces deux dernières années : les profondes mutations du contexte réglementaire initié par les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové) en 2014, ASV (loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement) en 2016 et LEC (loi Egalité et Citoyenneté) en 2017 ont requalifié notablement les périmètres d'intervention et repositionné les responsabilités publiques en matières d'hébergement, de logement et d'habitat.
- Le PDALHPD 2017-2022 de la Guadeloupe, arrêté le 15 novembre 2017 par l'Assemblée départementale, se structure autour de 4 orientations stratégiques déclinées en 13 fiches actions :
 - **Accueillir et héberger dignement les personnes dans l'attente d'un logement.**
 - Articuler les interventions de première ligne.
 - Améliorer le dispositif d'hébergement pour fluidifier les parcours.
 - Faire évoluer l'offre d'hébergement et de logement adapté.
 - **Faciliter l'accès au logement des publics du Plan.**
 - Mettre en œuvre la mission « logement » du SIAO.
 - Coordonner les attributions prioritaires.
 - Mobiliser des logements accompagnés dans le parc privé.
 - Recourir davantage au droit au logement opposable.
 - **Accompagner les ménages dans un habitat de qualité.**
 - Accompagner l'accès et le maintien dans le logement.
 - Prévenir et traiter les expulsions locatives.
 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
 - **Renforcer le pilotage et l'animation du Plan.**
 - Définir un cadre adapté à la réalité du territoire.
 - Mobiliser les EPCI et les acteurs locaux pour une bonne prise en compte des publics du Plan.
 - Poursuivre l'observation partagée des besoins et des réponses.
 - Ce suivi est réalisé au sein de 6 groupes de travail dont l'animation est assurée par la DJSCS, la DéAL et le conseil départemental.

> Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

- Toutes les communes de la CARL sont couvertes par un plan de prévention des risques naturels pour les **aléas** : **cyclonique, inondation, mouvement de terrain, liquéfaction, zonage de failles.**

Commune	Approuvé le	Annexé au POS/PLU le
Le Gosier	03/03/2008	11/12/2009
Sainte-Anne	04/09/2008	11/12/2009
Saint-François	24/06/2010	31/07/2012
La Désirade	13/08/2007	02/01/2008

> Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

- Les PLU doivent être compatibles avec les dispositions du PLH. En effet, le caractère opérationnel du PLH requiert que les documents de planification régissant le droit des sols prévoient les capacités ou dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs en termes d'habitat (construction neuve, mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain...).
- Le PLH n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, le PLU devra être rendu compatible au PLH dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du plan (disposition introduite par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE).
- La déclinaison du programme d'actions du PLH par commune, ainsi que l'inscription dans le PLH des incidences du programme d'actions sur les PLU faciliteront la mise en compatibilité de ceux-ci avec le PLH.
- Au moment de l'élaboration du PLH de la CARL, le PLU de Gosier était en vigueur (approuvé en 2015). Ceux de Sainte-Anne, Saint-François et La Désirade étaient en cours d'élaboration.

> Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

- Le SDAGE 2016-2021 vise à mettre en œuvre les mesures nécessaires pour répondre aux objectifs environnementaux définis par la Directive Cadre sur l'Eau (directive européenne). Il traite également de problématiques plus larges comme la satisfaction des différents usages (eau potable, agriculture, industrie, baignade, etc.), la protection des biens et des personnes contre les risques liés aux inondations et la préservation des zones humides.
- **En Guadeloupe, le problème de l'assainissement est prépondérant.** La disposition 43 du SDAGE a pour objectif de **densifier les zones d'assainissement collectif** et **limiter la multiplication des petites unités de traitement dédiées à des projets qui sont le plus souvent peu ou pas entretenues et occasionnent des désordres environnementaux et sanitaires**. Ainsi, elle stipule que la justification de l'impossibilité de raccordement au réseau collectif existant (technique ou financière) est un préalable à la création de toute nouvelle station de traitement. En outre, pour les nouvelles unités de traitement des eaux usées domestiques de plus de 20 équivalent-habitants (EH) dont la nécessité aura été justifiée, les habitations raccordées relèvent de l'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (...). Les autorités organisatrices du service public de l'assainissement collectif sont responsables de la gestion, du fonctionnement et de l'entretien de ces stations d'épuration.
- Un préalable à tout nouveau projet de construction de logements de plus de 20 EH sera donc d'obtenir l'engagement, par la collectivité compétente en assainissement, du raccordement au système d'assainissement collectif dans des délais compatibles avec les travaux de réalisation de l'opération, sans quoi le projet ne pourra être autorisé.
- Il est rappelé que la communauté d'agglomération doit se doter des schémas directeurs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales qui fixent les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement (EU et EP) de la collectivité. Ces documents permettent d'établir les zonages d'assainissement collectifs (eaux usées et eaux pluvial) qui doivent être tous deux approuvés par la collectivité et annexés aux PLU des communes, sans quoi ces derniers ne sont pas compatibles avec le SDAGE.

> Le Porté à Connaissance de l'Etat

- Les services de la DEAL Guadeloupe ont transmis **en novembre 2018** des éléments de diagnostic pour alimenter le PLH de la CARL.
- 6 enjeux principaux ont été identifiés par les services de l'Etat :

Adapter l'offre de logement en cohérence avec les perspectives démographiques et sociaux-économiques du territoire

Développer l'offre d'hébergements et de logements aidés de manière équilibrée et favorisant la mixité sociale

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre la vacance

Anticiper le vieillissement de la population et assurer un logement digne aux personnes en situation de handicap

Prendre en compte les risques et les capacités des réseaux

Assurer une gouvernance active et évaluer le PLH

	Le Gosier	Sainte-Anne	Saint-François	La Désirade
Classement I – II – III	II	II	II	II
Classement ABC	B1	B1	B1	B1
Loi Littoral	Classée	Classée	Classée	Classée
Loi Montagne	Classée	Classée		
	- Zone massif - Zonage montagne Agriculture / Urbanisme	- Zone massif - Zonage montagne Agriculture / Urbanisme		
Autre(s)	• Classée « commune touristique » dans la liste des communes touristiques et stations classées établie au 17-03-2023	• Bénéficiaire du programme Petites Villes de Demain de l'ANCT	• Classée « commune touristique » dans la liste des communes touristiques et stations classées établie au 17-03-2023	

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

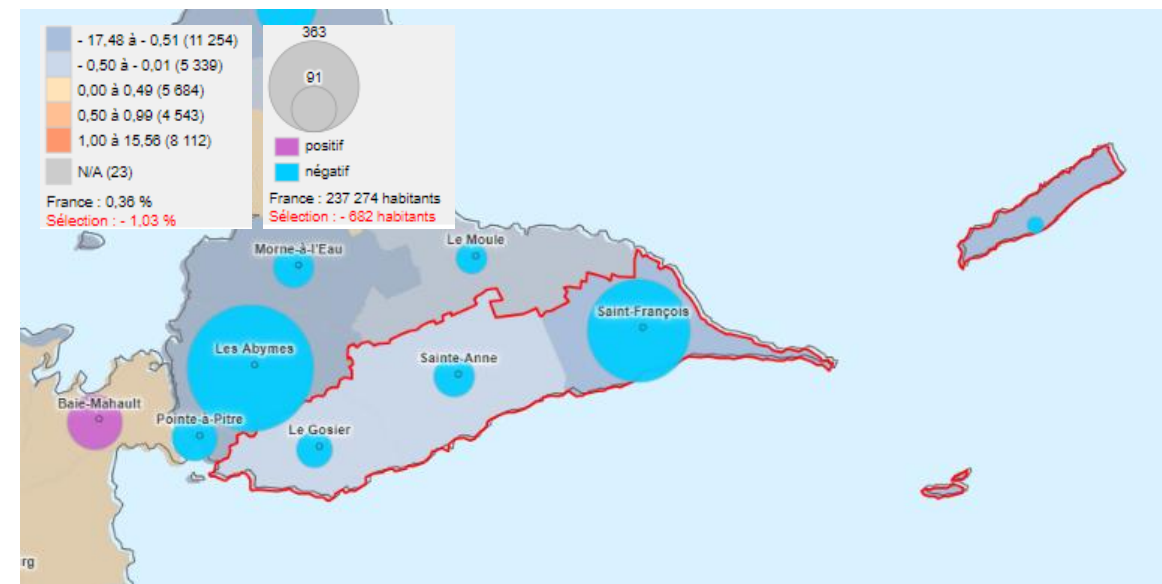
Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

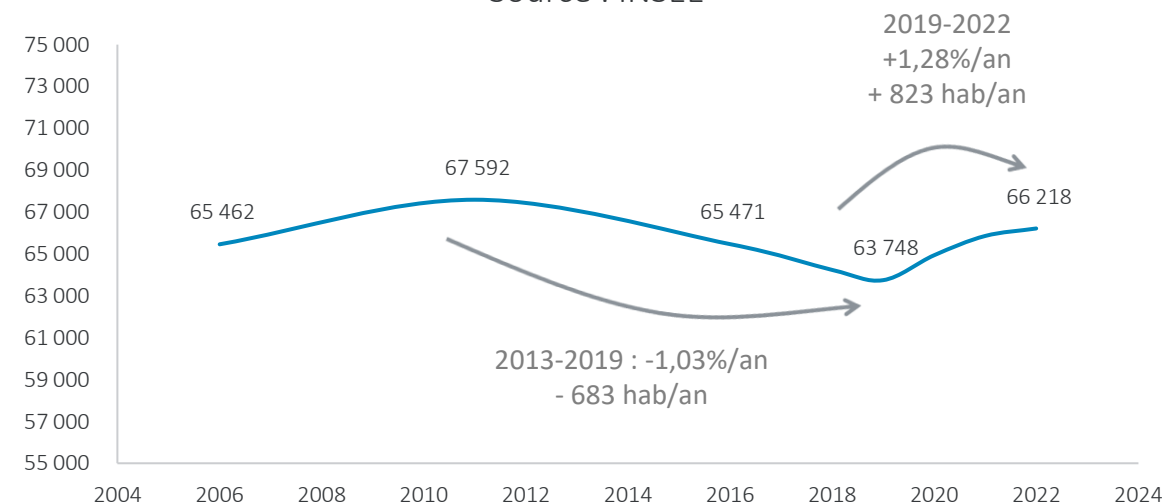
- La CARL est un territoire à vocation balnéaire, très attractif en termes de tourisme et de villégiature.
- La CARL compte 66 218 habitants en 2022, soit 17% de la population guadeloupéenne. Pourtant, la démographie du territoire est assez fébrile ces dernières années.
 - Alors que la CARL a bénéficié depuis 2006 de la croissance démographique la plus forte de Guadeloupe, la tendance s'est complètement inversée depuis 2013. Entre 2013 et 2019, le territoire a perdu près de 700 habitants/an.
 - Si les communes du Gosier et Sainte Anne ont été relativement stables, la baisse de population a été particulièrement importante sur Saint-François : la commune a perdu **515 hab/an entre 2013-2019**. Ce déclin peut s'expliquer à la fois par le développement de résidences secondaires au détriment des résidences principales, mais aussi aux problèmes d'eau récurrents, qui contraignent le développement de logements sur le territoire, ainsi qu'à l'éloignement plus marqué au pôle économique de Cap Excellence.
 - Sur la Désirade, la perte de population est relativement constante depuis 2010 (-16 hab/an entre 2010-2019). La commune est en quelque sorte « l'île de l'île », ce qui contraint son développement.
- Depuis 2019, un rebond démographique semble à l'œuvre, mais les chiffres sont à interpréter avec prudence, et la tendance devra confirmée avec les années. En effet, selon les projections, la Guadeloupe tend plutôt vers une diminution démographique.

Variation annuelle de la population en taux et en volume entre 2013 et 2019 – Source : INSEE



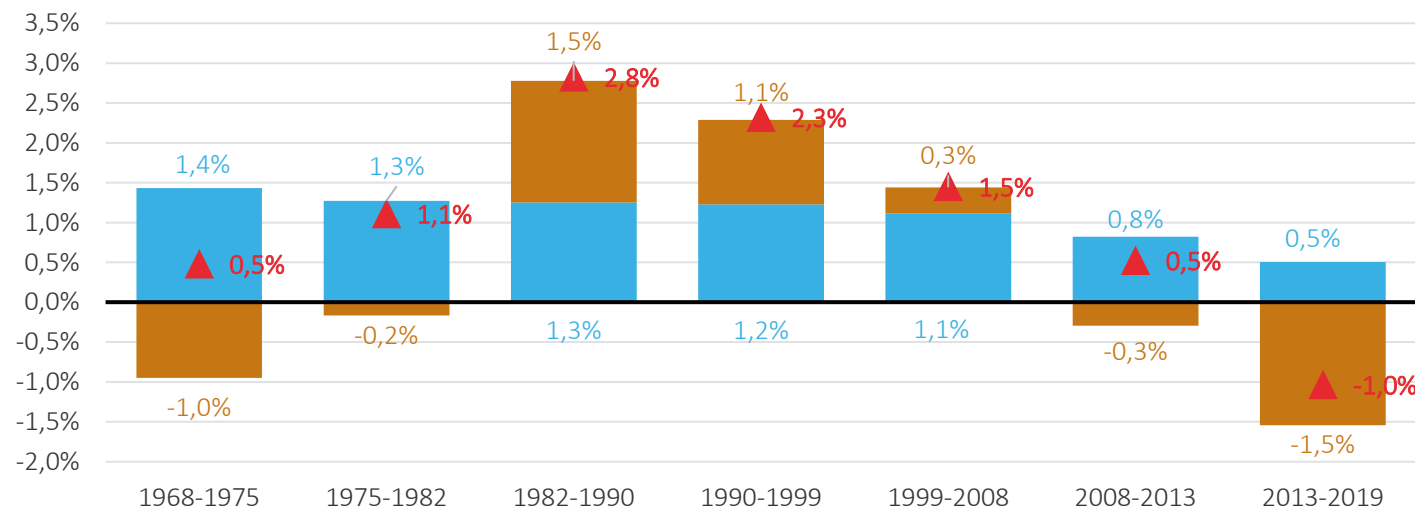
Evolution de la population dans la CARL depuis 2006

Source : INSEE



- Depuis les années 1980, la croissance de la CARL était portée à la fois par le solde naturel et migratoire.
- **A partir de 2008, le solde migratoire est devenu négatif**, et particulièrement bas pour l'île (- 1 015/an, soit - 1,54%/an, pour -1,14% en Guadeloupe).
- De même, le solde naturel ne cesse de diminuer (-333/an entre 2013 et 2019)
- Cette diminution du solde suit la tendance guadeloupéenne. Les prévisions en termes de décroissance démographique sont peu optimistes : la baisse de population attendue en Guadeloupe est forte.

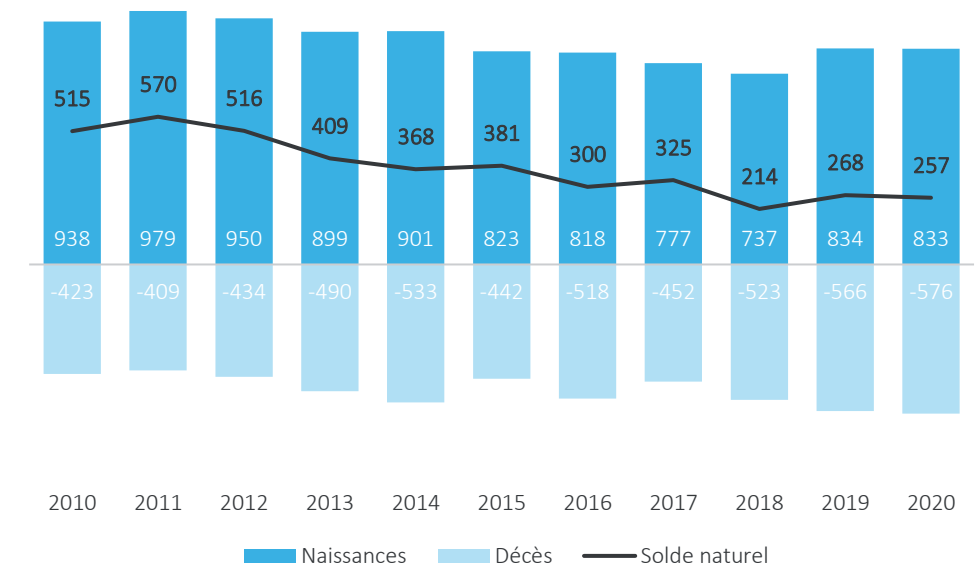
Variation annuelle moyenne de la population de la CARL
Source : INSEE 2019



- ▲ Variation annuelle moyenne de la population en %
- due au solde apparent des entrées sorties en %
- due au solde naturel en %

- Le solde naturel se stabilise depuis 2018, après des années de baisse, suite notamment à une augmentation des naissances en 2019 et 2020. Il faudra voir si la tendance persiste.

Evolution du solde naturel de la CARL
Source : INSEE 2020



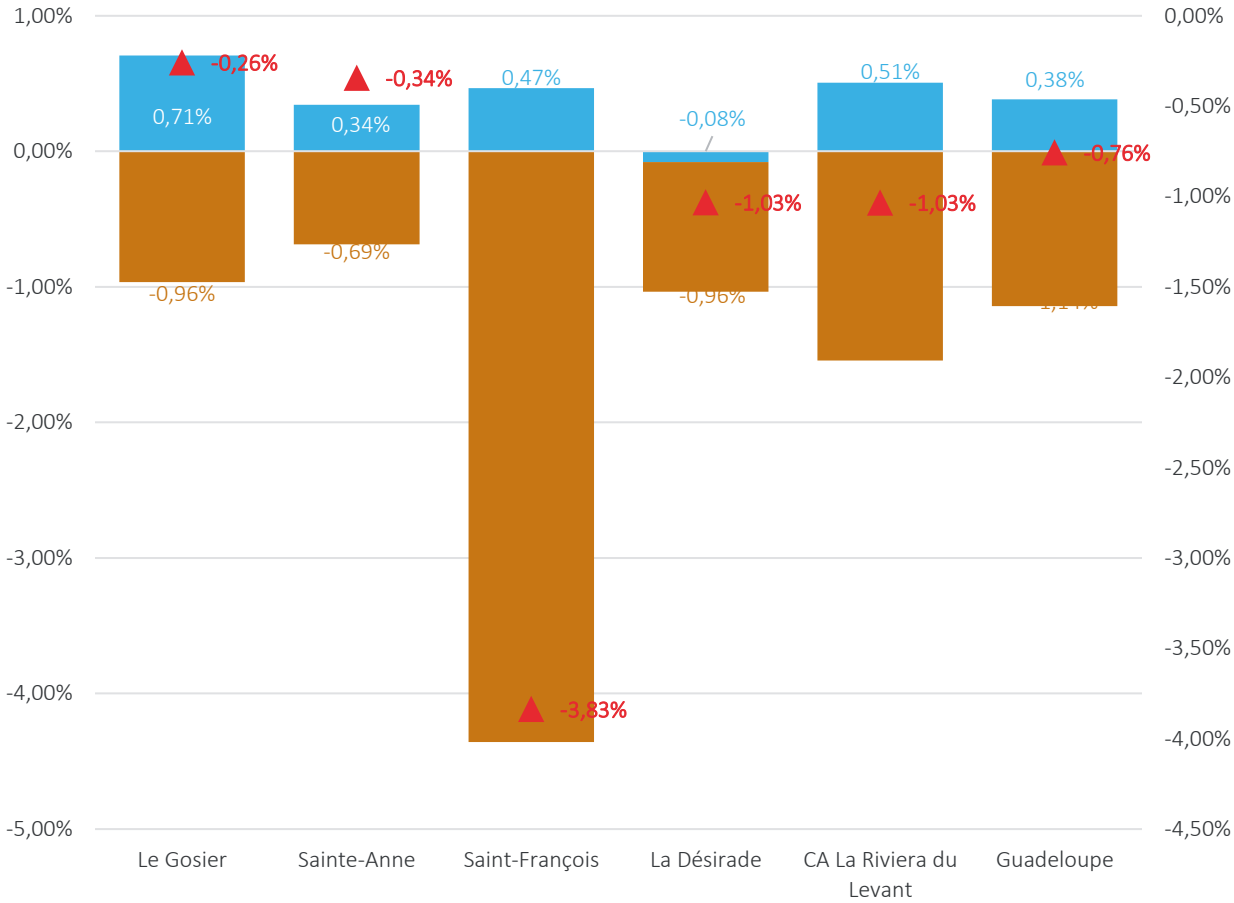
- > Le solde migratoire est négatif pour toutes les communes, mais il a particulièrement baissé à Saint-François : -577/an entre 2013 et 2019.
- > Les départs sont principalement le fait de jeunes ménages, qui partent dans des territoires limitrophes et plus accessibles, voire hors Guadeloupe, notamment quand il s'agit d'étudiants. Les installations sur le territoire plutôt animées par de petits ménages âgés, généralement retraités, venus de métropole ou de l'étranger.

Evolution annuelle de la population 2013-2019 (INSEE)

	Solde naturel annuel	Solde migratoire apparent annuel	Variation annuelle moyenne de la population	Population 2022
Le Gosier	189	- 257	-69	27 205
Sainte-Anne	84	- 167	-84	24 415
Saint-François	62	- 577	-515	13 249
La Désirade	- 1	- 14	-15	1 349
CA La Riviera du Levant	399	- 1 015	-683	66 218
Guadeloupe	1 510	- 4 490	-2 980	383 569

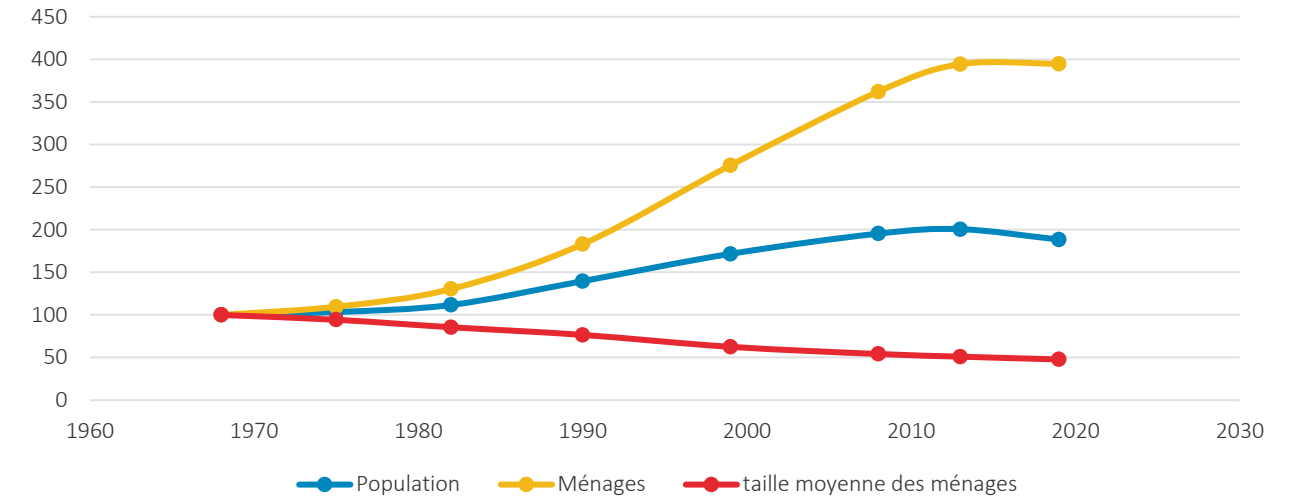
Taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP 2019



Evolution des ménages et de la population (base 100 en 1968)

Source : INSEE



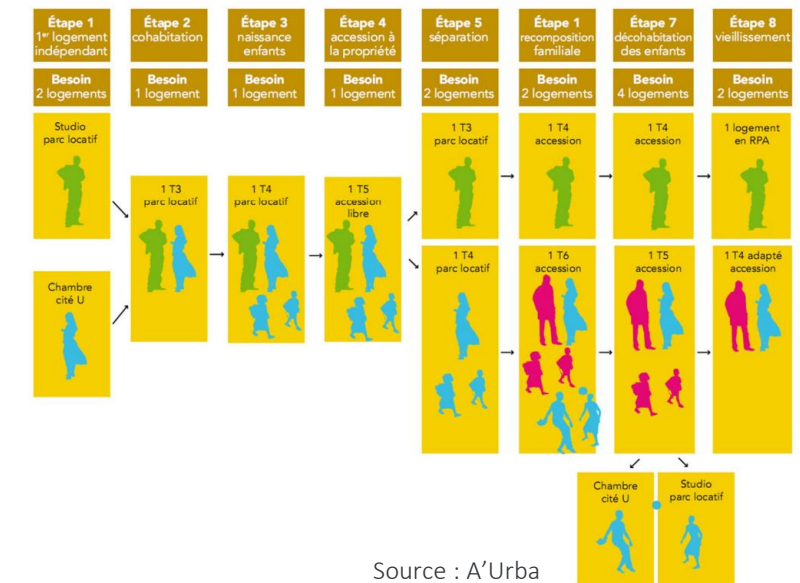
- > La CARL compte 29 134 ménages en 2019.
- > La taille des ménages diminue (tendance nationale)
 - De 3,49 personnes par ménage en 1990
 - A 2,18 en 2019
- > Aussi, malgré la baisse de population, le nombre de ménages continue d'augmenter (+ 5/an sur 2013-2019)
- > Cette tendance s'explique par le phénomène de vieillissement (39% des personnes vivant seules ont 65 ans et plus) et de décohabitation (départ des enfants, séparations, évolution des modes de vie...)



**à population constante,
il y a toujours des besoins en logements
supplémentaires**

Quel lien entre parcours résidentiel et besoins en logements ?

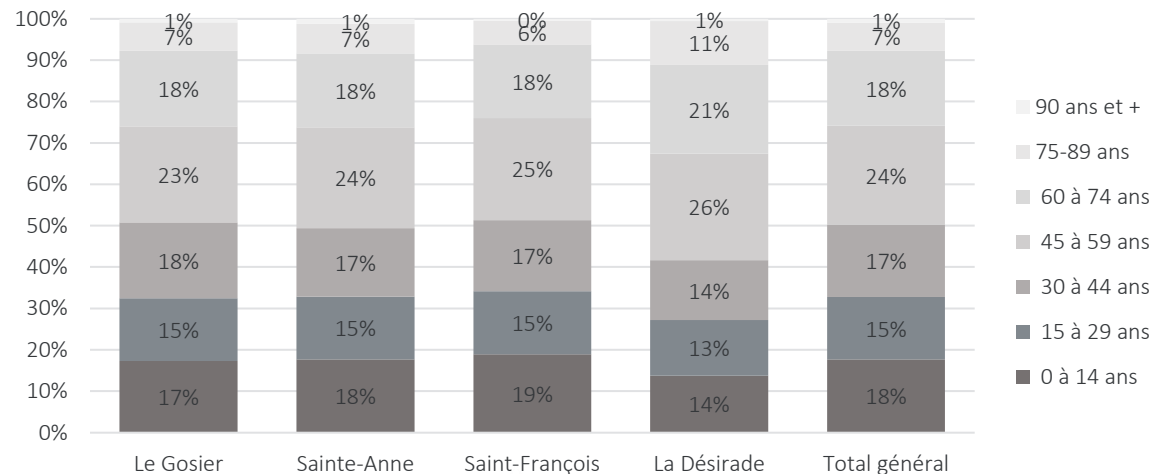
Les besoins en logement ne sont pas les mêmes pour tous les ménages : ils évoluent selon la composition familiale, les étapes de la vie. Un parc de logements assurant la fluidité des parcours résidentiels est un parc qui donne la possibilité à tout type de ménage d'accéder à un logement ou d'en changer en fonction de l'évolution de ses besoins.



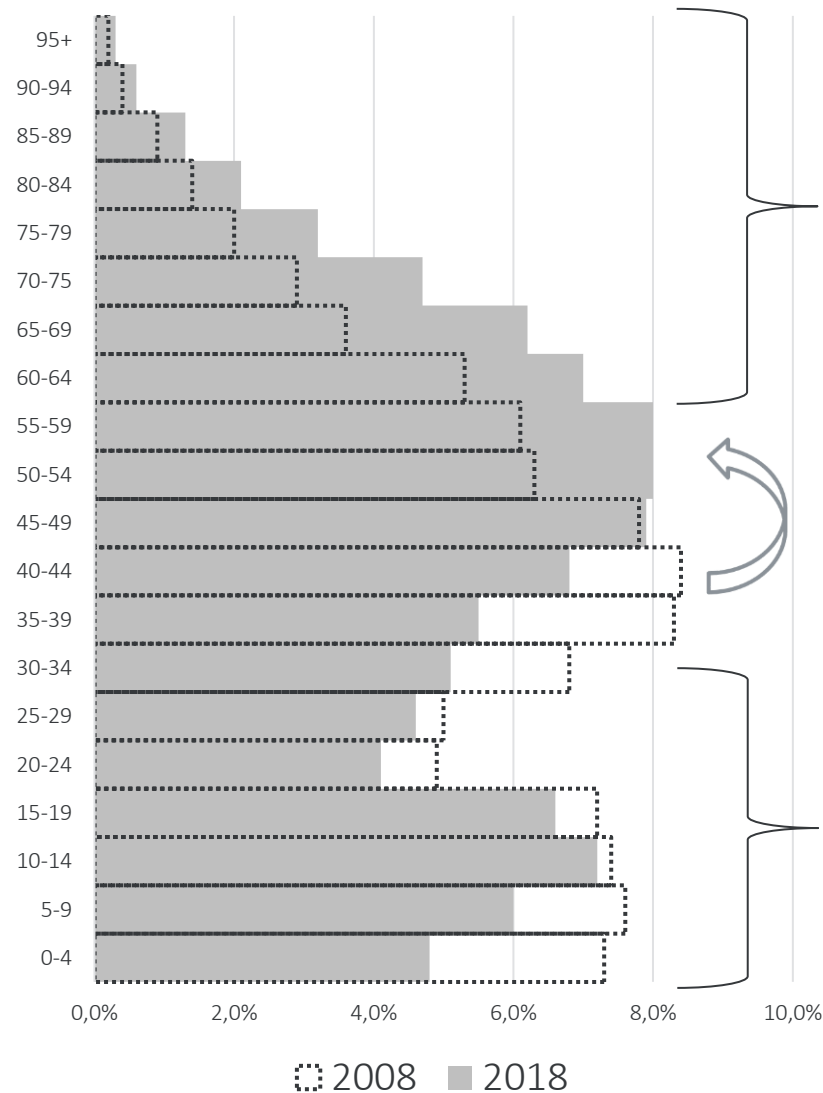
Source : A'Urba

- > A l'instar de l'ensemble du territoire, la CARL connaît un net vieillissement, mais de manière plus marquée que pour le département : la part des 65 ans a augmenté de 7 points en 10 ans, passant de 11,4% en 2008 à **18,4% en 2018**. Le taux est moins élevé qu'en Guadeloupe (18,7% en 2018), mais la part dans le département n'a cru que de 5,8 points sur la même période.
- > Ce vieillissement se manifeste également par la diminution des jeunes. Ces derniers partent pour les études, souvent en métropole ou à Pointe à Pitre, et nombreux ne reviennent pas.
- > La commune de la Désirade présente un profil plus âgé que le reste des communes. En effet, les moins de 30 ans représentent une part bien plus faible que dans les trois autres communes, et celle des 60 ans est particulièrement forte.

Structure de la population de la CARL par classe d'âge en 2019 – Source INSEE



Pyramide des âges de la CARL
Source : INSEE



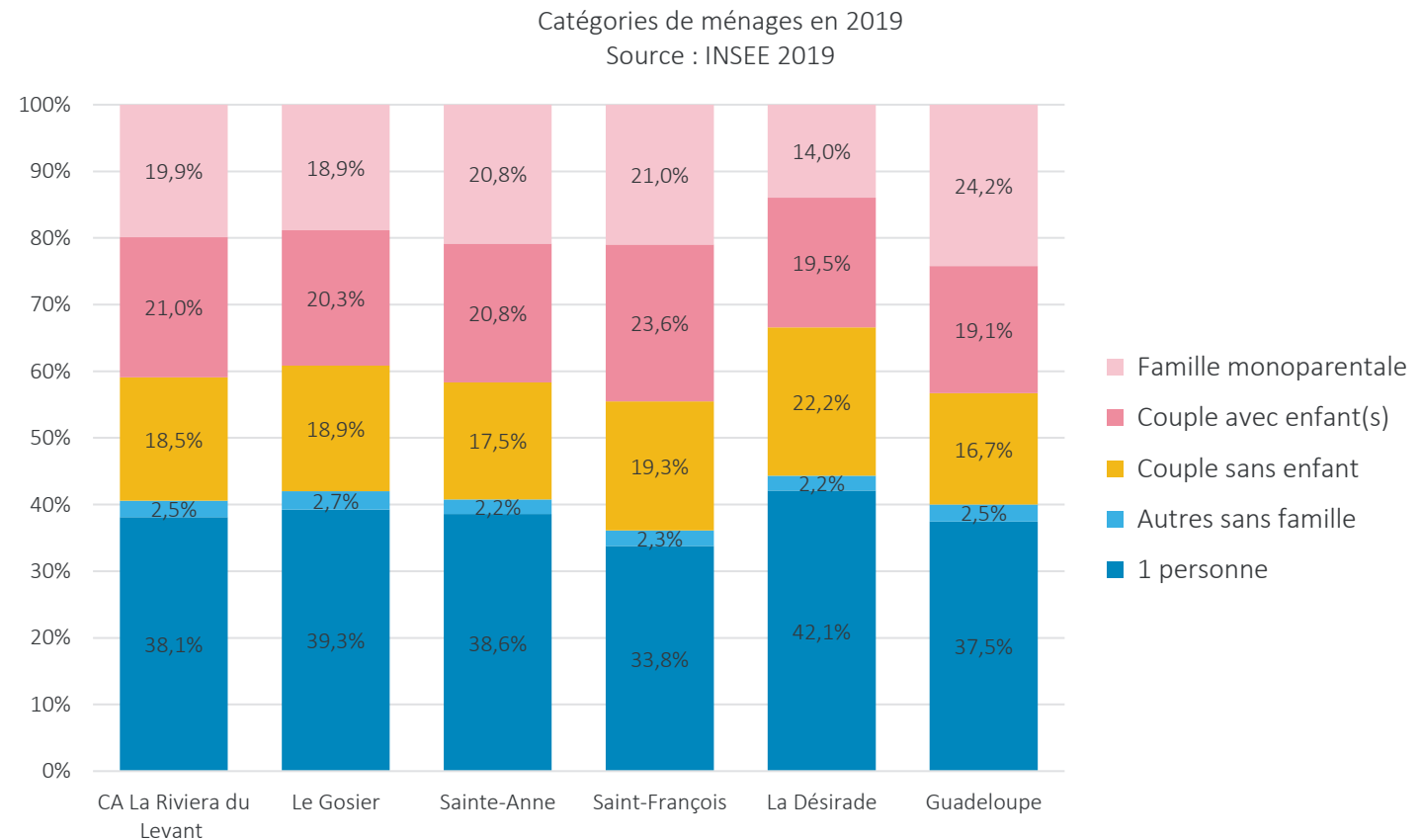
Une population qui vieillit :

- Un enjeu d'adaptation du logement au vieillissement
- Un parc de logements qui va certainement se libérer dans les prochaines décennies

Une population jeune qui diminue, et qui ne se renouvelle pas

- De nombreux départs vers la métropole pour les études ou pour travailler, des populations jeunes qui ne reviennent pas toujours sur le territoire
- Des naissances en diminution, une pyramide des âges déséquilibrée
- Un enjeu à maintenir les jeunes ménages sur le territoire ?

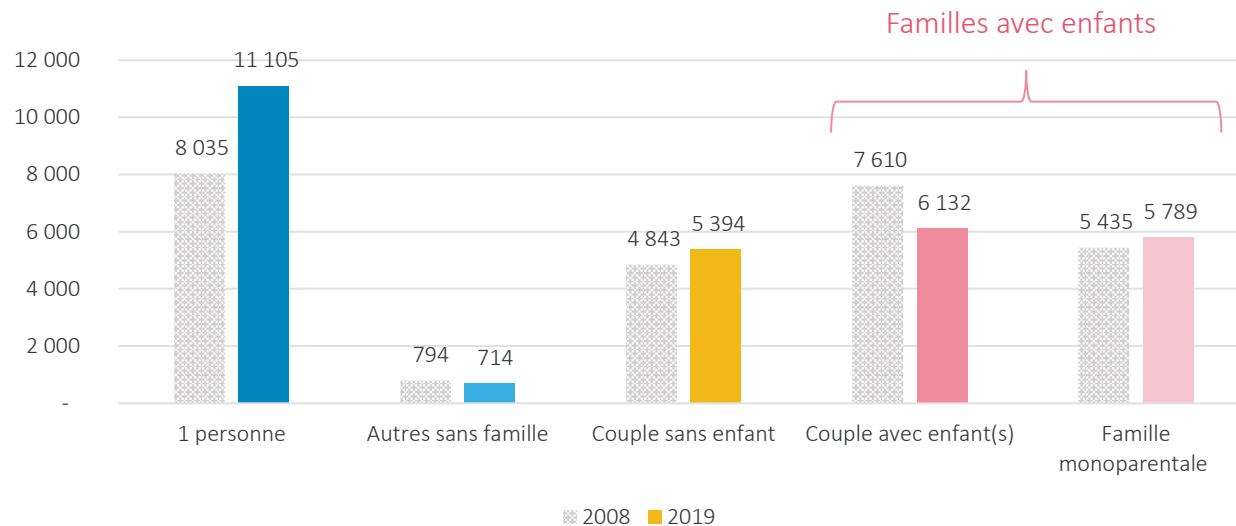
- > 11 105 ménages sont composés d'une seule personne, soit **38,1% des ménages en 2019**. Ils représentaient **30,1% en 2008** (+ 279 ménages supplémentaires/an).
- > Selon l'INSEE en 2018, 10,1% des résidences principales de la CARL sont en situation de **suroccupation** (taux égal à celui de la Guadeloupe, et supérieur de 0,3 point à celui de la France) soit près de **3000 foyers***. 1,6% des foyers seraient en suroccupation accentuée (0,9% en France) en 2018 ce qui, rapporté à la population, représenterait 466 logements*.
- > La suroccupation s'explique, selon les acteurs, par le manque de logements qui bloque le parcours résidentiel des jeunes, qui n'ont pas de solution pour décohabiter.
- > Saint-François présente un profil un peu plus familial que les autres communes, avec 44,5% de familles avec enfants, pour 40,2% en moyenne dans les autres communes.
- > A l'inverse, la Désirade a un profil moins familial que les autres communes. La part de personnes seules est supérieure de 4 points par rapport à la moyenne de l'intercommunalité, et les couples sans enfants (certainement âgés) sont également plus représentés.



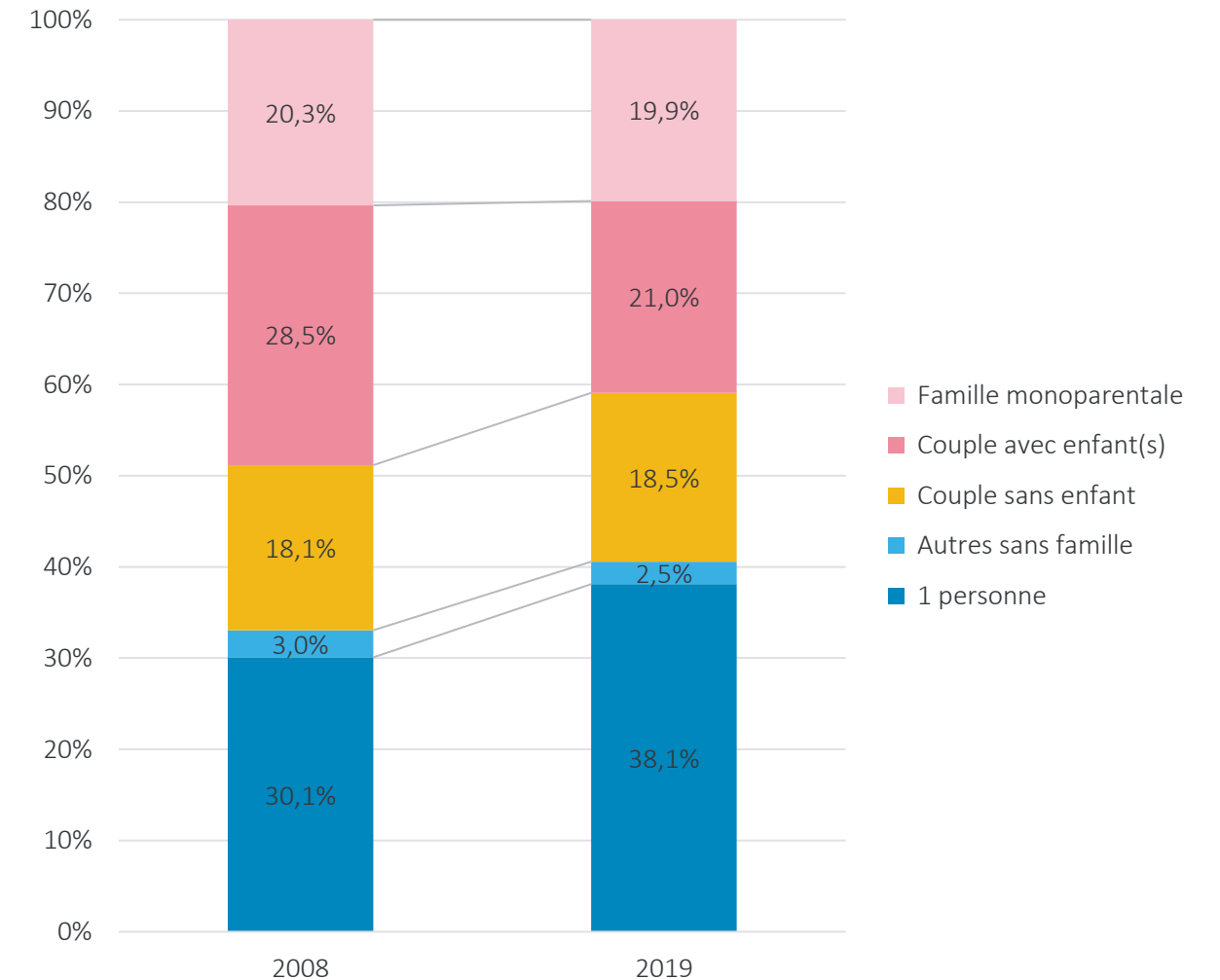
*Estimation rapportée au nombre de ménages en 2019

- > La hausse de ménages a principalement été le fruit d'une hausse des ménages d'une seule personne (+38% entre 2008 et 2019), dont la part dans l'ensemble des ménages a bondi de 8 points.
- > Le nombre de couples sans enfants a également augmenté (+11%), mais leur part reste relativement stable
- > A l'inverse, les familles avec enfants ont diminué de 9%, notamment celles avec deux parents (-19%). Leur part dans la population a diminué de 8 points.

Evolution des catégories de ménages de la CARL entre 2008 et 2019 (source : INSEE 2019)

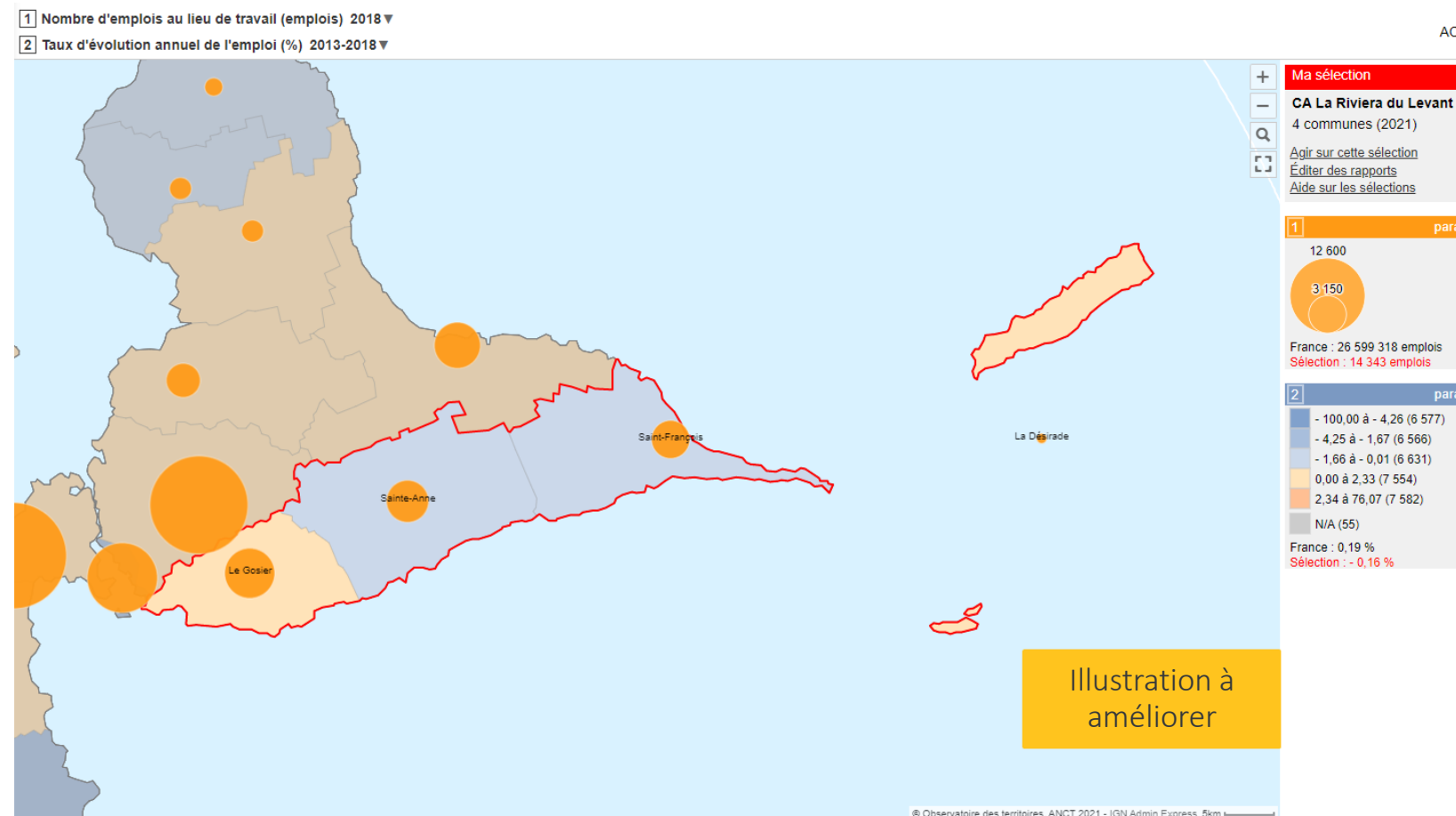


Evolution des catégories de ménages de la CARL entre 2008 et 2019
(source : INSEE 2019)



- La définition de la **sur-occupation** repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :
 - une pièce de séjour pour le ménage ;
 - une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
 - une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;
 - et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
 - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
 - sinon, une pièce par enfant.
- Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. **S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué.**
- Par construction, les logements d'une pièce sont considérés comme sur-occupés.
- À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.
- L'indicateur ici présenté donne le pourcentage de résidences principales sur-occupées par rapport à l'ensemble des résidences principales.

- > La CARL compte 14 343 emplois au lieu de travail en 2018.
- > Le nombre d'emplois a baissé de 0,16%/an entre 2013 et 2018.
- > 53,4% des 15-64% ont un emploi en 2018, pour 64,2% en France.
- > La CARL compte 7 900 chômeurs en 2019 soit 26,2% de la population active, largement supérieur à celui de la France (13,3%). Le taux est toutefois meilleur que le taux guadeloupéen (28,2%).
- > Le chômage en Guadeloupe s'explique notamment par **l'étroitesse du marché** : il y a très peu d'entreprises structurantes. Sur la CARL, 80% des entreprises sont des TPE, de moins de 10 salariés, et essentiellement entreprises individuelles. L'économie repose donc sur ces petites structures voire individus, assez fragiles.
- > 17,2% des salariés ont un emploi précaire (15,5% en France), 59% pour les 15-24 ans (54,2% en France)



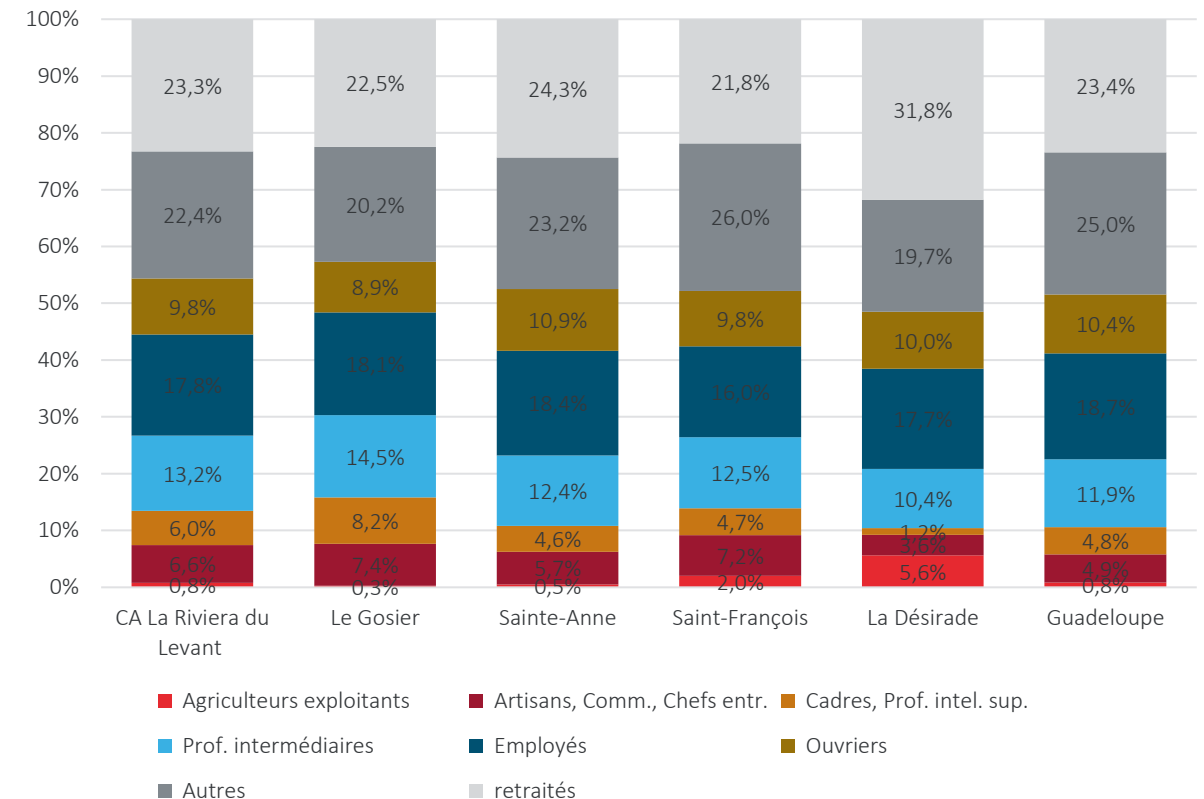
- L'économie de Guadeloupe, et en particulier de la CARL, est **très liée au tourisme** : de nombreux actifs travaillent dans le domaine de la restauration, hébergement, activités nautiques, taxis, commerces... Les emplois sont assez liés à la **saisonnalité** (de novembre à avril). Le territoire a été particulièrement touché par l'arrivée du COVID en 2020, qui a freiné le développement touristique. De nombreuses entreprises ont mis la clé sous la porte à cette période. L'activité reprend doucement depuis 2022.
- Les domaines d'activité majeurs du territoire sont les services, le commerce, et l'artisanat
- 23,3% des habitants sont retraités. Beaucoup viendraient de métropole. L'économie liée au vieillissement des habitants est ainsi une piste de développement économique du territoire.



- Dans son projet de développement économique en cours d'élaboration, l'un des axes d'orientations de la CARL consiste en une **diversification de l'économie** : tourisme, agro transformation (alimentaire et non alimentaire) ; sylver-économie ; économie sociale et solidaire, circulaire, numérique (volonté de réduire la fracture numérique et développer l'accès à l'internet car beaucoup de zone blanche)

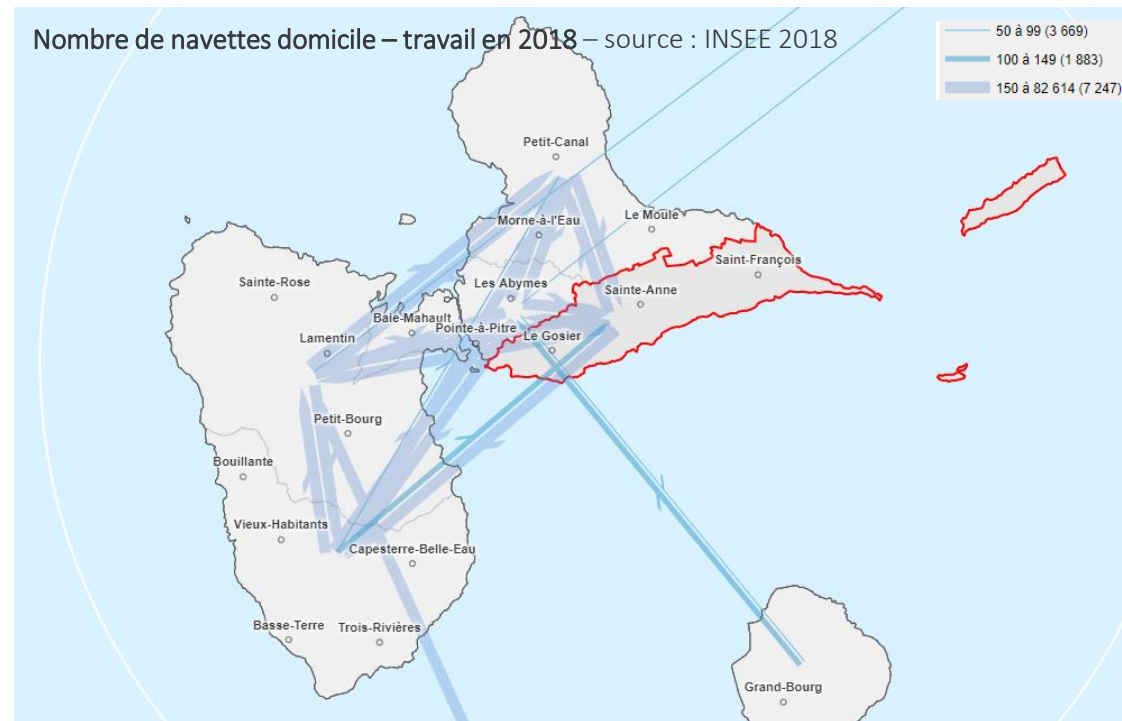


CSP de la population des plus de 15 ans en 2019
source : INSEE 2019



- La CARL compte **14 343 emplois** au lieu de travail* en 2018. Les habitants de la CARL. Les 29 750 actifs de l'Agglo travaillent ainsi essentiellement à l'extérieur du territoire, à Cap Excellence en particulier.
- Sur la CARL, les zones d'emploi sont situées :
 - essentiellement les centres bourg
 - en littoral (Hôtellerie)
- Les acteurs du territoire constatent que, faute de logements abordables sur la CARL, **de nombreux actifs vont vivre sur des territoires limitrophes**, à Cap Excellence ou dans la CA Nord Grande Terre. Cela a pour conséquence d'augmenter la distance domicile travail, et les routes sont régulièrement saturées en heure de pointe.

* Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.



Navettes domicile travail entre la CARL et les autres territoires de Guadeloupe en 2018

Source : INSEE 2018

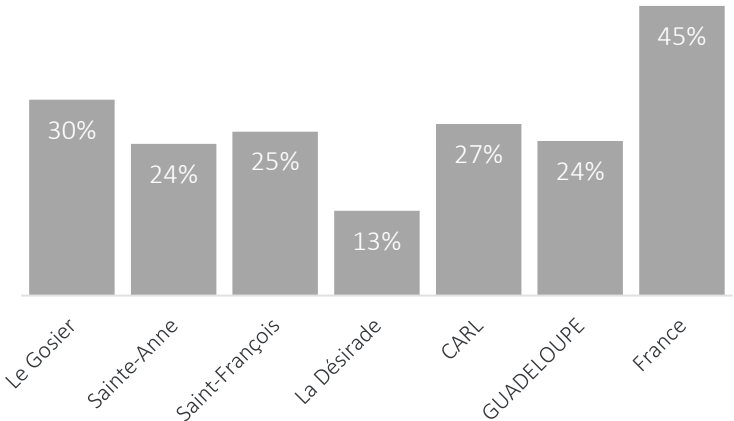
	Vers la CARL	Depuis la CARL
CA Cap Excellence	1 575	9 118
CA du Nord Grande Terre	1 136	1 336
CA du Nord Basse-Terre	626	499
CA Grand Sud Caraïbe	110	343
Total	3 447	11 296

- > Le revenu fiscal moyen des 46 561 foyers fiscaux* de la CARL est de 20 316€. Il est supérieur de 15% à celui de la Guadeloupe, mais 27% inférieur au revenu de la France.
- > Le pourcentage de foyers imposés est de 27%, supérieur de 3 points à celui de Guadeloupe, mais très inférieur au taux français. A la Désirade, le taux est très faible (13%).
- > Les revenus des ménages sont très liés à l'accès à l'emploi. Les salaires sont également très disparates selon les communes. Le Gosier, proche des zones d'emploi, le salaire moyen est de 31 000€ contre 16 500€ pour la Désirade où l'emploi.

POINT DE VIGILANCE

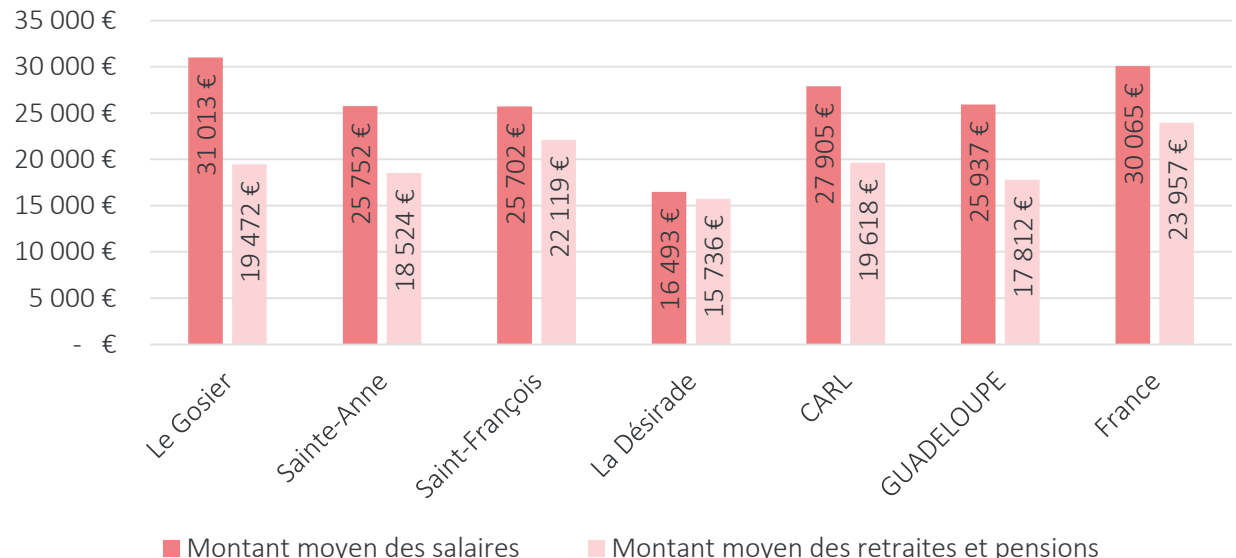
- > **Foyer fiscal et ménage fiscal ne doivent pas être confondus :** Le ménage fiscal est constitué par toutes les personnes vivant sous le même toit mais qui ne forment pas nécessairement le même foyer fiscal.
- > Dans la CARL, on compte 45 561 foyers fiscaux (en 2020 selon les données IRCOM) pour seulement 29 134 ménages fiscaux (en 2019 selon l'INSEE), soit une différence de **60% à la faveur des foyers fiscaux**. A titre de comparaison, en Guadeloupe, l'écart est de 52% (262 969 foyers pour 173 490 ménages), pour 33% au niveau national. Cet écart important sur la CARL constitue un indice sur le fait que **de nombreux enfants adultes de la CARL habitent chez leur parents**.

Part de foyers fiscaux imposés en 2020
Source : IRCOM DGFIP 2021



De nombreux habitants de la CARL sont des agents de la fonction publique, dont les revenus sont composés de primes. A la retraite, les primes ne sont pas comptées dans le calcul des pensions, les revenus des retraités diminuent donc de façon importante. Cela est particulièrement vrai pour les habitants du Gosier, qui sont nombreux à travailler pour la fonction publique.

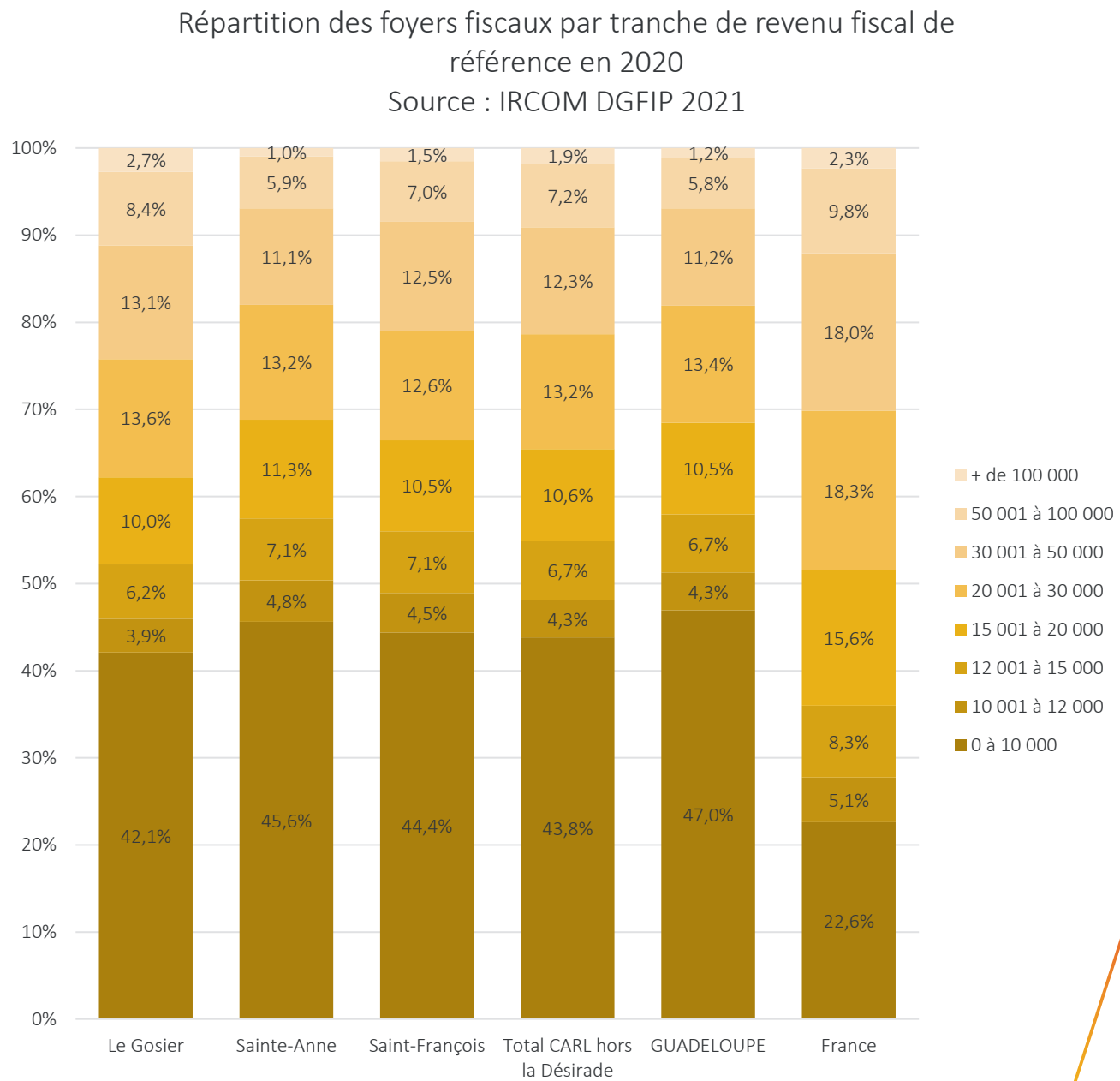
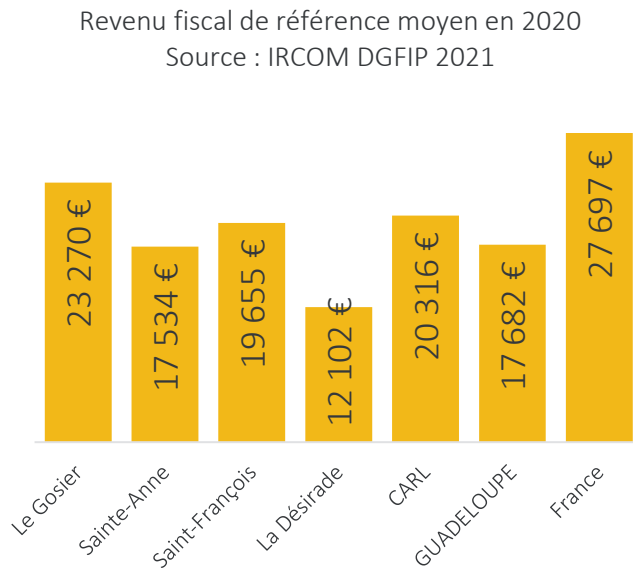
Revenus moyens des foyers fiscaux en 2020
Source : IRCOM DGFIP 2021



- Au sein de l'Agglo, il y a de fortes disparités de revenus, entre le Gosier, qui a le plus haut revenu fiscal moyen (23 270€) et la Désirade, qui dépasse légèrement les 12 000€.
- Par ailleurs, le revenu fiscal moyen est certainement aspiré par des ménages ayant des revenus élevés.
- 44% des ménages fiscaux de la CARL ont un revenu fiscal inférieur à 10 000€.
- Les données statistiques ne permettent pas d'estimer le taux de pauvreté du territoire. Selon l'INSEE, en Guadeloupe, 34,5 % de la population vivait au-dessous du seuil de pauvreté national en 2017. Comme dans les autres DOM, la pauvreté touche particulièrement les chômeurs, les familles monoparentales et les ménages jeunes. Pour les plus modestes, les prestations sociales sont la principale source de revenu.

Habitat et mobilité, des politiques clés pour lutter contre la précarité

- Sur le territoire, la possession d'un véhicule est indispensable pour éviter une fracture sociale. L'acquisition et l'entretien du véhicule, ainsi que les tarifs des carburants représentent un poste très élevé pour les ménages, qui peuvent accentuer leur précarité. Il y a ainsi un enjeu à développer des logements proches des zones d'emploi, ou à minima des transports en commun qui permettent d'y accéder.



En synthèse...

- 900 habitants/an

Un territoire en perte de population depuis 2014

- 1,54%

Une baisse exclusivement due à un solde migratoire négatif, porté notamment par des départs Saint-François

Des ménages qui s'éloignent de la CARL pour vivre, entraînant des déplacements domicile-travail conséquents et saturant les routes

18,4% de 65 ans et +

Une population vieillissante en qui se renouvelle peu

2,18 personnes par ménage en 2019

Un desserrement des ménages important, engendrant des besoins en logement

Une économie fortement tournée vers le tourisme, portée par des TPE, et fragile

Enjeux

Endiguer la baisse de population ?

Eviter que le logement ne soit une cause de départ des ménages, notamment des jeunes et des familles

Accompagner le vieillissement de la population

Adapter le parc à l'évolution de la taille moyenne des ménages

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

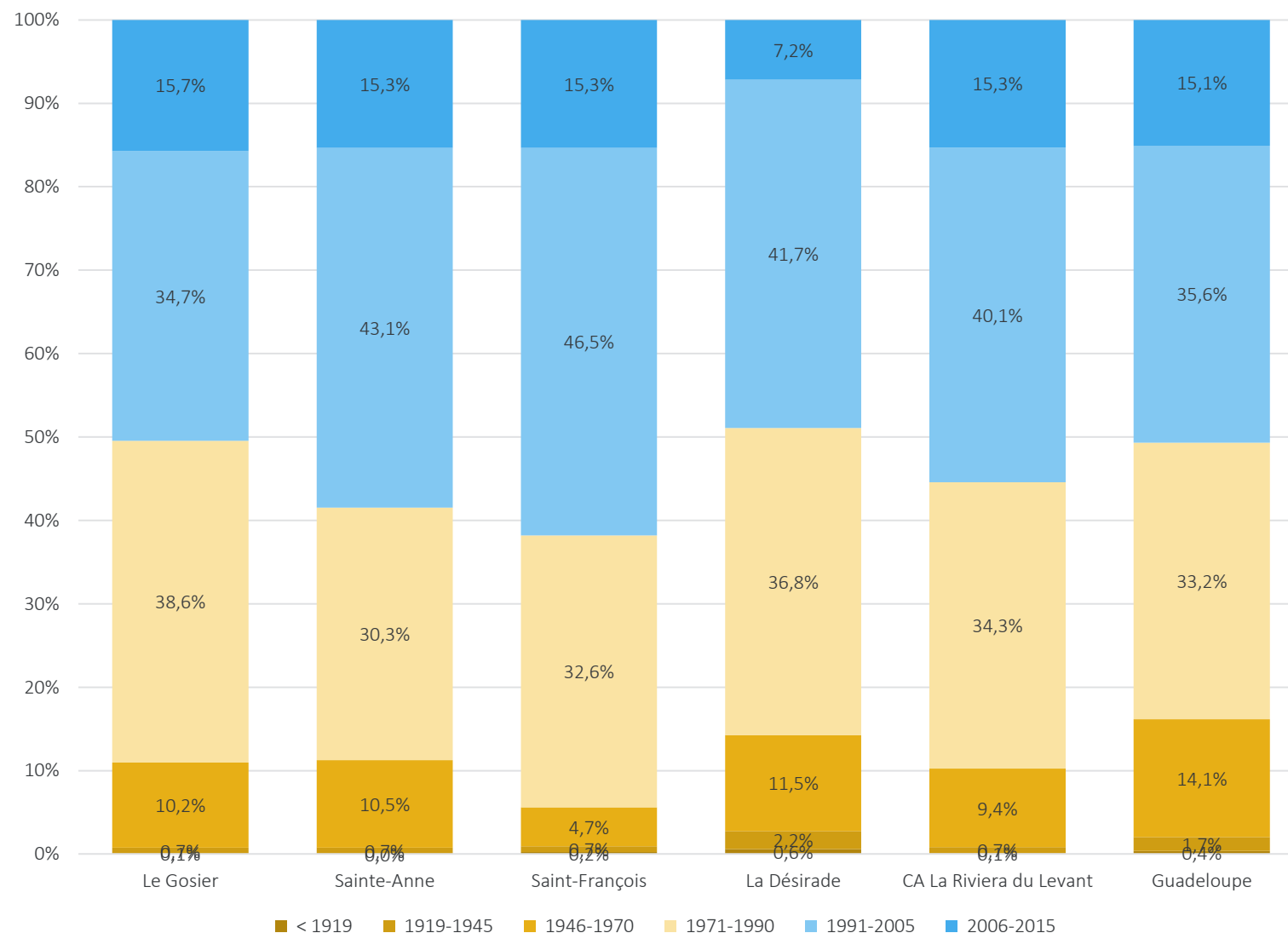
Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

- > La CARL compte 45 618 logements en 2019.
- > Le **parc des résidences principales est relativement récent**, 55,4% ont été construites après 1990 (contre 50,7% pour le département et 27,9% en France métropolitaine). Ces nouvelles constructions sont majoritairement des maisons.
- > Le **parc social de la CARL est encore plus récent** : 77% des logements ont été construits après 2000.
- > Malgré leur construction récente, les bâtiments sont soumis à des conditions géo-climatiques qui **dégradent rapidement les bâtiments**. Des opérations d'amélioration peuvent être nécessaire quand les bâtiments n'ont même pas 15 ans.

Ancienneté du parc de résidences principales constituées avant 2016

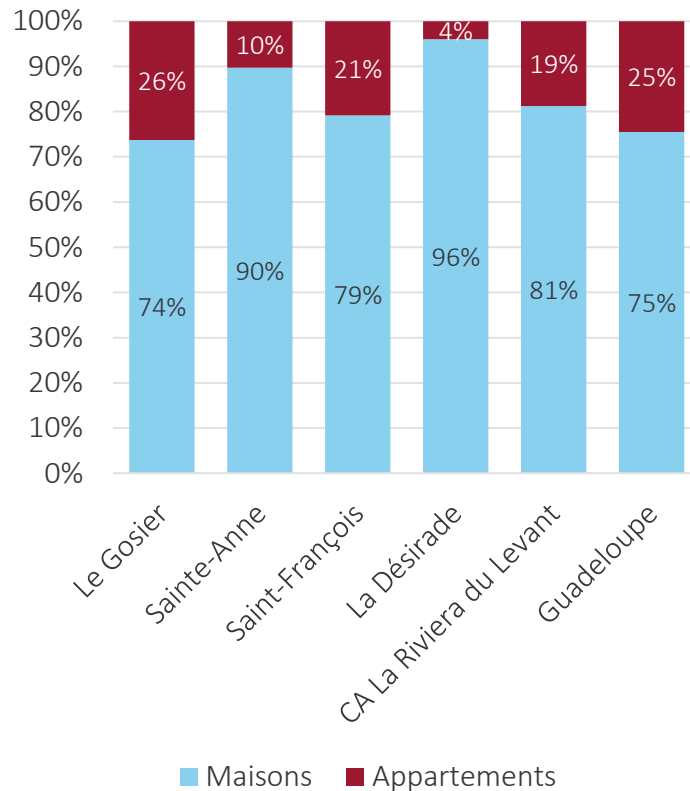
Source : INSEE 2019



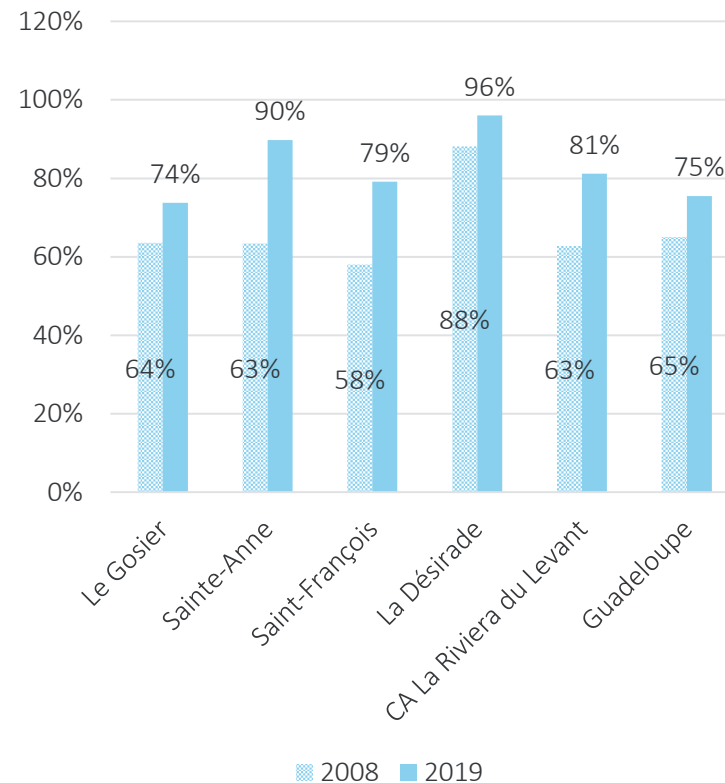
- Les **maisons** représentent **81% du parc de logements de la CARL**. Sainte-Anne et la Désirade ont des taux de maisons plus élevés, alors que le Gosier et Saint-François ont une part d'appartements plus importante (26% et 21%).
- La part de la maison continue de se renforcer dans toutes les communes, puisqu'elle est passée à l'échelle de l'Agglo de 63% des logements en 2008 à 81% en 2019.

- Les maisons sont le principal type de logement occupé par les propriétaires occupants (95%). Ces derniers habitent peu dans le collectif (5%), contrairement aux locataires du parc privé (27%) et surtout ceux du parc social (90%) et surtout ceux du parc social (90%).

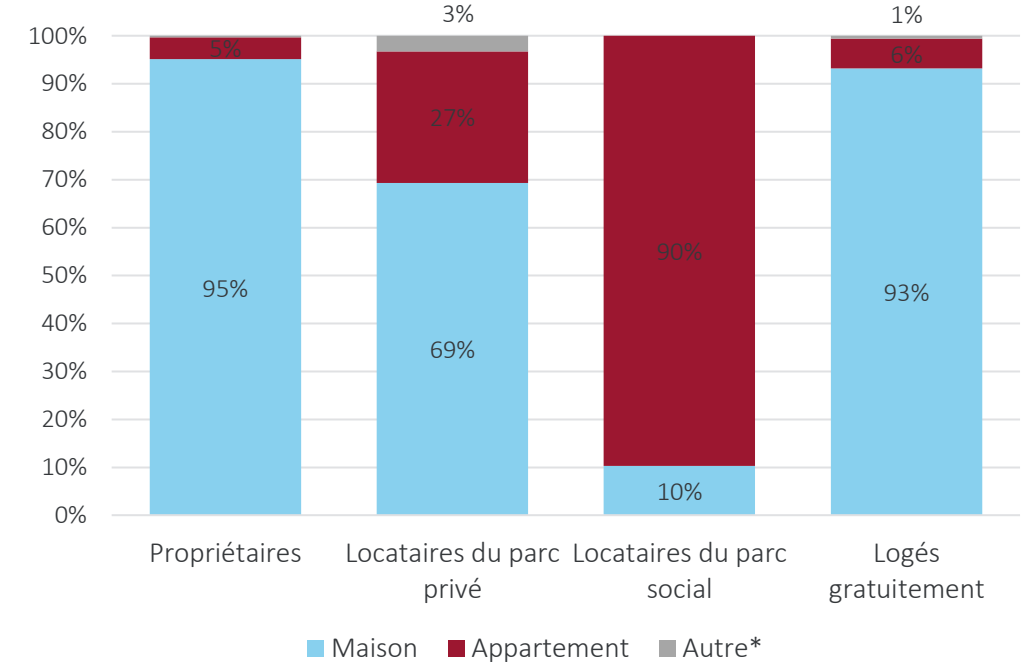
Types de logements en 2019
Source : INSEE



Part des maisons dans la CARL
Source : INSEE 2019



Type de logement occupé selon le statut des ménages en 2019
Source : INSEE 2019



* Autres = Logement foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante (ayant sa propre entrée)

- **13 500 logements seraient des logements informels**, c'est-à-dire construits sans permis, soit **37,7% du parc** (estimation DEAL à partir des fichiers fonciers 2019). Cette part est légèrement supérieure à celle de la Guadeloupe dans son ensemble (36,9%). Les logements informels ne sont pas enregistrés auprès des autorités fiscales et ne sont donc pas imposés (taxe foncière, taxe d'habitation). Ce sont donc autant de revenus fonciers en moins pour les collectivités.
- Les logements informels se développent en Guadeloupe, comme dans de nombreux territoires d'outre-mer, car la propriété des terres est difficile à établir en raison d'une carence de titres de propriété et d'une multiplication des indivisions (voir infra). Sans titre propriété, l'obtention d'un permis de construire est impossible. Dès lors, les « propriétaires de fait » construisent leur logement, généralement des maisons, sur des terrains qu'ils occupent mais pour lesquels ils n'ont pas de titre officiel de propriété. Les constructions ne sont ainsi pas toujours aux normes réglementaires, ce qui peut engendrer des problèmes de dégradation par la suite.
- La part de logements informels est la plus forte est à la Désirade (63,5%), mais Sainte-Anne et le Gosier ont des taux également très élevés, supérieurs à 42%. Saint-François est moins concerné par le phénomène (19%).
- L'un des quartiers connus pour son développement via des logements informels est celui de Grand Baie, au Gosier. A partir des années 1960 et malgré l'insalubrité, des familles se sont progressivement installées sur le site, une grande partie sans titre de propriété. Elles ont ainsi créé de toute pièce un nouveau quartier dont l'organisation s'est faite petit à petit, de façon anarchique. 350 personnes y habitent.

	Logements informels	% de logements informels dans le parc de logements
Le Gosier	6 572	44,4%
Sainte-Anne	4 710	42,2%
Saint-François	1 694	18,7%
La Désirade	524	63,5%
CARL	13 500	37,7%
Guadeloupe	77 462	36,9%

Source : DEAL – Fichiers fonciers 2019

Une sensibilisation des services à la question est mise en place par la DEAL. Un séminaire sur le thème de la lutte contre les constructions illicites a notamment été organisé le 24 janvier 2022.



- > L'indivision est un régime juridique dans lequel plusieurs personnes détiennent conjointement la propriété d'un bien sans le partager physiquement. En Guadeloupe, ce phénomène est particulièrement prévalent en raison de plusieurs en raison de différents facteurs historiques, sociaux et économiques.
- > L'indivision pose de nombreux problèmes en Guadeloupe, notamment en termes de gestion des biens immobiliers, de développement économique et de logement. Les autorités locales et les acteurs concernés cherchent des solutions pour faciliter la sortie de l'indivision et réguler la situation foncière dans l'intérêt de tous.



Des dispositions légales récentes visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale

La loi Letchimy de 2018 et la loi 3DS de février 2022 ont instauré de nouvelles règles dérogatoires à la gestion et à la sortie de l'indivision en outre-mer, pour tenir compte de l'existence d'indivisions transgénérationnelles et de désordres fonciers.

- > La loi Letchimy crée un dispositif spécifique aux biens indivis situés dans les départements et régions d'outre-mer. Ce dispositif dérogatoire est réservé aux successions ouvertes depuis plus de dix ans.

Pour une vente ou un partage, **l'unanimité des indivisaires n'est plus requise**. La majorité des indivisaires permet au notaire d'instrumenter sans passer par le juge, sous réserve des droits du conjoint survivant, du mineur et du majeur protégé.

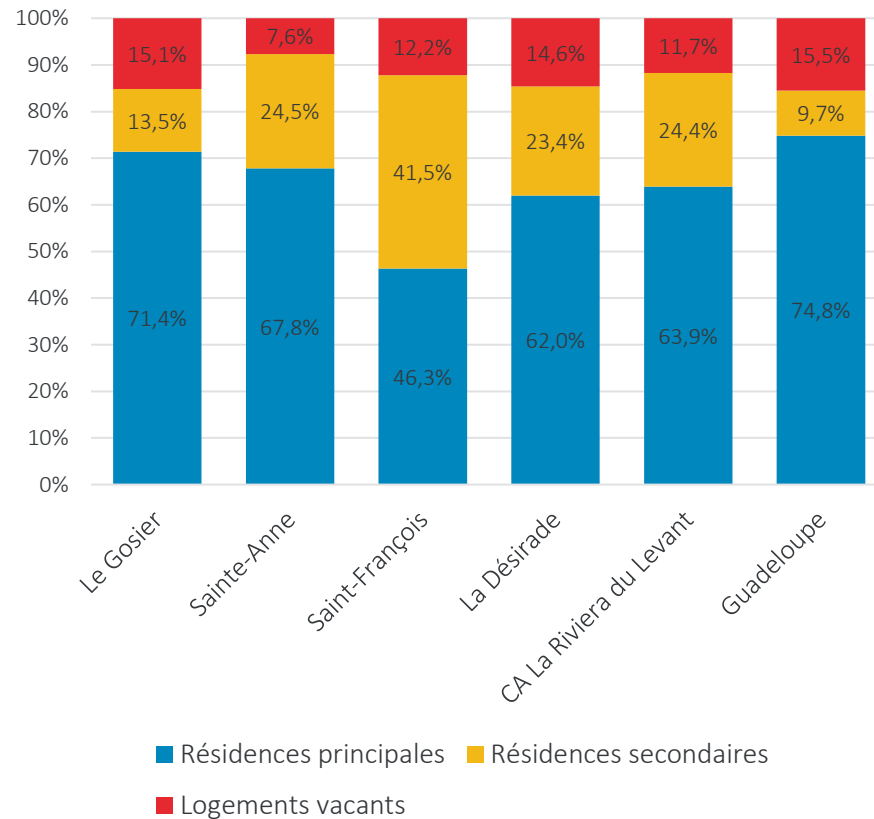
Le silence des indivisaires minoritaires vaut consentement tacite. En revanche, toute opposition de l'un d'entre eux fait obstacle à la procédure et déclenche le partage judiciaire.

- > La loi 3DS dispose que chaque EPCI doit **nommer un référent chargé du recensement des propriétés en indivision**. Celui-ci a pour rôle de participer au recensement des biens concernés, à l'information des indivisaires ou encore à la recherche des indivisaires.

- Si la CARL compte **64% de résidences principales**, elle est l'intercommunalité de Guadeloupe avec la plus grande part de **résidences secondaires : 24%**. La deuxième intercommunalité avec le plus de résidences secondaires est celle de Marie Galante, avec « seulement » 13%.

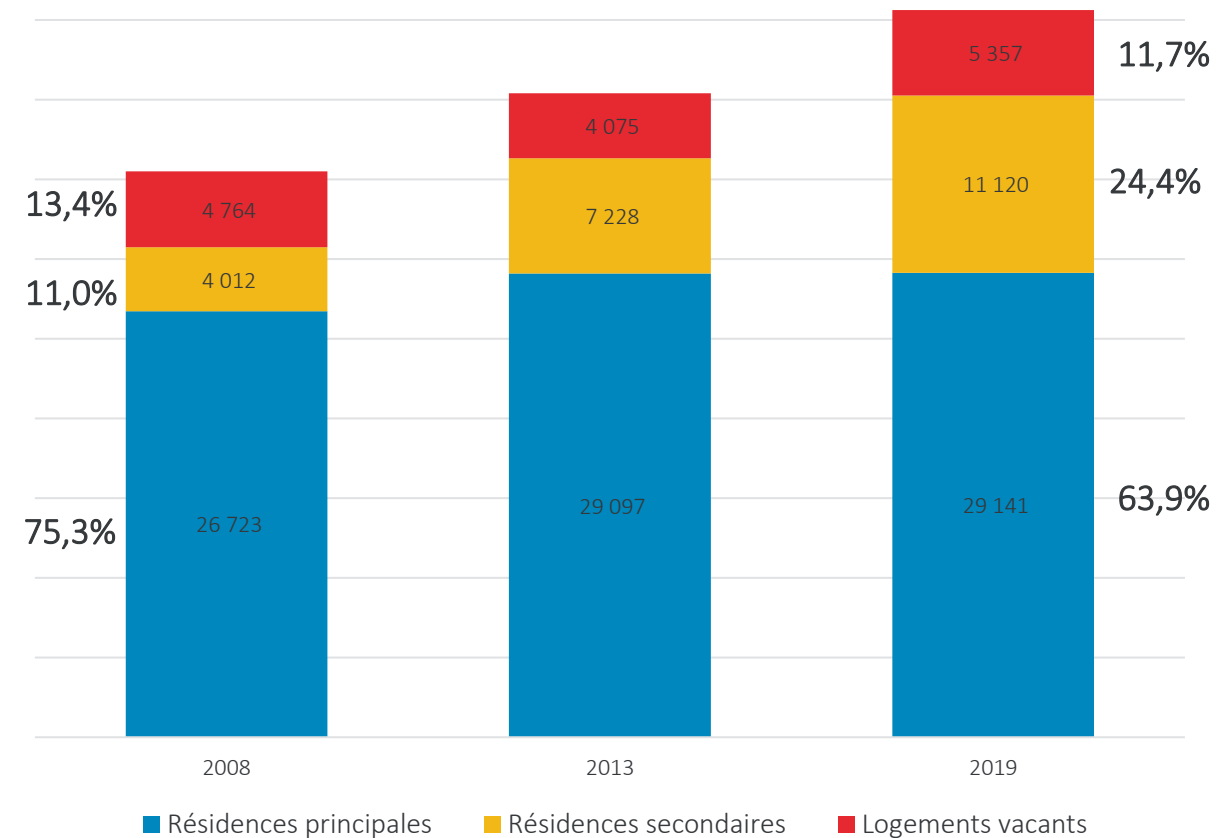
Répartition du parc de logements en 2019

Source : INSEE RP 2019



Evolution du parc de logements depuis 2008 sur la CARL

Source : INSEE 2019



Evolution annuelle
2008-2019

+1,1%/an
(+54/an)

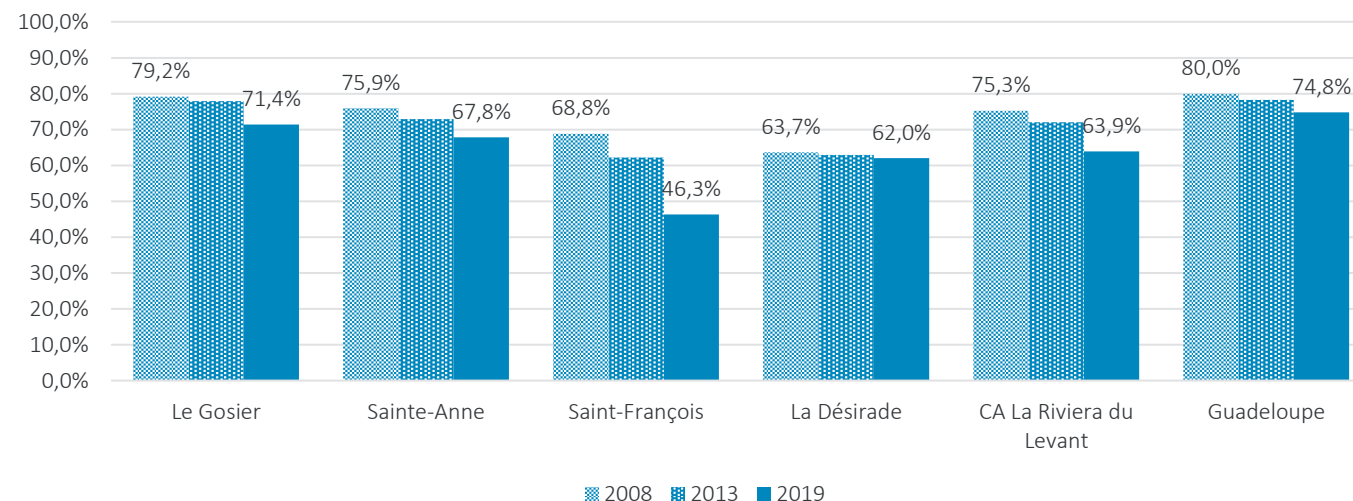
+24,3%/an
(+ 919/an)

+0,8%/an
(+220/an)

- > La part de résidences principales diminue dans l'ensemble des communes, passant de 75,3% en 2008 à **63,9% en 2019**. La baisse s'observe sur toutes les communes, mais de manière particulièrement forte sur **Saint-François : en 11 ans, la commune est passée de 69% à 46% de résidences principales**.
- > L'ensemble des communes sont situées sur le littoral, avec une fonction d'accueil touristique prépondérante. Le taux de résidences secondaire va de 13% des logements au Gosier, jusqu'à 41% à Saint-François.
- > La part de résidences principales de la CARL est ainsi largement inférieure à celle de Guadeloupe (75%).
- > La baisse des résidences principales se fait essentiellement à la faveur des résidences secondaires, qui ont bondi depuis 2008, passant de 11% du parc à 24,4% en 2019 (soit **+650 logements/an**)
- > Cette hausse est visible sur l'ensemble des communes, mais Saint-François porte cette hausse, puisque le taux est passé de 19,2% à 41,5% sur la période.
- > Le phénomène semble toutefois ralentir depuis 2019. Le rythme de croissance des résidences secondaires entre 2019 et 2021 (+360 logements/an) n'est plus aussi soutenu que les années précédentes.

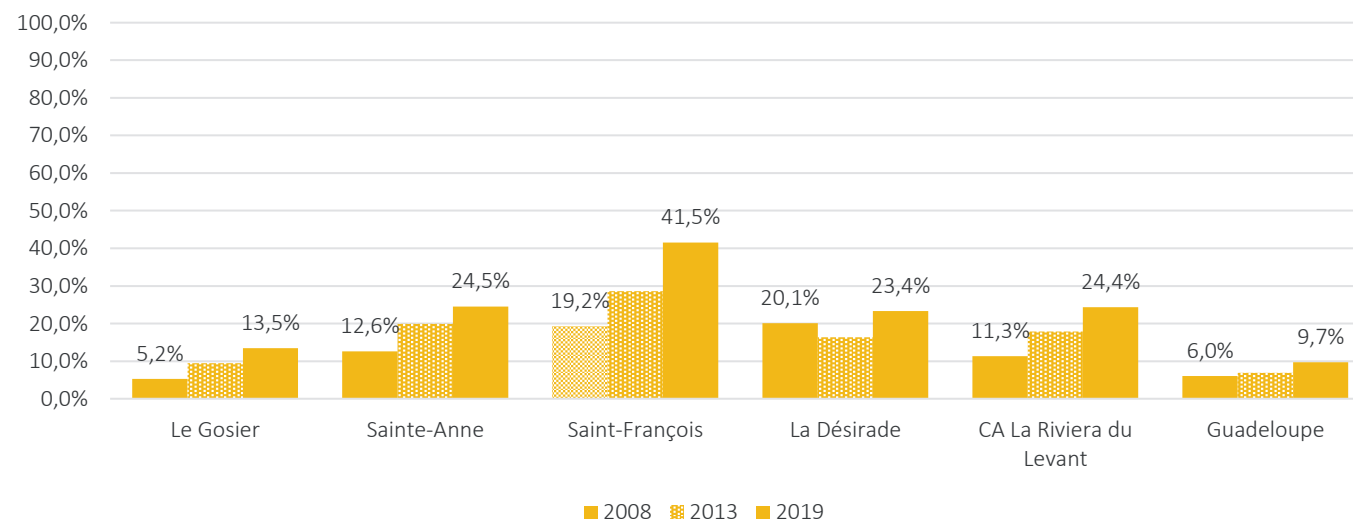
Evolution de la part de résidences principales entre 2008 et 2019

Source : Sitadel 2019



Evolution de la part de résidences secondaires entre 2008 et 2019

Source : Sitadel 2019



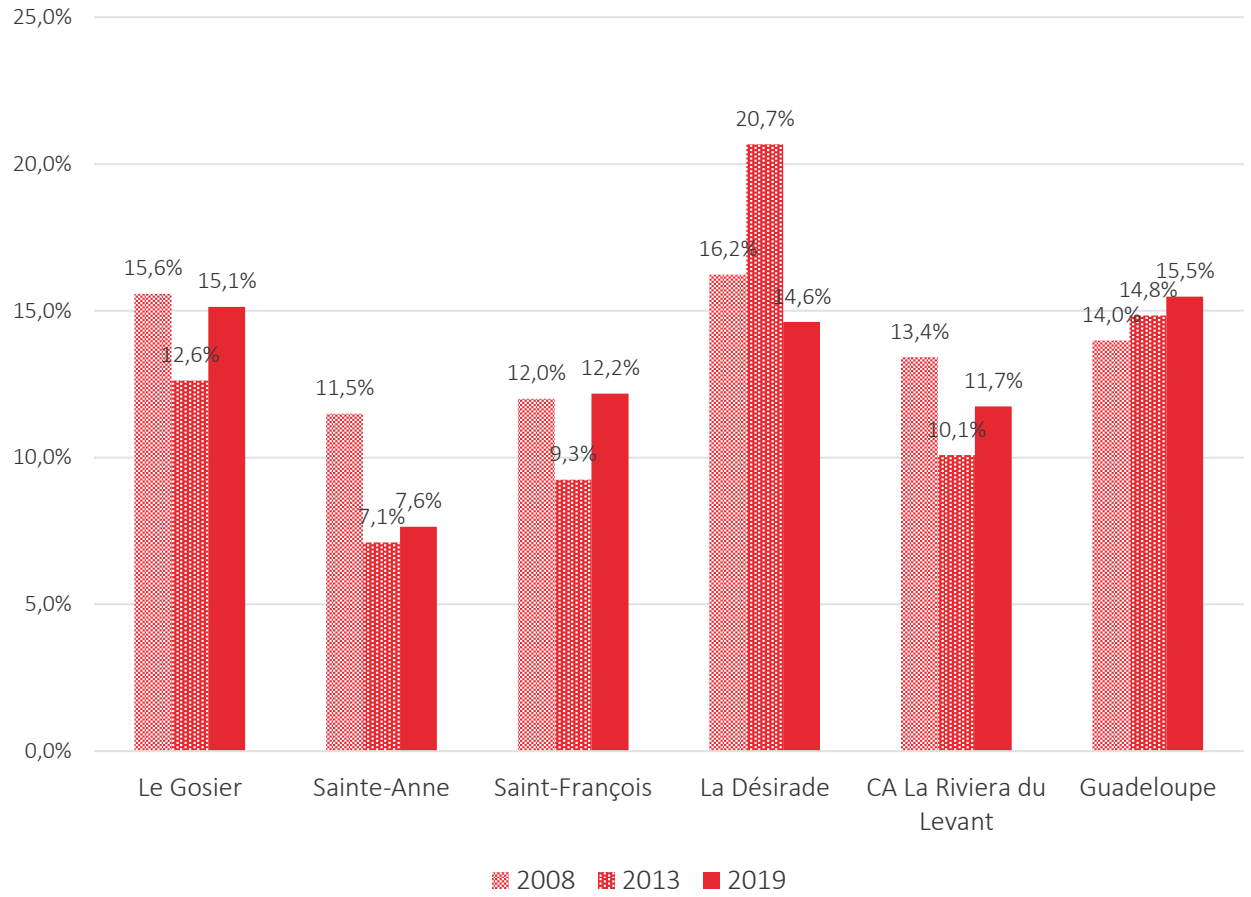
- La **vacance sur le territoire de la CARL est stable autour de 10-11%**, soit bien inférieure à la moyenne départementale (15,5%). Pour autant, ce taux n'est pas neutre et reste élevé au regard du taux de métropole (8,2%).
- La commune du Gosier affiche le taux le plus élevé (15,1%), mais concentre près de la moitié de ces logements et impacte fortement sur le taux global.
- La vacance sur la Désirade (14,6% en 2019) peut s'expliquer en partie par le contexte de double insularité et de faible attractivité économique. La part de vacance
- Le taux sur Saint-François reste modéré avec 12,2%, mais en augmentation de 3 points par rapport à 2013, où la vacance avait reflué.
- Sainte-Anne présente le plus faible taux du territoire avec 7,6% de vacance, en net recul par rapport à 2008 où le taux étant de 11,5%.
- A noter : entre 2019 et 2021, le nombre et la part de logements vacants ont baissé (-228 logements vacants/an en moins, pour un taux de **10,4% en 2021**). Une tendance qui témoigne de la tension récente sur le logement.



➤ Même si la vacance résidentielle de la CARL est plus faible que sur le reste du territoire, elle reste importante et il sera nécessaire de remobiliser ces logements en utilisant tous les outils fonciers disponibles (bien vacants sans maître, bien en état d'abandon manifeste, DUP, etc.), notamment pour respecter les objectifs du ZAN.

Evolution de la part de logements vacants entre 2008 et 2019

Source : INSEE 2019



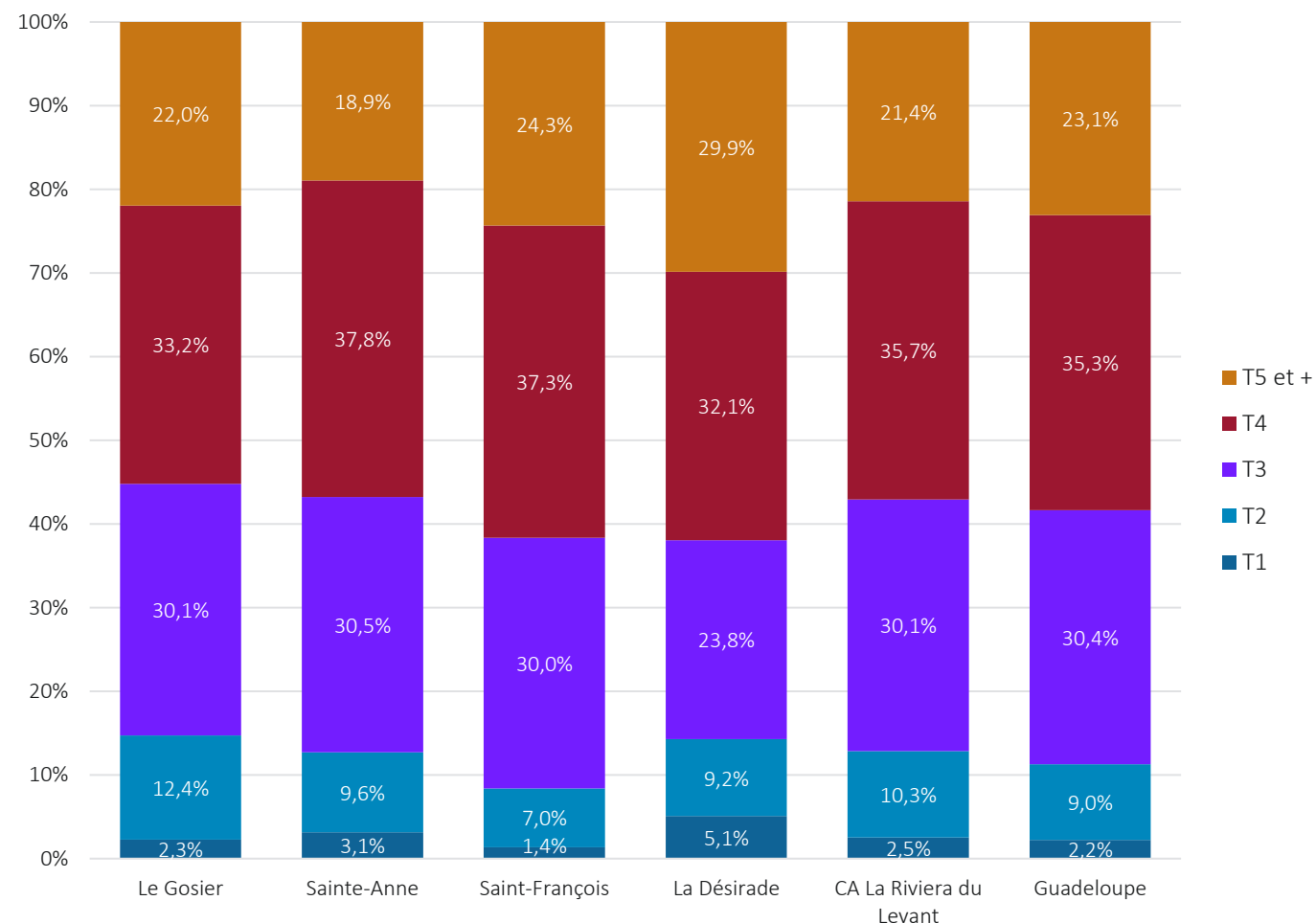
Nombre de logements vacants en 2019 – source : INSEE 2019

Le Gosier	Sainte-Anne	Saint-François	La Désirade	CARL	Guadeloupe
1 950	1 014	891	220	4 075	32 192

- > **57,1% des logements de la CARL sont des T4 et plus en 2019.** Le parc compte très peu de petits logements, de type 1 ou 2 (12,9%) et leur part recule depuis 2008 (13,7%). Traditionnellement, les constructeurs locaux ont tendance à construire des maisons comportant une chambre par enfant, ce qui explique que le parc comporte autant de grands logements.
- > Ces chiffres sont en décalage avec l'évolution de la taille des ménages qui elle, diminue.
- > **65,1% des résidences principales du territoire sont en sous-occupation** selon l'INSEE. Le parc semble ainsi peu adapté aux besoins, puisque les ménages sont de plus en plus petits. Pour rappel, 38,1% des habitants de la CARL vivent seules en 2019. Cette sous-occupation concerne généralement des ménages âgés, dont les enfants sont partis. Ces ménages ont tendance à garder leur maison familiale et ne sont pas prêts à changer pour un logement plus petit et mieux adapté à la taille de leur ménage.
- > Le manque de petits logements freine le parcours résidentiel des ménages, notamment des jeunes. Faute de logements adaptés en termes de typologie et de coût, la décohabitation n'est pas toujours aisée. **10,1% des logements sont en situation de suroccupation**, soit près de **3000 foyers..**
- > **L'enjeu sur cette thématique est d'adapter les logements existants ou les logements futurs au parcours résidentiel des ménages. Ainsi, la part des logements plus petits sera à favoriser dans les objectifs de construction**

Répartition des résidences principales par typologie

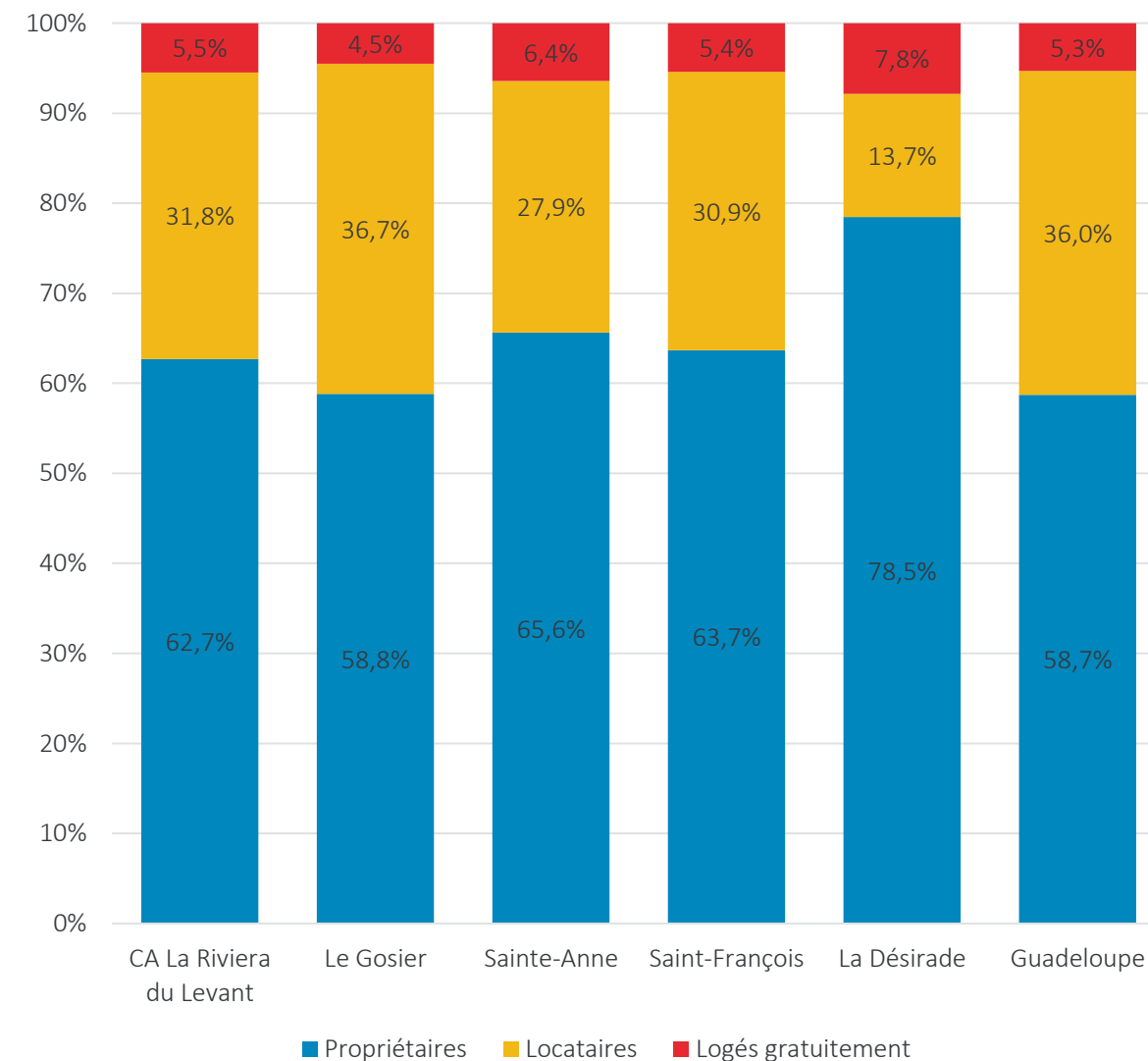
Source : INSEE 2019



- **63% des ménages de la CARL sont propriétaires de leur logement.** Cette part est supérieure de 4 points au taux de Guadeloupe, et de 5 point à celui de la France (57,5%).
- La part de propriétaires est particulièrement élevée sur la Désirade, atteignant presque 79% des ménages.
- Les propriétaires sont essentiellement des ménages âgés, ayant les moyens financiers d'acquérir leur logement.
- La part de locataires est par conséquent relativement faible, et composée plutôt de jeunes ménages.

Statuts d'occupation des ménages en 2019

Source : INSEE 2019



En synthèse...

Un parc de logements récent mais de nombreux logements informels

Un volume et une part de résidences secondaires très important, et dont la part augmente

Un parc peu diversifié, avec des typologies familiales

Des résidences principales occupées principalement par des propriétaires (62%)

Enjeux

Encadrer la production de logements pour éviter le développement de logements informels

Diversifier les typologies de logements : petites et moyennes typologies à destination des jeunes ménages, pour favoriser la décohabitation

Maîtriser le développement de résidences secondaires

Endiguer la perte de résidences principales

Régulariser/traiter les logements informels, source de revenus fonciers pour les collectivités

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

Base Sitadel : présentation et limites de la base statistique

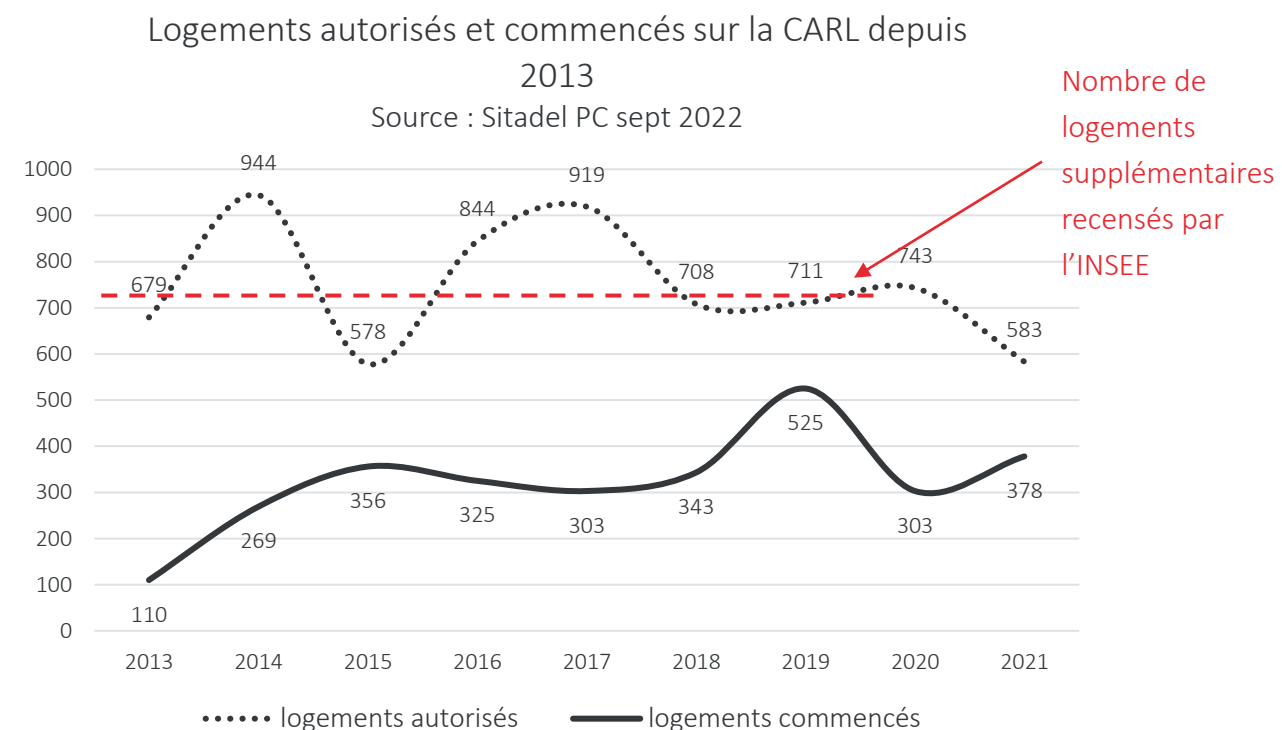
- La dynamique de production de logements est étudiée à partir de Sitadel, la base de données des demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU). Elle est alimentée tous les mois par les données transmises par les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Les données de la base Sitadel sont issues des documents administratifs suivants :
 - les formulaires renseignés par les pétitionnaires à l'appui des demandes de permis de construire (PC), permis de démolir (PD), permis d'aménager (PA) et des déclarations préalables (DP) ;
 - les décisions explicites et implicites intervenues dans les demandes d'autorisation et les déclarations préalables, ainsi que, le cas échéant, les décisions administratives et juridictionnelles intervenues postérieurement à la décision initiale (modifications, retraits, annulations, etc.) ;
 - les déclarations d'ouverture de chantier ;
 - les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

- l'état d'avancement du projet est décrit selon une nomenclature en quatre modalités :
 - un permis à l'état « autorisé » est un permis qui a fait l'objet d'une autorisation et pour lequel aucune information ultérieure concernant un démarrage de chantier ou un abandon de projet n'a été enregistrée dans Sitadel ;
 - un permis à l'état « annulé » est un permis qui a aussi été autorisé mais pour lequel on a reçu une information concernant un arrêté de retrait, d'annulation ou de caducité, ou dont le projet a été signalé comme abandonné par le pétitionnaire ; le projet peut avoir fait l'objet d'une ouverture de chantier avant cette « annulation » ;
 - un permis à l'état « commencé » a fait l'objet d'une ouverture de chantier, soit déclarée à la mairie, soit déclarée dans le cadre d'une enquête du SDES, et n'a pas été annulé ; en cas de permis par tranches, seule la date de la première mise en chantier est mentionnée ;
 - un permis à l'état « terminé » a fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement ou la conformité des travaux à la mairie ou a été signalé comme terminé à une certaine date (parfois une date prévisionnelle) dans le cadre d'une enquête du SDES, et n'a pas été annulé ; en cas de permis par tranches, seule la date de la dernière tranche de travaux est mentionnée.

Base Sitadel : présentation et limites de la base statistique

- > Les informations diffusées sur la base sont de diverses qualités.
- > Concernant les champs issus des formulaires de demande d'autorisation d'urbanisme, les informations présentant la **meilleure qualité** sont celles qui concernent :
 - les destinations et les surfaces de plancher créées et, dans une moindre mesure, existantes avant travaux et supprimées : ces informations sont très utiles pour l'instruction et la détermination de l'assiette des taxes d'urbanisme ;
 - le nombre de logements créés : outre que cette information est fondamentale, elle est très contrôlée par les services du ministère chargés de la collecte de Sitadel ;
 - le lieu des travaux, également fondamental pour l'instruction ;
 - la surface de terrain, même si elle est manquante pour environ 15 % des permis de construire ;
 - la nature de projet (nouvelle construction ou travaux sur existant), qui est assez bien déclarée.
- > Les autres informations sont de qualité plus aléatoire : elles sont plus souvent manquantes mais sont en général correctement renseignées quand elles sont présentes. Concernant le suivi des projets, il faut noter que si les autorisations de permis de construire sont collectées de façon quasiment exhaustive dans Sitadel, même si c'est parfois avec retard, il n'en est pas de même pour les annulations, mises en chantier et achèvements de travaux. Ces informations sont clairement incomplètes dans Sitadel. **On estime ainsi qu'environ 15 % des mises en chantier (malgré une relance courrier et plusieurs modalités de collecte), un tiers des achèvements de travaux et près de la moitié des annulations de projets ne remontent jamais à Sitadel.** Les statistiques publiées des logements commencés et annulés se fondent sur une enquête par sondage sur le champ non renseigné dans Sitadel, et diverses techniques d'estimation statistique.

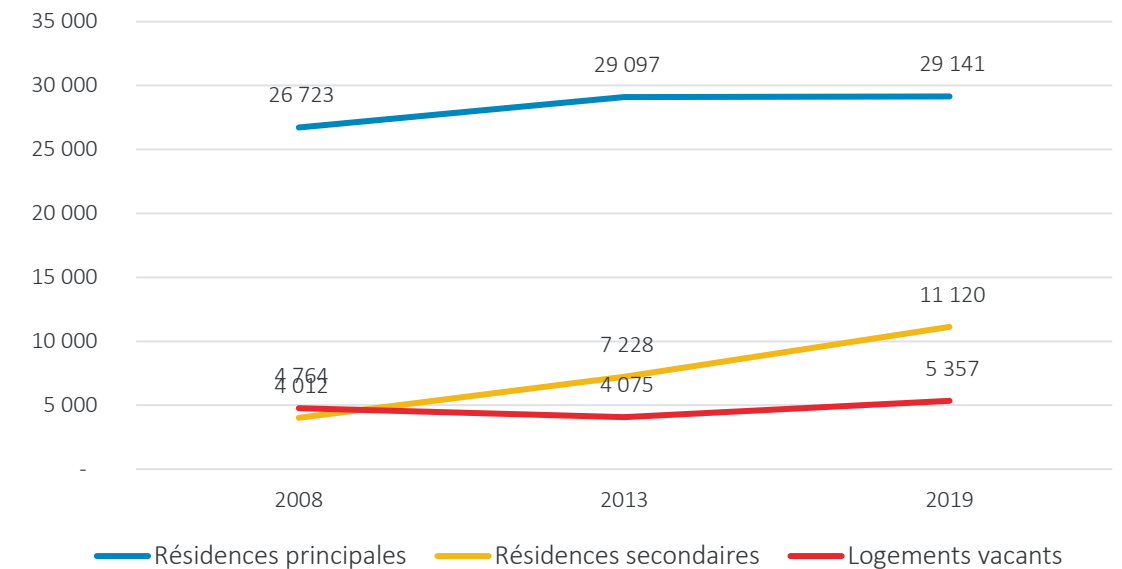
- > 745 logements ont été autorisés en moyenne chaque année sur la CARL depuis 2013, et 324 logements/an ont été déclarés comme commencés. L'INSEE a pourtant constaté une augmentation du parc de logements de 870 logements par an entre 2013 et 2019. Les volumes déclarés aux autorités comme autorisés et/ou commencés ne représenteraient ainsi qu'une partie de la production réelle de logements. Cela confirme le phénomène de construction informelle sur le territoire, en lien notamment avec la problématique d'indivision des propriétés.
- > Le nombre d'autorisations de constructions est en déclin depuis 2020, certainement lié à la crise COVID et à ses conséquences. Alors que la CARL a autorisé presque 1000 logements en 2014, elle a accordé moins de 600 permis de construire en 2021.
- > Les prochains mois voire années pourraient connaître la même tendance : suite aux crises sanitaires et géopolitiques, l'inflation sur les prix des matériaux fait monter le coût des constructions. De ce fait, de nombreux projets sont suspendus car l'équilibre économique de ces derniers est rompu.



- > Entre 2008 et 2019, 70% des logements supplémentaires recensés sur la CARL ont été des résidences secondaires. Ces résidences représentaient entre 2013-2019, 75% des logements construits sont des RS (**646 logements par an**). 274 logements/an ont été des RP pour 649 résidences secondaires.
- > Le territoire connaît une forte demande en locatif saisonnier à destination touristique, d'où une dynamique de production importante ces dernières années : de nombreux propriétaires ont fait construire des bungalows dans leur jardin pour le proposer en location touristique.
- > Ce phénomène est constaté sur toutes les communes, mais le phénomène est particulièrement visible à Saint-François, commune balnéaire où les ménages, qui ont des revenus importants, peuvent facilement réaliser ce type de travaux. 298 résidences secondaires supplémentaires sont comptées chaque année sur la commune, probablement **au détriment des résidences principales puisque la commune a perdu 153 de ces logements**. Sainte-Anne compte 192 résidences secondaires supplémentaires par an, le Gosier 145 et la Désirade, 14.

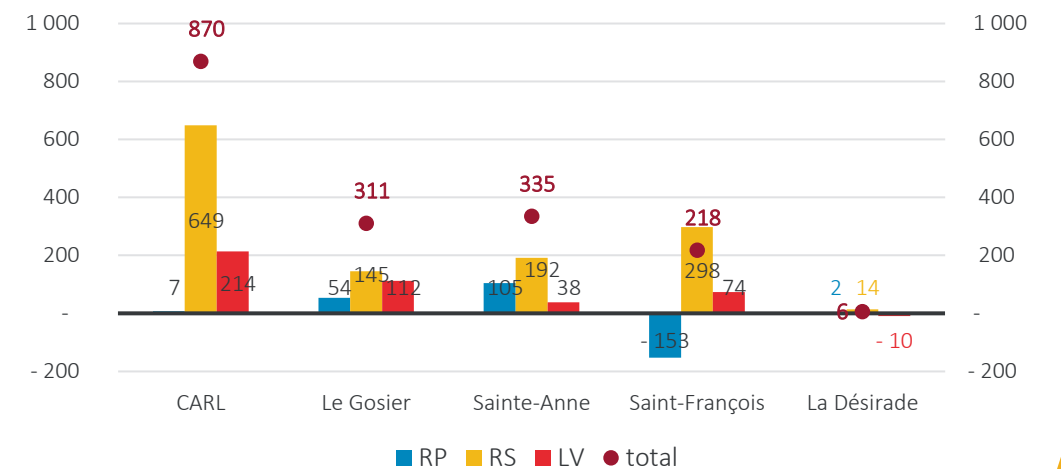
Evolution du parc de logements depuis 2008 sur la CARL

Source : INSEE 2019



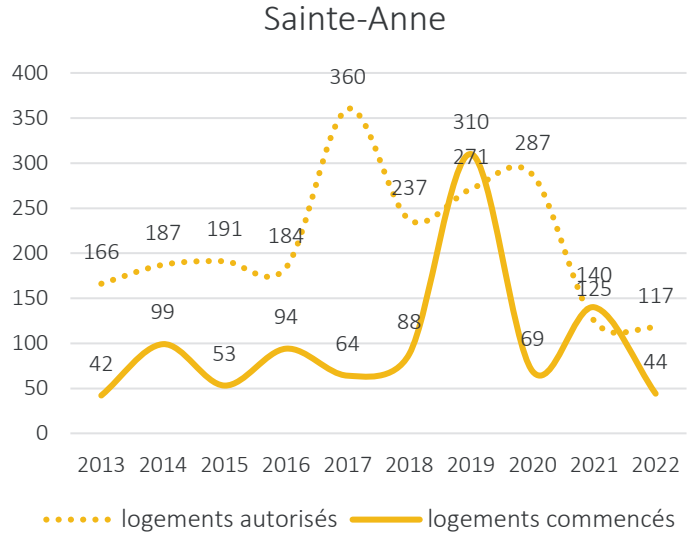
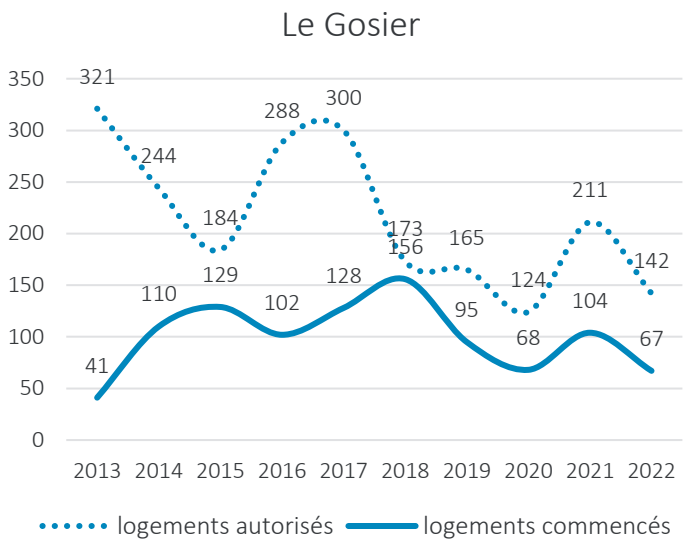
Evolution annuelle des logements entre 2013 et 2019

Source : INSEE 2019

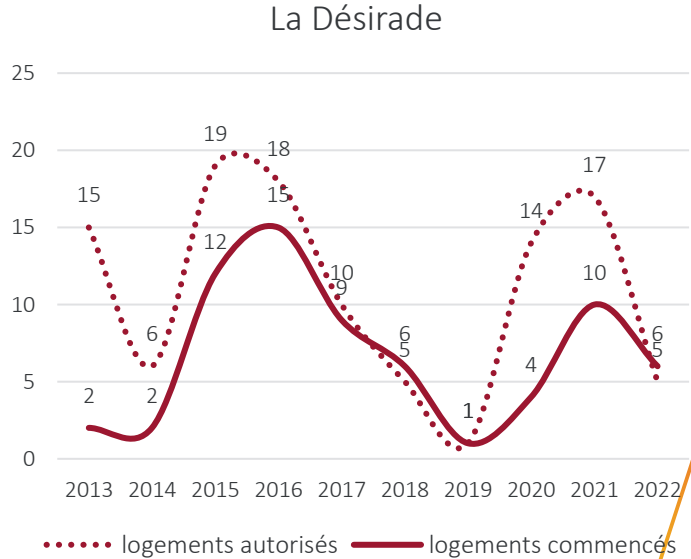
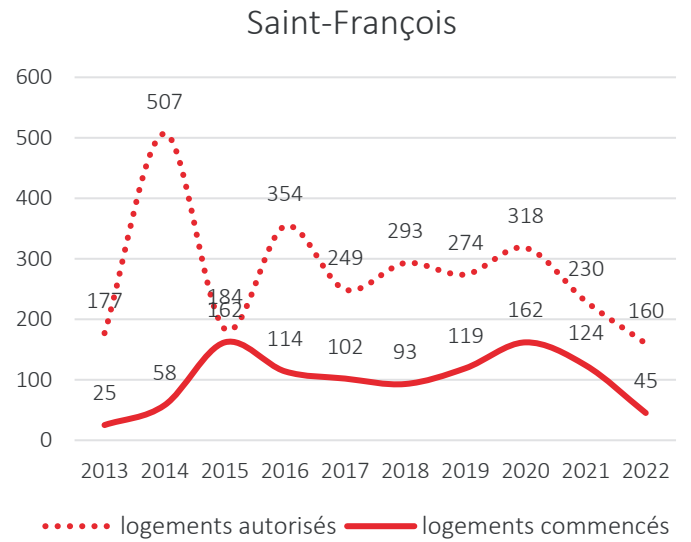
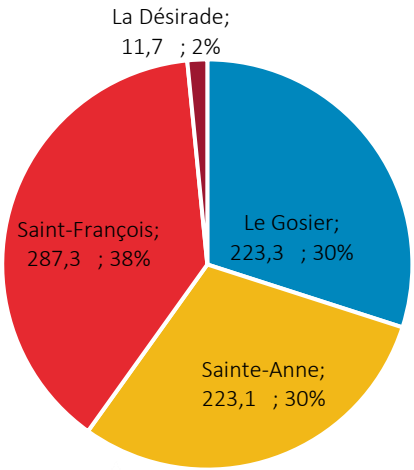


- > Avec 287 logements autorisés chaque année depuis 2013, Saint-François représente 38% des autorisations de construction de logements de la CARL alors que la commune ne représente que 17% des ménages, au vu de l'évolution de la structure du parc, la production a essentiellement été alimentée par de la résidence secondaire. Le Gosier et Sainte-Anne représentent toutes les deux 30% des logements autorisés (220/an).
- > Sur la Désirade, il y a eu un développement de logements il y a 30 ans, mais depuis le nombre de logements neufs a été très faibles ces derniers temps : moins de 12 logements sont autorisés en moyenne chaque année. Le développement de la commune est freiné par sa double insularité, du manque de services, de la taille du territoire et de la faible disponibilité du foncier, et du problème récent des algues Sargasses qui bouchent parfois le port.

Logements autorisés et commencés sur la CARL depuis 2013
Source : Sitadel PC sept 2022

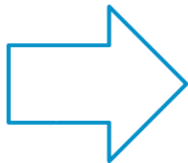


Répartition des autorisations annuelles moyennes sur la période 2013-2021



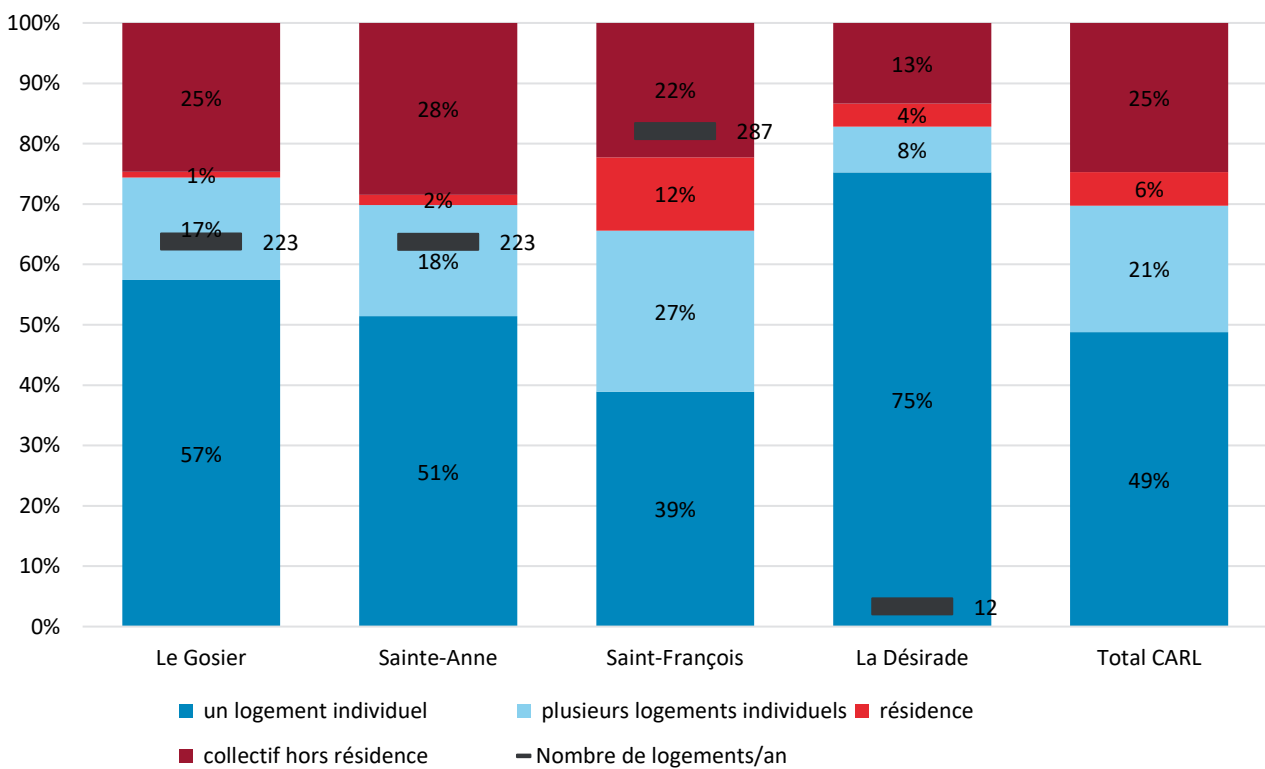
> 49% des logements construits depuis 2013 sont des logements individuels purs. 22% sont des logements individuels construits dans un ensemble de plusieurs logements. 24% sont des collectifs. 5% sont des résidences, construites essentiellement à destination touristique, et en majeure partie à Saint-François (83%).

> La production semble se tourner doucement vers des programmes un peu plus collectifs, notamment à la faveur des dispositifs de défiscalisation (Pinel) mais il n'y a pas de tendance lourde, l'individuel reste majoritaire.

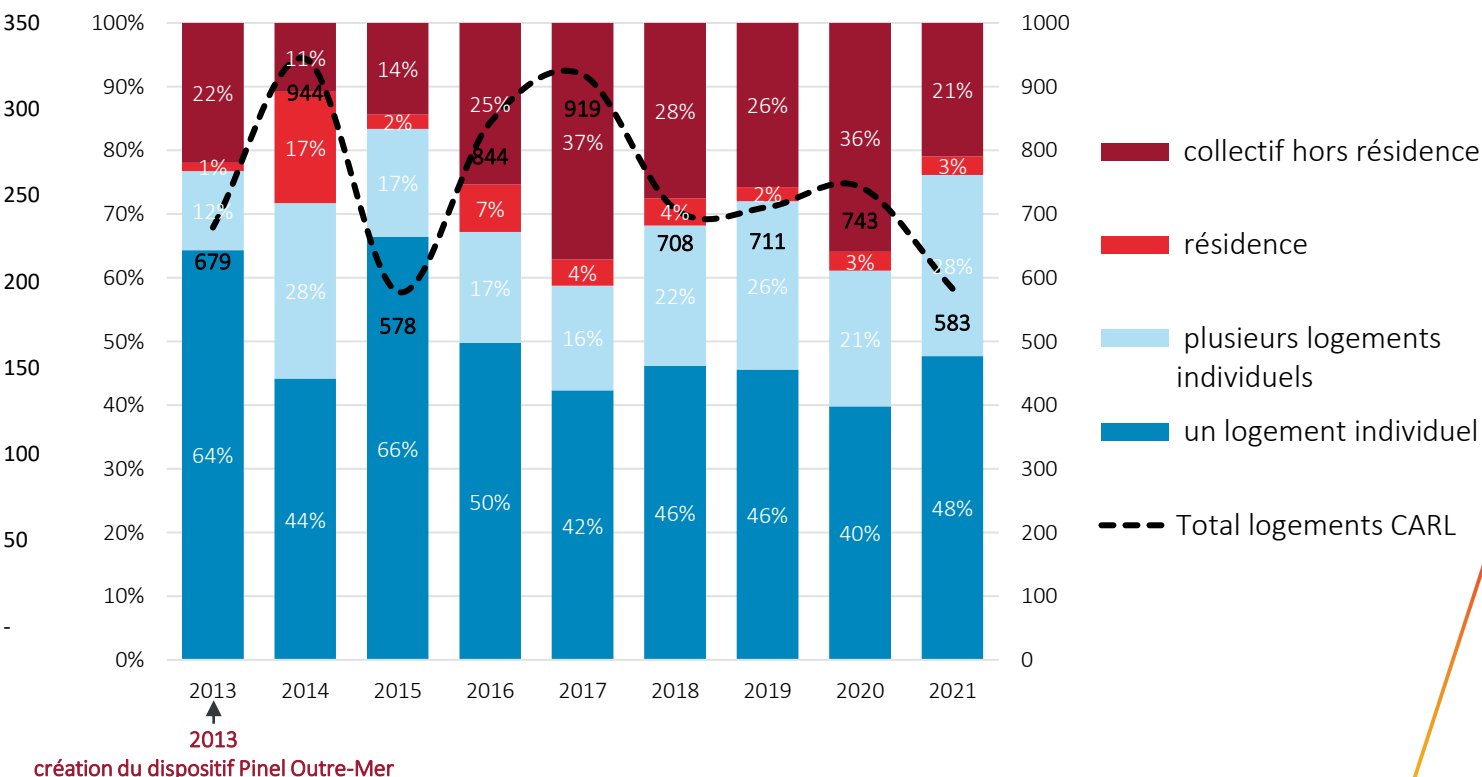


Ce mode de production, porté par l'individuel, peut-il perdurer dans un contexte où le législateur contraint l'étalement urbain (Zéro Artificialisation Nette) ?

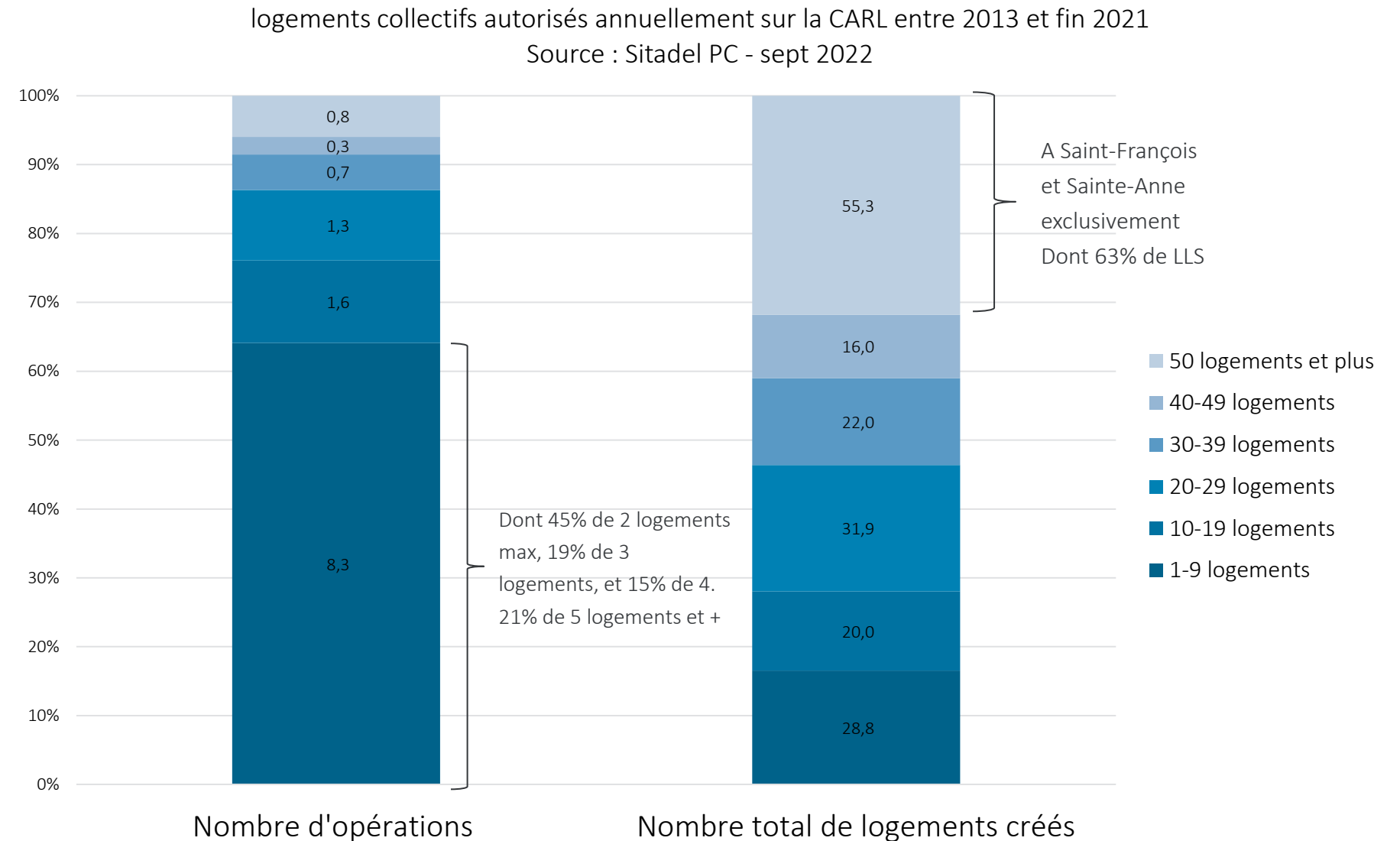
Types de logements autorisés sur la CARL entre 2013 et 2021
Source : Sitadel PC sept 2022



Evolution des types de logements autorisés sur la CARL depuis 2013
Source : Sitadel PC - sept 2022



- > 64% des résidences de logements collectifs comportent moins de 10 logements, 12% entre 10 et 20 logements.
- > Moins d'une opération de 50 logements et plus a été autorisée chaque année. 63% des logements concernés par ces opérations étaient des logements sociaux.

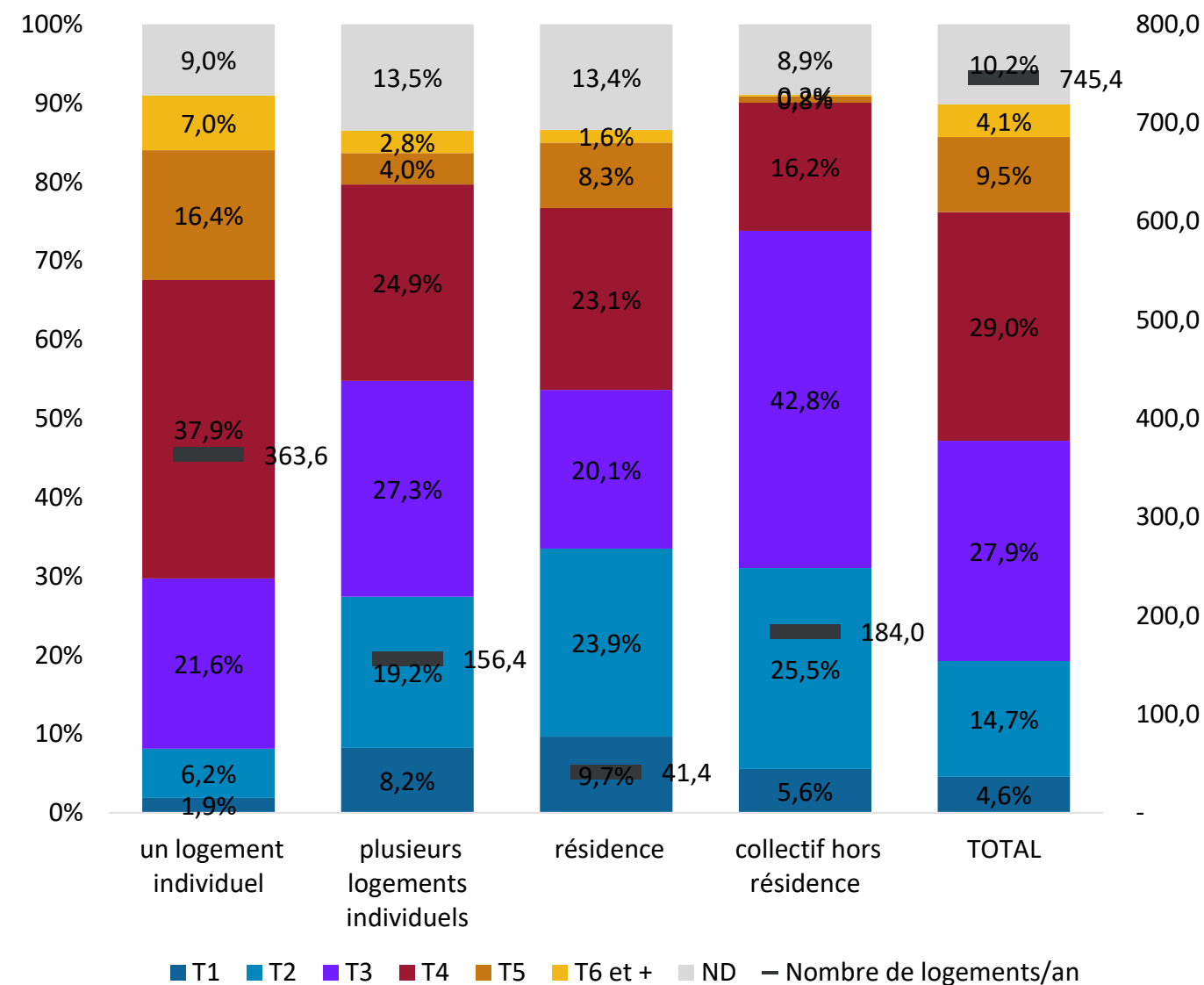


- Les grands logements restent les typologies neuves les plus autorisées, avec 29% de T4 et 9,5% de T5. Les T3 représentent près de 28% des autorisations.
- Les petites typologies sont encore marginales : 4,6% sont des T1 et 14,7% des T2. 40% de ces petites typologies sont produites en collectif, 30% dans des opérations de plusieurs logements individuels, 20% dans des opérations de construction d'une seule maison et 9% dans des résidences. Ces typologies pourraient permettre aux jeunes ménages d'avoir un logement, mais elles sont, selon les acteurs, généralement destinées à de la résidence secondaire, qui est plus rentable pour les propriétaires.

L'enjeu sur cette thématique est d'adapter les logements existants ou les logements futurs au parcours résidentiel des ménages. Ainsi, la part des logements plus petits sera à favoriser dans les objectifs de construction, notamment pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Typologies des logements autorisés entre 2013 et 2021

Source : Sitadel PC - sept 2022



En synthèse...

Une production soutenue, mais
qui développe essentiellement des
résidences secondaires

Une production portée par les
logements individuels

Une production de petites
typologies encore marginale

Enjeux

Développer des
logements en
résidences principales

Encadrer la production
pour aller vers des
opérations plus denses,
pour répondre au
enjeux du ZAN

Proposer des
typologies adaptées à
la taille des ménages en
résidence principale

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

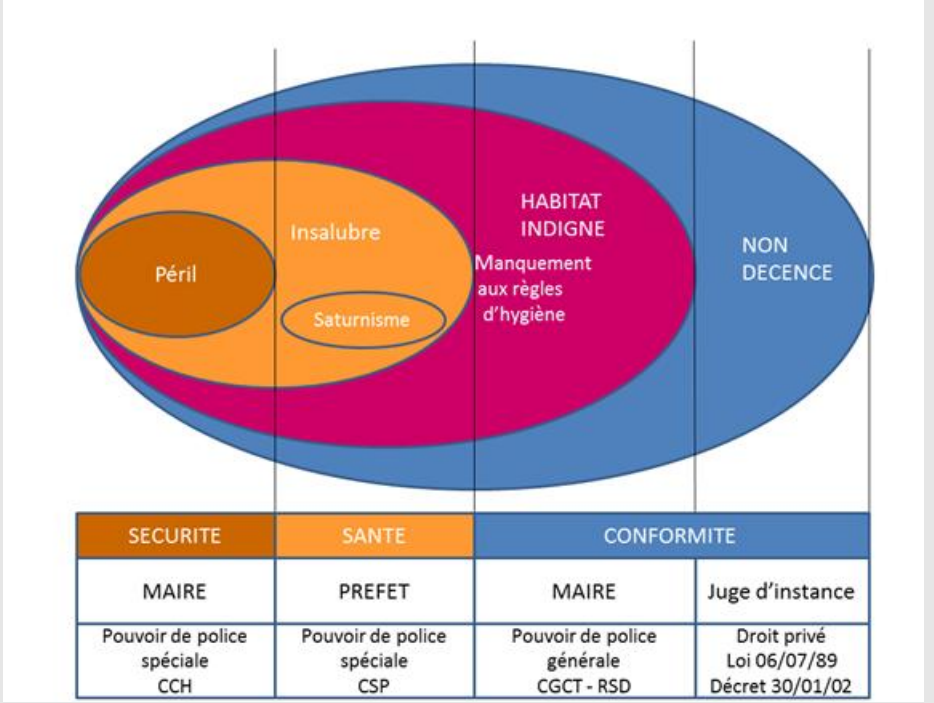
Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

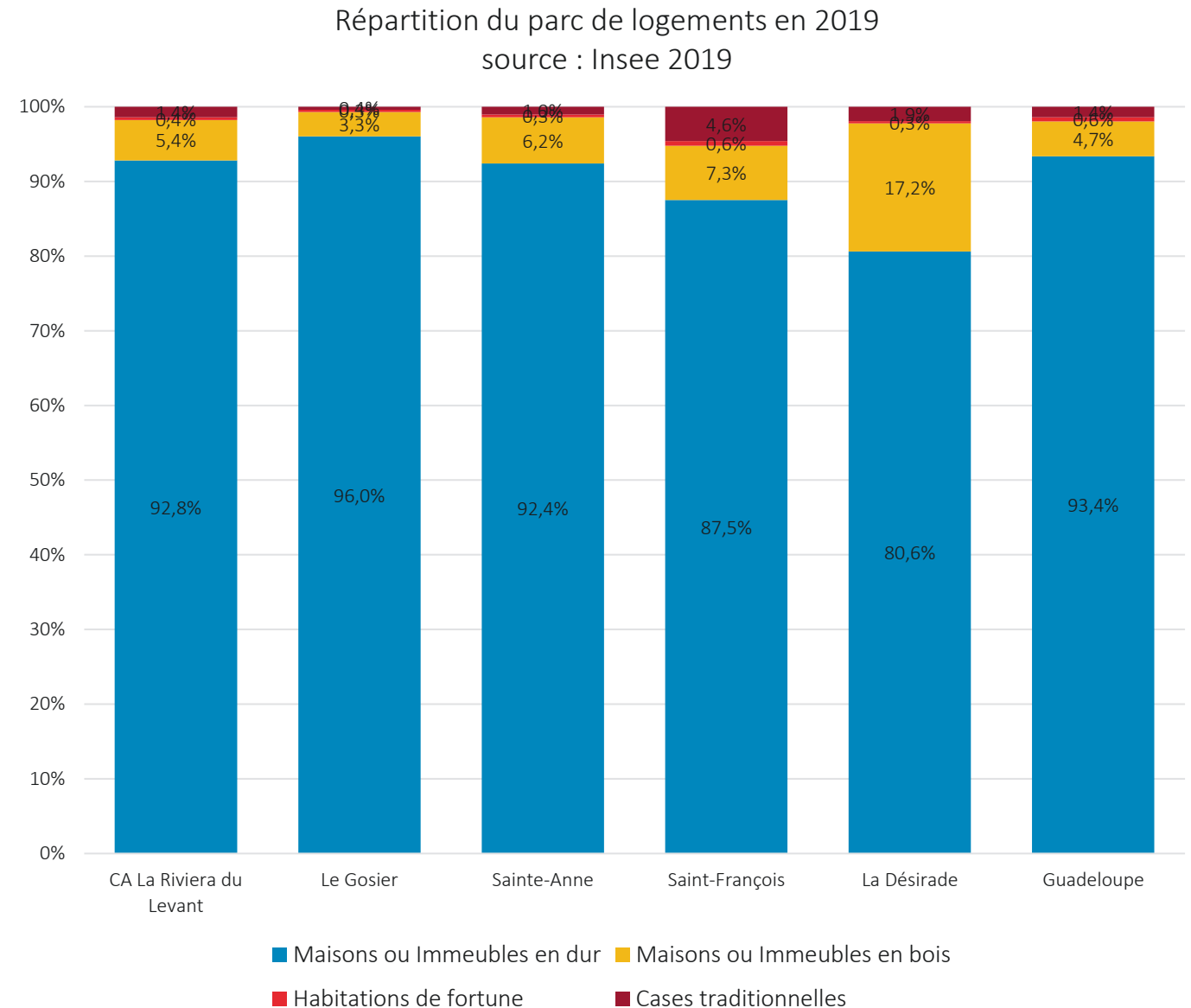
- > Un **logement décent** est un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique et la santé de son ou ses locataires**, et qui est doté des équipements habituels permettant d'y habiter normalement.
- > Un logement décent répond à 5 critères* :
 - une surface minimale,
 - l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire,
 - l'absence d'animaux nuisibles et de parasites,
 - une performance énergétique minimale,
 - la mise à disposition de certains équipements.
- > Un logement indécents, voire indigne (pour insalubrité ou péril), est un logement qui ne remplit pas ces critères.

* : Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux **caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

- > En outre-mer, un logement considéré comme décent doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :
 - Une installation **d'alimentation en eau potable** assurant à l'intérieur du logement la **distribution avec une pression et un débit suffisants** pour l'utilisation normale de ses locataires ;
 - Des **installations d'évacuation** des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
 - Un **réseau électrique** permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
 - Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;



- > La CARL compte **1 575 maisons ou immeubles en bois, soit 5,4% de son parc**, légèrement plus que la moyenne guadeloupéenne (4,7%). Sainte-Anne est la commune qui compte le plus de ce type de logements, avec 684, suivie par le Gosier (404).
- > 1,4% du parc sont des cases traditionnelles (410 logements). Si ces cases créoles ne sont pas signe de confort, elles font l'identité du territoire. Il y a ainsi un enjeu à maintenir ce patrimoine, mais elles pourraient être mobilisées aussi pour autre chose que du logement (commerces, ateliers...)
- > 0,4% sont des habitations de fortune (109 logements).
- > Les maisons et immeubles construits en dur représentent 93% des logements, mais 37% du parc ayant été construit de manière informelle (selon Filocom), ces logements ne sont pas nécessairement de bonne qualité.



- Dans la CARL, 5 366 logements sont qualifiés de "médiocres" ou de "très médiocres" selon le classement cadastral du CEREMA. Ces logements représentent 15% des logements.
- Ces logements de qualité dégradées seraient essentiellement des habitations individuelles.
- Les acteurs de l'immobilier jugent que les résidences collectives sont globalement de qualité. Certaines **résidences récentes** connaissent parfois des problèmes d'infiltration d'eau, électriques, ou liés à la plomberie.
- Le volume le plus important est au Gosier et à Sainte-Anne, mais ces logements représentent moins de 18% du parc. Plus de 4 logements sur 10 sont concernés à la Désirade.
- Les **conditions environnementales et climatiques** sont en partie responsables de ces désordres : l'humidité, l'air marin et les inondations contribuent depuis longtemps à cette situation. De manière plus récente, le développement des sargasses accentue ces problématiques : elles dégagent en effet des gaz d'hydrogène sulfuré (H2S) qui dégradent les équipements et qui sont dangereux pour la santé des habitants
- Les **problèmes d'indivision** sont également l'une des causes de ces difficultés. Le ou les propriétaires ne sont pas toujours connus et l'entretien n'est donc pas réalisé.
- La plupart de l'habitat dégradé se situe **dans des logements privés des centres-bourgs**, ce qui contribue à dévaloriser ces derniers. Les bourgs se sont construits petit à petit, sans être réfléchis, à partir de constructions qui se sont solidifiées ; mais qui sont aujourd'hui mal « organisées », souvent faites d'ajouts successifs souvent de mauvaise qualité et présentent des difficultés à être restructurés.

Nombre et part de logements indignes identifiés par la DEAL en 2019

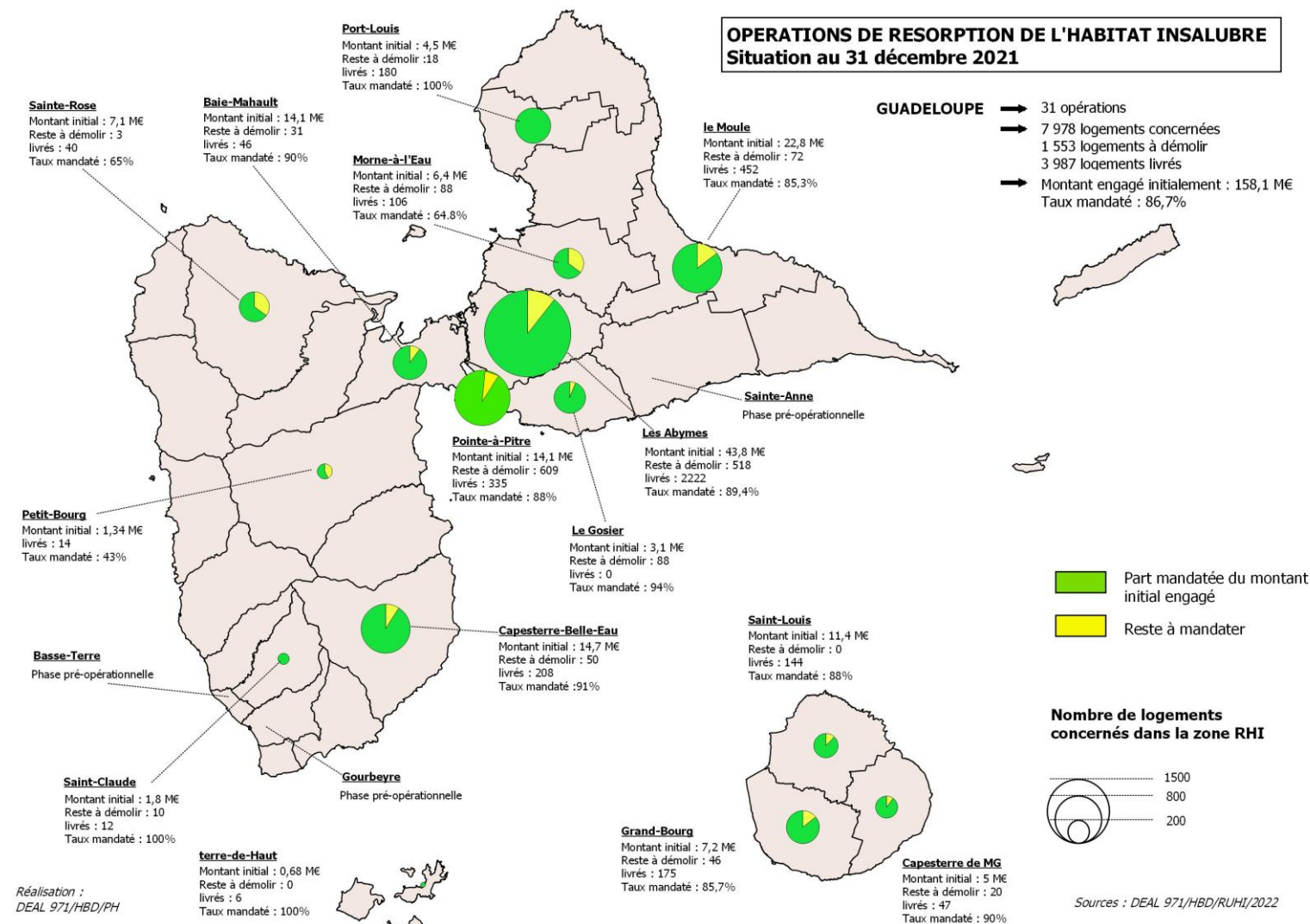
	Nombre de logements	Logements Indignes	% de logements indignes
Le Gosier	14 790	2 178	14,7%
Sainte-Anne	11 148	1 927	17,3%
Saint-François	9 041	905	10,0%
La Désirade	825	356	43,2%
CARL	35 804	5 366	15,0%
Guadeloupe	209 903	34 594	16,5%

Source : DEAL – Fichiers fonciers 2019

- Quelques procédures de péril imminent, classique, indigne ont pu être menées par les communes. Pour avoir un impact plus fort, plusieurs actions ont été mises en place.
- Des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ont été menées au Gosier. La commune du Gosier a fait venir des artistes pour redonner vie au centre bourg, et a mis en place un chantier d'insertion pour pouvoir faire les travaux. A Sainte-Anne, une étude OPAH RU est en cours sur le centre-ville, et la commune est labellisée petite ville de demain, ce qui lui permettra de renforcer son action sur le centre. Saint-François a quant à elle fait du renforcement du centre-ville un pilier du PADD de son plan local d'urbanisme.
- Evidemment, le traitement de l'habitat dégradé devra être concilié avec l'enjeu de respect patrimonial de ce bâti de centre-ville, qui fait l'identité de ces communes.



➤ Un PILHI – plan local de lutte contre l'habitat indigne – ainsi qu'une étude sur les copropriétés sont élaborés par la CARL en parallèle du PLH. Ces études viendront à terme alimenter le PLH



Le quartier de Grand-Baie, au Gosier

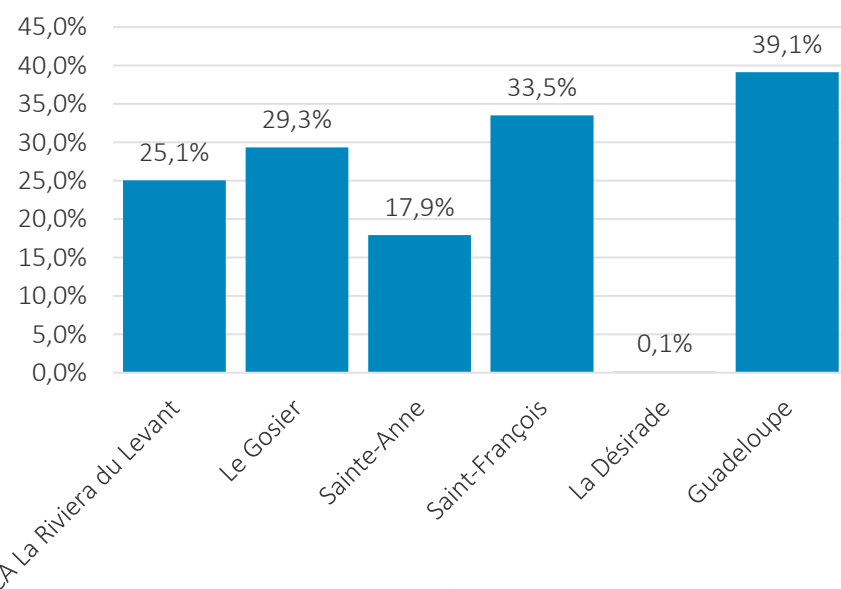
- > Le quartier de Grand-Baie s'étend sur 11 hectares, à l'entrée de la ville du Gosier et au pied du Fort Fleur d'épée, entre la RN4 et l'anse de Grande Baie
- > A partir des années 1960 et malgré l'insalubrité, des familles se sont progressivement installées sur le site, une grande partie sans titre de propriété. Elles ont ainsi créé de toute pièce un nouveau quartier dont l'organisation s'est faite petit à petit, de façon anarchique, l'insalubrité et la promiscuité s'alliant gentiment à la douceur de vivre et la beauté du lieu. Aujourd'hui, le quartier abrite près de 350 habitants, la majorité étant locataires de leur logement. Bon nombre de logements demeurent cependant insalubres ou régulièrement inondés. À la fin de 1993, une **procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI)** a été engagée pour améliorer les conditions de vie des résidents et plusieurs études et aménagements successifs ont été réalisés entre 1993 et 2017. Les plus récentes ont pointé **trois risques naturels cumulés** menaçant ce quartier : risque sismique, risque de houle cyclonique (la partie la plus haute du quartier n'est qu'à 2 mètres au dessus du niveau de la mer) et risque d'inondation. Ce constat préoccupant a conduit à déplacer l'opération hors site avec promesse de relogement des habitants concernés par la RHI, sur le territoire de la commune. Aucun hôtel ni gîte ne pouvant être construit. Par ailleurs, compte tenu des contraintes du site, révélées par le Plan de Prévention des Risques Sismiques (PPRS) en cours d'élaboration, il a été établi que les habitations actuelles ne pouvaient pas non plus être maintenues en raison de l'application du principe de précaution.



- > Les problèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement sont prépondérants sur le territoire de la CARL, et de manière plus générale, en Guadeloupe.
- > Certains secteurs ne sont pas alimentés en eau de façon récurrente, et ce sur plusieurs semaines voire mois. De nombreuses canalisations sont en mauvais état : une grande partie de l'eau se perd dans la nature, et en cas d'intempérie, les canalisations peuvent être hors service.
- > Les ménages qui ont les moyens peuvent investir dans des citernes de secours. Certaines communes, comme le Gosier, en ont fourni gratuitement à leurs habitants. Ces citernes fournissent aux habitants une autonomie que de quelques jours supplémentaires en cas de pénurie.

- > De manière moins handicapante, l'électricité est également source de complexité. 97,9% des logements sont raccordés à l'électricité (INSEE 2019). Toutefois, certains acteurs notent des coupures régulières.

Taux de résidences principales reliées au tout à l'égout en 2019
Source : Insee 2019



- > Ces situations de pénurie peuvent entraîner des conflits entre propriétaires et locataires, ces derniers pouvant faire valoir le décret décence pour diminuer les loyers.
- > Sur la Désirade, il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif. Les occupants doivent faire des vidanges régulièrement (cout de 700/900€). Il n'existe pas d'aide des institutions pour cela.

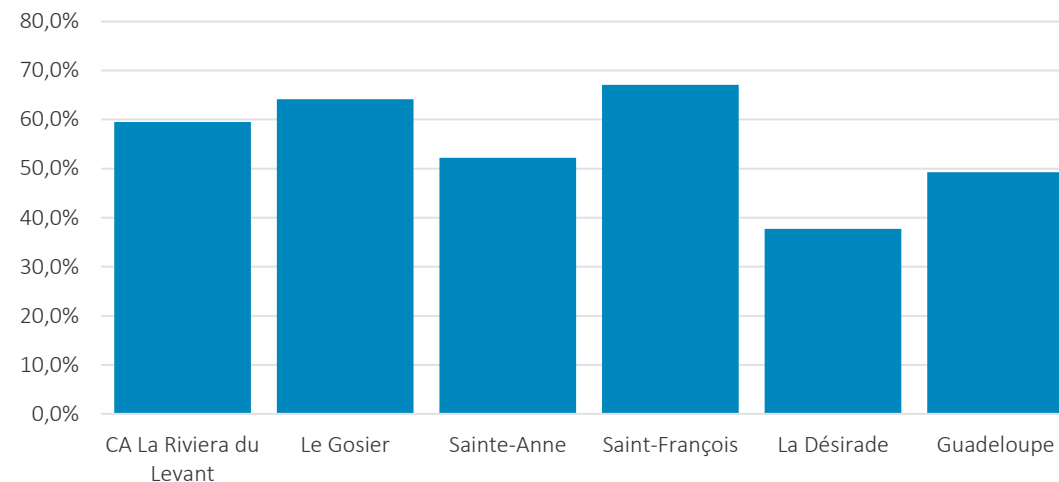
- > La précarité des ménages se répercute sur la qualité voire la sécurité de leur logement. Faute de ressources suffisantes, ces derniers privilégient souvent des dépenses du quotidien, plus urgentes, à l'entretien de leur lieu de vie. Cela contribue à la dégradation du parc de logement. **Locataires comme propriétaires seraient touchés** par ces difficultés.
- > La question énergétique aggrave ces difficultés. La précarité énergétique peut se manifester de plusieurs manières. Elle peut être liée notamment à la dégradation des équipements du logement, qui sont souvent vétustes (vieux frigo en plein soleil), ou des problèmes d'installations électriques non conformes, pouvant menacer la sécurité physique des personnes. Elle peut aussi tout simplement être liée aux dépenses importantes pour répondre à des exigences de confort : selon l'ADEME, la climatisation représente le premier poste de coût en matière énergétique en Guadeloupe.

NB : La réglementation thermique de Guadeloupe impose que chaque logement neuf intègre des chauffe-eaux solaires.

Selon une étude la précarité énergétique en Guadeloupe réalisée par l'OREC Guadeloupe en 2017, l'impact énergétique sur le budget des ménages en Guadeloupe doit se penser dans **l'articulation entre les dépenses d'énergie domestique et celles liées à la mobilité**. On parle plus généralement de « vulnérabilité énergétique » dans ce cadre. En effet, les **frais liés aux véhicules personnels peuvent représenter une part importante du budget des ménages**, notamment pour les personnes travaillant en dehors de leur commune de résidence, dans un contexte où l'usage d'un véhicule individuel coûte nettement plus cher que dans l'hexagone.

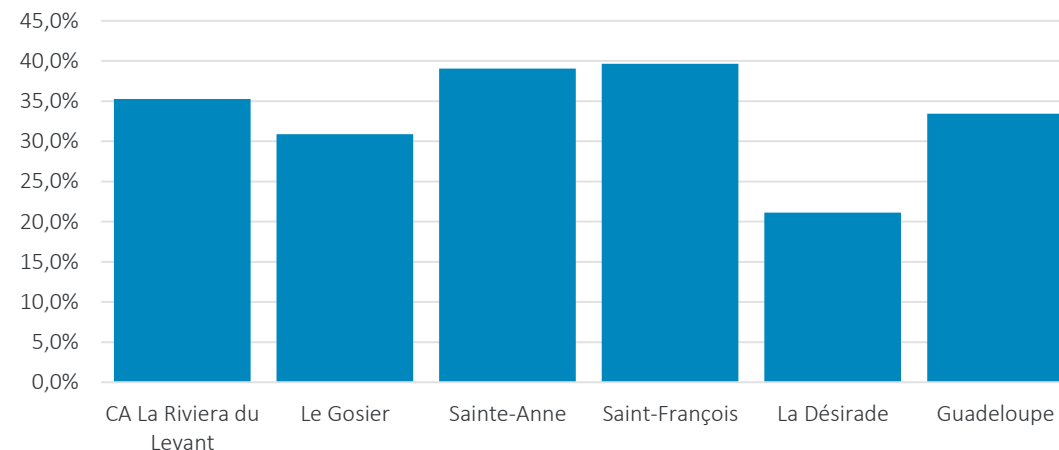
Taux de RP avec pièce climatisée en 2019

Source : Insee 2019



Taux de RP avec chauffe-eau solaire en 2019

Source : Insee 2019



Plusieurs phénomènes se développent ou s'aggravent, et sont susceptibles de fragiliser le parc de logements, de manière directe, ou indirecte :

> La hausse du coût de l'énergie

- La hausse du coût de l'énergie que la France rencontre ces derniers mois se concrétise évidemment en Guadeloupe, ce qui pourrait accentuer la précarité des ménages déjà en difficulté. Faute de revenus suffisants, l'entretien du parc par ces derniers serait encore plus difficile.

> Le dérèglement climatique

- Le réchauffement climatique (+1,09°C en 2021 selon le GIEC) et le dérèglement climatique de la planète va entraîner plusieurs phénomènes qui impacteront la Guadeloupe et la CARL à moyen et long terme, et menaceront directement certains logements du territoire :
 - Le recul du trait de côte : En Guadeloupe, selon les modélisations du BRGM, le niveau de la mer pourrait monter jusqu'à 1,4 m d'ici à 2100. Cela se traduit par de l'érosion côtière, et des risques de submersion marine. Certains secteurs sont déjà touchés, notamment en cas d'intempéries, qui peuvent entraîner des effondrements de falaises. De nombreux logements situés près du littoral sont ainsi à risque. Sur la CARL, la Désirade et Sainte-Anne seraient les communes les plus concernées par la ligne du retrait de côte.
 - L'augmentation de l'intensité et de la fréquence des événements climatiques et météorologiques extrêmes, pouvant entraîner des inondations et glissements de terrain, entraîner des coupures d'eau... De nombreux logements étant construits de manière informelle dans des zones pourtant inconstructibles, ces résidences principales pourraient être en danger.

> Définition de la vacance

- La définition du logement vacant varie d'une administration à l'autre.
- Pour l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
 - proposé à la vente, à la location ;
 - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).
- Pour la DGFIP, il s'agit d'appartements ou de maisons ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) et vides de meubles (ou mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation) au 1er janvier de l'année d'imposition. Ces logements doivent être **vacants depuis au moins une année** au 1er janvier de l'année d'imposition.

> Impact de la vacance dans le marché de l'habitat

- Le rôle de la vacance dans le fonctionnement d'un territoire, et notamment des marchés locaux de l'habitat, est multiple. **Selon son ampleur et ses caractéristiques, la vacance peut traduire différentes situations territoriales.**
- La vacance peut être d'abord considérée comme une **variable d'ajustement** de la tension du marché de l'habitat. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.
- La vacance de certains types de logements peut aussi être la **traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population**. Elle apporte une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant.

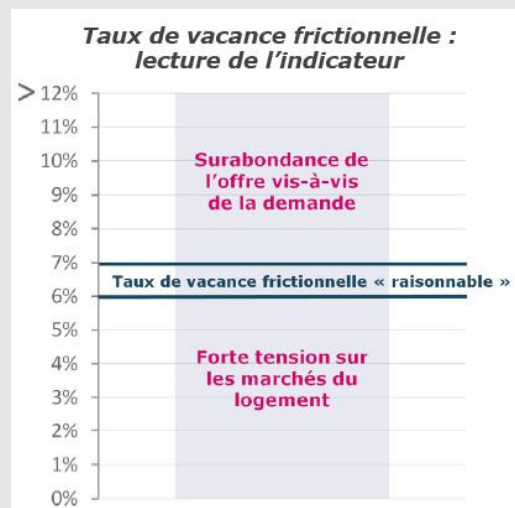
Source : « La vacance des logements Un phénomène complexe difficile à interpréter », AUCAME, dec 2014

> La durée : principal facteur d'appréhension de la vacance

- La durée est un facteur déterminant d'appréhension de l'aspect structurel ou conjoncturel de la vacance. On distingue deux types de vacance :

1. La vacance de courte durée (moins de 3 ans), dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle » :

- Cette notion de vacance, qualifiée d'in- compressible, signifie qu'un **minimum de vacance est nécessaire pour per- mettre à la fois la fluidité des par- cours résidentiels et l'entretien du parc de logements**. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.
- D'une manière générale, il est admis qu'un **taux de vacance « raisonnable » se si- tue autour de 6 à 7 %**, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.
- Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autre, une **surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande**. En deçà de 6 %, il reflète une **forte tension sur les marchés du logement** : faiblesse de l'offre au regard de la demande.



2. La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (plus de deux ou trois ans), dite « structurelle » :

- Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus pro- posés sur le marché. La vacance structu- relle se décompose en quatre catégories comme suit :

Les 4 types de vacance structurelle

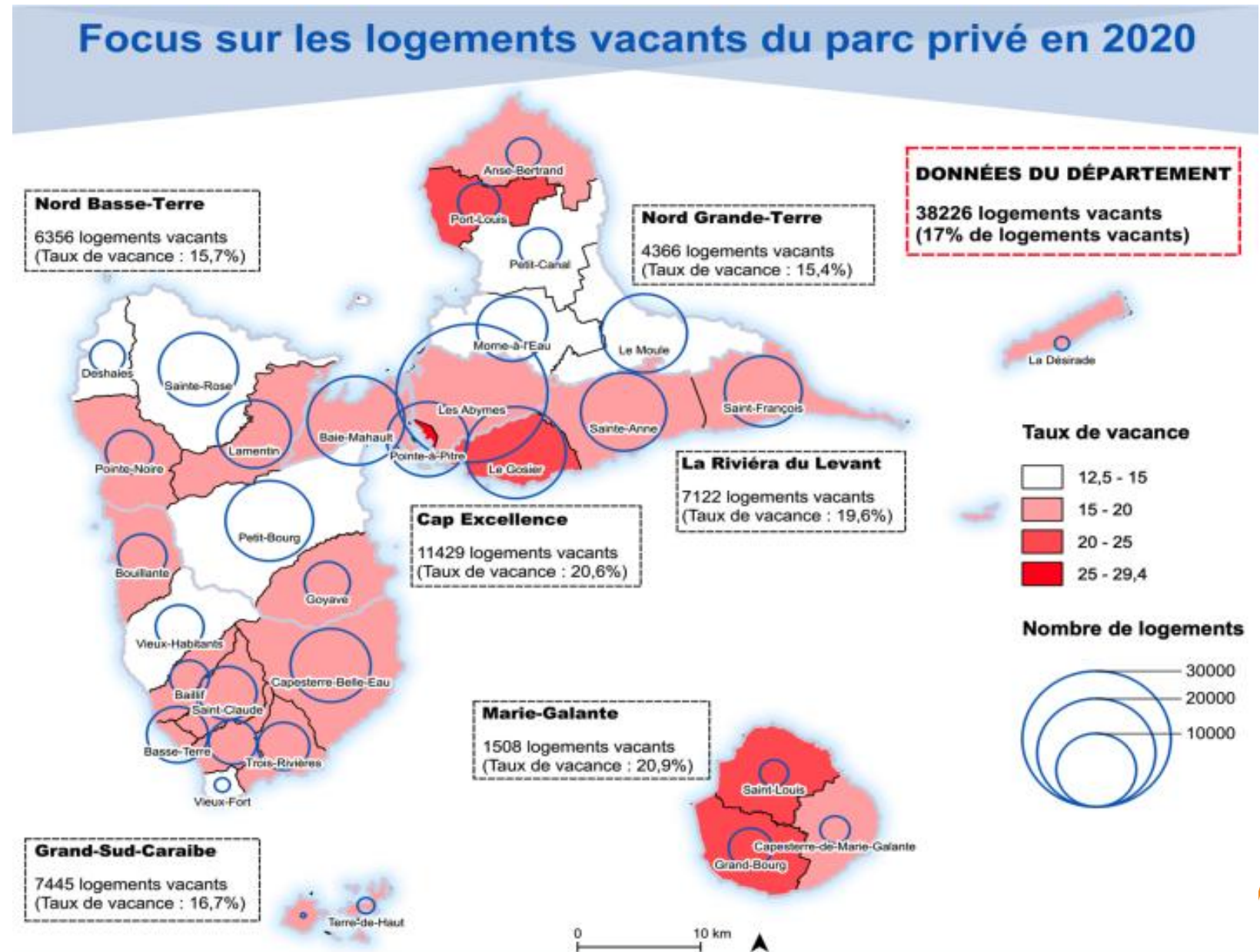
- Logements obsolètes, inadaptés à la demande - Logements en attente de destruction - Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire : trop chers, dévalorisés... Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation	- Logements en travaux - Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite... Vacance de transformation du bien
- Logements réservés pour soi ou pour un proche - Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers Vacance expectative	- Faible valeur économique du bien - Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage) Vacance de désintérêt économique



> La vacance étudiée ci-après concerne la vacance structurelle (> 2 ans) grâce à une base créée en 2020, LOVAC

Source : « La vacance des logements Un phénomène complexe difficile à interpréter », AUCAME, dec 2014

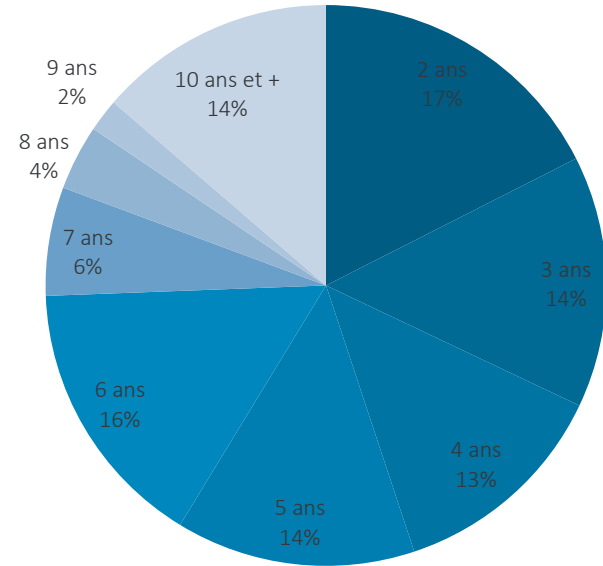
- > La CARL compte 4 759 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020 (source : Lovac 2021).
- > 63% de ces logements sont des maisons. Les problèmes d'indivision expliquent une grande partie la vacance résidentielle. De nombreuses maisons sont à l'abandon, et se détériorent petit à petit. Les communes sont parfois obligées d'intervenir pour sécuriser les lieux.
- > Les outils juridiques et opérationnels pour accompagner la sortie de la vacance sont connus des services, mais le financement de ces outils pose des difficultés.



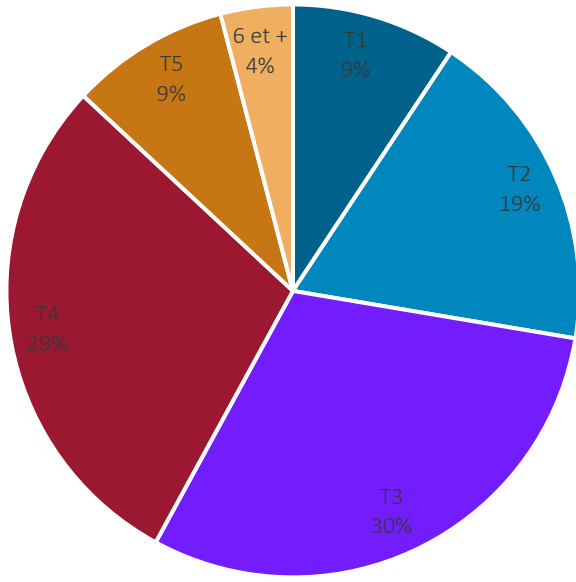
Un parc de grands logements, plutôt récents ?

- > 59% des logements sont vacants depuis moins de 5 ans. 14% le sont depuis plus de 10 ans.
- > Près des deux tiers de ces logements sont des maisons. De fait, les logements sont plutôt grands. 30% sont des T3, et 42% des T4 et plus.
- > La vacance ne semble pas toucher uniquement un parc ancien : 38% des logements vacants ont été construits depuis l'année 2000.

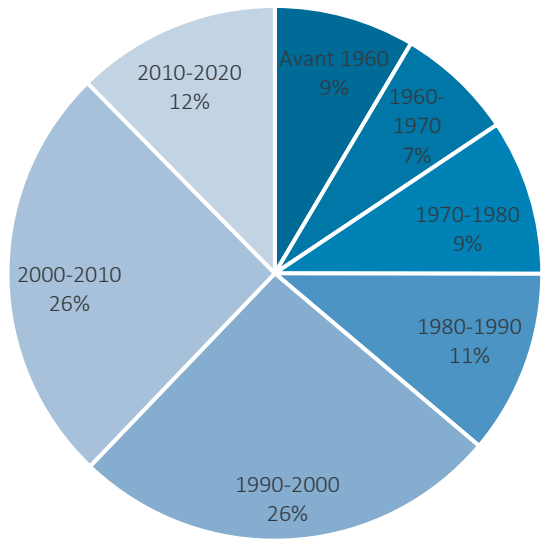
Durée de vacance des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020
Source : Lovac 2021



Typologie des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020
Source : Lovac 2021



Période de construction des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020
Source : LOVAC 2021

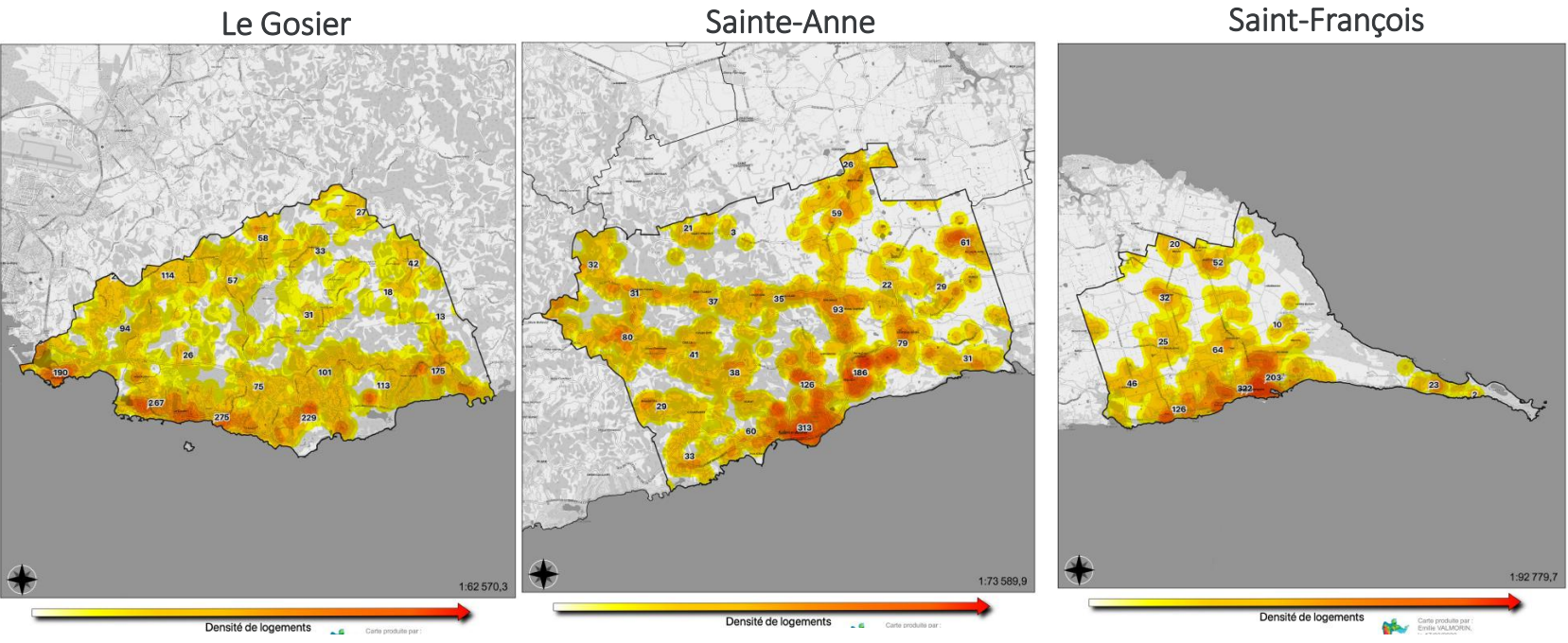


Un parc de logements vacants concentré en centre-bourg

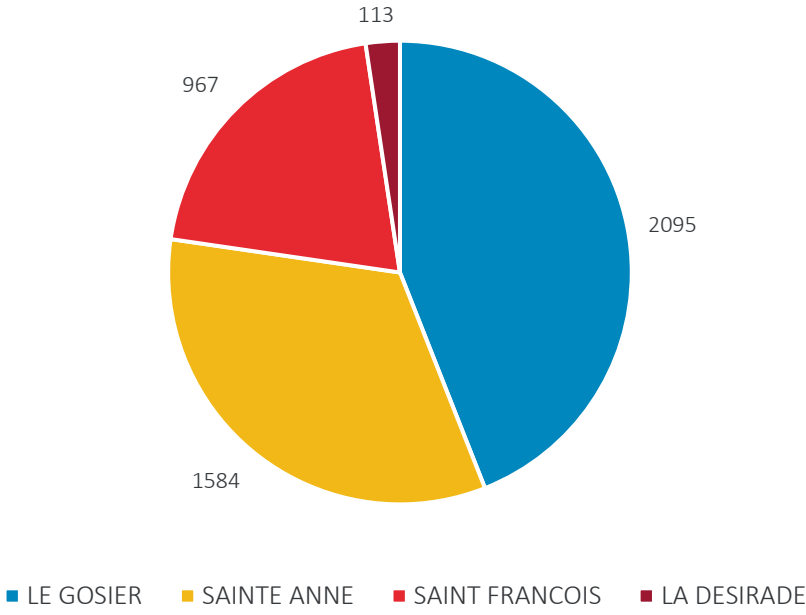
- > 44% des logements vacants de plus de 2 ans sont sur le Gosier, 33% à Sainte-Anne, 20% à Saint François, 3% à la Désirade. La plupart est concentrée dans les centres-bourgs. La sortie de la vacance de ces logements pourrait être un levier important dans le cadre de la revalorisation des centres-bourgs des communes.

La commune du Gosier a démarré certaines actions sur le centre-ville : faire venir des artistes pour redonner vie au centre bourg, mettre en place un chantier d'insertion pour pouvoir faire les travaux...

Cartes de la répartition des logements vacants de plus de 2 ans sur la CARL en 2020 (source : LOVAC)



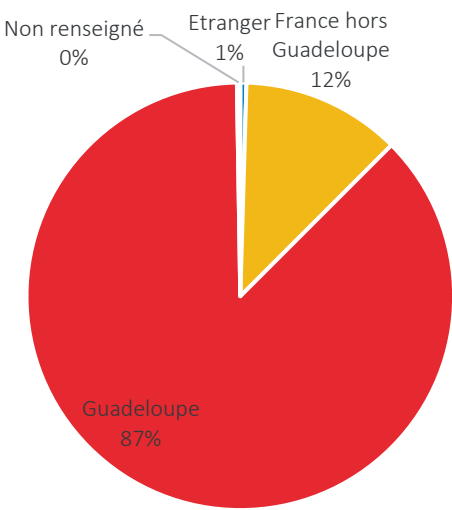
Vacance > 2 ans sur la CARL
Source : LOVAC 2021



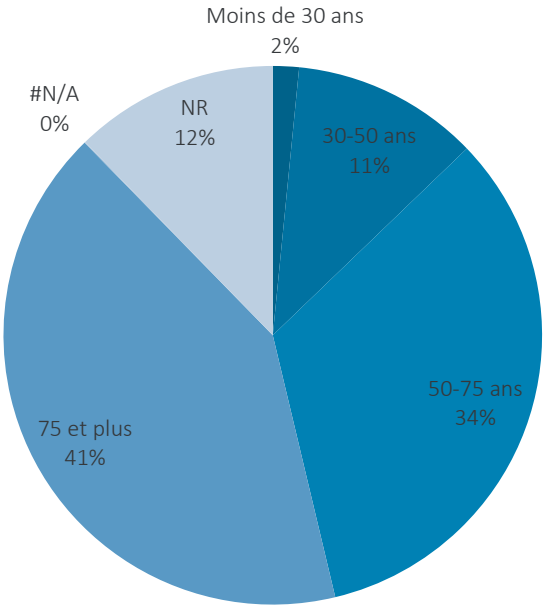
Profil des propriétaires de logements vacants

- > 87% des propriétaires de logements vacants vivent en Guadeloupe
- > 75% des propriétaires sont des personnes physiques, le reste sont des personnes morales
- > Les propriétaires sont globalement âgés, puisque 34% ont entre 50 et 75 ans, et 41% ont plus de 75 ans.

Origine géographique du propriétaire/gestionnaire des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020
Source : LOVAC 2021



Âge des propriétaires (personnes physiques) des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020
Source : LOVAC 2021



> Divers financements existent pour financer les travaux d'amélioration des logements. Mais peu de dossiers aboutissent. Plusieurs difficultés sont relevées par les acteurs :

- L'accompagnement humain permettant d'aider les propriétaires à constituer leur dossier est souvent payant. Cela les dissuade de solliciter un accompagnement.
- L'accompagnement humain n'est pas toujours suffisant. Dès lors, le montage du dossier n'aboutit pas toujours.
- Le lien entre le service instructeur et le ménage n'est pas efficace. De nombreux dossiers ne sont pas toujours complets, l'instruction des dossiers ne va donc pas jusqu'à son terme. Or les demandeurs ne sont pas toujours au courant de l'état de leur dossier. Il y a selon les acteurs du territoire un enjeu d'amélioration du suivi des procédures.

> Un autre frein majeur qui s'ajoute aux complexités administratives concerne le **financement en lui-même**. Au-delà du reste à charge pour les propriétaires, qui peut être important, les financements obtenus grâce aux aides publiques doivent souvent être avancés par les propriétaires. Ceux qui n'ont pas les moyens d'avancer ces frais abandonnent le projet.

Panorama des dispositifs et actions d'aide à l'amélioration du logement actifs sur le territoire de la CARL

Programme SARE

Ma Prime Rénov'

Ma prime rénov copro

Louer Abordable ANAH aux PB
pour rénover leur logement de +
de 15 ans

Ligne budgétaire Unique

Financements conseil
départemental de Guadeloupe

EDF : PRIME ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE Agir Plus

OPAH -RU

Bricobus et OGRAL des
Compagnons Bâtisseurs

En synthèse...

Enjeux

Un parc résidentiel soumis à de nombreux risques (environnementaux, climatiques)

Un parc potentiellement indigne relativement important (15%)

Une vacance résidentielle concentrée en centre-bourg et qui touche également des logements plutôt récents

Des dispositifs d'amélioration des logements qui présentent des failles (procédures, financements)

Anticiper les risques auxquels sont confrontés les logements : développer des mesures de prévention et de gestion des risques pour protéger les personnes et les biens.

Mettre en place des politiques publiques et des dispositifs de contrôle pour éradiquer l'habitat indigne et améliorer la qualité des logements existants, renforcer l'identification du parc indigne

Développer des politiques incitatives voire coercitives pour encourager la rénovation des logements vacants et favoriser la reprise de l'habitat en centre-bourg.

Mieux accompagner l'amélioration de l'habitat des ménages : simplifier les procédures, renforcer les financements et assurer une plus grande transparence dans les dispositifs d'amélioration des logements

Accompagner les pouvoirs publics pour capter les biens abandonnés

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

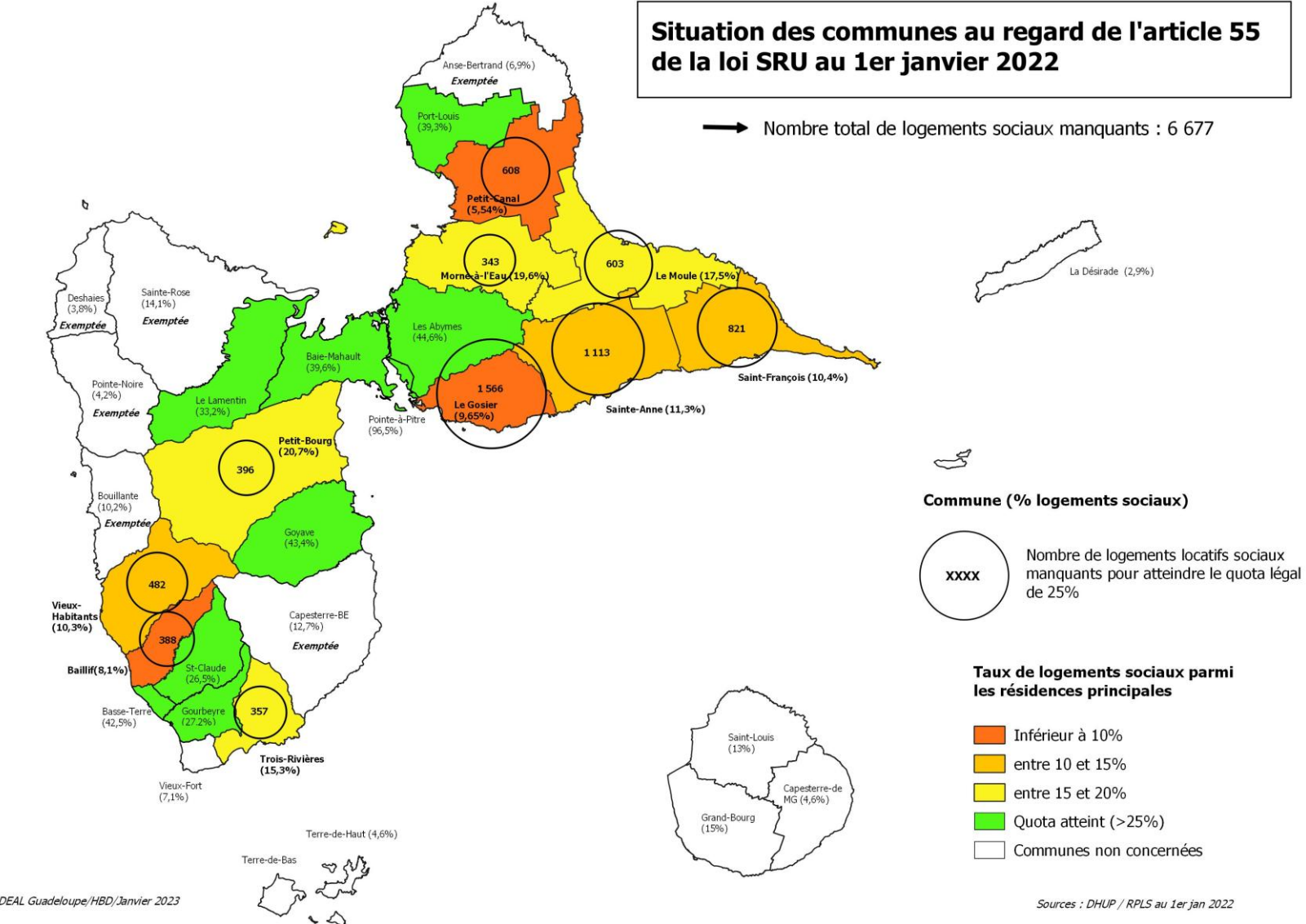
- La Riviera du Levant compte **8,37%** de logements sociaux dans son parc (RPLS 2022) sur l'ensemble des 4 communes, et 10,26% sur les 3 communes soumises à la loi SRU : Le Gosier, Sainte-Anne et Saint-François. Ces communes doivent disposer de 25% de logements sociaux dans le parc. Les taux de LLS de ces communes oscillent entre 9,4% et 11,2% (inventaire SRU). Elles cumulent **2 455 logements SRU**, il en manque ainsi plus de 3 500 pour atteindre l'objectif légal de 25%.
- La Désirade n'est pas soumise à la loi SRU mais compte 20 LLS, soit 2,91% de son parc (RPLS 2022).

Inventaire logements SRU au 1^{er} janvier 2021

Source : DEAL

Commune	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux*	Nombre de logements sociaux manquants en 2021
Le Gosier	962	9,43 %	1 588
Saint-François	581	10,34 %	824
Sainte-Anne	912	11,24 %	1 117
TOTAL communes SRU	2 455	10,26%	3 529

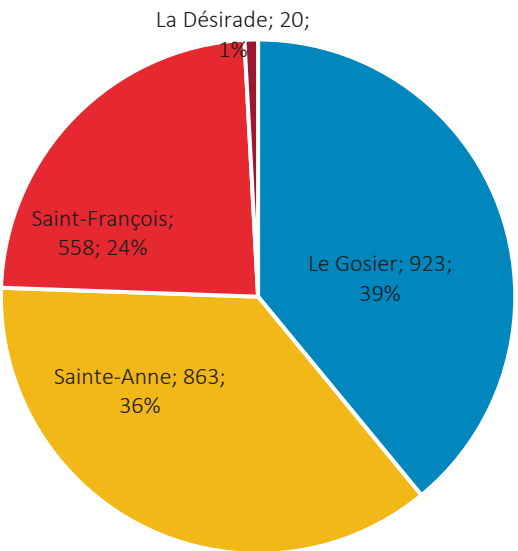
* = Nombre de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales 2021 (DGFIP)



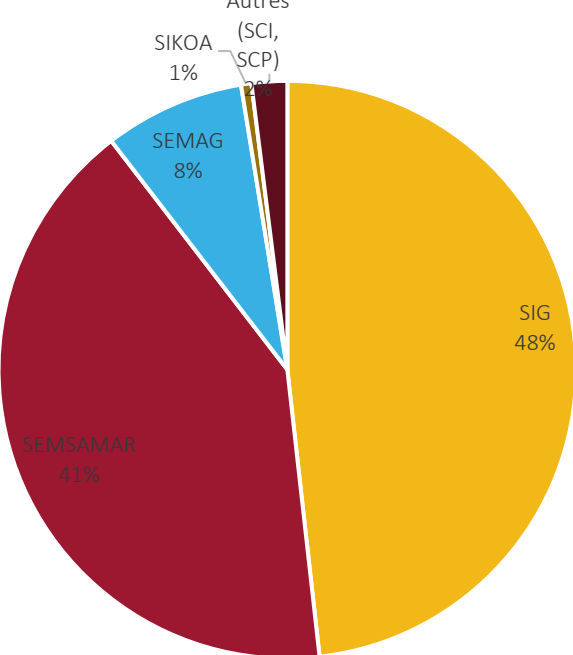
- > Le parc des bailleurs sociaux représente la quasi exclusivité du parc SRU.
- > 4 bailleurs présents SIG, SEMSAMAR, qui se partagent 90% du parc social, et la SEMAG et SIKOA, qui sont présents plus marginalement.

> A l'instar du parc privé, le parc social de la CARL est récent, puisque 77% des logements ont été construits après 2000. Le parc est toutefois soumis à des conditions géo-climatiques qui dégradent rapidement les bâtiments, des opérations d'amélioration peuvent être nécessaire quand les bâtiments n'ont même pas 15 ans.

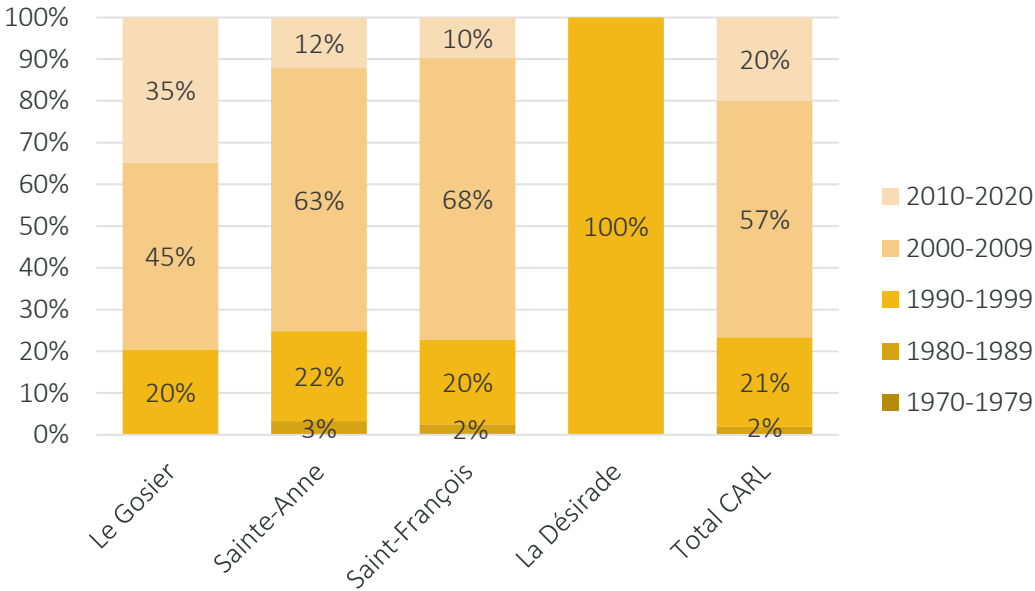
Logements sociaux des bailleurs sociaux au 1er janvier 2022
Source : RPLS 2022



Répartition du parc social par bailleurs sociaux
Source : RPLS 2022



Répartition du parc locatif social par période de construction
Source : RPLS 2021



- > 76,4% du parc est composé de logements financés en « LLS ». 432 logements, soit 18,3% du parc social sont des « LLTS » ou des « PLUS financés avant 77 », qui sont à bas loyers. Or ce sont ces logements qui correspondent à la majorité de la demande.

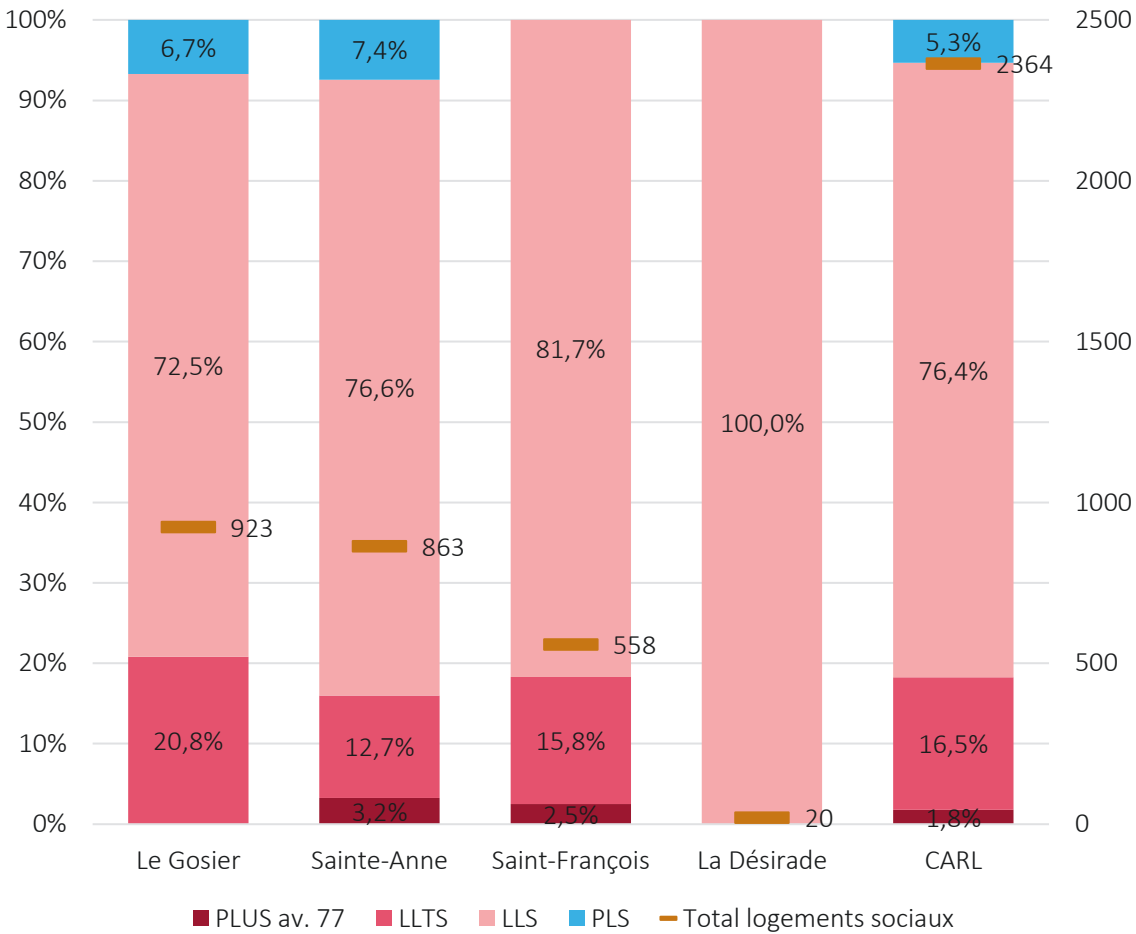
Plafonds de ressources mensuelles en outre-mer au 1^{er} janvier 2022

	LLTS DOM	LLS DOM	PLS DOM
1 personne seule	1 189 €	1 585 €	2 061 €
2 personnes	1 588 €	2 117 €	2 753 €
3 personnes	1 910 €	2 546 €	3 310 €
4 personnes	2 305 €	3 074 €	3 996 €
5 personnes	2 712 €	3 616 €	4 701 €
6 personnes	3 057 €	4 075 €	5 298 €
Personne supplémentaire	341 €	455 €	591 €



> Le SMIC au 1er janvier 2023 est de 1 709€ bruts, et **1 353€ net** (après déduction des cotisations salariales), soit plus de 230€ de moins que le plafond LLS pour une personne.

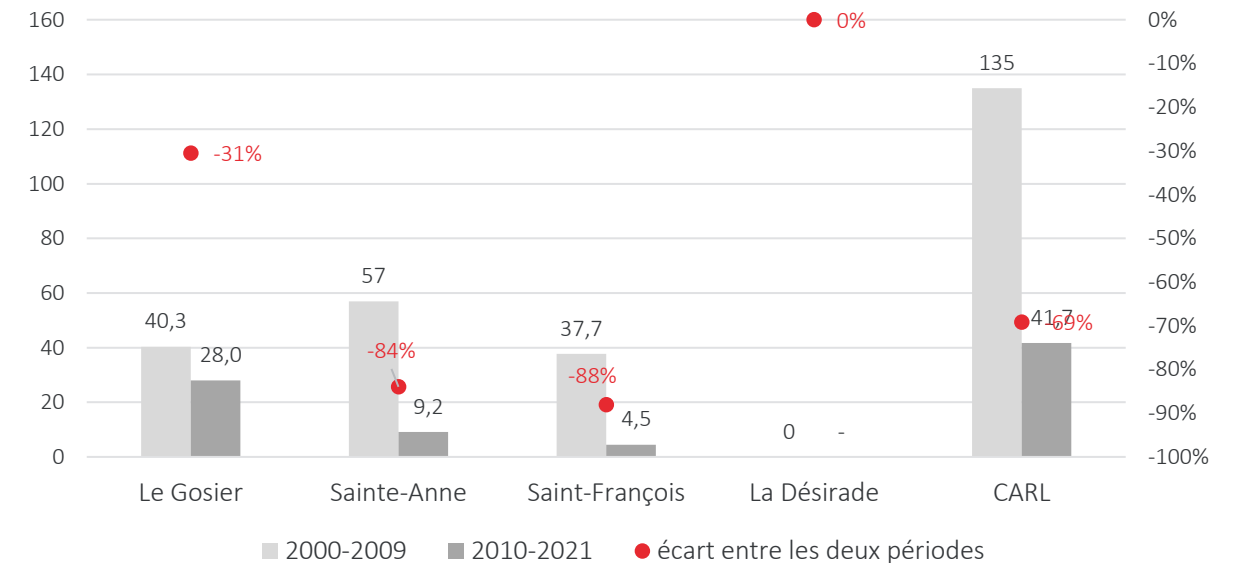
Répartition du parc social par financements au 1er janvier 2022
Source : RPLS 2022



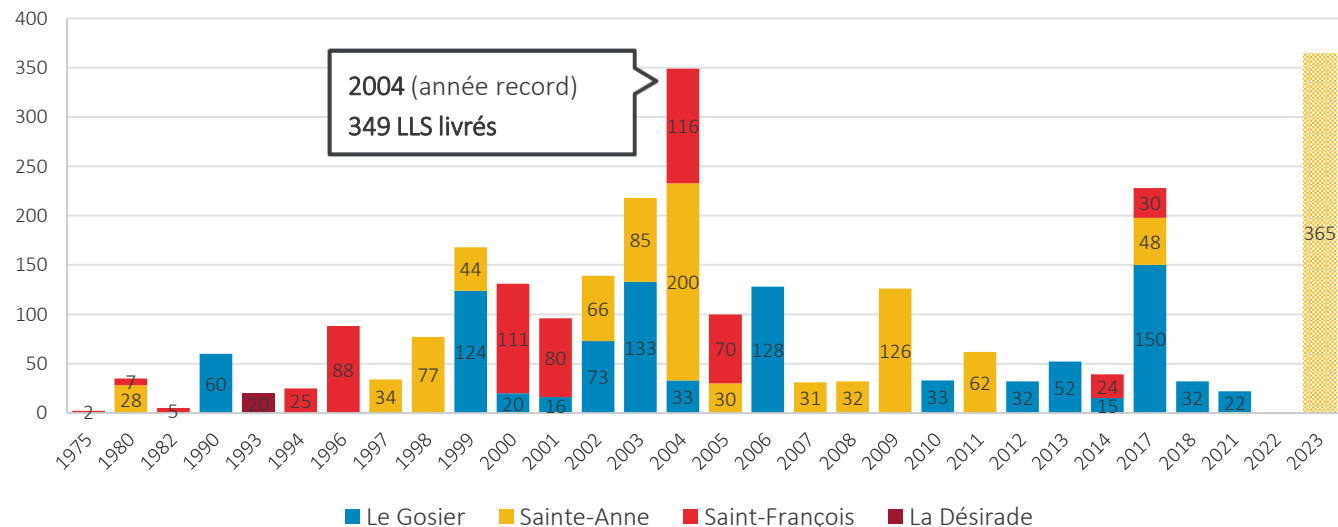
- > La **production de logements locatifs sociaux a décollé à la fin des années 1990**. Le parc est de fait très récent : près de **80% du parc a été construit après l'année 2000**.
- > On comptait 135 logements sociaux/an sur la période 2000-2009, avec un pic de près de 350 logements en 2004. **Depuis 2010**, la production a diminué de 70% : **42 logements sociaux/an**, en comptant une année exceptionnelle en 2017. La production a fortement diminué à Sainte-Anne et Saint-François.
- > Les projets de construction de logements sociaux sont confrontés à des difficultés :
 - **Difficultés financières** : manque de moyen pour accéder au foncier, très cher, qui rendent l'équilibre des opérations difficile
 - **Difficultés techniques** : l'absence d'accès aux réseaux sanitaires peut bloquer le développement des opérations.

Production annuelle moyenne dans la CARL depuis l'an 2000

Source : RPLS 2022



Production de logements sociaux des bailleurs sociaux
Source : RPLS 2022



Projets en cours :

- 1 opération de la SEMAG, les Dolines, à Sainte Anne : livrées au T1 2023 : 247 logements
- 2 opérations de la SIG en cours de construction , à Sainte Anne : French (68 logements) et Gissac (50 logements)



Ni la CARL, ni les 4 communes de l'agglo, ne donnent de **garantie d'emprunt** aux bailleurs sociaux, ni d'**aide particulière destinées à financer la production de logements sociaux**. Ces aides pourraient pourtant être décisives pour le développement du parc social, car elles sécuriseraient les opérations. Les garanties d'emprunt donneraient également la possibilité à ces collectivités un droit de réservation dans ce parc social.

En synthèse...

3 communes en déficit par rapport à la réglementation SRU

Un parc peu diversifié, financé en LLS pour l'essentiel

Une production très faible, et soumise à de nombreuses contraintes

Enjeux

Produire des logements sociaux afin de respecter les objectifs SRU réglementaires

Développer un parc social adapté aux besoins de la population

Lever les freins à la production de logements sociaux (financiers notamment)

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

1. Le marché de la vente
2. Le marché locatif privé
3. Le marché du locatif social
4. Conclusions sur le marché immobilier et les parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion



Point d'alerte sur les données utilisées

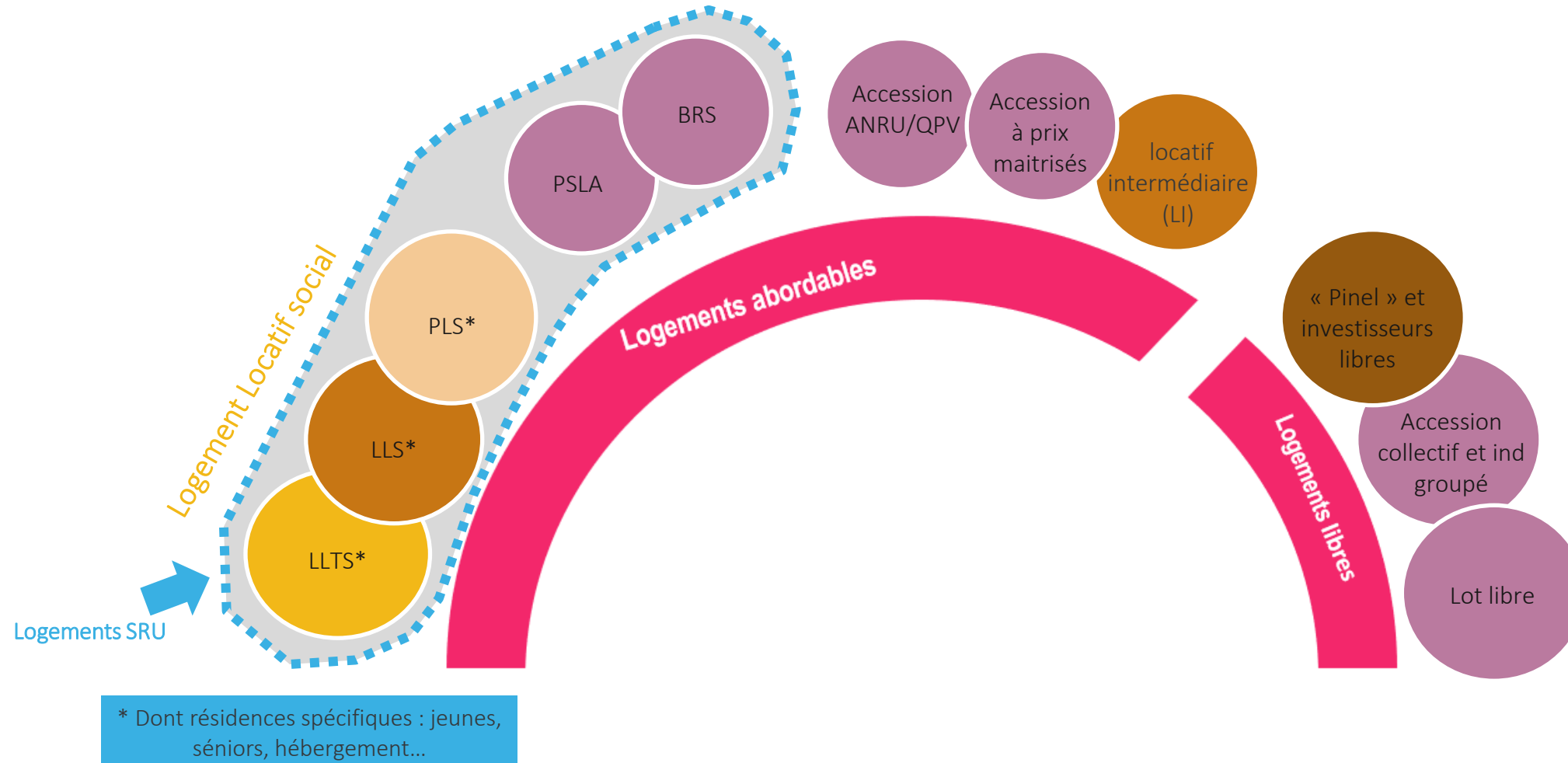
> Sur la vente :

- L'analyse statistique du **marché de l'ancien** a été essentiellement réalisée via les données DVF 2017-2021, disponibles en open data (données mises à jour le 25-Oct-2022).
- La remontée statistique de DVF prend du temps. Dès lors, les deux dernières années ne sont pas exhaustives, car toutes les mutations n'ont pas été intégrées dans la base.
- Les données DVF pour les années 2020 et 2021 doivent donc être interprétées avec précaution, notamment pour les volumes. De même, les prix peuvent ne pas être complètement représentatifs du marché de la revente, faute de données suffisantes.
- Pour les **achats de logements neufs**, il n'y a pas de données statistiques sur le volume et les prix de vente. L'analyse a été effectuée essentiellement grâce aux dires d'acteurs et aux annonces disponibles en ligne.

> Sur le locatif :

- Les données RPLS et SNE permettent une analyse fine du parc social et une analyse sur un temps long à l'échelle de la CARL.
- La CARL ne dispose pas d'observatoire des loyers permettant d'objectiver le **marché locatif privé**. L'analyse de l'offre est ainsi empirique, basée sur les entretiens auprès des acteurs et l'analyse de la documentation disponible au moment de l'étude (annonces immobilières notamment). Elle est par conséquent moins fiable qu'un suivi sur un temps long.

Rappel des différents produits de logement



En synthèse...

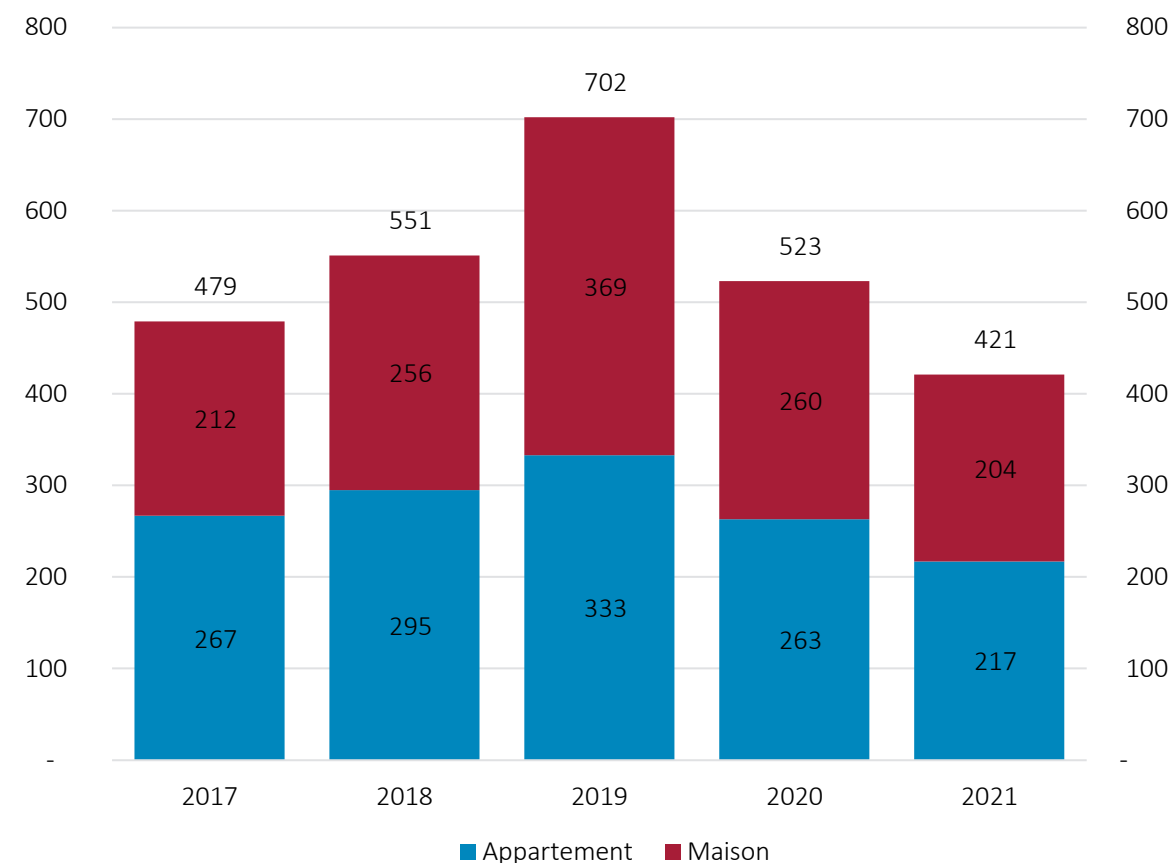
> Dans l'ancien

- On compte **560 reventes en moyenne sur la période 2017-2020**, avec un pic en 2019 avec 702 ventes.
- Les données 2020 et 2021 n'étant pas totalement consolidées, le volume de reventes n'est pas totalement fiable. Si les statistiques montrent une baisse du nombre de reventes, les **professionnels de l'habitat estiment que le marché est au contraire très tendu** et que les ventes sont très nombreuses.

> Dans le neuf

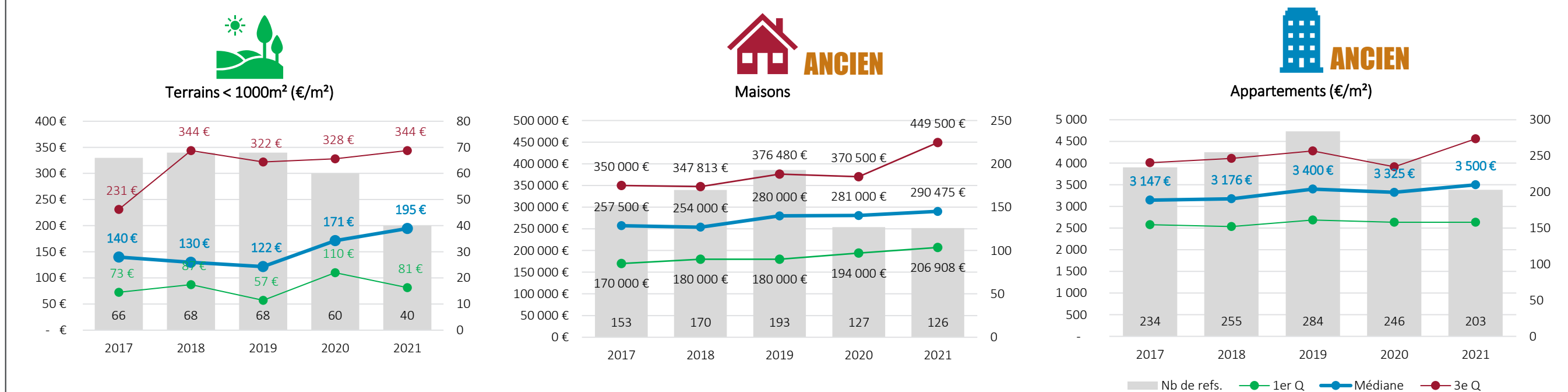
- Il n'existe pas de données statistiques sur le volume et les prix de ventes pour les logements neufs, à la fois en promotion immobilière ou en construction pour soi.
- La promotion immobilière est essentiellement portée par le collectif, et le volume est relativement faible, les opérations ayant des difficultés techniques à être réalisées.
- La production de logements est essentiellement développée par les particuliers, qui construisent ou font construire sur des parcelles leur appartenant. Il est impossible de connaître le nombre de logements construits pour faire de la résidence principale.

Reventes de logements sur la CARL entre 2017 et 2021
Source : DVF oct. 2022



- Le marché de l'immobilier de la CARL est réputé pour être parmi les plus onéreux de Guadeloupe. Le foncier, difficile à capter, augmente fortement.
- En 2022, les professionnels du secteur indiquaient que le prix moyen pour une maison en Guadeloupe était de 377 000 € (un record pour le territoire), et 145 000 € pour un appartement. A titre de comparaison, les appartements revendus sur la CARL en 2021 avaient pour prix médian 150 000€ (61% des logements étant des T1 ou T2). Le prix médian des maisons anciennes était de 290 000 € mais les prix hauts (25% des maisons les plus chères) dépassaient les 450 000€.
- Les maisons sont très recherchées, et représentent la majeure partie des ventes. De nombreux ménages plutôt âgés venant de l'extérieur de Guadeloupe achètent sur la CARL, faisant monter les prix. De nombreux ménages quittent la CARL pour devenir propriétaires, ou construisent sur des terrains non constructibles dont ils sont propriétaires. Le collectif est très connoté et peu attractif : La clientèle est composée de primo-accédants, plutôt des femmes, vivant seule ou en famille monoparentale (ayant un budget de 100 000€). Les prix très liés aux micro-secteurs, et aux qualités du bien (vues notamment).

Evolution du prix des terrains et des logements revendus sur la CARL (Source : DVF oct 2022)



ZOOM

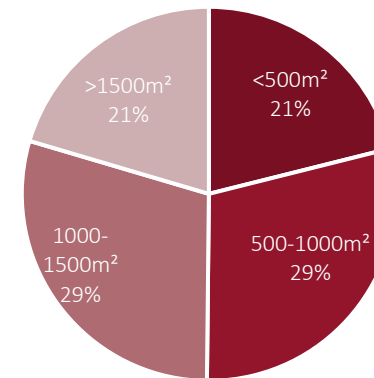


Marché du foncier

- > Les acteurs du territoire soulignent tous la rareté du foncier, et les difficultés à y accéder. La CARL a compté **138 ventes de terrain par an entre 2017 et 2019**. Le nombre semble en baisse dans les statistiques, pouvant confirmer ces difficultés d'accès au foncier, mais il est possible que l'ensemble des ventes de 2020 et 2021 ne soit pas enregistrées au moment du diagnostic du PLH.
- > Les ventes de fonciers ont été importantes sur la commune de Saint-François ces dernières années. La Désirade compte très peu de ventes. Aucune annonce de vente de terrain n'est d'ailleurs recensée sur la Désirade en janvier 2023, témoignant de la pénurie de foncier sur la commune.
- > **Les superficies vendues sont très variées.** Les acquéreurs seraient plus attachés au prix global du terrain qu'à sa taille. Si le terrain a une forme correcte, est bien situé, et correspond au budget que le ménage s'est fixé, sa taille importerait peu.
- > Les acteurs de l'immobilier n'observent pas particulièrement de réduction de surfaces de terrain à bâtir.
- > Des promoteurs lotisseurs proposent des lots autour de 500m². Ces lotissements représenteraient une grande partie de la production de maisons neuves. Ils attirent notamment des primo-accédants, personnes ayant vécu en appartement ou en maison familiale, plutôt actifs.

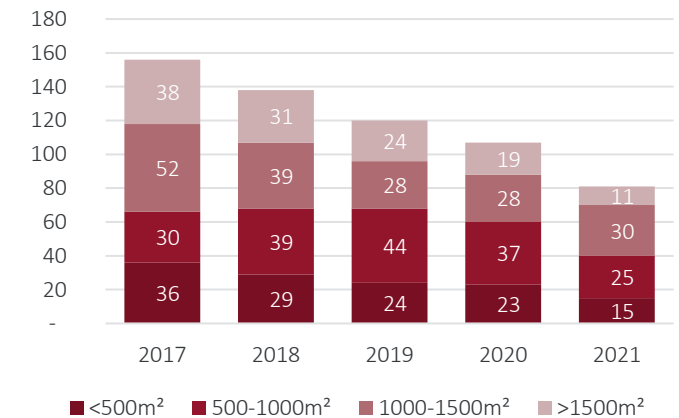
Surface des terrains vendus sur la CARL depuis 2017

Source : DVF oct 2022



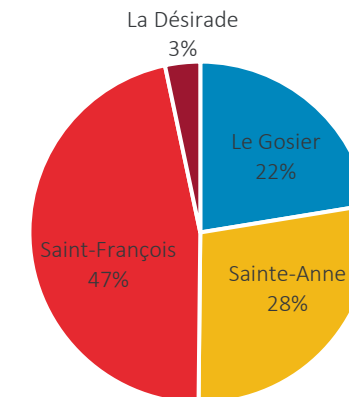
Terrains vendus sur la CARL entre 2017 et 2021

Source : DVF oct. 2022



Ventes de terrains sur la CARL entre 2017 et 2021

Source : DVF oct 2022



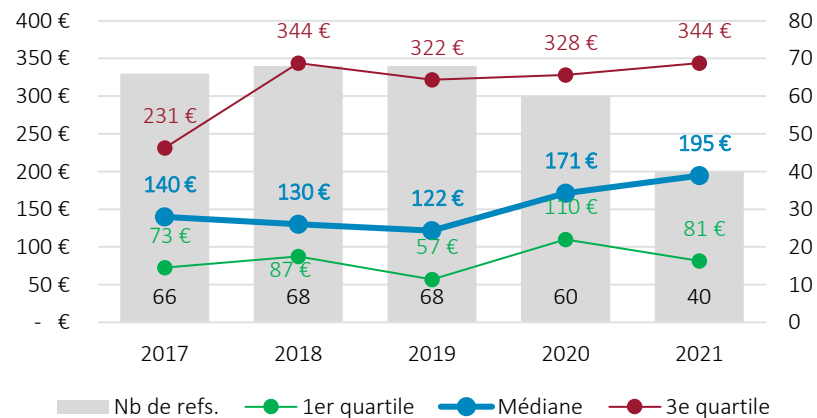
ZOOM



Marché du foncier

- Les données DVF indiquent que le **prix/m² médian des terrains inférieurs à 1000m² a augmenté de près de 60% entre 2019 et 2021**. Selon les acteurs de l'immobilier, en Guadeloupe, on trouve des lots de terrains à 155 000€, entre **140 et 240€/m² fin 2022**. Le lot moyen serait d'environ 800m². La raréfaction du foncier contribue à faire augmenter les prix.
- Le foncier représente pour leurs propriétaires une ressource importante. Les communes reçoivent régulièrement de demandes de propriétaires foncier pour changer le classement du zonage de PLU, car ils souhaiteraient pouvoir valoriser leurs terres.

Evolution du prix des terrains < 1000m² vendus sur la
CARL
Source : DVF oct 2022



- Un petit tour des annonces immobilières confirme le prix élevés. Si on peut acheter des dents creuses pour 50-80 000€, la plupart des terrains coute plus de 100 000€.

- 13 terrains à vendre au Gosier de 300 à 10 000m² - la plupart en dessous de 2 000m².
- Les moins chers à partir de 84 000€
- 13 terrains à vendre à Sainte-Anne entre 100 et 200 000€
- 24 terrains à vendre à Saint-François, dents creuses entre 50 et 80 000€, terrains nus à partir de 108 000€, jusqu'à 300 000€

 84 000 € Terrain 810 m² Le Gosier Le Gosier 97190 28 jan, 15:53	 70 000 € Terrain 1 500 m² Sainte Anne Sainte-Anne 97180 23 jan, 09:05	 110 000 € 663 €/m² Terrain 166 m² Saint François Saint-François 97118 15 déc, 06:11
 98 000 € Terrain 278 m² Le Gosier Le Gosier 97190 31 jan, 14:42	 105 500 € Terrain 684 m² Sainte Anne Sainte-Anne 97180 30 jan, 14:41	 112 250 € Saint François Bessot 3 lots de ter Saint-François 97118 21 jan, 20:35
 128 000 € Terrain 500 m² Le Gosier Le Gosier 97190 28 jan, 14:43	 110 000 € VEND TERRAIN PLAT 624m² Sainte-Anne 97180 17 jan, 20:01	 117 000 € Terrain 637 m² Saint François Saint-François 97118 29 déc, 08:15
 173 650 € Terrain 1 000 m² Saint François Saint-François 97118		

Aucun terrain en vente à la Désirade

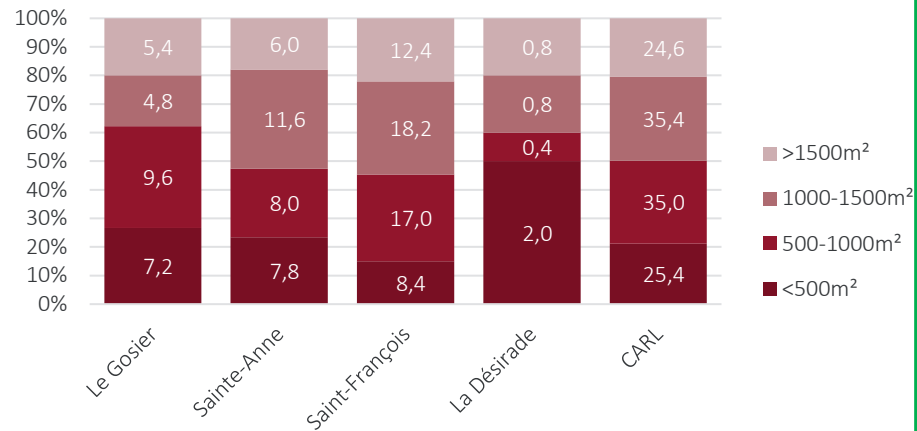
ZOOM



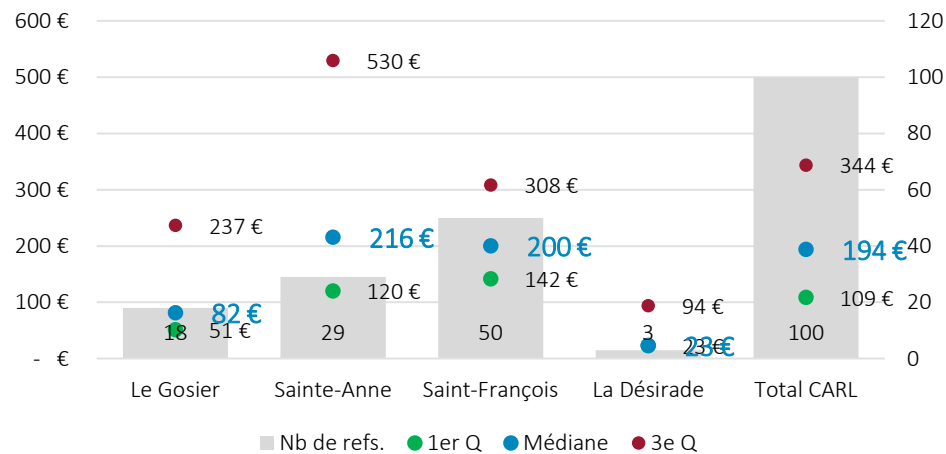
Marché du foncier

Terrains vendus sur la CARL entre 2017 et 2021

Source : DVF oct. 2022

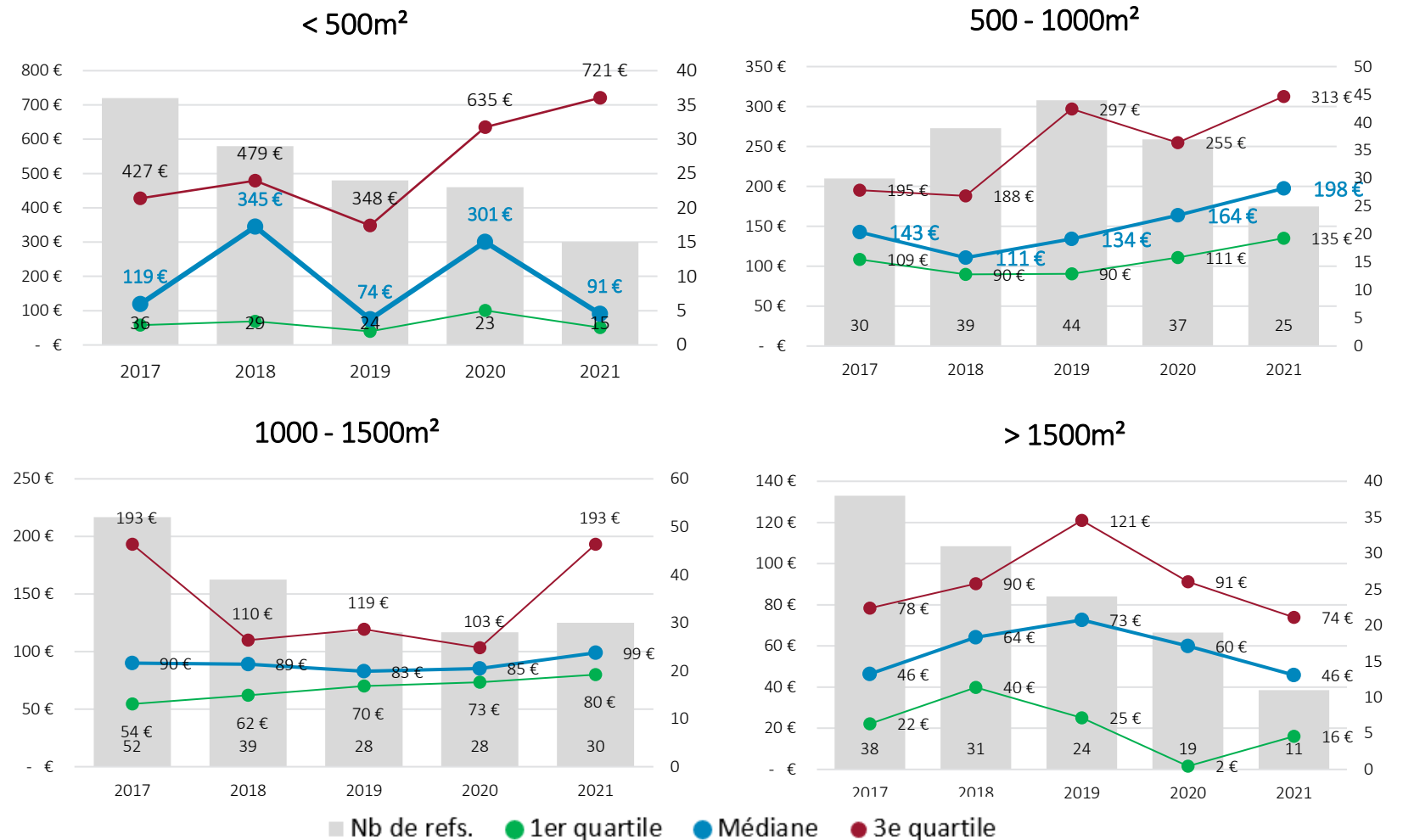


Prix des terrains < 1000m² vendus sur la CARL en 2020 et 2021 - Source : DVF oct 2022



Evolution des prix des terrains vendus sur la CARL entre 2020 et 2021

Source : DVF oct 2022



ZOOM



Construction de maison neuve

- > Depuis la crise Covid, le cout de construction des maisons a augmenté, car le prix des matériaux a fortement augmenté. La situation a empiré avec la guerre en Ukraine.
- > En Guadeloupe, le coût moyen de construction pour une **villa de 90 à 100m²** et 3 chambres serait de **180 000 Euros**. Ce tarif s'entend pour une maison en parpaings ou en briques et **livrée clé en main** mais ne prend pas en compte le coût de terrassement et d'assainissement*. Aussi, une maison construite sur un terrain à 100 000€ coûterait 280 000€.
- > Selon les professionnels rencontrés, une **maison en lotissement** coûterait environ 200 000€ (terrain + maison) contre 140 000 € quelques années en arrière.
- > Pour palier le cout du foncier, certains propriétaires de terrains non constructible (en zone agricole par exemple) construisent des logements de manière illégale.



POINT DE VIGILANCE

- > La crise sanitaire et le conflit en Ukraine ont entraîné une forte hausse des prix des matériaux de construction en 2023 (+30%), entraînant des difficultés à développer des projets de construction, mais aussi de réhabilitation.

Source : <https://maison-guadeloupe-expo.fr/constructeur-maison-individuelle-en-guadeloupe/>

Maison neuve à construire au Gosier – source : Bienici 2023

Achat maison neuve 5 pièces 172 m²

97190 Le Gosier

365 000 € 2 122 €/m²

| Honoraires à la charge du vendeur

EXCLUSIVITÉ **NEUF** Livré en 2023

► [Estimez votre mensualité](#)

♥ Ajouter aux favoris



Réf. de l'annonce : 7401422945

Villa d'architecte. à construire au Gosier section belle pleine coin calme proches de tout commodités, à 2 mns du centre-ville et de la plage de la Datcha à 2 mns des écoles de la ville, maison sur deux niveau sur un terrain de 450m²

ZOOM

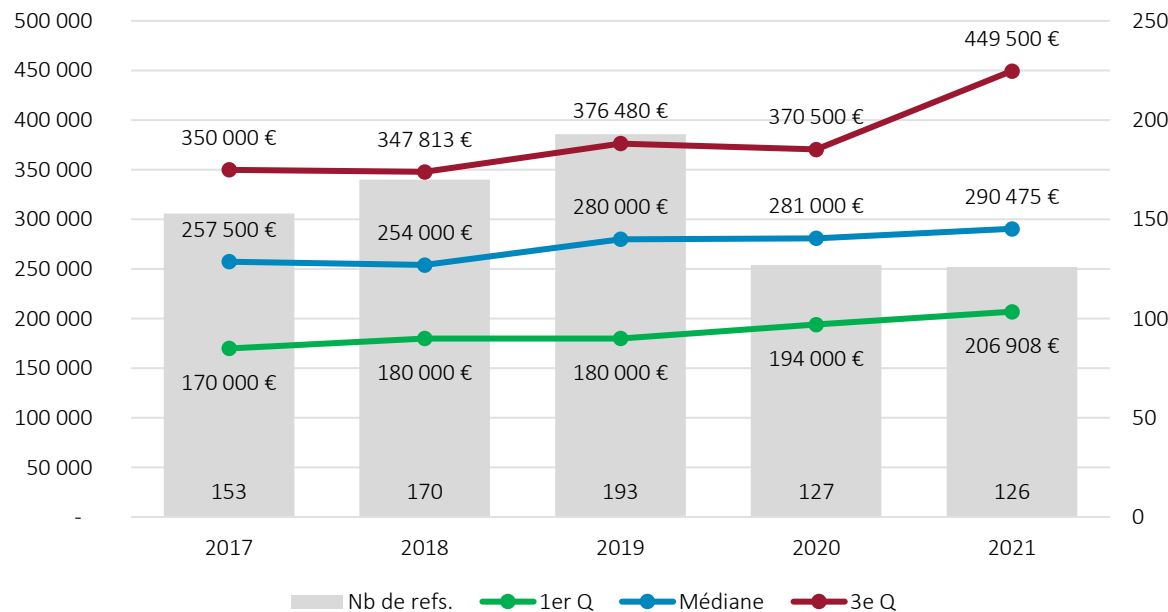


Marché de la maison individuelle **ANCIEN**

- > Avant la crise covid, des marchands de biens achetaient des maisons pour les rénover et les revendre. Aujourd'hui, les ménages achètent leur résidence principale, qu'ils rénovent au fur et à mesure. Mais les travaux coûtent cher et peuvent cacher des surprises, ce qui peut revenir aussi cher voire plus qu'un achat d'une maison en bon état.

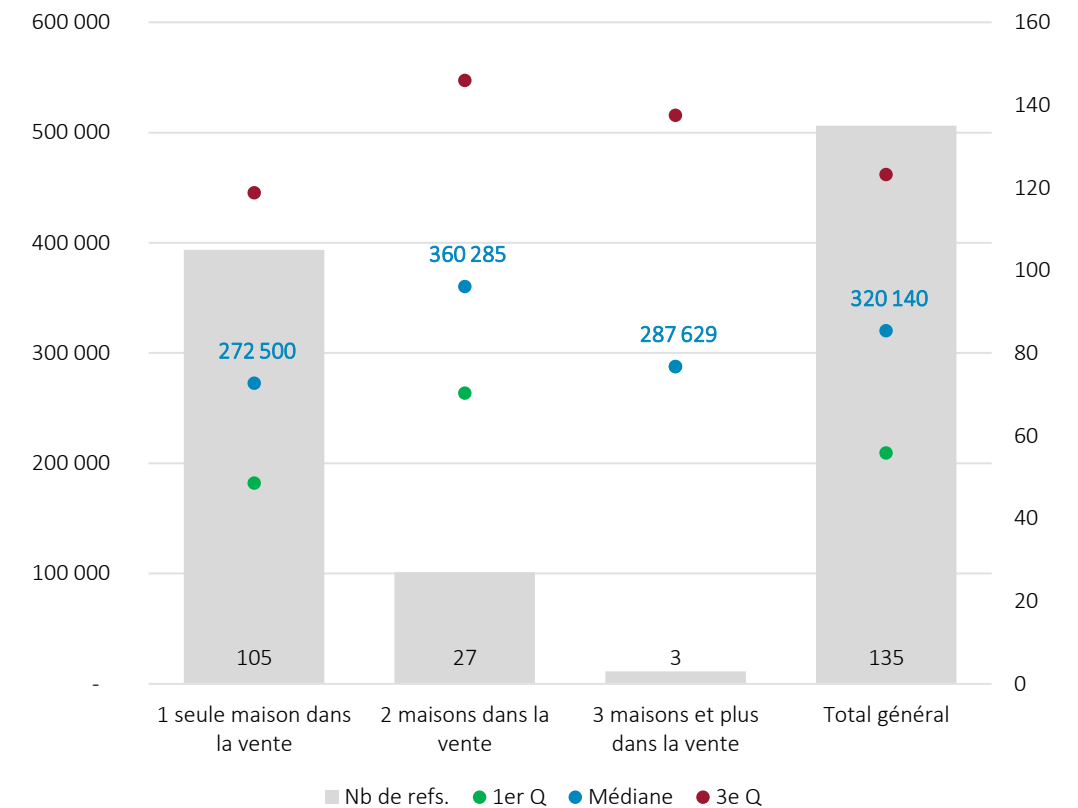
Evolution du prix des maisons revendues sur la CARL entre 2017 et 2021

Source : DVF oct 2022



Prix des maisons revendues sur la CARL en 2021

Source : DVF oct 2022



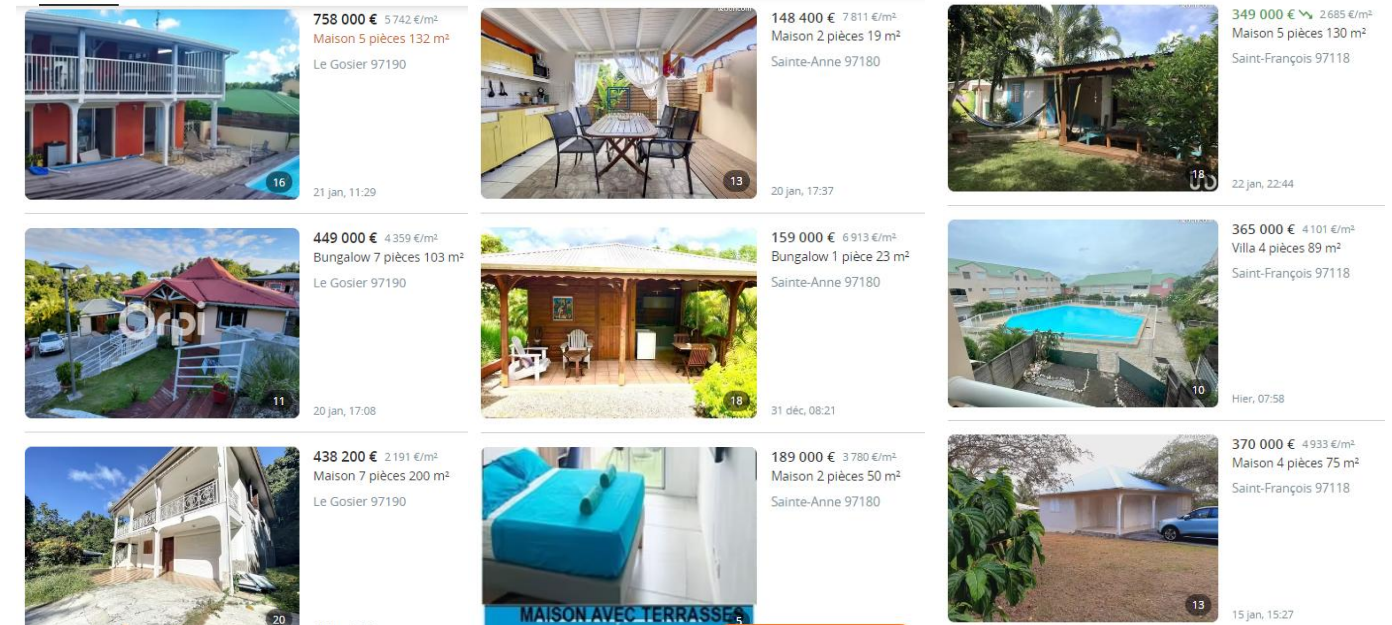
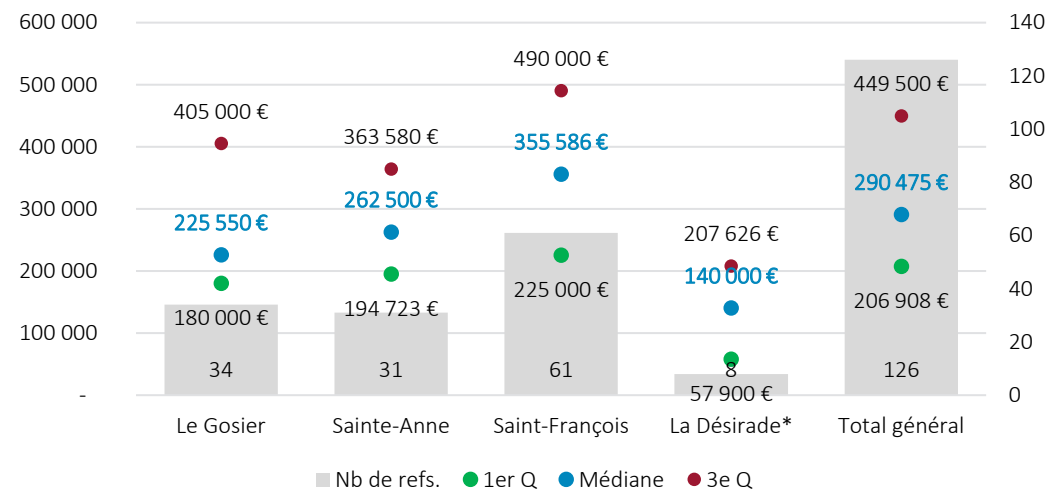
ZOOM



Marché de la maison individuelle **ANCIEN**

- > Saint-François est considéré comme le « triangle d'or » de la CARL : les acquéreurs sont pour beaucoup des retraités qui ont vendu des affaires en métropole et achètent une maison pour y vivre plus de 6 mois/an. Les budgets dépassent souvent les 450 000€ selon les acteurs immobiliers. Sur 100 maisons en vente à Saint-François au 25/01/2023 sur leboncoin, seules 3% des maison sont sous la barre des 300 000€.
- > Sur Sainte-Anne et le Gosier, les prix sont plus faibles : 350 000€. Le Gosier serait cependant plus accessible en termes de prix.
- > De manière générale, les prix très liés aux micro-secteurs, et aux qualités du bien (vues notamment). Aussi, à Sainte-Anne, le prix d'une maison vue mer en hauteur tendra vers ceux de Saint-François. Des maisons moins bien placées tendent plus vers les prix du Gosier.

Prix des maisons revendues sur la CARL en 2021 sur la
CARL
Source : DVF oct 2022



*La Désirade : ventes 2019 (aucune vente recensée en 2020 et 2021)

1. Le marché de la vente

ZOOM



Marché du collectif **NEUF**

- Quelques annonces d'appartements neufs permettent d'avoir une idée de l'offre. Les produits vendus sont essentiellement des **petits logements**. Comme pour la maison, l'emplacement et la qualité du bien en termes de vues sont déterminantes.
- A Saint-François, un T1 de 26m² est proposé à près de 150 000€, soit **5700€/m²**. La même typologie de 40m², au Gosier, coûte 154 000€ soit **3850€/m²**.

- Au Gosier, un T2 de 44m² est proposé à 245 000€ soit **5600€/m²**

Vente de prestige : appartement neuf 1 pièce 26 m²

97118 Saint-François

147 299 € 5 709 €/m²

360° NEUF Livraison 2e trim. 2022

Estimez votre mensualité



Ajouter aux favoris



Modifiée le 7 nov. 2022 | Réf. de l'annonce : 1208

Découvrir la visite **360°**

Achat appartement neuf 1 pièce 40 m²

97190 Le Gosier

154 000 € 3 850 €/m²

Honoraires à la charge du vendeur

NEUF Livré en 2023

Estimez votre mensualité



Ajouter aux favoris



Modifiée le 28 nov. 2022 | Réf. de l'annonce : 129009E2FCSE



Achat appartement neuf 2 pièces 44 m²

97190 Le Gosier

245 500 € 5 588 €/m²

Honoraires à la charge du vendeur

VIDÉO NEUF Livré en 2024

Estimez votre mensualité



Ajouter aux favoris



Modifiée le 24 nov. 2022 | Réf. de l'annonce : E

➤ Résidence Horizon Bleu - A proximité de la plage de PETIT-HAVRE et des commerces, studios et des T2 dans une résidence avec piscine à partir de 149 000 Copropriété de 73 lots (Pas de procédure en cours).

ZOOM

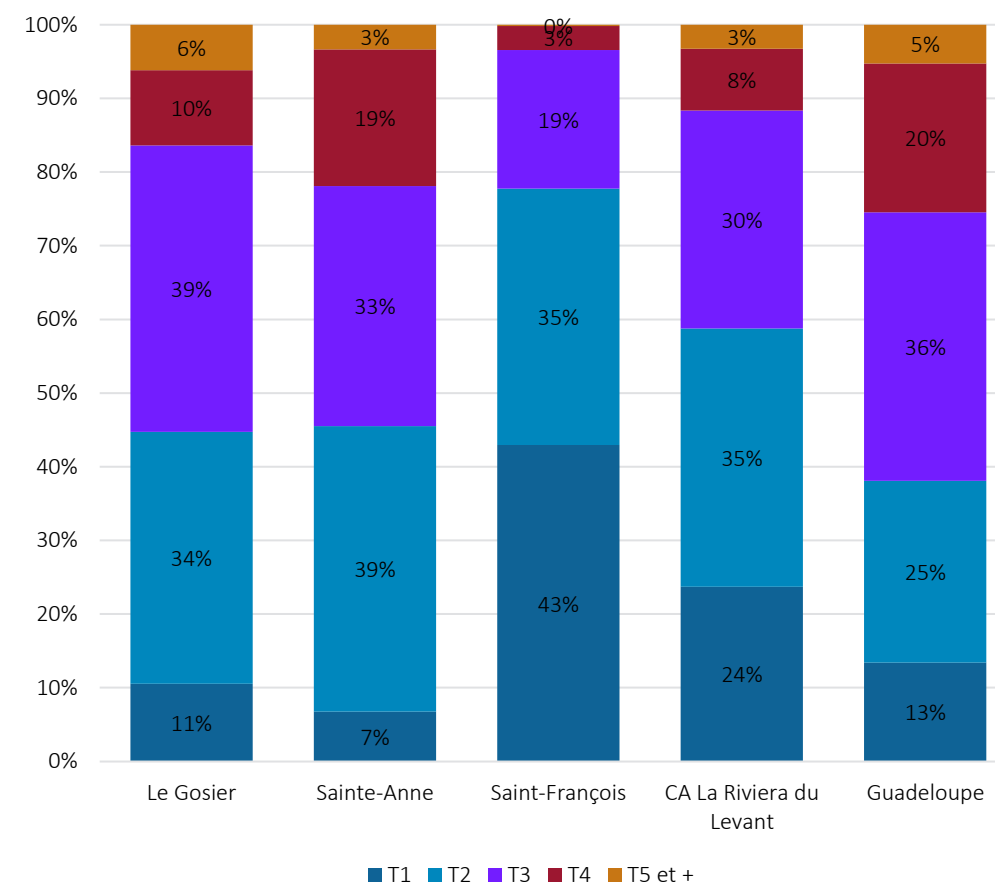


Marché du collectif

- > Sur les 5 dernières années, les appartements anciens les plus vendus étaient des petites typologies (24% de T1 et 35% de T2).
- > Selon les professionnels de l'immobilier, le collectif est connoté négativement. Il est associé à voisinage difficile, ce qui le rend moins attractif.
- > La clientèle principale d'appartements est composée de primo-accédants, plutôt des femmes, vivant seule ou en famille monoparentale (ayant un budget de 100 000€).
- > Peu de couples cherchent un habitat collectif en tant que résidence principale. De même si les seniors cherchent à quitter leur grande maison pour vivre dans plus petit, ils cherchent également plutôt une maison plus petite, et rarement du collectif.

Typologies des appartements revendus entre 2017 et 2021 sur la
CARL

Source : DVF oct. 2022

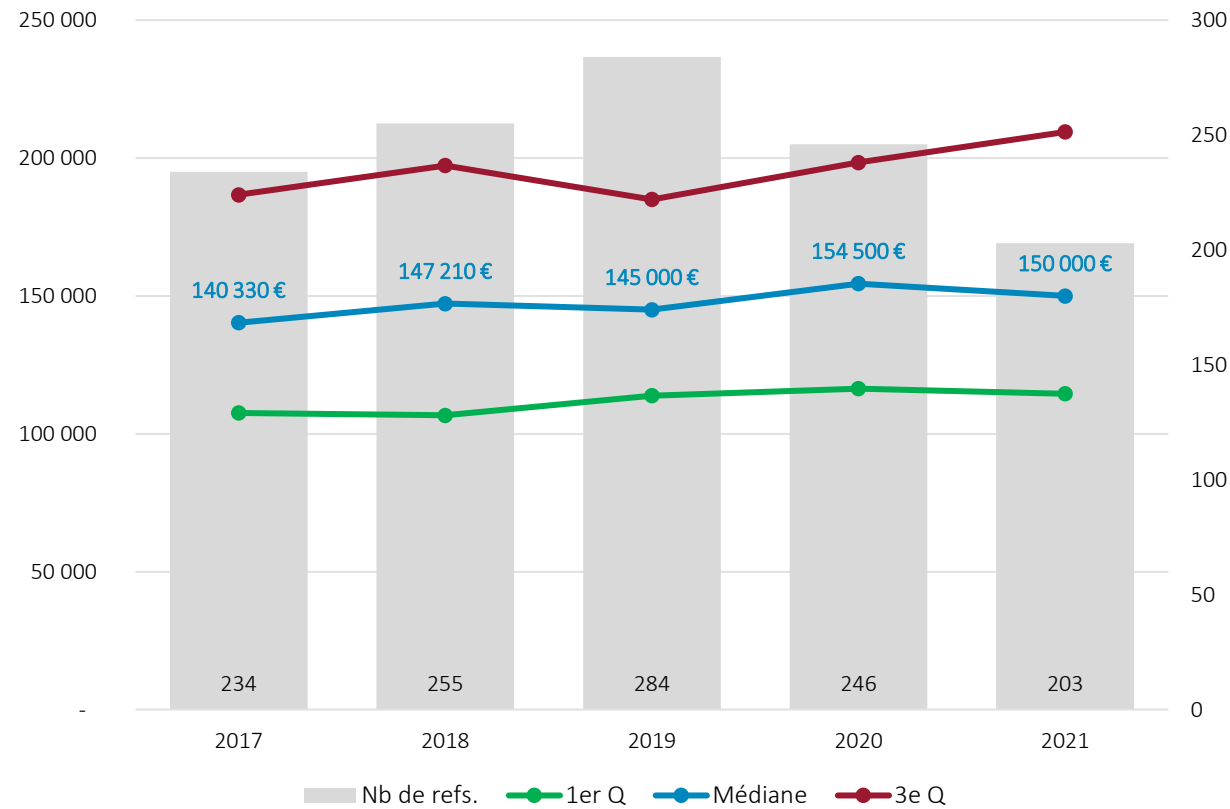


ZOOM

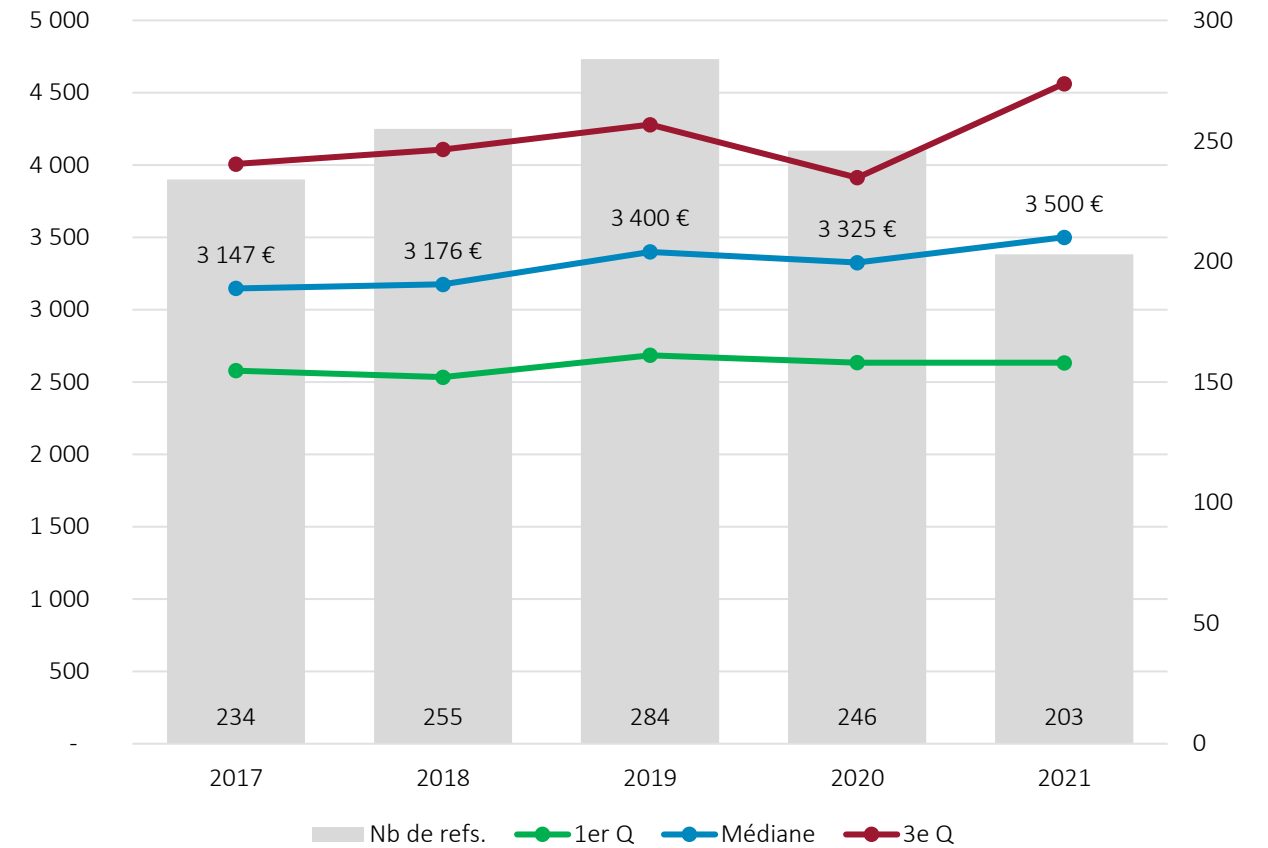


Marché du collectif **ANCIEN**

Evolution du prix des appartements revendus sur la CARL
Source : DVF oct. 2022



Evolution du prix/m² des appartements revendus sur la CARL
Source : DVF oct. 2022

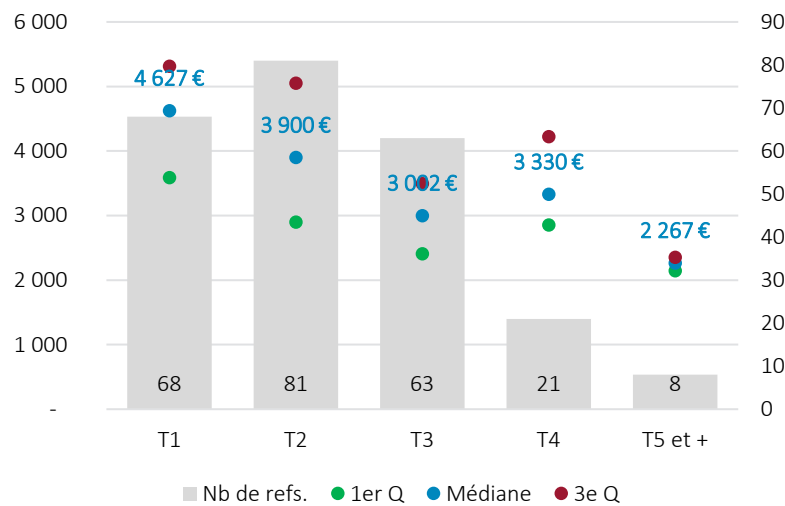


ZOOM

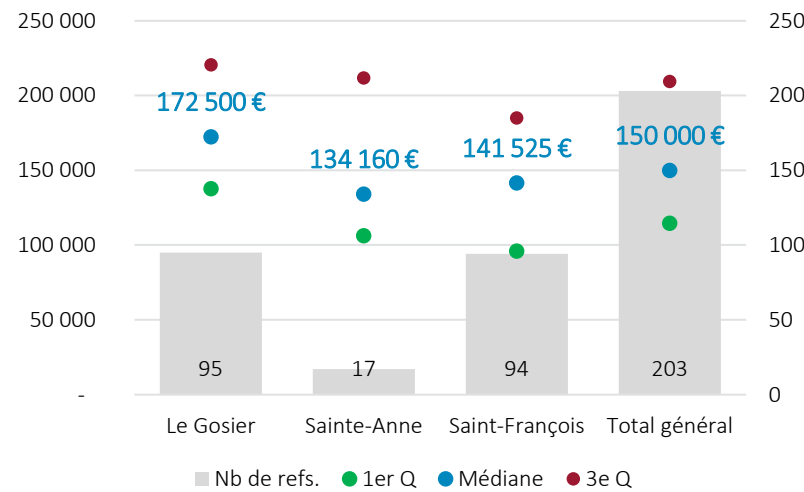


Marché du collectif **ANCIEN**

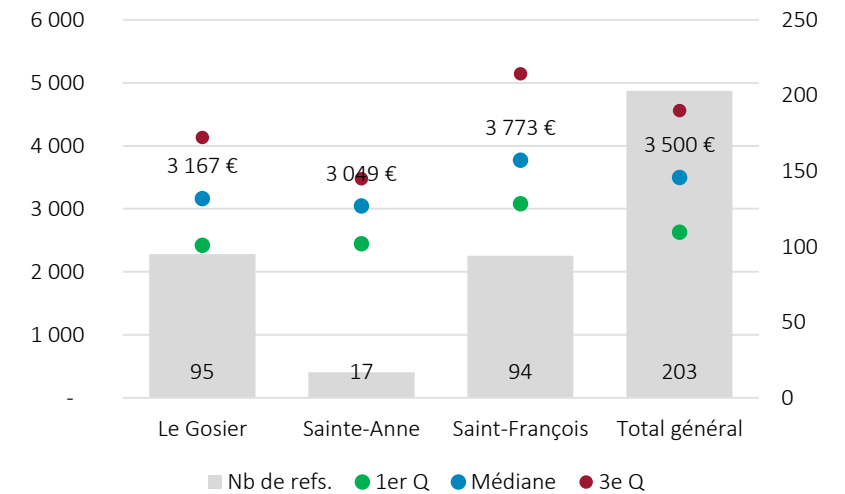
Prix des appartements revendus sur la CARL en 2021
Source : DVF oct. 2022



Prix moyen des appartements revendus sur la CARL en 2021
source : DVF octobre 2022



Prix/m² des appartements revendus sur la CARL en 2021
source : DVF octobre 2022



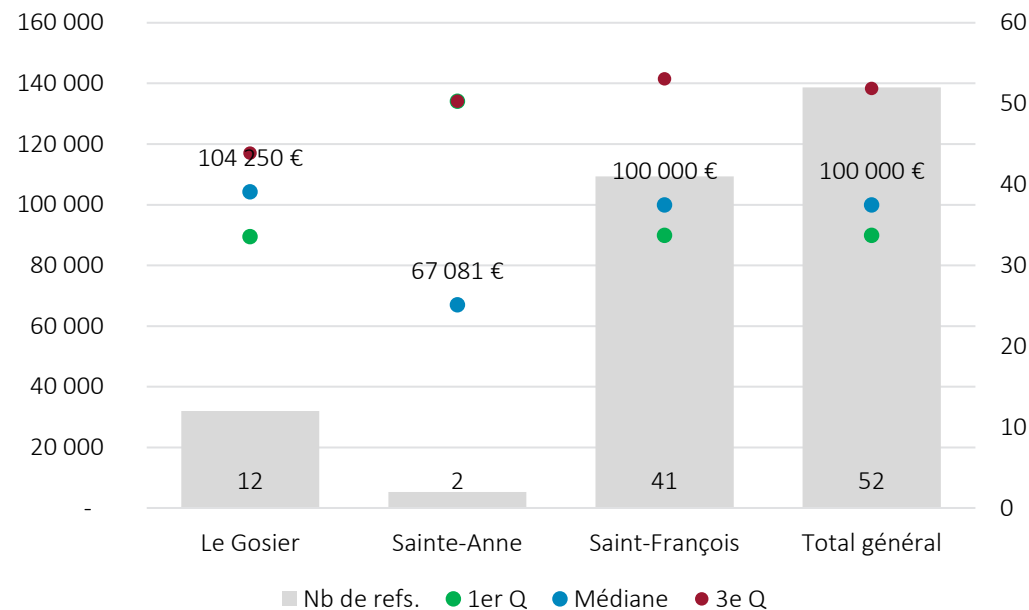
Aucune vente d'appartement recensée sur la Désirade entre 2017 et 2021

ZOOM

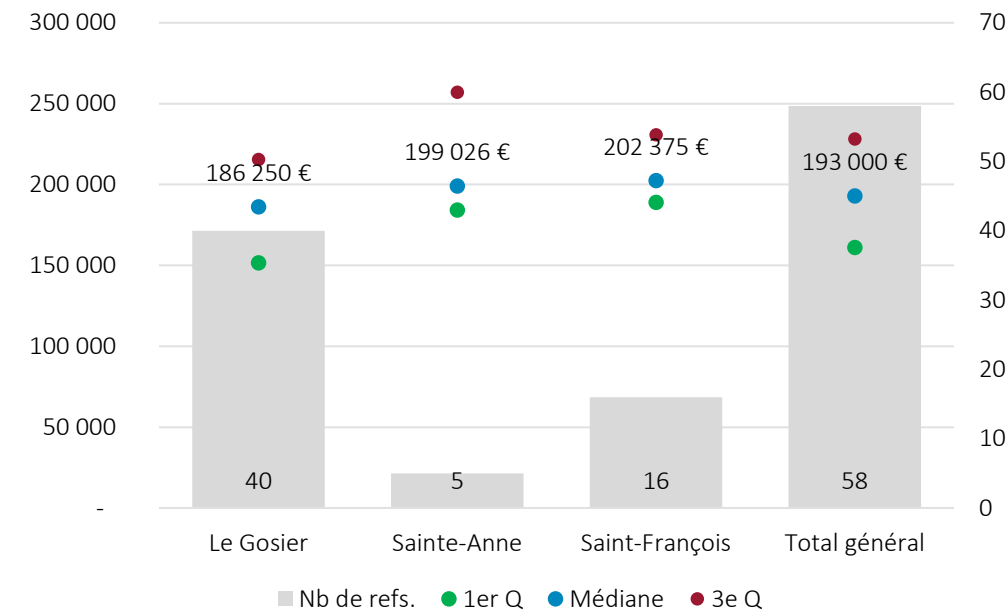


Marché du collectif **ANCIEN**

Prix des appartements T1 revendus sur la CARL en 2021
source : DVF octobre 2022



Prix des appartements T3 revendus sur la CARL en 2021
source : DVF octobre 2022



L'accession sociale, un dispositif à encourager pour faciliter l'accès à la propriété ?

Deux dispositifs d'accession sociale existent et entrent dans le champ des logements SRU : le PSLA et le BRS.

> Le Prêt social location-accession (PSLA)

- Créé en 2004, le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements dans le cadre d'une opération de location - accession. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signer une convention.
- Le mécanisme de la **location-accession** permet à des ménages sous plafonds de revenus d'**acquérir un logement** (avec ou sans apport personnel) pour l'occuper à titre de **résidence principale**. L'emprunteur sera d'abord locataire du logement, minimum 1 an - maximum 2 ans, avant de devenir propriétaire. L'opération se décline donc en deux phases :
 - **La phase locative** : phase durant laquelle le locataire verse au propriétaire bailleur (HLM) une redevance constituée d'une indemnité d'occupation (dont une partie est déduite du prix du logement) et de charges locatives ;
 - **La phase d'accession** : permet la levée d'option, le locataire se porte alors acquéreur de son logement, il ne paiera plus de redevance mais des mensualités à la banque comme lors d'un achat immobilier à crédit. La partie de la redevance, correspondant à l'indemnité d'occupation, versée pendant la phase locative constituera un apport personnel qui sera déduit du prix du bien lors de la levée d'option.

> Le BRS

- Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.
- Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 29 ans), à être occupés à titre de résidence principale.
- Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

L'accession sociale, un dispositif à encourager pour faciliter l'accès à la propriété ?

RAPPEL LEGISLATIF

Bail Réel Solidaire (BRS)

« Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un **organisme de foncier solidaire** consent à un **preneur**, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et **pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements**, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être **occupés à titre de résidence principale**. » (article L255-1 du CCH)

Prêt Social Location-Accession (PSLA)

« Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi le **contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option**. La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien. » (article 1 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984)

PLAFONDS DE RESSOURCES & PLAFONDS DE PRIX DE VENTE

Plafonds de ressources annuelles en 2023

Zones	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et plus
Zone A	35 515€	49 720€	56 825€	64 638€	73 732€
Zone B et C	26 921€	35 899€	41 525€	46 014€	50 489€

Prix plafond m² SU HC en 2023

Zones	A bis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 502€	4 168€	3 338€	2 914€	2 548€

Pour rappel, l'ensemble des communes de la CARL sont classées en zone B1

L'accession sociale, un dispositif à encourager pour faciliter l'accès à la propriété ?

	Bail Réel Solidaire (BRS)	Prêt Social Location-Accession (PSLA)
TRAITEMENTS ET IMPACTS FISCAUX	- Acquisition du terrain et cession des constructions soumises au taux de TVA réduit à 5,5% - BRS exonéré de TVA de plein droit - Droits d'enregistrement : droit fixe de 125 € sous réserve d'un rescrit - Exonération de TFPB de 30 à 100% selon les communes	- Taux réduit de TVA à 5,5% qui s'applique : - aux livraisons à soi-même (LASM) de logements construits par un opérateur destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession faisant l'objet d'une convention et d'un agrément préfectoral, - aux ventes de logements destinés aux opérations de location-accession conventionnées et agréées lorsque l'opérateur achète des logements neufs à un promoteur - Exonération TFPB en faveur des constructions réalisées dans le cadre d'une opération de location-accession pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement
AVANTAGES	- Une économie du prix du foncier (le terrain), qui représente généralement plus de 15% de la valeur du logement - Une accession à la propriété sécurisée - Un abattement jusqu'à 100% de la taxe foncière, sous réserve de la décision de la commune dans laquelle se situe le logement - Si le logement est neuf, un taux de TVA baissé à 5,5% - La constitution d'un patrimoine immobilier - Possibilité prétendre au Prêt à Taux Zéro - Prix d'achat plafonné - Garantie de rachat	- La souplesse du dispositif qui permet d'anticiper le moment le plus propice à l'achat, mais également d'y renoncer - La possibilité de cumuler le PSLA avec d'autres prêts comme le Prêt à Taux Zéro - Une garantie de relogement - Une garantie de rachat - Une exonération de la taxe foncière durant 15 ans à partir de la livraison du bien - Un taux de TVA réduit à 5,5% - Un prix d'achat plafonné - Garantie de relogement
DIFFERENCES NOTABLES	- Une accession du bâti uniquement - Une redevance mensuelle qui s'appliquera toute la durée de jouissance du bien	- Un accès progressif au statut de propriétaire - Une plus-value possible lors de la revente du bien

L'accession sociale, un dispositif à encourager pour faciliter l'accès à la propriété ?

1. Le PSLA : une filière en développement, des logements à adapter aux revenus des ménages

- La SPHLM intervient depuis quelque temps sur ce type d'opérations, et estime la **demande en accession sociale entre 800 et 1000 ménages en Guadeloupe**. L'accession à la propriété pourrait notamment trouver sa cible sur **le Gosier** : la commune est proche du bassin d'emploi, et le futur CHU des Abymes, à proximité, sera livré d'ici quelques années.
- **Le PSLA émerge doucement en Guadeloupe**. La SP HLM fait de l'Accession sociale depuis longtemps. La SIG a des projets d'accession sociale, dont à Sainte-Anne. La SEMSAMAR : 2 programmes PSLA. La SEMAG n'est pas encore sur le créneau. En 2021, trois agréments provisoires ont été délivrés pour un total de 46 logements principalement sur Abymes et Lamentin. Pour l'instant, aucune opération n'a été livrée dans la CARL.
- Les opérateurs adaptent la réponse par rapport au positionnement du foncier. Les opérations de PSLA se montent le plus souvent quand le **foncier est offert par la mairie**, car cela permet de réduire la charge foncière. Les opérations sont généralement petites (10-11 logements PSLA). Le coût du foncier est primordial car le coût des opérations ont augmenté ces derniers mois.
- Les PSLA réalisés en Guadeloupe s'adressent plutôt aux ménages ayant des revenus de niveau SMIC, sous plafond PLS. Selon les acteurs, il faudrait faire du PSLA très social, ce qui ne se fait peu aujourd'hui. Un partenariat entre SIKOA et EPF a permis de faire du PSLA très social pour reloger des ménages évacués de zones dangereuses. Mais ce type d'opération est difficile à dupliquer.
- **Il faut un coût de sortie très bas pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété**, d'autant plus en ce moment que les taux sont très élevés ; et solvabiliser les capacités d'achat. La solvabilité est essentielle, au risque de créer les copropriétés dégradées de demain.

Opération de PSLA de SIKOA



Le T3 est à partir de **149 000**
Le T4 est à partir de **170 000**

1. Le marché de la vente

L'accession sociale, un dispositif à encourager pour faciliter l'accès à la propriété ?

2. Le BRS, un outil qui émerge doucement

- L'EPF de Guadeloupe a eu l'agrément pour être Office Foncier Solidaire en 2021. Son équipe est composée de notaires, architectes, chargés de mission/d'opération.
- L'EPF ne construit pas les logements mais c'est lui qui garde la maîtrise du foncier.
- Les bailleurs n'ont a priori pas l'intention de devenir OFS, mais ils pourraient s'associer avec l'EPF pour lancer des opérations de BRS.
- Cet outil n'est pas encore mobilisé sur la CARL, mais selon les acteurs, le **BRS pourrait être un bon outil pour limiter la spéculation foncière.**

3. La vente HLM, un potentiel d'accession sociale faible sur le territoire

- Certains bailleurs ont une politique de revente HLM ; mais cette dernière reste assez marginale sur la CARL. Le taux de logements SRU étant faible, ce n'est pas une politique privilégiée sur le territoire.

En synthèse...

- > La CARL ne dispose pas d'observatoire des loyers permettant d'objectiver le **marché locatif privé**.
- > Selon les acteurs de l'immobilier, le parc locatif récent est constitué de nombreuses petites surfaces, de milieu de gamme, construites essentiellement pour la **défiscalisation**, mais qui ne correspondent pas aux familles ou modes de vie des guadeloupéens. Ils finissent par être loués en meublé de tourisme, qui sont très demandés par les touristes.
- > Il y a de nombreux studios en location sur la CARL. Selon les agences, de nombreux bailleurs meubleraient leur logement avec des équipements médiocres.
- > **Peu de T5 et plus sont proposés en location**, l'offre locative ne permet donc pas de satisfaire les familles.
- > La clientèle en recherche de logements locatifs sont essentiellement des actifs en mutation.
- > Les logements sont de plus en plus loués meublés, même pour les grandes typologies, ce qui ne correspond pas à la demande des familles qui souhaitent meubler elles-mêmes leur logement.
- > Les offres de colocation se développeraient de plus en plus sur le territoire.

En synthèse...

- Les agences disent avoir des difficultés à trouver des mandats de gestion ou des offres de location pour des locations à titre de résidence principale. Le marché locatif résidentiel est fortement **concurrencé par la location saisonnière**, plus lucrative
- Au-delà du manque d'offre, les agents immobiliers ont le sentiment que **les loyers ont fortement augmenté**, et sont devenus **très chers**. Plusieurs raisons justifient ce phénomène :
 - Les propriétaires bailleurs essaient de s'aligner sur les prix de la location saisonnière;
 - face aux **augmentations des taxes** ces derniers mois (taxe foncière/TEOM), les propriétaires bailleurs augmenteraient désormais les loyers, alors qu'ils n'avaient pas l'habitude d'appliquer l'IRL jusqu'alors ;
 - Beaucoup de bailleurs augmentent leurs prix quand ils installent des **équipements de confort**, comme la climatisation.
- **Les locataires ont de plus en plus de mal à payer le loyer**. Les agences constatent qu'il y a un plus de chèques impayés qu'avant le covid, bien que le volume reste assez faible.
- Les jeunes notamment, ont de grandes difficultés à trouver une location. Ex : un jeune couple payé au SMIC, (1300€ net chacun) pourrait louer 780€ max. Peu de logements sont disponibles à ce montant-là.
- La garantie Visale et les sociétés de cautionnement, qui solvabilisent les locataires, rassurent les bailleurs, mais ceux qui ont eu des expériences locatives malheureuses sont très réticents et ne donnent pas leur chance à un dossier bancal. Les propriétaires ne connaissent pas toujours la garantie Visale et ne la mobilisent pas, ce qui bloque le marché.

En synthèse...

- D'après les agences immobilières, un studio meublé, loué à l'année jusqu'à récemment entre 450-500€ (550€ pour un meublé), peut monter depuis quelques mois jusqu'à 1000€/mois. Depuis la crise covid, beaucoup de bailleurs préfèrent louer leur logement à la semaine ou au mois, car il y a de la demande.
- Les agences estiment que les produits de défiscalisation de type Pinel, avec loyers plafonnés, sont adaptés aux revenus des habitants : un T2 à 680€ se louera bien.
- Un T3 autour de 750—780€ au Gosier serait correct, mais aujourd'hui le loyer serait plutôt autour de 880-900€.
- En maison individuelle, un loyer correct serait autour de 1200€ mais on monte facilement à 1800-2500€. Beaucoup de jeunes et de familles n'ont pas les moyens de louer à ce prix là.

Tour d'horizon des offres en location en janvier 2023 (leboncoin)



Location d'une villa F4

4 Pièces - 75 m² - Saint-François 97118

900 € Charges comprises

02/12/2022 à 11:05

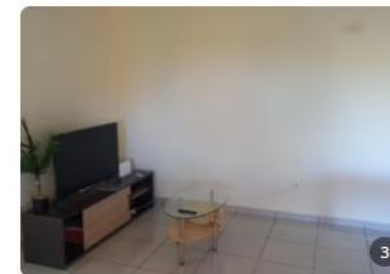
Description

Location d'une villa F4 jumelée, 3 chambres climatisées, situé à Meudon Saint-François, à proximité des commerces, proches de toutes commodités, centre commercial à 500 m, casino à 800 m, port de pêche à 1.4 km, école à 1.2 km, loyer à 880 euros hors charges.



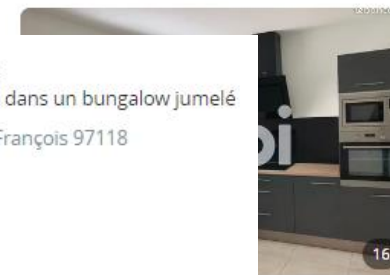
650 €
Studio dans un bungalow jumelé
Saint-François 97118

28 déc, 13:52



1 100 €
Appartement tranquille
Saint-François 97118

11 déc, 21:27



1 200 €
Appartement 4 pièces 112 m²
Saint-François 97118

23 jan, 16:05



750 €
Location F2meuble
Le Gosier 97190

14 déc, 18:43



760 €
Appartement sur le Gosier
Le Gosier 97190

19 jan, 12:50



770 €
Location T3
Le Gosier 97190 Moreau

30 nov, 19:04

En synthèse...



Zoom sur les dispositifs de défiscalisation

- > Depuis la création du dispositif Pinel Outre-Mer en 2013, les investissements immobiliers ont été relancés en Guadeloupe. Jusqu'alors, les promoteurs vendaient leurs opérations aux bailleurs sociaux.
- > Le Pinel Outre-Mer impose un plafonnement des loyers et des ressources des locataires, mais ce dispositif permet de produire plutôt des T2 et T3, les produits ne sont ainsi pas assez diversifiés.

Composition du Foyer du Locataire Outre-Mer	Plafonds de Ressources mensuelles des Locataires en 2023
Personne seule	2 423 €
Couple	3 236 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	3 892 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	4 698 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	5 527 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	6 229 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	695 €

Les avantages fiscaux en Pinel Outre-mer

Engagement de location	Pinel	Pinel Outre-mer
6 ans	12 % (10,5%)	23 % (21,5%)
9 ans	18 % (15%)	29 % (26%)
12 ans	21 % (17,5%)	32 % (28,5%)

■ Réduction d'impôt globale :

	Pinel			Pinel Outre-mer		
Montant investi	6 ans	9 ans	12 ans	6 ans	9 ans	12 ans
100 000 €	12 000 €	18 000 €	21 000 €	23 000 €	29 000 €	32 000 €
200 000 €	24 000 €	36 000 €	42 000 €	46 000 €	58 000 €	64 000 €
300 000 €	36 000 €	54 000 €	63 000 €	69 000 €	87 000 €	96 000 €

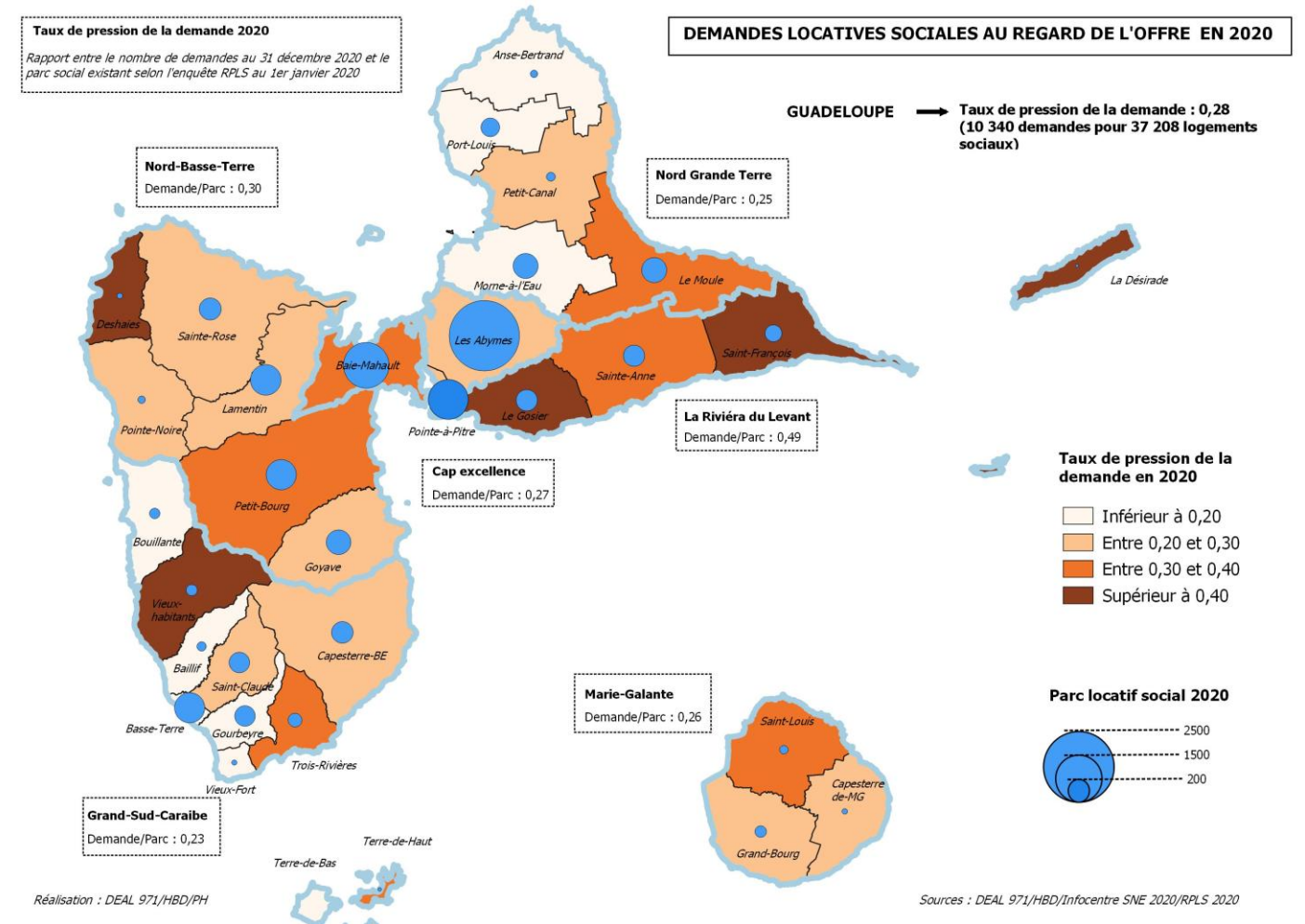
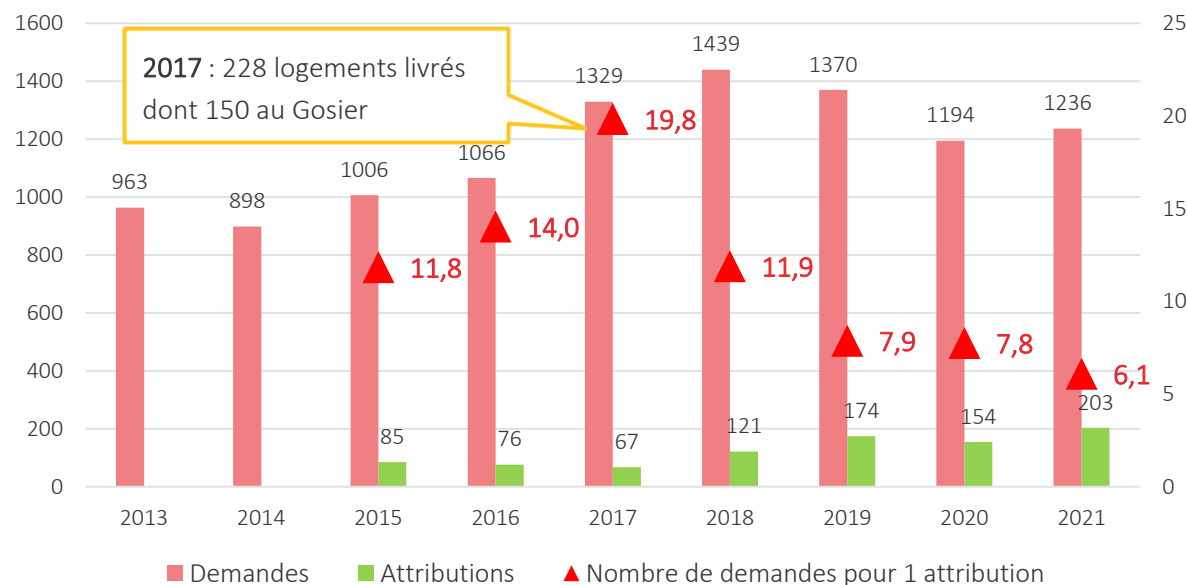
<https://gestiondepatrioine.com/immobilier/defiscalisation/loi-pinel-outre-mer.html>

3. Le marché locatif social

Une demande en légère baisse depuis 2018, mais des signes de rebond en 2021

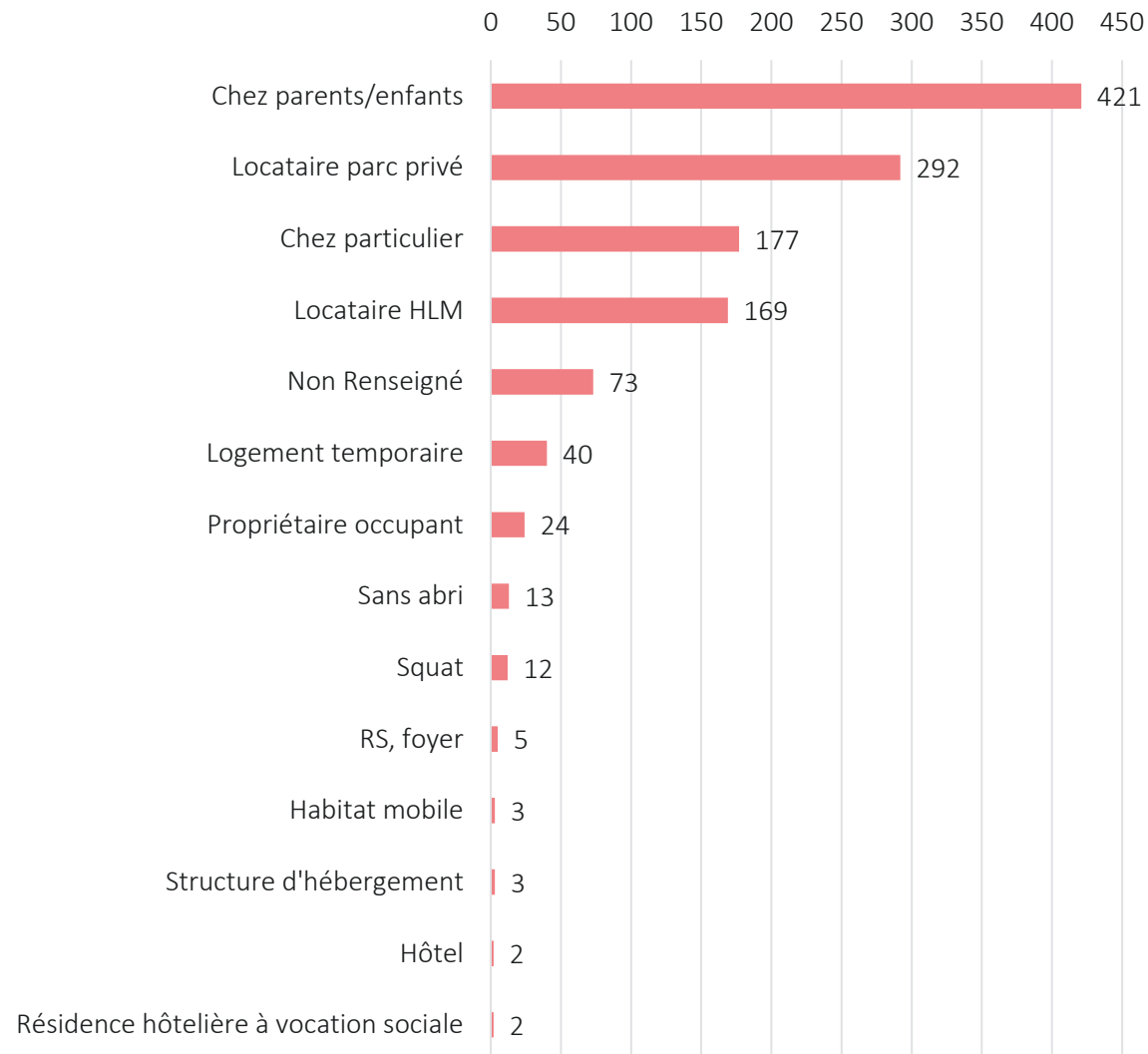
- > La demande de logement locatif social a fortement augmenté entre 2014 et 2018, passant de 900 demandes à 1440. Le niveau de tension a également bondi. En 2017, on comptait près de 20 demandes pour une attribution.
- > Depuis 2018, la demande décroît, atteignant fin 2021, 1 236 demandes. La tension est redescendue, mais il faut compter 6,1 demandes pour une attribution. L'une des explications possibles à la de la demande peut-être liée à l'absence d'offres sur le territoire : en conséquence, les ménages reportent parfois leur demande sur d'autres territoires. Une évolution possible de la demande pourrait ainsi être à prévoir avec les livraisons prochaines de logements à Sainte-Anne notamment.

Evolution de la demande et des attributions sur la CARL
Source : SNE 2022



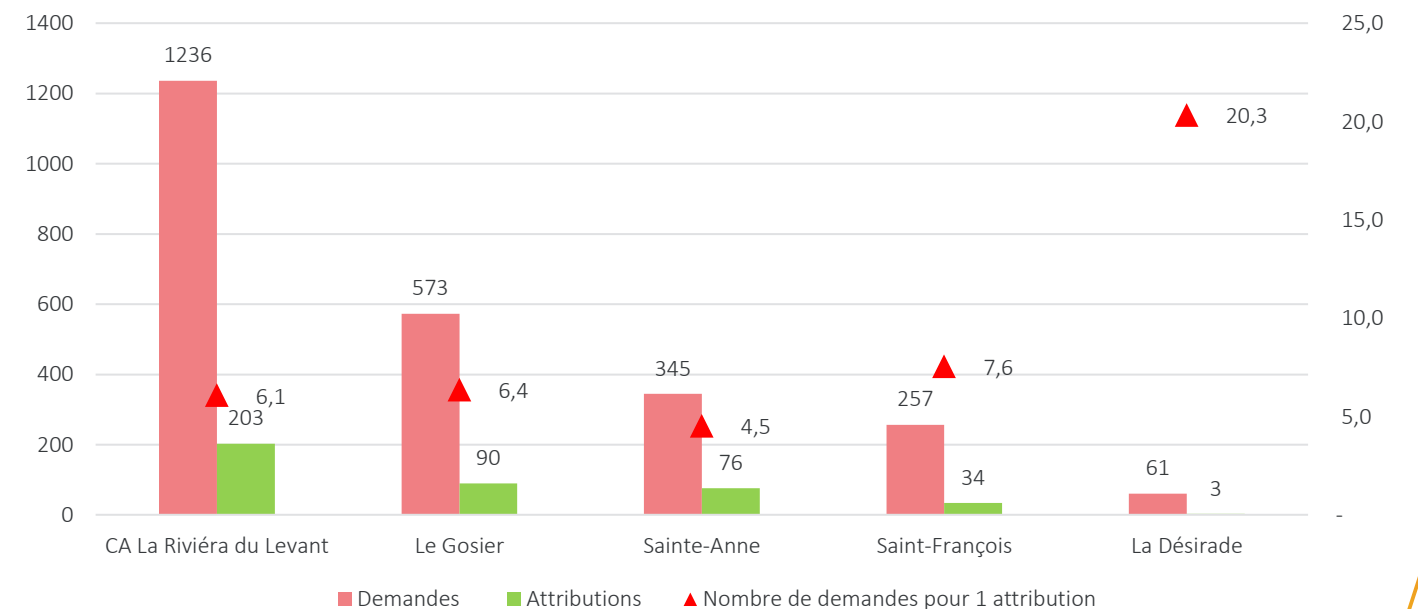
Une demande essentiellement composée de primo-demandeurs

Demandes selon la situation de logement des demandeurs à fin 2021 – Source : RPLS 2022



- > 48% de la demande vient de ménages logés dans leur famille (34%) ou chez un particulier (14%). 24% déjà locataire mais dans le parc privé, logement inadapté/trop cher.
- > **14% sont des demandes de mutation** (pour 18% en Guadeloupe et 28% en France)
- > La demande est principalement orientée sur le Gosier, mais toutes les communes sont demandées.

Demandes et attributions sur la CARL en 2021
Source : RPLS 2022

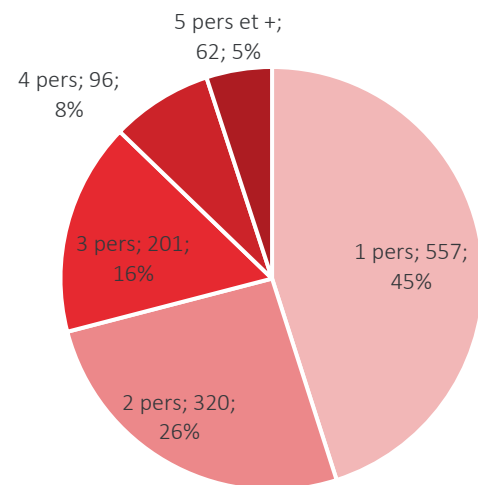


3. Le marché locatif social

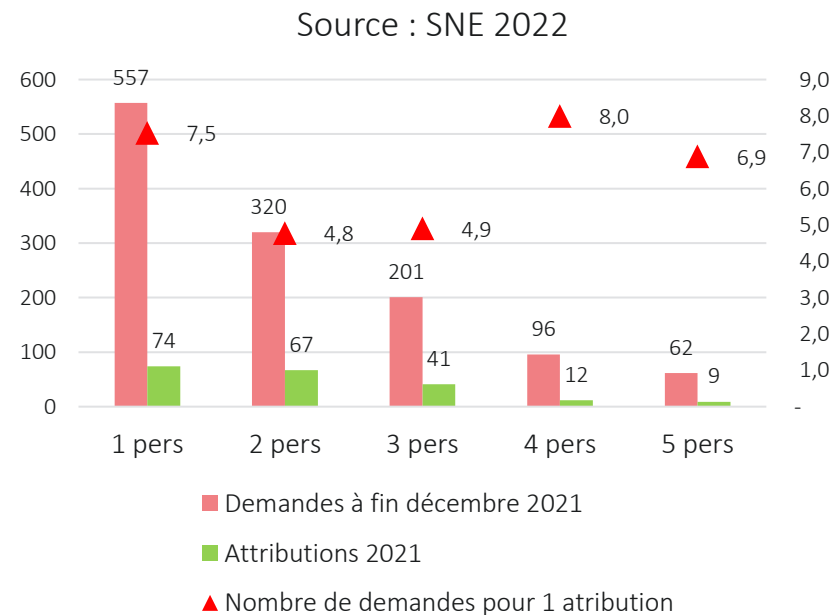
Des difficultés d'accès au logement social pour certains types de ménages

- Près d'un demandeur sur deux est un ménage d'une seule personne. Il y a une forte **tension** pour l'accès de ces ménages au logement sociale (7,5 demandes pour une attribution)
- Les ménages familiaux (4 personnes et plus) sont en volume moins nombreux, mais la tension est également élevée.
- Les très jeunes (moins de 30 ans) et les ménages âgés ont également des **difficultés d'accès au logement social**. Pour les seniors, la question de l'adaptation des logements est certainement une des causes de ces difficultés.

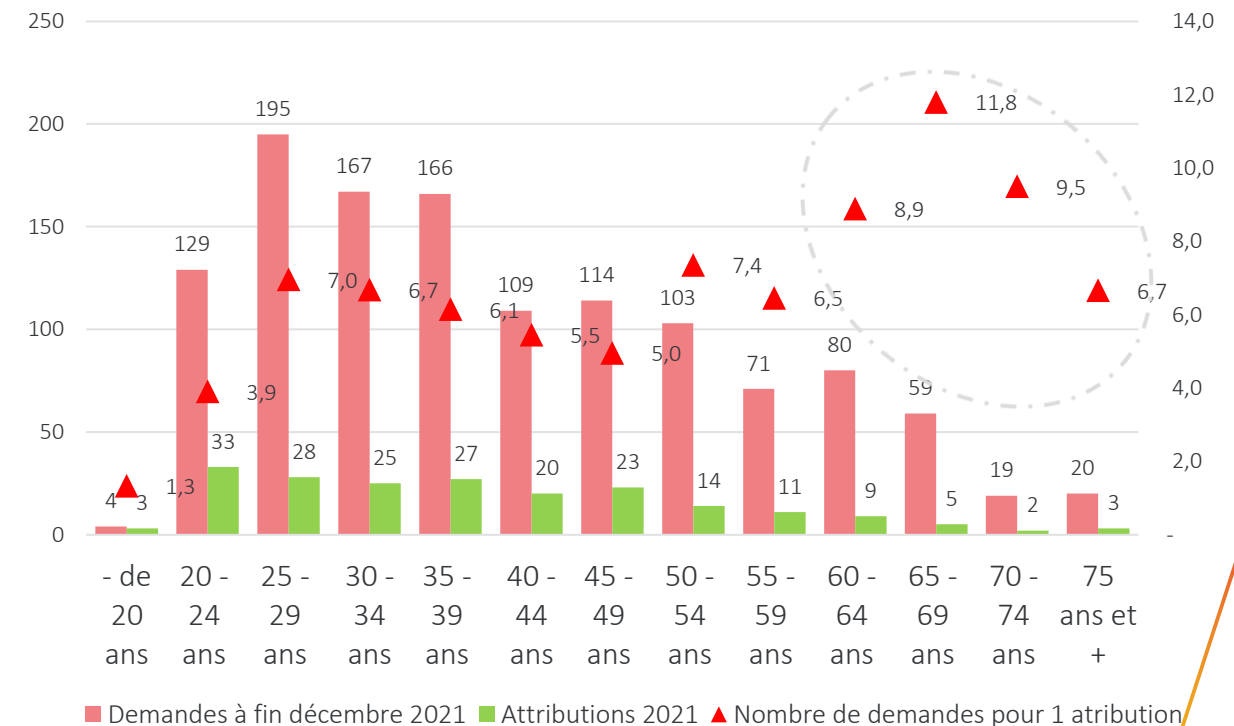
Taille des ménages en demande de logement social fin 2021
Source : SNE 2022



Demandes et attributions de logements sociaux sur la CARL selon la taille du ménage en 2021
Source : SNE 2022



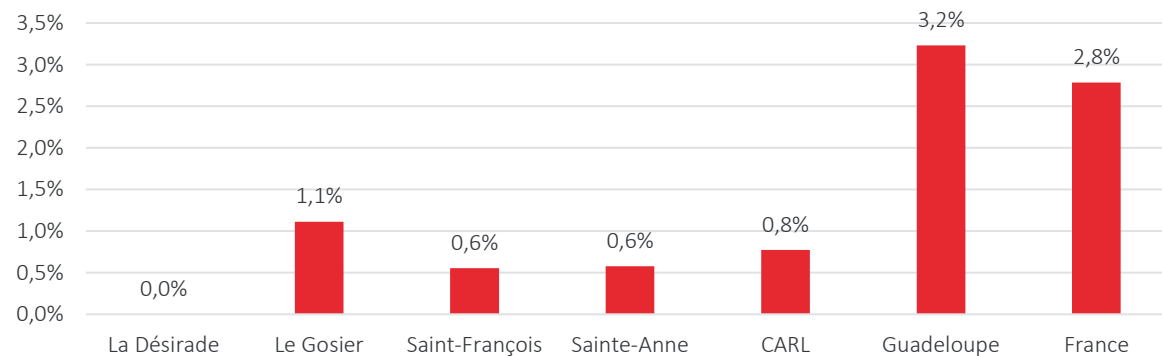
Demandes et attributions de logements sociaux selon les tranches d'âge des demandeurs
Source : SNE 2022



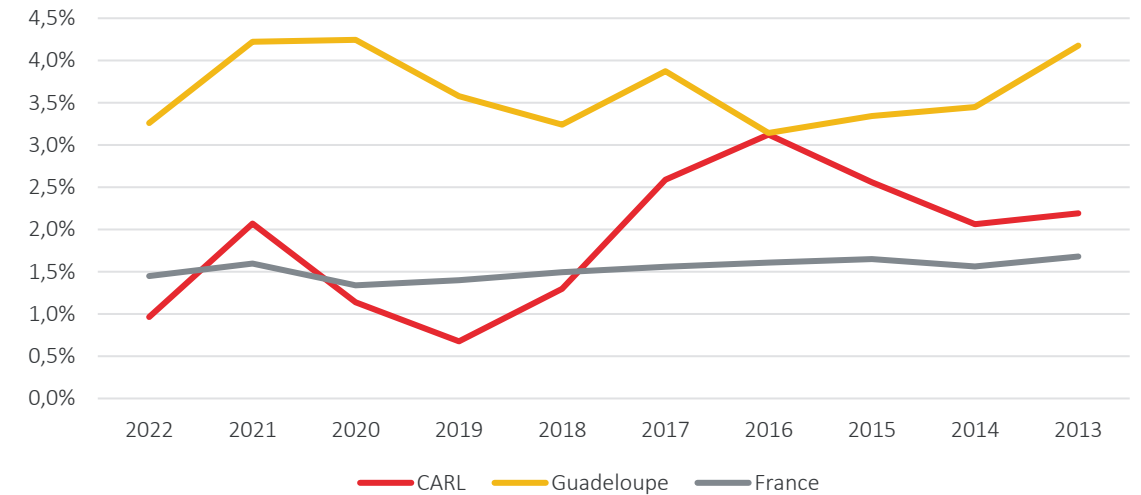
Un parc en tension

- > Le parc social de la CARL a un faible taux de vacance (0,8%), notamment par rapport à la Guadeloupe (3,2%) ; et qui s'affaiblit depuis 2016. Les logements vacants seraient essentiellement des logements dégradés.
- > Le taux de mobilité (turn over des logements) au sein du parc (8,4%) est également plus faible que la moyenne française (9,9%), mais il s'améliore depuis 2015, rejoignant le niveau moyen de la Guadeloupe.

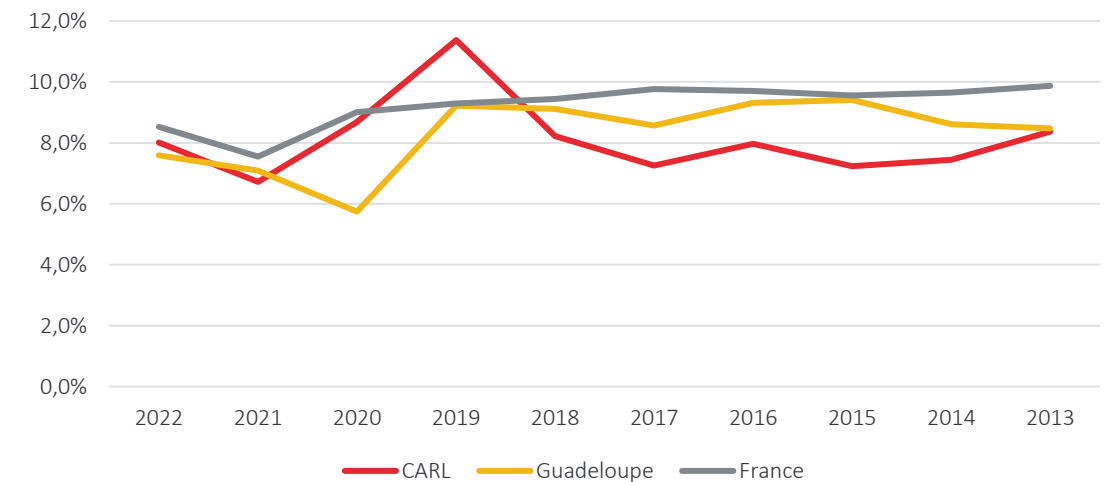
Taux de vacance du parc social au 1er janvier 2022
Source : RPLS 2022



Evolution du taux de vacance > 3 mois dans le parc social
Source : RPLS 2022



Evolution du taux de mobilité dans le parc social
Source : RPLS 2022

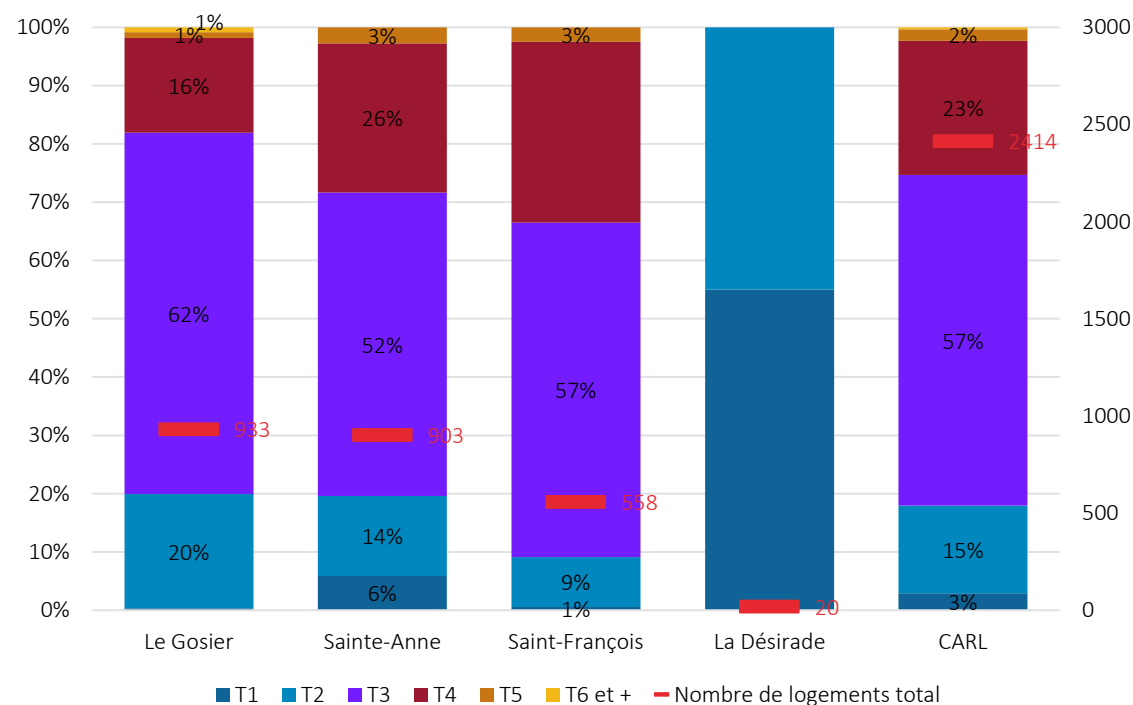


Un parc composé essentiellement de typologies familiales, peu adaptée à la demande

- 57% du parc social est composé de T3 et plus. Cette typologie représente 40% de la demande, et la tension reste limitée sur ce segment.
- 45% des demandeurs sont des personnes seules, et 40% de la demande de logement social concerne des T1/T2 (490 demandes en cours fin 2021), mais ces typologies ne représentent que 434 logements soit 18% du parc. La tension est particulièrement forte sur ces logements (plus de 10 demandes pour une attribution, pour 6,1 toutes typologies confondues).
- On constate également une tension élevée sur les T5 même si le nombre de demandes est faible (21 fin 2021).

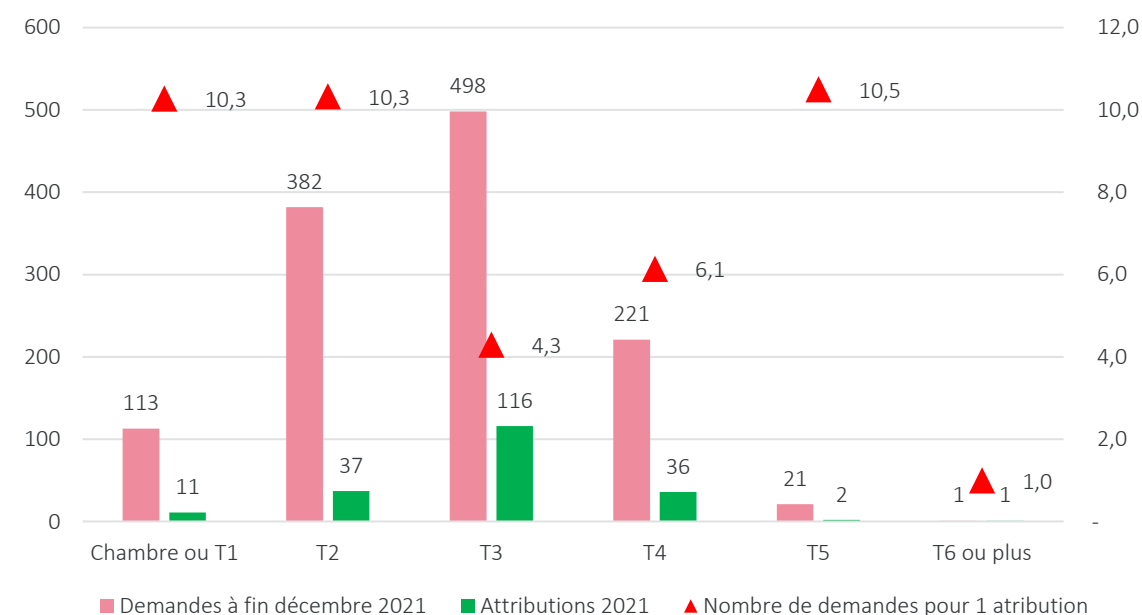
Répartition du parc social par typologie au 1er janvier 2022

Source : RPLS 2022



Demandes et attributions de logements sociaux par typologie en 2021

Source : SNE 2022



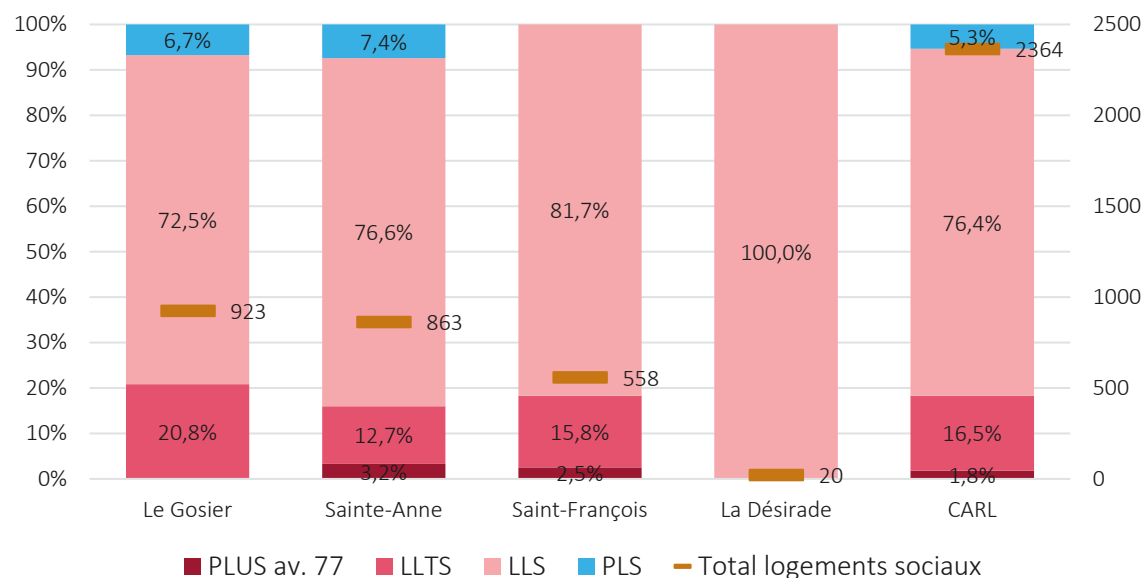
3. Le marché locatif social

Un parc composé essentiellement financé en « LLS »...

- 76,4% du parc est composé de logements financés en « LLS ».
- Seuls 432 logements, soit 18,3% du parc social sont des « LLTS » ou des « PLUS » financés avant 77 », qui sont à bas loyers.

Répartition du parc social par financements au 1er janvier 2022

Source : RPLS 2022



Plafonds de ressources mensuelles en outre-mer au 1^{er} janvier 2022

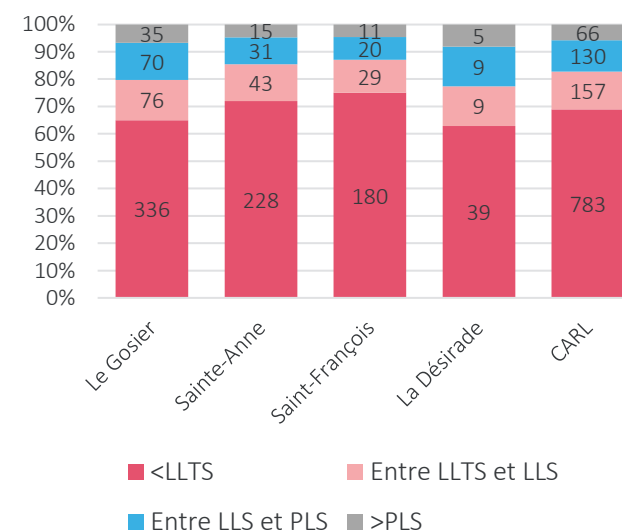
	LLTS DOM	LLS DOM	PLS DOM
1 personne seule	1 189 €	1 585 €	2 061 €
2 personnes	1 588 €	2 117 €	2 753 €
3 personnes	1 910 €	2 546 €	3 310 €
4 personnes	2 305 €	3 074 €	3 996 €
5 personnes	2 712 €	3 616 €	4 701 €
6 personnes	3 057 €	4 075 €	5 298 €
Personne supplémentaire	341 €	455 €	591 €

... Pour une demande majoritairement de LLTS

- 69% des demandeurs de logement social sur la CARL sont sous plafond LLTS, soit des logements très sociaux.
- Le taux de demandeurs LLTS monte jusqu'à 75% à Saint-François.
- La tension des LLTS est particulièrement forte : on compte une 5 demandes pour 1 attribution.

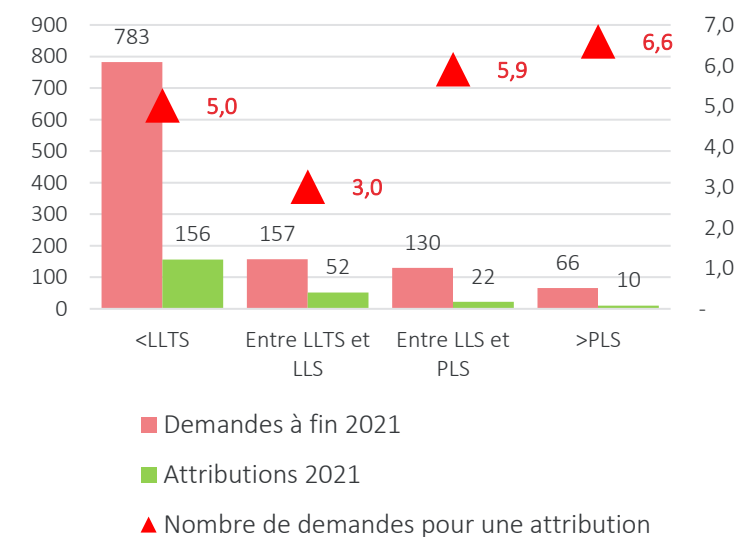
Répartition des demandes de logements sociaux sur la CARL (toutes demandes confondues) fin 2022

Source : SNE 2022



Tension de la demande par typologies en 2021

Source : SNE 2022



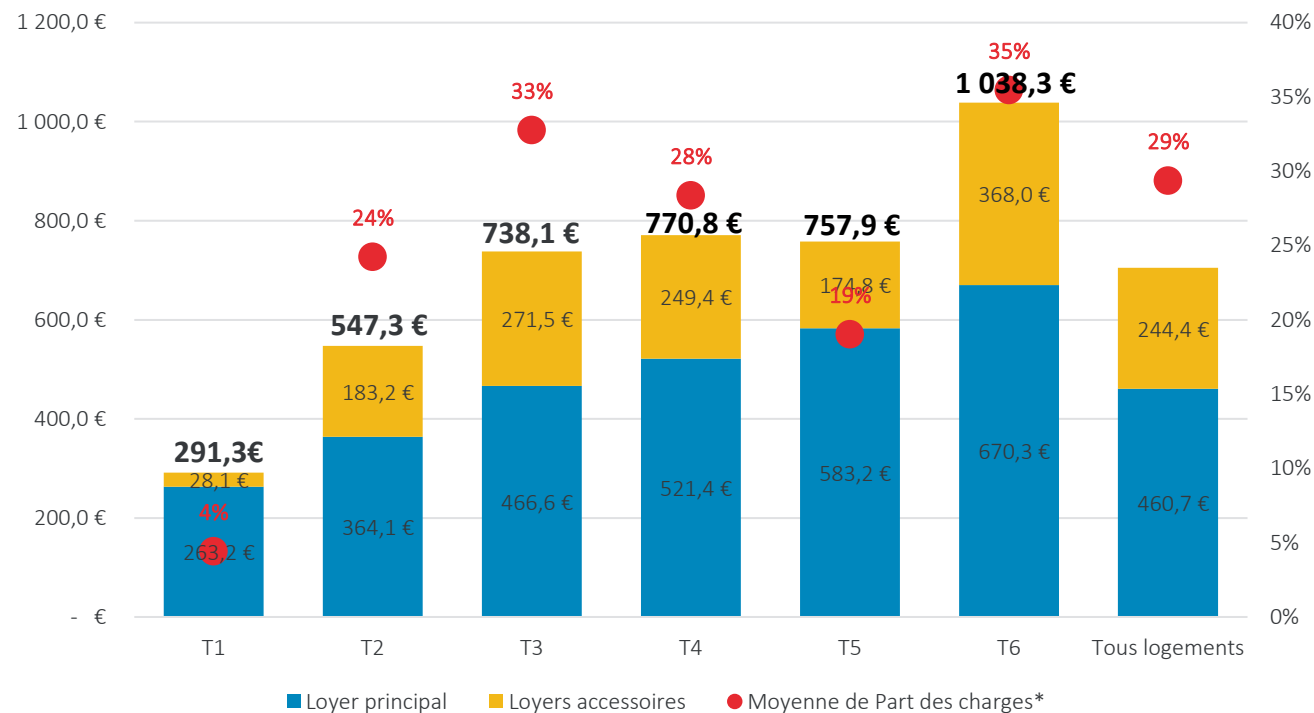
Le SMIC au 1^{er} janvier 2023 est de 1 709€ bruts, et 1 353€ net (après déduction des cotisations salariales), soit plus de 230€ de moins que le plafond LLS pour une personne.

3. Le marché locatif social

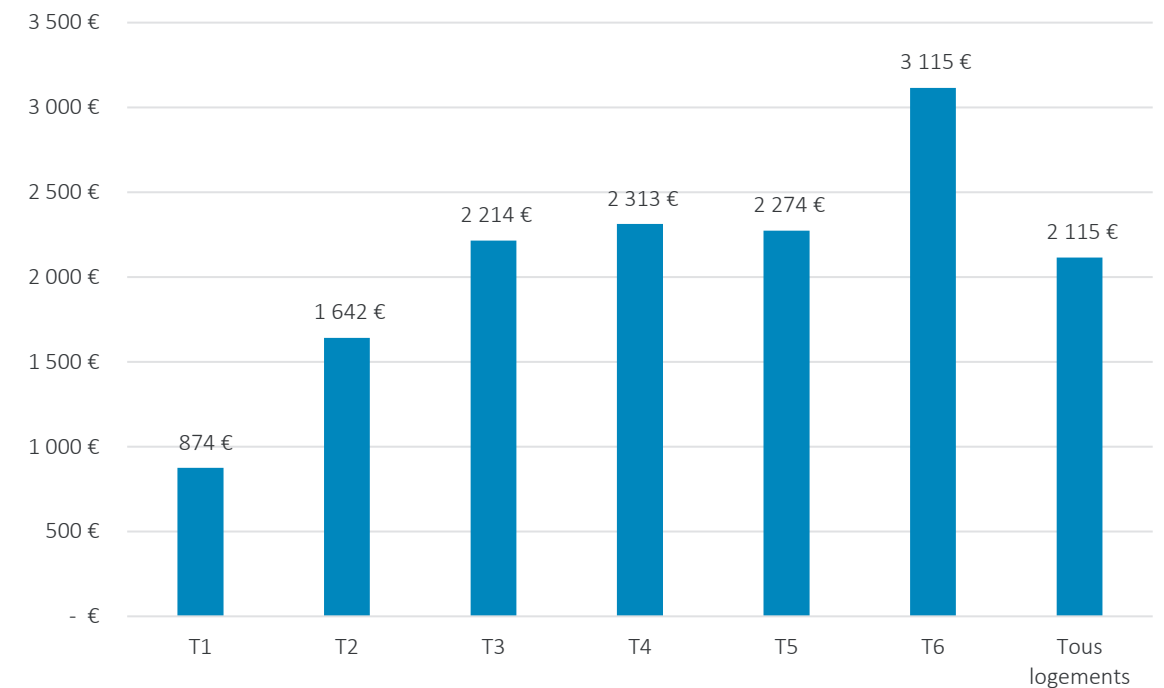
Des loyers trop élevés pour les ménages ?

- Les professionnels du secteur jugent que les loyers des logements sociaux sont trop élevés. Le financement en LLS implique en effet des loyers plutôt haut. Il faut compter près de 740€/mois pour un T3, charges comprises, ce qui est très légèrement inférieur aux loyers du parc privé pour cette typologie. Les aides au logement que perçoivent les ménages peuvent toutefois améliorer le reste à charge.
- Les charges représentent en moyenne 29% du loyer total.

Loyer moyen des Logements locatifs sociaux de la CARL (tous financements confondus)
Source : RPLS 2022



Estimation du revenu minimum pour louer un logement social selon le loyer moyen de la typologie (TTC)*
Source : RPLS 2022



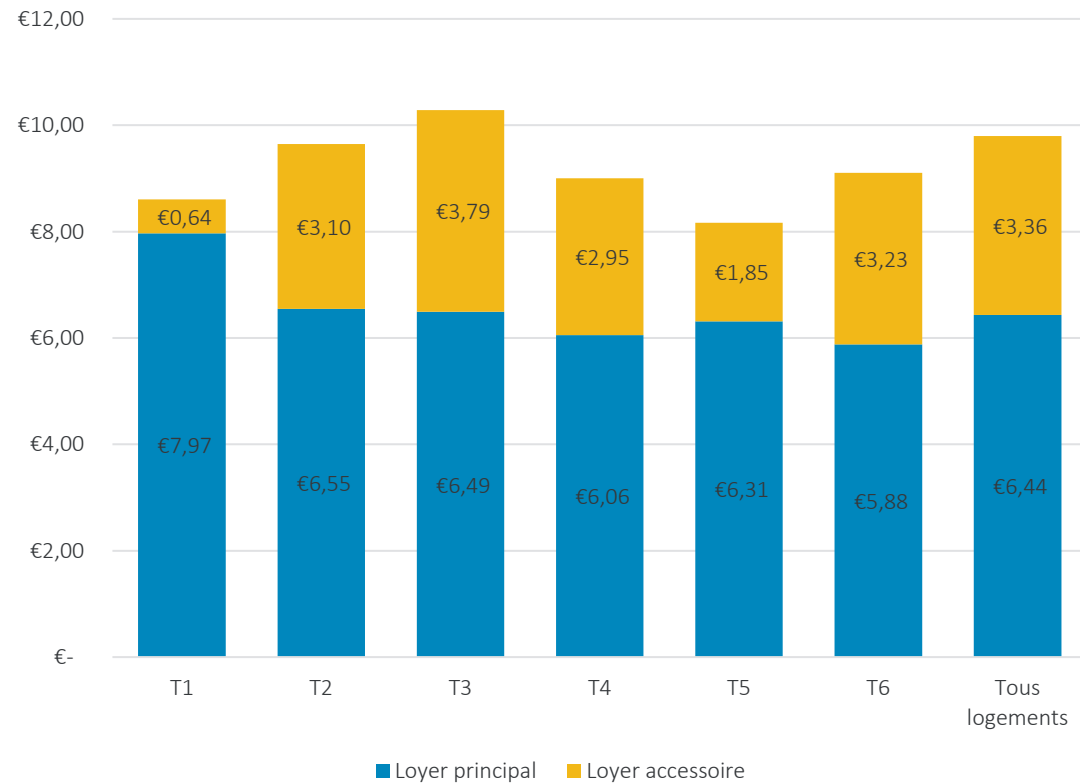
* 3 fois le loyer

3. Le marché locatif social

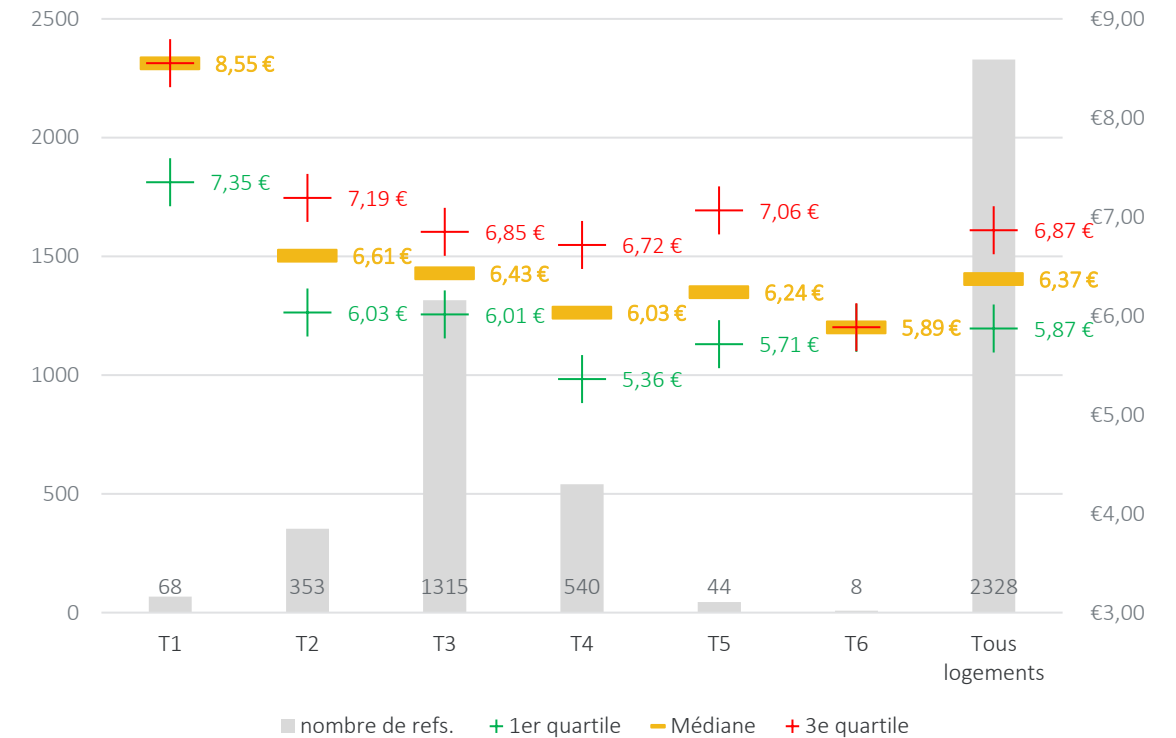
Des loyers trop élevés pour les ménages ?

Zoom sur les loyers

Loyer moyen au m²
Source : RPLS 2022



Loyers HC par typologie
Source : RPLS 2022



Selon l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Soliha Immo, des loyers abordables pour les ménages, même au SMIC, équivaut à 7-8€/m² maximum.

3. Le marché locatif social

Une offre en logements sociaux inadaptée aux besoins de publics spécifiques

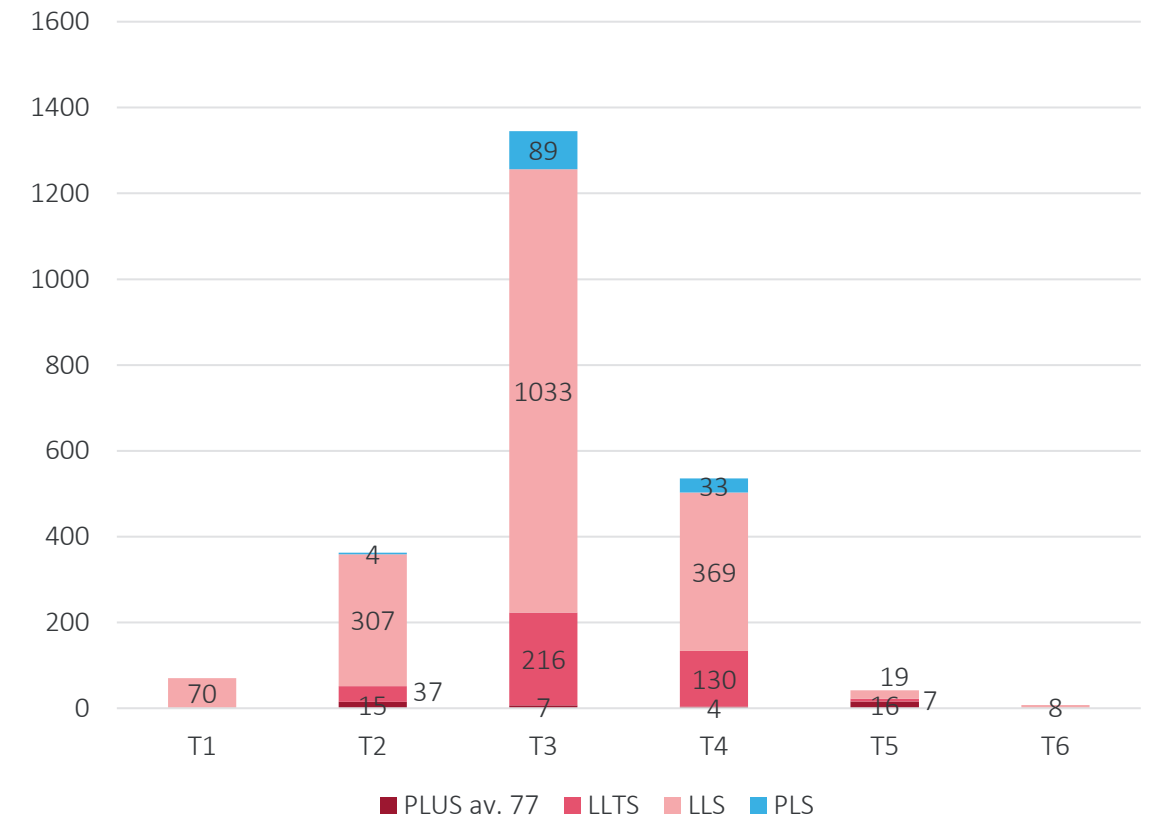
> Pour les jeunes

- La CARL compte très peu de T1 et T2, et ces derniers sont surtout financés en LLS, donc avec des loyers plutôt élevés. L'agglo compte ainsi **très peu de logements adaptés aux jeunes personnes** commençant dans la vie active et cherchant à décohabiter

> Pour les seniors et personnes en situation de handicap

- Les acteurs déplorent un déficit de logements accessibles aux PMR dans le parc social. Il y a des demandes assez pointues et sélectives, avec une offre souvent pas adaptée.
- Le logement social doit faire face à un vieillissement général de ses occupants. Couplé aux problèmes de handicap, cet élément engendre des difficultés dans l'accessibilité à une partie du parc pour laquelle ces préoccupations n'avaient pas été appréhendées de façon importante. Les bailleurs ont développé une politique en faveur de l'adaptation des logements au handicap pour les locataires en place, mais l'offre semble insuffisante pour accueillir de nouveaux locataires.
- Cela explique notamment la forte tension qui existe sur les attributions pour seniors.

Répartition du parc social de la CARL par typologie et financements
Source : RPLS 2022



Le logement privé conventionné, un produit à encourager pour développer une offre sociale ?

Un logement conventionné est un bien qui a fait l'objet de la signature d'une convention entre son propriétaire et l'État, par le biais de l'ANAH. Ce document engage le propriétaire à respecter un certain nombre de points en contrepartie d'avantages, fiscaux notamment. En effet, le propriétaire d'un logement conventionné doit s'engager à louer son bien pendant une certaine durée (6 ou 9 ans) en respectant un plafond de loyer, et un plafond de ressources pour les locataires. Les logements conventionnés entrent dans le décompte des logements SRU.

- > Sur la CARL, seulement 10 logements sont des logements conventionnés. Il s'agit de 10 maisons, appartenant à 2 propriétaires seulement, et situés sur la commune de Sainte-Anne. Les loyers de ces logements seraient plutôt des **loyers intermédiaires**.
- > Plusieurs freins limitent le développement important du dispositif :
 - Les remboursements ANAH ne sont faits qu'une fois les travaux achevés. Les financements des travaux doivent donc être avancés par les propriétaires, qui sont souvent eux-mêmes précaires. Ces derniers finissent souvent par renoncer, faute de moyens
 - L'Anah est jugée peu réactive par l'AIS : les budgets ne sont pas consommés.

Montant du plafond de loyer 2023 hors charges par mètre carré de surface habitable (en euros €) en fonction de l'affectation du logement

Source : Arrêté du 21 décembre 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts

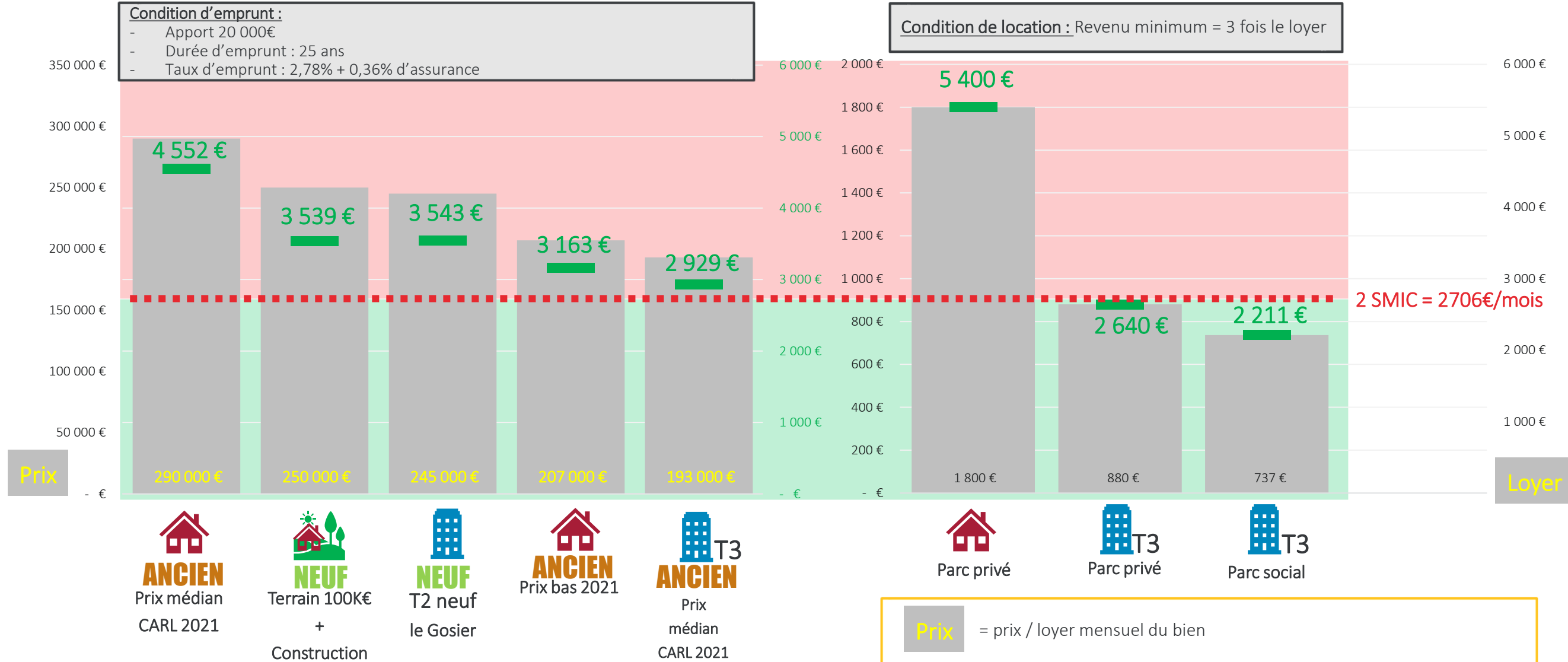
	Location intermédiaire	Location sociale	Location très sociale
Le Gosier	13,25	10,91	8,57
Sainte -Anne	11,89	9,79	7,69
Saint-François	12,13	9,99	7,85
La Désirade	11,96	9,85	7,74



- > **L'intermédiation locative (IML)** pourrait être une véritable alternative à la production de logements sociaux neufs. Ce dispositif pourrait encourager les propriétaires de logements vacants à remettre leur logement sur le marché, ce qui contribuerait à redynamiser les centres bourgs.
- > L'ANAH peut en effet financer une partie les travaux d'amélioration des logements en contrepartie du conventionnement.

ACHAT

LOCATION



Prix = prix / loyer mensuel du bien

Revenu mensuel minimum = Revenus mensuels minimum pour acheter/louer le bien

Revenu mensuel pour un couple gagnant 2 SMIC = Revenus mensuels pour un couple gagnant 2 SMIC. Les revenus situés sous la barre ne permettent pas d'acheter/louer le bien en question

Des parcours résidentiels bloqués

> Un parc privé de plus en plus tendu

- Les acteurs de l'immobilier estiment le budget moyen d'un primo accédant entre 180 – 240 000 €. Ce niveau de prix est très difficile à trouver sur la CARL. Il faut aller plutôt vers Morne à l'Eau, les Abimes pour trouver ces prix, ce qui explique que de nombreux ménages quittent la CARL pour devenir propriétaires.
- La commune du Moule (CANGT), est également prisée. Les prix augmentent aussi, mais restent moins chers que sur la CARL. La commune, proche des équipements et services, est de plus demandée, et les opérations immobilières diversifiées, notamment de LLS, ont permis aux ménages de se loger.
- Certains ménages propriétaires de terrains non constructibles construisent de manière illégale, le cout de leur logement n'étant basé que sur le cout de construction.
- Aux prix élevés s'ajoutent depuis 2022 le durcissement des conditions d'octroi de prêt. Les agences immobilières estiment que le refus de prêt à augmenté d'un tiers en quelques mois.
- L'accès au locatif est également très compliqué, le parc étant notamment aspiré par de la location saisonnière, plus rentable.

> Le parc social (locatif et en accession sociale), une alternative nécessaire au maintien des ménages sur la CARL ?

- Dans un contexte de tension de l'accès au logement privé, et dans la mesure où les ménages modestes éligibles au logement social sont nombreux sur la CARL, l'offre sociale est un produit indispensable pour assurer aux ménages de se loger, dans un logement de qualité, et sur des loyers encadrés.
- La demande est très forte et la tension du parc élevée.

En synthèse...

Enjeux

Un coût du foncier très élevé, dû à une rareté de l'offre et à une demande élevée

Un parc monolithique, composé essentiellement de logements individuels et familiaux, inadapté aux évolutions de la population

Un territoire touristique très attractif, des prix aspirés par la demande d'acquéreurs non guadeloupéens, qui ont de meilleurs revenus que les locaux

Un accès à la propriété ou au parc locatif très tendu, des parcours résidentiels bloqués, nécessitant pour les ménages de se loger hors de la CARL

Un parc locatif privé aspiré par la location touristique

Un parc social insuffisant par rapport à la demande et partiellement adapté à la demande

Des produits alternatifs (PSLA, BRS, conventionnement) encore anecdotiques

Une conjoncture économique entraînant des coûts des matériaux de construction élevés

Renforcer la connaissance des dynamiques du marché immobilier

Endiguer la spéculation foncière et maîtriser les prix

Orienter la production pour favoriser les résidences principales plutôt que les meublés de tourisme

Développer une offre en accession à la propriété abordable

Diversifier les produits de logements (typologies, gammes de prix)

Développer un parc locatif adapté aux besoins et aux revenus des ménages

Des produits d'accession sociale à encourager pour loger les ménages locaux ?

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

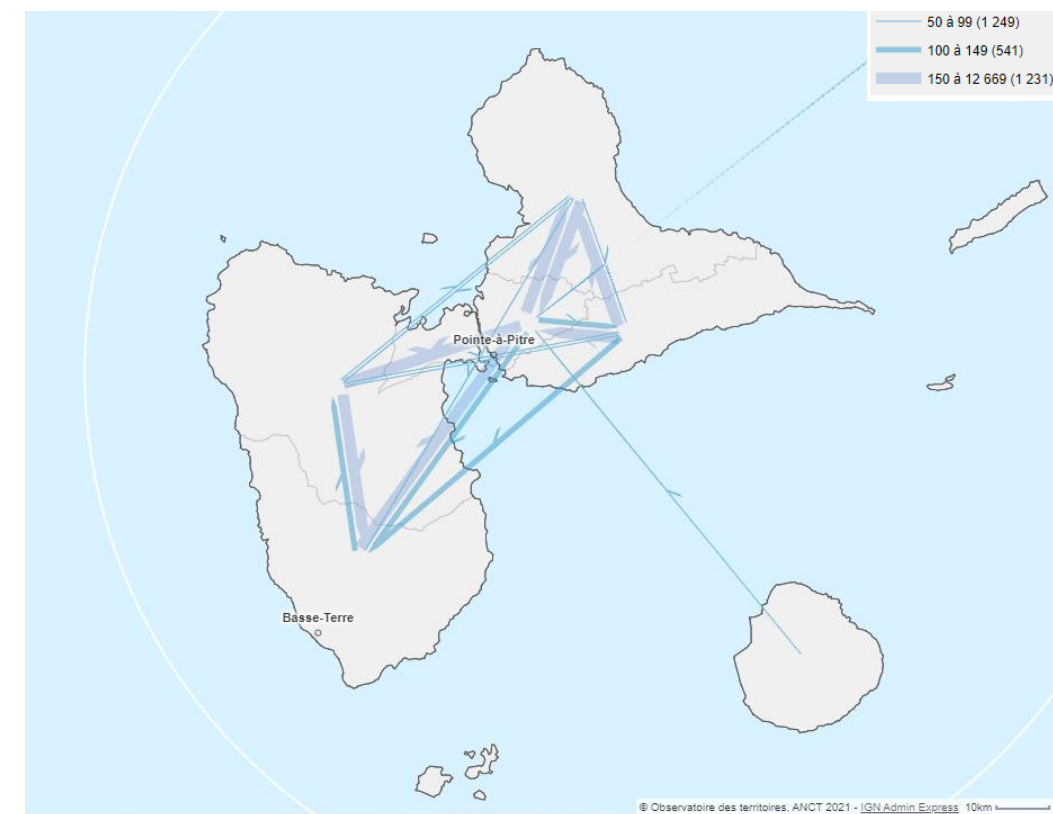


Une population qui diminue : Les moins de 30 ans représentent 33,3% de la population en 2019 contre 39,4% en 2008 !

- Selon les professionnels, les jeunes ont de grandes difficultés à trouver un logement autonome. Nombreux subissent ainsi une cohabitation forcée car ils restent dans leur famille.
 - Dans le parc locatif privé : les loyers sont trop chers pour ces ménages qui démarrent juste dans la vie
 - Dans le parc locatif social : le profil du parc n'est pas adapté au profil : les jeunes ne vont pas partie des publics prioritaires, car le parc est plutôt composé de T3 et plus, des typologies familiales. Les attributions privilégient les ménages avec enfants
- Selon les acteurs, il **manque de l'habitat collectif** qui permettrait de proposer des loyers abordables pour ces jeunes. Les loyers du parc privé comme social sont inabordables pour les jeunes, notamment du fait de leur taille. Il **manque des T1 et T2** sur le territoire pour répondre à ces besoins.
- Il n'existe **pas de Foyer Jeunes travailleurs sur le territoire**. Si ce type de produit serait intéressant à développer selon les acteurs, les tentatives n'ont pas abouti, faute de financement.
- **1 800 étudiants résident sur la CARL** et font leurs études sur d'autres territoires, impliquant des déplacements quotidiens, dont 76% sur Cap Excellence.

Le CLLAJ négocie actuellement avec les bailleurs sociaux présents sur la CARL pour proposer des logements sociaux, à des loyers réduits, plus abordables pour les jeunes (dispositif de sous location). Mais ce dispositif de sous-location ne permet pas de bénéficier de la **Garantie Visale**. Le CLLAJ supporte seul le risque d'impayés. Le besoin d'accompagnement des jeunes est alors encore plus indispensable, ce qui nécessite des moyens humains accrus

Nombre de navettes domicile-études en 2018 pour les 18 ans et plus – source INSEE



Une population qui augmente : Les 65-75 ans représentent 10,9% de la population en 2018 (6,5% en 2008) ; les 75 ans et plus 7,5% (pour 4,9% en 2008)

- > L'essentiel des personnes âgées sont propriétaires occupants, et vivent dans des maisons isolées. 45% des 80 ans et plus vivent seuls.
- > Pour les séniors, l'enjeu principal est **l'adaptation du logement à la perte d'autonomie**, pour favoriser le maintien à domicile, qui est privilégié par les ménages. Mais les couts des travaux et de l'accompagnement/prise en charge sont souvent un frein au maintien à domicile, les revenus des séniors étant souvent très précaires selon les acteurs.
- > Il y a un **déficit de logements accessibles dans le parc social**, qui nuit à l'accessibilité senior et des PMR. Il y a des demandes assez pointues, et l'offre souvent pas adaptée. Cela explique en partie les difficultés d'accès des séniors au logement social.



> le dispositif « **Ma prime adapt** » pour les propriétaires occupants, mise en place en métropole (pour financer l'adaptation des logements pour le vieillissement), n'a pas été déployée dans les outre-mers, mais des négociations seraient en cours entre la Direction Générale des Outre-mers les partenaires pour cela. Cette aide pourrait favoriser le maintien à domicile

Un point d'appui :



LES A.M.I.S DU BIEN VIEILLIR
Pôle Territorial de Coopération Économique

L'Association les "AMIS du Bien-Vieillir" est un pôle régional de regroupement de compétences, d'accompagnement d'initiatives et de réalisation de projets ayant pour objectif principal l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées.

Le PTCE déploie ses activités selon **5 axes interdépendants et complémentaires** :

1. **Identifier, fédérer et professionnaliser** les acteurs économiques qui soulèvent la *question du bien-vieillir*.
2. **Accueillir, informer, orienter** et assurer la bonne prise en charge des aînés et de leurs aidants.
3. Favoriser l'innovation technologique et sociale par la mise en place d'un « laboratoire vivant du bien-vieillir ».
4. **Favoriser l'émergence d'activités** et l'insertion sociale et professionnelle au sein de la filière *Silver Economy*.
5. Accompagner les institutions dans la *prise en compte du vieillissement dans les politiques publiques* et se positionner comme garant de la prise en compte des attentes des seniors dans tout projet initié par les pouvoirs publics.

> La solidarité familiale, longtemps très forte en Guadeloupe s'affaiblit de plus en plus. Les acteurs rencontrés soulèvent l'enjeu à développer des produits adaptés aux besoins des séniors.

> Selon le parcours de vie des personnes âgées, celles-ci peuvent se retrouver au sein de différents établissements :

- **Les résidences services** : elles assurent l'hébergement et la prise en charge des personnes âgées à travers la mise en œuvre d'un certain nombre de prestations et de services.
- **Les résidences autonomie** : elles sont conçues pour accueillir des personnes âgées valides et n'ayant besoin d'être aidées qu'occasionnellement. Les logements sont indépendants les uns des autres, avec un espace de vie commun.
- **Les EHPAD** (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) privés ou publics. La CARL compte 1 EHPAD privé à Sainte-Anne « Oasis » (50 à 100 places), dont le cout (à partir de 3 645€/mois) est jugé très élevé par rapport aux revenus des locaux.

> Des alternatives aux établissements viennent compléter l'offre

- **L'accueil familial** : L'accueil familial est un dispositif permettant à une personne âgée et/ou handicapée d'être accueillie au domicile d'un accueillant familial. L'accueillant familial est rémunéré pour cette prestation. La personne accueillie signe avec l'accueillant familial un contrat d'accueil fixant les conditions matérielles, humaines et financières de l'accueil. La personne accueillie peut bénéficier d'aides sociales et fiscales. Sur la CARL, il existe un accueil familial à Sainte-Anne.
- **L'habitat inclusif, intergénérationnel, partagé**

> La question de l'accessibilité financière est essentielle. Les opérations locatives sociales sont donc à privilégier pour les personnes les plus précaires. Un effort de sensibilisation des séniors devra également être mené pour convaincre ces ménages d'aller vers des logements différents.

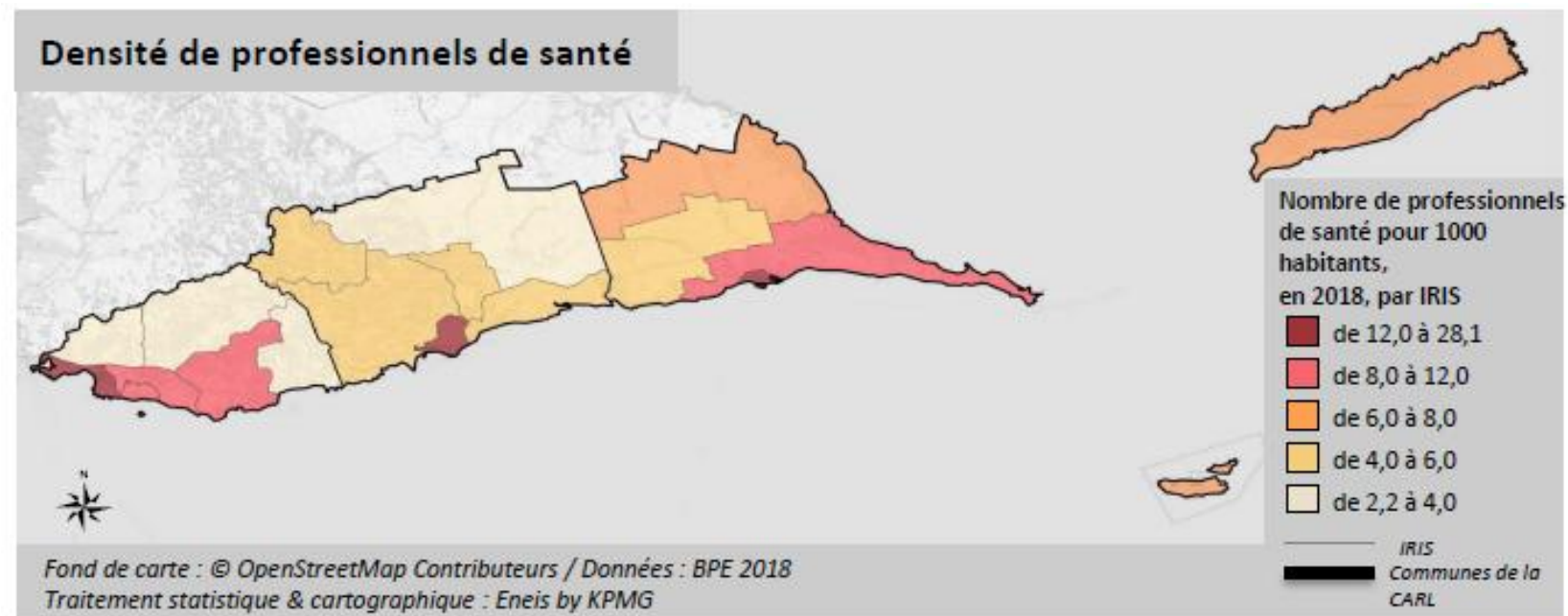


En Guadeloupe, l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa), qui remplace depuis 2006 le minimum vieillesse, est de **961€ brut pour une personne seule**, et **1 492€ pour un couple** en 2023. Les solutions d'habitat dédiées dans le privé semblent donc inaccessibles pour de nombreux ménages.

Solutions en réflexion sur la CARL :

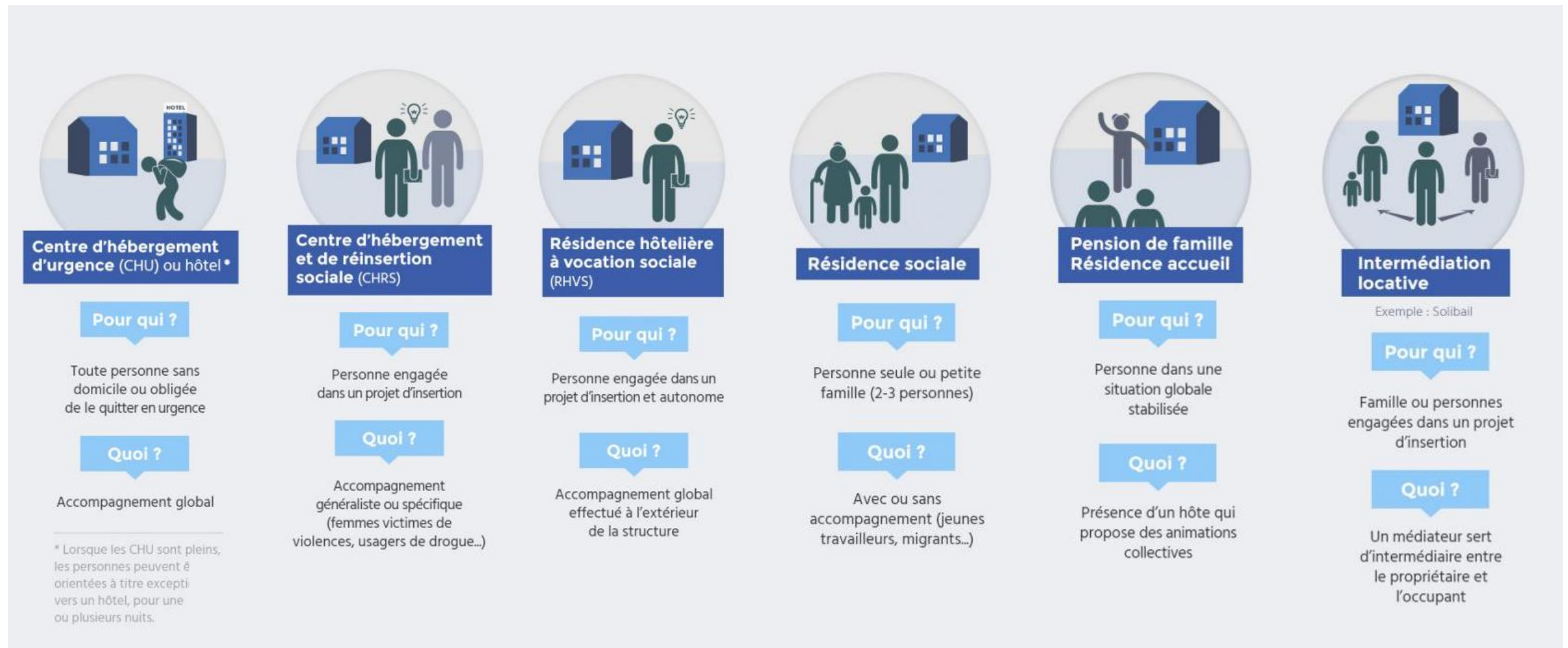
- Quelques tentatives d'accueil familiaux dans les grands fonds (2-3 en étude : MAPA : Sainte-Anne CCAS), portée par des privés.
- 1 réflexion sur un résidence sénior à Saint-François

- L'Analyse des besoins sociaux (ABS) de la CARL de 2020 comptait 6,8 professionnels pour 1 000 habitants en 2018 (contre 4,7 au niveau national). Si la **densité de professionnels de santé est supérieure à la moyenne nationale**, elle est marquée par des disparités dans sa répartition
- 1 338 allocataires percevaient l'AAH au 31/12/2017.
- En termes d'offres d'établissements, la CARL compte :
 - 2 CMP et un hôpital de jour au Gosier et à Sainte-Anne
 - 1 ITEP (institut thérapeutique éducatif et pédagogique)
 - 1 SESSAD (Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile) à Sainte-Anne
- L'ABS estime qu'il y a un manque d'offre dédiée au public.
- Des enjeux plus spécifiques sont relevés dans certaines communes sur la santé mentale, liée à une offre insuffisante pour permettre une prise en charge adaptée de ces publics (délais d'intervention trop longs, absence de certains dispositifs – ex : autisme ; manque de places...).



Introduction : Les différentes solutions d'hébergement et de logement accompagné

- Les acteurs de la veille sociale retournent les demandes vers un SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation). Il s'agit d'une plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Selon le profil et les besoins du ménage, le SIAO peut l'orienter vers différentes solutions d'hébergement ou de logement :



Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/mal-logement-differentes-solutions-dhebergement-et-logement-accompagne>

- > Il existe en Guadeloupe 16 structures d'hébergement spécifique totalisant 163 places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), 70 places en maisons-relais et 64 logements bénéficiant d'une allocation logement temporaire (ALT).
 - Aucune structure n'est située sur la CARL, les structures les plus proches étant dans les EPCI limitrophes.
 - L'Intermédiation Locative (IML) permet également l'accompagnement social dans le parc privé mais le dispositif est peu développé sur la CARL
- > En Guadeloupe, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui gère l'hébergement d'urgence est a été délégué en Mars 2022 à la **Croix Rouge**. Ce service a vocation à trouver des solutions d'hébergement pour des publics en difficulté : expulsion locative, violences conjugales ou familiales, sortie d'hôpital, rupture familiale, sortie de détention pénitentiaire...
- > Les besoins à l'échelle plus fine de la CARL sont difficiles à estimer.

STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR LES POPULATIONS SPECIFIQUES EN GUADELOUPE AU 31 DECEMBRE 2019

Type d'hébergement	Appellation	Type de public	Organisme gestionnaire	Commune d'implantation	Nombre de logements	Nombre de places	Année de création
Hébergement d'urgence	CHRS	Tout public	St-Vincent de Paul	ABYMES		32	2005
	CHS	Femmes seules ou avec enfants	Cap'Avenir			20	2008
Hébergement d'insertion	CHRS	Tout public	SIANKA	GOURBEYRE/TROIS-RIVIERES		30	2019
		Femmes seules ou avec enfants	Cap'Avenir			32	2002
			Initiative France Victimes Guadeloupe	BASSE-TERRE		25	2012
		Femmes seules ou avec enfants	Le Manteau	ST-MARTIN		12	2006
		Jeunes	ACCORS	POINTE-A-PITRE		24	2014
Accueil de jour	CHRS	Tout public	St Vincent de Paul	ABYMES		accueil jour	
			Le Manteau	ST-MARTIN		accueil jour	2006
			SIANKA	BASSE-TERRE		accueil jour	2007
Autres types d'hébergement	ALT	Malades (sida)	ARVHG	Agglo pointoise	6		
		Jeunes	Mission locale		10		
			ACCORS		27		
		Tout public	St-Vincent de Paul		13		
		Femmes battues	CIDFF	ABYMES	8		
	Résidence accueil	Tout public	UDAF	SAINTE-ROSE		12	2019
	Maison relais		UDAF	BASSE TERRE	30	39	2013
			ACCORS	ABYMES	31	31	2010

Sources : DRJSCS Guadeloupe jan 2020

CHRS : Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale
ALT : allocation logement temporaire

L'intermédiation sociale, piste pour développer une offre à destination d'un public défavorisé ?

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales aux bailleurs qui acceptent de conventionner leur logement avec l'ANAH (avec des plafonds de loyers et de revenus).

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **la location/sous-location (exemple, Solibail) :** le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- **le mandat de gestion :** le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) agréée, qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Source : ANIL



- En Guadeloupe, Soliha Immo gère une AIS (agence immobilière sociale) qui propose de faire de l'intermédiation locative. Il s'agit d'un mandat de gestion, en contrepartie duquel l'AIS touche 8% TTC des loyers hors charges.
- L'intermédiation pourrait être une solution adaptée car elle sécurise aux publics jeunes, car les moins de 30 ans peuvent bénéficier de la garantie Visale d'Action Logement.
- Mais l'AIS a des difficultés à capter des logements sur la CARL, les propriétaires ayant des difficultés financières à réhabiliter les logements leur permettant de conventionner ce dernier.

Gestion locative sociale

- Aide aux démarches auprès de l'Agence nationale de l'habitat (conventionnement, travaux, primes, etc.)
- Établissement des décomptes financiers : loyers, charges, réparations locatives, etc.
- Contacts avec les locataires : demandes de renseignements, réclamations, visites sur place.
- Encaissement des loyers et charges (inclus révision annuelle du loyer et régularisation des charges) et versement mensuel de vos revenus locatifs.
- Accompagnement social ponctuel des locataires, si nécessaire.
- Vérification annuelle des attestations d'assurances et d'entretien (Chaudière, cheminée, etc.).
- Gestion de sinistres et des impayés,
- Établissement des dossiers de demande d'aides au logement (FSL, Conseil Général, CAF, etc.)
- Suivi des travaux d'entretien, engagés avec votre accord préalable.
- Paiement des fournisseurs et des charges au syndic.

Honoraires de gestion

**8% TTC des loyers
hors charges encaissés.**

En choisissant de confier la gestion de votre logement à l'agence immobilière sociale de Guadeloupe agréée par l'État en intermédiation locative et en gestion locative sociale, vous pouvez bénéficier d'avantages fiscaux à hauteur de 85 % en les conventionnant avec l'ANAH.

Vous pouvez également bénéficier de la Prime intermédiation locative de l'Anah de 1 000 € par logement pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement.

En synthèse...

Enjeux

Une population vieillissante, nécessitant des solutions adaptées et accessibles financièrement

Un parc de logements inadapté aux personnes en situation de handicap

Une part de jeunes de plus en plus faible, qui peine à se loger par manque de petits logements accessibles financièrement

Publics défavorisés : une offre en hébergement inexistante sur la CARL, des besoins en hébergement peu connus

Favoriser l'adaptation des logements pour le maintien à domicile

Développer une offre spécifique pour les personnes en perte d'autonomie (PMR/séniors)

Sécuriser l'accès au logement des jeunes

Encourager une production de logements abordables pour les jeunes

Renforcer la connaissance des besoins des publics défavorisés

Introduction

Analyse socio-démographique de la CARL

Analyse du parc de logements

Analyse de la production récente de logements

Analyse du parc existant

Focus sur le parc locatif social

Analyse du marché de l'habitat et du fonctionnement des parcours résidentiels

Analyse des besoins et de l'offre des publics spécifiques

Conclusion

Constats

Une population qui diminue, et vieillissante	Une rareté foncière entraînant des prix très élevés	Un accès aux équipements très complexe, contraignant l'urbanisation
Un parc de logements et une production trustés par les résidences secondaires	Un accès à la résidence principale financièrement compliqué pour les ménages locaux	Des problèmes d'indivision forts, entraînant une production informelle, ou contribuant à la dégradation des locaux existants
Un parc de logements principalement privé et peu diversifié	Un coût d'accès au logement très élevé, tant en locatif qu'en accession	Des jeunes qui peinent à se loger
	Un parc locatif social peu adapté aux besoins	

Défis

Maitriser le l'accès et le cout du foncier	Développer un parc de résidences principales abordables pour débloquer les parcours résidentiels	Accompagner le vieillissement de la population
Adapter le parc de logement à l'évolution des ménages (typologies, prix)	Encadrer le développement de résidences secondaires	Favoriser la production de logements sociaux en accession et en locatif
Produire du logement en tenant compte des contraintes (naturelles, équipements)	Développer des formes urbaines plus denses pour limiter l'étalement urbain	Endiguer la baisse de population en permettant aux habitant de se loger sur le territoire
	Mieux accompagner les ménages à l'amélioration de leur logement	



Annexes

EHPAD L'Oasis de Bois Jolan - STE ANNE

Principales caractéristiques

- Capacité : 50 à 100 places
 - Statut : Privé commercial
 - Prix : à partir de 3 645,00 € / mois
- Ce prix est calculé sur la base du prix pour une chambre seule, hors aides publiques (Aide sociale à l'hébergement, aides au logement et APA). Pour plus de précisions, consultez l'article "[Comprendre les prix affichés](#)".

Type d'hébergement

- ✓ Permanent
- ✓ Temporaire

Type d'accueil

- ✓ Accueil de jour
- ✗ ~~Accueil de nuit~~

Aides financières possibles

- APA (allocation personnalisée d'autonomie)
- ASH (aide sociale à l'hébergement)
- APL (aide personnalisée au logement)
- [En savoir plus sur les aides financières](#)

Accompagnement spécifique

- Unité Alzheimer
- Pôle d'activités et de soins adaptés
- [En savoir plus sur les accompagnements spécifiques](#)

Tarifs de l'établissement

Prix hébergement par jour (mis à jour le 11/02/2022)
Prix par personne des chambres majoritairement proposées dans l'établissement, sous réserve de disponibilité et avant déduction des aides possibles.

Type	Simple	Simple*	Double	Double*
Permanent	115,00 €	108,00 €	-	-
Temporaire	115,00 €	108,00 €	-	-

Les prix hébergement signalés par une étoile sont fixés par les départements. Ces prix s'appliquent aux bénéficiaires de l'ASH (aide sociale à l'hébergement). Certains EHPAD proposent ce tarif encadré à des personnes non bénéficiaires de l'ASH.

Tarifs dépendance* par jour (mis à jour le 11/02/2022)

	GIR 1-2	GIR 3-4	GIR 5-6
Tarif	24,15 €	15,33 €	6,50 €

* Le tarif dépendance GIR 5-6 est le plus souvent appliqué et ce quel que soit le niveau de GIR de la personne pour les personnes ayant un revenu mensuel inférieur à 2 489,37 €. Le tarif appliqué pour les personnes ayant un revenu supérieur à 2 489,37 € est fonction du niveau de dépendance de la personne.

Prestations incluses dans le(s) prix affiché(s)

1. Les prestations minimales définies par la loi (dit socle de prestations) :

- Prestations d'administration
- Prestations d'accueil hôtelier
 - ✓ Mise à disposition d'une chambre avec accès à une salle de bain et des toilettes
 - ✓ Entretien et nettoyage des chambres, pendant et à l'issue du séjour
 - ✓ Entretien et nettoyage des parties communes et des locaux collectifs
 - ✓ Maintenance des bâtiments, des installations techniques et des espaces verts
 - ✓ Mise à disposition des connectiques pour l'accès à la télévision et au téléphone
 - ✓ Accès à Internet au sein de l'établissement
- Prestations de restauration
 - ✓ Accès à un service de restauration
 - ✓ Fourniture de trois repas, d'un goûter et mise à disposition d'une collation nocturne
- Prestations de blanchissage
 - ✓ Fourniture, pose, renouvellement et entretien du linge plat et du linge de toilette
- Prestations d'animation de la vie sociale
 - ✓ Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement
 - ✓ Organisation des activités extérieures

2. La ou les prestation(s) complémentaire(s) suivante(s) (non facturées en plus) :

Entretien du linge du résident non délicat, Mise à disposition d'un poste de téléphonie dans la chambre, Appels téléphoniques entrants non facturés en sus, Mise à disposition d'un poste de télévision dans la chambre, tarif france telecom

Source : Portail National d'information pour les personnes âgées et leurs proches, au 24/11/2022