

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 971-200041507-20250701-2025CC3SDAT52A-AR



**LA RIVIERA  
DU LEVANT**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
LE GOSIER / SAINTE-ANNE / SAINT-FRANÇOIS / LA DÉSIRADE

# Document d'orientations Stratégiques

## Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Réalisé avec l'assistance du groupement

Envoyé en préfecture le 10/07/2025  
Reçu en préfecture le 10/07/2025  
Publié le  
ID : 971-200041507-20250701-2025CC3SDAT52A-AR



La Communauté d'Agglomération Riviera du Levant (CARL) bénéficie de nombreux atouts, faisant d'elle l'un des territoires les plus attractifs de Guadeloupe, tant sur le plan résidentiel que touristique. Après une période de déclin démographique, la tendance semble aujourd'hui s'inverser avec un apport récent de nouveaux habitants. Cette attractivité retrouvée s'accompagne de défis majeurs.

Le diagnostic PLH a révélé plusieurs difficultés structurelles au sein des quatre communes composant la CARL. Ces problèmes se sont intensifiés ces dernières années, exacerbés par la crise Covid et l'inflation croissante. Les tensions sur le marché du logement se sont accentuées, entraînant une forte augmentation des prix de l'immobilier. La concurrence entre résidences principales et meublés de tourisme est devenue particulièrement rude.

Les ménages modestes et les classes moyennes éprouvent ainsi des difficultés croissantes à accéder au marché, que ce soit pour l'accession à la propriété ou pour la location, dans le parc privé comme le parc social. En conséquence, de nombreux foyers se retrouvent contraints de se loger dans des habitations de qualité médiocre. Les jeunes adultes tardent à quitter le domicile familial, ce qui complique leur intégration sociale et économique. Parallèlement, le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages impactent fortement la demande en logements adaptés.

La précarité importante sur le territoire, liée au fort taux de chômage et aux revenus faibles d'un grand nombre d'habitants, appelle à des efforts nécessaires en matière de logement social et d'accession aidée à la propriété. Simultanément, le parc immobilier existant présente de nombreux dysfonctionnements : taux élevé de vacance, biens en état d'abandon manifeste, et habitat indigne. Ces problèmes renforcent les tensions sur le marché du logement.

Fort de ces constats, le premier PLH de la CARL vise à poser les bases d'une politique intercommunale structurée en matière de logement. L'objectif est de mettre en place une stratégie ambitieuse mais réaliste, prenant en compte les réalités du territoire, le dialogue noué avec les communes à l'occasion de l'élaboration du PLH, et les nombreuses difficultés rencontrées ces derniers temps par le secteur de la production immobilière et les opérateurs du logement.

### Le PLH 2025-2030 de la Riviera du Levant s'articule ainsi autour de 5 axes principaux :

1. ASSURER UNE PRODUCTION SUFFISANTE POUR SOUTENIR LA DÉMOGRAPHIE DU TERRITOIRE	3
2. GARANTIR À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES UN HABITAT ADAPTÉ À LEURS BESOINS ET À LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL	8
3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC EXISTANT, EN PARTICULIER EN CŒUR DE BOURG	14
4. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PROTECTEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET OPTIMISÉ DU FONCIER STRATÉGIQUE	16
5. RENFORCER LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	18
ANNEXE : LE CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS SUR LA RIVIERA DU LEVANT	19

#### A noter

Le 3e Plan Logement en outre-mer de Guadeloupe, « PLOM 3 », en cours d'élaboration. Il devrait comprendre un volet territorial, avec des priorités spécifiques à chaque DROM, et un volet transversal, autour de 4 priorités :

- accélérer la construction et la rénovation de logements sociaux et très sociaux ;
- intervenir sur l'habitat privé à destination des ménages modestes et très modestes ;
- améliorer la résilience des territoires aux risques et changement climatique ;
- appuyer les territoires dans la mise en œuvre de leurs PLOM territoriaux.

> **Le programme d'actions de la CARL en matière d'habitat veillera à la bonne articulation avec les objectifs et moyens mis en œuvre par le PLOM 3 au niveau régional.**

## 1. Assurer une production suffisante pour soutenir la démographie du territoire

### Un territoire en mutation, confronté à de nouveaux défis en matière d'habitat

Jusqu'en 2019, la Communauté d'Agglomération Riviera du Levant a connu un déclin démographique, avec une perte moyenne de près de 700 habitants par an entre 2013 et 2019. Si la tendance semble s'inverser depuis 2020 (mais reste à confirmer), la sociologie du territoire a changé de visage, avec :

- **Une certaine précarisation de la population** : 40 % des ménages fiscaux de la CARL déclarent un revenu inférieur à 10 000 €/an. De nombreux acteurs du territoire constatent un déclassement récent de nombreux ménages, ainsi qu'un creusement des écarts de revenus entre les plus aisés et les plus modestes.
- **Un vieillissement marqué de la population** : la baisse du nombre de jeunes, partis vers l'hexagone, combinée à un faible renouvellement démographique, accentue le déséquilibre générationnel. L'indice de vieillissement s'est considérablement accru ces dernières années : En 2015, on comptait 62 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. En 2021, ce rapport est passé à 89 pour 100 ! Le manque d'opportunités d'emploi et de logements freine le maintien des jeunes sur le territoire.
- **Une baisse de la taille des ménages** : Comme partout en France, les veuvages, séparations et la diminution du nombre d'enfants par famille contribuent à cette évolution. En 2021, 38% des logements de la CARL sont occupés par des personnes seules. Cette évolution sociétale implique une adaptation du parc de logements, composé en grande partie de logements familiaux, ainsi qu'un effort de construction pour accompagner les décohabitations.

Sur le marché du logement, la tension est forte :

- **Un accès au parc privé de plus en plus difficile** : les niveaux de prix et de loyers ont considérablement augmenté ces dernières années.
- **Une crise du logement social** : la demande en logement locatif social a explosé, passant de 1 240 demandes en instance en 2021 à 1 930 en 2024.
- **Un parc de logements détourné au profit des résidences secondaires** : entre 2013 et 2019, l'INSEE a recensé 870 nouveaux logements par an, dont 650 destinés aux résidences secondaires. La concurrence entre résidence principale et résidence secondaire s'intensifie.
- **Une tension immobilière confirmée** : le reclassement du Gosier et de Saint François en zone A en octobre 2023, et le classement de Sainte-Anne et la Désirade en B1 sur le référentiel national (zonage « ABC ») témoignent de la pression sur l'habitat et de la préoccupation de l'Etat en la matière.

### Un objectif de 630 logements/an pour répondre aux enjeux du logement et soutenir le regain démographique

Considérant les récentes évolutions en termes de démographie et de composition du parc, le besoin en logements privés et sociaux pour maintenir à minima une population stable, a été estimé à 550 logements/an (voir le calcul détaillé en annexe).

Les élus du territoire ont toutefois tenu à afficher un **objectif de production plus ambitieux, autour de 630/an**, permettant de soutenir une légère croissance démographique initiée depuis 2019. Le territoire bénéficierait ainsi d'une croissance de +0.25% par an, soit +170 habitants/an en moyenne.

## Rappel : la méthode d'estimation des besoins

L'évaluation des besoins en logements repose sur plusieurs paramètres :

- **Les tendances démographiques passées**, et les volontés des maires en termes de développement futur
- **Le desserrement des ménages**, c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des foyers.
- **L'adaptation du parc résidentiel**, pour compenser la vacance des logements et répondre à la concurrence exercée par les résidences secondaires.
- **La lutte contre le mal-logement**, afin d'améliorer l'accès à un habitat décent pour tous.

Cette estimation s'appuie sur des **tendances récentes, qui contrastent parfois avec les dynamiques observées par le passé**. Les derniers chiffres indiquent que le territoire traverse une phase de **mutation** rendant les estimations plus difficiles à appréhender avec précision.

**Une actualisation des objectifs de production pourra être envisagée en fonction des évolutions constatées tout au long du PLH, et notamment à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH.**

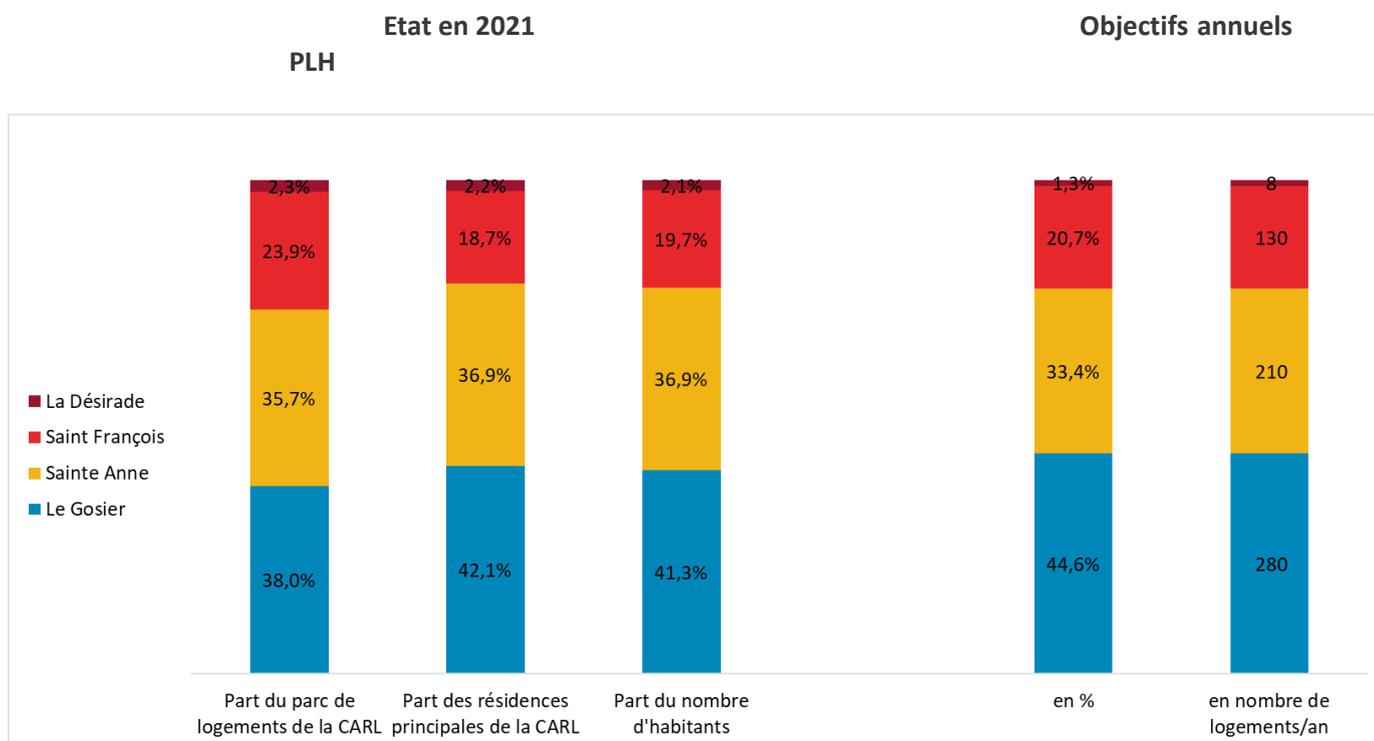
Cette ambition reflète la volonté d'offrir des solutions de logement adaptées, en particulier pour les jeunes générations. Bien que l'objectif de 630 logements par an s'inscrive dans la continuité de la production des dernières années, il se heurte à des **obstacles de plus en plus nombreux** ces derniers mois : raréfaction du foncier, crise économique et crise de la production (augmentation des coûts des matériaux, du transport, et des enveloppes de travaux), entraînant une chute significative de la production et des agréments de logements sociaux. Ainsi, cet objectif se présente comme un **idéal à atteindre**, nécessitant la mise en place de ressources et stratégies volontaristes pour le réaliser.

Il sera également crucial pour la CARL de contribuer à **réinventer, avec les partenaires, les modèles de production**, en adaptant les processus et en innovant face aux défis actuels du secteur.

Ainsi, les objectifs de production moyens pour chaque commune, précisés à l'issue d'échanges avec leurs maires, sont les suivants :

- 280/an pour le Gosier
- 210/an pour Sainte Anne,
- 130/an pour Saint François
- 8/an pour la Désirade

Ces objectifs respectent pour l'essentiel, les équilibres démographiques du territoire, afin de ne pas bouleverser les poids respectifs de chacune des communes :

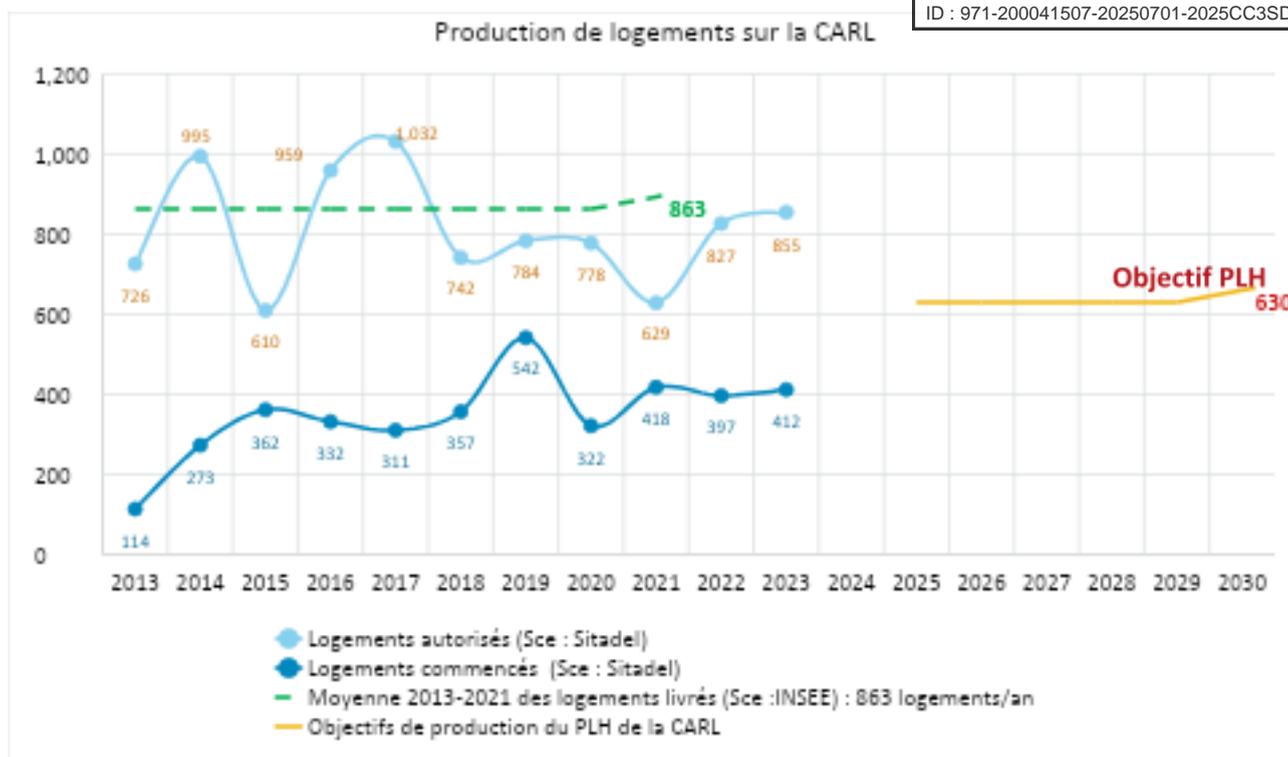


### Des objectifs de production ambitieux au regard des contraintes actuelles ?

L'objectif politique retenu en matière de production (630 logements/an) semble théoriquement abordable au regard de la production passée (863 logements/an livrés en moyenne entre 2013 et 2018, 775 logements/an autorisés depuis 2019 et 412 logements déclarés comme commencés, sans compter les logements informels).

Cet objectif devra toutefois composer avec les **fortes contraintes qui pèsent actuellement sur la production** locale : l'inflation sur les matériaux (30 à 40 % entre 2019 et 2023), et les incertitudes liées aux crises récentes (sanitaire, économique, guerre en Ukraine) bouleversent fortement les capacités de production des opérateurs.

À ces difficultés conjoncturelles s'ajoutent des freins structurels, notamment dans les opérations de réhabilitation, entravées par un ensemble de normes techniques liées aux nombreux risques naturels du territoire (séismes, inondations, mouvements de terrain, etc.). Si ces normes visent à garantir la sécurité des constructions, elles entraînent également des surcoûts significatifs pour les opérateurs.



### Une production adaptée aux besoins actuels, et qui anticipe les besoins futurs

Au-delà du seul enjeu quantitatif, l'enjeu principal du PLH réside dans la promotion d'une plus grande diversité et mixité des typologies de logements, afin de répondre aux besoins variés de la population.

Le territoire connaît une évolution démographique marquée par une forte **diminution de la taille moyenne des ménages**, due notamment au **vieillessement** de la population et à la baisse du nombre d'enfants par famille. Or, le parc de logements est notamment composé de **grandes maisons sous-occupées**, alors que **la demande se concentre de plus en plus sur de petites typologies**.

Cette inadéquation entre l'offre et la demande est particulièrement visible dans le parc locatif social, où 40 % des demandes en 2022 concernaient des T1-T2, avec une pression de plus de 10 demandes pour une attribution, contre 4.6 sur l'ensemble du parc.

Face à ces constats, la production neuve devra :

- Privilégier les **petites typologies** pour répondre à la majorité de la demande.
- Assurer une **diversité de l'offre**, car malgré une demande numériquement plus faible, les ménages recherchant de grands logements familiaux rencontrent une tension particulièrement forte.
- **Développer des logements pérennes et modulables**, capables d'évoluer avec les besoins des habitants.
- Encourager **l'adaptation du parc existant**, en favorisant la division des logements existants, la cohabitation intergénérationnelle et les formes d'habitat partagé

## Exploiter le potentiel du parc existant pour valoriser le territoire

Si la production de logements neufs reste indispensable pour répondre à la demande, elle doit impérativement s'accompagner d'une **meilleure mobilisation du parc existant**. Cette nécessité est d'autant plus cruciale que le territoire est contraint par des enjeux fonciers et soumis aux obligations du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le territoire compte près de **5 000 logements vacants (10% du parc de logements)**, dont de nombreux biens complètement à l'abandon, notamment dans les centres-bourgs, qui constituent un potentiel de réhabilitation significatif. Leur **état dégradé nuit à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie**, alors même que bon nombre d'entre eux participent au **patrimoine architectural et historique** des communes.

Ainsi, la valorisation du parc existant représente un levier majeur pour répondre aux besoins en logements sans artificialiser davantage les sols. Cela passe par plusieurs actions :

- **Encourager la réhabilitation et la rénovation des logements sous-occupés ou vacants**, en facilitant leur remise sur le marché.
- **Soutenir une politique de reconquête des centres-bourgs** par le logement, afin de redynamiser ces cœurs de ville.
- **Favoriser la division des grandes maisons**, pour proposer des logements mieux adaptés aux besoins actuels.

## Réconcilier développement résidentiel et touristique

Le tourisme constitue un **vecteur majeur de développement économique sur la CARL**, mais il accentue la concurrence avec les **résidences principales**, notamment à travers le développement :

- **des meublés de tourisme**, qui captent une part croissante de l'offre locative.
- **des résidences secondaires, occupées de manière intermittente** par leurs propriétaires ("résidents 6 mois/6 mois"), laissant des logements inoccupés une partie de l'année.

Entre 2008 et 2019, la part des résidences secondaires est passée de 11% à 24.4%, tandis que la part de résidences principales a diminué (de 75.3% à 63.9%).

Pour mieux comprendre ces dynamiques, un **dispositif de changement d'usage** a été mis en place en fin d'année 2024 sur le territoire de la CARL, permettant un suivi plus précis du phénomène des meublés de tourisme.

Par ailleurs, un **schéma de développement touristique** de la CARL est en cours d'élaboration. Il permettra de donner un cadre aux ambitions de développement touristique des communes. Il sera essentiel d'**articuler la stratégie habitat** avec ce schéma, afin d'assurer l'équilibre entre attractivité touristique et réponse aux besoins résidentiels. La réponse pourra être différenciée entre le littoral et les Grands Fonds.

Dans cette perspective, la Communauté d'Agglomération assurera un suivi rigoureux des tendances et apportera son soutien aux **communes volontaires** dans la mise en place d'outils efficaces pour réguler le phénomène, garantissant ainsi un développement harmonieux du territoire.

## 2. Garantir à l'ensemble des ménages un habitat adapté à leurs besoins et à leur parcours résidentiel

L'action de la Communauté d'Agglomération Riviera du Levant en matière d'habitat vise à répondre à la diversité des besoins des ménages, en offrant des logements adaptés tant aux besoins qu'aux attentes des habitants. Cette approche se veut inclusive et spécifique, tenant compte des caractéristiques variées des populations résidentes.

### Une part importante de logements abordables, cohérente avec les niveaux de revenus de la population

Le besoin en logements abordables est particulièrement marqué sur le territoire de la CARL, comme le montrent plusieurs éléments :

- **40 % des ménages fiscaux** de la CARL déclarent un revenu inférieur à **10 000 €/an**, soulignant la nécessité de proposer des solutions de logement adaptées à des revenus modestes.
- En 2024, **1930 demandes de logements locatifs sociaux** sont en instance, alors que **392 attributions** seulement ont été réalisées l'année précédente. Bien que la tension d'accès au parc social se soit quelque peu atténuée grâce à la livraison de nouveaux programmes, le besoin reste important. D'autant plus que de nombreux ménages méconnaissent leurs droits en matière d'accès au logement. Dans certains cas, la faible maîtrise des outils numériques peut être un frein aux demandes.
- Les communes du **Gosier, Sainte-Anne, et Saint-François** sont soumises à la **loi SRU**, les obligeant à rattraper un déficit de logements sociaux. En 2023, l'inventaire SRU a révélé une **carence de 3 480 logements sociaux**, pour atteindre 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales.
- À la **Désirade**, bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU, les besoins restent pressants, avec **une dizaine de demandes en instance 2024**.
- L'**accession abordable à la propriété** représente également un enjeu majeur, avec des prix immobiliers devenus inaccessibles pour une grande partie de la population.

Face à cette situation, il est donc primordial de répondre à ces besoins croissants en proposant une **offre de logements abordables** significative et diversifiée. Plus de **40%** de la production de logements sur la CARL devra être consacrée au **logement locatif social**, au **logement locatif intermédiaire** et à l'**accession aidée à la propriété**. Des scénarios sont volontaristes en matière de logements sociaux et intermédiaires, en locatif comme en accession, visant notamment à retenir les jeunes sur le territoire et soutenir la démographie.

Les efforts de rattrapage ont été ajustés pour chaque commune au plus près des besoins, à l'issue d'un dialogue avec les élus et services communaux :

#### Objectifs de production annuels moyens

	TOTAL Logements neufs /an	Logements Libres	Accession à la propriété abordable (PSLA/BRS)	Logements locatifs intermédiaires (PLS/LLI)	Logements locatifs sociaux (LLS/LLTS)
Le Gosier	280	140	42	14	84
Sainte Anne	210	116	32	11	53
Saint François	130	65	20	7	39
La Désirade	8	5	1	-	2
<b>Total</b>	<b>628</b>	<b>326</b>	<b>94</b>	<b>31</b>	<b>178</b>

## Objectifs de production sur les 6 années du PLH

	TOTAL Logements neufs	Logements Libres	Accession à la propriété abordable (PSLA/BRS)	Logements locatifs intermédiaires (PLS/LLI)	Logements locatifs sociaux (LLS/LLTS)
Le Gosier	1680	840	252	84	504
Sainte Anne	1260	693	189	63	315
Saint François	780	390	117	39	234
La Désirade	48	31	5	0	12
<b>Total</b>	<b>3 768</b>	<b>1 954</b>	<b>563</b>	<b>186</b>	<b>1 065</b>

Ces objectifs reflètent une volonté affirmée, à l'échelle de l'agglomération et de chaque commune, de répartir de manière équilibrée l'effort en faveur des classes moyennes et modestes, en mobilisant l'ensemble des solutions de logements sociaux et intermédiaires. Ils marquent une évolution significative avec les tendances passées en matière de production de logements locatifs sociaux, et permettent une augmentation significative de la part de logements SRU au sein du parc :

### Taux de logements SRU

	Part de logements « SRU » intermédiaires et sociaux (LLTS, LLS, PLS, PSLA, BRS)	Logements « SRU » intermédiaires et sociaux / an	Part de logements SRU en 2023 (source : Inventaire SRU)	Estimation en 2030, à l'issue du PLH
Le Gosier	47%	132	9,8%	15,1%
Sainte Anne	42%	88	11,3%	15,4%
Saint François	47%	61	10,4%	14,8%
La Désirade	35%	3	2,9%	5,0%
<b>Total</b>	<b>43%</b>	<b>284</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

### Vers une offre de logements sociaux plus qualitative et intégrée

Bien que l'objectif de production de logements sociaux soit important, la **CARL** ambitionne de rendre cette production **aussi intégrée que possible**, en privilégiant des opérations à taille humaine, et en harmonie avec le **patrimoine existant**, notamment dans les cœurs de bourg. Ainsi, des **petites opérations** seront privilégiées, idéalement situées à proximité des commerces, écoles et services.

La CARL entend également faire du **logement social** un levier d'**amélioration de l'habitat** : au-delà de la production neuve, des **logements sociaux et intermédiaires supplémentaires** pourraient être réalisés dans le parc existant, permettant par la même occasion de **lutter contre la vacance et la dégradation du patrimoine**. La **mobilisation des cases créoles**, particulièrement adaptées aux personnes seules, permettrait de répondre aux demandes spécifiques tout en favorisant l'architecture propre au territoire. Les objectifs quantitatifs en matière de logements réhabilités ne sont pas définis, en raison des **freins importants** à la mobilisation et à l'acquisition de ces biens.

Ces objectifs de qualité nécessiteront de renforcer le **travail partenarial** avec les communes, les services de l'État, les bailleurs et les promoteurs.

Ce souhait de renforcer la qualité du parc social nécessitera probablement la mobilisation de financements complémentaires à ceux habituellement sollicités par les bailleurs. Le modèle économique de la réhabilitation est en effet encore difficile à trouver, et ce partout en France.

### Une répartition de logements équilibrée sur le territoire pour favoriser le vivre ensemble

La CARL vise à assurer une répartition équilibrée des logements sur l'ensemble du territoire afin de favoriser la mixité sociale. Certains secteurs, comme le centre-bourg de Saint-François, connaissent en effet une **concentration de difficultés sociales**. Le classement du centre-bourg de St François en QPV, depuis 2024, permettra de bénéficier de **politiques spécifiques**, telles que le contrat de ville, pour lutter contre les inégalités et promouvoir l'intégration sociale.

Afin de garantir une véritable mixité, **des objectifs de diversité doivent être appliqués à différentes échelles : quartiers, îlots, voire bâtiments**, pour créer des environnements de vie inclusifs. Les opérations de petites résidences sociales en diffus contribueront à **éviter la concentration excessive de logements sociaux** dans certaines zones, tout en soutenant une répartition homogène des populations sur le territoire. Enfin, pour encourager le vivre ensemble, le **développement d'espaces collectifs propices aux rencontres et à la convivialité**, notamment par le biais d'associations, apparaît nécessaire.

L'élaboration d'une **stratégie claire et transparente du peuplement du parc social** jouera également en faveur d'une mixité sociale effective. La CIA (Convention intercommunale d'Attribution des Logements), qui sera élaborée prochainement, sera ainsi un outil central pour garantir des attributions cohérentes avec cette ambition de mixité sociale.

La CARL soutiendra enfin les **stratégies d'accompagnement des locataires et des demandeurs de logements locatifs sociaux**, notamment à travers des actions de **sensibilisation et d'information**, comme le prévoit le PPGDID qui sera élaboré dans les prochains mois.

### Des objectifs de production sociale élevés dans un environnement complexe

À l'instar de l'objectif de production globale, les cibles en matière de logements sociaux et intermédiaires (284 logements/an) risquent d'être mises à mal par les **réalités actuelles du secteur**. Comme le parc privé, le parc social subit les effets cumulés des crises récentes — sanitaire, économique, géopolitique — qui pèsent lourdement sur la capacité de production des opérateurs.

Le rapport d'activité 2023 de l'ARMOS illustre cette tendance : la production de logements sociaux neufs en Guadeloupe est en forte régression, avec une chute continue des agréments depuis 2014, accentuée à partir de 2019. Cette dynamique s'explique principalement par la **hausse du coût des matériaux, des travaux, et par l'augmentation des taux d'intérêt du livret A**, qui renchérit les conditions de financement.

Parallèlement, la capacité des acteurs à boucler leurs plans de financement est parfois mise à mal car les financements mobilisés sont insuffisants. Les organismes HLM doivent composer avec des attentes légitimes mais parfois difficilement conciliables : stabilisation des coûts de production dans un contexte de subventions peu revalorisées, et amélioration continue de la qualité des constructions. Cette équation économique est d'autant plus délicate que les loyers sociaux, encadrés par la réglementation, doivent rester compatibles avec le niveau de vie local. En Guadeloupe, où le taux de pauvreté avoisine 30 %, l'effort de solvabilisation des ménages demeure un enjeu majeur.

À ces contraintes financières s'ajoutent les **fragilités structurelles de la filière locale de production** : le tissu d'entreprises de construction reste limité, et de nombreux appels d'offres se révèlent infructueux, allongeant les délais de réalisation ou compromettant certains projets. Ces difficultés opérationnelles viennent accentuer les tensions sur la chaîne de production du logement social. Le développement de logements sociaux dans le parc existant notamment, via des opérations d'acquisition-amélioration ou le recyclage de dents creuses en centre bourg, reste encore difficile à activer pleinement. Les capacités techniques et financières des opérateurs ne sont pas toujours suffisantes pour que le modèle économique soit viable, ce qui freine l'atteinte des objectifs de requalification, pourtant cruciaux dans un contexte de raréfaction du foncier et de lutte contre la vacance.

Consciente de ces difficultés, la Riviera du Levant s'engage à identifier les leviers et marges de manœuvre qui permettraient de faciliter et optimiser la production de ces 284 logements sociaux et intermédiaires sur son territoire.

### Vers une accession abordable durable à la propriété ?

L'accession abordable à la propriété reste rare sur le territoire de la CARL et se limite principalement au Prêt Social Location-Accession (PSLA). La CARL souhaite **massifier sa production de logements en accession abordable**, avec 500 logements sur le temps du PLH.

Bien que le PSLA permette un encadrement des prix, il présente plusieurs limites : absence de pérennité de l'accessibilité sociale, absence de maîtrise foncière à long terme et inscription limitée à 5 ans dans l'inventaire SRU (à compter de la levée d'option par l'acquéreur).

Afin de garantir une offre plus durable, il serait pertinent pour la CARL d'explorer d'autres solutions, notamment le Bail Réel Solidaire (BRS). En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif assure que le terrain reste propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), limitant ainsi la spéculation immobilière et garantissant une maîtrise des prix sur le long terme. De plus, contrairement au PSLA, les logements en BRS restent durablement inscrits dans l'inventaire SRU, puisque les reventes sont encadrées et réservées à des ménages éligibles, garantissant ainsi une accessibilité sociale pérenne.

L'EPF de Guadeloupe, Terres Caraïbes, a créé son OFS en 2021, et les premières opérations sont actuellement en cours de montage. La CARL souhaite expérimenter ce dispositif pour renforcer son offre d'accession abordable. Cela nécessitera d'identifier les ménages cibles, de définir des niveaux de prix et de produits adaptés, ainsi que d'étudier les modalités d'un soutien financier. Toutefois, l'adhésion des ménages au BRS reste un enjeu, car de nombreux acquéreurs potentiels perçoivent encore la dissociation entre le foncier et le bâti comme une contrainte, freinant ainsi son attractivité.

En complément du développement des produits d'accession abordable, le renforcement de la **communication auprès des acquéreurs sur les financements mobilisables** semble nécessaire. Le Prêt à Taux Zéro est en effet très peu sollicité sur le territoire. Les acquéreurs pourraient pourtant bénéficier de ce prêt pour financer un achat d'un logement en PSLA ou BRS, et même d'un logement privé neuf, en collectif et en individuel (selon les conditions prévues à partir du 1<sup>er</sup> avril 2025, jusqu'au 31 décembre 2027).

## Une offre diversifiée pour des publics aux besoins différents

### Répondre aux besoins des jeunes générations

Le nombre et la part de jeunes sur le territoire ont considérablement diminué ces dernières années. En 2015, près de 25 600 personnes avaient moins de 30 ans. Six ans plus tard, leur nombre a chuté de 12% (20 800), et la classe d'âge ne représente plus que 31.5% de la population.

Pour les jeunes générations, le logement est un véritable enjeu pour s'autonomiser et s'insérer en société. La demande de ce public dans le parc social est particulièrement forte. Elle se concentre sur les petits logements à bas loyers ; le parc existant étant largement dominé par de grandes typologies, inadaptées et trop chères pour ce public. Le développement d'une offre sociale comprenant des petites typologies sera ainsi indispensable pour permettre aux jeunes de se loger sur le territoire.

Il pourrait également être pertinent de développer des hébergements spécifiques, tels que des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ou des résidences étudiantes, notamment sur la commune du Gosier, très proche des universités.

### Adapter les logements familiaux à la diversité des profils

Les logements familiaux doivent également être adaptés aux différents profils de familles : **familles « traditionnelles », monoparentales, recomposées**, etc. Bien que la demande en grandes typologies de logements locatifs sociaux soit relativement faible en volume, une tension élevée persiste sur les attributions de ces logements. Il est donc crucial de veiller à ce que les projets de construction intègrent **quelques grands logements** afin de répondre aux besoins spécifiques des familles, notamment dans le parc social

### Adapter les logements des publics en perte d'autonomie ou en situation de handicap

La population de la CARL est de plus en plus âgée. Entre 2015 et 2021, la part des plus de 60 ans est passée de 22,6% à 27,8%. Ce vieillissement de la population nécessite une attention particulière pour **l'adaptation des logements existants**.

L'adaptation du logement doit également être pensée pour les personnes en situation de handicap, l'analyse des besoins sociaux de la Riviera du Levant, réalisée en 2020, soulignant la carence d'offres dédiées aux personnes à mobilité réduite. 1 338 allocataires percevaient l'AAH au 31/12/2017.

Le vieillissement des locataires du parc social a été pleinement pris en compte par les acteurs locaux, qui ont engagé, entre 2023 et 2024, une réflexion approfondie sur **l'adaptation du patrimoine, la diversification** de l'offre neuve, ainsi que sur **l'accompagnement social** des personnes âgées et en situation de handicap.

Pour les ménages du parc privé, si le dispositif national « MaPrimeAdapt' », destiné aux personnes âgées ou en situation de handicap a été ouvert aux Ultramarins depuis le 1er janvier 2024, il pourrait ne pas être suffisant pour les ménages les plus modestes. Le dispositif peut financer 50 % ou 70 % des travaux d'adaptation en fonction des ressources du ménage. Un appui complémentaire de la CARL pourrait être le bienvenu et semble donc à étudier.

Il est essentiel de soutenir cette adaptation en favorisant notamment **l'habitat partagé**, un levier efficace pour lutter contre l'isolement des seniors. Par ailleurs, une réflexion approfondie doit être menée pour envisager le développement de **résidences spécifiques** pour ces publics, afin de répondre à leurs besoins de logement tout en garantissant une meilleure qualité de vie.

### Une vigilance particulière aux produits développés dans le parc social

Le développement du parc social devra être particulièrement attentif à **la demande exprimée sur le territoire**, dont le suivi peut être réalisé grâce aux données statistiques (SNE).

Ce suivi permet d'ajuster l'offre de logements en fonction des besoins exprimés, afin de garantir que les logements proposés soient véritablement adaptés aux **besoins des populations locales**, et ainsi éviter la vacance ou les difficultés de peuplement (surpeuplement ou sous peuplement par exemple).

### Renforcer la connaissance des besoins publics vulnérables, un enjeu pour adapter la stratégie

Le développement de solutions adaptées aux publics vulnérables doit être abordé avec une grande attention. Le principe du « **logement d'abord** » est une priorité pour la CARL, qui vise au maximum à favoriser un **logement pérenne**. Néanmoins, certaines situations nécessitent des **solutions d'hébergement d'urgence** (situation de violences familiales, catastrophes naturelles). Pour cela, il est essentiel de bien comprendre les risques et les phénomènes en jeu afin de structurer l'offre d'hébergement ou de logements. Actuellement, cette compréhension reste insuffisante.

L'observation des besoins des différents publics demeure complexe et nécessite un renforcement des outils et méthodes de collecte de données. Il est crucial de renforcer la connaissance des besoins sur le territoire de la CARL, en particulier pour les publics les plus démunis, tels que les sans domicile fixe, les femmes victimes de violences conjugales, les familles en difficulté, ou encore les personnes souffrant de troubles de santé mentale.

Cette démarche devra s'appuyer sur une collaboration étroite avec le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées), afin de mieux comprendre les attentes des populations vulnérables et d'adapter les politiques de logement à la réalité du terrain, en favorisant ainsi leur inclusion sociale. Le PDALHPD 2017-2022 étant arrivé à échéance, un travail étroit avec les services du département et de l'Etat pourrait être engagé dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan, afin d'identifier clairement les besoins sur la CARL, et identifier les actions spécifiques à mettre en œuvre.

Au-delà de l'offre, une vigilance sur les processus de relogement devra être apportée pour assurer une intervention la plus efficace possible des acteurs publics.

### 3. Améliorer la qualité du parc existant, en particulier en cœur de bourg

L'amélioration de la qualité du parc immobilier existant est un enjeu crucial pour renforcer l'attractivité et la durabilité des centres bourgs, tout en améliorant la qualité de vie des habitants. En effet, un parc immobilier de qualité est indispensable pour maintenir la vitalité des communes, tout en contribuant à la préservation de leur patrimoine et à la lutte contre l'étalement urbain.

#### Vacance et état des logements, un défi majeur du territoire à relever

Bien que le taux de vacance des logements soit inférieur à la moyenne de la Guadeloupe (10,3% contre 14.8% en 2021 selon l'INSEE), il demeure néanmoins élevé en raison du nombre important de biens abandonnés ou en mauvais état. En 2021, la base de données LOVAC comptabilisait **4 800 logements vacants de longue durée** (> 2 ans). Cette situation est souvent liée à des **problématiques d'indivision**, qui rendent difficiles les rénovations et l'attribution des aides à l'amélioration du logement. Ces logements en mauvais état nuisent non seulement à l'image des centres urbains, mais aussi à la qualité de vie des résidents.

Une **stratégie de remise sur le marché de ces logements**, notamment dans des secteurs spécifiques, devra être élaborée. La mobilisation de la plateforme Zéro Logement Vacant par les services de la CARL, devrait permettre d'identifier plus efficacement les propriétaires à contacter et de mieux activer les leviers nécessaires à la résorption de la vacance.

#### La lutte contre le mal logement : de l'identification aux mesures concrètes

Parmi les logements occupés, un enjeu majeur réside dans la dignité du logement : **15 % des logements privés sont estimés potentiellement indignes** sur la CARL, soit plus de 5 300 logements. Il est essentiel d'intervenir sur ces situations, et d'anticiper les risques de dégradation, notamment dans les copropriétés, qui peuvent rapidement se détériorer sans un suivi adéquat.

Pour ce faire, un **recensement précis des problématiques** doit être réalisé, afin de mettre en place des leviers de remédiation efficaces. À cet égard, des initiatives comme l'élaboration du **Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI)** et **l'étude des copropriétés dégradées**, menées en parallèle de l'élaboration du PLH, permettront de mieux comprendre et répondre de façon **très opérationnelle** aux besoins en matière de rénovation et d'adaptation du parc existant.

#### Renforcer la communication et l'information des propriétaires

L'habitat informel et l'indivision représentent des **obstacles majeurs à l'amélioration du parc immobilier** existant. Ces phénomènes, associés à une méconnaissance des dispositifs et des aides disponibles, ralentissent la réhabilitation nécessaire de nombreux logements. Un **accompagnement renforcé des propriétaires** est donc indispensable pour favoriser l'accès aux financements, en particulier dans les secteurs stratégiques, afin de stimuler les initiatives de réhabilitation et de renouvellement du parc existant.

Une **communication ciblée et accessible** à destination des propriétaires doit être mise en place pour les informer des dispositifs d'aides et des démarches à suivre pour réhabiliter leurs biens.

La CARL étudiera par ailleurs la pertinence à mettre en place des dispositifs financiers visant à faire « effet levier » sur les décisions de travaux par les propriétaires.

### Conforter les pouvoirs de police des maires pour renforcer la lutte contre l'habitat dégradé

Parallèlement aux mesures incitatives, des mesures coercitives doivent être mises en place pour lutter contre les situations de **négligence ou d'abandon manifeste, de péril et d'insalubrité**, qui nuisent à la sécurité ou à la santé des occupants ou des riverains.

Les **pouvoirs de police spéciale du maire** et les réglementations en matière de péril et d'insalubrité devront être mobilisées pour **lutter contre le mal logement ou contre la dégradation du patrimoine**. Les stratégies et processus de **relogement** devront être harmonisées afin d'assurer la lisibilité des pratiques.

### Des programmes d'amélioration renforcée pour les centres bourgs

L'amélioration de l'habitat est essentielle pour développer l'attractivité des centres bourgs À Sainte-Anne, engagée dans le programme national Petite Ville de Demain, une étude pré-opérationnelle OPAH-RU a permis d'identifier des actions ciblées en faveur de la réhabilitation du centre ancien. La mise en œuvre de ce programme permettra de concrétiser ces interventions et d'améliorer l'habitat en cœur de bourg.

Cette **approche programmatique**, fondée sur des dispositifs de type OPAH, pourrait être **étendue aux autres centres-bourgs de la CARL**, afin de **renforcer l'attractivité des centres et valoriser le patrimoine**.

Dans cette même perspective, **le recyclage des friches urbaines constituerait un enjeu majeur**, permettant de mobiliser du foncier déjà urbanisé, de limiter l'étalement urbain et de redonner vie à des espaces vacants ou délaissés au cœur des centralités.

Ces actions pourraient s'articuler avec des dispositifs existants ou à venir, tels que Petites Villes de Demain ou Action Cœur de Ville.

## 4. Promouvoir un développement résidentiel protecteur de l'environnement et optimiser le foncier stratégique

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le premier document intercommunal structurant la stratégie résidentielle et foncière de la Communauté d'Agglomération de la Rivière du Levant. Il est l'occasion de définir une vision partagée et opérationnelle pour assurer un développement urbain cohérent et résilient, en lien avec les spécificités territoriales et les exigences réglementaires. Ce document jette les bases d'une meilleure coordination des politiques publiques de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement, en attendant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui permettra d'articuler ces stratégies à l'échelle du territoire.

### Un développement urbain à structurer pour lever les blocages

Malgré une forte pression foncière et des besoins en logements croissants, le territoire de la CARL reste marqué par un **faible équipement en documents d'urbanisme adaptés**. Si le PLU de Saint-François est récent, celui de La Désirade est ancien, Sainte-Anne verra le sien bientôt caduc et Le Gosier doit relancer une procédure de refonte complète après annulation, avec une approbation visée pour 2026. Cette situation limite la capacité à planifier un développement résidentiel cohérent et maîtrisé.

Dans ce contexte, le PLH permet d'apporter une vision stratégique et opérationnelle pour structurer l'urbanisation en optimisant l'usage du foncier et en prévenant la consommation d'espaces naturels et agricoles. L'analyse des parcelles libres réalisée dans le cadre du PLH identifie un potentiel de 5 720 parcelles non bâties et plus de 3 700 divisions parcellaires mobilisables dans les zones urbaines et à urbaniser des communes. Toutefois, la mobilité foncière reste un enjeu de premier ordre, confronté à l'indivision, aux spéculations foncières et aux difficultés d'acquisition.

### Réguler le foncier pour maîtriser le développement urbain

Face à la hausse des prix du foncier et aux blocages liés à l'indivision, une stratégie proactive de mobilisation foncière est indispensable. La maîtrise publique du foncier doit permettre de favoriser la production de logements accessibles et d'éviter une urbanisation anarchique. L'acquisition de fonciers stratégiques, la reconquête des "dents creuses" et la revitalisation des centres-bourgs doivent constituer des axes prioritaires d'intervention.

Le PLH doit également anticiper l'évolution des infrastructures pour accompagner la croissance urbaine. Eau potable, assainissement, énergie, mobilité : autant d'éléments qui conditionnent la faisabilité des projets et nécessitent une meilleure coordination entre les acteurs publics et les gestionnaires de réseaux.

### Lutter contre l'habitat informel et les logements inachevés

L'**habitat informel** représente un véritable défi pour la CARL, notamment dans les Grands Fonds. Son développement anarchique accentue la précarité, fragilise l'accès aux services urbains et expose les habitants à des risques accrus. À côté de ces situations d'habitat informel, **de nombreux logements partiellement construits — parfois avec permis de construire — restent inachevés**, contribuant à la dégradation du paysage et à l'inefficacité de l'usage du foncier.

Une **cartographie précise des zones d'habitat informel et des constructions inachevées**, couplée à une stratégie de régularisation et de relogement dans les zones à risques, permettra de mieux contrôler ce phénomène. Le PLH devra ainsi intégrer des actions ciblées pour encadrer la production de logements conformes aux normes d'urbanisme et d'environnement. **Par ailleurs, des démarches de régularisation ponctuelle pourraient être envisagées dans certains secteurs non exposés aux risques**, en lien étroit avec les services de l'État, afin d'apporter des réponses adaptées aux situations existantes.

## Renforcer une planification intégrée pour faire face aux risques naturels

La CARL est exposée à de nombreux risques naturels : recul du trait de côte, inondations, submersions marines, séismes et cyclones. Les Plans de Prévention des Risques de Gosier et de Sainte-Anne sont en cours de révision.

La prévention et l'adaptation doivent être au cœur des stratégies urbaines. Les communes de Sainte-Anne et Saint-François devront notamment réaliser les cartes de recul du trait de côte à horizon 30 et 100 ans dans le cadre de la Loi Climat et Résilience.

Un recensement précis des logements situés en zones à risque doit être engagé pour orienter les mesures de protection et de relogement. La maîtrise de l'urbanisation dans ces secteurs est impérative pour limiter l'exposition des populations et préserver l'intégrité du territoire face aux catastrophes naturelles.

## Inventer une nouvelle forme d'habiter respectueuse de l'identité guadeloupéenne

Les standards architecturaux actuels ne reflètent pas suffisamment l'identité du territoire guadeloupéen. Le développement de nouveaux modèles d'habitat doit concilier modernité, adaptation aux besoins contemporains et préservation du patrimoine local.

Il s'agit de promouvoir une architecture et un urbanisme qui intègrent les spécificités climatiques, les modes de vie locaux et les savoir-faire traditionnels. L'utilisation de matériaux biosourcés, la ventilation naturelle et la réinterprétation des formes architecturales vernaculaires doivent guider la conception des projets.

Dans cette perspective, le PLH devra encourager la mise en place d'expérimentations et d'incitations à des formes d'habitat innovantes, respectueuses du cadre de vie et répondant aux aspirations des habitants. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti doivent également être intégrées à la stratégie de développement urbain afin de renforcer l'attractivité du territoire.

## Une ambition politique pour un territoire maîtrisé et attractif

Le PLH marque une étape décisive dans la construction d'une politique foncière et résidentielle ambitieuse à l'échelle de la CARL. En structurant la connaissance foncière, en régulant la production de logements et en anticipant les enjeux de planification, il devient un outil pivot pour préparer l'avenir du territoire.

## 5.

## 5. Renforcer le pilotage de la politique de l'habitat

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) porte des ambitions fortes, qui ne pourront se concrétiser qu'avec un pilotage efficace, une coordination renforcée entre les partenaires et une mobilisation adaptée des moyens humains et financiers.

### Affirmer le rôle de la CARL comme chef de file de l'habitat

Pour garantir une gouvernance solide de la politique de l'habitat, il est essentiel d'affirmer le positionnement de la CARL en tant que pilote de cette politique au niveau local. Le service habitat de la CARL devra se **positionner comme un interlocuteur privilégié des communes pour les aider à la définition de leurs projets d'habitat**.

Ce positionnement majeur pourrait également passer par la prise de la **Délégation aux Aides à la Pierre** (DAP). Cette hypothèse mériterait d'être étudiée.

### Améliorer la communication et la coordination interacteurs

La mise en place de processus clairs et partagés entre les différents acteurs est essentielle pour fluidifier l'échange d'informations et garantir un suivi rigoureux des opérations engagées. Aujourd'hui, les acteurs de l'habitat n'ont pas toujours l'habitude de travailler ensemble, ce qui peut freiner la mise en œuvre des actions et limiter leur efficacité.

Une coordination renforcée permettra d'**améliorer la lisibilité des dispositifs**, d'optimiser les synergies entre partenaires et d'assurer une **action cohérente** sur l'ensemble du territoire. Pour cela, il sera nécessaire de **structurer et d'harmoniser les processus de travail**, en définissant des **cadres** d'échange communs et en améliorant le suivi des outils déployés.

### Mobiliser les ressources humaines et financières

Le bon déploiement du PLH reposera sur la mobilisation des **moyens** nécessaires à sa mise en œuvre. Il s'agira d'allouer des **ressources humaines suffisantes** et de **sécuriser les financements** permettant d'accompagner les actions prévues.

Une **clarification des dispositifs et des aides disponibles** en Guadeloupe s'avère essentielle afin d'optimiser leur **articulation avec les actions portées par la CARL**. Cette démarche garantira que les aides propres à l'intercommunalité soient **complémentaires** aux dispositifs existants, évitant ainsi les doublons et maximisant leur impact sur le territoire.

### Acculturer élus et agents locaux pour un meilleur partage des enjeux et des leviers

Afin d'assurer une application efficace des dispositifs de l'habitat, il est primordial de **former les élus et agents** communaux et intercommunaux aux **outils et mécanismes mobilisables** (juridiques, financiers, pouvoirs de polices...). Une meilleure compréhension des dispositifs permettra d'optimiser l'action publique et de favoriser leur **mise en œuvre sur le terrain**.

## Renforcer la communication auprès du grand public

L'information et la sensibilisation du grand public constituent un enjeu majeur pour l'adhésion aux politiques de l'habitat, mais également pour permettre au public de devenir un acteur à part entière de la stratégie du logement. Il convient donc de mettre en place une **stratégie de communication adaptée**, prenant en compte les spécificités du territoire.

Une attention particulière devra être portée à l'accessibilité des informations, afin de garantir qu'elles soient compréhensibles et accessibles à tous. Cela inclut des **supports variés** (affiches, réunions publiques, sites internet accessibles, etc.) et des **formats adaptés pour toucher les publics les plus vulnérables**. L'objectif est de favoriser une **meilleure appropriation des enjeux du logement** et de rendre la population pleinement impliquée dans les décisions et actions concernant l'habitat.

## Un suivi et une évaluation rigoureux du PLH pour avoir un coup d'avance

Le suivi du PLH, bien qu'étant une obligation réglementaire, est également indispensable pour **évaluer l'efficacité des dispositifs** en place et **ajuster les stratégies** en fonction des évolutions du territoire.

Cela passera par la mise en place d'un **observatoire de l'habitat et du foncier**, qui permettra de recueillir des données fiables et actualisées, ainsi que par la réalisation de bilans annuels et triennaux du PLH. Ces outils d'évaluation permettront de mesurer les résultats obtenus, d'identifier les éventuels écarts et d'ajuster les actions pour répondre au mieux aux besoins des habitants et aux enjeux de développement du territoire. Ce suivi constant assurera que la politique de l'habitat reste agile et pertinente face aux défis qui se présentent.

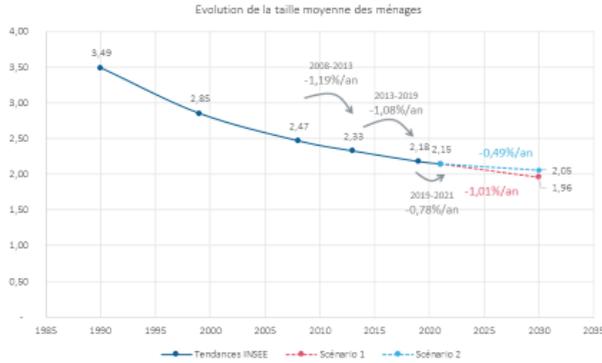
## Annexe : le calcul du besoin en logements sur la Riviera du Levant

### Les différentes variables de calcul du besoin en logement





## Besoins en logements pour compenser le desserrement des ménages (décohabitations, vieillissement, séparations)



	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030	
					Hypothèse 1	Hypothèse 2
Population des ménages à la fin de la période	67 721	63 496	66 491	66 491	66 491 (idem 2021)	66 491 (idem 2021)
Taux de croissance annuel moyen de la taille moyenne des ménages (en %/an)	-1,19%	-1,08%	-0,78%	-1,01%	-1,01% (tendance 2013-2021)	-0,49%
Taille moyenne des ménages à la fin de la période	2,33	2,18	2,15	2,15	<b>1,96</b>	<b>2,05</b>
Nombre de ménages à la fin de la période	29 105	29 134	30 989	30 989	33 947	<b>32 388</b>
<b>Besoins annuels en logements pour accompagner le desserrement des ménages*</b>	+330	+328	+230	+307	+329	<b>+155</b>

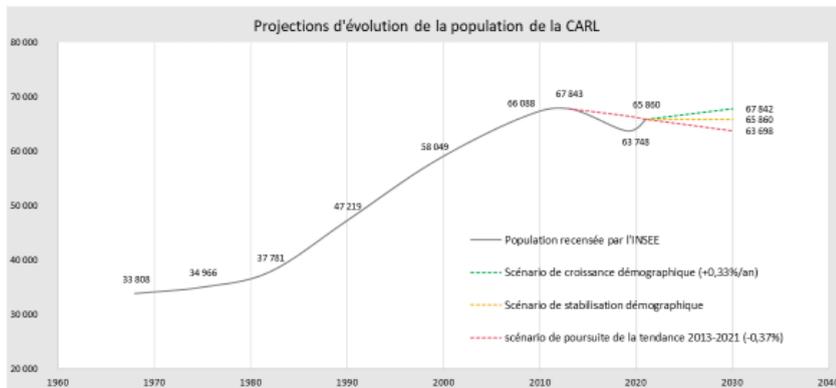
<b>Hypothèse 1</b>	Poursuite de la baisse de la taille des ménages à l'identique de la période 2013-2021
<b>Hypothèse 2</b>	Ralentissement progressif du rythme de baisse de la taille des ménages > asymptote

Nous proposons de retenir l'hypothèse 2, la plus cohérente par rapport aux tendances récentes

\* Besoins annuels en logements pour accompagner le desserrement des ménages = (pop ménages T0/taille moyenne des ménages T1) - nb de RP T0

3

## Besoins en logements pour soutenir l'évolution de la population (Les projections démographiques à 2030)



**Hypothèse 1** : poursuite de la tendance longue 2013 et 2021 : -0,37%/an, légèrement inférieure au scénario Omphale « haut » pour la Guadeloupe.

**Hypothèse 2** : stabilisation de la population : les besoins en logements sont uniquement liés au desserrement des ménages, pas de besoin supplémentaire lié à la croissance de la population.

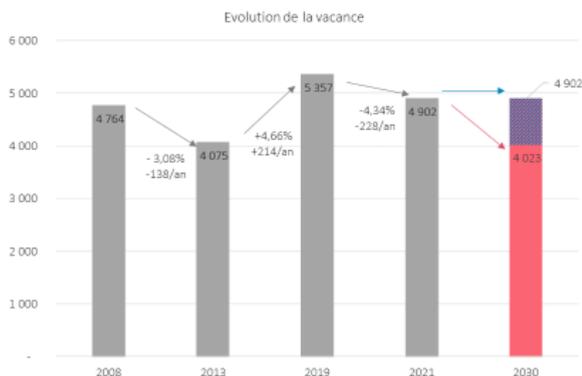
**Hypothèse 3** : le regain démographique constaté depuis 2019 se poursuit, mais sur un rythme moins soutenu (+0,33%/an). La population retrouve son niveau de 2013 (67 840 habitants).

Nous proposons de retenir une fourchette comprise entre les scénarios 2 et 3, qui nous paraissent crédibles au regard du positionnement attractif de la CARL en Guadeloupe  
 De la croissance démographique observée sur la CARL depuis 2019

	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030		
					Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Rythme annuel de croissance de la population (en %)	+0,53%	-1,03%	+1,67%	-0,37%	-0,37% (idem 2013-2021)	0%	+0,33%
en nb d'hab/an	+351	-683	+1 056	-248	-240	0	+220
Taille moyenne des ménages à la fin de la période	2,33	2,18	2,15	2,15		<b>2,05</b>	
Évolution annuelle du nombre de ménages	+147	+323	+698	-72	<b>-118</b>	<b>0</b>	<b>+108</b>

4

## Besoins en logements pour compenser l'évolution de la vacance



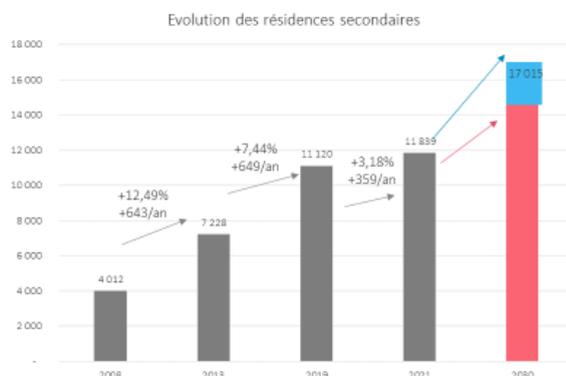
- > **Hypothèse 1** : Stabilisation du volume de logements vacants
- > **Hypothèse 2** : reconquête ambitieuse du parc vacant (lié à la croissance démographique à l'intervention publique) : un rythme annuel de baisse de -2,17%/an, soit 98 logements vacants en moins /an > La diminution de la vacance constatée entre 2019-2021 se poursuit, mais sur un rythme moins soutenu.

	2013-2019	2013-2021	2021-2030	
			Hypothèse 1	Hypothèse 2
Rythme annuel de croissance de la vacance (en %)	+ 4,66%	+ 2,34%	/	-2,17% (TCAM 2019-2021 divisé par 2)
Rythme annuel de croissance de la vacance (en nb de logts)	+ 214	+103	0	-98

Par prudence, nous proposons de retenir dans nos calculs des besoins l'hypothèse 1, qui est un point d'équilibre entre la période de dégradation de la vacance (2013-2019) et la période de résorption (2019-2021), et qui paraît crédible au regard des contraintes (indivision)

5

## Besoins en logements pour compenser l'augmentation des résidences secondaires



- > **Hypothèse 1** : Maintien du rythme 2013-2021 (en volume) : +575 résidences secondaires supplémentaires/an (+4,61%/an) > Une hypothèse en décalage avec les observations récentes d'un ralentissement du rythme
- > **Hypothèse 2** : réduction du rythme d'évolution des résidences secondaires : 340/an soit +2,65%/an > une trajectoire corroborée par les évolutions récentes (+359/an entre 2019-2021)

	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030	
					Hypothèse 1	Hypothèse 2
Rythme annuel de croissance de la vacance (en %)	+12,49%	+7,44%	+3,18%	+6,36%	+4,61%	2,65%
Rythme annuel de croissance de la vacance (en nb de logts)	+643	+649	+359	+576	+575 (volume annuel 2013-2021)	+340

Nous retenons dans nos calculs l'hypothèse 2 qui nous semble étayée par les tendances récentes en termes de développement des résidences secondaires

6

## Besoins en logements pour accompagner la résorption du parc privé potentiellement indigne

	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	<b>35 804</b>	<b>5 366</b>	<b>15,0%</b>
Guadeloupe	209 903	34 594	16,5%

Source : DEAL – Fichiers fonciers 2019

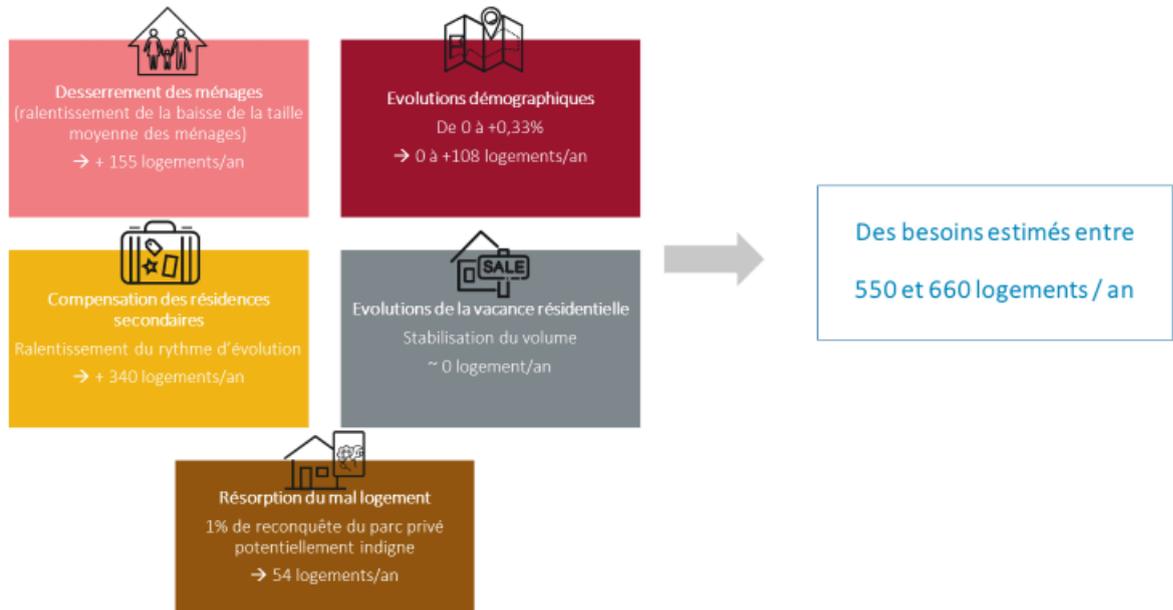
> **Hypothèse** : 1% du parc potentiellement indigne nécessite une production neuve chaque année, soit **54 logements/an**

>

Nous retenons dans nos calculs cette hypothèse de besoin en logement neuf, considérant qu'une partie des logements peut être rénovée/réhabilitée

7

## Synthèse : Estimation du besoin en logements, aux objectifs validés



8